

某商租系统

功能设计文档

意向协议书

文档作者： GRX

创建日期： 2019-12-11

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
业务需求	3
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	3
系统预置文件	3
系统代码定义	3
系统LOV定义	3
功能开发	4
1. 意向书-查询主界面	4
2. 意向书-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

本文档描述了商租系统-意向协议书的基本业务需求及解决方案。

业务需求

业务需求

1. 意向协议书标准功能基本能够满足现有需求，铺位空间新增“锁铺”功能；
2. 意向协议书条款与合同可选条款保持一致，额外多“定金”“诚意金”两种条款，用于生成意向金单据；
3. 意向协议书可被正式合同引用，将其中的条款带入合同中。

业务操作主要流程

1. 签订意向协议书；
2. 生成意向金；
3. 意向书作废

开发能解决的问题

1. 根据分期签订意向书，自由选择是否锁铺；
2. 意向书中填的商务条款可以带到合同去；

相关定义及说明

系统预置文件

无

系统代码定义

序号	快速编码	描述	CODE	说明
1		审批状态	NEW	新建
			SUBMITTED	审批中
			REJECTED	已退回
			APPROVED	已通过
			INVALID	作废
2		周期单位		
		结算方式		
		附件类型		

系统LOV定义

序号	LOV代码	描述	显示	字段名	说明	列宽度	列序号
		房源	楼栋		取值范围为“铺位空间”中所占用的铺位空间		10
			楼层		取值范围为“铺位空间”中所占用的铺位空间		20
			空间名称		取值范围为“铺位空间”中所占用的铺位空间		30
		公司					
		分期项目					
		商机编号					
		招商负责人					
		签约负责人					
		品牌编号					
		楼栋					
		楼层					
		空间名称					
		条款模板					
		条款名称					

功能开发

1. 意向书-查询主界面

1.1 功能详细界面

首页合同管理双向意向书

公司选择公司

项目选择项目

双向意向书编号/名称

商机编号/名称

商户名称

合作模式

生效日期从

生效日期至

审批状态

招商负责人

签约负责人

创建人

新建删除

查询重置导出

	序号	双向意向书编号	双向意向书名称	审批状态	项目	商户名称	商机编号	生效日期从	生
	1	TWL20190416101	联营-优衣库双向意向书	已通过	南开大悦城	(中国) 商贸有...	BO20190416001	2018-02-01	2
	2	TWL20190926035	对方	审批中	上海来福士广场	冯小刚	BO20190926005	2026-01-01	2
	3	TWL20191204004	whh	审批中	南开大悦城	天津上京房地产...	BO20191202001	2019-12-18	2
	4	TWL20190925002	途牛-凯德双向意向书_...	已通过	上海来福士广场	北京途牛国际旅...	BO20190925008	2022-05-01	2

<12345...>

10 每页

显示条目 1 - 10 共 93

图1.1 意向书查询主界面

1.2 界面逻辑说明

- 1) 由左侧“意向协议书”功能菜单进入到查询主界面；
- 2) **查询**：输入“项目、分期”等查询条件点击查询或者“Enter”键查询意向书，查询结果在列表中显示，意向书编号为超链接；
- 3) **重置**：点击重置按钮，清空查询条件并刷新查询结果；
- 4) **导出**：选中查询结果，可以将商机信息导出到Excel中；
- 5) **新建**：点击新建按钮，页面跳转到意向书新建页面；
- 6) **删除**：仅新建状态的意向协议书可以删除。

1.3 字段详细说明

1) 字段详细说明-意向协议书查询主界面-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	250	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	250	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	250	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。
	意向协议书	联想匹配文本框	250	是	否		无	输入意向编号或者名称模糊查询
	商机	联想匹配文本框	250	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	250	是	否		无	查询商户主数据。
	合作模式							
	生效日期从							
	生效日期至							
	审批状态							
	招商负责人	联想匹配文本框	250	是	否		无	表示当前招商的负责人，取值范围见“员工”主数据
	签约负责人							
	创建人	联想匹配文本框	250	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		250			是		自动排序
	项目		250					取自“商机”
	分期		250					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

暂无

1.7 相关接口

暂无

2. 意向书-新建界面

2.1 功能详细界面

首页意向协议书

编辑

公司

项目

分期

商机编号

意向书编号

意向书名称

合作模式

生效日期从

生效日期至

装修期 (天)

经营范围

招商负责人

签约负责人

签约日期

审批状态

创建人

创建时间

最后修改人

最后修改时间

是否生成意向金

备注

新建

批量新增

删除

上传附件

保存

提交

商户品牌

铺位空间

商务条款

提成结算

附件信息

	序号	品牌编号	品牌名称	品牌英文名称	品牌业态	审批状态	品牌类型	
<input type="checkbox"/>	1							
<input type="checkbox"/>	2							

图2.1 意向协议书新建界面

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

图2.2 铺位空间

	序号	条款模板	条款名称	生效日期从	生效日期至	房源	值	单位	月租金标准	周期单位	周期值	应收月	应收日	取高	是否参与 结算
<input type="checkbox"/>	1													<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

图2.3 商务条款

	序号	起始日期	结束日期	扣率	销售额从 (元)	销售额至 (元)	结算方式	周期单位	周期值	应收月	应收日	按不含税销 售额扣点	按含税销 售额扣点
<input type="checkbox"/>	1						统一					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

图2.4 提成结算

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2.5 附件信息



图2.6 上传附件弹窗

编辑

公司

大悦城控股

Q

项目

南开大悦城

Q

双向意向书编号

TWL20190905001

Q

单向意向书编号

选择单向意向书

Q

商户名称

胡景全2

Q

生效日期从

2019-09-01

📅

生效日期至

2099-01-01

📅

招商负责人

胡景全

Q

签约负责人

胡景全

Q

创建人

管理员

Q

最后修改人

管理员

Q

是否生成意向金

☐

备注

商机编号

合作模式

经营范围

审批状态

最后修改时间

✓ 生成意向金

⌕ 作废

商户品牌

铺位空间

商务条款

复杂结算

附件信息

<input type="checkbox"/>	序号	品牌编号	品牌名称	品牌业态	品牌经营模式	
<input type="checkbox"/>	1	200001	鹿园	加盟	餐饮	

图2.7 意向书审批通过



图2.8作废弹窗

2.2 界面逻辑说明

- 1) 由意向协议书查询主界面点击“新建”按钮进入到意向协议书新建页面；
- 2) **新建：**对当前页签中的表格新增一行；
- 3) **批量新增：**针对商务条款页签批量新增商务条款模板中的模板；
- 4) **引用商机：**意向书选中商机后，带出商机中录入的铺位空间，引用商机后回写给商机阶段及商机的“意向协议书”页签。
- 5) **删除：**删除选中的表行；
- 6) **上传附件：**点击上传附件，弹出上传附件的小页面，默认附件类型为“意向协议书文本”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。
- 7) **保存：**
 - a) 点击“保存”按钮，校验头、行信息中所有必填项。校验通过生成意向协议书，状态为新建，若否，提示未填项；头信息必填项见原型图
 - b) 行信息必填项：“附件信息”页签下至少有一行附件类型为“意向协议书”的附件
- 8) **提交：**
 - a) 校验所有必填项，行信息校验：附件信息中至少有一行“意向协议书文本”类型的附件；否则提示：请于附件管理处上传意向协议书文本。
 - b) 提交审批时，所有内容置灰不可再次编辑；
 - c) 意向书进入审批流，状态为审批中。
- 9) **审批：**审批时状态为“审批中”
- 10) **生效：**审批通过的意向书在生效日期内生效，过期自动作废；

- 11) **锁铺：**铺位空间选上锁铺后，意向书在生效期内，该铺位状态为“已占用”。状态为“已占用”的铺位在意向书的生效期内不能被其他意向书占用。未生效或作废时释放该资源。
- 12) **生成意向金：**“已通过”状态的意向书可以点击生成意向金，同时意向协议书中是否生成意向金的布尔由系统自动打勾。
- 13) **作废：**
- a) “已退回”“已通过”状态均可作废意向书。
 - b) 意向书作废时可以输入作废理由，同时也可以点击上传附件按钮上传作废相关附件信息；
 - c) 作废审批通过后意向书状态为“已作废”，若被拒绝，意向书状态仍为“已通过”
 - d) 作废后不可以被合同引用且占用的铺位资源释放。

2.3 字段详细说明

1) 字段详细说明-意向书新建-头信息

意向书新建-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	250	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。
	分期项目	LOV	250	是	是	否	无	查询项目分期主数据，选择后录入，取值范围见“项目”主数据
	合作模式		250	是	是	否	租赁	
	招商负责人	文本框 (系统赋值)	250	是	是	否	当前用户(或对应的员工)	
	签约负责人	文本框 (系统赋值)	250	是	是	否	当前用户(或对应的员工)	
	装修期	数字框	250	是	否	否		

2) 字段详细说明-表信息-商户品牌

意向书新建-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		250	是	否	是		表示行序号，不能重复。
	品牌编号	LOV	250	是	否		无	查询当前商户的品牌信息
	品牌名称	系统赋值	250	否	否		无	由商户的品牌信息带出
	品牌业态	系统赋值	250	是	否		无	由商户的品牌信息带出
	审批状态	系统赋值	250	是	否		无	由商户的品牌信息带出

意向书新建-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
	品牌类型	系统赋值	250	是	否		无	由商户的品牌信息带出
	品牌经营模式	系统赋值	250	是	否		无	由商户的品牌信息带出

3) 字段详细说明-表信息-铺位空间

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		250		是	否		非必填
	楼层		250		是	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		250		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		250		是	否		
	结束日期		250		是	否		
	锁铺	复选框	250		否	否		见界面逻辑第11条：“锁铺”
	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
	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
	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

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
	计租面积	文本框 (系统赋值)	250	是	否	否	默认实测建筑面积, 若无实测建筑面积, 则取预测建筑面积	默认实测建筑面积, 若无实测建筑面积, 则取预测建筑面积

4) 字段详细说明-表信息-商务条款

意向书新建-表信息-商务条款								
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
1.	序号		250	是	否	是		表示行序号, 不能重复。
2.	条款模板	LOV	250	是	否	否		
3.	条款名称	LOV	250	是	是	按照新增顺序依次排列		取值范围见LOV列表
4.	生效日期从	日期框	250	是	是	否		
5.	生效日期至	日期框	250	是	是	否		
6.	房源	LOV	250	是	是	否	无	LOV列表同空间名称, 取自“铺位空间”页签下的房源信息。选择空间后将该空间拼接为“楼栋-楼层-空间名称”展示。若没有选择, 则默认是该合同下所有的铺位空间, 给出提示信息: “ALL”, 合同文本上展示出该合同下的所有铺位空间。
7.	值	数字框	250	是	是	否	无	以各条款为准
8.	单位	文本框	250	否	否	否	无	以各条款为准
9.	月租金标准	数字框	250	是	是	否	无	以各条款为准
10.	周期单位	下拉框	250	是	是	否	无	以各条款为准
11.	周期值	数字框	250	是	是	否	无	以各条款为准
12.	应收月	数字框	250	是	是	否	无	以各条款为准
13.	应收日	数字框	250	是	是	否	无	以各条款为准
14.	取高	布尔	250	否	是	否	无	以各条款为准
15.	参与结算	布尔	250	是	是	否	无	以各条款为准

5) 字段详细说明-表信息-提成结算

意向书新建-表信息-提成结算								
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							
	起始日期	日期框	250	是	是	否	无	起始日期小于当前行“结束日期”，大于等于“合同生效日期”，小于等于“合同失效日期”，每一行可以重复。
	结束日期	日期框	250	是	是	否	无	结束日期大于起始日期，大于等于合同生效日期，小于等于合同失效日期，每一行可以重复。
	扣率（%）	数字文本框	250	是	是	否	无	只能输入数字，表示扣率的百分比，例如25表示按照25%进行扣税。可精确到小数点后两位小数
-	销售额从（元）	数字文本框	250	是	否	否	无	大于等于0，小于当前行“销售额至（元）”可精确到小数点后两位小数
	销售额至（元）	数字文本框	250	是	否	否	无	大于等于0，大于当前“销售额从（元）”可精确到小数点后两位小数
	结算方式	下拉框	250	是	否	否	统一	取值范围：“统一”“分层”，当前时期当前周期当前范围内的销售额提成结算方式为：“统一”提成=扣率*销售额；“分层”提成=扣率*（销售额-销售额从（元））

6) 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；页签是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。
提交	提交同时保存，校验必填项，然后进入审批流
生成意向金	已通过状态的意向书显示该按钮
作废	已通过、已退回状态意向书显示该按钮

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

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