

# 维修资金管理系统业务设计方法及设计思考

武 强

四川大学锦城学院 四川 成都 611731

**【摘要】**随着房地产行业的快速发展,人民群众对商品房价格不断攀高而对政府调控不利的矛盾日益加剧。近些年来,国家不断出台的房地产行业调控政策是越来越严,为了更好地对调控政府的加强实施,发挥效果,相对应的对各级房地产管理部门的信息化建设要求也越来越高。且2007年建设部和财政部出台了《住宅专项维修资金管理办法》(建设部令第165号)法规,要求各相关部门加强维修资金的监管。本课题以上现状,设计了一套公共维修资金管理平台,解决了住户、房地产开发商、房屋管理局、银行对于该资金管理的困扰

**【关键词】**信息系统;原创;系统设计完整流程

## 1 引言

按照国家维修资金管理相关法规的要求,本着“加强管理、提高效率”的原则以及“规范支取使用程序、维护业主合法权益”的目标,维修资金管理系统要解决当下维修资金使用中所遇到的问题。在缴存方面,开发商拒缴、欠缴是维修专项资金历史性欠账的主要原因。当然业主欠缴也是一个不容小觑的问题。无论是办理产权登记还是在办理入住手续前,都在实施时有机可乘,在使用时手续繁琐,维修项目等级难以确定。资金不足时续缴困难,资金不用时保值困难。这些不仅需要明确的规章制度进行约束,更需要设计一套行之有效的系统进行管理。

## 2 现今维修资金使用存在问题

问题一:某房屋管理局要求房地产开发企业代收维修资金,却因为已经交付房产,而户主拒绝缴纳,无任何制约措施,使得维修资金的缴存难以完成。

需求分析:房屋管理局需要相应的措施来钳制住户,使得先缴存维修资金再交付。系统上限制房开商。

问题二:某些楼栋因为使用维修资金较多后,需要续缴,但是房屋管理局难以对此类住户形成约束,致使续缴困难,且又要分摊时,该处资金不足,使得维修难以进行

需求分析:房屋管理局需要一定的权限使得用户的不履约行为可以得到制约。

问题三:某小区需要使用维修资金,但是对于维修、更新、改造,无法确定,申报时,也被房产管理局以同样原因驳回申请,加之,小区并没有业主委员会这一角色,导致,物业公司对于款项拨付金额的权利较大。

需求分析:《物业管理条例》、《物权法》、《住宅专项维修资金管理办法》对维修资金的名称表述不清晰,对于维修项目名称界定不清晰,对于维修规模没有统一标准,建筑风格多样化导致分摊责任难易划分。

问题四,审核过程中,财务、造价角色的工作专业性无法替代,需要多名人员进行操作。人员之间材料的递交繁琐,纸质文件过多。

综上现行维修资金使用所存在的用户对象的使用场景和基于此的需求分析,做出了以下设计思考:在设计中为了接近资金,审批主题,色彩主要为(蓝色 rgb: # 2296c8; 灰色 rgb: # f7f8f9; 白色 rgb: # fffffff)。设计中,为了贴近审核的严谨,设计颜色主要以简洁(白、灰)为主,再辅以一些蓝色(蓝色代表着科技,专业),字体为微软雅黑与 Adobe 黑体 Std。同时 logo 也是蓝色的,一个蓝色为主色的圆角矩形,内部填充白色房屋与扳手的形状,既符合房屋维修资金这主题,也使得看起来透亮、简介。当然这也只是最基础的主题样式,设置里会有其他主题样式提供使用。

## 3 设计详细说明

### 3.1 登录页及整体页面布局

登录页及页面整体布局:登录页主要包含了房地产开发企业注册、物业企业注册、下载加密锁驱动包、登录按钮。点击不同的按钮分别进入房开企业注册与物业注册页。页面整体以文字、输入框、按钮为主,下载加密锁驱动包是为了对用户登录加以物理验证。软件界面整体布局以 1366 \* 768px 的标准为原型模板,最小参考边距 30px,内容间距以此为基准。

### 3.2 用户角色

本信息管理系统将以房产管理局、银行用户、房地产开发企业为用户,系统管理员则为系统维护人员,不参与到业务中。且根据现有问题增设房产管理局业务员角色、财务员角色、造价员角色,分工协作,依次审批。从而提升办公效率,也符合无纸化办公。

### 3.3 系统功能

#### 3.3.1 档案管理

档案管理主要根据业务类型来细分,分为缴存档案管理、拨付档案管理、质保金档案管理、退款档案管理。至于业主信息等则在统计版块内。

### 3.3.2 财务管理

财务管理版块则设计为记账凭证模块、汇总记账凭证模块、总账、明细资产负债表、银行存款日记账。其中记账凭证分为收支业务进行统计。汇总记账凭证与记账凭证都会根据会计记账逻辑进行子业务的审核。

### 3.3.3 资金台账管理

资金台账管理功能则分为总台帐、开发商台帐、小区台帐、业主台帐的层级关系。又有从业务上的缴存明细、支出明细、利息明细。

### 3.3.4 统计查询

该板块的设计是为了统计数据,进行信息的提取,为查询提供数据支撑,也分级别进行数据汇总,并且进行缴存不足时的预警。

### 3.3.5 基础信息管理

包含小区信息管理,此处为新小区上报楼栋配置的审核。用户套打模板设计,此处支出会计打印票据的模板。房开公司注册审核则是为了审核新进入系统的用户。业主信息管理则是管理业主基本信息上报情况。

## 3.4 系统业务

### 3.4.1 缴存业务

实现住宅专项维修资金、存储利息、后回收残值的缴存、退款和开票的流程化管理;

缴存的流程可以自由设定,根据房屋办理的业务(商品房/经济适用房/集资建房/公房/存量房)、收缴资金类型(维修资金/存储利息)等的不同,可以设置多个不同的收缴流程,每个流程的步骤、对应的角色都可以灵活设置。

与权属交易登记系统紧密集成,可强制申请人必须完善维修资金缴纳手续才能办理预售合同备案登记或者办理产权证,督促、加强维修资金的收缴工作。

### 3.4.2 使用业务

实现使用住宅专项维修资金进行房屋共有部位、共用设备设施的更新改造的流程化管理,实现申请、初审、审核、分摊、划拨、开具发票等流程的审批管理,投资的流程可以自由设定,可以设置多个不同的分摊流程,每个流程的步骤、对应的角色都可以灵活设置;

支持由开发商申请,业主委员会申请、物业公司申请或其他单位申请等多部门申请方式,确定维修项目的费用、原因可以查看到前一步骤填写的信息,支持意见的填写和回退操作;

支持维修资金管理系统独立完成资金使用业务,与银行信息交换采用手工模式。

使用业务分为 拨付业务、退款业务、质保金退款业务。

### 3.4.3 拨付业务

支持办理资金使用业务办理时选择整个小区或者对于全小区的任意住户进行多选来确定使用涉及

的房屋,不仅使业务办理灵活方便,也避免了疏漏可能。

对于不同规模项目,有着等级的区分以及配套材料清单的变更。

支持审批通过后,系统生成支用凭证,提供转账支票套打的功能;

提供对资金的拨付和结算业务的流程化管理,包括受理、初审、审核、审批、归档等,可根据房屋办理的业务(商品房/经济适用房/集资建房/公房/存量房)的不同,设置多个不同的拨付、结算流程,每个流程的步骤、对应的角色都可以灵活设置。

与财务管理系统无缝集成,所有使用业务将自动产生财务凭证,为后续的总账、明细账管理和财务报表生成提供基础数据;

业务办理结束后,收缴的要件、产生的数据将自动归档,供后续业务办理和查询使用。

### 3.4.4 退款业务与质保金退款

实现住宅专项维修资金退款和开票的流程化管理,退款的流程可以自由设定,可以设置多个不同的收缴流程,每个流程的步骤、对应的角色都可以灵活设置。

支持在已购房屋并已交存维修资金,但需要退房的情况,记载房屋所有权人变更信息,同时完成已交存的维修资金金额退还业务的办理。

支持打印退还维修资金金额通知书,业务办理结束后,收缴的要件、产生的数据将自动归档,供后续业务办理和查询使用。

系统提供发票的打印功能。

与财务管理系统无缝集成,所有退款业务将自动产生财务凭证,为后续的总账、明细账管理和财务报表生成提供基础数据。

## 4 结束语

该项目为笔者第一个独立的业务设计,在制作时也参考了网络上的一些其他政策文件与业务流程,这个项目让笔者对于信息系统有了充分的认识,也更加深入了解了业务流程在信息系统中如何体现。本信息系统解决了维修资金缴纳过程中业主缴存难、权责不清晰、项目规模划分不清晰的基本问题,还解决了办公无纸化,审批角色业务细分的问题。并且在实际应用中,将审批部门中的审批角色进行细化,业务梳理审核、业务梳理审核、财务计算审核都做到了分步骤进行,并且在财务方面设计了财务凭证的计算打印系统。不仅在业务上完成整个流程,在实际中也方便了财务人员统计记账。当然良好可行的信息系统需要实际操作中的检验,若将来系统部署运行后,笔者也将会在维修资金使用方面做出更多的改善,从而使的本设计更加符合现实的需要。

作者简介:武强,男,生于1996年,陕西商洛人,本科,研究方向:信息管理与信息系统。