好生活好房业务手册

|  |  |
| --- | --- |
| 当前版本： | V2.0 |
| 制作人： | 穆洋洋、王修辉、肖玮 |
| 审核人： | 谢猛、刘建培、肖玮 |
| 日期： | 2020年1月8日 |

目录

[1、成交节点 4](#_Toc15282)

[1.1 楼盘节点管理 4](#_Toc28352)

[1.2 节点规则管理 4](#_Toc18980)

[1.3 结佣规则管理 5](#_Toc20735)

[2、驳回设置 7](#_Toc19787)

[2.1 驳回类目管理 7](#_Toc20991)

[2.2 驳回原因管理 8](#_Toc4746)

[3、客户跟进 8](#_Toc29347)

[1.1 业务流程1 --B端报备 8](#_Toc1054)

[1.2 业务流程2 --C端报备（非明源） 9](#_Toc13710)

[1.3 业务流程3 --C端报备（明源） 10](#_Toc15883)

[1.4 业务流程4 --自来客 11](#_Toc8923)

[4、客户跟进之节点说明 11](#_Toc15235)

[5、客户跟进之自动审核 12](#_Toc5746)

[6、退房 12](#_Toc26723)

[7、客户跟进之影响 13](#_Toc5635)

[8、客户跟进之更换套餐 13](#_Toc32700)

[9、认筹、核销、退认筹 14](#_Toc5111)

[9.1 认筹 14](#_Toc10114)

[9.2 认筹核销 14](#_Toc28378)

[9.3 退认筹 15](#_Toc31448)

[10、佣金计算 15](#_Toc14592)

[11、交易及佣金 17](#_Toc32656)

[12、交易及佣金驳回 17](#_Toc29306)

[13、回款确认 17](#_Toc10456)

[14、返还支出 18](#_Toc28571)

[15、佣金审核 18](#_Toc22575)

[16、待支付清单 19](#_Toc14478)

[17、金蝶对接 19](#_Toc5905)

[17.1金蝶推送管理 19](#_Toc21208)

[17.2未推送订单池 19](#_Toc22272)

[18、签约方管理 20](#_Toc11199)

[18.1 内部法人管理 20](#_Toc13009)

[18.2 渠道/经纪管理 20](#_Toc21212)

[18.3 开发商管理 20](#_Toc17256)

[19、合同管理 20](#_Toc28271)

[19.1 合同类型管理 20](#_Toc27461)

[19.2 范本管理 21](#_Toc24369)

[19.3 同签订管理 21](#_Toc22420)

[19.4 进场函管理 21](#_Toc30634)

[19.5 合同变更 22](#_Toc10906)

[19.6 合同终止 22](#_Toc2912)

[19.7 合同查询 22](#_Toc8890)

[20、标准管理 22](#_Toc31833)

[20.1 项目合作标准 22](#_Toc27235)

[20.2 佣金结算标准 22](#_Toc25026)

[20.3 费用管控标准 23](#_Toc24738)

[20.4 团奖标准 23](#_Toc30905)

[20.5 拓客指标设置 23](#_Toc26427)

[20.6 拓客指标考核 23](#_Toc22675)

[21、费用结算管理 23](#_Toc27238)

[22、跟投管理 24](#_Toc28172)

[22.1 跟投规则 24](#_Toc14251)

[22.1.1跟投分配规则 24](#_Toc7496)

[22.1.2 分红结算规则 25](#_Toc9334)

[22.2 跟投管理 25](#_Toc10383)

[22.2.1 跟投项目管理 25](#_Toc19022)

[22.2.2 跟投支付管理 27](#_Toc10786)

[22.2.3 转账汇款审核 28](#_Toc3550)

[22.2.4 项目进展查看 28](#_Toc8619)

[22.2.5 项目清算管理 28](#_Toc3890)

[22.2.5 跟投收益记录 29](#_Toc23044)

[23、员工结算 30](#_Toc21708)

[23.1 员工管理 30](#_Toc21103)

[23.1.1 部门管理 30](#_Toc20610)

[23.1.2 业务线管理 30](#_Toc28290)

[23.1.3 岗位管理 31](#_Toc5196)

[23.1.4 员工管理 31](#_Toc2622)

### 1、成交节点

**业务流程**：新运营端管理系统>>>新建节点规则>>>新建楼盘节点>>>新建结佣规则>>>完成设置结佣套餐>>>管家端选择佣金套餐及提供其他平台数据支撑

## 1.1 楼盘节点管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【配置中心】-【成交节点】-【楼盘节点管理】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 节点规则管理 | 1. 提供节点规则数据 |  |
| 管家端 | 1. 节点附件为必填项时，录入则显示必填 2. 拆分节点为必填项、名称变更后则影响前台展示 |  |

创建规则注意事项：

|  |  |
| --- | --- |
| **模块** | **注意事项** |
| 新建 | 1. 节点名称不可超过15个字符且不能与现有名词重复 2. 是否可拆分节点为是，则展示计算基数及字段名称（一旦拆分为是，则不可更改）    1. 计算基数选项是固定选项，目前只有成交价    2. 字段名称必填且不可超过10个字符   3、添加附件数据最多为4条 |
| 编辑 | 1、可以修改拆分节点中的字段名称及附件名词  2、可以修改附件名称及数据（最多为4条） |

## 1.2 节点规则管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【配置中心】-【成交节点】-【节点规则管理】

数据提供模块如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **模块** | **影响** |
| 楼盘节点管理 | 1、关联楼盘不可删除，只能编辑 |
| 结佣规则管理 | 1、开发商节点设置影响好生活总收入结佣节点的顺序展示 |
| 管家端 | 1. 经纪人跟进节点会影响管家端认购后的流程 2. 购房详情页展示固定+跟进定义节点规则的合集且展示顺序按照固定节点展示 3. 若含有拆分节点则影响是否可拆分多次 |
| 经纪人端 | 1. 节点中若无经纪人奖励则【我的结佣-结佣奖金】则不显示相关记录 |

创建规则注意事项：

|  |  |
| --- | --- |
| **角色** | **注意事项** |
| 经纪人 | 【整体模块】   1. 节点规则名词、内容不可与现有名称一致   【经纪人奖励】   1. 默认选中有，显示经纪人奖励节点区域 2. 选中无，则经纪人奖励设置区域隐藏   【开发商节点设置】  1、此节点无回款节点  【跟进节点设置】   1. 认购必须是第一节点 2. 草签和签约必选一个 3. 必须含有开发商节点所有内容 4. 同一套跟进节点中同一节点不可重复 5. 单节点组合节点时不可含有回款节点且不可含有多个可拆分节点 6. 最多5个节点   【奖励节点】   1. 必须含有经纪人跟进节点任意内容 2. 节点设置必须在经纪人跟进节点范围内 3. 此节点无回款节点 4. 最多2个节点且节点内容不可重复 5. 单节点内容只能选择一个 6. 无需排序，以跟进节点为准 |
| 网络推客 | 【整体模块】、【开发商节点设置】及【跟进节点设置】  同经纪人相同模块 |
| 自来客 | 【开发商节点设置】  同经纪人相同模块 |

## 1.3 结佣规则管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【配置中心】-【成交节点】-【结佣规则管理】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 节点规则管理 | 1、关联节点不可删除及只可编辑名称 |  |
| 管家端 | 1. 经纪人跟进节点会影响管家端认购后的流程 2. 购房详情页展示固定+跟进定义节点规则的合集且展示顺序按照固定节点展示 3. 结佣规则为执行中或执行结束（恢复状态下）的数据在前台、楼盘列表及佣金选择中展示 4. 提供认购或需要选择佣金套餐的节点数据及佣金套餐详情页数据 |  |
| 经纪人端 | 1. 节点中若无经纪人奖励则【我的结佣-结佣奖金】则不显示相关记录 2. 结佣规则为执行中且职业经纪人的数据在前台及楼盘列表中展示 3. 结佣规则中设置的数值影响经纪人分佣或结佣展示问题（为零数据不展示（涉及情况为：佣金计算、更换佣金套餐、跳点及退房）） |  |
| 新运营平台 | 1. 提供账务结算-业绩管理-交易及佣金、数据中心-数据库汇总-（渠道佣金、好生活佣金汇总、好生活资金池）等模块数据 |  |
| 运营平台 | 1. 提供客户根据-结佣规则详情页、更换佣金套餐及已更换佣金套餐等模块数据信息 |  |
| 开发商平台 | 1、提供客户根据-结佣规则详情页及交易及佣金（新）等模块数据信息 |  |
| H3平台 | 1、不符合设置规则的结佣套餐需在此平台进行审核 |  |

创建规则注意事项：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **角色** | **模块** | **详情** |
| 公共部分 | 楼盘选择 | 1、必填  2、可以选中地区批量添加  3、不支持批量删除  4、楼盘名称支持模糊搜索 |
| 结佣规则 | 1、佣金类型为单选  2、套餐有效期为必填  3、节点规则为必填且显示所有符合佣金类型的数据  4、节点规则支持模糊搜索 |
| 公式类型 | 【佣金公式】  1、必填项  2、单选  3、前佣+后佣时公式可以选择不同公式类型  4、选择不含税成交价类型时显示房款税点及装修款税点输入框，必填且为非负整数  【经纪人奖励公式】  1、选中的节点规则中有经纪人奖励则展示  2、必填项  3、目前只有固定金额此项 |
| 职业经纪人 | 套餐设置 | 【整体模块】  1、可以添加多个套餐  2、多套餐的佣金公式一致不可变更  【佣金模块】  1、根据选择佣金公式展示  2、必填，非负整数，可以为0但不可为空  3、角色分佣中所有节点的百分比相加等于100  【经纪人奖励】  1、奖励来源展示及对应节点规则请见**附件1**  2、经纪人奖励合计=经纪人奖励+好生活分佣+开发商分佣  3、经纪人奖励=所有节点之和  【套餐命名及说明】  1、必填  2、套餐说明不可超过200个字符  【佣金测算】  1、套餐参数填写完毕后才可进行佣金测算 |
| 网络推客 | 套餐设置 | 【整体模块】【佣金模块】【佣金测算】  同职业经纪人一致 |
| 自来客 | 套餐设置 | 【整体模块】【佣金测算】  同职业经纪人一致  【佣金模块】  1、根据选择佣金公式展示  2、必填，非负整数，可以为0但不可为空 |

附件1：

|  |  |
| --- | --- |
| **佣金类型** | **奖励来源展示信息及注意事项** |
| 前佣 | 前佣-经纪人分佣、开发商-返还款 |
| 后佣 | 后佣-经纪人分佣、开发商-返还款、开发商-回款 |
| 前佣+后佣 | 前佣-经纪人分佣：与前佣业绩确认节点一致  后佣-经纪人分佣：与后佣业绩确认节点一致  开发商-返还款：与经纪人奖励结佣节点1一致  开发商-回款：与后佣业绩确认节点一致 |

### 2、驳回设置

**业务流程**：新运营端管理系统>>>新建驳回类目>>>新建驳回原因>>>【客户跟进】审核不通过或【驳回统计池】查询及列表展示使用

## 2.1 驳回类目管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【配置中心】-【驳回设置】-【驳回类目管理】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 驳回原因管理 | 1. 提供新建、编辑及查询时【驳回原因分类】的数据 |  |
| 客户跟进-审核 | 1、提供审核拒绝时原因分类的数据  2、审核拒绝时找不到已撤销的分类及分类下的原因内容 |  |
| 驳回统计池 | 1、提供查询及列表中【驳回原因/分类】的数据 |  |

#### 2.2 驳回原因管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【配置中心】-【驳回设置】-【驳回原因管理】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 驳回类目管理 | 1. 新建或编辑使用到【驳回原因分类】的数据不可撤销 |  |
| 客户跟进-审核 | 1、提供审核拒绝原因分类下的内容数据  2、审核拒绝时找不到已删除的数据  3、没有使用或删除【驳回原因分类】的内容数据时，则审核拒绝页面不展示 |  |
| 驳回统计池 | 1. 提供查询【驳回原因】后下拉框的数据 2. 提供列表展示中【内容】的数据 |  |

### 3、客户跟进

**3.1 业务流程1 --B端报备**

【经纪人端APP】报备客户 >>> 发起客户带看 >>> 【管家端APP】 扫码确认带看 >>> 提交认购 >>> 【老运营系统】 客户跟进 >>> 认购审核 >>> 【开发商系统】 客户跟进 >>> 认购审核 >>> 【管家端APP】 下一个节点提交跟进 ...>>> 签约（直到佣金套餐的最后一个跟进节点）>>> 【老运营系统】&【开发商系统】 审核通过，交易完成

**3.1.1经纪人端APP·报备·发起带看**

模块路径：【经纪人端APP】-【首页】-【客户管理】- 报备 - 发起带看

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | 操作 | **备注** |
| 客户管理 | 1. 报备   录入基础信息：意向楼盘、客户信息、预计到访时间   1. 发起带看   在该楼盘的报备保护期有效时间内，发起带看 | 保护期信息：  在【老运营系统】-【项目管理】-【楼盘列表】-楼盘详情查看，可编辑。 |

**3.1.2管家端APP·客户跟进**

模块路径：【管家端APP】-【首页】-【确认带看】- 扫码确认带看

【管家端APP】-【首页】-【客户管理】- 认购/草签/签约/自定义节点跟进提交

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | 操作 | **备注** |
| 确认带看 | 在该楼盘的带看保护期有效时间内，扫码确认带看 |  |
| 客户管理 | 录入跟进  认购为客户跟进的强制节点且为第一节点，选择房源、佣金套餐，提交至后台运营审核 |  |

注意事项：带看保护期内未确认带看则客户的带看保护期失效，此时进入报备的保护期，若报备保护期有效可重新发起带看再确认带看，若报备保护期此时也失效了则客户被释放了，需要重新走报备。

**3.1.3后台·客户跟进审核**

模块路径：【老运营系统】-【客户管理】-【客户跟进】

模块路径：【开发商系统】-【客户管理】-【客户跟进】

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | 操作 | **备注** |
| 客户跟进 | 跟进审核通过 认购/草签/签约/自定义节点  第一级审核：老运营系统 -- 运营人员  第二级审核：开发商系统 -- 开发商员工 | 审核人员数据：老运营系统 -【账户管理】-【后台人员管理】 |

**3.2 业务流程2 --C端报备（非明源）**

【好房端APP】推荐有礼 >>> 推荐客户，选择非珠江楼盘>>> 【经纪人小程序】 >>> 抢客户 >>> 发起客户带看 >>> 【管家端APP】 扫码确认带看 >>> 提交认购 >>> 【老运营系统】客户跟进 >>> 认购审核 >>> 【开发商系统】 客户跟进 >>> 认购审核 >>> 【管家端APP】 下一个节点提交跟进 ...>>> 签约（直到佣金套餐的最后一个跟进节点）>>> 【老运营系统】&【开发商系统】 审核通过，交易完成

**3.2.1好房端APP·推荐客户**

模块路径：【好房端APP】-【我的】-【推荐有礼】- 推荐客户

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | 操作 | **备注** |
| 推荐有礼 | 推荐客户  录入基础信息：意向楼盘、客户信息、预计到访时间  条件：非珠江楼盘 | 1、是否为珠江楼盘：【楼盘列表】-所属项目 -【项目入驻】-- 【编辑】 查看【项目分类】字段为非“珠江专场” |

**3.2.2经纪人小程序·抢客·带看**

模块路径：【经纪人小程序】-【首页】-【客户列表】- 抢客/分配客户

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | 操作 | **备注** |
| 【老运营系统】-【账户管理】-【经纪人管理】 | 1、 维护销售经理、置业顾问角色用户 |  |
| 【老运营系统】-【项目管理】-【楼盘列表】 | 2、【查看详情】绑定销售经理、置业顾问。 |  |
| 【经纪人小程序】-【首页】-【客户列表】 | 1. 销售经理分配客户给置业顾问 或者 置业顾问抢客户   4、置业顾问在客户详情页面，发起带看  条件：在该楼盘的报备保护期有效时间内，发起带看 | 1、保护期信息：  在【老运营系统】-【项目管理】-【楼盘列表】-楼盘详情查看，可编辑。 |

注意事项：带看保护期内未确认带看则客户的带看保护期失效，此时进入报备的保护期，若报备保护期有效可重新发起带看再确认带看，若报备保护期此时也失效了则客户被释放了，需要重新走推荐客户。

**3.2.3管家端APP·客户跟进** （同3.1.2）

**3.2.4后台·客户跟进审核** （同3.1.3）

**3.3 业务流程3 --C端报备（明源）**

【好房端APP】推荐有礼 >>> 推荐客户，选择珠江楼盘 >>> 推荐成功 >>> 【明源CRM系统】 带看 >>> 认购 >>> 【老运营系统】 客户跟进 >>> 【同步】CRM数据 >>> 发布佣金套餐>>> 【明源CRM系统】 签约 >>> 【老运营系统】 客户跟进 >>>【同步】CRM数据 >>> 发布佣金套餐 >>> 交易完成

**3.3.1好房端APP·推荐客户**

模块路径：【好房端APP】-【我的】-【推荐有礼】- 推荐客户

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | 操作 | **备注** |
| 推荐有礼 | 推荐客户  录入基础信息：意向楼盘、客户信息、预计到访时间  条件：珠江楼盘 | 1、是否为珠江楼盘：【楼盘列表】-所属项目 -【项目入驻】-- 【编辑】 查看【项目分类】字段为“珠江专场” |

**3.3.2明源CRM系统·客户登记 >带看客户 >认购 >签约**

具体操作见文档 “明源系统简易操作.docx”

**3.3.3老运营系统·客户跟进·同步明源CRM数据**

模块路径：【老运营系统】-【客户管理】-【客户跟进】

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | 操作 | **备注** |
| 客户跟进 | 1. CRM带看 >>> 同步数据，客户状态为“带看” 2. CRM认购 >>> 同步数据，客户状态为“认购”、房源、房款等成交信息 3. 发布佣金套餐，绑定好房系统房源 4. CRM签约 >>> 同步数据，客户状态为“签约”、房源、房款等成交信息 5. 发布佣金套餐，绑定好房系统房源 |  |

**3.4 业务流程4 --自来客**

【管家端APP】客户管理 >>> 录入自来客 >>> 直接提交认购 >>> 【老运营系统】 客户跟进 >>> 认购审核 >>> 【开发商系统】 客户跟进 >>> 认购审核 >>> 【管家端APP】 下一个节点提交跟进 ...>>> 签约（直到佣金套餐的最后一个跟进节点）>>> 【老运营系统】&【开发商系统】 审核通过，交易完成

**3.4.1管家端APP·录入自来客**

模块路径：【管家端APP】-【客户管理】- 录入自来客

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | 操作 | **备注** |
| 客户管理 | 录入自来客，直接认购  录入基础信息：认购楼盘、客户信息、选择房源、佣金套餐，提交至后台运营审核 |  |

**3.4.2后台·客户跟进审核** （同1.1.3）

# 4、客户跟进之**节点说明**

**第一类：不可拆分节点** --> 认购、草签、签约、自定义名称节点 >>> 一个节点只需录入一次跟进

**第二类：可拆分节点** --> 自定义名称节点 >>> 一个节点可录入多次跟进，录入时选择“是否为最终节点”为“是”即代表该可拆分节点跟进完成。

**节点数据来源**：

第一步：【新运营系统】 配置中心 >>> 成交节点 >>> 楼盘节点管理 >>> 维护节点库

第二步：【新运营系统】 配置中心 >>> 成交节点 >>> 节点规则管理 >>> 新建节点规则 >>> 根据所需，维护适用于不同角色的的开发商节点、跟进节点、经纪人奖励节点

第三步：【新运营系统】 配置中心 >>> 成交节点 >>> 结佣规则管理 >>> 根据所需创建指定楼盘的对应角色的佣金套餐，（结佣规则需选择节点规则匹配业绩确认节点、渠道分佣节点）

第四步：执行客户跟进业务，录入认购等跟进时选择第三步创建的佣金套餐，获取该房源的跟进节点数据。

提醒，这里需要注意的几个情况如下：

A、生产环境有部分楼盘存在历史结佣规则，开发商节点不包含在渠道分佣节点内，若客户成交时选择了此类结佣规则，则客户跟进的节点 = 开发商节点+渠道分佣节点；

B、生产环境有部分楼盘存在历史结佣规则，开发商节点和渠道分佣节点不包含“认购”，若客户成交时选择了此类结佣规则，则客户跟进的节点 = 认购+开发商节点+渠道分佣节点。

# 5、客户跟进之**自动审核**

**业务流程：**【管家端APP】 客户管理提交的跟进数据 >>> 【老运营系统】 客户跟进 审核通过 >>> 【开发商系统】 客户跟进 >>> 自动审核/一键审核

模块路径：【开发商系统】-【客户管理】-【客户跟进】

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | 操作 | **备注** |
| 开发商端  自动审核 | 1. 定时任务自动审核   条件1：运营系统已审核通过  条件2：运营系统审核通过后1小时   1. 批量选择跟进数据，一键审核   条件：运营系统已审核通过   1. 审核顺序：按照运营端审核通过的顺序依次审核通过 |  |

# **6、退房**

**业务流程：**【管家端】 >>> 选房购房 >>> 开发商审核通过的节点详情页面 >>>【退房】>>>【运营后台】>>> 运营审核通过

|  |  |
| --- | --- |
| **模块** | 影响 |
| 退房 | 1. 任一开发商审核通过的跟进节点，均可发起退房； 2. 退房只需要运营审核通过即审核完成； 3. 退房运营审核通过时将当前房源下审核未完成（待审核、运营审核通过）的节点跟进状态置为“审核拒绝”，拒绝原因“客户申请退房成功”； 4. 退房成功触发佣金计算，冲正该房源下已产出的所有佣金，即生产一条sum值的负佣金数据； 5. 退房后同一客户可重新认购该房源。 |

# 7、客户跟进之**影响**

客户跟进 >>> 节点审核通过 >>> 佣金计算判断当前跟进节点是否为佣金计提节点，来触发佣金计算 >>> 产出好生活总收入、经纪人奖励合计、好生活分佣、开发商分佣、渠道分佣、经纪人奖励 >>> 各佣金数据流向至各业务模块，业务模块如下：

1. 【交易及佣金】
2. 【回款确认】
3. 【返还款支付】
4. 【经纪公司结佣】
5. 【经纪人结佣】
6. 【现金奖励结佣】
7. 【购物卡奖励结佣】
8. 【网络推客结佣】
9. 【员工分佣】
10. 【跟投分红清算】
11. 【BI数据统计】

8、客户跟进之**更换套餐**

1. 管家端 >>> 【客户管理】>>> 在录入认购之后的节点跟进时，可更换佣金套餐。
2. 运营后台 >>> 【客户跟进】 >>> 阶梯跳点，可更换佣金套餐。

|  |  |
| --- | --- |
| **模块** | 操作 |
| 更换套餐 | 限制：   1. 更换套餐只能选择与当前业绩归属人类型相同的佣金套餐； 2. 更换套餐只能更换与认购时选择的佣金套餐所属的节点规则相同且佣金套餐内节点完全一致的套餐。   【阶梯跳点】条件：非珠江楼盘且在该房源所选的佣金套餐内所有节点跟进完成。  导致结果：更换佣金套餐会触发按照新套餐的佣金计算产出佣金，佣金计算遵循已产出节点的佣金数据不变，在新节点的佣金数据做多退少补原则。 |

**9、认筹、核销、退认筹**

**9.1 认筹**

认筹也称客户买房交定金、交电商费。认筹途径：好房端、管家端、案场后台

模块路径1：【好房端】>>>【楼盘详情】 >>> 购买优惠

模块路径2：【管家端】>>> 首页 >>>【录入认筹】

模块路径3：【管家端】>> 客户管理 >>>【客户详情】或【选房购房】页面 >>>录入认筹

模块路径4：【案场后台】>>>【案场刷卡】

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | 操作 | **备注** |
| 认筹 | 第1步：认筹下单  第2步：  下单后，该认筹订单的信息可在【新运营后台】>>【交易中心】>>【客户管理】>>【支付订单】查看  第3步：支付  好房端，可选择支付方式：支付宝、微信、银联  管家端，可选择支付方式：POS刷卡、支付信息录入  案场后台，可选择支付方式：POS刷卡  第4步：同步支付状态   1. POS刷卡、支付宝、微信、银联等 属于线上支付，线上支付完成后第三方会回传支付状态来修改该认筹订单的支付状态，全部支付为“已支付”，部分支付为“支付中”； 2. 支付信息录入 属于线下支付后的补录认筹订单，需要【新运营后台】>>【财务结算】>>>【线下支付审核】审核订单是否有效。审核通过即修改该认筹订单的支付状态为“已支付” | 条件：   1. 楼盘列表 >>>该楼盘合作模式为“会员付费”或“会员+企业付费”   B.该楼盘>>>会员费设置 >>>存在当前时间范围内执行中的会员优惠信息，没有则新建。 |

**9.2 认筹核销**

认筹不核销，那认筹将无意义

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **业务** | 操作 | **备注** |
| 认筹核销 | 接上一步，认筹订单部分支付成功后 或 全部支付完毕，即可进行核销。  核销途径：   1. 客户跟进 >>>运营审核 >>> 选择该订单 >>> 审核通过 2. 支付订单 >>> 运营 核销 >>> 选择该楼盘下该客户有客户跟进未核销的房源 >>>核销确认 |  |

注意：实际业务，在房源成交后客户可能会退房，有核销的退房只退房源并解除房源与核销订单的绑定关系，核销订单仍有效，若客户再次成交可继续核销 或 发起退认筹（客户退定金）。

**9.3 退认筹**

退认筹，也即客户退定金，退电商费，退认筹途径：好房端、管家端、案场后台

模块路径1：【好房端】>>> 我的 >>>【我的订单】 >>> 订单详情 >>>【退款】

模块路径2：【管家端】>>> 首页 >>>【录入认筹】>>> 订单详情 >>>【退认筹】

模块路径3：【管家端】>> 客户管理 >>>【选房购房】页面 >>> 认筹详情 >>>【退认筹】

模块路径4：【案场后台】>>>【支付订单】 >>> 退款【申请】

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **业务** | 操作 | **备注** |
| 退认筹 | 第1步：提交退认筹  第2步：【新运营系统】>>>【交易中心】>>>【客户管理】>>>【支付订单】 >>> 运营人员，审核通过 >>> 财务，审核通过，推送至【H3系统】 >>>  第3步：【H3系统】 审核通过，推送至【新运营系统】- 【财务结算】-【结算支付】- 【待支付清单】  第4步：【待支付清单】>>> 【支付清单生成且发起审批】推送至【H3系统】  第5步：【H3系统】 审核通过，推送至【金蝶业务系统】  第6步：【金蝶业务系统】>>> 确认 >>>审核 >>> 付款，详见金蝶简易操作文档.docx  注意：珠江和非珠江楼盘的退认筹业务有区别，如下：   1. 非珠江楼盘下的认筹订单未被核销，可发起退认筹；   B、非珠江楼盘下的认筹订单已被认购核销，且后续节点未发起，可退认筹，且退认筹会引发退认购。在金蝶系统完成付款回传付款成功状态时修改退认筹和退认购的状态为“成功”；  C、珠江楼盘下的认筹订单支付成功后，随时可退认筹。若有与房源核销，退认筹不会引发退认购，在退认筹的H3审核通过（上面第2步）完成后，解绑房源。在【金蝶系统】付款完成回传付款成功状态时修改退认筹的状态为“成功”。 |  |

10、佣金计算

**业务流程：**提交客户跟进，审核通过 >>> 发出通知，告知佣金计算 >>> 佣金计算判断是否需要产出佣金、产出什么佣金、产出多少佣金

**A、佣金计算范围包含：**好生活总收入、经纪人奖励合计、好生活分佣、开发商分佣、渠道分佣、经纪人奖励、佣金预算表、员工分佣中间表；

**B、佣金计算标准：**按照客户跟进时选择的佣金套餐计算；

**C、业绩确认节点** —> 好生活总收入、经纪人奖励合计、好生活分佣、开发商分佣的计提节点，达到该节点佣金产出；只有单节点；

**D、渠道分佣节点** —> 渠道分佣的计提节点，达到该节点佣金产出；可以为组合节点、并且一个套餐内可多个组合节点；

**E、经纪人奖励节点** —> 经纪人奖励的计提节点，达到该节点佣金产出；只有单节点；

**F、佣金预算表、员工分佣中间表** —>每次跟进都做计算，计算内容：好生活总收入明细、经纪人奖励明细、好生活分佣明细、开发商分佣明细、渠道分佣明细；

**G、好生活总收入、好生活分佣、开发商分佣佣金**

**a. 可拆分节点 >>>** 多次跟进，只计算一次

**b. 其他节点 >>>** 只录入一次，只计算一次

**H、渠道佣金**

**a. 单节点 >>>** 该节点客户跟进完成即产出该节点对应的渠道佣金数据

**b. 组合节点 >>>**

(1) 组合节点不含可拆分节点

组合节点内的所有节点跟进完成即产出该组合节点对应的渠道佣金数据

(2) 组合节点含可拆分节点

该组合节点的佣金数据挂靠在可拆分节点，根据可拆分节点首次支付的金额占总成交价的比例产出该组合节点对应的渠道佣金数据，且不超过该组合节点的佣金总金额。

**I、负交易佣金**

**a. 退认购 >>** 退掉认购节点已产出的佣金，产生一条“退认购”负佣金数据

**b. 节点强制驳回 >>** 退掉该节点已产出的佣金，产生一条“退+节点名称”负佣金数据

**C. 退房 >>** 退掉该房源下已产出的所有佣金，产生一条“退房”sum值的负佣金数据

**J、数据提供：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 交易及佣金 | 1. 提供【交易及佣金】>> 【新建批次】数据 |  |
| 回款确认 | 1. 提供【回款确认】>> 【新建批次】数据 |  |
| 返还款支付 | 1. 提供【返还款支付】>> 【新建批次】数据 |  |
| 经纪人端 -- 申请结佣  好房端 -- 申请结佣  珠江好房小程序 -- 申请结佣  微楼盘小程序 -- 申请结佣 | 1. 提供【经纪人端】>>【公司佣金】、【我的佣金】、【现金奖励】、【购物卡奖励】>> 【申请结佣】>>【选择订单】数据 2. 提供【好房端】、【珠江好房小程序】、【微楼盘小程序】>>【我的佣金】>> 【申请结佣】>>【选择订单】数据 |  |
| 员工分佣 | 1. 提供【员工分佣】项目【计提佣金】的计算基础数据 |  |
| 跟投 | 1. 提供【跟投】项目 >> 【项目清算】分红的计算基础数据 |  |
| BI数据统计 | 1. 提供BI统计基础数据 |  |

**11、交易及佣金**

模块路径：新运营端管理系统 >>> 财务结算 >>> 业绩管理 >>> 交易及佣金

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **数据源** | **备注** |
| 交易及佣金 | 订单所选择套餐的业绩确认节点在客户跟进开发商审核通过后产生交易及佣金的数据，进入新建批次池里。 | 如发生退房、退认购等会产生相应的负值记录 |

操作：

新建批次 >>> 勾选订单 >>> 添加到批次到下一步 >>> 保存并提交审核 >>> 开发商员工登录开发商后台审核通过 >>> 运营人员推送至金蝶业务系统报账单（订单推送后可在金蝶推送管理查看）

**12、交易及佣金驳回**

模块路径：新运营端管理系统 >>> 财务结算 >>> 业绩管理 >>> 交易及佣金

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **数据源** | **备注** |
| 交易及佣金 | 条件1：交易及佣金正交易已确认  条件2：开发商员工登录开发商后台操作强制驳回   1. 操作：在交易及佣金确认通过之后，开发商端交易及佣金详情页面【强制驳回】，冲正交易及佣金的正交易。 2. 驳回后，运营人员可编辑后重新发起审批。 3. 若正向交易的数据已推送至金蝶报账单，那么负交易也需要推送至金蝶系统冲正该单据金额，类型为“交易及佣金驳回”。 |  |

**13、回款确认**

模块路径：新运营端管理系统 >>> 财务结算 >>> 业绩管理 >>> 回款确认

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **数据源** | **备注** |
| 回款确认 | 1. 不含经纪人奖励的取后佣好生活总收入 2. 含经纪人奖励的且来源是后佣回款得取后佣好生活总收入+经纪人奖励 3. 条件：交易佣金后佣确认后并开发商审核通过 |  |

操作：

新建批次 >>> 勾选订单 >>> 添加到批次到下一步 >>> 保存并提交审核 >>> 财务审核通过 >>> 财务推送至金蝶业务系统收款单（订单推送后可在金蝶推送管理查看）

**14、返还支出**

**业务流程：**新建返还款支付订单 >>> 提交H3审批 >>> 待支付清单

模块路径：新运营端管理系统 >>> 财务结算 >>> 返还支出 >>> 返还款支付

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **用途** | **备注** |
| 返还支出 | 返还支出新增选择相对应的付款用途和经纪人奖励来源是开发商返还款的结佣 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **数据源** | **备注** |
| 返还支出 | 1. 以楼盘为纬度统计该楼盘下所有成交订单的返还款金额。返还款金额 = 前佣开发商分佣+后佣开发商分佣+经纪人奖励开发商分佣 2. 开发商返还款来源：订单成交时所选择的佣金套餐 3. 统计条件：交易及佣金确认 | 前佣、后佣、奖励分别统计。 |
| 返还支出数据的合同信息 | 1. 新运营端-合约中心-合同管理-合同签订管理-维护该项目的合同 2. 合同条件：签约方类别包含收款方和付款方，并且付款方必须为内部法人单位 | 有合同选择合同；无合同可先维护合同或者手填收款方、付款方信息即可。 |

注：

返还款累计金额：交易及佣金确认后，返还款的数据进入返还款的总池子

返还款已付金额：返还款实际支付金额，取值待支付清单，返还款已付金额

返还款冻结金额：返还款申请支付、经纪人端申请奖励，在审批中，但是没有付出去

返还款剩余金额：返还款剩余金额=返还款累计金额-返还款已付金额-返还款冻结金额

返还支出需要走H3审批，审批完成自动推送待支付清单，待支付清单付款成功回传付款状态。

**15、佣金审核**

**业务流程：**各终端提交申请结佣 >>> 运营账号进行审核>>>财务账号进行审核>>>提交H3审批>>>审批完成自动推送待支付清单，待支付清单付款成功回传付款状态。

模块路径：新运营端管理系统 >>> 财务结算 >>> 佣金审核

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **数据源** | **备注** |
| 佣金审核 | 1. 经纪人奖励 来自【经纪人端APP】>> 职业经纪人用户 >> 我的佣金 >> 现金奖励 >>【申请结佣】 2. 经纪人结佣 来自【经纪人端APP】>> 职业经纪人用户或经纪公司用户 >> 我的佣金 >> 应结佣金 >>【申请结佣】 3. 经纪公司结佣 来自【经纪人端APP】>> 经纪公司用户 >> 公司佣金 >>【申请结佣】 4. 网络推客结佣 来自【好房端APP】/【珠江好房小程序】/【微楼盘小程序】>> 网络推客用户 >> 我的佣金 >> 【申请结佣】 |  |

注：

网络推客结佣的税率由财务审核时手动调整税金后系统算出；经纪人结佣的税率默认为5%财务审核时可手动调整；经纪公司结佣的税率默认为经纪公司入库时维护的税率，运营审核时可手动调整。

**16、待支付清单**

模块路径：新运营端管理系统 >>> 财务结算 >>> 结算支付 >>> 待支付清单

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **数据源** | **备注** |
| 待支付清单 | 1. 经纪人结佣、经纪人奖励（现金）、经纪公司结佣、网络推客结佣审核通过之后汇入待支付清单 2. 退认筹-支付订单审核通过汇入待支付清单 3. 返还支出-新增订单并提交H3审核通过之后汇入待支付清单 |  |

操作：

勾选订单 >>> 点击支付清单生成且发起审批 >>> 提交审批 >>> H3审批完成自动推送金蝶系统应付单（支持手动确认支付结果）

17、金蝶对接

**17.1金蝶推送管理**

模块路径：配置中心 >>> 金蝶对接 >>> 金蝶推送管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **数据源** | **备注** |
| 金蝶推送管理 | 1. 交易及佣金、回款确认、经纪人结佣、经纪公司结佣、现金奖金结佣、网络推客结佣、返还款支付、支付订单退款 在好生活业务系统完成后推送至金蝶系统的所有订单 2. 单据推送金蝶失败的订单，可根据失败原因进行相应的维护后再次推送 |  |

注：

根据推送失败的原因去楼盘映射组织关系、辅助账供应商映射、辅助帐项目映射、辅助账客户映射进行维护修改再进行推送。

**17.2未推送订单池**

模块路径：配置中心 >>> 金蝶对接 >>> 未推送订单池

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **数据源** | **备注** |
| 未推送资金池 | 1. 交易及佣金、回款确认、经纪人结佣、经纪公司结佣、现金奖金结佣、网络推客结佣、返还款支付、支付订单退款 2. 条件：推送金蝶系统失败的订单 3. 推送金蝶系统未推送成功的订单被再次推送成功后，从未推送订单池消失 |  |

**18、签约方管理**

**18.1 内部法人管理**

模块路径：合约中心 >>> 签约方管理 >>> 内部法人管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 内部法人管理 | 1. 合同签订管理签约方数据源，选择内部法人带出内部法人录入的信息 2. 老运营后台-支付订单-退认筹审核-修改付款账号-选择内部法人带出内部法人录入的信息 3. 跟投项目管理-新增跟投项目-打款账户信息选择内部法人单位 | 无需H3审核 |

注：

1. 第一条联系人信息为默认主要联系人，主要联系人信息只能有一个。
2. 联系人信息与开户行信息可增加多条。
3. 可批量导入数据

**18.2 渠道/经纪管理**

模块路径：合约中心 >>> 签约方管理 >>> 渠道/经纪管理

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 模块 | 分类 | 影响 | 备注 |
| 渠道/经纪公司 | 公司 | 1. 合同签订签约方信息中签约方数据源为渠道/经纪公司时，可选择H3审核通过后的渠道/经纪公司 | 需H3审核 |
| 个人 |

注：

1、【分类为公司时】需填写纳税人识别号、法定代表人、公司地址、开户许可证、营业执照、主要联系人信息。

2、【分类为个人时】需填写身份证号码、身份证正方面照片。

3、可批量导入数据。

**18.3 开发商管理**

模块路径：合约中心 >>> 签约方管理 >>> 开发商管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 开发商管理 | 1. 合同签订签约方信息中签约方数据源 为开发商时，可选择H3审核通过后的开发商 2. 开发商端申请项目入驻时，可选择H3审核通过后的开发商 | 需H3审核 |

注：

1. 默认第一条联系人信息为默认主要联系人，主要联系人信息只能有一个
2. 可批量导入数据

**19、合同管理**

**19.1 合同类型管理**

模块路径：合约中心 >>> 合同管理 >>> 合同类型管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 合同类型管理 | 1. 范本管理新增-合同类型选择已启用的合同类型 2. 合同签订管理新增-合同类型-选择已启用的合同类型 3. 老运营后台-后台人员管理-编辑后台人员权限-合同类型审批权限-勾选已启用的合同类型 |  |

注：

1. 【范本管理】选择合同类型时，不同范本可选择同一类型，即一个合同类型可绑定多个范本。
2. 【合同类型新增-单合同上限金额】引用该类型的合同在合同签订管理-第二步-合同费用及履约中-合同费用信息-含税金额-不能超过该类型设置的单合同上线金额。
3. 【是否强制范本】选择是否强制范本与合同签订管理中-合同新增编辑-是否强制使用范本所属类型有关。

**19.2 范本管理**

模块路径：合约中心 >>> 合同管理 >>> 范本管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 范本管理 | 1. 合同类型可选择是否强制范本 2. 合同可选择已启用绑定此类型的范本 |  |

注：

1. 【启用范本】无需审核可启用范本
2. 【作废范本】不可作废已引用范本合同的范本

**19.3 同签订管理**

模块路径：合约中心 >>> 合同管理 >>> 合同签订管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 合同签订管理 | 1. 条件：当前登录人员在后台人员管理有配置合同类型的操作权限 2. 选择已启用的合同类型 3. 选择签约方数据源（内部法人、渠道/经纪公司、开发商） 4. 可新建项目，新建的项目会进入【项目入驻】的项目库，运营审核项目入驻时可匹配同一城市、同一开发商的项目进行绑定 5. 合同费用信息-含税金额不可大于选中类型的单合同上限金额 6. 合同履约计划-各个节点比例百分比相加为100% 7. 合同文本及附件，强制范本的文件会展示在合同附件中 8. 已发布的合同状态可进行合同变更、合同终止 | 需H3审核 |

注：

1. 合同附件与合同文本上传不超过10个
2. 一份合同可添加不超过3个签约方信息
3. 没有强制使用范本的可以选择是否使用合同范本，不使用范本需填写理由
4. 合同编号自动生成

**19.4 进场函管理**

模块路径：合约中心 >>> 合同管理 >>> 合同签订管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 合同签订管理 | 1. 条件：当前登录人员在后台人员管理有配置合同类型的操作权 2. 不是所有的合同可建进场函，可建进场函的合同条件：合同类型为渠道商类合同，且合同性质为框架合同 3. 影响管家端客户跟进录入时判断该客户所属经纪人所在的经纪公司当前是否有该跟进楼盘下H3审核通过的进场函，并且提交认购时录入的“认购时间”是否在进场函的合作时间范围内。 | 需H3审核 |

**19.5 合同变更**

1、合同状态为已发布时，可在操作栏中变更-进行合同变更，合同变更后，会生成历史版本可在变更记录查看

2、合同变更需H3审核

**19.6 合同终止**

模块路径：合约中心 >>> 合同管理 >>> 合同终止管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 合同终止 | 1. 条件：当前登录人员在后台人员管理有配置合同类型的操作权 2. 合同终止可发起的条件：当前合同为已发布状态 3. 已发起合同终止的合同，在合同签订管理中的状态与合同终止中的状态一致 4. 未审批状态的合同终止列表中的合同可删除，其他状态不可删除 | 需H3审核 |

**19.7 合同查询**

模块路径：合约中心 >>> 合同管理 >>> 合同查询

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 合同查询 | 1. 条件：当前登录人员在后台人员管理有配置合同类型的操作权 2. 可查看所有合同状态下的合同 3. 可查看进场函 |  |

**20、标准管理**

**20.1 项目合作标准**

模块路径：标准管理 >>> 标准管理 >>> 项目合作标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 项目合作标准 | 开发商端新建项目入驻 | 1. 需H3审核 2. 可批次发起审批 |

**20.2 佣金结算标准**

模块路径：标准管理 >>> 标准管理 >>> 佣金结算标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 佣金结算标准 | 1. 影响结佣规则管理创建的结佣规则是否符合标准 2. 匹配规则：根据结佣规则所属楼盘的项目在项目入驻时的属性去对应佣金结算标准，从而根据该佣金结算标准的渠道分佣占比、开发商分佣占比判断该结佣规则配置的金额是否超标，规则超标则需要走H3审批后发布执行，不超标则可直接发布成功执行。 | 1. 需H3流程 2. 可批次发起审批 3. 根据业务线、项目类型、合作模式、内外场代理增加版本号 |

**20.3 费用管控标准**

模块路径：标准管理 >>> 标准管理 >>> 费用管控标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 费用管控标准 | 1. 提供计算标准的数据给【费用结算管理】，计算出好生活的各项经营费用。 2. 同一费用类型、科目名称、统计周期、计算方式不同版本号只能有一个在启用中的状态 3. 更换标准后，第二天执行最新的标准，且在原标准下方生成新的数据，若A换B再换A则两个相同标准数据相邻 | 1. 需H3流程 2. 可批次发起审批 3. 版本号与费用类型、科目名称、统计周期、计算方式决定 |

**20.4 团奖标准**

模块路径：标准管理-标准管理-团奖标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 团奖标准 | 约束【员工结算】下【项目分佣管理】-【项目关键人设置】 与【团奖标准】中同一合作标签的项目的计提模式为“基数\*比例”的比例，该比例需在该团奖标准的分佣比例范围内。 |  |

**20.5 拓客指标设置**

模块路径：标准管理-标准管理-拓客指标设置

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 拓客指标设置 | 1. 拓客指标考核完成率 2. 1-12月指标之和不得超过汇总指标值中的数值 3. 可批量导入指标 |  |

**20.6 拓客指标考核**

模块路径：标准管理-标准管理-拓客指标考核

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 数据来源 | 备注 |
| 拓客指标考核 | 1. 指标数据来源：拓客指标设置 2. 统计每月实际、计划、完成率信息 |  |

**21、费用结算管理**

模块路径：标准管理-费用结算-费用结算管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 模块 | 影响 | 备注 |
| 费用结算管理 | 数据来源费用管控标准 | 1. 根据统计周期展示数据 2. 根据费用管控标准每天定时生成 |

注：

1. 【重新生成】点击重新生成、可根据当前费用管控标准的统计周期、计算基数、比例重新计算生成当前费用类型，科目名称的结算费用。当期内不支持重新生成，因为系统会自动生成。如果当前数据行的执行标准被撤回，则该数据不允许重新生成
2. 【锁定】已锁定的数据不可重新生成
3. 【解锁】只有锁定的状态下，才可以进行解锁操作。解锁后当前数据可重新生成。

# **22、跟投管理**

**业务流程：**新运营端管理系统>>>新建跟投分配规则>>>新建分红结算规则>>>新建跟投项目>>>管家端进行项目跟投。

**22.1 跟投规则**

### 22.1.1跟投分配规则

模块路径：【新运营端管理系统】-【合约中心】-【跟投规则】-【跟投分配规则】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 跟投项目管理 | 1. 提供跟投分配规则数据 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 【列表】   1. 已启用或撤回情况下，删除按钮置灰，不允许删除 2. 启用后撤回进行编辑，跟投类型不允许编辑，其他字段变更保存后，该条数据不变，新增一条记录，版本号加0.1   【跟投分配总比例设置】   1. 跟投分配规则名称与现有名称不可重复；跟投类型字段为单选 2. 若跟投类型选择定向，定向跟投分配占比为100%，募集跟投分配占比不可编辑 3. 若跟投类型选择募集，募集跟投分配占比为100%，定向跟投分配占比不可编辑 4. 若跟投类型选项定向+募集，则定向跟投分配占比与募集跟投分配占比之和需等于100%   【定向分配占比详情配置】   1. 若跟投类型选择募集，则不会流转到该流程 2. 各业务线占比之和需等于跟投分配总比例设置中的定向跟投分配比例的值 3. 各业务线下职级占比之和需等于上级业务线设置的占比 4. 业务线、部门、职级数据分别来源于员工结算>>>员工管理>>>业务线管理、部门管理、岗位管理   【预览】   1. 业务线、占比（业务线）、部门、职级、绝对值（职级）字段数据来源：定向分配占比详细设置中的数据 2. 比例（部门）：这个部门的比例（职级）%相加之和 3. 比例（职级）：绝对值%/业务线\*100=比例% |

### 22.1.2 分红结算规则

模块路径：【新运营端管理系统】-【合约中心】-【跟投规则】-【分红结算规则】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 跟投项目管理 | 1、提供分红结算规则数据 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 【列表】   1. 已启用或撤回情况下，删除按钮置灰，不允许删除 2. 启用后撤回进行编辑，计算类型、分红单位不允许编辑，其他字段变更保存后，该条数据不变，新增一条记录，版本号加0.1   【分红结算设置】   1. 计算类型为单选，影响区间设置中利润计算区间的单位 2. 分红单位为单选，影响区间设置中利润分配与激励分配的单位 3. 利润计算区间： 4. 第一条区间记录：上限不可编辑，下限为必填，范围包含输入的值 5. 最后一条区间记录：下限不可编辑，上限为必填，范围不含输入的值 6. 下一个计算区间的上限需大于上一个计算区间的下限 7. 可对区间进行增加或删除，最少需保存两个计算区间 |

**22.2 跟投管理**

### 22.2.1 跟投项目管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【合约中心】-【跟投管理】-【跟投项目管理】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 跟投支付管理 | 1、提供跟投项目数据 |  |
| 转账汇款审核 | 1、提供跟投项目数据 |  |
| 项目进展查看 | 1、提供跟投项目数据 |  |
| 项目清算管理 | 1、提供跟投项目数据 |  |
| 管家端-跟投 | 1、提供跟投项目数据 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 【列表】   1. 项目状态展示规则 2. 即将开始：项目已启用，当前时间小于申购开始日期 3. 申购中：项目已启用，当前时间处于申购期限范围内 4. 运营中：项目已启用，当前时间处于跟投开始日期之后，并且未进行终止、清算操作的情况下。（如果同时在申购期间，显示申购中），如果申购日期已结束，但跟投日期未开始 5. 已终止：项目已启用，终止操作后的状态 6. 已清算：项目已启用，进行清算操作后的状态 7. 按钮展示规则 8. 启用：项目状态为即将开始，状态为未启用，按钮可操作 9. 编辑：项目状态为即将开始，状态为未启用，按钮可操作 10. 撤回：项目状态为即将开始，状态为已启用，按钮可操作；撤回成功后，项目状态变为已终止 11. 终止：项目状态为申购中、运营中，状态为已启用，按钮可操作，终止成功后，项目状态变为已终止 12. 删除：状态为未启用，按钮可操作 13. 转让管理：所有状态均可见 14. 列表数据来源：管家端发起的跟投转让数据 15. 审核按钮： 16. 按钮展示规则：审核状态为未审核、确认状态为已确认情况下可操作 17. 若转账汇款确认中存在该转让订单下待审核的汇款数据，则需将汇款审核完成后，才可进行转让审核操作 18. 审核完成，审核状态发生相应变更，数据推送前端转让方和受让方跟投进度模块；审核通过跟投支付管理—原订单变更为已转让，并且给受让方生成一条新的跟投支付单 19. 驳回按钮： 20. 按钮展示规则：确认状态为待确认，审核状态为未审核且前端用户没有操作过确认/驳回操作的情况下，可操作 21. 驳回成功后，数据推送前端转让方和受让方跟投进度模块   【项目跟投信息】   1. 项目信息 2. 项目名称：数据来源为老cms后台>>>项目管理，此处只展示合作模式为包销或保证金的项目 3. 打款账户信息 4. 公司：数据来源为新运营后台>>>合约中心>>>签约方管理>>>内部法人管理 5. 开户名称：数据来源为新运营后台>>>合约中心>>>签约方管理>>>内部法人管理，内部法人设置的开户行信息 6. 其他数据字段选择开户名称后自动回填 7. 跟投信息 8. 申购开始日期：小于申购结束日期、跟投结束日期 9. 申购结束日期：小于跟投结束日期 10. 跟投开始日期：小于跟投结束日期   【跟投标准及规则绑定】   1. 合作模式：选择项目名称自动回填，数据来源为老cms后台>>>项目管理，项目信息的合作模式字段 2. 绑定标准及规则： 3. 绑定跟投管控标准：数据来源于新运营后台>>>标准管控>>>标准管理>>>跟投管控标准中已启用的、并且标准中合作模式和项目模式匹配的数据 4. 绑定跟投分配规则：数据来源于新运营后台>>>合约中心>>>跟投规则>>>跟投分配规则中已启用的数据 5. 绑定跟投分红规则：数据来源于新运营后台>>>合约中心>>>跟投规则>>>分红结算规则中已启用的数据 6. 募集份额设置 7. 若选择的跟投分配规则中跟投类型为定向，则会跳过该阶段，直接跳转到定向跟投人员设置阶段 8. 跟投金额：由【跟投标准及规则绑定】阶段中填写的总投入金额与跟选择的投管控标准计算得出。计算方式：若总投入金额为S，跟投管控标准中S对应的内部员工主题跟投占比为R，则跟投金额=S\*R 9. 募集跟投分配占比：从绑定的跟投分配规则中获取 10. 募集跟投分配金额：等于跟投金额\*募集跟投分配占比 11. 最大跟投份数：管家端各用户跟投时不可超过设置的最大跟投份数 12. 定向跟投人员设置 13. 若选择的跟投分配规则中跟投类型为募集，则会跳过该阶段，直接跳到到预览阶段 14. 左侧业务线、部门、职级、绝对值：数据来源于选择的跟投分配规则 15. 右侧员工数据：可对员工进行删除或新增，数据来源于员工结算>>>员工管理>>>员工管理；当前职级下的员工绝对值之和应等于该职级的绝对值 16. 预览>>>跟投配置信息>>>跟投分配方案 17. 回报金额：根据跟投分红规则选择的计算类型和分红单位分为两种计算方式 18. 总投入金额\*预计利润率\*利润分配\*内部员工主体%\*绝对值 +（总投入+总投入\*预计利润率）\*内部员工主体%\*激励分配\*绝对值 19. 利润额\*内部员工主体%\*绝对值 + 激励分配（元）\*内部员工主体%\*绝对值 20. 回报率：回报金额/跟投额度 |

### 22.2.2 跟投支付管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【合约中心】-【跟投管理】-【跟投支付管理】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 管家端--跟投 | 操作后数据会回传到管家端--跟投模块，影响数据状态 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 1. 数据来源：管家端跟投提交的支付订单数据 2. 解锁： 3. 业务类型为募集，状态—已锁定，支付状态—待支付、部分支付的情况，转让状态—未转让；且关联的转账汇款审核中不存在未审核的数据时可点击操作。解锁操作后，支付状态变成已逾期，状态变为已解锁 4. 募集类型，待支付订单默认的锁定时间为24小时。操作后，系统自动解锁。部分支付不存在系统解锁，需要人工自动解锁。 5. 定向、转让类型的支付订单默认为已锁定状态，不存在解锁操作 6. 如果当前跟投支付订单信息在转让管理中被转让，则跟投支付订单中只能查看。不能操作 7. 查看： 8. 转账汇款信息：来源于跟投管理>>>转账汇款审核中的数据。 |

### 22.2.3 转账汇款审核

模块路径：【新运营端管理系统】-【合约中心】-【跟投管理】-【转账汇款审核】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 管家端--跟投 | 操作后数据会回传到管家端>>>跟投>>>我的订单模块，影响订单状态 |  |
| 跟投支付管理 | 影响查看界面--转账汇款信息展示 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 1. 数据来源：管家端--跟投模块提交转账汇款的数据 2. 审核：操作成功后订单状态同步管家端我的跟投中订单状态；若审核不通过，用户可在我的跟投中重新编辑转账信息，上传提交 |

### 22.2.4 项目进展查看

模块路径：【新运营端管理系统】-【合约中心】-【跟投管理】-【项目进展查看】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 项目清算管理 | 影响项目清算管理--内部员工项目清算明细和内部员工退款明细信息展示 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 1. 数据来源：跟投项目管理中已启用状态的项目数据 2. 已申购人数：跟投支付管理中，待支付、支付、已支付订单的人数去重之后的和 3. 已支付金额：当前项目的所有跟投支付订单中，部分支付、已支付的实付金额之和 4. 已锁定金额：当前项目的所有支付订单中，待支付、部分支付、已支付的应付金额之和 5. 可申购金额：跟投总额—已锁定金额 |

### 22.2.5 项目清算管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【合约中心】-【跟投管理】-【项目清算管理】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 管家端--跟投 | 影响跟投项目状态展示 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 【列表】   1. 列表数据来源于生成清算的数据 2. 总结算金额：根据利润计算区间范围计算出的 跟投金额+利润分配+激励分配之和，具体公式如下： 3. 分红单位百分比：跟投金额S元+总投入金额\*实际利润率\*利润分配%+营收业绩X\*激励分配% 4. 分红单位金额：跟投金额S元+利润分配A元+激励分配B元 5. 总分红金额：：根据利润计算区间范围计算出的，利润分配+激励分配   1)分红单位百分比:总投入金额\*实际利润率\*利润分配%+营收业绩X\*激励分配%  2)分红单位金额：利润分配A元+激励分配B元   1. 结算金额（员工）：总结算金额\*内部员工主体% 2. 分红金额（员工）：总分红金额\*内部员工主体% 3. 人数（员工）：数据来源于跟投支付单，支付状态—已支付，转让状态—未转让、转让中，状态—已锁定的订单去重后的人数 4. 发起审核按钮：审核状态未审核、审核不通过的情况下，可操作，点击发起H3审批流程 5. 同一项目只能生成一条记录，不能同时存在两条项目的清算记录   【生成清算】   1. 项目运营信息 2. 项目营收：当前项目下楼盘跟投时间范围内交易及佣金确认审核通过的好生活总收入之和 3. 项目利润率：默认展示（项目营收—跟投金额）/总投入金额，可编辑；如果清算时填写的利润率为负数，则生成的时候，默认计算利润额、利润率以及激励分配基数都为0 4. 跟投主体项目清算信息：数据来源于调用的管控标准 5. 跟投额度：来源于跟投项目管理--总收入金额\*跟投主体占比 6. 结算金额：个人实付金额+个人实付金额\*收益率 7. 分红金额：个人实付金额\*收益率 8. 收益率：员工主体收益率 9. 内部员工项目清算明细信息：数据来源于项目进展管理—查看—项目跟投明细 10. 内部员工退款明细：数据来源于项目进展管理—查看—项目退款明细 |

### 22.2.5 跟投收益记录

模块路径：【新运营端管理系统】-【合约中心】-【跟投管理】-【跟投收益记录】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 管家端--跟投 | 影响跟投--我的跟投模块--收益数据展示 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 1. 数据来源：项目清单时审核通过完成后，同步收益数据到跟投收益记录表中 2. 累计跟投金额：当前员工所有项目实际跟投的金额累加，不包括（已转让+已逾期的订单跟投费用信息） 3. 累计结算金额：累计跟投金额+实际累计分红 4. 实际累计分红：当前员工所有项目的实际分红金额之和 5. 实际累计收益率：实际累计分红/累计跟投金额 6. 退款数据来源于项目进展查看中员工退费信息 |

# **23、员工结算**

**23.1 员工管理**

### 23.1.1 部门管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【员工结算】-【员工管理】-【部门管理】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 岗位管理 | 影响岗位管理--部门字段数据展示 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 1. 部门ID自动生成 2. 部门名称不可重复 3. 可进行单个新增或批量导入部门数据 |

### 23.1.2 业务线管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【员工结算】-【员工管理】-【业务线管理】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 岗位管理 | 影响岗位管理--业务线字段数据展示 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 1. 业务线ID自动生成 2. 业务线名称不可重复 3. 可进行单个新增或批量导入业务线数据 |

### 23.1.3 岗位管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【员工结算】-【员工管理】-【岗位管理】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 员工管理 | 影响员工管理--岗位字段数据展示 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 1. 岗位ID自动生成 2. 岗位权重范围：下最小不可以大于最大，限制小数点后两位，正数和0 3. 编制数量：正整数，小于1000 4. 可进行单个新增或批量导入业务线数据 5. 保存时存在判重：判断当前岗位名称在该业务线和该部门下是否存在 6. 可进行单个新增或批量导入岗位数据 |

### 23.1.4 员工管理

模块路径：【新运营端管理系统】-【员工结算】-【员工管理】-【员工管理】

数据提供模块如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **模块** | **影响** | **备注** |
| 业绩结算 | 影响业绩结算各类报表展示 |  |
| 内部激励 | 影响内部激励各类报表展示 |  |

注意事项：

|  |
| --- |
| **注意事项** |
| 【列表】   1. EHR岗位、工号、姓名：调取人力中心-员工信息的姓名和EHR岗位和工号信息，默认展示，每日更新姓名和EHR岗位和工号信息；只拉取未停用的用户信息 2. 分佣楼盘：   ①项目分佣管理中分佣设置该人员所绑定的楼盘，默认最多展示3个多余显示...；若无楼盘则显示“——”  ②点击单个进入对应的楼盘分佣设置页面  【新增、批量导入】   1. 岗位：数据来源为岗位管理的数据 2. 业务线、部门、角色：选择岗位后自动带出 3. 工号：唯一性判断 4. 入职时间：年月日，不可大于离职时间；只可选择今日和过去时间 5. 离职时间：年月日，不可小于入职时间；至今和选择时间只能选其一 6. 工作区域：展示系统城市信息管理区域 7. 工作城市：跟进区域联动展示 8. 批量导入员工数据：   ①需判定业务线、岗位、部门、角色是否存在  ②需判定岗位和业务线、部门是否存在绑定关系  ③需判断区域在系统内是否存在   1. 新建与导入或编辑时判断员工所在岗位的在职数量是否大于编制数量；如大于则不可添加 2. 每日凌晨23:30:00-00:30:00无法添加数据，提示“员工信息更新中，请稍后再试” |