**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**

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:

系统确保现有的合同是正常到期的，

系统确认现有的合同没有应收款项

都确认后，系统生成一份新的续签合同以及续签合同的应收款项列表，

续签合同的应收款项不包括房租押金和水电费押金，续签合同的房租押金和水电费押金都沿袭原合同。

退租：

1. 如果是到期退租，系统把现有合同状态变更为“到期退租”，同时系统生成该合同的一笔应出款项记录，出款类型为应退押金，

应退押金金额 = 房租押金 + 水电费押金 - 应扣金额

（因为是应退押金类型的出款记录，财务不需要审核）。

1. 如果是提前退租，系统把现有合同状态变更为“提前退租”，同时系统生成该合同的两笔应出款项记录，

A、出款类型为应退押金，金额 = 房租押金 + 水电费押金 - 应扣金额 （因为是应退押金类型的出款记录，财务不需要审核）。

B、出款类型为应退房租，金额 = 合同周期内实际收到的款项总金额 - (合同周期内应该收到的款项总金额/合同周期总天数) \*（提前退租办理日期 - 合同起始日期）

（因为是应退房租类型的出款记录，财务需要审核）。