**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引言

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研究背景

### 1.1.1课题背景

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。

### 1.1.2国内外研究现状

在国内，大部分的房地产企业主要是通过工作人员的手工方式来进行房屋销售管理业务，而企业高层管理者的工作中心是围绕企业的人力、物力、财力这三个大的方面进行管理。这种管理方式在企业刚开始的时候可能是行的通的，但是随着企业开发楼盘规模的扩大和房屋销售人员数目的增加，这种管理方式是不符合企业长远发展要求的，因为这个管理方式不仅需要企业耗费大量的时间和精力去手工处理房屋销售业务中的那些复杂的工作，而且也不能满足企业管理的及时性和高效性的要求。

国内的房地产开发商家数不胜数，一个房地产企业若想在这些众多企业之间的激烈竞争中脱颖而出，就应该由这之前的以经验和历史分析为企业发展导向，转化为以技术创新、管理创新为企业长期发展导向，企业可以在新的企业导向中，不断提升企业的核心能力。

在国外，发达国家在房地产信息建设和信息应用程度上都大大的超过我国。计算机信息技术对发达国家的房地产行业产生过巨大的影响，在这种影响下，全球的房地产业正经历着一次重大革命。

计算机信息技术对房地产行业的影响主要体现在两个层面：一是计算机信息技术的飞速的发展使房屋的整体功能得到提升，在其影响下出现了各式各样的智能型房屋；二是传统的房地产经营和管理方式强烈受到计算机信息技术发展的冲击。

信息技术在以美国为代表的发达国家的房地产销售管理中的应用已很普及。计算机信息技术对房地产的影响首先是从房地产经纪业开始的[7]。通过计算机信息技术把房地产市场中有偿信息瞬间转化为无偿信息，这对于以前掌握有偿信息的房地产经纪人来说是个巨大的噩耗，甚至影响到了传统房地产经纪业的运作，

在美国，整个国家中的房地产经济人协会已经共有70多万名成员。个人用户的上网比例高达72％，90％的房地产经济人拥有个人计算机，这些经济人中60％使用电子邮件与客户进行联系，72％的房地产企业是通过互联网的方式进行在线的房屋销售和客户管理的[6-7]。美国现在已经进入计算机网络时代，美国的房屋销售系统已经进化到房地产的房源共享MLS系统，既联网销售。MLS的商业模式是B2B（BusinesstoBusiness）的商业推广方式，在这种模式下房地产经纪人不需要把自己的房源直接给消费者而是向其它的房地产经纪人推销。

国内房地产行业的飞速发展，促使房屋的销售行为在逐步走上正轨，大部分房地产开发商的房屋销售管理也逐步在规范中。在当前我国房地产政策的刺激、经济环境的影响以及房屋价格大幅度的波动的共同作用下，大部分的房地产企业在其开发楼盘的销售方面下足功夫，可说是同心良苦，这样做的目的是让房屋销售人员最大限度地为购房客户提供最优质的服务。

在各种内部和外部作用的影响下，用计算机信息技术进行房地产销售管理的应用软件在我国房地产行业日渐增多，这些软件的功能也在不断地完善，但是受不同房地产开发商房屋售楼管理方式，销售方案和房屋价格的反复调整，让房屋销售管理需求的变化，这些导致了我国当前的房地产房屋销售管理软件并没有完全适用到各个房地产开发企业的实际房屋销售管理中。

## 1.2房地产销售存在的问题

我国房地产企业的信息化建设相对国外的房地产行业来说起步是较晚的，导致整个行业的信息化建设一直处于中低水平的发展阶段。许多房地产企业在开发楼盘的销售过程中由于在管理过程中遇到了很多问题，直接影响到了企业的销售业绩，为此许多房地产企业引入了计算机技术来完成对房屋销售的管理，与传统的房屋销售管理方式相比，这种信息化的管理方式可以有效地解决许多的实际问题，主要有：

1.各部门之间沟通困难现代房地产企业在房屋销售管理过程中，需要把大量的复杂数据和报表在各个部门之间来回的传递，在传统的管理方式下，这些工作都是以手工的方式进行的，其实这中工作方式是非常低效率的，而且很容易出错。用计算机来进行管理这些数据就不同了，由于这些数据和报表都是存放在服务器上的，各个客户端只需要与服务器上的数据库进行连接，在权限范围内对数据库中的数据进行访问和各种操作，由于所有的这些数据是共享的，所以各个部门之间在进行数据交流时只需要从数据库中获取最新的数据就可以了，而且出错的概率几乎不存在。

2.房屋和客户信息的管理不方便，各种相关信息难以查阅通常情况下，开发商开发的楼盘都较多，每个楼盘的信息也不相同，要用人工的方式对这些楼盘信息进行统计和查询那是相当费时的事情，这无疑会加重房屋销售人员的工作负担，更会影响到客户服务的质量。同样的，在传统的管理方式下，客户信息的管理也很不方便，客户信息的管理是提高房屋销售率的重要途径，客户信息主要涉及到客户的购房偏好以及购房能力，对于这种信息的深层次的挖掘有利于吸引更多的潜在客户。正因为如此，对客户信息的更新和查阅显得尤为重要，如果靠手工方式来完成是不现实的，为了把房屋销售人员从这些繁琐的事务中解放出来，信息技术不失为最好的途径。

为了解决上述问题，论文通过分析国内外房地产业销售管理软件的发展现状和销售管理中存在的具体问题，对房地产企业销售管理的需求和可行性进行研究，设计一款集系统性、全面性和友好性于一体的房地产销售管理系统。

## 1.3研究意义

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。

## 1.4论文的安排和组织结构

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相关技术

## 2.1数据库技术的发展

数据库技术是信息系统的一个核心技术。是一种计算机辅助管理数据的方法，它研究如何组织和存储数据，如何高效地获取和处理数据。是通过研究[数据库](https://baike.baidu.com/item/%E6%95%B0%E6%8D%AE%E5%BA%93)的结构、存储、设计、管理以及应用的基本理论和实现方法，并利用这些理论来实现对[数据库](https://baike.baidu.com/item/%E6%95%B0%E6%8D%AE%E5%BA%93)中的[数据](https://baike.baidu.com/item/%E6%95%B0%E6%8D%AE)进行处理、分析和理解的技术。即：数据库技术是研究、管理和应用数据库的一门软件科学。

数据管理技术是对数据进行分类，组织，编码，[输入](https://baike.baidu.com/item/%E8%BE%93%E5%85%A5/5481954)，存储，检索，维护和输出的技术.数据管理技术的发展大致经过了以下三个阶段：人工管理阶段；文件系统阶段；[数据库系统](https://baike.baidu.com/item/%E6%95%B0%E6%8D%AE%E5%BA%93%E7%B3%BB%E7%BB%9F)阶段.

1.人工管理阶段

时间：20世纪50年代中期以前

功能：计算机主要用于科学计算。外部存储器只有磁带、卡片和纸带等还没有磁盘等直接存取存储设备。软件只有汇编语言，尚无数据管理方面的软件，数据处理方式基本是批处理。  
特点：数据不保存，没有对数据进行管理的软件系统，没有文件的概念，数据无结构，数据不具有独立性。

2.文件管理阶段

时间：20世纪50年代后期至60年代中期  
功能：计算机不仅用于科学计算，还利用在信息管理方面。随着数据量的增加，数据的存储、检索和维护问题成为紧迫的需要，数据结构和数据管理技术迅速发展起来。  
特点：数据可以长期保存，由文件系统管理数据，文件的形式已经多样化，数据具有一定的独立性。

3.数据管理系统阶段

时间：60年代后期  
功能：数据管理技术进入数据库系统阶段。数据库系统克服了文件系统的缺陷，提供了对数据更高级、更有效的管理。这个阶段的程序和数据的联系通过数据库管理系统来实现（DBMS）。  
特点：（1）采用复杂的[数据模型](https://baike.baidu.com/item/%E6%95%B0%E6%8D%AE%E6%A8%A1%E5%9E%8B)表示数据结构，[数据冗余](https://baike.baidu.com/item/%E6%95%B0%E6%8D%AE%E5%86%97%E4%BD%99)小，易扩充，实现了数据共享。

（2）具有较高的数据和程序独立性，[数据库](https://baike.baidu.com/item/%E6%95%B0%E6%8D%AE%E5%BA%93)的独立性有物理独立性和逻辑独立性。

（3）[数据库系统](https://baike.baidu.com/item/%E6%95%B0%E6%8D%AE%E5%BA%93%E7%B3%BB%E7%BB%9F)为用户提供了方便的[用户接口](https://baike.baidu.com/item/%E7%94%A8%E6%88%B7%E6%8E%A5%E5%8F%A3)。

（4）[数据库系统](https://baike.baidu.com/item/%E6%95%B0%E6%8D%AE%E5%BA%93%E7%B3%BB%E7%BB%9F)提供4个方面的数据控制功能，分别是[并发控制](https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%B6%E5%8F%91%E6%8E%A7%E5%88%B6)、恢复、完整性和安全性。[数据库](https://baike.baidu.com/item/%E6%95%B0%E6%8D%AE%E5%BA%93)中各个应用程序所使用的数据由[数据库系统](https://baike.baidu.com/item/%E6%95%B0%E6%8D%AE%E5%BA%93%E7%B3%BB%E7%BB%9F)统一规定，按照一定的数据模型[组织](https://baike.baidu.com/item/%E7%BB%84%E7%BB%87)和建立，由系统统一管理和集中控制。

（5）增加了[系统](https://baike.baidu.com/item/%E7%B3%BB%E7%BB%9F)的灵活性。

数据库分为两种类型，对比如下



作者要使用的是关系型数据库MySQL。

## 2.2开发模式

在应用系统开发模式中，B/S（Browser/Server，浏览器/服务器）模式和C/S（Client/Server，客户机/服务器）模式由于其独特的优势而占据了主导地位，这两种开发模式都有各自的优劣势。

B/S模式又称B/S结构，它是随着Internet技术的兴起，对C/S模式应用的扩展。在这种结构下，用户工作界面是通过IE浏览器来实现的。“B/S模式最大的好处是运行维护简便，能实现不同的人员，从不同的地点，以不同的接入方式（如LAN，WAN等）访问和操作共同的数据。最大的缺点是对企业网络环境依赖性较强，各种原因引起企业外网的中断都会造成系统瘫痪”。

B/S架构的软件的出现在某种程度上解放了系统管理员，因为B/S架构的软件只需要系统管理员管理服务器就行，企业的所有客户端只是浏览器而已，基本上不需要做任何的维护。如果是异地管理的话，系统管理员只需要把服务器连接专网就可以了，能够方便的实现远程维护、升级和共享等。B/S模式应用系统网络结构C/S模式又称C/S结构，是软件系统体系结构的一种。

C/S模式简单地讲就是基于企业内部网络的应用系统。C/S模式与B/S模式相比，其最大的优势就是不依赖企业外部网络环境，也就是说无论企业是否能够连上网络都不影响其正常应用。

简单的C/S体系结构由前台程序和后台程序两部分组成，前台程序就是指客户应用程序，后台程序指数据库服务器程序。启动了服务器程序后，服务器就会等待响应由客户端程序发来的请求，同样的，当客户端需要对数据库进行操作时，客户程序就自动地寻找服务器程序，寻找成功后就发出请求。而服务器程序则根据事先预定的规则做出应答，并把响应的结果返回给发送请求的客户端。一般来说，在这种模式下的服务器运行的数据负荷较轻。

采用C/S架构，要选择适当的数据库平台来完成数据库数据的真正“统一”，逻辑上异地的数据库用户要直接访问同一个数据库才能实现。如果需要建立实时的数据同步，就必须在异地间建立实时的通讯连接，保持异地的数据库服务器在线运行，这就需要较高的投资和技术支持，维护成本很高，维护任务量大。另外，传统的C/S结构的软件产品的需要经常的升级更新，频繁的对软件进行更新会增加成本的提高，显然这已经不适应实际工作的需要。