**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绪论 5](#_Toc514418129)

[1.1选题背景（Background） 5](#_Toc514418130)

[1.2选题意义（Significance） 6](#_Toc514418131)

[1.3论文的内容和结构（Contents and Structure） 7](#_Toc514418132)

[2 文献综述 8](#_Toc514418133)

[2.1国内外研究现状 8](#_Toc514418134)

[3系统分析 10](#_Toc514418135)

[3.1需求分析 10](#_Toc514418136)

[3.2可行性分析 10](#_Toc514418137)

[3.3系统建模 10](#_Toc514418138)

[4 系统设计 10](#_Toc514418139)

[4.1系统整体架构设计 10](#_Toc514418140)

[4.2管理系统设计 10](#_Toc514418141)

[4.3数据库设计 11](#_Toc514418142)

[5.系统实现 11](#_Toc514418143)

[5.1系统开发技术简介 11](#_Toc514418144)

[5.2系统开发工具 11](#_Toc514418145)

[5.2.1webstorm 11](#_Toc514418146)

[5.2.2intellij IDEA 11](#_Toc514418147)

[5.3系统框架搭建 11](#_Toc514418148)

[5.4系统管理功能模块实现 11](#_Toc514418149)

[6 系统测试 12](#_Toc514418150)

[6.1测试目标 12](#_Toc514418151)

[6.2测试方法 12](#_Toc514418152)

[6.3测试结果 12](#_Toc514418153)

[7 结论和展望 12](#_Toc514418154)

# 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 文献综述

## 2.1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。

# 3系统分析

## 3.1需求分析

## 3.2可行性分析

## 3.3系统建模

# 4 系统设计

## 4.1系统整体架构设计

## 4.2管理系统设计

## 4.3数据库设计

# 5.系统实现

## 5.1系统开发技术简介

### 5.1.1SSM框架

传统的系统开发模式中，很多人会使用 JSP、Servlet、Javabean 技术，这种组合耦合度极高，业务逻辑和数据糅杂在一起，使得开发难度变高，后期维护难度变高。为了避免这些缺点，本系统决定采用 SSM 组合框架进行开发，此框架由 Spring、springMVC、MyBatis 三个框架整合而成，其中spring是提供了控制反转和面向切面的容器。Spring MVC 分离了控制器、对象模型、分派器以及处理程序对象的角色，这种分离让它们更容易进行定制。MyBatis是一个支持普通SQL查询，高级映射的持久层框架，因为支持原生sql查询，所以效率较高。此外，本系统采用了最为流行而易上手的mysql数据库作为数据库管理工具。

### 5.1.2spring boot

Spring Boot它本身并不提供Spring框架的核心特性以及扩展功能，其设计目的是用来简化新Spring应用的初始搭建以及开发过程。从而使开发人员不再需要定义样板化的配置。通过这种方式，Spring Boot致力于在蓬勃发展的快速应用开发领域成为领导者。

Spring Boot它自己并不提供Spring框架的核心特点以及扩展功能，其设计目的是简化Spring应用的初期搭建以及开发过程。从而使开发人员不需要再定义模板化的配置。通过这种方式，Spring Boot致力于在高速发展的快速应用开发领域成为领跑者。

### 5.1.3node.js

Node.js 是一个基于 Chrome V8 引擎的 JavaScript 运行环境。它使用了一个事件驱动、非阻塞式 I/O 的模型，使其轻量又高效。它使得JavaScript能够离开浏览器的环境下运行。这里主要是用npm来安装插件。

### 5.1.4 vue.js

Vue.js是一套渐进式框架来构建用户界面。不同于其他重量级框架，Vue 使用自底向上增量开发的设计。视图层是Vue的核心库唯一关注的，并且vue非常容易学习，容易与其它库或已有项目集成。它的MVVM模式使得其拥有一些明显的优点：

1. 低耦合 2.可重用性 3.独立性 4.可测试性

## 5.2系统开发工具

### 5.2.1webstorm

WebStorm是一款来自于jetbrain公司的javascript开发工具。作为一款前端web开发工具，它自带版本控制，极大的简化了控制版本所带来的不必要麻烦，省去了大量时间。

同时它也是node.js最好的开发工具，因为WebStorm是实时保存的，当你改完代码之后会自动保存，同时node.js自动刷新，使得页面刷新极其迅速，立竿见影。同时它也内置git，svn等版本控制工具，非常好用。

### 5.2.2intellij IDEA

intellij IDEA是一款极其优秀的java语言的集成环境，他在代码自动提示、重构、各类版本控制的工具支持、等等方面做得无可挑剔。其中尤其是重构能力相当出色，一直作为其卖点之一。同时，它对spring boot，gradle，meaven等项目的支持让他能够快速的搭建spring web项目。我们不用再手动配置大量文件，担心框架之间的版本影响兼容性，可以说是非常好用的。

## 5.3系统框架搭建

## 5.4系统管理功能模块实现

# 6 系统测试

## 6.1测试目标

## 6.2测试方法

## 6.3测试结果

# 7 结论和展望