

# 产品介绍

## ORACLE 物业管理器 11i

Oracle 物业管理器 (Oracle Property Manager) 可以简化租赁管理和场地管理, 实现管理自动化, 从而使你能够更智能化地管理你的房地产经营业务。无论你是一个公司、商业机构, 还是从事零售/特许经营, Oracle 物业管理器都可为你提供一个全面的解决方案, 使你能够降低成本并发现新的创收机会, 将合同和财务风险降到最低, 提供数据透明性, 从而帮你实现房地产价值最大化。Oracle 物业管理器是 Oracle 房地管理解决方案的基础, 也是 Oracle 电子商务套件的一部分, 后者是为协同工作而设计的应用程序集成套件。

### 降低运营成本

通过智能化地管理房地产, 可以打造出一个更智能、更具盈利能力的企业。通过改善对租赁条款的跟踪及提高其可见性, 实施系统化的复杂租赁计算, 实现计费、付款和 CAM 核对自动化, Oracle 物业管理器可简化租赁财务管理。将财务作为租赁管理流程的一个自然扩展, 可以降低管理费用和出错风险, 保证与租赁管理员对支付和计费执行实施有效控制。

### 公共区域维护费用的索回

公共区域维护 (CAM) 的计费、索回和核对以及保险费、税款和其他费用的管理是一个巨大挑战。非直接归于某一特定承租人的成本通常是业主经营费中最大的一笔开支; 从 CAM 及其他费用中索回的费用可以占到租赁收入的 50% 之多。此外, 这些类型的支出通常都是计费工作中最令人头疼的部分, 费用索回中存在错误会严重影响物业的投资回报。Oracle 物业管理器提供了根据租赁条款将 CAM 和其他费用分摊给承租人的功能。这样, 业主就可以获得更多收入并实现投资回报最大化。

The screenshot displays the Oracle Property Manager Recoveries interface. It shows a summary of recovery terms for a property named 'Walker Point Mall' with lease number '1305'. The interface includes a navigation bar with 'Recovery Agreements', 'Expenses', 'Area', and 'Setup'. The main content area shows 'Review Terms : Summary' with a 'Calculation Period' of '01-JAN-2003 - 31-DEC-2003 - 31-DEC-2003'. Below this is a 'Recovery Period Summary' table with columns for Billing Type, Billing Purpose, Status, Budget Cost Per Area, Budget Prorata Share, Actual Cost Per Area, Actual Prorata Share, Billed Cost Per Area, Billed Recovery, and Reconciled Amount. The table lists 'Common Area Maintenance' as 'Operating Expense' with a status of 'COMPLETE', showing a budget cost of 0, actual cost of 1.26, and billed recovery of 180,000. A summary row shows 'Total Actual Expense' of 207,456 and 'Reconciled Amount' of 9,000. Another row shows 'Insurance' as 'Maintenance' with a status of 'COMPLETE', showing a budget cost of 0, actual cost of 0, and billed recovery of 55,200.

| Details              | Billing Type            | Billing Purpose   | Status               | Budget Cost Per Area | Budget Prorata Share | Actual Cost Per Area | Actual Prorata Share | Billed Cost Per Area | Billed Recovery | Reconciled Amount |
|----------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-------------------|
| ▼ Hide               | Common Area Maintenance | Operating Expense | COMPLETE             | 0                    | 0                    | 1.26                 | 189000               | 1.1                  | 180000          | 9000              |
| Total Area           |                         | 164000            | Actual Recovery      |                      | 189000               | Total Budget Expense |                      | 0                    |                 |                   |
| Total Actual Expense |                         | 207456            | Constrained Actual   |                      | 189000               | Budget Prorata Share |                      | 0                    |                 |                   |
| Recoverable Area     |                         | 150000            | Abatements           |                      | 0                    | Budget Cost Per Area |                      | 0                    |                 |                   |
| Multiple %           |                         | 100               | Actual Prorata Share |                      | 189000               | Tenancy Start Date   |                      | 01-Jan-2003          |                 |                   |
| Occupancy %          |                         | 100               | Billed Recovery      |                      | 180000               | Tenancy End Date     |                      | 31-Dec-2013          |                 |                   |
| Fixed %              |                         |                   | Reconciled Amount    |                      | 9000                 |                      |                      |                      |                 |                   |
| ► Show               | Common Area Maintenance | Insurance         | COMPLETE             | 0                    | 0                    | 0                    | 55200                | 55200                | 55200           | 0                 |

Oracle 物业管理器的 CAM 索回特性使业主能够索回花掉的每一元钱。

## 实现提租估算自动化

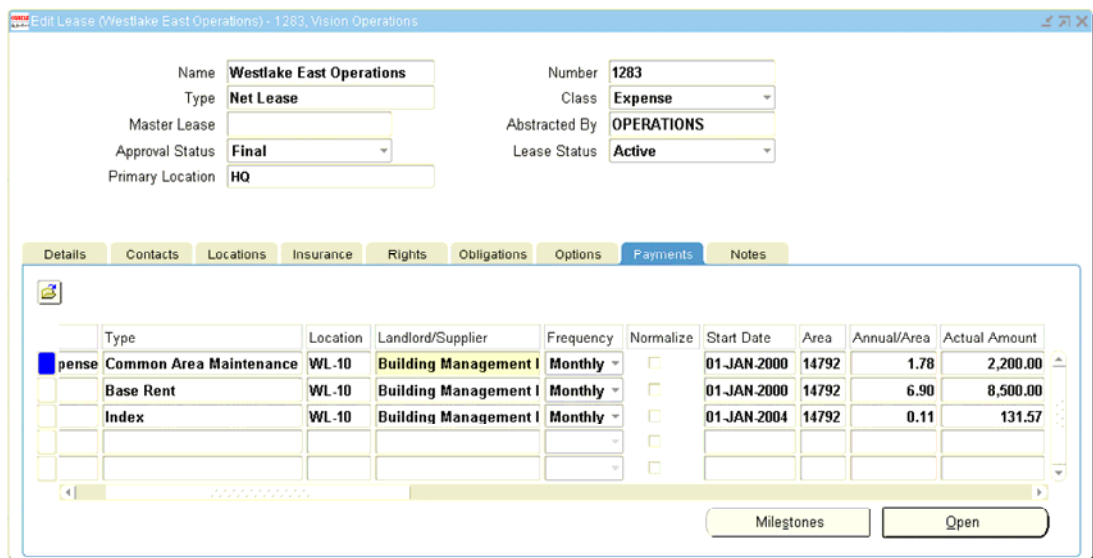
基于指数的租金调整计算与应用既复杂又费时。Oracle 物业管理器可以根据不同指数的波动自动估算和生成适当的提租额度。用户定义的指数表的灵活性为基于任意类型的指数来计算提租额度提供了无限支持，并使不同指数可以用于一项租赁事务。诸如最高利率、最低限额和最高限额之类的行业通用惯例都得到了支持。通过与 Oracle 应付账款和 Oracle 应收账款管理系统的无缝集成，Oracle 物业管理器使支付和计费始终都是准确而高效的。利用 Oracle 物业管理器的强大功能，可以消除基于指数的租金调整的复杂性。

## 实现可变租金估算自动化

基于销售的租金计算对于任何零售企业来说都是至关重要的。Oracle 物业管理器的可变租金功能可根据销售量自动计算租金，同时也支持从销售额中扣减、分级消减点、最高利率、最低限额、最高限额和其他与租售相关项目的净值等行业惯例。很多其他行业惯例也得到了支持：非累积或累积销售；使负的可变租金能够被忽略、记入贷方或延期；基于预测销量的计算；自动的‘校准’调整。可变租金的设计支持基于用户定义的销量数据的支付和计费的生成。

## 自动付款和开具发票

改善房地产交易的财务管理对于物业管理来说日益重要，尤其是在当前行业整合、竞争加剧和公司绩效面临重重压力的大环境中。Oracle 物业管理器中的灵活性可实现支付或计费财务条款的建模：用户可以为整个租赁活动中的一次性执行或任何用户定义的时间段创建和批准支付和计费条款；可以在同一个租赁协议中创建使用多种货币的条款；按一下键便可自动生成各个租赁项的经常性支付和计费计划表；可以复查每一会计期的计划表并在支付和计费到期时对其进行批准；可以分析和报告未来最小的租金流，以支持财务披露要求。Oracle 物业管理器使企业能够借助我们全面的租赁管理系统来简化财务运作。



The screenshot shows the Oracle Lease Management interface for editing a lease. The top section contains fields for Name (Westlake East Operations), Number (1283), Type (Net Lease), Class (Expense), Approval Status (Final), Lease Status (Active), and Primary Location (HQ). Below this is a tabbed interface with 'Payments' selected. The main area displays a table of payment items:

| Type                            | Location | Landlord/Supplier     | Frequency | Normalize                | Start Date  | Area  | Annual/Area | Actual Amount |
|---------------------------------|----------|-----------------------|-----------|--------------------------|-------------|-------|-------------|---------------|
| Expense Common Area Maintenance | WL-10    | Building Management I | Monthly   | <input type="checkbox"/> | 01-JAN-2000 | 14792 | 1.78        | 2,200.00      |
| Base Rent                       | WL-10    | Building Management I | Monthly   | <input type="checkbox"/> | 01-JAN-2000 | 14792 | 6.90        | 8,500.00      |
| Index                           | WL-10    | Building Management I | Monthly   | <input type="checkbox"/> | 01-JAN-2004 | 14792 | 0.11        | 131.57        |

性

Oracle 物业管理器灵活的租赁输入功能使你能够按照运营标准获取对业务具有重要意义的条款的综合摘要。

## 识别成本节约及创收机会

如果场地管理不当，那么它就是一种代表着浪费或收入流失的资源。Oracle 物业管理器提供了有效管理场地的使用和快速识别未充分利用的场地的工具。从增加租赁收入角度来实现场地使用情况管理自动化和从节省租赁花费角度来利用与 Oracle 人力资源管理系统

集成，降低准确跟踪场地使用情况的管理费用。

### **管理场地定义**

管理场地存量是一项繁重的任务。依 BOMA 和 IFMA 标准而设计的 Oracle 物业管理器的场地管理功能支持房地产业务中特定的场地归属和场地面积的准确跟踪。Oracle 物业管理器可以通过一个单一解决方案将物业加以分离和限定，从而将其分成不同类型。来自 CAD 图的场地定义可以通过 Oracle 物业管理器的开放式双向 CAD 界面来管理。该系统的设计确保了场地测量的准确性，无论是定义的最小场地测量还是该物业的整体测量。场地随时间变化的完整历史记录可以在线获得，从而可以对场地配置和使用的变化情况进行回顾分析和报告。

### **实现场地分配和使用自动化**

知道当前场地的使用情况以及哪些场地空置是在房地产管理中制定科学决策的一个关键因素。Oracle 物业管理器可简化场地分配，跟踪场地占用/空置情况，监测每一既定场地的容量。设备管理人员和场地规划人员可以在线（而不是必须到每一现场去看）访问这些信息，这大大降低了场地管理成本。对于业主，当租约确定后，承租人会被自动分配到场地，并获得实时的空置信息。Oracle 物业管理器提供了进行场地规划所需的信息。

### **借助 CAD 系统来查看场地和共享数据**

阅读报告和以图形方式观看相同的数据之间存在着差异，这会对决策过程产生显著影响。实时清楚查看场地属性、利用率和占用情况可以大大提高你对房地产的管理能力。Oracle 物业管理器提供了一些公共视图，它使你能够通过 web 将场地属性、利用率和占用信息分层次地转化成 CAD 图。公共视图有助于保护你在 CAD 可视化解决方案方面的投资，同时也使你能够充分利用 Oracle 物业管理器的每一个新版本。

### **将合同和财务风险降到最低**

最佳决策与盲目决策之间的差异可以导致几十万（如果不是几百万）美元的成本差异。租赁投资既显示出巨大商机，又给租赁机构带来了合同和财务风险。

### **管理关键日期**

时间不能倒流令人遗憾；未能续签租约也将造成无法挽回的后果，这是由于在自动续签条款或其他任何错过合同期限的情况下没有给出终止通知造成的。针对这一问题，Oracle 物业管理器可在任何租赁条款上加标签，作为一个“关键日期”。一旦某一条款被加上标签，自动报警就会发送给有关责任方，并会留出适当提前期，以便在执行、续签或终止某一租赁选项前进行分析并采取措施——续签再也不会被遗漏。

### **遵循 GAAP**

确保遵循会计标准对于租赁机构来说最为重要，对于公共机构则更是绝对必要的。Oracle 物业管理器可节省花在代价高昂的租赁会计计算上的时间和金钱，平衡房地产经营部门和财务部门之间的需求。Oracle 物业管理器允许灵活地在一个租约中规定单独支付或计费的项目，租约应简明或依照 FAS13 和 IAS17 标准规范化。Oracle 物业管理器遵照公认会计准则 (GAAP) 来处理这些项目的相应会计事务。

### **提供数据透明性**

管理报表的完整性对于了解企业经营状况至关重要。依赖于手工重新输入或昂贵集成的分散系统经常会导致事务处理细节和管理人员常审查的汇总报告之间产生不一致。具有最佳实践的公司必须依靠明晰的审计线索来确认管理级信息。作为 Oracle 电子商务套件的一个集成部分，Oracle 物业管理器可为你提供明晰而完整的审计线索——从签订租约到付款或

收租金。

### **提供财务完整性**

租赁机构需要提供全面的信息访问。Oracle 物业管理器为所有租赁活动提供了一个“单一信息源”，你可以实时地在线钻取个人支付或计费项目。租赁管理员对支付和计费的审批和处理具有最终的控制权，他们可以查看何时开了支票或何时收了现金。承租人和业主所作查询的答案唾手可得，其中包括租赁管理系统和进行事务处理的后台财务管理系统之间完整的审计线索。

### **维护详细的租赁历史记录**

详细的租赁历史记录对于了解在租赁活动期间所作的变更至关重要。Oracle 物业管理器会严密跟踪租赁记录每一变更的历史，包括变更人、变更原因和变更日期。在整个租赁生命周期中从开始到最后的所有修正情况都会跨所有租赁业务保存下来。Oracle 物业管理器可确保你在对租赁信息进行更好的管理时拥有所需的信息。

### **从灵活的报表中获益**

报表对于每个机构的成功都是极其重要的。信息不仅要准确可靠，还要随时可用，以便机构更快地作出更好的决策。Oracle 物业管理器提供了一套全面的报表工具，使你能够对从财务报表披露中的未来最低租金到场地利用效率等各方面因素进行分析。

### **满足特定的行业需求**

当从行业角度或横向地看问题时，房地产管理会表现出很大不同。零售房地产机构的需求与企业房地产机构所关心的事情可能会有很大不同。这些需求不可避免地会发生交叉，因为任何零售机构也将涉及相当的企业房地产业务。如今的企业集团经常会发现他们自己管理着多种多样的房地产，他们在寻求具有灵活性和行业特定功能、可以支持多种不同类型资产的解决方案。

#### **管理企业房地产**

Oracle 物业管理器与 Oracle 应付账款管理系统的集成使企业房地产机构能够充分利用其现有的可支付资源，并对其机构中与租赁相关的所有支付进行控制和审批。详细的场地管理与 Oracle 人力资源管理系统集成，可以跟踪所有场地的占用情况和成本中心责任。借助这些信息，可以根据使用情况对场地进行合理分配，而且准确度比单纯按人头分配要高。

#### **管理商业房地产**

与应收账款管理系统集成可确保根据 Oracle 物业管理器所作的计算及时准确地对承租人进行计费。Oracle 物业管理器的索回功能确保了每一元可能的 CAM、保险和纳税支出都可通过与 Oracle 总账管理系统的直接集成而从承租人那里精确地索回。所有相关的财务数据都保存在 Oracle 物业管理器中，因此可对租赁投资进行最新估价。

#### **管理零售房地产**

通过一个电子表格来管理存在扣除、最低限额、最高限额和多个分级消减点细微差别的可变租金计算实际上是不可能的。Oracle 物业管理器具有模拟和准确计算自己估算的可变租金期限的灵活性。销售数据按不同的产品类别收集起来，同时还包括在可变租金计算中使用的扣除额和呈交给业主的销售报表。

### **把握全球商机**

Oracle 物业管理器支持国际商务惯例，可帮你管理全球房地产运营。它支持多币种事务处理、多语言业务文档、多种语言和特定国家的地址格式。其嵌入式功能支持本地化的会

计要求和租赁条款与惯例。不管你的房地产在哪里，也不管你在哪里经营，Oracle 物业管理器都能帮你更好地管理现有业务并在全球拓展业务。

## Oracle 电子商务套件——完整的解决方案

Oracle 电子商务套件使企业能够有效地管理客户过程、制造产品、按订单发货、接收货款等，所有这一切都是通过构建在一个统一的信息结构上的各个应用程序来完成的。这个信息结构对企业的客户、供应商、员工、产品，即企业的各个方面，提供单一的定义。无论是实施一个模块还是整个套件，Oracle 电子商务套件都使你能够在整个企业范围内共享统一的信息，从而在更好的信息基础上做出更加英明的决策。

### 主要特性

#### 集成

- 与电子商务套件中的主要应用系统集成：
  - Oracle 应付账款管理
  - Oracle 应收账款管理
  - Oracle 人力资源管理
  - Oracle 项目管理
  - Oracle 企业资产管理
- 与合作伙伴应用系统集成：
  - Oracle-合作伙伴计算机辅助设计 (CAD) 应用系统
  - 170MarkView 文档管理和图像处理系统™

#### 高效地定义和管理物业

- 按地域、机构或成本中心对房地产进行分级统筹管理
- 记录和跟踪某一大厦或商场每一楼层、套房和场地的数据
- 记录和跟踪几块土地和一块土地的几个部分的数据
- 定义和管理某一场地的最高和最佳占用程度
- 定义和管理每一场地的公共、可出租、可分配和可用区域
- 跟踪房地产联系人的姓名、电话号码和地址
- 采用集成的 CAD 解决方案，自动进行场地定义
- 跟踪建筑物的使用效率以及场地利用率

#### 改进租赁管理

- 从一个单一的解决方案管理租赁收入和支出
- 提取和管理关键租赁信息、协议以及其他合同义务
- 记录关键日期、重要条款、保险和注释
- 维护用户定义的不同租赁类型(由三部分组成的净租金类型、总租金类型等)
- 维护租约修改的详细历史记录

- 跟踪全面的租赁联系信息
- 把多项属性与租赁相关联
- 租赁重要事件及其他可引起变化的事件的自动通知

#### 管理可变租金

- 以实际或预测销量为基础计算可变租金(百分比租金)
- 忽略贷计或延期负可变租金
- 以累积或非累积销售为基础将扣除额应用于销量
- 确定哪些款项再次用作扣除额以计算可变租金量

#### 管理 CAM 及其他支出的索回

- 利用与 Oracle 总账系统的集成来确保完全索回 CAM、保险、税及其他支出
- 维护针对各个承租人的独特的索回条款和条件
- 自动计算和核对 CAM 及其他费用

#### 自动支付和计费

- 批准并生成支付和计费，并直接进入 Oracle 应付账款和 Oracle 应收账款管理系统
- 依照 FAS13 和 IAS17 自动生成标准化的租赁会计事务
- 为所有支付和计费创建模板
- 生成显示了租赁债务和预计现金流的租金账
- 维护租赁变更历史

#### 把握全球商机

- 用多种货币交易
- 支持多国家地址格式
- 多语言操作

Oracle 公司  
全球总部  
500 Oracle Parkway  
Redwood Shores, CA 94065  
USA

全球咨询: 650.506.7000  
传真: 650.506.7200  
网址: [www.oracle.com](http://www.oracle.com)

Oracle 公司（纳斯达克: ORCL）是世界领先的信息管理软件供应商和世界第二大独立软件公司。公司年收入超过 101 亿美元，在全球 145 个以上国家提供数据库、工具和应用程序产品及其相关的咨询、教育和支持服务。

本文介绍的特性和屏幕图片可能与发布的产品略有不同。

Oracle 是 Oracle 公司的一个注册商标。

文中涉及的所有其他公司和产品的名称仅起标识作用，它们可能是其各自所有者的商标。

版权©2004 归 Oracle 公司所有。未经允许，不得以任何形式和手段复制和使用。

最后更新: 2004 年 11 月

**ORACLE**