Ourhouse 产品构思

# 问题描述

1. 问题描述：随着房价不断增高，大部分年轻人无力购房，需要租房子，存在的问题有：

a) 没有租房经验，有时候会被骗；

b) 资金有限；

1. 问题描述：有购房需求的人找不到合适的房子，存在的问题有：

a) 没有租房经验，有可能会被骗；

b) 对房屋细则不了解，有可能被开发商忽悠；

1. 问题描述：有租房购房需求的人对最新楼盘信息不了解，对不同区域的房价不了解。
2. 问题描述：个人、开发商售房发布实体广告费用高，靠谱的广告公司少，很难找到价格合适又靠谱的广告公司

# 产品愿景和商业机会

**定位：**为有购房、租房需求的客户提供详细的房源信息，享受便利、实惠的购房服务，使了解房源信息更方便、更全面；为有卖房或出租房屋的客户提供客户信息，使购房、租房交易更便捷。打造优秀的服务平台；

**商业机会：**

* + 用户群主要定位于某市有购房、租房、卖房或出租房屋的客户， 房屋资源主要定位于某市的各个楼盘。用户群体和资源规模都足够大；
  + 利用大数据、互联网技术，整合各类房源信息以及客户信息资源，让网站平台能够为更多的用户所接受并能够享受到互联网带来的便利；
  + 利用客户消费心理，减少中介费用，提供精准海量房源信息和用户信息，满足用户的需求；

**商业模式：**

* 广告收入；
* 用户服务付费；

# 用户分析

Ourhouse网站主要服务两类用户：

* 有购房需求的客户（以下简称客户）
  + 愿望：买到或租到性价比高，实惠的房子；
  + 消费观念：物美价廉、最好能买到或租到与众不同、彰显个性的房屋；
  + 经济能力：有稳定收入，有一定的经济基础；
  + 计算机能力：熟练上网，上网的普及度也相当高；
* 房东
  + 痛处：传统的销售渠道已饱和、竞争激烈、受新兴电子商务冲击大；
  + 计算机能力：很一般，尤其不熟悉互联网和电子商务，无法利于其扩大销售渠道；
  + 优势：丰富的经营经验，可以提供绝对高性价比的房屋，可以提供较为丰富的房屋资源；

# 技术分析

采用的技术架构

以基于互联网的WEB应用方式提供服务。前端技术主要采用Jq2+Bootstrap3前端开源框架，PC/WAP自适应；

平台

初步计划采用贴心猫v4.7进行二次开发；

软硬件、网络支持

由于所选支撑平台均是强大的服务商，能满足早期的需求，无需额外的支持；

技术难点

无开发技术难点；产品设计上重点考虑如何符合购房者群体特征提供快速商品定位，同时支持灵活的商品推荐，比如最新房源、特价房源等；

# 资源需求估计

人员

产品经理：依据本产品的商业背景和定位，吸取已有购房租房网站的成熟经验，结合用户特点和用户需求  
构建ourhouse的功能框架。  
IT技术专家：快速架构和实现产品，同时确保对未来快速增长交易量及灵活变化的房源展示的支持。  
产品测试人员：及时发现产品存在的问题，及时修复避免损失。  
消费者代表：有较多租房购房经历的消费者代表，帮助分析租房购房群体的消费特征和需求；  
商家代表：房产中介类机构，主要经营对房产的出租和售卖业务；

资金

需要资金集中快速完成商家扩充和宣传推广；

设备

一台本地PC服务器；

设施

10平米以内的固定工作场地；

# 风险分析

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **编号** | **事件描述** | **根本原因** | **类型** |
| **R1** | 房产资源不稳定 | 没有足够的吸引力，去吸引房产商 | 商业风险 |
| **R2** | 用户认可度不高 | 没有足够区别于已有房源网站的吸引力 | 商业风险 |
| **R3** | 商家参与度不高 | 与传统中介机构的区别不大 | 用户风险 |
| **R4** | 人员不能及时到位 | 无法快速组建技术团队 | 人员风险 |
| **R5** | 推广资金不足 | 推广时需要大量的资金，目前团队不具备，需要寻找投资 | 资金风险 |
| **R6** | 无法保证精准匹配并完成用户需求 | 用户提出的需求多样，没有足够的资源用以匹配 | 商业风险 |

# 收益分析

财务分析的估算结果如下，几项重要参数说明：

1. 折现率假设为10%，这是比较通用的一个值；
2. 项目长周期设为5年；
3. 首年成本为上面资源分析中的成本加10万元推广成本，以后四年假设升级维护费和推广为每年20万；
4. 收益假设第一年为10万，第2年为30万，第3年为60万，第4年为100万，第5年为150万；

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 折现率 | 10% |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 汇总 |
| 成本 | 396000 | 200000 | 200000 | 200000 | 200000 |  |
| 折现因子 | 0.91 | 0.83 | 0.75 | 0.68 | 0.62 |  |
| 折现成本 | 360360 | 166000 | 150000 | 136000 | 124000 | 936360 |
| 累计成本 | 360360 | 526360 | 676360 | 812360 | 936360 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 收益 | 100000 | 300000 | 600000 | 1000000 | 1500000 |  |
| 折现因子 | 0.91 | 0.83 | 0.75 | 0.68 | 0.62 |  |
| 折现收益 | 91000 | 249000 | 450000 | 680000 | 930000 | 2400000 |
| 累计收益 | 91000 | 340000 | 790000 | 1470000 | 2400000 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 折现收益-折现成本 | -269360 | 83000 | 300000 | 544000 | 806000 | 1463640 |
| 累计收益-累计成本 | -269360 | -186360 | 113640 | 657640 | 1463640 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 净现值 | 1463640 |  |  |  |  |  |
| 投资收益率 | 156% |  |  |  |  |  |
| 投资回收期 | 第3年 |  |  |  |  |  |