系统演示与需求沟通

2017-03-14

1. 签约管理中增加字段： OK
   1. 优惠方式
   2. 房管局合同号
   3. 合同时间
   4. 维修基金
2. ***签约管理中的“变更”模块，重新命名为“修改”，用于录入错误修改。***
   1. ***签约的“单价”、“金额”变更，新增为“优惠”模块***
   2. ***其中的支付方式及相关信息，新增为“支付”模块 首付变更？***
3. 签约时可以修改面积。 OK - 仅新增,其它执行“面积变更”业务.见4
4. 签约信息不允许修改面积，如面积录入错误，可删除签约重新录入，有结算记录和面积变更记录的签约不允许删除。
5. 台帐条件：备注、全款清、首付清。
6. 换房时，要求添加新的签约编号 OK
7. ***面积变更，只允许修改和删除最后一条记录。***
8. 台帐添加合计行：套数、面积、***金额（签约、已收、未收等***）。 OK
9. 放贷时，进行勾选，批量放贷。放贷操作失误如何取消放贷 OK
10. 根据权限要求，考虑将楼盘基础信息与参数设置开离为两个模块。OK
11. 结算表反审：考虑 结算表的结算期间 不需要反审，结算期间可多次结算

――――――――――――――――――――――――――――――――――

1. 结算算法
   1. 补差款不计算溢价部分，直接按提点计算。
   2. 首付分期、分期付款是否计算溢价部分？首付分期和分期付款计算溢价
   3. 放贷部分是否计算溢价？放贷计算溢价
2. 针对多结算标准的结算处理（首付分期、分期付款）：考虑 20170528
3. 跳点的基准：签约额+认购额 时间：认购日期（20170528）
4. 确权模块：“确权表”：应结 已结 补退（确权表用于重新计算溢价佣金）

问题：

优惠模块：即单价或金额变更后，是否更换签约编号？ 合同金额变化，更换

* 结算后，再变更合同金额和付款方式的不重新计算佣金，最后以确权为标准进行完整计算，多退少补，比如：以首付为结算基础的，结算后，变更首付比例（金额）的。
* 分期付款：每阶段的付款额为达标条件，目前不支持其它结算条件。20170528
* 底价：单价低于底价时，佣金按单价计算还底价计算？是否还计算溢价，如计算溢价，提成为负值吗，（另外一种情况：单价低于底价的情况不会出现！）

直接计算，不会出现低于低价销售，甲方原因，可按对应优惠调低底价

**概念**

* 首付款：包括定金、首付、补首付、增首付。有底价时，首付款计算溢价
* 补差款：面积变更引用的款项退补。
* 放贷款：银行贷款发放金额。

-------20170528-----------------------------

优惠：换签，需要更换签约编号。影响数据：单价、总价、签约、支付方式。

分期：累计达标，回款结算 （首付分期、全额分期）

确权：交房处理，打标记，应收款为0时，可能需要补差。

A：确权条件：备案、放贷、预测绘（补差） ---确权标记

溢价：甲方优惠时，溢价不能为负，直接计算，如果出现负值，

因甲方优惠原因，需要下调底价。