**拉卡拉对接需求文档**

为了更好的支撑公司业务的发展，在1.1版本中需要完成与拉卡拉的线上对接工作。对接完成后，需要支持以下核心功能：1. 租客申请蘑菇宝，按付一押一（蘑菇宝）方式支付房租；2. 职业房东可以申请租金借款，提前收取房租；3. 蘑菇公寓相关负责人从系统后台对蘑菇宝和租金借款，进行审核，数据管理和修改。

下面将分别从职业房东，租客和蘑菇后台，三个模块对基本功能点进行阐述。

主要的业务流程如下图所示，具体的分支流程，详见后续内容。



## 职业房东

职业房东主要就两个操作：

1. 对自己的房源，选择是否支持付一押一付款方式，如果支持付一押一（选择是否为蘑菇宝, 输入价格）；

2. 申请租金借款，提前收取房租；如果不申请租金借款，系统会在每个月租客正常还款后，自动把租金打给房东。

### 1.1 选择付一押一（蘑菇宝）付款方式

职业房东在录入房源，选择付款方式时，除了已有的付款方式外，需要增加付一押一选项，让房东选择是否支持蘑菇宝并且录入租金。如果职业房东选择付一押一（蘑菇宝）付款方式，在租客申请签约时，默认走蘑菇宝签约流程。

建议：蘑菇宝后端是对接拉卡拉还是其他P2P产品，建议由后台按策略分比例分配下去。

职业房东可以在房源管理页面中，对房源的付款方式进行修改，支持付一押一（蘑菇宝）。或者在个人设置中，设置全部房源支持付一押一（蘑菇宝），采用这种方式批量修改时，提示房东需要在具体房源中修改付一押一（蘑菇宝）租金，如果不修改默认采用原有租金。

选择付一押一付款方式后，房源页面将显示两个价格。例如：付三押一 3000元，付一押一 3500元。或者付三押一 3000元； 付一押一（蘑菇宝） 3000元。

如果房东选择付一押一（蘑菇宝），租客通过APP在线签约，付款方式选择付一押一（蘑菇宝）时，进入蘑菇宝签约流程。如果租客选择原有付款方式（付三押一等），签约流程与原来保持一致。

### 1.2 申请租金借款

职业房东可以在APP财务管理页面中，进行租金借款申请。财务审核通过后，将相应款项汇至对应帐户。

## 租客

租客所有的操作都在APP中完成，主要包括蘑菇宝申请，相关资料提交和资料更新等操作。

### 申请蘑菇宝

只允许中国籍租客申请蘑菇宝。

租客申请签约时，如果选择付一押一（蘑菇宝）付款方式，则进入蘑菇宝签约流程。需要租客填写蘑菇宝申请资料，同时签定拉卡拉租金代扣协议。

拉卡拉需要的具体字段，见附件《蘑菇贷二期线上模式APP接口V1.5》中1.1借款信息入库章节。除此之外，还需要租客提供相应的图片资料：1.身份证正面；2.身份证反面；3.本人手持身份证照片。

租客完成蘑菇宝申请资料提交后，APP需要将申请资料打包上传至蘑菇FTP服务器特定目录中。待租客和房东成功签约后，用签约单中的信息（租金，租期，入住时间）更新蘑菇宝申请资料，将最终的申请资料上传到拉卡拉服务器。如果租客与房东，最终未签约，刚无需上传资料到拉卡拉，提示租客因未成功签约，蘑菇宝申请做废。

线上对接完成后，拉卡拉将在租客提交申请资料后，5分钟到2小时内反馈审核结果。

租客提交蘑菇宝申请资料时，APP提示“如果因为提交资料不正确，导致的申请失败，由申请人承担全部责任”，租客完成申请材料提交后，直接进入后续签约流程。拉卡拉会将审核结果发到蘑菇系统，蘑菇系统记录审核结果，并对审核结果进行过滤。1. 如果失败原因为资料不正确等，允许租客有一次的更新资料机会，短信和推送提醒租客当天22点前更新资料；2. 其它失败原因，由蘑菇提供。

### 2.2 更新申请资料

租客需要根据拉卡拉和蘑菇后台的审核意见，进行资料的补交与更新。APP需要将更新后的资料，同时上传蘑菇后台与拉卡拉。

可能的修改项，包括但不限于：1. 银行卡号修改 2. 照片不清晰重新提交。

### 2.3 每月按时还款

拉卡拉类型的蘑菇宝，拉卡拉每月会自动从租客关联的借记卡；对于蘑菇类型的蘑菇宝，需要租客每月在APP按时上付房租。

两种类型的蘑菇宝，都需要和现有流程一样每月生成租金账单，推送房东和租客。对于拉卡拉代扣的帐单中没有支付按钮，系统查询到租客正常还款后，将状态改成已支付，如果房东没有申请租金借款，自动将当月租金转到房东帐户。房东和租客APP中的资金交易记录，与原有系统保持一致。

## 蘑菇后台

蘑菇后台需要保存所有租客和房东的申请记录，申请资料以及拉卡拉的反馈结果。后台可以向拉卡拉发起撤单，中止和查看等操作。

### 3.1查看蘑菇宝申请资料

后台需要能查看所有租客的蘑菇宝申请记录，以及对应的所有申请资料。

### 3.2查看蘑菇宝审核结果

后台记录所有蘑菇申请的审核记录，能查看蘑菇宝申请的审核结果。并能根据拉卡拉的审核结果，提示租客修改申请资料后，重新提交申请资料。

### 3.3查看交易明细

后台能查看所有蘑菇宝用户的交易明细。

### 3.4查看还款结果

后台能查看所有蘑菇宝用户的还款情况，是否逾期等信息。如租客正常还款，则系统自动给房东划拨该月租金；如租客逾期还款，则提醒催款部门和房东。

如果租客逾期还款超过3天，对租客和房东发送短信和推送提醒。提醒租客在1日内进行还款；提醒房东，如果租客1日内未还款，房东需要买回已申请的租金借款。如果租客逾期3+1日，触发中止蘑菇宝流程。第5日从房东帐户中扣除款项，买回租金借款。

如果房东未申请租金借款，但租客逾期3+1，中止租客蘑菇宝业务，同时进入正常欠租流程。



### 3.5 中止蘑菇贷

如果租客提前退租，后台可以申请中止对应的蘑菇贷。如房东已申请租金借款，则需买回剩余期限的借款，再由蘑菇向拉卡拉买回。



对于由房东端发起的提前退租等解约情形（如业主收房），蘑菇宝和租金贷款如何中止，这一版本暂时不考虑。因为目前版本的房东APP，暂时不支持房东主动提前解约，到时可以和房东提前解约功能一起实现。

### 3.6 撤单蘑菇宝

后台可以选择撤消已经通过审核，但是没有放款的蘑菇宝申请。发生场景，例如租客申请蘑菇宝审核通过，但和房东在放款前解约。

### 3.7管理房东租金借款

后台可以对房东租金借款进行管理。查看，审核，自动放款等。

1. 查看房东申请资料

2. 审核租金借款申请，根据房东等级，设置不同的手续费，借款金额，借款月上限额度，动态调整可用额度，是否一次性放款，是否允许租期小于12个月等。分期年手续费率，根据不同的房东，自动调整。

3. 确认放款租金借款

4. 查看交易明细

5. 查看房东名下所有的租金借款

#### 3.7.1房东租金借款放款金额计算

租金借款手续费计算时，在第一次放款前，先计算出总的手续费，然后分两次放款时，按比例分，计算结果保持小数点后两位，四舍五入。每次租金借款，要冻结保证金比例10%，在分期结束时把保证金还给房东。二批放款时，把首批保证金还给房东，租金借款结束时，把二批保证金还给房东。

默认情况下分两批5+6形式，放款给房东。第一次放款时间在拉卡拉放款时，第二次放款时间在第7期租金支付时。如果允许一次性放款，则在第一期时一次性放给房东。如果租期不满12个月，刚一次性放款。

分期手续费= [房屋租金(含服务费）\*分期期数/12\*分期手续费率

保证金= [房屋租金(含服务费）\*分期期数\*保证金比例（10%）

放款金额=每月房屋租金(含服务费）\*分期期数-分期手续费-保证金 （第二批放款时，需要把首批的保证金还给房东）

例子：假设月租金为3000元，分期年手续费为8%， 总手续费= 3000 \* 11 \* 8%/12 \* 11 = 2,420  手续费一=2420/11 \* 5 =1100  手续费二=2420/11 \* 6=1320。则首批放款金额=3000\*5-1100（手续费一）-1500（首批保证金）=12,400；二批放款金额=3000\*6-1320（手续费一）-1800（二批保证金）+ 1500（首批保证金）=16,380；分期结束后退还房东二批保证金1800元。

#### 3.7.2房东租金额度计算

房东申请资金借款时，需要计算是否超过每月可借额度，放款时采用*FCFS*(First Come First Served )先来先服务方式，当月如果没有放款，当笔租金不计入下月放款。不对租金做拆分，每次只放完整的租金。

目前默认每个房东每月30w额度。下面以月租金1w,租期12个月为例。申请租金借款，不论是5+6放款还是一次性11个月放款，计算额度时都以11w计算。如果当月租金列表为：11w,11w,9w,8w,2w， 则只会放先来的2笔11w, 8w这三笔。剩下的9w和2w作废，不对单笔资金进行拆分，不计入下月。

#### 3.7.3房东租金借款买回计算

租金借款需要房东买回时，系统将自动从房东帐户余额中扣除相应金额。如果房东帐户余额不足，则冻结房东提现功能通知房东还款，并且后续有资金入帐后，立马扣款；等扣足全部金额后，解冻提现功能。

租金借款买回时，从租客未还款开始按日计算滞纳金，向房东收取逾期手续费和滞纳金。每个逾期超过3日未付款的收取100元的手续费。每逾期一日按每日千分之五收取滞纳金。计算滞纳金时，按照剩余分期总金额计算，不计算复利。买回时，需要按比例将已经收取的租金借款分期手续费返还给房东。

买回金额=月租金\*剩余期数 + 逾期手续费 + 滞纳金 – 分期手续费返还（按比例返还）

## 注意事项

整个流程需要特别注意以下几点：

1. 蘑菇宝暂时只支持租期6个月到12个月。默认为12个月。
2. 部分优质的房东，可以修改蘑菇宝签约单租期为6到12个月，其它房东如果走蘑菇宝签约，租期默认12个月，不允许修改。
3. 租客与房东的最终签约单，如果发生修改，应当用最终的租金，租期，入住时间更新租客的蘑菇宝申请资料后，再提交拉卡拉审核。
4. 租客提交的资料，例如银行卡号信息有可能错误，根据相应的审核结果，需提供租客修改通道。

**附 件**

1. 《蘑菇贷二期线上模式APP接口V1.5》