

USER MANUAL & OPERATIONAL PLAYBOOK

راهنمای جامع کاربری و عملیاتی سامانه املاک تهران

آموزش گام به گام جستجوی ۳ لایه، ثبت فرم هوشمند آگهی، مدیریت لیدها و شبکه محلی

این دفترچه به عنوان مرجع آموزشی مشاورین آژانس تهیه شده تا از حداکثر ظرفیت فنی سامانه برای ارائه سریع فایل به مشتری، ثبت بدون خطای مشخصات ملک، و بستن بیشترین تعداد قرارداد در ماه استفاده شود.

پنل ادمین و لیدها

رهگیری تماس و تحلیل بازار

فرم ۳ مرحله‌ای

ثبت ملک و گالری تصاویر

پرتال عمومی

نقشه و جستجوی آبی محلات

راهنمای جستجوی سریع فایل‌ها حین مکالمه با خریدار

۱. تفکیک نوع معامله و کاربری

- ♦ خرید / فروش: نمایش فایل‌های دارای قیمت کل، قیمت هر متر و شرایط سند.
- ♦ رهن و اجاره: نمایش مبالغ ودیعه و اجاره ماهانه با امکان فیلتر تبدیل.
- ♦ نوع ملک: انتخاب آپارتمان مسکونی، ویلایی/باغ، اداری، تجاری یا زمین/کلنگی.

۲. فیلترهای بودجه، متراژ و امکانات

- ♦ بازه قیمتی: فیلتر حداقل و حداکثر بودجه بر اساس میلیارد تومان.
- ♦ متراژ و تعداد خواب: انتخاب متراژ زیربنا و تعداد اتاق خواب‌ها (۱ الی ۴+ خواب).
- ♦ امکانات رفاهی: فیلترهای ضروری تهران: پارکینگ سندی، آسانسور، انباری و بالکن.

تکنیک مشاور پشت تلفن: به محض تماس مشتری، روی فیلتر محدوده کلیک کرده و با وارد کردن سقف بودجه، فایل‌های متناسب را روی مانیتور یا گوشی باز کنید. لینک آگهی با گالری عکس را بلافاصله برای مشتری بفرستید تا قبل از اتمام تماس، تصویر ملک را در گوشی خود ببیند.

ناوبری نقشه ۲۲ منطقه و بانک اطلاعاتی ۱۲۱۵ محله

۱ محدوده کلان

انتخاب شمال، غرب، شرق، مرکز یا جنوب پایتخت برای هدایت سریع فیلترها.

۲ منطقه شهرداری

مناطق ۱ تا ۲۲ تهران. با انتخاب محدوده، فقط مناطق متناظر نمایش داده می‌شوند.

۳ محله بومی

۱۲۱۵ محله دقیق. با انتخاب منطقه، محله‌ها فیلتر شده و جستجوی تایپی زنده فعال است.

راهنمای جهت‌های جغرافیایی روی نقشه وکتور تهران

موقعیت نقشه	مناطق شهری تحت پوشش	محله‌های نمونه شاخص
شمال (بالای نقشه)	مناطق ۱، ۲، ۳	زعفرانیه، نیاوران، الهیه، ولنجک، تجریش، فرمانیه، اقدسیه
غرب (چپ نقشه)	مناطق ۵، ۲۲، ۲۱	پونک، صادقیه، مرزداران، جنت‌آباد، شهرک غرب، دریاچه چیتگر
شرق (راست نقشه)	مناطق ۴، ۸، ۱۳، ۱۴	تهرانپارس، نارمک، پاسداران، هروی، تهران‌نو، نیروه‌وایی
مرکز و جنوب (پایین)	مناطق ۶، ۷، ۱۱، ۱۲ و ۱۵ الی ۲۰	یوسف‌آباد، فاطمی، سهروردی، نازی‌آباد، دولت‌آباد، ری

فرم هوشمند: انتخاب موقعیت، محله و عنوان جذاب ملک

فیلدهای ضروری گام اول:

- نوع معامله: فروش یا رهن و اجاره.
- نوع ملک: مسکونی، اداری، تجاری، ویلا یا کلنگی.
- محدوده و منطقه: انتخاب از لیست کشویی (سامانه فقط مناطق همان محدوده را نشان می‌دهد).
- انتخاب محله: انتخاب از ۱۲۱۵ محله استاندارد؛ نام محله به صورت خودکار در عنوان پیشنهادی درج می‌شود.

فرمول نگارش عنوان‌های پربازدید:

از عنوان‌های خسته‌کننده مثل «آپارتمان ۱۰۰ متری» بپرهیزید. از فرمول ۳ بخشی زیر استفاده کنید:

[مترائ و تعداد خواب] + [مزیت کلیدی ملک] + [نام محله و خیابان شاخص]

مثال: «۱۳۵ متر ۳ خواب کلیدنخورده | نور مستقیم جنوب | پونک همیلا»

نکته حریم خصوصی و امنیت آدرس:

فیلد «آدرس دقیق و پلاک» صرفاً برای استفاده داخلی آژانس و مشاوران است و در پرتال عمومی برای خریداران نمایش داده نمی‌شود تا امنیت ملک و انحصار فایل آژانس حفظ شود.

مشخصات فنی، قیمت‌گذاری شفاف و آپلود گالری مدیا

گام دوم: مشخصات فنی و مالی

- ♦ **متراژ، سن بنا و طبقه:** متراژ زیربنا، سال ساخت و طبقه واحد (تک‌واحدی ارزش افزوده دارد).
- ♦ **قیمت به حروف و عدد:** قیمت کل و متری به تومان؛ سامانه معادل میلیاردی آن را نمایش می‌دهد تا خطای صفر رخ ندهد.
- ♦ **امکانات رفاهی:** تیک زدن پارکینگ سندی، آسانسور، انباری، بالکن و نوع سند.

گام سوم: آپلود گالری تصاویر

- ♦ **انتخاب تصاویر همزمان:** آپلود چند عکس از سالن، اتاق‌ها، آشپزخانه و نما.
- ♦ **تعیین تصویر کاور:** انتخاب زیباترین عکس با نور طبیعی به عنوان کاور اصلی.
- ♦ **پیش‌نمایش زنده:** بررسی نحوه نمایش کارت آگهی در موبایل و دسکتاپ قبل از انتشار.

استاندارد عکاسی با موبایل: هنگام عکس‌برداری در بازدید، گوشی را افقی بگیرید، پرده‌ها را کنار بزنید و از گوشه سالن عکاسی کنید تا پرسپکتیو بازتر و متراژ واقعی دیده شود. این کار تا ۴ برابر شانس تماس مشتری را بالا می‌برد.

کنترل متمرکز فایل‌ها، تایید انتشار و آمار زنده آژانس

آمار و ارقام

داشبورد لحظه‌ای

مشاهده تعداد کل آگهی‌های فعال، املاک فروش/اجاره و تعداد سرخ‌های متقاضیان در یک نگاه.

مدیریت وضعیت

تایید، رد یا پیش‌نویس

فایل‌های ثبت‌شده توسط مشاوران پس از بازبینی مدیر تایید و در پرتال عمومی منتشر می‌شوند.

ورود ایمن

مسیر admin/login/

ورود با نام کاربری و رمز عبور اختصاصی مدیر؛ نشست‌ها با کوکی‌های امن حفاظت می‌شوند.

عملیات روزانه مدیر در پنل ادمین:

۱. تایید فایل‌ها

بررسی قیمت و عکس‌های ورودی

۲. ارجاع ایده‌ها

تخصیص مشتری به مشاور محله

۳. بازبینی قیمت‌ها

به‌روزرسانی قیمت کارشناسی

۴. بایگانی معامله

تغییر وضعیت به فروخته‌شده

مدیریت سرنخ‌ها (Leads) و کشف نیاز خریداران تهران

تبدیل تقاضا به قرارداد

کارتابل سرنخ‌ها (Leads CRM):

- شناسنامه مشتری: نام، شماره موبایل، آگهی مورد نظر و بودجه ثبت شده.
- پیگیری زنجیره‌ای: درج یادداشت برای هر تماس (مثلاً: «بودجه تا ۲۵ میلیارد قابل افزایش است»).
- هماهنگی زمان بازدید: ثبت موعد جلسه حضوری جهت یادآوری به مشاور.

تحلیل لاگ جستجوها (Search Logs):

- کشف تقاضای واقعی: مراجعین بیشتر به دنبال چه محله‌ای با چه بازه قیمتی هستند؟
- جهت‌دهی به مشاوران: فایل‌یابی هدفمند روی مناطقی که مشتری نقد پای کار دارد.
- رفع کمبود فایلینگ: جذب سریع املاک متناسب با نیازهای ثبت شده در سیستم.

قانون ۵ دقیقه در پیگیری لید: تماس با خریداری که در سایت شماره گذاشته زیر ۵ دقیقه، شانس بازدید حضوری را تا ۳۰۰٪ افزایش می‌دهد. تأخیر بیش از ۱ ساعت، خریدار را به آژانس‌های دیگر سوق می‌دهد.

راهنمای اتصال مشاوران با گوشی موبایل و رفع اشکال شبکه

چک لیست رفع اشکال در صورت عدم لود در گوشی:

- ♦ فایروال فیلترشکن: در ویندسکرایپ تیک Allow LAN Traffic را بزنید یا VPN را قطع کنید.
- ♦ فایروال ویندوز: فایل آماده `scripts\allow-firewall.bat` را Run as admin بزنید.
- ♦ شبکه یکسان: اینترنت داده همراه گوشی را خاموش کرده و به وای‌فای وصل شوید.

اتصال مشاوران با گوشی همراه در دفتر:

تمام مشاوران می‌توانند بدون نیاز به نصب برنامه، با گوشی موبایل خود به سرور وصل شوند:

۱. اتصال وای‌فای گوشی به مودم دفتر
۲. ورود به آدرس: `http://192.168.10.2:3000`

افق گام بعدی: اپلیکیشن اختصاصی اندروید (APK)

این پرتال به زودی قابلیت اتصال به **اپلیکیشن اختصاصی اندروید** با قابلیت‌های عکاسی فوری از ملک سر پروژه، ارسال پوش‌نوتیفیکیشن لحظه‌ای به محض ثبت متقاضی جدید و آیکون اختصاصی روی صفحه گوشی مشاوران را دارا می‌باشد.