衡居房产记账结算系统需求整理 v1.2

系统特点：

1.员工基本工资、分店成本完全自定义；

2.员工奖惩制度；（员工等级）

3.签单、结佣与提成发放独立进行；

4.员工提成比例完全自定义；

5.灵活的职位调整；（员工、店长助理、店长、店长推荐人、区域经理、财务、过户专员、总经理）

6.管理层提成按照盈利额比例计算，可灵活调整；

7.多级角色管理（店长、财务、人事）；

8.财务报表导出；

9.签单、结佣信息可系统留存；

工作量： 3个人2-3个月；

基本页面数量：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 系统操作角色 | 页面 | 说明 |
| 人事管理员 | 职位管理页面 | 增加、删除公司职位 |
| 员工管理页面 | 增加、删除、修改、查看员工信息 |
| 员工职位调整页面 | 调整员工职位 |
| 财务 | 员工基本工资调整页面 | 调整员工基本工资 |
| 员工提成比例调整页面 | 调整员工提成范围和比例 |
| 员工提成计算页面 | 计算员工提成 |
| 分店成本、佣金总额、盈利额计算页面 | 计算分店各项费用 |
| 分店成本修改页面 | 修改店长输入的数据 |
| 店长等职位提成计算页面 | 计算店长等职位的提成 |
| 工资发放记录页面 | 记录每次发放工资信息 |
| 账户汇总 | 所有分店账目汇总，可查看总的佣金额及利润 |
| 店长 | 分店成本项目管理页面 | 管理分店成本项目 |
| 分店成本录入页面 | 录入成本信息，部分信息可系统自动录入 |
| 分店佣金管理页面 | 管理本店所有签单 |
| 分店佣金结算页面 | 结算佣金 |
| 过户信息管理页面 | 过户专员过户信息管理 |
| 员工 | 个人工资查看页面 | 查看自己的工资发放记录 |
|  |  |

开发时间2-3个月，开发费用6万元，免费维护到2018年12月31号。如果后续还需要维护： 每个分店每年2000元的维护费用。

服务器费用

一、成本核算

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 大类 | 小类 | 说明 |
| 租金及水电 | 租金 | 租金及水电是分店门面相关的费用 |
| 物业管理费 |
| 水费 |
| 电费 |
| 装修及设施分摊 | 装修及设施分摊 | 装修及设施费用是新店一开始支出的用于装修和购买设施的费用，分店分36个月还清，这里填写的是每个月应还的费用，36个月之后费用为0 |
| 广告分摊 | 房产网广告位 | 三个平台的广告费按年付清，这里指分摊到每个分店每个月的费用 |
| 零距离广告位 |
| 供求置顶、广告位 |
| 杂费分摊 | 中介年费 | 按年付清的杂费，这里是指分摊到每个分店每个月的费用 |
| 经纪人证年检 |
| 中介年费 |
| 银行pos机费用 |
| 58同城 |
| 端口费 | 看房网 | 按年付清，这里是指分摊到每个分店每个月的费用 |
| 房产网 |
| 零距离 |
| 供求 |
| 设施费 | 设施费 | 每个月用于购买设施的费用 |
| 办公用品 | 办公用品 | 每个月用于购买办公用品的费用 |
| 税费 | 税费 | 每个月缴纳的税 |
| 节日费 | 节日费（可以将节日明细出来） | 月中包好节日的话，用于分店过节的费用 |
| 活动经费 | （可以明细具体活动） | 每月分店活动费用 |
| 总公司运营分摊 | 租金 | 公司总部的各项费用由各个分店分摊 |
| 水费 |
| 办公用品 |
| 物业管理费 |
| 电费 |
| 年终奖提留 |
| 人员工资 |
|  |
| 人员工资 | 基本工资 | 员工每月的基本工资 |
| 业务提成 |  | 业务提成按照实际结佣的金额计算，并且计算金额与实际发放金额分离，可以先只发放一部分提成（这里要非常灵活） |
| 费用合计 |  | 以上收费项目总和 |
| 实收佣金 | （明细每个员工收到的佣金） | 分店每个月签单佣金（已结算按照结算佣金计算） |
| 盈利 |  | 实收佣金 – 费用合计 |

费用类型：

1. 年付，每店每月分摊
2. 月付，单店每月独立支付
3. 一次性投入，单店按期分摊
4. 月付，每店每月分摊
5. 月付，单店独立支付

二、工资计算

1、总公司人员

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 职位 | 基本工资 | 提成 | 提成规则 |
| 总经理 | 有，月结，所有分店分摊 | 无 |  |
| 过户专员 | 有，月结，所有分店分摊 | 有，月结，这个费用由过户所在的分店承担，不由所有分店分摊 | 过户数量\*单个过户费用 |
| 财务 | 有，月结，所有分店分摊 | 无 |  |
|  |  |  |  |

说明：过户专员每次过户都要有明确的记录。当月过户算作当月的提成，与签单日期无关。

2、分店人员

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 职位 | 基本工资 | 提成 | 提成规则 |
| 店长 | 有， 月结 | 有，季结 | 盈利额\*40% + 交叉持股分店盈利额\*10% |
| 店长助理 | 有，月结 | 有，盈利提成季结 | 销售提成+盈利额\*5% |
| 销售经理 | 有，月结，分等级 | 有，月结 | 见下表 |

说明：1.店长助理也有销售职责，同时可按销售额提成；2.交叉持股：分店店长是从本店提拔上去的，则本店店长可获得新提拔店长所在分店盈利额的10%。3.销售的基本需采用分级制度，并根据前一段时间（月或者极度）的销售额自动计算。

销售提成

|  |  |
| --- | --- |
| 销售额（单位：万元） | 提成比例 |
| (0,1] | 20% |
| (1,2] | 30% |
| (2,3] | 35% |
| (3,4] | 40% |
| (4,5] | 45% |
| >5 | 50% |

3、提成细节

计算员工提成时只计算已经结算的佣金，未结算的佣金暂时不进行计算。过后如果佣金结算请了，再重新计算提成。

举例： 1月份A员工共3单，佣金额度分别是q1:10000、q2:20000、q3:30000。1月底进行结算的时候，只有q1结佣9000元，则此时A的1月份提成是9000\*20%；

2月中旬的时候q2结佣20000元，则此时A的1月份提成是10000\*20%+10000\*30%+9000\*35%；

2月底q3结佣30000元，则此时A的1月份提成是 2000+3000+3500+4000+4500+4500

每一笔佣金结算时，相应的分店的成本、佣金、盈利、店长、店长助理的提成都会发生变化。

提成计算和实际支付工资没有必然的联系，计算出来的提成只是一个应支付给员工的额度，这个额度随时可能调整，公司不太可能一次性付清（这里要有一个工资发放记录）。

三、权限

人事专员：可以添加和删除员工；调整员工基本工资；调整提成比例；可以调整员工职位（如店长助理提拔为店长）；

会计：修改店长录入的数据；员工提成计算；录入工资发放记录；

店长：录入数据，不可修改。

销售专员（后期添加）：只可查看自己相关的记录。

2017.4.12讨论结果：

1.新分店一开始的装修费和设施费有各分红股东按比例出资，这个钱放在分店算作成本。分36个月分摊，36个月之后，此项成本为0

|  |  |
| --- | --- |
| 总部 | 45% |
| 店长推荐人 | 10% |
| 店长 | 40% |
| 店长助理 | 5% |
| 区域经理（预留） | 10% |

2.员工每月佣金提成计算，已经结佣的，按照实际结佣金额计算，没有结佣的，按照签单金额计算。每次结佣金额与签单金额不同，都会改变提成计算结果。分店总佣金是同样的计算规则。

3.提成计算与提成发放没有必然联系，每一次预支工资都要有记录。

4.人事专员：添加、删除员工；变更员工岗位；会计：员工基本工资、提成比例、工资发放记录、提成计算；店长：输入成本数据；员工可以查看自己的相关的信息。