**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：**

**续租（角色A）:**

1、系统检查当前日期是否已经达到出租合同的到期时间（是否已正常到期），否则不能续租。

2、系统检查现有的出租合同的所有应收款项是否都已成功到账，否则不能续租。

3、系统检查出租合同的状态是否有效。

4、如果都检查通过，系统自动生成新的续签出租合同（系统默认会给该合同打上续签标识，同时跟原合同进行关联，原合同是否续签都可正常关联），其中除了房租租金及合同期等信息重新设置外，其他信息均从原合同拷贝（原合同如有审核通过的合同变更协议，则续签合同相关信息以变更协议为准），此时续签合同的状态为内容待审核。

5、角色B首先查询出内容待审核的续签合同进行内容审核：

如果审核拒绝则该份续签合同状态变更为内容审核拒绝，流程终止，之后用户可重新对原合同发起续租流程申请。

如果续签合同内容审核通过，系统自动生成该笔续签合同的所有应收款项列表（因为是续签，所以应收款项列表中的房租押金和水电费押金默认为全款已到账状态，金额均与原出租合同的押金金额一致）, 同时把合同状态变更为内容审核通过。

5、租客续交房租后，角色C搜索到这笔内容审核通过的续签合同，录入该续签合同的到账信息，录完信息最终确认时系统会检查录入的到账信息总金额是不是已经超过了续签合同里规定的需一次性首付几个月的租金之和（续签合同的押金都已默认到账，不参与比较）。如果没超过系统提示重新录入到账金额！如果达到了则到账录入成功，同时系统自动把该笔续签合同的状态变更为到账待审核状态。

6、财务角色再搜索到这笔到账待审核的续签合同，进行财务到账审核操作（系统自动保存审核记录）。

如果审核拒绝，则把该笔到账信息状态变更为审核拒绝，该续签合同状态重新变更为内容审核通过，由客服角色（是不是这个角色？）重新录入到账信息。

如果审核通过，则把该笔到账信息状态变更为审核通过，并更新到账表的实际到账金额及到账时间等信息。同时系统把到账总金额按时间顺序依次分摊到

前面随续签合同生成的应到账款项列表，并依次更新续签合同应到款项列表中除了房租押金和水电费押金以外的应到款项的实际到账金额和待到账金额及实际到账时间等信息。最后系统把该续签合同的状态变更为审核通过（业务状态变更为有效合同），原合同的业务状态变更为正常到期，流程结束。

**退租：**

系统首先判断当前退租是提前到期还是正常到期还是逾期到期？

判断逻辑：

如果当前日期等于出租合同的结束时间则视为到期退租；

如果当前日期未达到合同有效期，则判断（当前日期 + 合同中记录的为能正常退租最多可提前的天数）得到的新日期时间是否达到或者超过合同的结束日期，如果是则仍然按到期退租处理，如果不是（仍未达到合同的结束日期）则系统视为提前退租！

如果当前日期已经超出合同的结束日期，则视为逾期退租。

1. 如果是正常到期：

1、 系统检查现有的出租合同的所有应收款项是否都已成功到账，否则不能退租，如检查通过合同业务状态变更为“待退租核查”；

2、由核查人员对退租房屋进行核查清点后，登录系统并搜索到状态为“待退租核查”的合同，把退租房屋相关的清点核查数据明细及汇总录入到系统，形成核查记录。并最终点击“退租核查通过”完成退租核查流程，此时系统把合同状态变更为退租核查完成。

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。

2、如果是提前到期：

1、首先系统把租房合同的状态变更为“待退租核查”。

2、由核查人员对退租房屋进行核查清点后，登录系统并搜索到状态为“待退租核查”的合同，把退租房屋相关的清点核查数据明细及汇总录入到系统，形成核查记录。并最终点击“退租核查通过”完成退租核查流程，此时系统把合同状态变更为退租核查完成。

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：

首先系统会自动生成一笔已默认到账且不需要财务审核到账的收款类型为应收提前退租违约金的已全额到账应收款项作为公司收入，金额为出租合同的租房押金金额。

其次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：应退租客房租= 应退溢出房租金额 – 退租核查总应扣金额

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实际退房日期之间的天数）\*（月租金额\*12/当年天数）

系统自动判断计算得到的：

如果应退租客房租>0：系统自动生成一笔合同的应出款记录（款项类型为应出退水电费押金，金额为出租合同的水电费押金，默认全额到账）；接着系统再自动生成一笔合同应出款记录（款项类型为应出退房房租），合同状态变更为“退租应出待结算”，流程结束。

如果应退租客房租<0: 则继续判断金额:

X =应退租客房租（此时为负数） + 水电费押金。

如果X>0 ，则系统只是会生成一笔合同的应出款记录（款项类型为应出退水电费押金，金额为X，默认全款到账），同时把合同状态变更为“提前到期”，流程结束。

如果X<0，则系统只是会生成一笔合同应收款项记录（款项类型为应收损坏赔偿金），合同状态变更为“退租应收待结算”，流程结束。

4、 操作角色查找该合同，如果状态是 “退租应收待结算”，则收到租客钱，录入到账信息到系统，同时系统把合同状态变更为“退租应收结算待审核”。

如果合同状态是“退租应出待结算”，则打款给租客后，录入出账信息后，

合同状态变更为“退租应出结算待审核”。

5、 财务角色查询“退租应收结算待审核”或者 “退租应出结算待审核”的合同，

如果审核拒绝，把录入的到账/出账记录变更为审核拒绝，然后把合同状态变更回“退租应收待结算”/“退租应出待结算”。

如果审核通过，则把类型为应收损坏赔偿金的应收款项和类型为应出退房房租的应出款项分别变更为全部到账，变更到账/出账记录为审核通过状态，最后把合同业务状态变更为提前到期，以及会把合同里所有的类型为应收房屋租金的应收款项中仍未到账的应收款项记录全部作废！流程结束。

3、如果是逾期到期：