**主要整理系统的各个功能模块以及各业务流程。整理顺序：**

1. **先整理现有的系统功能及流程**
2. **再根据详细数据库表的设计整理系统功能及流程**
3. **最后，根据客户提出的需求汇总整理系统功能及流程。**

**！！！！！！！！先理清楚业务流程！！！！！！！！**

**！！！！！！再设计出功能模块！！！！！！**

**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。

押金管理员

财务审核员

**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**

房屋分不同时间，家电设备均不一样。

**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；

**新租：**

**退租：**

1. 如果是正常到期：

3、 由角色X在系统搜索到该笔退租核查完成的退租合同，并点击退租结算按钮。

系统根据合同的核查记录计算得到该笔合同的退租核查总应扣金额。同时自动计算出：

应退给租客金额 = 合同房租押金 + 水电费押金 - 退租核查总应扣金额

判断应退给租客金额：

应退给租客金额>0，则系统自动生成一笔应出款记录（类型为应出退房押金，默认实际出款金额=应出款金额，状态为完全汇款）；合同业务状态变更为正常到期，流程结束。

应退给租客金额<0，则系统自动生成一笔应收款记录（款项类型为应收损坏赔偿金）；同时系统自动把合同的业务状态变更为“退租应收待结算”，流程结束。

4、 操作角色搜索到“退租应收待结算”合同，录入一笔合同的到账信息(类型为应收损坏赔偿金)，合同状态变更为“退租应收结算待审核”。

5、 财务角色搜索到该笔“退租应收结算待审核”的合同并对到账进行审核，

如果审核不通过，把合同的到账类型为应收损坏赔偿金的到账记录的状态更新为审核拒绝，合同的状态再次变更为“退租应收待结算”，流程结束。

如果审核通过，把合同的到账类型为应收损坏赔偿金的到账记录的状态更新为审核通过，同时把款项类型为应收损坏赔偿金的应收款记录更新到账，最后把合同状态变更为正常到期。

3、如果是逾期到期：