

# 住房租赁管理互联网+一体化平台

## 一、系统背景

在国家大力发展住房租赁市场的背景下，住房租赁行业规模迅速发展壮大，但新情况、新问题也不断出现，如不签订租赁合同、租赁合同存在霸王条款等情况比较普遍，导致房屋租赁纠纷不断。特别是现有法律法规或相关政策尚未明确租赁企业和个人出租房屋必须纳入市租赁平台监管，绝大部分中小型住房租赁企业纳入平台监管的意愿不强，积极性不高，个人出租房源也未纳入平台，无法实现住房租赁市场全方位监管。

因此，建设一个信息共享、服务全面、监管有力的住房租赁管理一体化平台，为实现公开透明、健康发展的房屋租赁生态业务提供信息化支持，已经成为一种必然趋势。

## 二、系统目标

- 1、实现平台房源真实性
- 2、将租赁企业纳入系统监管
- 3、实现租赁业务全流程线上化
- 4、实现保障性住房业务全流程线上化
- 5、实现主管部门市场监管线上化



### 建设目标

力智软件  
LEADER WISE SOFTWARE

#### 实现平台房源真实性

进行存量房基础数据库的建设，通过与不动产登记系统对接，房源采集系统数据对接和人工审核确认等多种方式核验房源，确保房源数据真实。

#### 将租赁企业纳入系统监管

实现房地产经济机构、租赁企业和从业人员备案、年审以及建立信用档案，确保准入退出机制健全。

#### 实现租赁业务全流程线上化

- 实现租赁房源信息的发布、查询、浏览、在线签约、合同备案、审核全流程线上化。

#### 实现保障性住房业务全流程线上化

- 实现保障房源新增、房源公示、保障人员资格申请、审核、实物配租（货币补贴）、房源分配、在线签约等全流程线上化。

#### 实现主管部门市场监管线上化

实现主管部门能在线上上进行业务审核、掌握租赁房源挂牌量以及整体市场供应之间的关联关系，实时监测房屋租金变动趋势

## 三、技术手段

系统采用 B/S 设计模式，应用端采用成熟稳定的工具 EOS Platform 7.2 普元工作流引擎系统进行开发，后台采用大型关系数据库 Oracle 11g 进行数据存储。使用工作流技术设计开发业务流

程，满足了住房租赁业务流程多样化和可配置性的需求，确保了系统的可靠性，可维护性，灵活配置性。

## 四、系统架构

- 1、房源基础数据库
- 2、租赁在线交易子系统
- 3、租赁管理子系统
- 4、决策分析子系统



### 系统架构

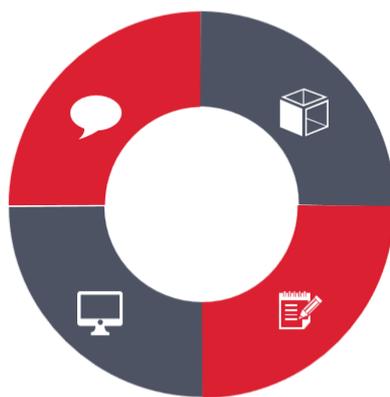
力智软件  
LEADER-WISE SOFTWARE

#### 房源基础数据库

- 集合“互联网+”优势，利用大数据、云计算等技术，建成统一标准化住房**房源基础数据库**。并及时更新评估数据、租赁交易数据、租赁市场供需数据等。

#### 租赁管理子系统

- 通过审核房源申报、挂牌、网签合同备案、租赁补贴、押金监管；评审企业和从业人员的备案、年审和信用评价，为**租赁企业、从业人员**提供高效的租赁管理服务。



#### 租赁在线交易子系统

- 通过自主房源申报、挂牌展示、预约看房、网签合同和备案、租赁补贴申请等功能，为**群众**提供实在、公平的租赁交易服务。

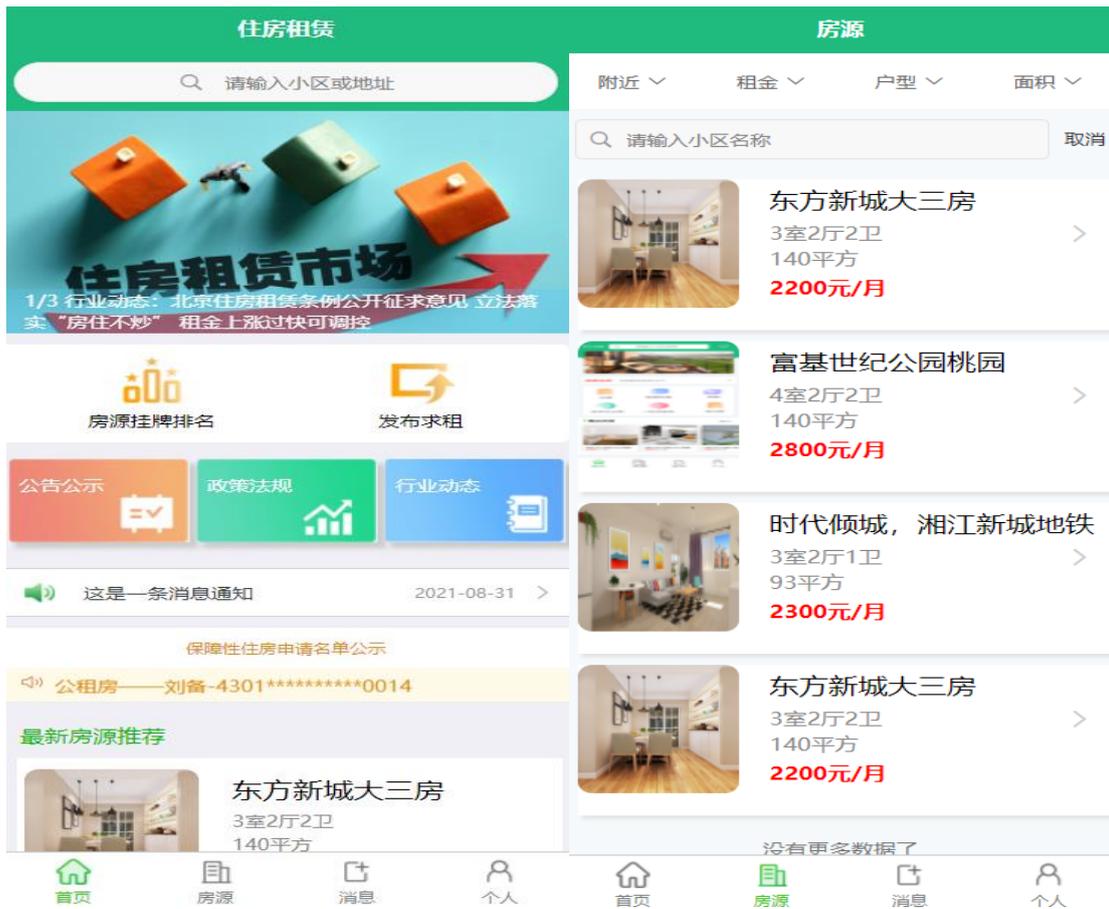
#### 决策分析子系统

- 通过租赁挂牌房源、价格区间、网签合同、资金监管金额、补贴申请金额等多维可视化统计分析，为**房管部门领导**提供实时监测和决策支持。

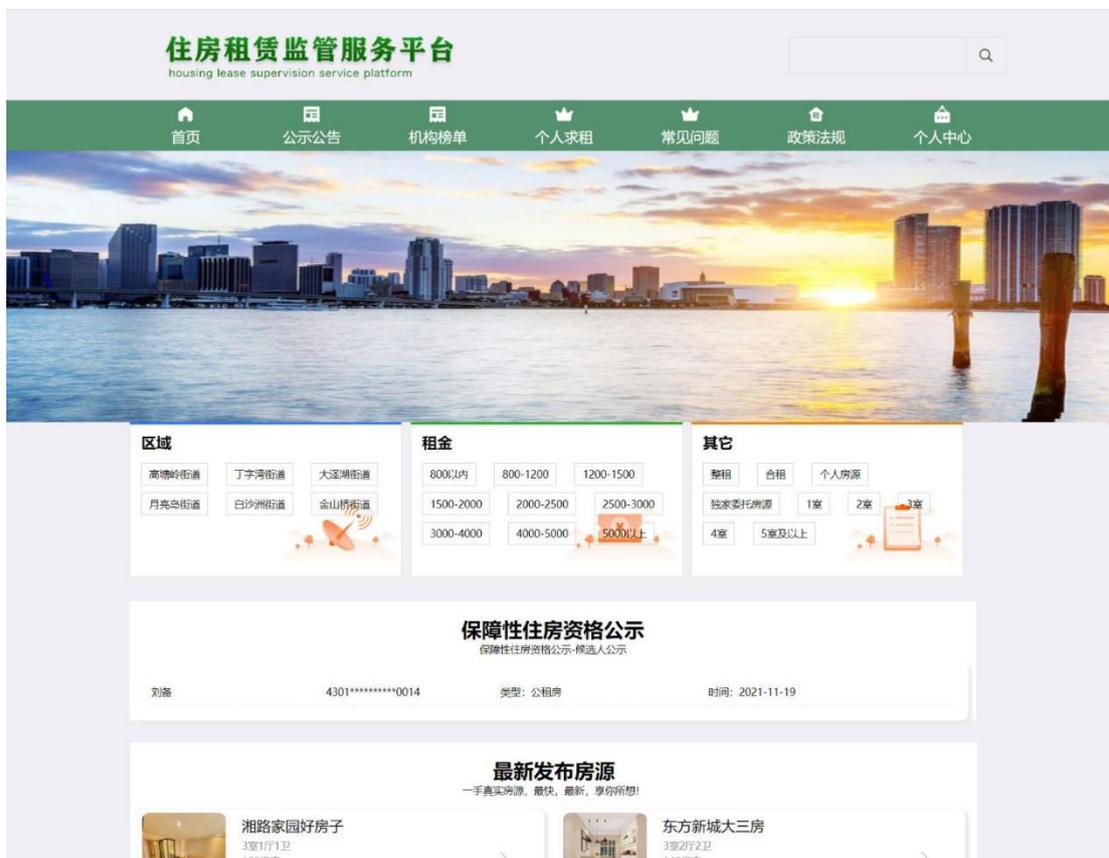
## 五、系统功能

### 1、在线交易子系统：

通过自主房源申报、挂牌展示、预约看房、网签合同和备案、租赁补贴等功能，为群从提供公平公正的租赁交易服务；



图表：移动端展示



图表：网站端展示

## 2、租赁管理子系统：

通过审核房源申报、挂牌、网签合同备案、租赁补贴、押金监管；评审企业和从业人员的备案、年审和信用评价，为租赁企业和个人提供高效的租赁服务，可靠的备案证明及信用报告，为房产主管部门提供有力的监管租赁业务保障；

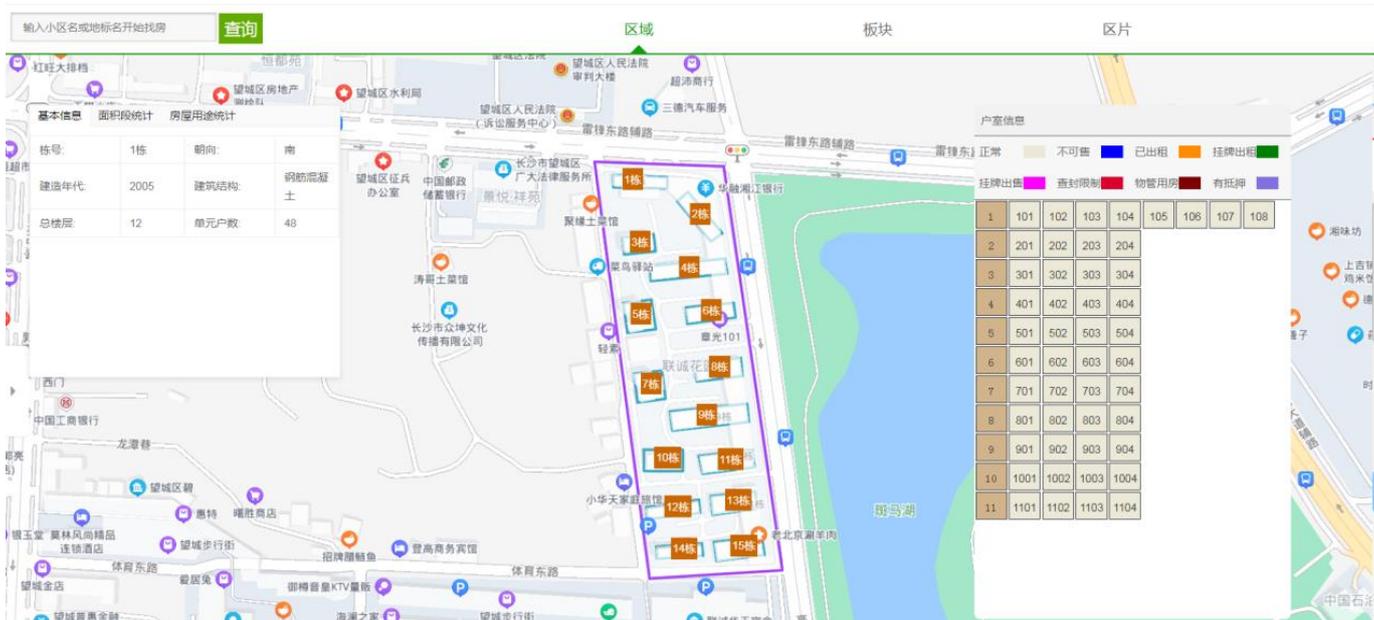
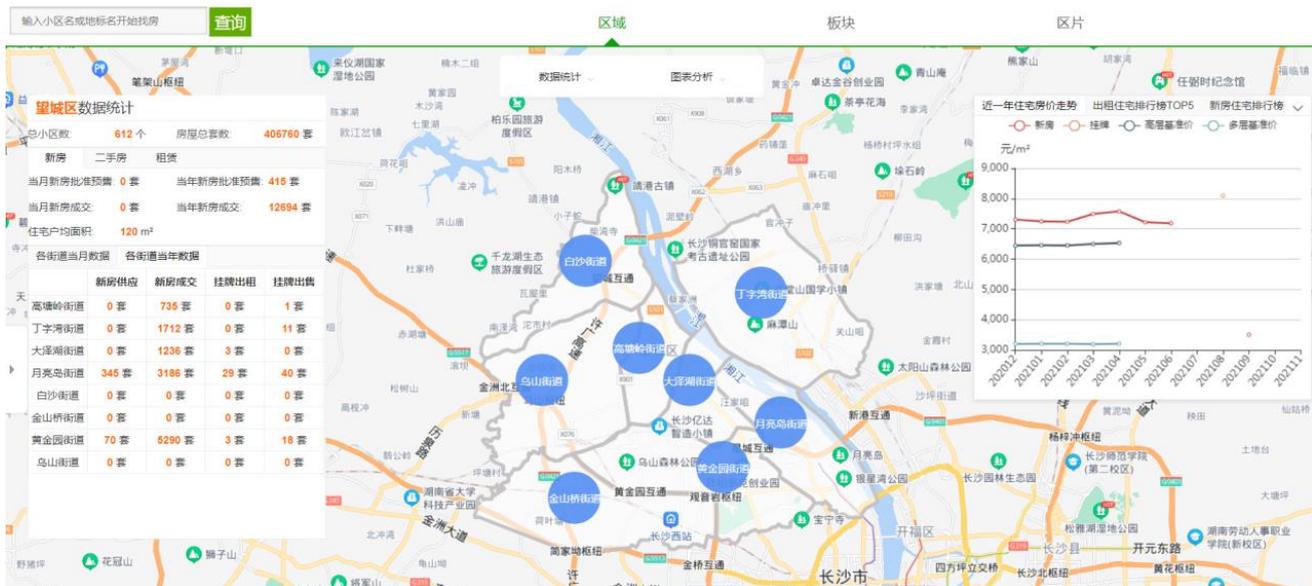
| 序号 | 租赁类型  | 不动产权证号     | 姓名  | 证件类型 | 证件号码         | 联系方式        | 租赁方式 | 房屋坐落  | 小区名称 | 栋号 | 总楼层 | 所在层 | 单元 | 房号   | 建筑面积(㎡) | 装修情况 | 月租金 |
|----|-------|------------|-----|------|--------------|-------------|------|-------|------|----|-----|-----|----|------|---------|------|-----|
| 1  | 廉租房租赁 | ca2h000231 | 张明三 | 身份证  | 430100000000 | 13300000001 | 整租出租 | 西子一街  | 西子试号 | 4  | 60  | 50  | 3  | 5003 | 200     | 中等装修 |     |
| 2  | 公租房租赁 | ca2h000121 | 张明二 | 身份证  | 430100000000 | 13300000000 | 整租出租 | 西子一街  | 西子花园 | 6  | 50  | 40  | 2  | 4002 | 150     | 简单装修 |     |
| 3  | 公租房租赁 | ca2h0001   | 张明一 | 身份证  | 430100000000 | 13000000000 | 整租出租 | 西子路1号 | 西子小区 | 3  | 50  | 40  | 1  | 4001 | 140     | 中等装修 |     |

| 序号 | 备案申请                     | 合同编号               | 小区名称   | 房屋地址                | 承租人数 | 面积  | 押金金额 | 租金金额  | 申请人姓名 | 申请日期       | 监管类型 | 租金核算 | 状态  |
|----|--------------------------|--------------------|--------|---------------------|------|-----|------|-------|-------|------------|------|------|-----|
| 1  | <input type="checkbox"/> | 1635299405194      | 领教福庭   | 领教福庭111             | 4    | 140 | 2000 | 1000  | 刘新    | 2021-11-23 | 全部监管 | 季付   | 已过期 |
| 2  | <input type="checkbox"/> | 1635473302777      | 望岳小区   | 望岳小区                | 5    | 202 | 2000 | 2500  | 刘雷    | 2021-12-09 | 押金监管 | 月付   | 监管中 |
| 23 | <input type="checkbox"/> | ZLHT20220113144... | 湘江村    | 望城区白沙洲街道湘江村07205... | 5    | 120 | 600  | 3000  | 谢斌    | 2022-01-13 | 全部监管 | 月付   | 已违约 |
| 41 | <input type="checkbox"/> | ZLHT20220118160... | 湘江村    | 望城区白沙洲街道湘江村07205... | 4    | 120 | 1000 | 10000 | 谢斌    | 2022-01-18 | 租金监管 | 月付   | 已违约 |
| 61 | <input type="checkbox"/> | ZLHT20220211100... | 望岳小区   | 望城区乌山街道望岳小区22单...   | 3    | 109 | 1000 | 3000  | 唐先生   | 2022-02-11 | 全部监管 | 月付   | 已违约 |
| 81 | <input type="checkbox"/> | ZLHT20220314152... | 魅力之光小区 | 望城区桥南街道魅力之光小区33...  | 3    | 109 | 800  | 21770 | 靳东平4  | 2022-03-14 | 全部监管 | 月付   | 监管中 |

## 3、决策分析子系统：

通过租赁房源数、价格区间、网签合同数、资金监管金额、补贴申请金额等多维可视化统计，为领导提供实时监测和决策支持。





## 六、系统特色与应用场景

### 1、能提升主管部门对租赁市场的监管力度

主管部门能掌握租赁房源挂牌量以及整体市场供应之间的关联关系，能掌握房屋租赁实时房屋租金、租金变动趋势、租赁市场与买卖市场的联动关系。

### 2、规范市场主体

实施企业备案和信用等级管理，规范经企业、经纪机构、经纪人从事中介工作，以达到规范市场主体的目的。

### 3、真实的房源核验

实施真实性房源核验“一房一码”政策，起到规范市场作用。

#### 4、降低群众识别房源真实性的成本

在已有的不动产数据库基础上，通过人工采集，大数据分析等技术建成全区统一标准化住房真实性房源基础数据库，确保房源数据真实可靠。

#### 5、多端融合，方便群众及企业办理业务

利用全区统一标准化住房真实性房源基础数据库，集合“互联网+”多端优势，方便人民群众办理租赁业务以及了解市场信息。

#### 6、可开具房屋租赁备案证明

可开具房屋租赁备案证明，为申领居住证、提取住房公积金、申领租金补贴等提供强有力证明。

#### 7、工作流程化

标准化业务流程，让复杂的事情简单化，环环相扣，降低工作失误率，提高工作效率，系统采用成熟的EOS工作流引擎平台开发，使系统开发过程标准化，提高系统稳定性。

#### 8、软件使用环境国产化，使用国产操作系统和国产数据库优势：

国产化操作系统和国产数据库都是自主研发，技术上不受制于其他国产，国家大力提倡，符合我国软件发展趋势；

