

東方房屋仲業務資訊整合系統

詹凱傑、蔡明達、張家維、黃至正、葉嘉進

南華大學資訊管理學系

林峻鋒講師

jflin@mail.nhu.edu.tw

南華大學資訊管理學系

摘要

傳統的房屋仲介的作業流程，是非常費人工且費時的，不過近幾年來，許多大型的房屋仲介公司紛紛 E 化，且整體流程都有所改進，因此比起傳統，是進步許多，且未來房屋仲介會趨向整合，就像是金融業出現金控一樣，也會有大型的組織來統合整個房仲市場，屆時將會使房仲業更加的進步。我們專題的題目是東方房仲業務資訊整合系統，會定這個題目，並不是想要在目前房屋仲介業呈現百家爭鳴的時代中，針對現在的房屋仲介的流程過於繁瑣，提出我們認為可能可以改善現況的方案，而是我們受到一家小型房屋仲介公司的委託，希望我們能夠針對他們的作業流程，設計出一套能夠減少人工作業流程的系統，以加快他們的作業流程的進行速度。在一連串測試之後，我們已經開發出一個可以實作的基礎系統。經由這次開發系統的過程，我們發現，整合意見是我們進步比較多的地方。歷經多次討論，會發現大家的意見時常有所出入，「整合」就扮演著很重要的角色。再說，我們的系統是真正要上線運作，不是一般兒戲，隨便規劃應付「專案」這門課就好，它是必須經過多次與廠商的協商才能夠達成共識定案的專案，所以在這個方面無庸置疑的「整合」就會是我們的關鍵成功要素之一。雖然廠商開業至今未滿一週年，在業務上比較缺乏整體的經驗，所以「東方」對系統的要求上會是變動無常的，也因此唯有透過一次又一次的討論，讓系統趨於廠商的需求，雖然如今成果稱不上是完美的系統，但可以說它是一套客製化的系統並不為過，畢竟它是依照廠商開出來的條件所撰寫出來的結果。廠商也說過「市面上的套裝軟體很多，要能夠傳達使用者意念、想法的軟體卻很少，能夠擁有一套屬於自己的客製化軟體，會是各家廠商所夢寐以求的。」

壹、緒論

傳統的房屋仲介的作業流程，是非常費人工且費時的，不過近幾年來，許多大型的房屋仲介公司紛紛 E 化，且整體流程都有所改進，因此比起傳統，是進步許多，且未來房屋仲介會趨向整合，就像是金融業出現金控一樣，也會有大型的組織來統合整個房仲市場，屆時將會使房仲業更加的進步。我們專題的題目是東方房仲業務資訊整合系統，會定這個題目，並不是想要在目前房屋仲介業呈現百家爭鳴的時代中，針對現在的房屋仲介的流程過於繁瑣，提出我們認為可能可以改善現況的

方案，而是我們受到一家小型房屋仲介公司的委託，希望我們能夠針對他們的作業流程，設計出一套能夠減少人工作業流程的系統，以加快他們的作業流程的進行速度。我們抱持著學習的心態，來面對我們所接下的專題，以平常上課所累積的知識與技能，來處理專題可能會遇到的問題。隨著時間的推演，我們的專題之進度也不斷的有所進展，從專題當中，我們學到了如何進行團隊協調、合作，以及互相支援的重要性，此外，為了能夠突破在專題中所遇到的瓶頸，添購了許多與專題相關的

書籍，學到了一些繪圖的技巧與概念；並多次翻閱之前上課的講義、課本，使我們的基礎能力更加穩固；以及詢問了許多位教授，在會談當中，找到專題可能的發展方向，與明瞭我們不太了解的區塊。藉由專題，我們學到了許多寶貴的知識，並使我們更有能力來面對之後的挑戰。

貳、系統功能簡介

因為此系統開發是敝小組實際接受外部廠商委託而來的專案，所以在系統各方面的功能設計都必須考慮的比別組更加周全，且最重要的是符合廠商的實際需求，以期在系統開發完成進行測試之後，能真正被採用而非丟置一旁失去了此專案的原意。故我們在系統功能設計上是真正以盡量滿足客戶的需求做為第一考量和原則。由於委託我們開發系統的是一家房仲公司，依其需求主只要想方便管理客戶資料、物件資料、員工資料、交易記錄以及各種收支記帳等功能，以下為各別介紹：

1、業務管理系統：

負責與公司業務有關的工作，包括【客戶管理系統】、【物件管理系統】、【即時配對系統】、【交易管理系統】以及【最佳績效查詢】：

〈1〉客戶管理系統：

在此系統下可以進行公司買賣客戶人事資料的管理動作，其中可分為【查詢客戶資料】、【新增客戶資料】、【修改客戶資料】。

〈2〉物件管理系統：

在此系統下可以進行公司案例物件資料的管理動作，其中可分為【查詢物件資料】、【新增物件資料】、【修改物件資料】。

〈3〉即時配對系統：

在此系統下員工可依照客戶的需求為

其配對出合適的物件資料，再進一步讓客戶篩選出想進行交易的物件資料，之後再循序完成買賣雙方的交易事宜，其中可分為【土地資料配對】與【建物資料配對】。

〈4〉交易管理系統：

包括每一筆完成交易之記錄的查詢功能，以及完成交易表單的形成，並可進行列印的動作；其中可分為【交易記錄查詢】、【新增交易記錄／買賣契約書】等。

〈5〉最佳績效查詢：

員工可在此系統下查詢公司在選取期間內的最佳績效或是個人績效，其中可分為【最佳績效列表】。

2、業務管理系統：

負責管理內部員工一切事宜，包括【員工專屬系統】、【管理者子系統】：

〈1〉員工專屬系統：

用以管理公司員工之專屬系統，公司全體員工皆可使用，共分為【查詢員工基本資料】以及【修改個人基本資料】。

〈2〉管理者子系統：

唯有【總裁】階級之員工才可使用的功能，其中包括了【查詢人事資料】、【新增人事資料】、【修改人事資料】。

3、帳務管理系統：

負責公司一切與財務的收入、支出有關的事項，包括【收入管理系統】、【支出管理系統】以及【財務報表系統】：

〈1〉收入管理系統：

負責管理公司業務上收入之資料明細，其中包括【查詢收入資料】、【新增收入資料】、【修改／刪除收入資料】。

〈2〉收入管理系統：

負責管理公司業務上支出之資料明細，其中包括【查詢支出資料】、【新增支出資料】、【修改／刪除支出資料】。

〈3〉財務報表系統：

以條列式表格來表示欲知期間內的收

入／支出資料總結算，來顯示該期間之帳務為盈或虧，除了顯示該期間內所有的【收入資料】以及【支出資料】，也會在表單最下方顯示出該期間內公司帳務之【總結餘】。

4、Web Server 的部分

提供廠商得以利用網頁做為宣傳的管道，並讓消費者能夠更快速的獲得『住』的相關資訊；在開發系統時，敝小組雖然對房屋仲介業不甚明瞭，但為了使系統能方便廠商日後使用，也盡其所能的去考量有可能發生的問題，期望能滿足廠商的需求，其中可分為【瀏覽者端】與【管理者端】：

〈1〉 瀏覽者端：

1. 公佈欄：

它是網站的首頁，告知瀏覽者本站的最新消息，其中包含【公佈欄】、【快訊跑馬燈】以及【人才徵用】。

2. 公司介紹：

介紹公司的經營理念。

3. 案件搜尋：

是給瀏覽者選擇心目中理想案件的篩選器，又可分為【土地搜尋】、【建物搜尋】，當瀏覽者看到喜歡的案件時，也可以透過這個區塊留下資料，好作為日後推行銷案件的依據。

4. 推薦廠商：

用來給使用者推薦優質的商家之用。

5. 檔案下載：

給客戶下載文件之用，其中還包含【工具下載專區】是用來觀看資料之用。

6. 知識庫：

提供客戶有關房地產的資訊鏈結。

7. 意見交流：

讓瀏覽者跟管理者有所互動，提

供一個可以溝通的平台。

8. 電子地圖：

以連結友站的方式，讓瀏覽者對案件可以有更深的地理概況。

9. 試算表：

同樣以連結友站的方式，讓瀏覽者可以計算財務方面的資訊。

〈2〉 管理者端：

1. 公佈欄設定：

用來設定瀏覽者端公佈欄內的訊息，其中包含【公佈欄】、【跑馬燈訊息】。

2. 佈欄管理：

給管理者用來刪除、修改【公佈欄】的資訊。

3. 推薦廠商：

給管理者新增、刪除【推薦廠商】之用。

4. 留言回應：

用來觀看瀏覽者的留言之用，並對留言加以管理。

5. 顧客資料：

在瀏覽者端的案件搜尋內，瀏覽者可以對有興趣的案件留下資料，而管理者可以透過這個介面，與瀏覽者取得聯繫。

6. 管理者資訊：

提供一般管理者修改自己的暱稱、密碼。

7. 帳號管理中心：

以 Admin 為管理者的最高使用權限，由他來新增、刪除一般管理者的帳號。

8. 登出-離開：

做登出帳號的動作。

參、系統特色

由於此專題是一家小型房屋仲介公司委託敝小組幫忙製作，希望我們能夠針對

他們的作業流程，設計出一套能夠符合經營者理念和減少人工作業流程的系統，以加快他們的作業處理的速度。且該公司算是一間草創的公司，比較需要基本實務上的系統來做日常業務用，所以我們所製作的是能符合東方日常作業的一套日常作業系統。

以資料庫來建立龐大的顧客群體與物件檔案，來找出適合的買賣雙方，使「東方不動產」日常的交易可以快速、安全、正確的進行。

設計了簡單的記帳系統，以供應「東方」在帳務方面的需求。

肆、研究方法（系統開發工具與技術）

作業系統：WindowsXP

資料庫系統：MS-SQL Server

主程式語言：Java

網頁程式語言：ASP

開發輔助軟體：TextPad、Dreamwaver、FrontPage、Photoshop

伍、系統使用對象

東方不動產管理者

東方不動產員工

一般使用者

陸、系統使用環境

WINDOWS XP

SQL Server 2000

Java 1.5.3

柒、研究結論及未來發展

這一次的專題製作，對我們這個小組來說，是踏入社會前的一份嚴厲考驗，要將3年所學盡可能的運用發揮在其中，是一件很艱難的任務。在我們的系統裡，包含了房屋仲介業的DPS、簡單的財務管

理、人事管理與顧客關係管理的概念參雜在其中。在技術方面，運用了Java、ASP、資料庫來做資料的呈現。從事前的討論會議到後來的程式撰寫，一步步都有努力付出過的痕跡。

經歷過這一次的團隊合作後，我們發現，整合意見是我們進步比較多的地方。歷經多次討論，會發現大家的意見時常有所出入，「整合」就扮演著很重要的角色。再說，我們的系統是真正要上線運作，不是一般兒戲，隨便規劃應付「專案」這門課就好，它是必須經過多次與廠商的協商才能夠達成共識定案的專案，所以在這個方面無庸置疑的「整合」就會是我們的關鍵成功要素之一。雖然廠商開業至今未滿一週年，在業務上比較缺乏整體的經驗，所以「東方」對系統的要求上會是變動無常的，也因此唯有透過一次又一次的討論，讓系統趨於廠商的需求，雖然如今成果稱不上是完美的系統，但可以說它是一套客製化的系統並不為過，畢竟它是依照廠商開出來的條件所撰寫出來的結果。廠商也說過「市面上的套裝軟體很多，要能夠傳達使用者意念、想法的軟體卻很少，能夠擁有一套屬於自己的客製化軟體，會是各家廠商所夢寐以求的。」

對於這套系統，我們給予它很高的期望，希望能在短時間之內，成為「東方」立足雲嘉地區房屋仲介業的基石，至少可以讓「東方」很快速的步上正軌，讓「東方」可以穩定的發展，帶來實質的效益，讓「東方」更加的有競爭力，甚至希望這套系統可以成為日後成立全省連鎖店的跳板。這樣針對個別公司所規劃的專業系統，會很符合該公司的需求，也很能夠傳達該公司本身的意念。若能夠確實掌握這樣核心競爭力的話，相信「東方」的未來是無可限量，畢竟軟體方面的整合對任何

一家公司來說是很重要的。

參考文獻

- 【1】吳目誠著，「精彩 Dreamweaver MX 2004 資料庫網頁製作 中文版」，網奕資訊科技股份有限公司，台北，2004，1月
- 【2】「Dreamweaver MX 互動網站百寶箱 for ASP(文淵閣工作室)」，知城數位科技股份有限公司，台北，2004，
- 【3】陳惠安著，「ASP.NET 網頁製作徹底研究」，旗標出版股份有限公司，台北，2004，
- 【4】楊居易著，「ASP 與 SQL 資料庫」，文魁資訊股份有限公司，台北，2005，1月
- 【5】數位新知著，「Dreamweaver MX 2004 ASP 動態資料庫網頁」，金禾資訊股份有限公司，台北
- 【6】李昇敦、詹智安著，「Java 實務程式設計」，旗標出版股份有限公司，台北，2003，9月
- 【7】李昇敦、詹智安著，「Java 進階實務設計」，儒林圖書股份有限公司，台北，2005，5月
- 【8】Kazuya TAKAHASHI、Haruki IGAWA、Hideki SATO、Project A 著，「Java2 500 個應用技巧大全」，博碩文化股份有限公司，台北，2002，10月
- 【9】Alices Computert Team M2 著，「Java2 500 個高階應用範例技巧大全」，博碩文化股份有限公司，台北，2004，12月
- 【10】張真誠、蔡文輝、林敏惠著，「挑戰資料庫管理系統」，旗標出版股份有限公司，台北，2004，9月
- 【11】9W 個人設計工作室
<http://www.9w2u.com/>