房地产佣金结算系统

需求整理及问题记录

2016-12-31

1. 优惠功能： - OK 合同变更
   1. 针对成销后的合同，
   2. 录入优惠金额，
   3. 影响签约项目：合同总额减少(具体到房屋)、单价减少、贷款金额减少
   4. 其它项目不变动。
2. 面积变更 - OK
   1. 解决面积变更后，相应款项处理的问题，
   2. 合同总额相应增减变化，单价不变.
   3. 面积增加，合同总额增加，确认应收款时：
      1. 交款，增加首付款，新收款，结算佣金。
      2. 未交款（应收－补交）增加到贷款额中
   4. 面积减少，合同总额减少，确认应退款时：
      1. 退款，减少首付款，负收款，退还开发商佣金。
      2. 未退款（应退－退款），减少贷款
   5. 补款凑整：执行“补交”模块。减少贷款额，结算佣金。
3. 调房 - OK 合同变更
   1. 保留原认购信息、签约信息、收款记录（补交、补差）、结算记录
   2. 调整房产内容，合同总额等。
4. 退房 OK
   1. 查询报表，可导出Excel。
   2. 内容包括，签约信息，收款总额，结算总额。OK
5. 单价： 保留4位小数。OK
6. 更名：备注，自动添加时间和原客户。OK - 备注5 ????
7. 车位：备注：房号或客户名称。OK
8. 认购编号：认购界面，添加认购编号字段，必录项。 OK
9. 备注：认购界面和签约界面添加5个备注字段，认购模块录入的备注内容可复制到签约模块。 OK

***考虑将业务与收款功能分离，可形成应收计划，实际收款时，核销应收计划。***