**电子商务专业**

**毕业论文（设计）**

**选题名称：**xx集团网络售房管理系统的设计与实现

**姓名： 李珂**

**学号： 0943688**

**指导教师： 冯文龙**

摘要

随着我国房地产业不断地发展壮大，商品房开发规模也不断扩大，与此同时，房地产市场需求也呈现出供需两旺的发展态势。然而与其它行业相比，房地产企业的信息化建设步伐较为缓慢，导致房地产企业在销售过程中出现了许多问题。利用现代化的管理工具，把售楼人员从一大堆繁琐的合同中解放出来，实现楼盘销售无纸化已经成为房地产行业销售管理人员的共识。

实现房地产企业销售工作的信息化管理，就是要通过计算机技术来提高现场售楼工作的效率和企业部门对楼盘预售、签约、收款等工作的管理水平。这样企业高层管理者可以对各个楼盘的销售情况和财务状况进行及时了解，然后通过对销售业绩的分析及时调整营销策略，以便于更好的提高企业的运行效率，提高房地产销售业绩。

论文从分析房地产业的市场背景和特点出发，总结出房地产管理应用中存在的问题及原因，经过对房地产企业管理的业务流程的深入研究，按照现代销售管理思想，通过优化、整合现有业务流程，实现销售数据与企业其它资源的有效整合与共享。

在技术体系方面，房地产销售管理系统的开发运用了Web三层体系结构(表示层、业务逻辑层和数据库层)、组件开发等相关技术进行构建。系统采用java开发工具和MySQL数据库进行开发，它支持高效率的业务处理，包括房地产信息的查询，房产报价和售房业务处理，售后服务和客户交流等功能。

通过房地产销售管理系统来处理大量的销售业务信息，使得业务的可操作性、实用性和可追踪性大大增强，同时还使所有操作具有精确、可靠、快捷的优点。达到降低了企业的运营成本，提升了企业竞争力的目的。

**关键词**：房地产；网络售房管理系统；B/S模式；MySQL

**ABSTRACT**

As the continuously growing of the China's real estate, the development scale of commercial housing continues to grow. At the same time, the trend of the real estate shows booming both in supply and demand. However, compared with other industries, the informationization step of the real estate business is slow and this result in many problems in the sale process. Therefore, how to use modern management tool to help the salesman free from a large number of contracts and to achieve the paperless office has become a consensus in the real estate industry. To achieve the informationization management in the sale process for real estate companies is to improve the efficiency of on-site sale and the management of the pre-sale, contract and the payment of the house for related departments through computer technology and network technology. So the high level can timely know the situation of the sales and the finance of all the estates. And then the marketing strategy can be adjusted timely through the analysis of sales performance in order to improve the operating efficiency and increase the sale further. This paper analyzes the market background and the characteristics of the real estate and sums up the problems existing in the management of the real estate. After indepth studying the business of the real estate management, the paper manages to achieve the integration and sharing of the sale data and the other resources effectively according to the modern management thinking by optimizing and integrating the existed business processes. From the technology aspect, the system adopts three-layer system architecture (presentation layer, business logic layer and database layer) and component development technology. The development tool is .NET and the database is SQL Server. The system supports high-efficiency handling of business, including the queries of the real estate information, the quotation of the house, the sale business, the customer service and the communication and so on. The system can deal with a great many sale business information. The operational, practical and traceable ability can be enhanced greatly and make sure all the operations accurate, reliable, economical and efficient. And this can reduce the running cost of the enterprise largely and enhance its own competitiveness.

**Keywords**：Realestate;online sales management systems;B/S mode;MySQL

目录

[1引言 5](#_Toc513110771)

[1.1研究背景 5](#_Toc513110772)

[1.1.1课题背景 5](#_Toc513110773)

[1.1.2国内外研究现状 5](#_Toc513110774)

[1.2房地产销售存在的问题 7](#_Toc513110775)

[1.3研究意义 8](#_Toc513110776)

[1.4论文的安排和组织结构 9](#_Toc513110777)

[2相关技术 10](#_Toc513110778)

[2.1数据库技术的发展 10](#_Toc513110779)

[2.2开发模式 12](#_Toc513110780)

# 1绪论

随着我国房地产业不断地发展壮大，商品房开发规模也不断扩大，与此同时，房地产市场需求也呈现出供需两旺的发展态势。然而与其它行业相比，房地产企业的信息化建设步伐较为缓慢，导致房地产企业在销售过程中出现了许多问题。利用现代化的管理工具，把售楼人员从一大堆繁琐的合同中解放出来，实现楼盘销售无纸化已经成为房地产行业销售管理人员的共识。基于计算机技术和internet的信息管理系统将起到不可或缺的作用。

## 1.1选题背景（Background）

随着房地产业的发展。房产中介行业也随之蓬勃发展起来，由于房改政策的出台。购房、售房、租房的居民越来越多，这对房产中介部门无疑是一个发展契机。但是与国外成熟的房地产市场相比．我国的房产中介行业的发展还存在较大的差距，比如行业管理不健全、政策咨询信息方面层次低、技术含量不足、经营活动不规范等。并且许多管理还停留在手工操作上，原始的手工操作方式导致数据的重复率、出错率升高，效率低下，各种数据查询不便，给客户带来了不少的麻烦。

## 1.2选题意义（Significance）

房地产信息化的兴起与计算机技术的快速发展是息息相关的，海量存储技术使房地产信息化的核心数据库部分的实现更为安全，完善的网络通信使各个系统间的数据交换更高效，这将会改变房地产行业传统的房屋销售方式。

房地产行业是信息具有流动性大、实时性强、集中化程度高的特点，充分利用计算机科学技术来准确，快速地处理这些信息对于房地产企业的长远发展是尤为重要的。对房地产信息管理的建设具有多方面的意义，其不仅能够为房地产业务中的数据传输、存储和交换提供解决方案，而且也为房屋的销售的高效管理提供有效手段。

目前我国房地产行业缺乏适合行业自身特点的房屋销售管理系统软件，这种系统软件应该具有能实现多业务处理、业务与财务紧密结合，实现对房地产房屋销售全过程的监控，完全满足企业跨地域、跨单位的销售管理需求的功能。

本系统综合分析了行业内众多企业的房屋销售管理软件，对这些房屋销售管理软件的利弊进行了统计和分析，并在此基础上开发出一套适应现代房地产企业房屋销售管理的系统软件。系统采用B/S模式进行系统开发，目的是让开发的系统能够适应高速发展的信息处理的需要，使房地产企业的管理更加科学和高效。

开发的系统支持高效率的业务流程处理，其中包含房地产开发楼盘信息的查询和修改，房屋销售的报价和当前国家出台的购房政策相关信息等等。

本系统旨在对房地产企业的信息管理进行研究，建立起能适应当前房地产销售市场需求的销售管理系统，主要包含业务信息的数据监控与管理，客户资料管理、房屋销售管理以与监控，售后服务与信息反馈等几个部分。

开发的系统让房地产企业可以与客户方便地进行信息交互，进一步提高房地产企业管理水平，从而提高各个楼盘中房屋的成交率，为企业的发展打下坚实的基础。

## 1.3论文的内容和结构（Contents and Structure）

本文对房地产企业中管理的应用进行研究，首先探讨了国内外房地产销售管理系统的研究现状、当前国内房地产行业在房屋销售中存在的问题以及本课题研究的意义，接着详细阐述了本系统开发所用到的相关技术，包括开发模式与开发平台。随后在对系统进行了详细的需求分析并在此基础上阐述了系统设计和实现的具体过程，包括业务流程分析、系统功能结构设计、数据库设计、模块设计以及系统实现。最后，对系统的测试作了阐述。全文共分以下七个章节：

1绪论，概括介绍了本系统的理论背景，并阐述房地产销售管理系统的作用、房地产销售管理系统的研究现状以及房地产行业在房屋销售中存在的问题。

2相关技术介绍，主要介绍数据库技术、系统开发模式

3系统需求分析与设计，分析了系统的功能需求和系统的设计目标，阐述了系统的体系结构，并给出了系统进行销售管理的具体流程，最后叙述了系统采用的开发模式。

4系统详细设计，在这一章首先阐述了系统设计标准和设计原则，接着列出了系统的开发环境，最后就是系统功能模块的详细设计和销售模块的详细设计，这其中包括功能结构设计、数据库设计等。

5系统实现，论述了系统中的各个功能模块进行开发实现。

6系统测试，对开发的管理系统进行各方面的测试。

7总结。

# 2系统分析

## 2.1需求分析

## 2.2可行性分析

## 2.3系统建模

# 3 系统设计

## 3.1系统整体架构设计

## 3.2管理系统设计

## 3.3数据库设计

# 4.系统实现

## 4.1系统开发工具简介

## 4.2系统开发工具

## 4.3系统框架搭建

## 4.4系统管理功能模块实现