RealEstateDevelopmentOptimizer 前期优化工具

表单输入

经济指标

容积率		
不可计容配套面积		*为了简化，不需要在图上计算

基础信息

管理费用占销售额（含税）总比例	3.00%	
营销费用占销售额（含税）比例	2.50%	

预计税费情况

增值税附加税	0.25%	
所得税预征收毛利率	15.00%	
企业所得税	25.00%	
土地增值税预缴率	2.00%	

成本

土地及政府规费		
地价付款节奏	按月%	
分摊前地下基准成本	每平米	*简便算法使用
产品土地地价外基准成本	分楼型	*简便算法使用
不可计容配套地价外总成本		*简便算法使用
不可计容配套地价外成本付款节奏	按月%	

图纸钩稽关系检查

计容可售面积		*用于检查图上面积
其中住宅		*用于检查图上面积
其中商业		*用于检查图上面积

SAVE LOAD

户型维护

户型属于类型： list select：[叠拼,洋房，小高层，大高，超高]
户型建筑面积：
备注Tag：
户型名：string "面积Tag" + "类型Tag" +"备注Tag"
地价外地下分摊前单方基准成本
得房率：
width 面宽：float 10.2 m
depth 进深：float 11.5 m
层高：float 3.0 m
相对楼型角点坐标vertices:可以在图中instance里编辑，但是不能在创建时编辑。[[0, 0],[width, 0],[width, depth], [depth, 0]]
颜色：图中填充的颜色
销售场景：[price1,velocity1, price2,velocity2]

动态价格调整
户型1：[时间1，价格1，时间2，价格2，...]

SAVE LOAD

FILE

SAVE LOAD

公式生成几何尺寸*

楼型维护

标准层：[[{户型1：{offset:[x, y]}}, {户型2：{offset}[x, y]}, ...]
标准层数量：
变异层1：[[{户型3：{offset:[x, y]}}, {户型4：{offset} [x, y]}, ...],
变异层1数量：

标准工期：[正负零天数，封顶天数，交付天数...]
开工到取销售证时间：
资金监管金额：
资金监管解活时间： [0, 0, 0, 0, 0.3, 0, 0, 0, 0, 0, 0.3, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0.3, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0.1]*勾稽检查，所有相加等于1.
工程付款节奏： [...]*勾稽检查，所有相加等于1.

SAVE LOAD

表单输入 | 拾取用地红线 | 拾取地库轮廓 | 插入楼型 | 户型维护 | 楼型维护 | 表单输出 | 显示说明

公式生成几何尺寸*

FILE

SAVE
LOAD

拾取后转为唯一组件

拾取后转为唯一组件，地下每层分别拾取

拾取后转为唯一组件，地下每层分别拾取

图上编辑

- 坐标
- 开工时间
- 手动调整取销售证时间

可编辑图元几何形状，但是组件不可炸开

开工和动态价格调整算法（可选功能）

所有组件

面积勾稽信息

经济指标
占地面积
总建筑面积
计容建筑面积
地下总建筑面积

户型比例：
户型1：户数，户数比，面积，均价，..
户型2：...
户型3：...

SAVE LOAD

现金流量表

1、内部收益率
2、销售毛利率
3、销售净利率
4、增值税税率
5、现金流回正（月）
6、项目总销售额（含税）
7、项目总销售额（不含税）
8、项目总投资（含税）
9、项目总投资（不含税）
10、项目资金峰值
11、项目净利润
12、年均销售面积

SAVE LOAD