

# 某商业租赁系统

## 功能设计文档

### 招商管理\_商机

文档作者： GRX

创建日期： 2018-04-11

更新日期： 2021-05-11

当前版本： 1.0

## 文档控制

### 更改记录

日期	作者	版本	更改参考

### 审阅记录

姓名	职位	签字

### 分发人员

编码	姓名	地点和位置	签名
1			
2			
3			
4			

# 目录

文档控制 .....	1
更改记录 .....	1
审阅记录 .....	1
分发人员 .....	1
概述 .....	3
业务需求 .....	3
标准功能与差异分析 .....	错误!未定义书签。
业务操作主要流程 .....	3
开发能解决的问题 .....	3
相关定义及说明 .....	错误!未定义书签。
系统预置文件 .....	错误!未定义书签。
系统代码定义 .....	错误!未定义书签。
系统LOV定义 .....	错误!未定义书签。
弹性域 .....	错误!未定义书签。
相关界面 .....	错误!未定义书签。
功能开发 .....	3
1. 商机-查询主界面 .....	3
2. 商机-新建界面 .....	6
已解决及未解决的问题 .....	14
未解决的问题 .....	14
已解决的问题 .....	14

## 概述

本文档描述了商租\_商机管理的基本业务需求及解决方案。

## 业务需求

### 业务需求

1. 商机与商户唯一关联，可自行创建，不具有法律效力，无需提交审批；
2. 可维护商户品牌、选址要求、可能铺位(不具有约束)、谈判记录等信息；
3. 可用于在新建合同、意向书时关联。

### 业务操作主要流程

1. 招商人员在线下发现商机后到系统中查询品牌、商户，若无则在主数据处创建商户、品牌；
2. 然后创建商机，后续若签订意向书或者合同可以引用商机信息；

### 开发能解决的问题

1. 改变商机的铺位空间 tab 页；
2. 新增选址要求 tab 页；

## 功能开发

### 1. 商机-查询主界面

#### 1.1 功能详细界面

首页

商机管理

公司

默认用户公司

项目

分期

商机

商机编号/名称

商户名称

商机阶段

招商负责人

创建人

新建

查询

重置

导出

<input type="checkbox"/>	序号	商机编号	商机名称	商机阶段	项目	分期	商户名称	优先级	
<input type="checkbox"/>	1	2010203232303	一楼主力店	招商洽谈中	xxx	一期	xx体育公司	首选	
<input type="checkbox"/>	2								

<div> <span>新建</span> <span>查询</span> <span>重置</span> <span>导出</span> </div>									
序号	项目	分期	商户名称	优先级	招商负责人	最后修改人	最后修改时间	创建人	创建时间
中	xxx	一期	xx体育公司	首选	张三	李四	2019-12-02 15:36:43	王五	2019-12-02 15:36:43

图1.1 商机查询主界面

## 1.2 界面逻辑说明

- 1) 由左侧“商机管理”功能菜单进入到商机管理查询主界面；
- 2) **查询：**输入“项目、分期”等查询条件点击查询或者“Enter”键查询商机，查询结果在列表中显示；
- 3) **查询结果：**每一行代表一个商机，其中商机编号为超链接，点击商机编号可以进入到商机详情界面；
- 4) **重置：**点击重置按钮，清空查询条件并刷新查询结果；
- 5) **导出：**选中查询结果，可以将商机信息导出到Excel中；
- 6) **新建：**点击新建按钮，页面跳转到商机新建页面。

## 1.3 字段详细说明

### 1) 字段详细说明-商机管理查询主界面-头信息

商机查询主界面-头信息								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑
	公司	LOV	0~50	是	否		当前用户所属公司	查询公司主数据，弹出选择页面，取值范围见“公司”主数据。
	项目	LOV	0~50	是	否		无	查询项目主数据，弹出选择页面，取值范围见“项目”主数据。
	分期	LOV	0~50	是	否		无	查询项目分期主数据，弹出选择页面，取值范围见“分期”主数据。
	商机	联想匹配文本框	0~50	是	否		无	输入部分商机编号或者商机名称模糊查询。
	商户名称	联想匹配文本框	0~50	是	否		无	查询商户主数据。
	商机阶段	下拉框	0~50	是	-		无	取值范围见商机新建头信息商机阶段取值列表，如下：“商机意向洽谈”“意向书签署”“落位锁铺”“意向金已生成”“合同签署”“商机终止”
	招商负责人	联想匹配文本框	0~50	是	否		无	表示当前招商的负责人，取值范围见“员工”主数据

商机查询主界面-头信息								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑
	创建人	联想匹配 文本框	0~50	是	-		系统赋值	当前用户, 商机保存后生成, 不能修改

## 2) 字段详细说明-表信息

商机查询主界面-表信息								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑
	序号		0~50			是		自动排序
	商机编号	超链接	0~50					取自“商机”
	商机名称		0~50					取自“商机”
	商机阶段		0~50					取自“商机”
	项目		0~50					取自“商机”
	分期		0~50					取自“商机”
	商户名称		0~50					取自“商机”
	优先级		0~50					取自“商机”
	招商负责人		0~50					取自“商机”
	最后修改人		0~50					取自“商机”
	最后修改时间		0~50					取自“商机”
	创建人		0~50					取自“商机”
	创建时间		0~50					取自“商机”

## 1.4 状态控制

暂无

## 1.5 相关请求

暂无

## 1.6 相关报表-一起

暂无

## 1.7 相关接口

暂无

## 1.8 测试要点以及测试用例

暂无

2. 商机-新建界面

2.1 功能详细界面

首页

商机管理

编辑

公司

项目

分期

商机编号

商机名称

商户名称

招商负责人

商机阶段

创建人

创建时间

最后修改人

最后修改时间

优先级

备注

新建

保存

删除

上传附件

商机终止

商户品牌

选址要求

铺位空间

谈判记录

意向协议书

合同信息

附件信息

	序号	品牌编号	品牌名称	品牌业态	审批状态	品牌类型	品牌经营模式
<input type="checkbox"/>	1						
<input type="checkbox"/>	2						

图2.1 商机新建界面

序号	选址要求选项	详细信息	最后修改人	最后修改时间	创建人
1	楼层	要求顶楼	xxx	xxx	xxx
2					

图2.2 选址要求

	序号	楼栋	楼层	空间名称	开始日期	结束日期	空间类型	业务类型	面积单位	预测建筑 面积	预测套内 面积	实测建 面积
<input type="checkbox"/>	1											

图2.3 铺位空间

序号	名称	附件类型	文件大小	创建人	上传时间	备注
1	营业资质执照.pdf	营业资质	2333kb	王五	2019-12-02 15:55:31	
2						

图2.4 附件信息



## 2.2 界面逻辑说明

- 1) 由商机管理查询主界面点击“新建”按钮进入到商机新建页面；
- 2) **新建：**对当前页签中的表格新增一行；
- 3) **删除：**删除选中的表行；
- 4) **上传附件：**所有页签显示，点击上传附件，校验当前页面是否保存，若否，给出提示，若是则弹出上传附件的小页面，支持上传多个附件，多种格式的附件。上传附件成功后展示在表行中。
- 5) **保存：**
  - a) 点击“保存”按钮，校验头信息中所有必填项。校验通过生成商机，若否，提示未填项；必填项见以下：头信息必填项：公司、项目、分期、商机名称、商户名称；
  - b) 第一次“保存”后即视为成功创建商机，系统自动生成商机编号、商机阶段、创建人、创建时间、最后修改人、最后修改时间。
- 6) **创建成功后：**
  - a) 显示**商机终止**按钮，点击商机终止按钮弹出商机终止页面，并注释：“注：此操作会同步作废此商机关联的意向书”。商机终止后所有信息只能查看，不可编辑。
  - b) 头信息中公司、项目、分期及由系统生成内容置灰不可再次编辑；
  - c) 表信息均可再次编辑（商户品牌、选址要求、铺位空间、谈判记录页签保留“新建”“保存”“删除”，附件信息页签保留“保存”“删除”“上传附件”）。

## 2.3 字段详细说明

### 1) 字段详细说明-商机新建-头信息

商机新建-头信息								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑



商机新建-头信息								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑
	公司	LOV	0~50	是	是	否	当前用户所属公司	查询公司主数据，选择后录入，取值范围见“公司”主数据。
	项目	LOV	0~50	是	是	否	无	查询项目主数据，选择后录入，取值范围见“项目”主数据。
	分期	LOV	0~50	是	是	否	无	查询项目分期主数据，选择后录入，取值范围见“分期”主数据。
	商机编号	文本框 (系统赋值)	0~50	否	-	否	无	商机编号由商机第一次保存后自动生成，商机编号规则配置见系统管理-编码规则。
	商机名称	文本框	0~50	是	是	否	无	表示商机的主要名称。
	商户名称	文本框 /LOV	0~50	是	否	否	无	输入商户名称，可以查询商户主数据。
	品牌					否		
	联系人					否		
	联系方式					否		
	招商负责人	LOV	0~50	是	否	否	当前用户	表示当前招商的负责人，取值范围见“员工”主数据。
	优先级	下拉框	0~50	是	否	否	无	利用该字段表示商户的优先级，取值范围：“首选”“次选”。
	商机阶段	文本框 (系统赋值)	0~50	否	-	否	商机意向洽谈	创建商机后为“商机意向洽谈”； 签订意向书后为“意向协议书签署”； 签订合同后为“合同签署”； 商机终止后为“商机终止”。
	创建人	文本框 (系统赋值)	0~50	否	-	否	系统赋值	当前用户，商机保存后生成，不能修改。
	创建时间	文本框 (系统赋值)	0~50	否	-	否	系统赋值	创建商机时间。
	最后修改人	文本框 (系统赋值)	0~50	否	-	否	最后点击“保存”的用户名	保存每次点击“保存”的人的用户名为最后修改人。
	最后修改时间	文本框 (系统赋值)	0~50	否	-	否	最后点击“保存”按钮时间	保存每次点击“保存”的时间。
	备注	文本框	0~500	是	否	否	无	可随时录入。

## 2) 字段详细说明-表信息-商户品牌

商机新建-表信息-商户品牌								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑
	序号		0~50	是	否	否		表示行序号，不能重复。
	品牌编号	LOV	0~50	是	否	否	无	查询当前商户的品牌信息
	品牌名称	系统赋值	0~50	否	否	否	无	由商户的品牌信息带出
	品牌业态	系统赋值	0~50	是	否	否	无	由商户的品牌信息带出
	审批状态	系统赋值	0~50	是	否	否	无	由商户的品牌信息带出
	品牌类型	系统赋值	0~50	是	否	否	无	由商户的品牌信息带出
	品牌经营模式	系统赋值	0~50	是	否	否	无	由商户的品牌信息带出

## 3) 字段详细说明-表信息-选址要求

商机新建-表信息-选址要求								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑
	序号	序号	0~50	是	是			表示行序号，不能重复。
	选项	下拉框	0~50	是	否		默认显示五行： 楼层 面积 供电 消防 其他	可修改，可删除，可新增。值列表如下：城市 商圈 楼层 面积 承重 层高 柱距 给水 排水 排烟 排污 燃气 供电 消防 硬件设施 电梯 暖通 空调 新风 排风 通信 交通配套 其他
	要求详情	文本框	200以下	是	否		无	可编辑文本框

## 4) 字段详细说明-表信息-铺位空间（同系统现有功能）

意向书新建-表信息-铺位空间								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑
	序号	序号	250	是	是	否	无	表示行序号，不能重复。
	楼栋	LOV	250	是	否	否		非必填
	楼层	LOV	250	是	否	否		非必填，若选择了楼栋，则此处仅能选择到该楼栋下的楼层，若没有选择楼栋，选择楼层后自动带出楼栋
	空间名称	LOV	250	是	是	否		必填，若选择了楼栋、则仅能选择该楼栋下的房间，若选择了楼层，则此处仅可以选择该楼层下的空间；若楼栋楼层都没有选择，可以选择该项目分期下的所有空间。选择空间后自动带出楼层和楼栋。
	开始日期	日期框	250	是	是	否		
	结束日期	日期框	250	是	是	否		
	计租面积	下拉框	250	是	是	否	默认实测建筑面积	取值范围见快码列表，分别对应相应的面积，影响后续合同文本中的面积
	预测建筑面积	文本框 (系统赋值)	250	否	否	否	取自主数据	取自主数据
	预测套内面积	文本框 (系统赋值)	250	否	否	否	取自主数据	取自主数据
	实测建筑面积	文本框 (系统赋值)	250	否	否	否	取自主数据	取自主数据
	实测套内面积	文本框 (系统赋值)	250	否	否	否	取自主数据	取自主数据
	面积单位	文本框 (系统赋值)	250	否	否	否	取自主数据	取自主数据
	空间类型	文本框 (系统赋值)	250	否	否	否	取自主数据	取自主数据
	业务类型	文本框 (系统赋值)	250	否	否	否	取自主数据	取自主数据

## 5) 字段详细说明-表信息-谈判记录（同系统现有功能）

商机新建-表信息-谈判记录								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑
	序号	序号	0~50	是	是	否	无	表示行序号，不能重复。
	纪要编号	文本框	0~50	是	是	否	无	
	谈判主题	文本框	0~50	是	是	否	无	
	谈判日期	日期框	0~50	是	是	否	无	
	谈判阶段	下拉框	0~50	是	是	否	无	取值同“商机阶段”
	谈判方式	下拉框	0~50	是	是	否	无	取值：电话、会议
	最后修改人	系统赋值	0~50	否	否	否	系统赋值	保存每次点击“保存”的人的用户名为最后修改人
	最后修改时间	系统赋值	0~50	否	否	否	系统赋值	保存每次点击“保存”的时间
	创建人	系统赋值	0~50	否	否	否	最后点击“保存”的用户名	当前用户，商机保存后生成，不能修改
	创建时间	系统赋值	0~50	否	否	否	最后点击“保存”按钮时间	创建当前行的时间

## 6) 字段详细说明-表信息-意向协议书（同系统现有功能）

商机新建-表信息-意向协议书								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑
	序号			否	否	否	无	
	意向书编号	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	意向书名称	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	审批状态	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	合作模式	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	生效日期从	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	生效日期至	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	装修期（天）	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	经营范围	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	招商负责人	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	签约负责人	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	签约日期	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	创建人	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中
	创建时间	系统赋值		否	否	否		由意向书回写到商机中

## 7) 字段详细说明-表信息-合同信息（同系统现有功能）

商机新建-表信息-合同信息								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑
	序号					是		
	合同编号	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	合同名称	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	合同状态	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	合同类型	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	合作模式	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	生效日期从	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	生效日期至	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	经营范围	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	店铺编号	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	店铺名称	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	合同负责人	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	创建人	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中
	创建时间	系统赋值		否	否	否		由合同回写到商机中

## 8) 字段详细说明-表信息-附件信息

商机新建-表信息-附件信息								
序号	项目	数据类型	长度	可编辑	必输项	是否排序	默认值	逻辑
	序号	文本框	250	否	否	否	否	序号
	名称	文本框	250	否	否	否	否	格式为：名称+文件类型
	附件类型	文本框	250	否	否	否	否	附件上传时必须选，表示附件所属类型，取值范围为“营业资质”“”
	文件大小	文本框	250	否	否	否	否	取自文件
	创建人	文本框	250	否	否	否	否	取自文件
	上传时间	文本框	250	否	否	否	否	取自文件
	备注	文本框	250	否	否	否	否	取自文件
	附件	文本框	250	否	否	否	否	取自文件

## 2.4 界面按钮

按钮	逻辑
新建	在选中的表信息中新建一行；意向协议书、合同信息、附件信息页签不显示该按钮。
保存	保存当前页面上未保存的操作。
删除	删除表信息所选行；意向协议书、合同信息页签不显示该按钮。
上传附件	上传招商过程中的附件，支持“pptx”“pdf”“png”“xlsx”“docx”等；页签为附件信息时显示该按钮，点击该按钮，页面跳转至上传附件窗口。
商机终止	点击商机终止后，商机便不能再被意向书、合同引用

## 2.5 状态控制

- a) 商机新建为新建状态。
- b) 第一次点击保存按钮后变为编辑状态。
- c) 商机终止后为终止状态。

## 2.6 相关请求

暂无

## 2.7 相关报表

暂无

## 2.8 相关接口

暂无

## 2.9 测试要点以及测试用例

暂无

## 已解决及未解决的问题

### 未解决的问题

编号	说明	影响程度	负责人	计划日期

### 已解决的问题

编号	说明	解决方法	负责人	解决日期