房屋租赁预定APP 产品构思

# 问题描述

1. 随着生活水平的提高，越来越多的人选择用旅游的方式来放松身心。出门在外，住宿是首要解决的问题，越来越多的房屋预定软件可供我们选择，同时也出现了很多问题：
2. 房屋的质量不能保障，存在实物与描述不符的情况。
3. 地理位置不好，离旅游景点远。（有很多游客对他们即将到达的城市、国家不是很熟悉）
4. 不同软件上相同类型的房子价位不同
5. 各种各样的民宿、酒店、旅馆越来越多，竞争压力越来越大，许多诚信商家的生意也并不好。

# 产品愿景和商业机会

定位：为出门在外的游客提供舒适、安全、经济的休息环境，为他们的旅途留下美好的回忆。

商业机会：

1.用户群主要定位于游客，货源主定位于诚信的旅店、酒店、民宿。

2.提高诚信商家的竞争力。

3.带动试睡员行业的发展

商业模式

商家入驻平台的加盟费以及租金分红

广告费

# 用户分析

本租房APP主要服务两类客户：

1. 游客

愿望：住到舒适、安全、自己喜欢的房子。（每个人收入、背景都不同，消费观也不同，因此需要的房间类型也不同，但无论是哪一种房间，游客都希望提前获取房间的准确信息。）

1. 诚信的房屋提供者（简称商家）

痛处：面对强大的竞争力，自己诚信经营，生意却还是差强人意。

# 技术分析

采用的技术架构

以基于互联网的客户端应用方式提供服务。前端技术主要采用java，后端技术采用LAMP体系，可免费快速完成开发。

平台

初步计划采用亚马逊的云服务平台支撑应用软件。

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。产品设计上重点在于提供给客户准确的商家信息，需要一些技术人员对入驻平台的商家进行专业评估。

# 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，吸取已有房屋预定软件的成熟经验，结合本产品设计重点，设计符合用户需求的软件。

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商品展示的支持。

不同消费水平的租客代表：有较多旅游、住店经验的客户，帮助了解租客群体的真实需求。

商家代表：有经验的民宿、旅店、酒店的负责人，帮助分析商家需求、期望等；

资金

产品验证阶段前暂无需要。完成产品验证后，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 | 租客认可度不高 | 本产品在初期阶段没有足够的说服力 | 商业风险 |
| R2 | 商家参与度不高 | 商家对本产品不够信任 | 用户风险 |
| R3 | 无法实现对所有房屋的实地考察 | 产品推广初期，资金人力的不足，无法满足对所有商家进行实地评估的要求 | 流程风险 |
| R4 | 人员不能及时到位 | 无法快速组建技术团队 | 人员风险 |
| R5 | 无法获得足够的推广费用 | 产品快速推广时，需要大量的资金，目前团队不具备，需要寻找投资 | 资金风险 |

# 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 |  |  |  |  |  |