

郭建波 刘洪玉 主编

# 房地产 经营管理百科全书

ENCYCLOPEDIA OF REAL ESTATE MANAGEMENT



房地产物业管理政策法规卷

人民中国出版社

# 房地产经营管理百科全书

(全四卷)

郭建波 刘洪玉 主编

人民中国出版社

# 《房地产营销管理系统》使用说明

## 一、系统概述

房地产营销管理系统是以实现房地产销售管理的计算机管理系统,其内容包括:房地产分类档案管理、客户档案管理、合同管理、付款管理、维修工程管理、公司档案管理、管理者查询、决策支持、权限管理、系统维护等。本版本软件功能齐全,安全可靠,现代房地产公司进行楼盘销售的必备管理软件。

## 二、本软件运行环境

硬件 主机 486DX 机以上  
显示器:640 × 480 以上 VGA 即可  
硬盘空间:40M 以上  
CDROM  
操作系统:Windows95(中文版)

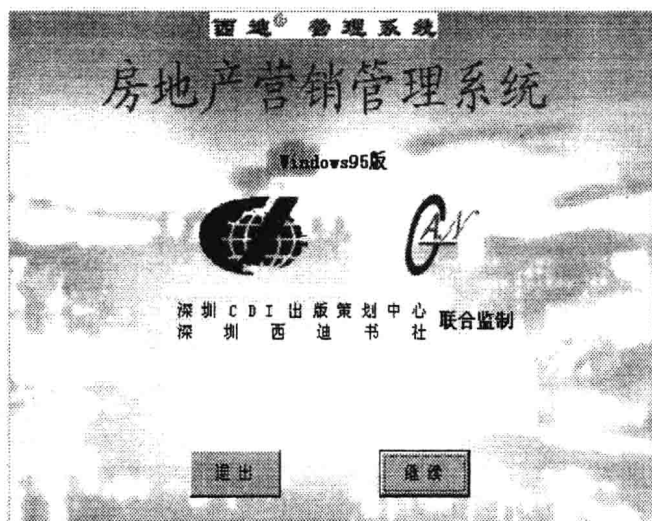
## 三、系统安装与启动

### 1. 系统安装

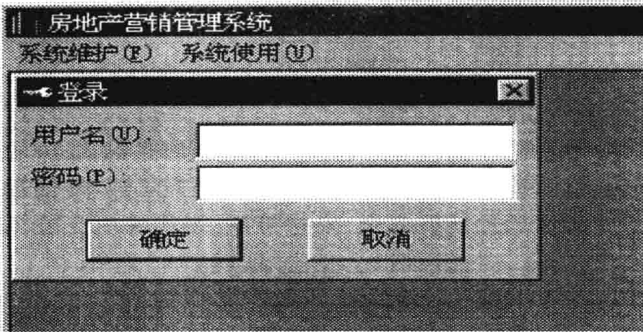
执行本光盘上的 SETUP.EXE ,即可自动安装,安装完毕后要重新启动计算机。本光盘在安装完成后,可取出存放。

### 2. 系统启动

点按 Windows95 的 [启动按钮] - > [程序] - > [房地产营销管理系统] 进入本系统。系统启动后,出现如下图所示的系统主界面。



按[继续]钮,则出现系统登录画面(如下图):



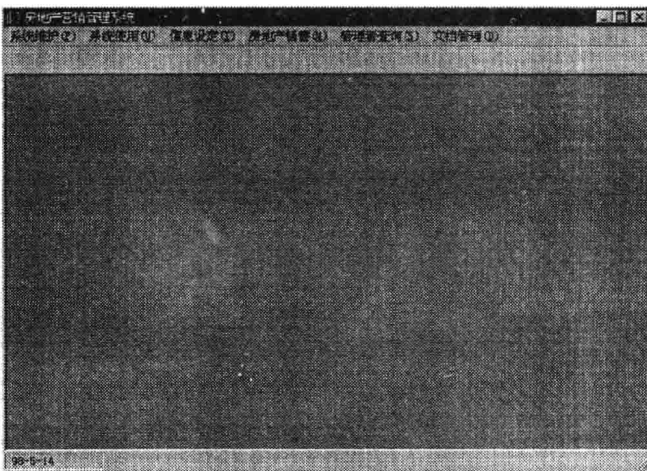
这时必须输入正确的用户名和密码才能进行下一步的使用操作。不同的用户有不同的使用权限,用户的密码受系统管理员管理,并由系统管理员规定有关的权限。在新安装的系统中或刚初始化的系统中,可输入系统缺省的帐号。系统缺省的帐号(用户名和密码应注意区分大小写)如下:

用户名:admin

密码:system

(注:本帐号可能在使用过程中清除)

在输入正确的帐号后,系统出现如下的画面(出现的菜单会因不同的帐号所拥有的不同权限而有所不同,有的菜单可能不会出现。本界面为有全部权限时的界面):



#### 四、系统菜单功能总表

##### 1. 系统维护

(1)数据初始化 数据全部清除,初始化为系统刚安装时的状态,系统初始化为系统刚安装时的状态,在确定要重新组建系统时使用。

(2)数据备份 数据(包括使用者权限)全部备份保存,可按自定义的名字进行取名备份,可按日期进行存贮。

(3)数据恢复 从备份的数据恢复系统

(4)退出 保存信息,退出本系统。

## 2. 系统使用

(1)重新登录 用别的帐号进行登录,以便有别的使用权限,或用于测试新的帐号。

(2)更改密码 在进入系统后更改自己的密码,要求输入原来的密码和要新启用的密码。

(3)权限管理 使用用户的建立和权限设定,是本系统安全的核心。用户权限以在应使用的范围内能使用为原则,密码也存贮于系统数据库之中。如果系统初始化后,或是用备份数据恢复系统后,刚建立的用户帐号将会丢失。对于系统新安装后用户的建立,亦可在建立好以后,用重新登记方式测试新建立的用户帐号。

## 3. 信息设定

(1)房产信息 建立和管理楼盘信息,为建立新的房产信息,点按屏幕下方的[新楼盘],出现建立有关楼盘的信息屏,在加入完毕楼盘总况信息之后,可以点按[新房间]加入楼盘房间信息。在建立楼盘信息过程中,如果是每层楼结构均大致相同,可以选中[使用自动编号]加入房间信息,在选中[使用自动编号]复选框后,[完成]按钮变成为[下一步]按钮。点按[下一步]后,进入房间信息输入界面。在本界面中,选取每一个房间的编号,再输入相应的房间信息,本信息是对应每一层楼中的房间号的,所以输入的信息会对每一层楼中相同的房间产生相同的效果。在输入完毕后,点按[完成],结束房产信息的建立过程。在建立完成后。可以双点击右面表中的房间进行选取,以变更房间的信息(当然要有相应用权限,请参阅“权限管理”)。点取[新房间]可也建立新的房间信息。

(2)客户信息 建立和管理购房相关客户信息。进入本系统后,出现所有客户列表,双点击可进入客户信息编辑界面,重新变更客户信息。

## 4. 房地产销售

(1)房地产销售 房地产购置确定和卖房合同管理,是本系统的核心,房产信息的销售是通过双方签定合同的方式进行的。

(2)客户付款管理 客户分期付款交款管理,对于分期付款的购房方式,可在这里进行管理。

(3)付款方式管理 分期付款方式管理,可以规定分期付款的时间与交款比例。

## 5. 管理者查询

(1)楼盘信息 显示楼盘详细信息。

(2)已售房比例 楼盘销售比例情况查询,用图表方式直观地进行查示。

(3)客户信息 显示有关客户信息,用于总经理进行的查询。

(4)公司文档 显示公司内部文档内容。

## 6. 文档管理

(1)公司资料管理 公司相关资料管理,可用于记录房地产法规、政策等信息,也可记录售房公司相关文档。

(2)维修记录 楼房维修记录管理。

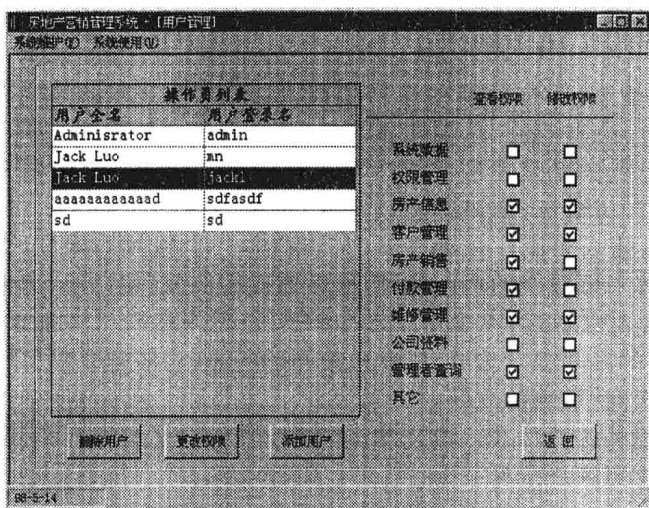
## 五、系统使用介绍

### 1. 权限管理与系统登录

(1)系统登录:系统使用在刚进入时,要求输入用户名和密码以进行用户验证,不同的用户有不同的系统使用权限。系统在刚安装完毕时或初始化后系统默认登录名为:admin,密码为:system。

(2)更改密码:在进入系统后,选取菜单[系统使用]->[更改密码],即可更改自己的密码。在输入原来的密码,并输入现在要使用的密码后,按确定即可更改自己登录系统的密码。

(3)用户管理与权限管理:选取菜单[系统使用]->[权限管理],即进入使用用户管理界面。



可选取下面的功能按钮实现系统使用用户删除、更改、添加的管理功能。右边的权限框中列出了当前用户对系统的使用权限,更改用户权限必须点取下面[更改权限]按钮。做好权限安排后,点取[确定]即实现对用户的系统使用权限的修改。

(4)重新登录:选取菜单[系统使用]->[重新登录],即可用另一个系统帐号进行登录系统。不同的用户帐号有不同的使用权限,有较少权限的用户有的菜单不会显示。用重新登录功能以便获得不同的使用权限。在用户的权限改变后,也只能用重新登录,以使改动后的作用生效。

### 2. 系统数据维护

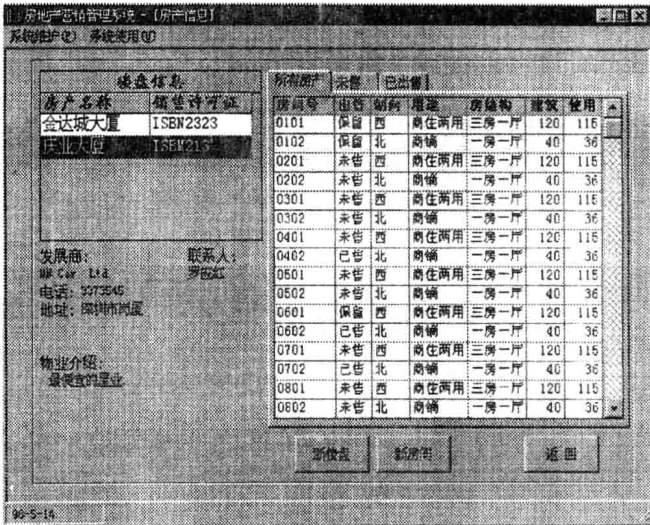
(1)数据初始化:数据初始化实现数据的清除工作,将会清除已输入系统的一切数据,包括系统使用的用户帐号数据。本功能一般应在对本系统做完使用测试后使用,或在确定不要所有数据或已作好数据备份的情况下确定使用。选取菜单[系统维护]->[数据初始化],出现一个确定框,按[确定]后,系统要求退出后重新进入。

(2)数据备份与恢复:选取菜单[系统维护]->[数据备份],可实现对数据的备份功能,给出一个文件名后按[确定]按钮实现系统数据所有数据备份。选取菜单[系统维护]->[数据恢复]后,出现一个“打开”的文件对话框,选取以前备份的数据文件名,即实现系统数

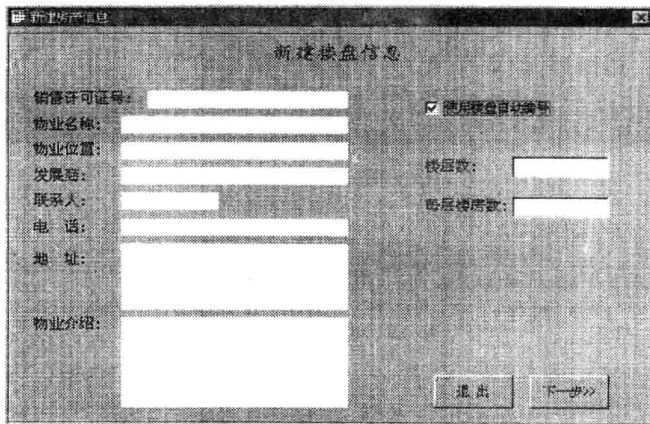
据的恢复,在恢复完系统数据后,系统会自动要求退出重新进入,重新进入系统后,完成对系统数据的恢复。

### 3. 房地产信息管理

(1) 房地产信息管理是实现楼盘信息建立和管理的模块,选取菜单[信息设定]->[房产信息]进入本模块,其界面如下图所示:



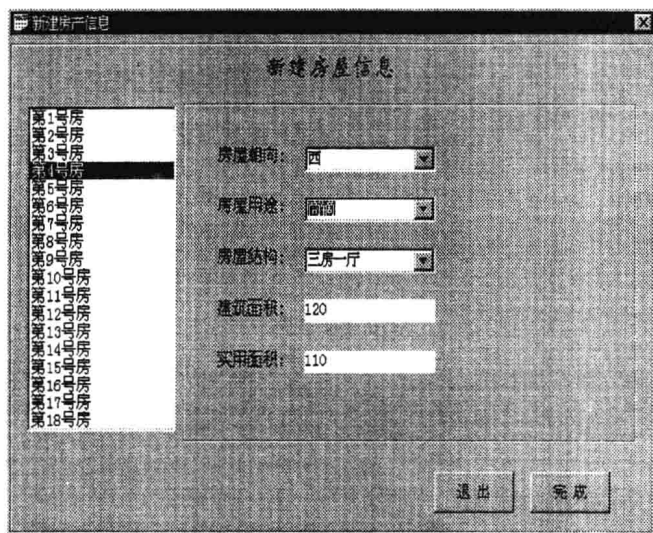
(2) 浏览楼盘:点取左边的楼盘信息,可浏览楼盘的相应信息,包括楼盘的总体介绍,以及相应具体楼房信息。点取[未售]、[已售],可分别浏览未售、已售楼房信息。(3) 建立楼盘信息:点取[新楼盘] (注:必须要有可以修改楼盘信息的权限,见“权限管理与系统登录”),即进入楼盘信息建立界面,如下图所示。



在相应的文本框中输入新建的楼盘信息,点取[完成],即完成楼盘信息的建立。楼房信息用[新建房屋]功能一个一个地加入。

在建立楼盘信息时,如果楼房每层楼结构大致相同,可使用系统提供的“楼盘自动编号”功能,使用本功能,可实现楼房信息自动建立,每个房间依照楼层号和每层房间的自然顺序号进行编者按号。

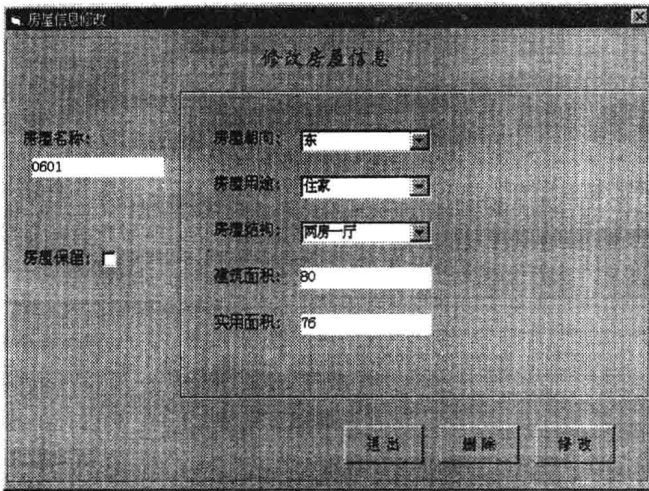
点取[使用楼盘自动编号]出现两个要求输入[楼层数]和[每层楼房数]的文本输入框。在[楼层数]对话框中输入楼房总层数目,在[每层楼房数]中输入每层楼房的房屋数目。假设输入楼层数为:21,每层楼房数为:18。按[下一步>>],出现如下画面。



左边的房号是每一层楼都对应相同的号码,右边为相应房的相关属性。点取左面的房号,在右边的房间属性中选取或输入相应的房间属性,按[完成],即完成所有房产信息的输入工作。

(4)编辑楼房信息:双点右边表格、具体楼房(必须要有可以修改楼盘信息的权限,见“权限管理与系统登录”),可进行修改、删除(注:在楼房已经出售后,本功能失效显示,不能删除)。编辑楼房信息的画面如下图所示。





使用本功能与楼盘信息自动编号功能相结合,能方便、快捷地输入楼房信息。

#### 4. 客户管理

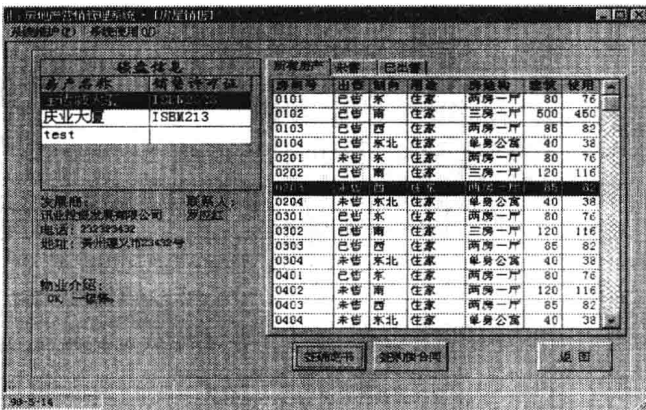
客户管理是实现购房客户和相关客户的管理系统。通过本系统能过对客户信息记录的建立,修改,删除等功能。从而实现客户的管理。

选取菜单[信息设定] - > [客户信息]进入本模块。

#### 5. 楼盘销售

楼盘销售通过购房合同签订、余款支付等来实现楼盘的销售。

(1) 房地产销售是客户购买楼盘合同签订的过程。选取菜单[房地产销售] - > [房地产销售]进入本模块,如下图所示。



选取左边的楼盘,右边出现相应房产的相关信息,销售过程中只能选取标记为“未售”的房产信息,如选取的是已售的房产信息,相应的合同签订项标记为不可使用。

进行销售过程,选取一个标记为“未售”的楼房,点取[签确定书]可进行房地购房确定签定。点取后出现客户选取界面,在此界面中,可加入新的客户信息,选取后,进入确定书签定界面。确定书的签定只是确定购房的标志,必须交一定的确定金,并在一定时间内签定购楼合同。

点取[签购楼合同],即可实现售楼合同书签定进程。选取相应的客户后,进入合同签定页。  
 在合同签定页中,输入合同的具体条目,包括房价、房价折数、首期交款数额,在余款数据表中记入余款支付方式和支付数额,以便进行余款支付。

点取[确定],即实现房产销售过程。

确定书签定样板如下图所示。

签定购房合同书

甲方: 讯业投资发展有限公司      乙方: 讯业投资公司  
 乙方向甲方购买: 金达城大厦      0200

两房一厅 结构,      建筑面积为: 85 平方米 房屋一套。

合同书号: 9833213223      经手人: 严诗梅  
 单价(人民币): 4600      业务员: 严诗梅  
 房款总价: 221000      支付方式: 两年内付清

折数: 9.8

交付时限(月)	交付比例(%)
8	30.00%
12	30.00%
18	25.00%
24	15.00%

折后总价: 22180  
 已付订金: 60000  
 剩余款项: 22180

签定日期: 19980514

签定      取消

(2)客户付款管理是实现客户购房余款交款的功能模块。选取菜单[房地产销售]->[客户付款]进入本模块,选取左上角的购房记录后,出现本次购房的支付情况,如下图所示。

客户付款

客户名称	客户编号
讯业投资公司	321321
罗应红	0928
罗应红	13231
讯业投资公司	6535351

付款记录

单据号	支付类别	支付金额	支付日期
466665	房款	20000元	19980610

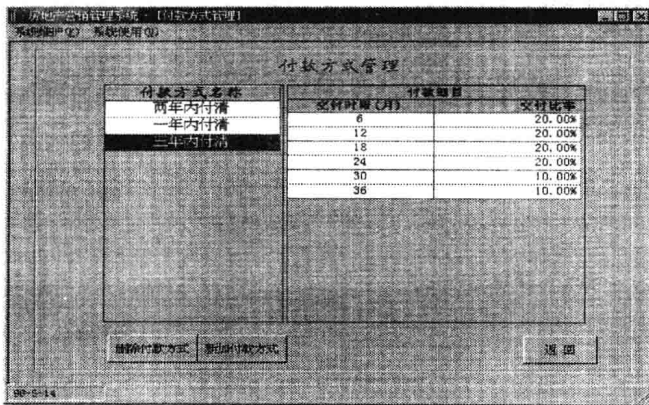
付款名称: 0104  
 购买日期: 19980428  
 总房款: 93800  
 预付定金: 30000  
 已付款: 20000  
 剩余款项: 43800

交付时限(月)	交付比例	应付款额
从购房时起 8 个月内	30.00%	19060元
从购房时起 12 个月内	30.00%	19060元
从购房时起 18 个月内	25.00%	15900元
从购房时起 24 个月内	15.00%	9540元

客户交款      返回

点取下面的[客户交款]实现客户交款功能。

(3)付款方式管理是建立客户购房余款支付方式的模块。选取菜单[房地产销售]->[付款方式管理]进入本模块,如下图所示:



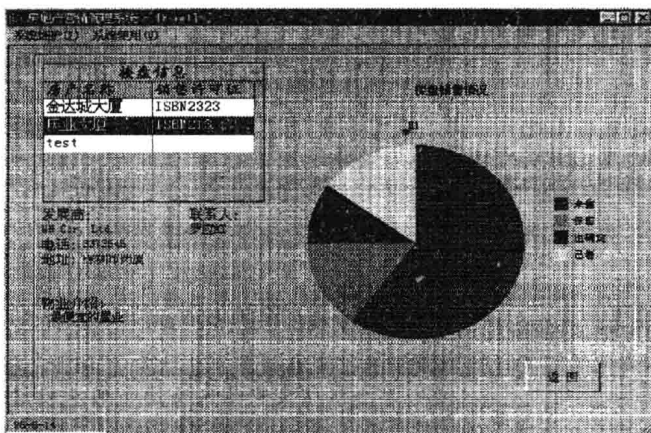
可点取[新加付款方式]加入新的余款支付方式。

## 6. 管理者查询

管理者查询是帮助管理者进行数据查询,以进行投资决策的帮助系统。本系统有多项管理者查询功能,能帮助决策者从多个方面了解房地产的销售情况,以得出正确的投资决策。本系统的管理者查询包括:(1)楼盘信息;(2)已售房比例查询;(3)客户信息;(4)公司文档浏览等,其功能是查询(不能修改)前面输入的各种数据。

下面举例说明:

选取菜单[管理者查询] -> [已售房比例]进入本模块,如下图所示。



选取不同的楼盘信息可以查询不同的楼盘信息的比例子图。

## 7. 文档管理

文档管理是公司内部进行文件电脑化管理的工具,有“公司资料管理”和“公司维修记录”两个部分。

(1)公司资料管理是实现公司内部文档(包括各种法规、法令等)管理的模块。选取菜单

[文档管理] -> [公司资料管理]进入本模块。可自行删除、增加、修改资料内容(必须要有相应的权限)

(2)维修记录是实现房地产维修档案记录的模块。选取菜单[文档管理] -> [维修记录]进入本模块。实现各种维修事务的管理。

# 《现代物业管理系统》使用说明

## 一、系统概述

现代物业管理系统(V1.0ForWindows95)是以实现现代小区物业的优化管理为目的而开发的计算机软件系统。其内容包括:房地产资源、业主管理、物业欠收费管理、保安排班、出入人员登记、事务登记、维护工程管理、公司文档管理、数据初始化、数据备份恢复、管理者查询、权限管理、系统维护等。本版本软件功能齐全,安全可靠,是现代物业管理必备的软件。

## 二、本软件运行环境

硬件 主机 486DX 机以上  
显示器:640X480 以上 VGA 即可  
硬盘空间:40M 以上  
CDROM  
操作系统 Windows95(中文版)

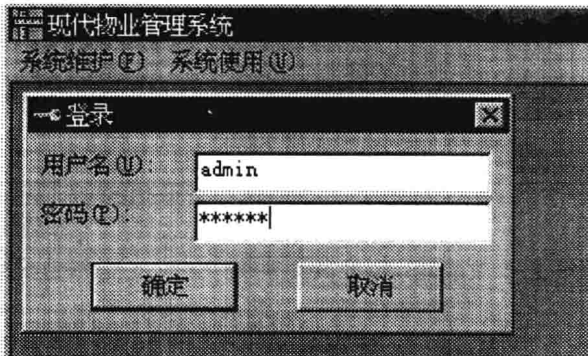
## 三、系统安装与启动

### 1. 系统安装

进行本光碟上的 SETUP.EXE 即可自动安装,安装完毕后要重新启动计算机。本光碟在安装完成后可取。

### 2. 系统启动

点按 Windows95 的[启动钮] -> [程序] -> [现代物业管理系统]进入本系统。  
系统启动后,出现系统登录画面(如下图)。



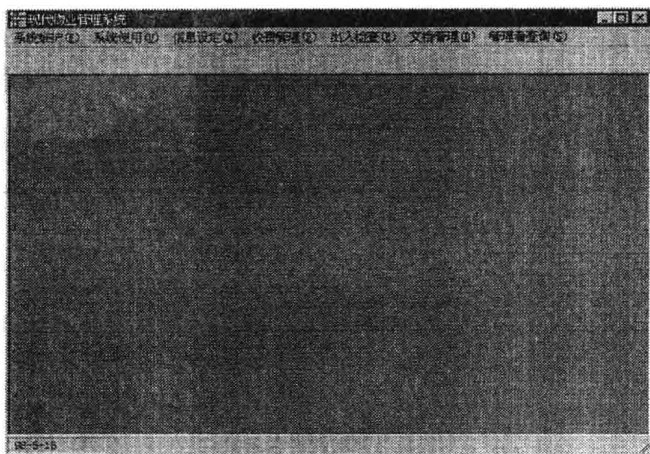
这时必须输入正确的用户名和密码才能进行下一步的使用操作。对于不同的使用者,有不同的使用权限,用户的密码受系统管理员管理,并由系统管理员规定有关的权限。在新安装的系统中或刚初始化的系统中,可输入系统缺省的帐号。系统缺省的帐号(用户名和密码区分大小写):

用户名:admin

密 码:system

(注:本帐号可能在使用过程中清除)

在输入正确的帐号后,系统出现如下的画面(根据不同帐号的使用权限,出现的菜单会有所不同,有的菜单可能不会出现。本界面为拥有全部权限时的界面):



## 四、系统菜单功能总表

### 1. 系统维护

(1)数据初始化数据全部清除,初始化为系统刚安装时的状态,系统初始化为系统刚安装时的状态,在确定要重新组建系统时使用。

(2)数据备份数据(包括使用者权限)全部备份保存,可按自定义的名字进行取名备份,可按日期进行存贮。

(3)数据恢复从备份的数据恢复系统

(4)退出保存信息,退出本系统。

### 2. 系统使用

(1)重新登录用别的帐号进行登录,以便有别的使用权限,或用于测试新开的帐号。

(2)更改密码在进入系统后更改自己的密码,要求输入原来的密码和将要启用的密码。

(3)权限管理使用用户的建立和权限设定,是本系统安全的核心。用户权限以在应使用的范围内能使用为原则。密码也存贮于系统数据库之中,如果系统初始化后,或是用备份数据恢复系统后,刚建立的用户帐号将会藩失。用于系统新安装后使用者权限的建立。在建立好以后,可以用重新登记再进行测试新建立的用户帐号。

### 3. 信息设定

(1)房产资源有关待管理房产资源和住户关系信息管理

(2)业主管理有关户主或住户的资料管理

### 4. 收费管理

(1)月收费管理住户月交费管理

(2)欠收费核查住户各种交费计算和核查

- (3)月抄表管理住户水、电、煤气表读数抄写
- (4)收费标准住户水电、煤气、管理费待收费标准
- 5. 出入检查
  - (1)外来人员登记外来人员登记注册
  - (2)事物登记物品进出登记管理
  - (3)保安排班保安自动排班
  - (4)保安资料输入管理保安个人资料
- 6. 文档管理
  - (1)公司资料管理公司相关资料管理
  - (2)维修记录物业资源维修记录
- 7. 管理者查询
  - (1)交款查询住户每个月交费情况和住户相关信息
  - (2)房产信息有关房产信息住户情况
  - (3)业主查询业主或相关人员的详细资料
  - (4)收费标准水、电、煤气的收费标准
  - (5)公司资料查询公司的资料文档
  - (6)保安排班本周保安排班情况

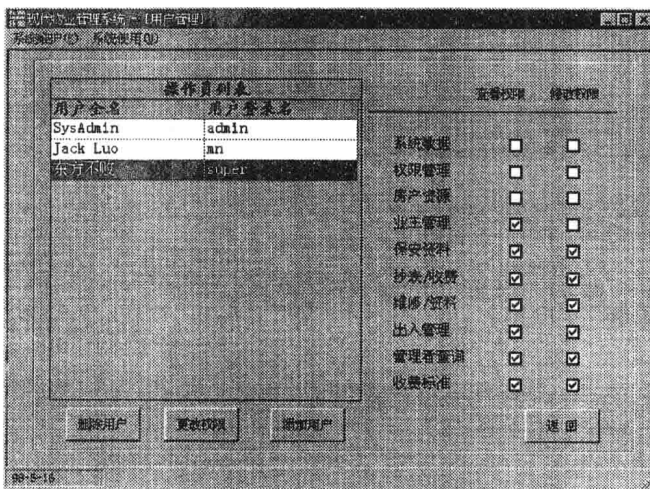
## 五、系统使用介绍

### 1. 权限管理与系统登录

(1)系统登录:系统使用在刚进入时,要求输入用户名和密码以进行验证,以不同的用户登录可能有不同的系统使用权限,系统在刚安装安毕或初始化后,系统登录用户名为:admin,密码为:system。

(2)更改密码:在进入系统后,可以用选取菜单[系统使用] -> [更改密码],更改自己的登录密码。在输入原来的密码,并输入将要启用的密码后,按[确定]钮,即可更改自己登录系统的使用密码。

(3)用户管理与权限管理:选取菜单[系统使用] -> [权限管理]进入用户权限管理界面:



可选取下面的功能按钮实现系统使用用户删除、更改、添加的管理功能。右边的权限框中列出了当前用户对系统的使用权限,更改用户权限必须点取下面[更改权限]按钮,在右边在选取框中选中画“√”为选中,表示具有的使用权限,做好安排后点取[确定],即完成对用户系统使用权限的修改。

(4)重新登录:选取菜单[系统使用] -> [重新登录],可用另一个系统帐号进行登录系统,不同的用户帐号有不同的使用权限,有较少权限的用户有的菜单不会显示。用重新登录功能以便获得不同的使用权限。在用户的权限改变后,也只能用重新登录,以使改动后的作用生效。

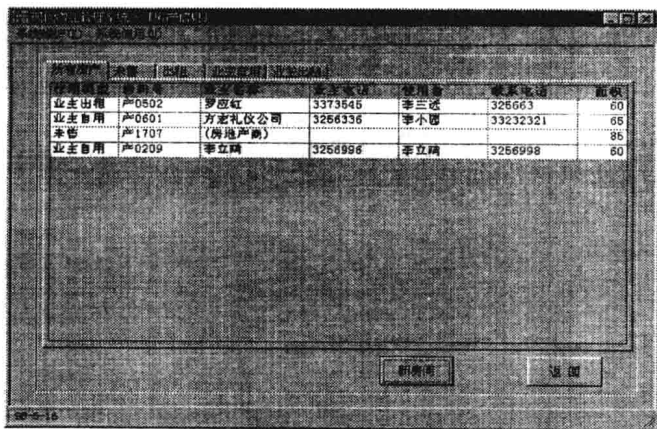
## 2. 系统数据维护

(1)数据初始化:数据初始化实现数据的清除工作,会清除输入系统的一切数据,包括系统使用的用户帐号数据。本功能一般在对本系统做完测试后使用,或在确定不要所有数据或作好备份的情况下,才能确定使用。选取菜单[系统维护] -> [数据初始化],出现一个确定框,按[确定]后,系统要求退出后重新进入。

(2)数据备份与恢复:选取菜单[系统维护] -> [数据备份]进入备份功能,给出一个文件名后按确定按钮实现系统数据所有数据备份。数据恢复,选取菜单[系统维护] -> [数据恢复]后出现一个“打开”的文件对话框,选取以前备份的数据文件名,即实现系统数据的恢复,在恢复完系统数据后,系统会自动要求退出重新进入,重新进入系统后,完成对系统数据的恢复。

## 3. 房产信息管理

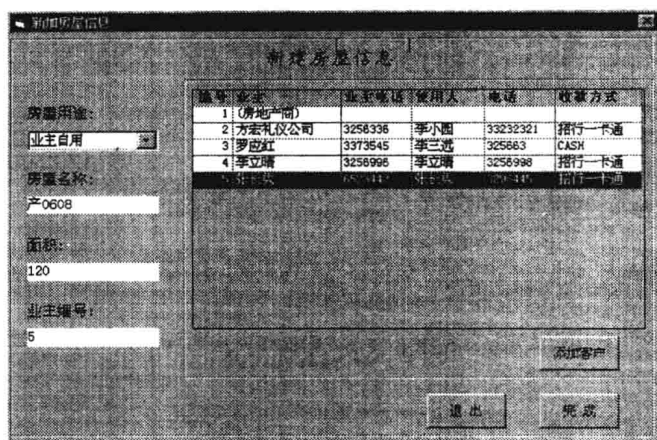
(1)房地产信息管理是实现楼盘信息建立和管理的模块,选取菜单[信息设定] -> [房产资源]进入本模块,其界面如下图所示。



(2)浏览房产信息:点取上方的[未售]、[出租]、[业主自用]、[业主出租]按钮,可分类浏览查询有关楼房物业使用情况的信息。

(3)建立房产信息:点取[新房间](注:必须要有可以修改房产信息的权限,见权限管理与系统登录),即进入如下图所示的楼盘信息建立界面。

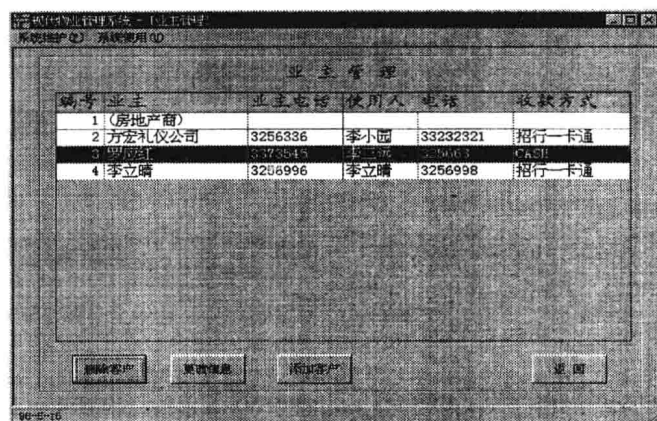




在相应的文本框中输入新建的待管理的房屋信息,包括“房屋用途”、“房屋名称”、“面积”和选取住户信息,点取[完成],即完成新住户信息的建立。在选取住户信息时,如果在业主列表中并没有相应的业主,可按[添加客户]加入新的业主信息。使用方法如同在业主管理中一样。一旦完成新房屋信息加入,在业主管理中将不再能删除已有房产信息的记录。

#### 4. 业主管理

业主管理是对待管理业主资料档案进行管理的系统。通过本系统,能够实现对业主信息记录的建立、修改、删除等功能,且可对房产资源中已输入的业主信息进行编辑,从而实现业主的管理。选取菜单[信息设定] -> [业主信息]进入本模块,其界面如下图所示。



(1)删除业主信息:选取待删除的业主,点取下方的[删除客户],完成删除。但如果在“房产资源”中已建立有房产信息的业主,在这里将不能删除其档案记录。

(2)更改业主信息:选取要进行更改的业主,点取下方的[更改信息]钮(或双点用户记录),进入业立信息编辑界面。更改完成后,按[确定]完成修改。

(3)添加新业主:点[添加新客户]按钮,即出现业主信息模板。完成信息输入后,按[确