**需求说明**

**实现功能概述：**

1. 房源管理—房态管理、房源所关联的基础信息（房东、租客、费用、维修）；
2. 电子合同—包含了线上签约、支付（线上线下）、在线收据、电子合同第三方平台对接
3. 房源管理自动对接平台，实现待租房源自动上架，已租房源（匹配出租电子合同生效后）自动下架。并多平台分发房源，也可以后台手动上下架设置。
4. 取消钉钉简道云的使用—也就是系统能够有审批流的通知提醒功能、快捷查询数据能力(现钉钉主要有租客信息/合同/租期/租金/押金，钥匙申请，维修流程管理信息,退房申请管理)

**具体描述：**

A:线上签约流程（暂时走线下支付）

前端（H5接入支付宝/微信公众号）房源展示—用户预约房源—线下约看—

生成电子合同推送给租客【客户签字确认(电子手写签名)🡪电子签章（公司公章）】--存档分发租客并开始生效【系统自动“下架”展示房源】---线下开始支付（线下支付宝转账或POS刷卡）--租赁顾问确认到账上传截图—生成收据—系统推送信息通知运营审核【开始发放智能门锁钥匙到租客手机】--租房流程完结（合同、收据均可打印）

B:系统要有通知提醒能力

公司业务前端人员操作的数据须要后台运营人员的审批才能生效算做有效数据，且需要系统能第一时间通知提醒（典型场景之一是线上签约生成收据之后要系统推送消息提醒至运营，运营看见通知提醒查看并进行下一步操作，可直接点击跳转相关合同、收据界面更好。这里可以参考给用户一个工作台界面，有待办事项提醒，可以根据事件的紧急程度按优先级排列）

C:数据查询需求建立在房源管理这个大框架下，主要涉及到房间状态和房间的基础信息两个方面（例如合同内的元素：合同编号、合同日期、房号、地址、租客姓名、手机、身份证号码等一系列生成和填写信息均可单一查询，并且与员工权限挂钩）

1.做到服务秘书可以租客（姓名、手机、身份证号）为中心查询关联到相关的合同、房间地址、押金、租金、收据、公共事业费（典型场景是租客到门店续租、退房、缴纳公共事业费、申请开发票等）；

2.服务管家以房间地址为关键词查询相关的租客（姓名、手机、身份证号）、门锁品牌、是否智能电表、是否使用燃气热水器等（典型场景是管家服务租客时，系统能查询出该房间房屋的配置属性，这也是一线工作的一个小痛点）

3.运营/财务可以房屋地址查询到关联的业主相关信息（姓名、手机、银行账户信息、承租合同）、租客相关信息（姓名、手机、身份证号、出租合同）等以上秘书和管家可查询内容（根据权限来配置查询范围和内容）

**总结：**

目前优先考虑线上对接支付宝，时间拟定在2018年3月底之前对接上线完毕。

其中对接支付宝的前提功能需求有：

1.前端租客访问界面；

2.房源管理（包括房态管理和房源的基础数据关联管理）

3.租客预约信息推送通知

4.线上签约（第三方电子合同平台对接）

5.在线收据（财务款项到账匹配）

6.报表系统(报表功能完善以及数据查询的便捷性)等主要功能。

其中房源管理：运用房源仓库概念--即后台可以自动分发“上架”房源信息，这样就方便未来对接各个平台(支付宝、58品牌公寓等平台)，并且内部房源管理也要可以手动设置。这就涉及到房源的房态管理体系和房源基础信息仓库的概念。

比如：从业主那收房开始至装修结束到交房至市场部房源仓库待出租，这一块就有好几个房态【收储房--装修房--待出租，（名称待定）】。其中房态名称的变更肯定是与业务流程的变化相关联的，粗略来讲就是待租房（空置房）--“上架”平台展示之后才变为“可租房”。