

## 研究背景：

現在大學普及，很多外地來求學的莘莘學子，對於陌生之地不了解，食、衣、住、行都不方便，加上幾乎都缺乏租屋的經驗，所以往往不知道要如何去判斷一棟房子的好與壞。另外對於已經習慣此環境的學生，會想更進一步去相比較，找到符合自己所需求的房屋。

南華大學目前對於租屋的資訊沒有很廣泛，只有學校的 BBS 和簡易租屋系統，因為資料沒有很詳細，造成許多租屋雙方的權益受損，所以要建立更完善的租屋網頁。

## 研究動機：

此租屋網主要是，因為我們平常在租屋時，所遇到不便跟麻煩，所以希望能有一個租屋網，替學校租屋一族和我們帶來方便，也希望能給大家有個交流的地方，為學校新生舊生能找到自己喜愛的居住環境跟居所，更進一步獲取租屋相關資訊，我們主要以需求導向來研究，需求導向來自以租屋客為中心的概念，強調重視服務對象的參與，若採用「需求導向」的服務理念，則以租屋客價值作為服務的重要基礎，直接與租屋客互動，蒐集租屋客的相關資訊，並依據資訊改善系統功能的服務流程與服務內容。

## 研究目標：

1. 我們要區別不同於以往的「系統導向」的租屋系統，所以改換以「需求導向」來做此租屋系統的主導方向。
2. 有先做過學生對於租屋需求的問卷調查，然後再統整問卷的需求結果，來做「需求導向」的租屋網。
3. 我們也提供現場的實際拍攝，以相片導覽的方式，讓租屋客能不必出門，就能清楚了解房子內部設備與週遭的環境。
4. 我們的系統功能主要是以問卷方式選出租屋客最主要的需求，要讓租屋客可以選出自己最主要租屋的需求。

## 系統功能簡介：

### 1.0 學生專區：

- 1.1 學生註冊：新會員的註冊，才可以成為正式會員，發表討論文章。
- 1.2 學生資料修改：個人基本資料的變動更改。

## 2.0 租屋區：

- 2.1 宿舍查詢：限本校宿舍資料範圍。
- 2.2 地區查詢：限特定的地區性資料範圍。
  - 2.2.1 南華
  - 2.2.2 中正
  - 2.2.3 大林

## 3.0 租屋環境：提供一些生活圈附近生活機能

- 3.1 美食
- 3.2 交通
- 3.3 醫療
- 3.4 購物

## 4.0 管理單位：

- 4.1 房東：公佈租屋訊息、回覆租屋者發表的問題。
- 4.2 版主：管理各版訊息、刪除或警告違規事項。
- 4.3 管理員：維護網頁的運作、更新網頁、增加新功能。

## 5.0 房屋類別：

- 5.1 宿舍查詢：可以依宿舍名稱來進行查詢。
- 5.2 地區查詢：可以依地區名稱來進行查詢。

## 6.0 留言版：

- 6.1 房客專屬討論專區：交流彼此的租屋經驗。
- 6.2 建議事項專區：讓線上會員提出網頁的缺失，使得管理員加以改進。
- 6.3 經驗分享：讓線上會員分享自己租屋的經驗。

## 7.0 公佈欄：

- 7.1 首頁發布最新租屋資訊跟最新留言。

## 8.0 聯絡管理者

- 8.1 透過信件傳達各種訊息

## 系統特色：

- 1. 以需求為導向，並透過問卷調查與分析，來建構此租屋網
- 2. 建議事項留言專區：讓線上會員可以自由提出該網站的優缺失，以便管理者能繼續維持優點改善缺點，讓此網站更加完善，來符合租屋客的需求。
- 3. 提高租屋客的滿足是我們的首要之務，所以我們主要以問卷調查出租屋客最主

要的需求。

4. 聯絡我們:可以透過信件傳達各種資訊給管理者。
5. 加入收尋引擎可以更方便讓租屋客來找尋房屋資訊。
6. 介紹租屋附近生活圈的相關生活機能設施。

## 開發工具

作業系統 Microsoft Windows XP

語言 ASP .NET2.0

網頁設計 Microsoft Visual Web Developer 2008 Express Edition

資料庫伺服器 Microsoft Office Access 2003

## 問卷統計與分析

### 1. 填寫問卷的人數

年齡	一年級	二年級	三年級	四年級	合計
人數	50	50	50	50	200 人

### 2. 居住的地區：

居住地區	南華	中正	大林	民雄	合計
人數	64	96	36	4	200

由此可見南華跟中正居住人較為多人，而大林民雄居住則較為分散，應是與學校距離的遠近跟地緣因素、附近交通便利性跟生活機能有關。

### 3. 租屋考量

租屋考量 N = 200(人數)							
項目 考量點	租金價錢	生活機能便利	離校遠近	房屋格局	安全設備	修繕與維護	周邊環境
列入考量	148	174	138	54	85	135	55
未列入考量	52	26	62	146	115	65	145

由上表中的 7 個項目裡面，滿意度最高的分別是「生活機能便利程度」(87%)、「租金價錢」(74%)、「離校遠近」(69%)以及「修繕與維護」(67.5%); 而最令人不滿意的分別是「房屋格局」(73%)、「周邊環境」(72.5%)及「安全設備」(57.5%)，顯示出學生大多對於目前租屋的外在條件感到滿意，而對於房屋本身的內在條件較為不滿意。

### 4. 問卷分析

第一點到第八點主要是分析租屋者對房屋格局和金錢等方面考量

第十二到十五點主要是分析租屋的設備

第十六到第十八點是租屋的安全性與便利性

第二十點就是生活機能的分析如食衣住行育樂等

第二十一點就是距離的考量。

## 八、系統需求分析

我們的系統跟以往不同的是，我們是以需求導向下去做的，所以我們主要是以問卷調查出來結果下去做整個系統架構。

房屋類別：我們從問卷裡知道學生對格局的要求也滿注重的，所以裡面的設計，地區、房屋類型，也可以設定對象、坪數、租金，藉由這些設計，可以幫助學生更容易搜尋到想要的租屋類型。

學生註冊：學生進入我們網站可以遊覽一些租屋資訊，可是不能真正看到更完整資料跟留言發表。

租屋資訊：因為問卷裡租屋者對租屋的要求，如距離遠近或是附近的生活設施的

要求，我們在這裡設置的資料盡量以學生的要求下去設置，就像有些學生需要住在醫院附近所以我們裡面放入房屋附近的醫院相關介紹，也就是說裡面的資料都是我們從學校附近的宿舍，做小範圍的，可以讓學生了解學校附近的租屋類型，透過這個網站，像是資訊平台一樣，更快速方便分享房屋資料。

**環境介紹：**因為問卷調查結果生活機能便利程度調查票數最高，所以我們網站特別

設置了租屋環境專區裡面有美食交通醫療等等方便使用者搜尋

**搜尋功能：**我們從問卷調查出的結果知道，很多租屋者對租屋的金錢或格局等考量要求滿注重的，所以我麼搜尋，特別多了如價格或坪數等搜尋功能，能讓使用者比較方便就能搜尋到資料。

**留言討論：**學生可以透過這個功能，來發問問題，可以觀看裡面的資訊，可以達到學生、管理者互動討論跟租屋經驗分享。

**聯絡我們：**學生如果忘記密碼或者發問問題，或學生想要了解一些租屋資訊，也可以透過聯絡我們，傳達信件，告知管理者，由我們替學生解答問題，把網站做得更符合學生的需求。

**公佈欄：**學生可以進入網站，可以看到最新租屋資訊，最新留言還有我們網站的主旨，讓整個網站不至於太空洞。

**網站管理：**這是我們後台，只有管理者可以登入，有新增資訊跟刪除的功能，做網站的維護功能。