

Oracle 物业管理

主要特性

定义和管理物业和场地

- 记录和跟踪某一大厦每一楼层和场地的数据
- 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
- 跟踪物业联系人的姓名、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

简化租赁管理

- 提取和管理关键租赁信息、协议以及其他合同义务
- 租赁重要事件及其他可引起变化的事件的自动通知
- 基于指数计算提租额
- 以实际或预测销量为基础计算可变租金（百分比租金）
- 将减免和补贴用于可变租金

管理 CAM 和其他费用的收回

- 维护针对各个承租人的独特的收回条款和条件
- 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 应收账款管理软件
- 依照 FAS 13 和 IAS 17 自动生成标准化的租赁会计事务

Oracle® 物业管理软件可以简化租赁管理和场地管理并使之自动化，从而使您能够更智能地管理您的房地产业务。无论您是一个公司、商业机构，还是从事零售/特许经营，Oracle 物业管理软件都可为您提供一个全面的解决方案，使您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，并提供数据透明性，从而帮您实现房地产价值最大化。

降低运营成本

通过智能化地管理房地产，来打造一个更智能、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视性，实施系统化的复杂租赁计算，实现计费、付款和公共区域维护（CAM）费用核对自动化，Oracle 物业管理软件可简化租赁管理。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，保证租赁管理员对支付和计费执行实施有效控制。

自动付款和开具发票

Oracle 物业管理软件的灵活性可实现支付或计费财务条款和条件的建模：用户可以为整个租赁期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；可以自动生成各个租赁的经常性支付和计费计划表；可以检查每一会计期的时间表并在支付和计费到期时对其进行批准。

实现提租估算自动化

基于指数的租金调整计算既复杂又费时。Oracle 物业管理软件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。

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。可变租金功能可根据销量自动计算租金，同时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。

公共区域维护成本的收回

公共区域维护 (CAM) 费用的计费、收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 及其他费用中收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，费用收回中存在错误会严重影响物业的投资回报。Oracle 物业管理软件提供了根据租赁条款和条件将 CAM 和其他成本分摊给承租人的功能。

The screenshot shows the Oracle Property Manager Recoveries interface. It displays a 'Recovery Period Summary' table with the following data:

Details	Billing Type	Purpose	Status	Budget Cost Per Area	Budget Prorate Share	Actual Cost Per Area	Actual Prorate Share	Billed Cost Per Area	Billed Recovery	Reconciled Amount
Common Area	Operating Expense	Maintenance	COMPLETE	0.00	0.00	1.27	190,500.00	1.20	100,000.00	20,500.00
Total Area: 19,4000				Actual Recovery		190,500.00	Total Budget Expense		0.00	
Total Actual Expense: 200,902.00				Constrained Actual		190,500.00	Budget Prorate Share		0.00	
Recoverable Area: 150000				Abatement		0.00	Budget Cost Per Area		0.00	
Multiple Percentage: 1.00				Actual Prorate Share		190,500.00	Tenancy Start Date		01-Jan-2003	
Occupancy Percentage: 1.00				Billed Recovery		100,000.00	Tenancy End Date		31-Dec-2013	
Fixed Percentage				Reconciled Amount		10,500.00				
Common Area	Insurance	Maintenance	COMPLETE	0.00	0.00	0.00	95,200.00	95,200.00	95,200.00	0.00
Total				0.00	0.00	0.00	245,700.00	235,200.00	10,500.00	

图 1: Oracle 物业管理软件的 CAM 成本收回特性使业主能够收回花掉的每一元钱。

发现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 物业管理软件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功能。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 人力资源管理软件的集成，降低准确跟踪场地使用情况的管理费用。

管理场地定义

依照 BOMA 和 IFMA 标准而设计的 Oracle 物业管理软件提供场地管理功能，支持房地产业务中特定的场地归属和场地大小的准确跟踪。Oracle 物业管理软件可以通过一个单一解决方案将物业加以分离和限定，从而将其分成不同的业务类型。来自 CAD 图的场地定义可以通过开放式双向 CAD 界面来进行管理。该系统的设计确保了场地测量的准确性，无论是限定的最小场地测量还是该物业的整体测量。

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 物业管理软件可简化场地分配,跟踪场地占用和空置情况,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。

借助 CAD 系统来查看场地和共享数据

阅读报告或以图形方式观看相同的数据,这两种方式的效果明显不同,会对决策过程产生显著影响。实时清楚地查看场地属性、利用率和占用情况可以大大提高您对房地产的管理能力。Oracle 物业管理软件提供了一些公共视图,它使您能够通过 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您在 CAD 可视化解决方案方面的投资,同时也使您能够充分利用 Oracle 物业管理软件的每一个新版本。

将合同和财务风险降到最低

最佳决策与盲目决策所产生的结果完全不同,可以导致数十万(甚至数百万)美元的成本差异。租赁业务既显示出巨大商机,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 物业管理软件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 物业管理软件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的需求。Oracle 物业管理软件允许灵活地在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 FAS 13 和 IAS 17 标准规范化。Oracle 物业管理软件遵照公认会计准则 (GAAP) 来处理这些项目的相应会计事务。

主要益处

Oracle 物业管理软件可为企业带来以下好处：

- 通过将重复性工作和复杂的计算自动化来降低运营成本
- 获取和管理主要的租赁日期和重要事件
- 分配场地和监控使用情况

相关产品

下列产品可与 Oracle 物业管理软件集成：

- Oracle 财务管理
- Oracle 人力资源管理
- Oracle 项目管理
- Oracle 企业资产管理

相关服务：

下列服务可与 Oracle 物业管理软件集成：

- Oracle 顾问咨询
- Oracle 外包
- Oracle 教育
- Oracle 支持

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 物业管理软件可为您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 物业管理软件为所有租赁活动提供了一个“单一信息源”，您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。

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期间所作的变更至关重要。Oracle 物业管理软件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改情况都会跨所有租赁业务保存下来。

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 物业管理软件提供了一套全面的报表工具，使您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。

利用全球商机

Oracle 物业管理软件支持国际商务惯例，可帮您管理全球房地产运营。它支持多货币事务处理、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。不管您的房地产在哪里，也不管您在哪里经营，Oracle 物业管理软件都能帮您更好地管理现有业务并在全球拓展。

Oracle 电子商务套件——全面的解决方案

利用 Oracle 基于互联网的电子商务套件转变企业开展业务的方式。用 Oracle 完全集成的全面解决方案将企业的需求链、供应链和内部运营置于互联网上。将无处不在的互联网与 Oracle 的全球化产品相结合，使企业在世界范围内协调一致、精确地运转。在企业互联网和万维网上运营业务，可降低成本、减少管理复杂性。Oracle 电子商务套件：将您的企业转变为电子商务企业。

版权 2006 归甲骨文公司所有。未经允许，不得以任何方式和手段复制和使用。

本文只作提供信息之用，其内容如有变动，恕不另行通知。本文不保证没有错误，也不遵循任何其他的无论是口头表达的还是法律默示的保障和条件，包括关于适销性或符合特定用途的所有默示保证和条件。我们在此特别声明不承担有关本文的任何责任，本文不直接或者间接形成任何合同义务。未经书面许可，不得为任何目的，以任何电子或机械形式或手段复制或转载本文。

Oracle、JD Edwards、PeopleSoft 和 Siebel 是甲骨文公司和/或其子公司的注册商标。其他名称可能是其各自所有者的商标。