**系统角色权限管理模块：**

角色A职责：

房屋信息录入、修改、删除；

业主信息录入、修改、删除；

承租合同信息录入、修改、作废。（均需审核）

租金支付信息录入、修改、删除。

角色B职责：

针对租赁公司的承租合同信息录入、承租合同信息修改、承租合同信息作废，做统一审核处理。

**系统业务功能管理模块：（仍需要完善各子模块详细信息）**

一、收房业务模块：

1、角色A把房屋租赁公司收到的房屋详细信息录入到管理系统（此时房屋状态为待装修），如保存成功，则系统自动跳转至录入业主信息页面，提示角色A继续录入业主信息，如保存成功，则系统自动跳转至录入承租合同信息页面，提示角色A继续录入承租合同信息，录入成功后生成待审核的房屋承租合同。

2、一级菜单：承租房源

二级菜单：房源信息管理：页面为查询条件（。。。）及查询按钮，新增房源（房源新增页），每行房源记录后加详情（房源详情页）/修改（房源修改页）/删除按钮)

二级菜单：业主信息管理：页面为查询条件（。。。）及查询按钮，新增业主，每行业主记录后加详情/修改/删除按钮)

二级菜单：承租合同管理：页面做两个页签

页签1：查询条件及查询按钮，新增承租合同，每行合同记录后加详情/修改/删除按钮）；

页签2：查询条件（审批类型[新增/修改/删除承租合同]，审核状态[待审核/审核通过/审核拒绝]）及查询按钮，每行记录后加详情/审批通过/审批拒绝按钮（只有角色B可见），审批不通过需要填写审批备注，以便角色A查看原因。

二级菜单：租金支付管理：页面的查询条件为业务姓名，房屋编号

及查询按钮，查询出来的记录为每月打款日期、打款金额、业主姓名、所属房屋。每条记录后加详情/修改/删除

二、数据统计报表：

1、针对某个物业项目进行统计：总面积、总房屋套数、总房间数量、已损坏房间数量、可出租房间数量、已出租房间数量、已出租面积、出租率。

2、针对某个物业项目的某个具体的楼宇进行统计：总面积、总房屋套数、总房间数量、已损坏房间数量、可出租房间数量、已出租房间数量、已出租面积、出租率。

日常维护

主要流程：收房 装修 出租 退、续租 退还房屋

装修：

1. 房屋状况：墙面、底板、吊顶等
2. 设备设施：床、衣柜、桌椅等

出租：

1. 定金信息：出租人信息、定金
2. 合同：出租人信息、租金
3. 入住时房屋状态：水电、设施设备

日常维护：

1. 保洁
2. 报修
3. 房屋老化翻修

退租、续租：

1. 结算：水电、租金
2. 设施清点、赔偿
3. 续租合同

房屋退还：

1. 收房合同履行完成，归档
2. 续签合同

**租房合同到期提醒**

**房租到期定时催缴**

**数据迁移**

**税前报价**

**系统主要业务流程：**

承租合同审核通过之后，需要生成承租合同应出款项记录列表；

**续租:**

系统检查现有的出租合同是否正常到期；

系统检查现有的出租合同的应收款项是否都已经成功到账；

系统检查通过后，自动生成一份新的续签出租合同及续签合同的应收款项列表。

续签合同的应收款项中不包括房租押金和水电费押金；

续签合同的房租押金金额和水电费押金金额都沿袭原合同。

**退租：**

系统自动检查是属于提前退租还是到期退租！

1. 如果是到期退租：

系统检查现有的出租合同的应收款项是否都已经成功到账；否则需先到账金额。

检查通过后合同状态变成“退租核查”；

由工作人员对退租房屋进行核查，包括家电损坏赔偿费用，未结清水电费用等，再跟租客沟通后，确认后把数据记录到退租核查表（包括原因及金额等），核查通过后系统依据该笔合同退租核查表计算出应扣总金额（应扣款），并把该应扣总额记录到合同表，之后系统开始计算

应退租客金额 = 合同房租押金+水电费押金-核查总金额，

判断：

应退租客金额>0，则系统自动生成一笔应出款记录，类型为应退押金（不需要财务审核）；

应退租客金额<0，则系统自动生成一笔应收款记录，类型为补偿金（需要财务审核，审核后更新应收款状态和金额）。

最后系统把合同状态变成为正常到期。

1. 如果是提前退租：

首先系统自动把租房合同的所有应收款项但仍未到账的款项记录全部作废！

接着，系统把租房的合同状态变更为“退租核查”。

由工作人员对退租房屋进行核查，包括家电损坏赔偿费用，未结清水电费用等，再跟租客沟通后，确认后把数据记录到退租核查表（包括原因及金额等），核查通过后系统自动会把该应扣总额记录到合同表，之后系统首先会生成一笔已默认到账且不需要财务审核的提前退租违约金到账款项作为公司收入，金额为出租合同的租房押金金额。接着系统会自动计算出

应退租客水电押金 = 水电费押金

应退租客房租 = 应退溢出房租金额 – 退租核查应扣总金额

应退溢出房租金额 = 合同期间所有已经到账的款项金额总和（不包括房租押金和水电押金） - （从合同签订开始日期算起到退房日期之间的天数）\*（月租金额\*12/当年天数）

系统首先会生成一笔出款项，金额为应退租客水电押金，类型为应退押金（财务不需要审核）。

接着判断应退租客房租，

如果大于0，则系统会再生成一笔应退租客房租出款记录（需要财务审核，审核后更新出款记录状态及金额）。

如果小于0，则系统会自动生成一笔应收款项，款项类型为赔偿金（由财务审核，审核后更新应收款状态和金额）。

最后系统会把合同状态变更为提前到期。