唐巢人才公寓信息管理系统详细功能说明书V2.0.0 Copyright Reserved

# 房源管理

## 居委会管理（TODO）

### 新增（OK）

居委会名称（必填）、居委会地址（必填）、备注

唯一性：居委会名称 + 居委会地址

### 查询（OK）

条件：居委会名称、居委会地址

结果：居委会名称、居委会地址、备注、创建人、修改人、创建时间、修改时间

### 修改（OK）

居委会名称、居委会地址、备注

唯一性：居委会名称 + 居委会地址

### 删除（TODO）

需要级联删除掉居委会联系人。

## 物业公司管理（TODO）

### 新增（OK）

物业公司名称、物业公司地址、备注

唯一性：物业公司名称 + 物业公司地址

### 查询（OK）

条件：物业公司名称、物业公司地址

结果：物业公司名称、物业公司地址、备注、创建人、创建时间、修改人、修改时间

### 修改（OK）

物业公司名称、物业公司地址、备注

唯一性：物业公司名称

### 删除（TODO）

需要级联删除掉物业公司联系人。

## 物业项目管理（OK）

### 新增（OK）

所属居委会、所属物业公司、物业项目名称、物业项目详细地址、物业图片（可多张）、备注

唯一性：物业项目名称 + 物业项目详细地址

### 查询（OK）

条件：所属居委会、所属物业公司、物业项目名称、物业项目详细地址

结果：所属居委会、所属物业公司、物业项目名称、物业项目详细地址、备注、创建时间、创建人、修改时间、修改人、图片信息

### 修改（OK）

所属居委会、所属物业公司、物业项目名称、物业项目详细地址、备注、物业图片（可多张）

唯一性：物业项目名称

### 删除（OK）

需要同时删除物业项目、楼宇、房屋及房间。

## 楼宇信息管理(OK)

### 新增（OK）

所属物业项目、楼宇名称、备注、图片上传（可多张）

唯一性：所属物业项目+楼宇名称

### 查询（OK）

条件：所属物业项目、楼宇名称

结果：所属物业项目、楼宇名称、备注、创建时间、创建人、修改时间、修改人

### 修改（OK）

所属物业项目、楼宇名称、备注、图片上传（可多张）

唯一性：所属物业项目+楼宇名称

### 删除(OK)

需要同时删除楼宇、房屋及房间。

## 房屋信息管理（OK）

### 新增（OK）

所属物业项目、所属楼宇、所属业主、房屋号、所处楼层、原始建筑面积、装修建筑面积、原始房屋结构、装修房屋结构、备注、图片（多张）。

【唯一性】所属物业项目+所属楼宇+房屋号

### 查询（OK）

条件：所属物业项目、所属楼宇、所属业主、房屋号、房屋状态（待装修/待出租可预订/已预定/部分出租/完全出租/已退待租/已损坏）

结果：所属物业项目、所属楼宇、所属业主、房屋号、房屋状态（待装修/待出租可预订/已预定/部分出租/完全出租/已退租/已损坏）、所处楼层、原始建筑面积、装修建筑面积、原始房屋结构、装修房屋结构、备注、创建时间、修改时间、创建人、修改人。

### 修改（OK）

所属物业项目、所属楼宇、所属业主、房屋号、所处楼层、原始建筑面积、装修建筑面积、原始房屋结构、装修房屋结构、备注、图片（多张）。

【唯一性】所属物业项目+所属楼宇+房屋号

### 装修完成（OK）

把房屋状态从“待装修”变更为“待出租可预订”。所有房屋下的房间也都必须级联的把房间状态变更为“待出租可预订”。

### 删除（OK）

级联删除掉房屋下所有的房间信息，包括他们的所有图片。

## 房间信息管理（OK）

### 新增（OK）

所属物业项目、所属楼宇、所属房屋、房间号、智能电表唯一编号、房间面积、朝向（东/南/西/北 可多选）、附属结构（卫生间0/阳台1,可多选可不选）、备注、图片（多张）

【唯一性】所属物业项目+所属楼宇+所属房屋+房间号

### 查询（OK）

条件：所属物业项目、所属楼宇、所属房屋、房间号、房间状态（待装修0/待出租1/已预定2/已出租3/已退租4/已损坏5）、朝向、附属结构

结果：所属物业项目、所属楼宇、所属房屋、房间号、智能电表唯一编号、房间面积、朝向、附属结构、房间状态、备注、创建人、创建时间、修改人、修改时间。

### 修改（OK）

所属物业项目、所属楼宇、所属房屋、房间号、智能电表唯一编号、房间面积、朝向（东/南/西/北 可多选）、附属结构（卫生间0/阳台1,可多选可不选）、备注、图片（多张）

【唯一性】所属物业项目+所属楼宇+所属房屋+房间号

### 删除（OK）

## 设备信息管理（TODO）

### 变更查询

条件：所属物业项目、所属楼宇、所属房屋、所属房间

结果：所属物业项目、所属楼宇、所属房屋、所属房间、行为（添加0/删除1）、添加设备号、删除设备号、创建时间。

### 设备录入

TODO

### 查询

条件：所属物业项目、所属楼宇、房屋、房间（0代表公共区域）

结果：所属物业项目、所属楼宇、房屋、房间（0代表公共区域）、设备列表按钮、设备维护按钮

### 设备列表

设备编号、设备名称、设备型号（容量、长度、功率等参数指标）、设备类型（家具0/家电1）、设备采购单价、设备所属品牌、设备数量、设备状态（正常使用0/损坏未报修1/损坏已报修2/修理成功3/已报废4）、设备状况描述。

### 设备维护

动态新增/删除设备信息：设备编号、设备名称、设备型号（容量、长度、功率等参数指标）、设备类型（家具0/家电1）、设备采购单价、设备所属品牌、设备数量、设备状态（正常使用0/损坏未报修1/损坏已报修2/修理成功3/已报废4）、设备状况描述。

【新增设备唯一性】设备编号

# 人员管理

## 居委会联系人

### 新增

所属居委会、姓名、手机号、座机号

唯一性：所属居委会+姓名

### 修改

所属居委会、姓名、手机号、座机号

唯一性：所属居委会+姓名

### 查询

条件：所属居委会、姓名、手机号、座机号

结果：所属居委会、姓名、手机号、座机号、创建人、创建时间、修改人、修改时间

## 物业公司联系人

### 新增

所属物业公司、姓名、手机号、座机号。

唯一性：所属物业公司+姓名

### 修改

所属物业公司、姓名、手机号、座机号。

唯一性：所属物业公司+姓名

### 查询

条件：所属物业公司、姓名、手机号、座机号

结果：所属物业公司、姓名、手机号、座机号、创建人、创建时间、修改人、修改时间

## 客户信息管理

### 新增

姓名、性别、手机号码、跟进销售、是否转租客（是0/否1）、备注。

唯一性：跟进销售+手机号码

### 修改

姓名、性别、手机号码、跟进销售、是否转租客（是0/否1）、备注。

唯一性：跟进销售+手机号码

### 查询

条件：跟进销售、姓名、性别、手机号码、是否转租客

结果：跟进销售、姓名、性别、手机号码、是否转租客、备注、创建时间、创建人、修改时间、修改人

## 租客信息管理

### 新增

租客类型（个人0/企业1）、所属企业、姓名、性别、个人证件类型（身份证0/台胞证1/港澳通行证2/护照3）、证件号码、出生年月、学历（中专0/大专1/本科2/硕士研究生3/博士4）、手机号码、电子邮件地址、户籍所在地、职位、备注。

唯一性：个人证件类型+证件号码

### 修改

租客类型（个人0/企业1）、所属企业、姓名、性别、个人证件类型（身份证0/台胞证1/港澳通行证2/护照3）、证件号码、出生年月、学历（中专0/大专1/本科2/硕士研究生3/博士4）、手机号码、电子邮件地址、户籍所在地、职位、备注。

唯一性：个人证件类型+证件号码

### 查询

条件：租客类型（个人0/企业1）、所属企业、姓名、性别、个人证件类型（身份证0/台胞证1/港澳通行证2/护照3）、证件号码、学历（中专0/大专1/本科2/硕士研究生3/博士4）、手机号码、电子邮件地址

结果：租客类型（个人0/企业1）、所属企业、姓名、性别、个人证件类型（身份证0/台胞证1/港澳通行证2/护照3）、证件号码、出生年月、学历（中专0/大专1/本科2/硕士研究生3/博士4）、手机号码、电子邮件地址、户籍所在地、职位、备注、创建时间、创建人、修改时间、修改人。

## 企业信息管理

### 新增

企业名称、企业电话、企业证件类型（营业执照0/组织机构代码1/税务登记证2）、企业证件号码、企业注册地址、企业营业地址、企业开户行名称、企业开户行账号、备注

唯一性：企业名称

### 修改

企业名称、企业电话、企业证件类型（营业执照0/组织机构代码1/税务登记证2）、企业证件号码、企业注册地址、企业营业地址、企业开户行名称、企业开户行账号、备注

唯一性：企业名称

### 查询

条件：企业名称、企业注册地址、企业营业地址

结果：企业名称、企业电话、企业证件类型（营业执照0/组织机构代码1/税务登记证2）、企业证件号码、企业注册地址、企业营业地址、企业开户行名称、企业开户行账号、备注、创建时间、创建人、修改时间、修改人

## 企业联系人管理

### 新增

所属企业、姓名、手机号码、座机号码、电子邮件地址、备注

唯一性：所属企业+姓名

### 修改

所属企业、姓名、手机号码、座机号码、电子邮件地址、备注

唯一性：所属企业+姓名

### 查询

条件：所属企业、姓名、手机号码、座机号码、电子邮件地址

结果：所属企业、姓名、手机号码、座机号码、电子邮件地址、备注、创建时间、修改时间、修改人、创建人

## 业主信息管理（OK）

### 新增（OK）

姓名、身份证号、手机号、座机号、详细居住地址、备注。

唯一性：身份证号 OR 手机号 OR 座机号

### 查询（OK）

条件：姓名、身份证号、手机号、座机号。  
结果：姓名、身份证号、手机号、座机号、详细居住地址、备注、创建时间、创建人、修改时间、修改人。

### 修改（OK）

姓名、身份证号、手机号、座机号、详细居住地址、备注。

唯一性：身份证号 OR 手机号 OR 座机号

### 删除（OK）

## 汇款人管理

### 新增

开户人姓名、开户行名称、开户行账号、备注。  
唯一性：开户人姓名+开户行账号

### 修改

开户人姓名、开户行名称、开户行账号、备注。  
唯一性：开户人姓名+开户行账号

### 查询

条件：开户人姓名、开户行名称、开户行账号  
结果：开户人姓名、开户行名称、开户行账号、备注、创建人、创建时间、修改人、修改时间

## 合作人管理

### 新增

合作人类型（销售0/供应商1）、姓名、手机号、座机号、银行开户姓名、开户银行名称、开户银行账号、佣金百分比、备注

唯一性：姓名+手机号

### 修改

合作人类型（销售0/供应商1）、姓名、手机号、座机号、银行开户姓名、开户银行名称、开户银行账号、佣金百分比、备注

唯一性：姓名+手机号

### 查询

条件：合作人类型（销售0/供应商1）、名、手机号、座机号、银行开户姓名、开户银行名称、开户银行账号、

结果：合作人类型（销售0/供应商1）、姓名、手机号、座机号、银行开户姓名、开户银行名称、开户银行账号、佣金百分比、备注、创建人、创建时间、修改人、修改时间

# 公司管理

## 员工信息管理

### 新增

姓名、手机号码、汇报领导、登录账号、登录密码、职级、部门、岗位、入职时间、是否在职。

唯一性：姓名+手机号码

### 修改

姓名、手机号码、汇报领导、登录账号、登录密码、职级、部门、岗位、入职时间、是否在职。

唯一性：姓名+手机号码

### 查询

条件：姓名、手机号码、部门、是否在职

结果：姓名、手机号码、汇报领导、登录账号、职级、部门、岗位、入职时间、是否在职、创建人、创建时间、修改人、修改时间。

## 工作记录管理

### 新增

记录类型（工作总结0/工作备忘1/工作计划2）、记录标题、记录内容。

唯一性：记录类型+记录标题

### 修改

记录类型（工作总结0/工作备忘1/工作计划2）、记录标题、记录内容。

唯一性：记录类型+记录标题

### 查询

条件：记录类型（工作总结0/工作备忘1/工作计划2）、记录标题、记录日期区间、记录状态（待审阅0/已审阅1）

结果：记录类型（工作总结0/工作备忘1/工作计划2）、记录标题、记录内容、记录日期、记录状态（待审阅0/已审阅1）

### 审阅查询

条件：所属员工、记录类型（工作总结0/工作备忘1/工作计划2）、记录标题、记录日期区间、记录状态（待审阅0/已审阅1）  
结果：所属员工、记录类型（工作总结0/工作备忘1/工作计划2）、记录标题、记录内容、记录日期、记录状态（待审阅0/已审阅1）、批阅人、批阅时间、批阅备注。

### 审阅

工作记录变更为“已审阅”。

## 办公文件管理

### 上传

附件名称、附件业务类型（承租合同模板/出租合同模板/请假单/宣传资料）。

唯一性：【附件名称+附件业务类型】

### 查询

条件：附件名称、附件业务类型（承租合同模板/出租合同模板/请假单/宣传资料）。

结果：附件名称、附件业务类型（承租合同模板/出租合同模板/请假单/宣传资料）、创建时间、创建人。

### 下载

下载附件文件到本地。

# 合同管理

## 承租合同管理

### 录入

所属物业项目、所属楼宇、所属房屋、汇款人、承租合同名称、合同生效时间（收到的房子装修完毕后正式进入生效时间，从生效时间起需要付业主房租）、首次打款日期、打款日（所有给业主的打款日期均为每月的5号、15号、25号中某一天）、合同过期时间、合同签订时间（实际收房日期，收房后有个装修期，在此期间不付房租，从合同生效时间开始付房租）、承租押金、备注、把承租时期分成各个不同时段分别录入各时段对应的房屋承租的月租价格（可录入多条）、同时上传房东身份证复印件、委托证明、产证（动迁协议）复印件等文件。

唯一性：所属物业项目+所属楼宇+所属房屋。

唯一性检查范围：合同审核状态为【待审核、审核通过】

### 查询

条件：物业项目、楼宇、房屋、承租合同名称、打款日（所有给业主的打款日期均为每月的5号、15号、25号中某一天）

结果：物业项目、楼宇、房屋、承租合同名称、汇款人、合同生效时间、首次打款日期、打款日（所有给业主的打款日期均为每月的5号、15号、25号中某一天）、合同过期时间、合同签订时间（实际收房日期，收房后有个装修期，在此期间不付房租，从合同生效时间开始付房租）、承租押金、备注、创建时间、创建人。（状态为审核通过）

### 详情

物业项目、楼宇、房屋、承租合同名称、汇款人、合同生效时间、首次打款日期、打款日（所有给业主的打款日期均为每月的5号、15号、25号中某一天）、合同过期时间、合同签订时间（实际收房日期，收房后有个装修期，在此期间不付房租，从合同生效时间开始付房租）、承租押金、把承租时期分成各个不同时段所分别对应的月承租价格（多条）、房东身份证复印件、委托证明、产证（动迁协议）复印件等文件（可下载查看）、创建时间、创建人、备注（状态为审核通过）。

### 申请查询

条件：物业项目、楼宇、房屋、承租合同名称、打款日（所有给业主的打款日期均为每月的5号、15号、25号中某一天）、合同审核状态（待审核/审核通过/审核拒绝）。

结果：物业项目、楼宇、房屋、承租合同名称、汇款人、合同生效时间、首次打款日期、打款日（所有给业主的打款日期均为每月的5号、15号、25号中某一天）、合同过期时间、合同签订时间（实际收房日期，收房后有个装修期，在此期间不付房租，从合同生效时间开始付房租）、承租押金、合同审核状态（待审核/审核通过/审核拒绝）、创建时间、创建人、备注。

### 申请修改

把合同状态为“审核拒绝”的合同，做修改后状态变更为“待审核”。

所属物业项目、所属楼宇、所属房屋、汇款人、承租合同名称、合同生效时间（收到的房子装修完毕后正式进入生效时间，从生效时间起需要付业主房租）、首次打款日期、打款日（所有给业主的打款日期均为每月的5号、15号、25号中某一天）、合同过期时间、合同签订时间（实际收房日期，收房后有个装修期，在此期间不付房租，从合同生效时间开始付房租）、承租押金、备注、把承租时期分成各个不同时段分别对应各时段的房屋承租的月租价格（多条）、修改房东身份证复印件、委托证明、产证（动迁协议）复印件等文件。

唯一性：所属物业项目+所属楼宇+所属房屋

检查范围：合同审核状态为【待审核、审核通过】

### 申请详情

物业项目、楼宇、房屋、承租合同名称、汇款人、合同生效时间、首次打款日期、打款日（所有给业主的打款日期均为每月的5号、15号、25号中某一天）、合同过期时间、合同签订时间（实际收房日期，收房后有个装修期，在此期间不付房租，从合同生效时间开始付房租）、承租押金、把承租时期分成各个不同时段所分别对应的月承租价格（多条）、房东身份证复印件、委托证明、产证（动迁协议）复印件等文件（可下载查看）、创建时间、创建人、备注、合同审核状态（待审核/审核通过/审核拒绝）、【审核人、审核时间、审核备注】（信息列表，退回修改再审核会有多条审批记录）。

### 审核通过

合同状态变更为“审核通过”，生成“承租押金”+“房租金额”应出款项。

### 审核拒绝

合同状态变更为“审核拒绝”。

## 定金协议管理

### 录入

所属物业项目、所属楼宇、所属房屋、所属房间、出租方式、销售员工（从员工列表中选择）、定金协议名称、承租方类型（个人/企业）、承租人列表（可多选）、合同开始时间、合同结束时间、协议签订时间、首付房租月数、房租押金月数、约定合同签约时间、定金金额、房屋租金、备注。（录入成功后系统自动生成“应收定金”款项，定金审核状态为“录入完成到账收据待登记”）

唯一性：所属物业项目+所属楼宇+所属房屋/所属房间。

检查范围：定金协议审核状态为：到账收据登记完成内容待审核/内容审核通过到账收据待审核。

### 查询

条件：出租方式、物业项目、楼宇、出租房屋、出租房间、销售、定金协议名称

结果：出租方式、物业项目、楼宇、出租房屋、出租房间、销售、定金协议名称、承租方类型、承租人信息列表、合同开始时间、合同结束时间、协议签订时间、首付房租月数、房租押金月数、约定合同签约时间、定金金额、房屋租金、备注、创建人、创建时间、修改人、修改时间。（到账收据审核通过状态的定金协议）

### 转违约

条件：定金协议审核状态为“到账收据审核通过”；定金协议业务状态为“待转合同”。

生成交易类型为“定金转违约”的应收款项，默认全部到账，无需财务审核。

变更定金协议业务状态为“已转违约”，房屋/房间状态变更为“待出租”。

### 转合同

条件：定金协议审核状态为“审核通过”；定金协议业务状态为“待转合同”。

系统界面会自动跳转至出租合同录入界面，包括物业项目、楼宇、出租房屋、出租房间、出租方式（整套0/单间1）、销售、定金协议名称、合同开始时间、合同结束时间、首付房租月数、房租押金月数、房屋租金等字段。定金协议业务状态变为“已转合同”。

### 申请查询

条件：出租方式、物业项目、楼宇、出租房屋、出租房间、销售、定金协议名称、定金协议审核状态（到账收据登记完成内容待审核1/内容审核拒绝2/内容审核通过到账收据待审核3）

结果：出租方式、物业项目、楼宇、出租房屋、出租房间、销售、定金协议名称、定金协议审核状态（到账收据登记完成内容待审核1/内容审核拒绝2/内容审核通过到账收据待审核3）、承租方类型、承租人信息列表、合同开始时间、合同结束时间、协议签订时间、首付房租月数、房租押金月数、约定合同签约时间、定金金额、房屋租金、备注、创建人、创建时间、修改人、修改时间。

### 申请详情

出租方式、物业项目、楼宇、出租房屋、出租房间、销售、定金协议名称、定金协议审核状态（收据开具完成内容待审核2/内容审核拒绝3/内容审核通过到账待审核4）、承租方类型、承租人信息列表、合同开始时间、合同结束时间、协议签订时间、首付房租月数、房租押金月数、约定合同签约时间、定金金额、房屋租金、备注、创建人、创建时间、修改人、修改时间、【审核人、审核时间、审核备注】（信息列表，退回修改再审核会有多条审批记录）。

### 申请修改

把定金协议审核状态为“内容审核拒绝”的定金协议，做修改后状态变更为“到账收据登记完成内容待审核”。

出租方式、物业项目、楼宇、出租房屋、出租房间、销售、定金协议名称、承租方类型、承租人信息列表、合同开始时间、合同结束时间、协议签订时间、首付房租月数、房租押金月数、约定合同签约时间、定金金额、房屋租金、备注。

唯一性：所属物业项目+所属楼宇+所属房屋/所属房间

检查范围：定金协议审核状态为：到账收据登记完成内容待审核/内容审核通过到账收据待审核

### 审核通过

审核成功后，把定金协议审核状态从“到账收据登记完成内容待审核”变更为“内容审核通过到账收据待审核”。

### 审核拒绝

审核拒绝后，把定金协议审核状态从“到账收据登记完成内容待审核”变更为“内容审核拒绝”。

## 出租合同管理

### 新签

合同名称、出租方式（整套0/单间1）、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、销售、合同来源（合作0/本部1）、合作人、月租金、合同生效时间、合同过期时间、合同签订时间、合同签订类型（新签0/正常续签1/逾租续签2）、原合同名称（当前合同为续签）、是否开通有线电视、有线电视每月费用、是否开通宽带、每月宽带费用、合租每月水费（元/月/人）、服务费比例、首付房租月数、房租押金月数、房租押金金额、水电押金金额、是否需办理居住证、逾期天数标识（默认5日，逾期5日之内生成应收款项；逾期5日以上生成逾租续签合同）、入住分电表系数（单间）、入住总电表系数（单间）、入住峰电系数（整套）、入住平电系数（整套）、入住谷电系数（整套）、入住水表系数、入住煤表系数（整套）、续租提醒时间(默认提前一个月)、承租方类型（个人/企业）、承租人列表、入住人列表、合同备注、上传租客身份证复印件、收据凭证等附件。

唯一性：【物业项目+楼宇+出租房屋/出租房间】

唯一性检查范围：合同审核状态【暂存0/录入完成到账收据待登记1/到账收据完成合同内容待审核2/~~内容审核拒绝3~~/内容审核通过到账收据待审核4/~~到账收据审核拒绝5~~/到账收据审核通过6】。

保存成功后：系统生成交易类型为“新签合同”，款项类型为“水电费押金2/房租押金3/房租金额4/水费金额14/煤气金额15/有线电视费16/宽带费17/服务费18”的交易款项数据。出租合同的审核状态变更为“录入完成到账收据待登记”。

### 暂存

合同名称、出租方式（整套0/单间1）、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、销售、合同来源（合作0/本部1）、合作人、月租金、合同生效时间、合同过期时间、合同签订时间、合同签订类型（新签0/正常续签1/逾租续签2）、原合同名称（当前合同为续签）、是否开通有线电视、有线电视每月费用、是否开通宽带、每月宽带费用、合租每月水费（元/月/人）、服务费比例、首付房租月数、房租押金月数、房租押金金额、水电押金金额、是否需办理居住证、逾期天数标识（默认5日，逾期5日之内生成应收款项；逾期5日以上生成逾租续签合同）、入住分电表系数（单间）、入住总电表系数（单间）、入住峰电系数（整套）、入住平电系数（整套）、入住谷电系数（整套）、入住水表系数、入住煤表系数（整套）、续租提醒时间(默认提前一个月)、承租方类型（个人/企业）、承租人列表、入住人列表、合同备注、上传租客身份证复印件、收据凭证等附件。

唯一性检查：【物业项目+楼宇+出租房屋/出租房间】

唯一性检查范围：合同审核状态【暂存0/录入完成到账收据待登记1/到账收据完成合同内容待审核2/~~内容审核拒绝3~~/内容审核通过到账收据待审核4/~~到账收据审核拒绝5~~/到账收据审核通过6】。

成功后出租合同的审核状态变更为“暂存”。

### 查询

*条件*：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同签订类型、合同业务状态  
*结果：*合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、销售人员、合同来源、合作人、月租金、合同生效时间、合同过期时间、合同签订时间、合同签订类型、 合同业务状态、承租人类型（个人0/企业1）、承租人列表、入住人列表、创建时间、创建人。

### 详情

合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、销售人员、合同来源、合作人、月租金、合同生效时间、合同过期时间、合同签订时间、合同签订类型、原合同名称（如当前合同为续签）、是否开通有线电视、有线电视每月费用、是否开通宽带、每月宽带费用、合租每月水费（元/月/人）、服务费比例、首付房租月数、房租押金金额、房租押金月数、水电押金金额、是否需办理居住证、逾期天数标识（默认5日，逾期5日之内生成应收款项；逾期5日以上生成逾租续签合同）、入住分电表系数（单间）、入住总电表系数（单间）、入住峰电系数（整套）、入住平电系数（整套）、入住谷电系数（整套）、入住煤表系数（整套）、入住水表系数、续租提醒时间、合同备注、合同业务状态、承租人类型（个人0/企业1）、承租人列表、入住人列表、创建时间、创建人以及租客身份证复印件、收据凭证等附件信息（可下载查看）。

### 协议变更

条件：出租合同审核状态为“审核通过”&& 出租合同业务状态为“有效”。

系统弹出出租合同协议变更信息录入界面：出租合同变更协议名称、协议生效时间、变更后出租方式（整套/单间）、合同变更后的承租方类型（个人/企业）、变更后承租人列表（可多选）、变更后入住人列表（可多选）、备注。

唯一性：【出租合同+变更协议名称】

唯一性检查范围：合同变更协议审核状态【待审核、审核通过】

协议变更成功后出租合同的变更协议状态变更为“待审核”。

### 提前退租核算

条件：合同业务状态为“提前退租待核算”的出租合同。

出租合同、核算类型（提前退租核算0/正常退租核算1/逾期退租核算2）、核算费用方向（应出0/应收1）、费用核算类别、核算金额、核算备注。

唯一性：出租合同+核算类型+核算费用方向+费用核算类别

***应收*：**

早退违约金(系统，不可修改)、损坏赔偿金(人工) 、电费自用金额(人工) 、电费分摊金额(人工)、水费分摊金额（人工）、燃气费（人工）、有线电视费（人工）、宽带费（人工）、退租补偿税金（人工）

***应出*：**

水电费押金(系统)、提前应退房租(系统)、水费剩余金额(系统) 、有线电视费剩余金额(系统) 、宽带费剩余金额(系统)、服务费剩余金额(人工)、智能电表剩余电费（系统计算）

操作员可以在页面勾选房间/房屋是否损坏，勾选则变更房间/房屋状态为“已损坏”。

核算完成后，合同业务状态变更为“退租核算完成”，同时生成多比交易类型为“提前退租”，款项类型为以上应收、应出的交易款项记录。

### 正常退租核算

条件：合同业务状态为“正常退租待核算”的出租合同。

出租合同、核算类型（提前退租核算0/正常退租核算1/逾期退租核算2）、核算费用方向（应出0/应收1）、费用核算类别、核算金额、核算备注。

唯一性：出租合同+核算类型+核算费用方向+费用核算类别

***应收*：**

损坏赔偿金(人工) 、电费自用金额(人工) 、电费分摊金额(人工) 、水费分摊金额（人工）、燃气费（人工）、有线电视费（人工）、宽带费（人工）、退租补偿税金（人工）

***应出*：**

水电费押金(系统)、房租押金（系统）、水费剩余金额(系统) 、燃气费剩余金额(系统) 、有线电视费剩余金额(系统) 、宽带费剩余金额(系统)、服务费剩余金额(人工)、智能电表剩余电费（系统计算）

操作员可以在页面勾选房间/房屋是否损坏，勾选则变更房间/房屋状态为“已损坏”。

核算完成后，合同业务状态变更为“退租核算完成”，然后生成多比交易类型为“正常退租”，款项类型为以上应收、应出的交易款项记录。

### 逾期退租核算

条件：合同业务状态为“逾期退租待核算”的出租合同。

出租合同、核算类型（提前退租核算0/正常退租核算1/逾期退租核算2）、核算费用方向（应出0/应收1）、费用核算类别、核算金额、核算备注。

唯一性：出租合同+核算类型+核算费用方向+费用核算类别

***应收*：**

逾赔房租(系统)、损坏赔偿金(人工) 、电费自用金额(人工) 、电费分摊金额(人工)、水费分摊金额（人工）、燃气费（人工）、有线电视费（人工）、宽带费（人工）、退租补偿税金（人工）

***应出*：**

水电费押金(系统)、房租押金(系统)、水费剩余金额(系统) 、燃气费剩余金额(系统) 、有线电视费剩余金额(系统) 、宽带费剩余金额(系统)、服务费剩余金额(人工)、智能电表剩余电费（系统计算）

操作员可以在页面勾选房间/房屋是否损坏，勾选则变更房间/房屋状态为“已损坏”。

核算完成后，合同业务状态变更为“退租核算完成”，然后生成多比交易类型为“逾期退租”，款项类型为以上应收、应出的交易款项记录。

### 提前退租

直接把出租合同状态变更为“提前退租待核算”。

### 正常退租

直接把出租合同状态变更为“正常退租待核算”。

### 逾期退租

直接把出租合同状态变更为“逾期退租待核算”。

### 特殊退租T0D0

系统生成交易类型为“特殊退租”，交易款项方向为“出款”，款项类型分别为“水电费押金”、“房租押金”、“房租金额”、“水费金额”、“燃气费金额”、“宽带费金额”、“有线电视费金额”、“服务费金额”交易款项类型记录，合同状态变更为“特殊退租待结算”。

### 正常人工续签

前提条件：当前出租合同的所有应收款项均已到账。

续签的合同除水电押金、房租押金、房租金额、首付房租月数、房租押金月数、租房周期外其他信息均从源合同拷贝。

1. 生成交易类型为“正常人工续签”，款项类型分别为“续补水电费押金”、“续补房租押金”、“房租金额”、“水费金额”、“燃气费金额”、“宽带费金额”、“有线电视费金额”、“服务费金额”的交易款项记录。

2、把续签合同的审核状态变更为“到账待登记”。

### 逾期自动续签

条件：出租合同审核状态为“审核通过”&& 出租合同业务状态为“有效”。

系统自动生成一份续签合同，信息沿袭旧有合同，只有合同租房周期的结束时间可以修改。

保存成功后，生成的租房合同业务状态为“到账待登记”。同时生成交易类型为“逾期自动续签”，款项类型为“房租金额”、“水费金额”、“燃气费金额”、“宽带费金额”、“有线电视费金额”、“服务费金额”的应收交易款项。

### 申请查询

条件：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同签订类型、合同审核状态（暂存0/录入完成到账收据待登记1/到账收据完成合同内容待审核2/内容审核拒绝3/内容审核通过到账收据待审核4/到账收据审核拒绝5/到账收据审核通过6）（其中标红的是需要补录和审核的操作的功能，其他状态只是做跟踪查询用）。

结果：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、销售人员、合同来源、合作人、月租金、合同生效时间、合同过期时间、合同签订时间、合同签订类型、承租人类型（个人0/企业1）、承租人列表、入住人列表、合同审核状态(暂存0/录入完成到账收据待登记1/ 到账收据完成合同内容待审核2/内容审核拒绝3/内容审核通过到账收据待审核4/到账收据审核拒绝5/到账收据审核通过6)、创建时间、创建人。

### 申请详情

合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、销售人员、合同来源、合作人、月租金、合同生效时间、合同过期时间、合同签订时间、合同签订类型、原合同名称（如当前合同为续签）、是否开通有线电视、有线电视每月费用、是否开通宽带、每月宽带费用、租每月水费（元/月/人）、服务费比例、首付房租月数、房租押金金额、房租押金月数、水电押金金额、是否需办理居住证、逾期天数标识（默认5日，逾期5日之内生成应收款项；逾期5日以上生成逾租续签合同）、入住分电表系数（单间）、入住总电表系数（单间）、入住峰电系数（整套）、入住平电系数（整套）、入住谷电系数（整套）、入住煤表系数（整套）、入住水表系数、续租提醒时间、承租人类型（个人0/企业1）、承租人列表、入住人列表、合同备注、创建时间、创建人、租客身份证复印件、收据凭证等附件信息（可下载查看）、合同审核状态(暂存0/录入完成到账收据待登记1/ 到账收据完成合同内容待审核2/内容审核拒绝3/内容审核通过到账收据待审核4/到账收据审核拒绝5/到账收据审核通过6)、【审核人、审核时间、审核备注】（信息列表，退回修改再审核会有多条审批记录）。

### 补录合同

条件：合同审核状态为“暂存”。

补录完成并保存成功后：系统生成交易类型为“新签合同”，款项类型为“水电费押金2/房租押金3/房租金额4”的交易款项数据。出租合同的审核状态变更为“录入完成到账收据待登记”。

唯一性：【物业项目+楼宇+出租房屋/出租房间】

唯一性检查范围：合同审核状态【暂存0/录入完成到账收据待登记1/ 到账收据完成合同内容待审核2/~~内容审核拒绝3~~/内容审核通过到账收据待审核4/~~到账收据审核拒绝5~~/到账收据审核通过6】。

### 审核通过

条件：合同审核状态为“到账收据完成合同内容待审核”。

审核通过之后，出租合同的状态变更为“内容审核通过到账收据待审核”。

### 审核拒绝

条件：合同审核状态为“到账收据完成合同内容待审核”

审核拒绝之后，出租合同的状态变更为“内容审核拒绝”。

### 申请修改

条件：合同审核状态为“内容审核拒绝”的出租合同。

可修改合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、销售人员、合同来源、合作人、月租金、合同生效时间、合同过期时间、合同签订时间、合同签订类型、原合同名称（如当前合同为续签）、是否开通有线电视、有线电视每月费用、是否开通宽带、每月宽带费用、租每月水费（元/月/人）、服务费比例、首付房租月数、房租押金金额、房租押金月数、水电押金金额、是否需办理居住证、入住分电表系数（单间）、入住总电表系数（单间）、入住峰电系数（整套）、入住平电系数（整套）、入住谷电系数（整套）、入住煤表系数（整套）、入住水表系数、续租提醒时间、承租人类型（个人0/企业1）、承租人列表、入住人列表、合同备注、租客身份证复印件、收据凭证等附件信息。

修改后，合同状态变更为“到账收据完成合同内容待审核”。

## 退租核算管理

### 查询

条件：出租合同名称、核算类型（提前退租核算0/正常退租核算1/逾期退租核算2）

结果：出租合同名称、核算类型、核算费用方向（应出/应收）、核算费用类别（应收定金0/定金违约金1/水电费押金2/续补水电费押金3/房租押金4/续补房租押金5/房租金额6/提前应退房租7/逾赔房租8/早退违约金9/损坏赔偿金10/电费自用金额11/电费分摊金额12/水费分摊金额13/煤气自用金额14/有线电视费15/宽带费16/保洁费17）、核算金额、核算备注、核算人、核算时间、修改人、修改时间。

### 修改

出租合同名称、核算类型、核算费用方向（应出/应收）、核算费用类别（应收定金0/定金违约金1/水电费押金2/续补水电费押金3/房租押金4/续补房租押金5/房租金额6/提前应退房租7/逾赔房租8/早退违约金9/损坏赔偿金10/电费自用金额11/电费分摊金额12/水费分摊金额13/煤气自用金额14/有线电视费15/宽带费16/保洁费17）、核算金额、核算备注。

唯一性：出租合同+核算类型+核算费用方向+费用核算类别

## 协议变更管理

### 查询

条件：出租合同、合同变更协议名称（协议审核状态为“审核通过”）

结果：出租合同、合同变更协议名称、协议生效时间、变更后出租方式（整套0/单间1）、变更后租客类型（个人0/企业1）、变更后承租人列表、变更后入住人列表、备注、申请人、申请时间。

### 申请查询

条件：出租合同、合同变更协议名称、变更协议审核状态（待审核/审核通过/审核拒绝）  
结果：出租合同、合同变更协议名称、变更协议审核状态（待审核/审核通过/审核拒绝）、协议生效时间、变更后出租方式（整套0/单间1）、变更后租客类型（个人0/企业1）、变更后承租人列表、变更后入住人列表、备注、申请人、申请时间。

### 申请详情

出租合同、合同变更协议名称、变更协议审核状态（待审核/审核通过/审核拒绝）、协议生效时间、变更后出租方式（整套0/单间1）、变更后租客类型（个人0/企业1）、变更后承租人列表、变更后入住人列表、备注、申请人、申请时间、【审核人、审核时间、审核备注】（信息列表，退回修改再审核会有多条审批记录）。

### 申请修改

条件：审核状态为“审核拒绝”。

可修改出租合同、合同变更协议名称、协议生效时间、变更后出租方式（整套0/单间1）、变更后租客类型（个人0/企业1）、变更后承租人列表、变更后入住人列表、备注。

唯一性：【出租合同+变更协议名称】

唯一性检查范围：合同变更协议审核状态【待审核、审核通过】

### 审核通过

审核通过后合同变更协议状态变更为“审核通过”。

### 审核拒绝

审核通过后合同变更协议状态变更为“审核拒绝”。

# 费用管理

## 电费管理

### 充值

查询条件：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同业务状态（有效0/提前退租待核算1/正常退租待核算2/逾期退租待核算3/退租核算完成到账收据待登记4/退租款项待审核5/退租款项审核拒绝6/提前退租7/正常退租8/逾期退租9/特殊退租待结算10/特殊退租结算待审核11/特殊退租结算审核拒绝10/特殊退租结算审核通过12/正常人工续签13/逾期自动续签14）

查询结果：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同业务状态。

充值：出租合同、结算类型（电费充值）、电表系数、自用金额、结算状态（待结算）

同时系统会生成交易类型为“电费充值”，款项类型为“电费自用金额”的交易款项记录，并附带出租合同ID。

*PS:*

*1、断电提醒、自动断电、充值自动通电功能由智能电表系统实现。*

*2、退租时智能电表剩余电费在核算模块计算得出，在退租款项审核通过后，如果“智能电表剩余电费”款项金额有值，则系统会生成结算类型为“智能电表退剩电费”的电费记录。*

### 查询

条件：出租合同、结算类型（电费缴纳0/退租缴纳1/电费充值2/智能电表退剩电费3）

结果：出租合同、结算类型（电费缴纳0/退租缴纳1/电费充值2/智能电表退剩电费3）、

电费缴纳开始时间、电费缴纳结束时间、电表系数、自用金额、分摊金额、结算状态（待结算0/结算待审核1/审核失败2/审核成功3）、创建时间、创建人。

## 水费管理

### 缴纳

查询条件：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同业务状态（有效）

查询结果：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同业务状态（有效）

系统生成水费缴纳记录：合同、费用类型（水费）、结算类型（正常缴纳）、缴纳开始时间、缴纳结束时间、水表系数、金额、结算状态（待结算）

生成交易类型为“水费缴纳”，款项类型为“水费金额”的交易款项记录。

*PS：退租时的水费直接在核算模块填入，在退租款项审核通过后，如果“水费金额”款项金额有值，则系统会生成结算类型为“退租缴纳”的水费记录。*

### 查询

条件：出租合同、结算类型（正常缴纳0/退租缴纳1）、结算状态（待结算0/结算待审核1/审核失败2/审核成功3）

结果：出租合同、结算类型（正常缴纳0/退租缴纳1）、缴纳开始时间、缴纳结束时间、表系数、金额、结算状态（待结算0/结算待审核1/审核失败2/审核成功3）、创建时间、创建人。

## 燃气费管理

### 缴纳

查询条件：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同业务状态（有效）

查询结果：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同业务状态（有效）

系统生成燃气费缴纳记录：合同、费用类型（燃气费）、结算类型（正常缴纳）、缴纳开始时间、缴纳结束时间、水表系数、金额、结算状态（待结算）

生成交易类型为“燃气费缴纳”，款项类型为“燃气金额”的交易款项记录。

*PS：退租时的燃气费直接在核算模块填入，在退租款项审核通过后，如果“燃气费金额”款项金额有值，则系统会生成结算类型为“退租缴纳”的燃气费记录。*

### 查询

条件：出租合同、结算类型（正常缴纳0/退租缴纳1）、结算状态（待结算0/结算待审核1/审核失败2/审核成功3）

结果：出租合同、结算类型（正常缴纳0/退租缴纳1）、缴纳开始时间、缴纳结束时间、表系数、金额、结算状态（待结算0/结算待审核1/审核失败2/审核成功3）、创建时间、创建人。

## 宽带费管理

### 缴纳

查询条件：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同业务状态（有效）

查询结果：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同业务状态（有效）

系统生成宽带费缴纳记录：合同、费用类型（宽带费）、结算类型（正常缴纳）、缴纳开始时间、缴纳结束时间、金额、结算状态（待结算）

生成交易类型为“宽带费缴纳”，款项类型为“宽带费金额”的交易款项记录。

*PS：退租时的宽带费直接在核算模块填入，在退租款项审核通过后，如果“宽带费金额”款项金额有值，则系统会生成结算类型为“退租缴纳”的宽带费记录。*

### 查询

条件：出租合同、结算类型（正常缴纳0/退租缴纳1）、结算状态（待结算0/结算待审核1/审核失败2/审核成功3）

结果：出租合同、结算类型（正常缴纳0/退租缴纳1）、缴纳开始时间、缴纳结束时间、金额、结算状态（待结算0/结算待审核1/审核失败2/审核成功3）、创建时间、创建人。

## 有线费管理

### 缴纳

查询条件：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同业务状态（有效）

查询结果：合同名称、出租方式、所属物业项目、所属楼宇、出租房屋、出租房间、合同业务状态（有效）

系统生成有线费缴纳记录：合同、费用类型（有线费）、结算类型（正常缴纳）、缴纳开始时间、缴纳结束时间、金额、结算状态（待结算）

生成交易类型为“有线费缴纳”，款项类型为“有线费金额”的交易款项记录。

*PS：退租时的有线费直接在核算模块填入，在退租款项审核通过后，如果“有线费金额”款项金额有值，则系统会生成结算类型为“退租缴纳”的有线费记录。*

### 查询

条件：出租合同、结算类型（正常缴纳0/退租缴纳1）、结算状态（待结算0/结算待审核1/审核失败2/审核成功3）

结果：出租合同、结算类型（正常缴纳0/退租缴纳1）、缴纳开始时间、缴纳结束时间、金额、结算状态（待结算0/结算待审核1/审核失败2/审核成功3）、创建时间、创建人。

# 资金管理

## 款项交易管理

### 查询

**查询条件：*交易类型***（承租合同0/预约定金1/定金转违约2/新签合同3/正常人工续签4/逾期自动续签5/提前退租6/正常退租7/逾期退租8/特殊退租9/电费缴纳10/电费充值11/水费缴纳12/燃气费缴纳13/有线费缴纳14/宽带费缴纳15）、***款项类型***（应收定金0/定金违约金1/水电费押金2/续补水电费押金3/房租押金4/续补房租押金5/房租金额6/提前应退房租7/逾赔房租8/早退违约金9/损坏赔偿金10/电费自用金额11/电费分摊金额12/智能电表剩余电费13/水费金额14/煤气金额15/有线电视费16/宽带费17/保洁费18）、***交易对象***（承租合同ID/定金协议ID/出租合同ID）、交易款项方向（出款0/收款1）

**查询结果：**交易类型、款项类型、交易对象、交易款项方向、交易款项开始时间、交易款项到期时间、应该交易金额、实际交易金额、剩余交易金额、交易款项状态（未支付0/部分支付1/完全支付2/已作废3）、创建时间。

### 到账登记

**账务信息：**

账务交易类型（承租合同0/预约定金1/定金转违约2/新签合同3/正常人工续签4/逾期自动续签5/提前退租6/正常退租7/逾期退租8/特殊退租9/电费缴纳10/电费充值11/水费缴纳12/燃气费缴纳13/有线费缴纳14/宽带费缴纳15）、账务交易对象（承租合同ID/定金协议ID/出租合同ID）、账务交易方向（出账0/到账1）、交易方式（POS 0/转账1/支票2/现金3）、交易金额、交易时间、收款人名称、收款人类型（单位0/个人1）、备注（账务交易状态为“待审核”）（*新签合同的到账登记检查条件是：付只要1个月，押金必须付满。正常人工续签的到账登记检查条件是：根据合同的付几个月来定。保洁费用、水费、电费、燃气费、宽带费、有线电视费的到账登记检查条件是：必须都全部付清。）*

**收据信息：**

所属的账务交易、收据号码、收据日期、收据金额、备注。

**交易对象状态变更：**

预约定金：把预约定金的审核状态变更为“到账收据登记完成内容待审核”。

新签合同：把新签合同的审核状态变更为“到账收据完成合同内容待审核”。

正常人工续签：把续签合同的审核状态变更为“到账收据完成合同内容待审核”。

逾期自动续签：把自动续签合同的审核状态变更为“到账收据完成合同内容待审核”。

提前退租、正常退租、逾期退租：把待退租出租合同的业务状态变更为“退租款项待审核”。

TODO特殊退租：把待特殊退租的出租合同业务状态变更为“特殊退租结算待审核”。

TODO电费缴纳、电费充值、水费缴纳、燃气费缴纳、有线费缴纳、宽带费缴纳：把结算记录结算状态变更为“结算待审核”。

## 账务交易管理

### 查询

条件：*账务交易对象*（承租合同ID/定金协议ID/出租合同ID）、*账务交易类型*（承租合同0/预约定金1/定金转违约2/新签合同3/正常人工续签4/逾期自动续签5/提前退租6/正常退租7/逾期退租8/特殊退租9/电费缴纳10/电费充值11/水费缴纳12/燃气费缴纳13/有线费缴纳14/宽带费缴纳15）、*账务交易方向*（出账0/到账1）（**账务审核状态默认为审核通过**）

结果：*账务交易对象*（承租合同ID/定金协议ID/出租合同ID）、*账务交易类型*（承租合同0/预约定金1/定金转违约2/新签合同3/正常人工续签4/逾期自动续签5/提前退租6/正常退租7/逾期退租8/特殊退租9/电费缴纳10/电费充值11/水费缴纳12/燃气费缴纳13/有线费缴纳14/宽带费缴纳15）、*账务交易方向*（出账0/到账1）、*交易方式*（POS 0/转账1/支票2/现金3）、*交易金额、交易时间*、*收款人类型（单位0/个人1）、收款人名称*、备注、账务录入人、登记时间。

**收据信息：**收据号码、收据日期、收据金额、备注。

### 开具发票

账务交易、开票类型（对公0/对私1）、发票抬头、发票号码、开票日期、发票金额。

### 申请查询

条件：*账务交易对象*（承租合同ID/定金协议ID/出租合同ID）、*账务交易类型*（承租合同0/预约定金1/定金转违约2/新签合同3/正常人工续签4/逾期自动续签5/提前退租6/正常退租7/逾期退租8/特殊退租9/电费缴纳10/电费充值11/水费缴纳12/燃气费缴纳13/有线费缴纳14/宽带费缴纳15）、*账务交易方向*（出账0/到账1）、账务审核状态（待审核0/审核通过1/审核拒绝2）

结果：*账务交易对象*（承租合同ID/定金协议ID/出租合同ID）、*账务交易类型*（承租合同0/预约定金1/定金转违约2/新签合同3/正常人工续签4/逾期自动续签5/提前退租6/正常退租7/逾期退租8/特殊退租9/电费缴纳10/电费充值11/水费缴纳12/燃气费缴纳13/有线费缴纳14/宽带费缴纳15）、账务审核状态（待审核0/审核通过1/审核拒绝2）、*账务交易方向*（出账0/到账1）、*交易方式*（POS 0/转账1/支票2/现金3）、*交易金额、交易时间*、*收款人类型（单位0/个人1）、收款人名称*、备注、账务录入人、登记时间。

### 申请详情

*账务交易对象*（承租合同ID/定金协议ID/出租合同ID）、*账务交易类型*（承租合同0/预约定金1/定金转违约2/新签合同3/正常人工续签4/逾期自动续签5/提前退租6/正常退租7/逾期退租8/特殊退租9/电费缴纳10/电费充值11/水费缴纳12/燃气费缴纳13/有线费缴纳14/宽带费缴纳15）、账务审核状态（待审核0/审核通过1/审核拒绝2）、*账务交易方向*（出账0/到账1）、*交易方式*（POS 0/转账1/支票2/现金3）、*交易金额、交易时间*、*收款人类型（单位0/个人1）、收款人名称*、备注、账务录入人、登记时间、【审核人、审核时间、审核备注】（信息列表，退回修改再审核会有多条审批记录）。

**收据信息：**收据号码、收据日期、收据金额、备注。

### 申请修改

条件：账务审核状态为“审核拒绝”。

*账务交易方向*（出账0/到账1）、*交易方式*（POS 0/转账1/支票2/现金3）、*交易金额、交易时间*、*收款人类型（单位0/个人1）、收款人名称*、备注。

**收据信息：**收据号码、收据日期、收据金额、备注。

Ps：修改后的账务交易审核状态变更为“待审核”。

### 审核通过

条件：“待审核”账务申请记录。

结果：账务记录状态变更为“审核通过”；把账务对应的所有的交易款项的到账金额及到账状态都变更状态。

*预约定金：*把定金协议的审核状态变更为“到账收据审核通过”，业务状态变更为“待转合同”，房屋/房间状态变更为“已预定”。

*新签合同：*把新签合同的审核状态变更为“到账收据审核通过”，合同业务状态变更为“有效”。房间状态变更为“已出租”，房屋状态变更为“部分出租”或“完全出租”。如有水费、燃气费、宽带费、有线电视费、服务费，则同时生成对应的缴费记录。

*正常人工续签：*把续签合同的审核状态变更为“到账收据审核通过”，续签合同的业务状态变更为“有效”，原出租合同业务状态变更为“*正常人工续签*”。如有水费、燃气费、宽带费、有线电视费、服务费，则同时生成对应的缴费记录。

*逾期自动续签：*把自动续签合同的审核状态变更为“到账收据审核通过”，自动续签合同的业务状态变更为“有效”，原出租合同业务状态变更为“逾期自动续签”。如有水费、燃气费、宽带费、有线电视费、服务费，则同时生成对应的缴费记录。

提前退租：把待退租合同的业务状态变更为“提前退租”，房间状态变更为“已退租”，房屋状态变更为“部分出租”或“已退租”。如有电费自用金额、电费分摊金额、水费剩余金额、燃气费剩余金额、有线电视费剩余金额、宽带费剩余金额、服务费剩余金额、智能电表剩余电费，则同时生成对应的费用记录。

正常退租：把待退租合同的业务状态变更为“正常退租”，房间状态变更为“已退租”，房屋状态变更为“部分出租”或“已退租”。如有电费自用金额、电费分摊金额、水费剩余金额、燃气费剩余金额、有线电视费剩余金额、宽带费剩余金额、服务费剩余金额、智能电表剩余电费，则同时生成对应的费用记录。

逾期退租：把待退租合同的业务状态变更为“逾期退租”，房间状态变更为“已退租”，房屋状态变更为“部分出租”或“已退租”。如有电费自用金额、电费分摊金额、水费剩余金额、燃气费剩余金额、有线电视费剩余金额、宽带费剩余金额、服务费剩余金额、智能电表剩余电费，则同时生成对应的费用记录。

特殊退租：把特殊退租的出租合同业务状态变更为“特殊退租结算审核通过”，房间状态变更为“已退租”，房屋状态变更为“部分出租”或“已退租”。

电费缴纳：把电费结算记录结算状态变更为“审核成功”。

电费充值：把电费充值结算记录结算状态变更为“审核成功”。

水费缴纳：把水费结算记录结算状态变更为“审核成功”。

燃气费缴纳：把燃气费结算记录结算状态变更为“审核成功”。

有线费缴纳：把有线费结算记录结算状态变更为“审核成功”。

宽带费缴纳：把宽带费结算记录结算状态变更为“审核成功”。

### 审核拒绝

条件：“待审核”账务申请记录。

结果：账务记录状态变更为“审核拒绝”。

*预约定金：*把定金协议的审核状态变更为“到账收据审核拒绝”。

*新签合同：*把新签合同的审核状态变更为“到账收据审核拒绝”。

*正常人工续签：*把续签合同的审核状态变更为“到账收据审核拒绝”。

*逾期自动续签：*把自动续签合同的审核状态变更为“到账收据审核拒绝”。

提前退租、正常退租、逾期退租：把待退租合同的业务状态变更为“退租款项审核拒绝”。

特殊退租：把特殊退租的出租合同业务状态变更为“特殊退租结算审核拒绝”。

电费缴纳：把电费结算记录结算状态变更为“审核失败”。

电费充值：把电费充值结算记录结算状态变更为“审核失败”。

水费缴纳：把水费结算记录结算状态变更为“审核失败”。

燃气费缴纳：把燃气费结算记录结算状态变更为“审核失败”。

有线费缴纳：把有线费结算记录结算状态变更为“审核失败”。

宽带费缴纳：把宽带费结算记录结算状态变更为“审核失败”。

## 账务收据管理

### 查询

条件：*账务交易对象*（承租合同ID/定金协议ID/出租合同ID）、*账务交易类型*（承租合同0/预约定金1/定金转违约2/新签合同3/正常人工续签4/逾期自动续签5/提前退租6/正常退租7/逾期退租8/特殊退租9/电费缴纳10/电费充值11/水费缴纳12/燃气费缴纳13/有线费缴纳14/宽带费缴纳15）、收据号码、收据日期区间

结果：*账务交易对象*（承租合同ID/定金协议ID/出租合同ID）、*账务交易类型*（承租合同0/预约定金1/定金转违约2/新签合同3/正常人工续签4/逾期自动续签5/提前退租6/正常退租7/逾期退租8/特殊退租9/电费缴纳10/电费充值11/水费缴纳12/燃气费缴纳13/有线费缴纳14/宽带费缴纳15）、收据号码、收据日期、收据金额、备注、创建时间、创建人。

## 账务发票管理

### 查询

条件：*账务交易对象*（承租合同ID/定金协议ID/出租合同ID）、*账务交易类型*（承租合同0/预约定金1/定金转违约2/新签合同3/正常人工续签4/逾期自动续签5/提前退租6/正常退租7/逾期退租8/特殊退租9/电费缴纳10/电费充值11/水费缴纳12/燃气费缴纳13/有线费缴纳14/宽带费缴纳15）、开票类型（对公0/对私1）、发票号码、发票日期区间

结果：*账务交易对象*（承租合同ID/定金协议ID/出租合同ID）、*账务交易类型*（承租合同0/预约定金1/定金转违约2/新签合同3/正常人工续签4/逾期自动续签5/提前退租6/正常退租7/逾期退租8/特殊退租9/电费缴纳10/电费充值11/水费缴纳12/燃气费缴纳13/有线费缴纳14/宽带费缴纳15）、开票类型、发票号码、发票抬头、发票日期、发票金额、备注、创建时间、创建人。

### 导入

系统可导入对公/对私发票数据。

# 报表管理

## 财务报表

### 查询

### 导出

## 销售报表

### 查询

### 导出

## 房源报表

### 查询

### 导出

## 合同报表

### 查询

### 导出

## 资金报表

### 查询

### 导出

## 费用报表

### 查询

### 导出

# 门锁管理

# 系统管理

## 角色管理

### 新增

### 删除

### 修改

### 查询

## 权限管理

### 新增

### 修改

### 删除

### 查询

## 菜单管理

### 新增

### 删除

### 修改

### 查询

## 定时任务

### 新增

当日至已缴房租截止日期小于3日内的，在打开系统后自动弹窗提醒。

承租合同到期提醒

续签合同提醒：系统自动提醒到跟进销售及其领导。合同退租或续签成功，则续签提醒停止

### 删除

### 查询

### 修改