
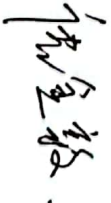


中浩德集团-明源云ERP销售系统 业务解决方案

明源项目组
2022年06月

中浩德集团	
明源公司	

49



管理目标	业务分类	落地执行	内容说明
一、决策数字化	1.1经营指标体系	移动看板-销售	【看认购、看签约、看回款、看认筹】
	2.1系统应用模型	销售业务系统应用模型	【管货值、管客户、管销售、管回款、助决策】
二、业务在线化	2.2销售业务管理流程	2.2.1、管货值	【4大类15个业务场景】
		楼栋房源管理	
		销售计划	
		价格管理	
		折扣管理	
		付款方式管理	
		2.2.2、管客户	
		销售机会	
		预约排号	
		2.2.3、管销售	
		销控管理	
		签订认购&合同管理	
		销售变更	
		售后服务	
		2.2.4、管回款	
票据管理			
收支管理			
财务待办			
三、管理标准化	3.1组织架构	组织角色人员表	【7个部门、12个岗位角色】
		3.2权责流程	销售审批权责&流程表单
		3.3.1认购书	【1个】
		3.3.2收据	【1个】
		3.4.1业务审批规则	
3.4.2业务分类规则			



指标类别	指标维度	指标说明	计算规则
销售	认购指标	认购金额	多维度 (本日、本月、本年、累计) 统计认购金额
		认购套数	多维度 (本日、本月、本年、累计) 统计认购套数
		认购面积	多维度 (本日、本月、本年、累计) 统计认购面积
	签约指标	签约金额	多维度 (本日、本月、本年、累计) 统计签约金额
		签约套数	多维度 (本日、本月、本年、累计) 统计签约套数
		签约面积	多维度 (本日、本月、本年、累计) 统计签约面积
	回款指标	回款金额	多维度 (本日、本月、本年、累计) 统计回款总金额
		非贷款类金额	多维度 (本日、本月、本年、累计) 统计非贷款类回款总金额
		贷款金额	多维度 (本日、本月、本年、累计) 统计贷款类回款总金额
	认筹指标	实收预约金	多维度 (本日、本月、本年、累计) 统计实收预约金
排号个数		多维度 (本日、本月、本年、累计) 统计排号个数	



集团

本日 本月 本年 统计

认购

金额 **0.00** 万元

套数	面积
0 套	0.00 平米

签约

金额 **0.00** 万元

套数	面积
0 套	0.00 平米

回款

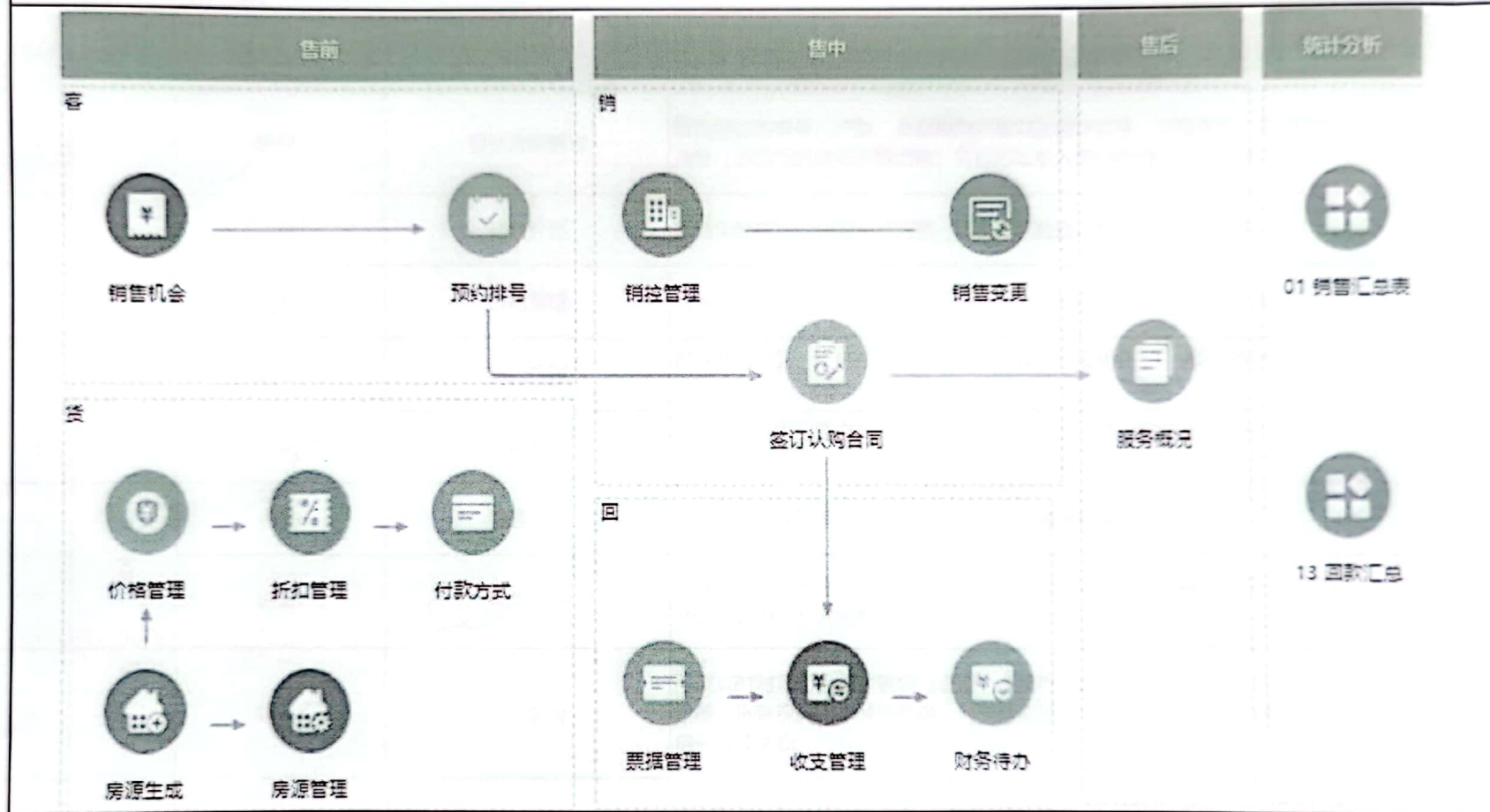
总金额 **0.0000** 万元

非贷款金额	贷款金额
0.00 万元	0.00 万元

认筹

实收预约金	排号个数
0.0000 万元	0 个



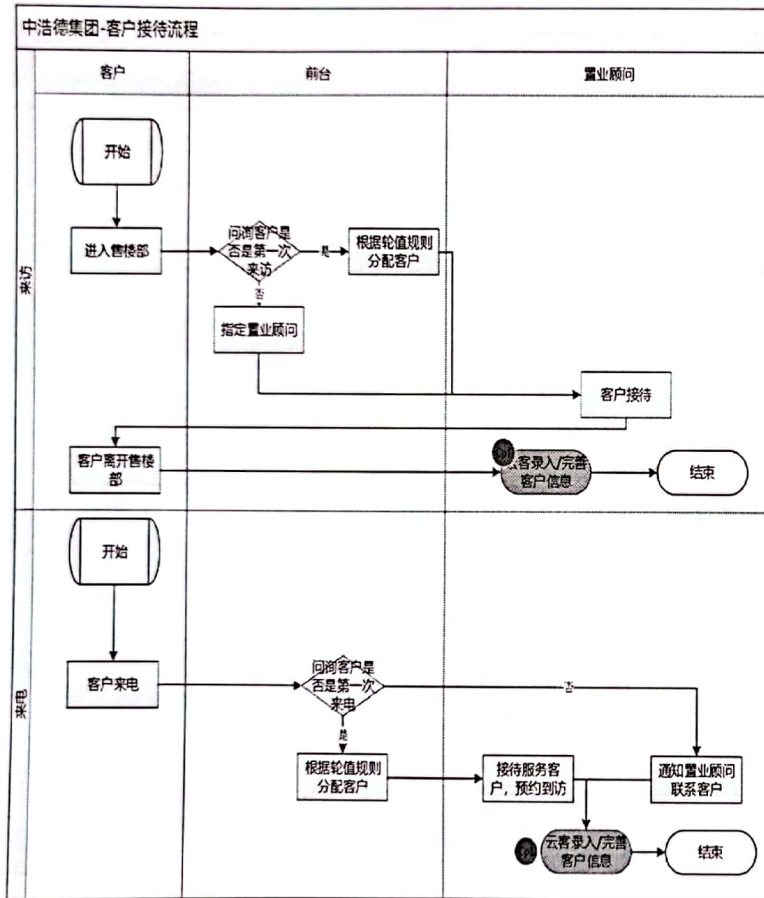


序号	分类	场景编码	场景	业务功能描述
1	货	场景1	楼栋房源管理	管理房源的房号、户型、业态类型信息以及面积调整：预售面积、实测面积录入，预售面积调整（签约后的房间不能调整）并且可以录入房间的销许编号、销许日期、朝向、景观。
2		场景2	销售计划	项目年度销售计划编制与调整，同步实际数据，查看计划完成情况。
3		场景3	价格管理	房源的定价、调价管理：通过设置价格方案对房间进行定价或者价格调整。
4		场景4	折扣管理	可以针对项目、楼栋或者特定房间进行设置折扣明细，以满足在销售过程中折扣的管控需求。
5		场景5	付款方式	定义项目上的付款方式，如按揭、一次性等，以满足销售过程认购，签约的付款方式选择应用。
6	客	场景6	销售机会	案场的来电来访客户跟进功能，提升客户的转化率。
7		场景7	预约排号	对开盘前的认筹排号客户统一管理，同时可对不同的预约客户进行分组管理，并且对排号收费进行管理，实现销售与财务的协同管理。
8	销	场景8	销控管理	可以实时对项目房源销售情况查询：查询房源的销售状态及销售信息；对房源进行收放盘的管理，来管理房源的推进节奏；对于成交的订单及合同可以进行批量审核，保障线上线下数据一致及准确：
9		场景9	签订认购合同	现场对于认购和签约的管理，可以在线认购房源，打印认购书，财务收款打印收据，保障销售和财务的业务数据及收款数据的统一；对于签约的话，可以在线管理认购转签约业务，以及实时监控认购未转签客户，提前规避风险。



10		场景10	销售变更	针对销售过程中发生的变更进行线上审批管理。变更包含增减权益人（更名）、退房、换房、价格变更等管理。
11		场景11	售后服务	通过服务概况可以查询每个售后阶段的整体办理情况，如按揭服务，公积金服务，产权服务，面积补差等，点击户数可以看到具体明细情况，及时监控售后服务的办理进度和办理情况。
12	回	场景12	票据管理	在系统中统一对收据发票管理，项目在领用票据后生成领用记录及领用的票据编号，只有领用的票据才能在收款时进行使用，否则无法信息保存，规范票据的使用和管理；
13		场景13	收支管理	1、收银台：可以通过身份证的识别自动识别出客户的成交信息，收取客户应交的款项，同时开具收据/发票，提升财务收款效率； 2、收/退款：根据成交信息收取客户的应收款项，如预约金、楼款、按揭放款等，同时可以转账（预约金转定金、换房）、退款操作，满足财务的收退款业务。 3、开票/换票：可以进行开票换票、在线打印收据。
14		场景14	财务待办	销售过程中的变更如增减权益人、换房等事项需要财务进行账务或者票据的处理会以财务待办的形式推送给财务，财务可以进行处理，使销售与财务配合更高效，避免事项遗漏。
15	统计分析	场景15	报表管理	形成销售报表体系，形成PC+移动端报表

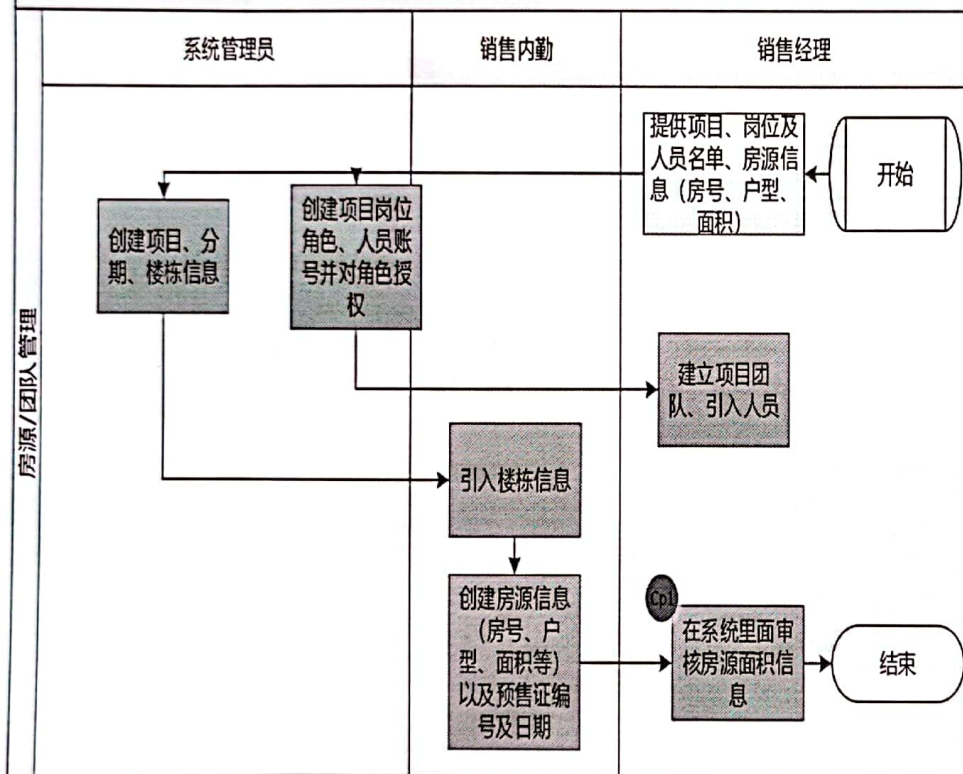




岗位职责说明	
01.来访流程:	
岗位	岗位职责说明
【客户】	来到售楼部现场
【前台接待】	问询客户是否第一次来访。如果是第一次来访, 则根据轮值规则接待客户, 如果不是则由原销售顾问接待
【置业顾问】	接待客户并结束后在云客中完善客户信息
流程要点:	
CP1	顾问在云客录入/完善客户信息, 形成完整的线上客户台账, 有效管控客户信息丢失、机会丢失等风险
02.来电流程:	
岗位	岗位职责说明
【客户】	打电话到售楼部
【前台接待】	问询客户是否第一次来电。如果是第一次来电, 则接待客户并预约到访时间, 如果不是则通知原销售
【置业顾问】	接待服务客户, 预约到访, 结束后在云客完善客户信息
流程要点:	
CP1	顾问在云客录入/完善客户信息, 形成完整的线上客户台账, 有效管控客户信息丢失、机会丢失等风险



中浩德集团-房源/项目团队管理流程



岗位职责说明

01.项目及岗位人员建立流程:

岗位	岗位职责说明
【销售经理】	1.提供项目、岗位、人员名单 2.建立项目团队并引入项目人员
【系统管理员】	设置项目岗位角色及人员账号并分配角色权限

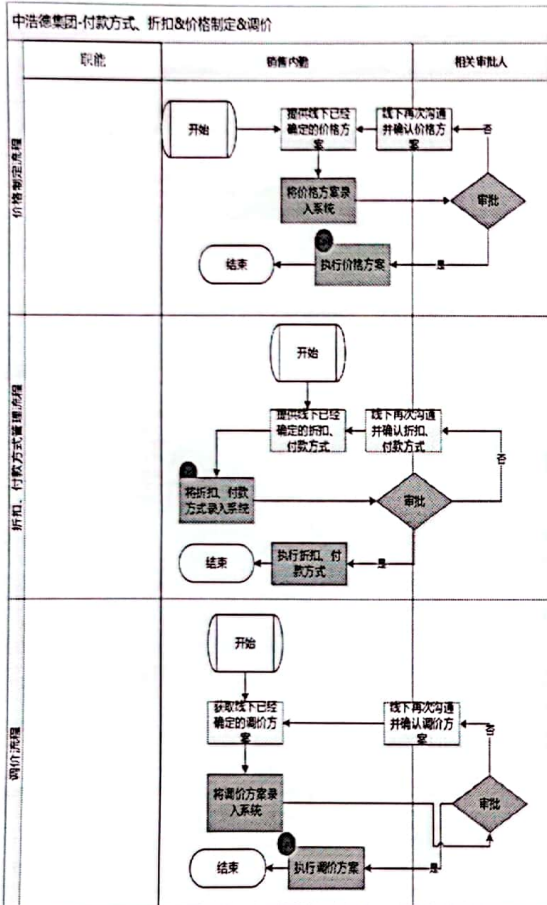
02.房源建立流程:

岗位	岗位职责说明
【销售经理】	1.提供房源信息 (房号、户型、面积) 2.在系统中审核房源面积信息
系统管理员	在系统中录入项目、分期及楼栋信息
【销售内勤】	1.引入楼栋信息 2.创建房源信息

流程要点:

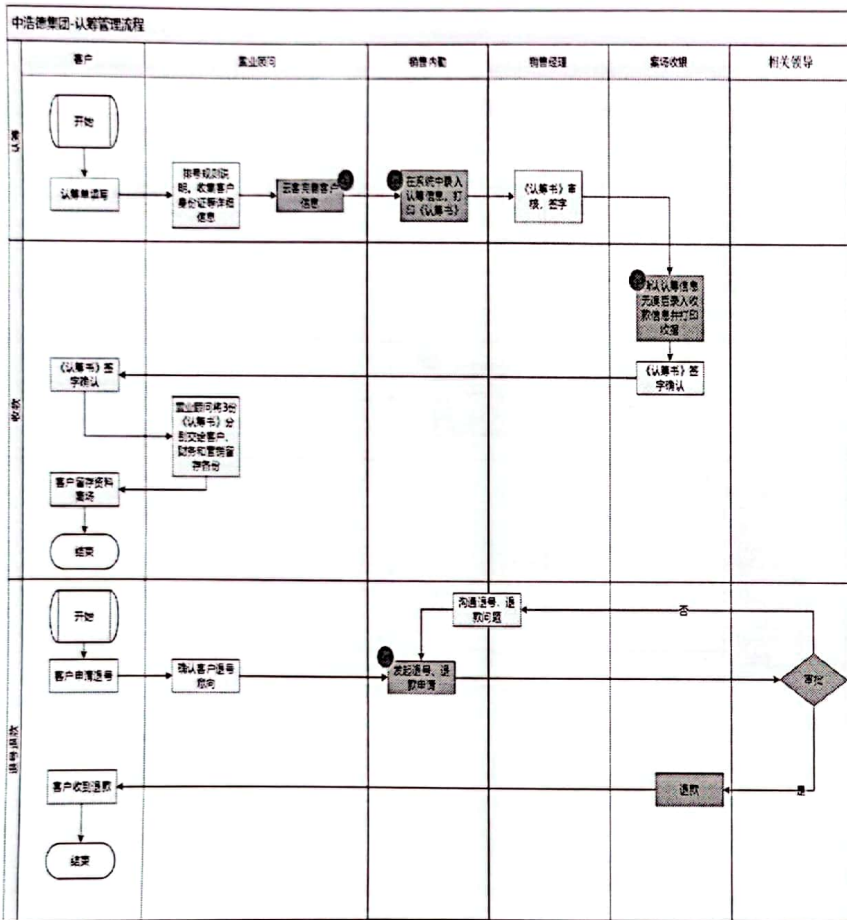
CP1	房源面积是销售的基础数据, 线上审核能确保面积的准确性, 避免影响后续销售
-----	---------------------------------------





岗位职责说明	
01.定价管理流程:	
岗位	岗位职责说明
【销售内勤】	将线下已确定的价格方案并录入系统, 执行价格方案
【相关审批人】	相关审批人审批定价方案
【销售内勤】	系统中执行价格方案
流程要点:	
CP1	系统中执行审批完的价格方案, 能有效管控案场房源价格的公开, 避免价格开放太早容易泄露、稍晚影响开盘或销售的情况
02.折扣、付款方式流程:	
岗位	岗位职责说明
【销售内勤】	1.提供线下确定的折扣、付款方式 2.线上审批折扣、付款方式
【销售内勤】	1.将折扣、付款方式录入到系统内 2.系统中执行折扣、付款方式
【相关审批人】	相关审批人审批折扣、付款方式
流程要点:	
CP1	折扣、付款方式是销售基础, 录入系统后有效管理折扣管理混乱情况, 保障了销售交易的正常运营
03.调价流程:	
岗位	岗位职责说明
【销售内勤】	将线下获取的调价方案录入系统
【相关审批人】	相关审批人审批调价方案
【销售内勤】	系统中执行折调价方案
流程要点:	
CP1	系统中执行审批完的价格方案, 能有效管控案场房源新价格的公开, 避免各顾问销售时价格口径不一致, 影响业绩达成

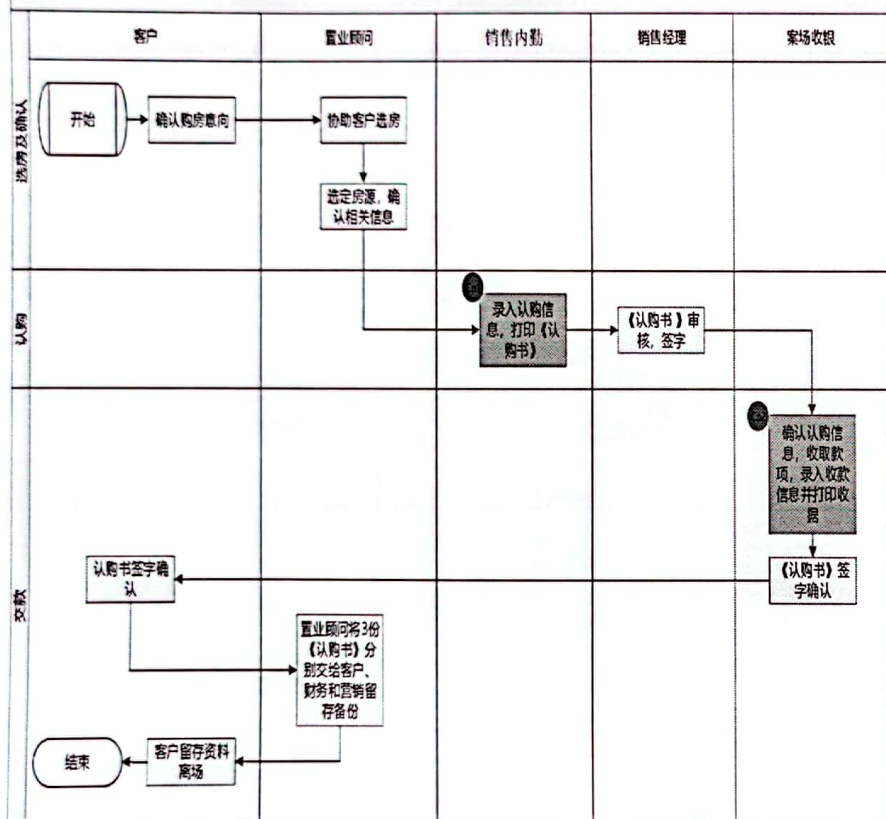




岗位职责说明	
01.客户认筹流程:	
岗位	岗位职责说明
【客户】	认筹单填写。
【置业顾问】	1.对要认筹的客户进行排号规则说明,并在云客完善客户信息(主要输入姓名、身份证号等基本信息) 2.将认筹单分别交给营销、财务和客户
【销售内勤】	在销售系统中录入认筹信息并打印认筹单
【销售经理】	对认筹单进行审核、签字
【案场收银】	在系统中查看认筹信息,确认无误后进行收款,并在系统中录入认筹信息、打印收据,最后在认筹单上签字确认
流程要点	
CP1	在云客中完善客户信息,形成完整的线上客户信息台账,防止线下客户信息丢失
CP2	打印认筹书能提高案场工作效率
CP3	收银线上对认筹信息进行审核确认,防止交易信息错误,保障了线上数据的一致性、准确性;
02.退号退款流程:	
岗位	岗位职责说明
【客户】	1.客户申请退号、退款 2.收到退款,退号退款成功
【置业顾问】	确认客户退号、退款意向,引导客户购买其他房源
【销售内勤】	发起退号、退款申请
【相关领导】	审批确认
【案场收银】	审核并退款
流程要点	
CP1	线上发起退号退款流程,领导在线审批,提高审批效率,提高案场作业效率



中冶德集团-日常认购流程图



岗位职责说明

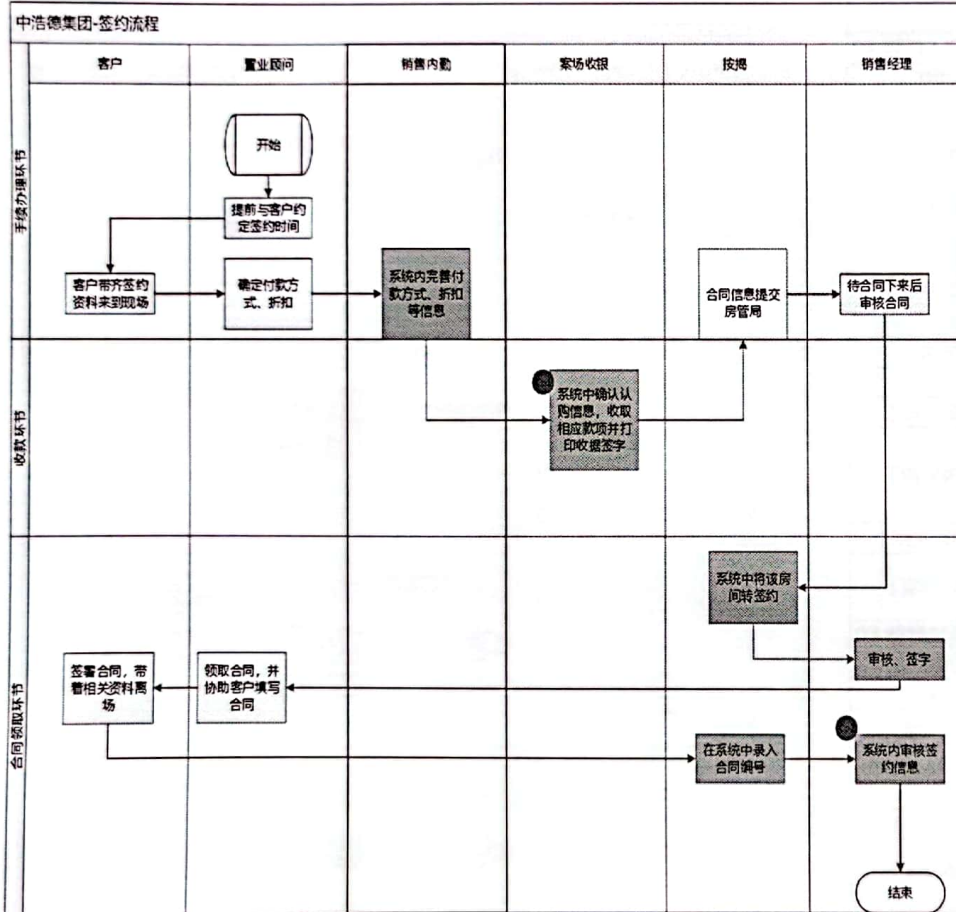
01.客户认购流程:

岗位	岗位职责说明
【客户】	1. 确认认购意向。 2. 认购单信息无误后签字确认。 3. 认购书签字确认。 4. 客户留存相关资料后离场。
【置业顾问】	1. 协助客户选定房间, 并向客户说明认购房间相关信息。 2. 将认购单分别交给客户、营销、财务留存备份。
【销售内勤】	录入认购信息, 打印认购书
【销售经理】	审核认购书并签字确认。
【案场收银】	在系统中查看客户认购信息后, 收取客户款项, 并在系统中录入收款信息并打印收据; 在认购单上签字确认。

流程要点:

CP1	系统中对选定房源录入认购信息防止一房多卖, 打印认购书能提高工作效率, 保证交易信息的准确性。
CP2	收银收款前线上确认认购信息, 保障了线上认购数据的准确性、销售和财务收款数据一致;





岗位职责说明

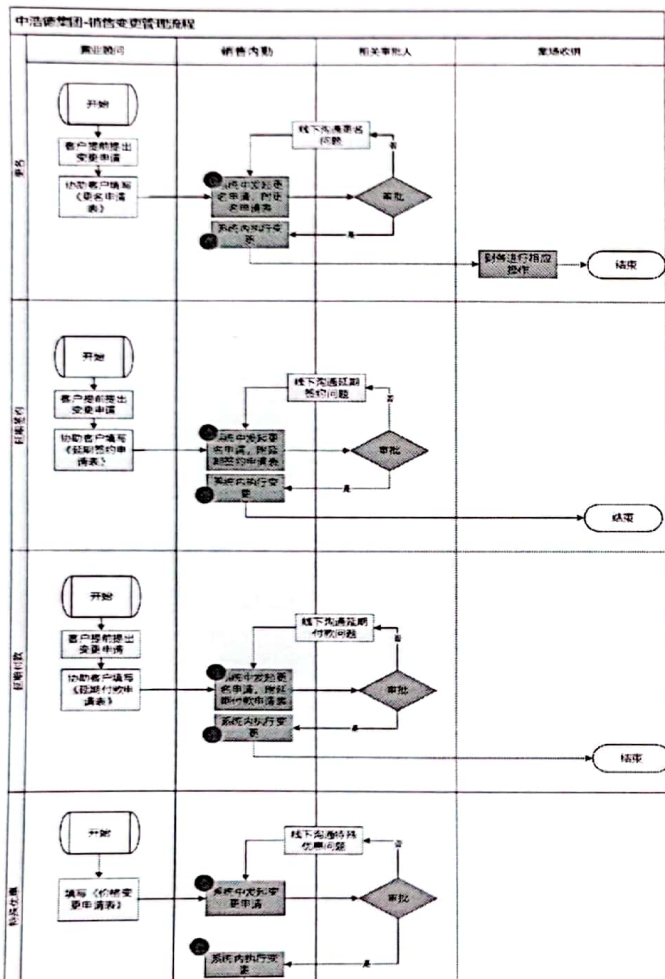
01.客户签约流程:

岗位	岗位职责说明
【置业顾问】	1.提前与客户约定好签约时间。 2.待客户来到现场后向客户说明并确认付款方式及折扣信息。 3.通知客户领取合同，协助客户签署合同。
【客户】	1.带签约资料到达现场。 2.签署购房合同并带相关资料离场。
【销售内勤】	1.在系统中完善付款方式、折扣等信息。
【案场收银】	在系统中审核房间签约信息，收取应收款项，在系统中录入收款信息并打印收据
【按揭】	1.在系统中将房间状态转为签约。 2.在房管局系统中录入网签合同，并将合同信息后提交房管局审批。 3.在系统中进行录入合同备案号。
【销售经理】	1.待合同下来后审核合同。 2.完成系统内签约信息审核。

流程要点:

CP1	收银收款前在系统内确认认购确保了线上认购数据的准确性、销售和财务收款信息一致
CP2	系统内审核签约信息保障了线上交易台账数据的准确性。





岗位职责说明

01.权益人变更流程:

岗位	岗位职责说明
【客户】	客户提出变更申请。
【置业顾问】	协助客户填写更名申请表。
【销售内勤】	1.录入更名变更信息并上传相关附件。 2.线上审批通过后, 在系统中执行相关变更操作。
【相关审批人】	相关审批人审批变更流程。
【案场收银】	案场收银在审批生效后执行相应的财务操作 (比如: 换

02.换房、退房变更流程:

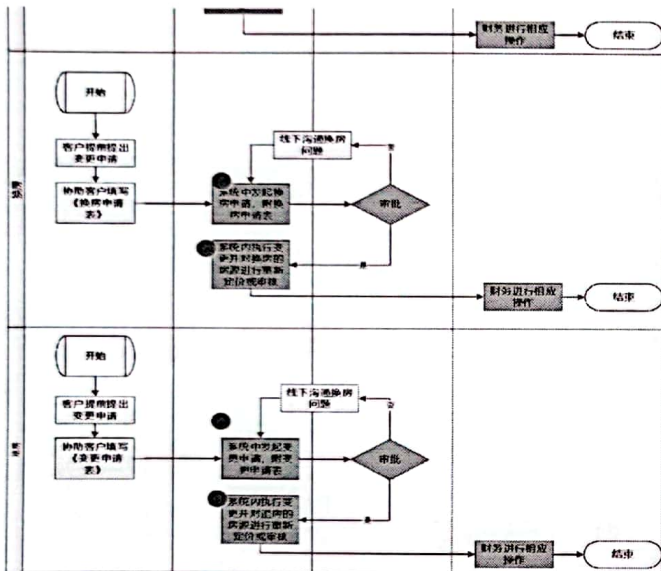
岗位	岗位职责说明
客户	客户提出变更申请。
【置业顾问】	协助客户填写换、退房申请表。
【销售内勤】	1.录入换房、退房变更信息并上传相关附件。 2.线上审批通过后, 在系统中执行相关变更操作 (需对退房的房源进行重新定价或审核)。
【相关审批人】	相关审批人审批变更流程。
【案场收银】	案场收银在审批生效后执行相应的财务操作 (比如: 转账、换票操作)。

03.价格变更流程:

岗位	岗位职责说明
客户	客户提出变更申请。
【置业顾问】	协助客户填写价格变更申请表。
【销售内勤】	1.录入价格变更信息并上传相关附件。 2.线上审批通过后, 在系统中执行相关变更操作。
【相关审批人】	相关审批人审批变更流程。
【案场收银】	案场收银在审批生效后执行相应的财务操作 (比如: 收款)。

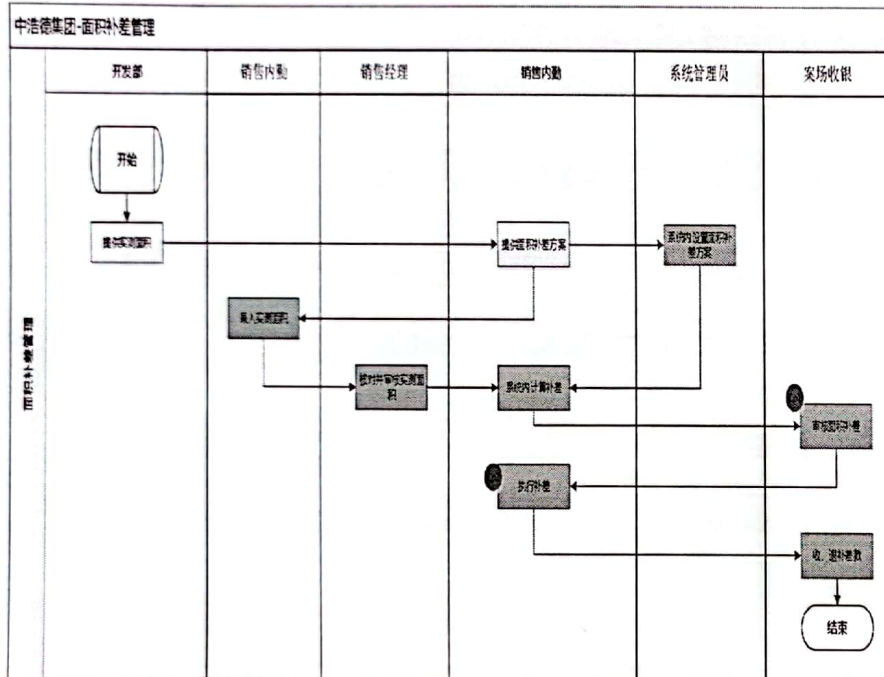
04.延期签约流程:





岗位	岗位职责说明
客户	客户提出延期签约申请。
【置业顾问】	填写延期签约申请表。
【销售内勤】	1.录入延期签约信息并上传相关附件。 2.线上审批通过后, 在系统中执行相关变更操作。
【相关审批人】	相关审批人审批变更流程。
05.延期付款流程:	
岗位	岗位职责说明
客户	客户提出延期付款申请。
【置业顾问】	填写延期付款申请表。
【销售内勤】	1.录入延期付款信息并上传相关附件。 2.线上审批通过后, 在系统中执行相关变更操作。
【相关审批人】	相关审批人审批变更流程。
流程要点:	
CP1	系统中发起变更申请, 提高审批效率, 提高案场作业效率
CP2	审批通过后在系统中执行能够统一案场人员口径, 避免影响案场销售业务进行。





岗位职责说明

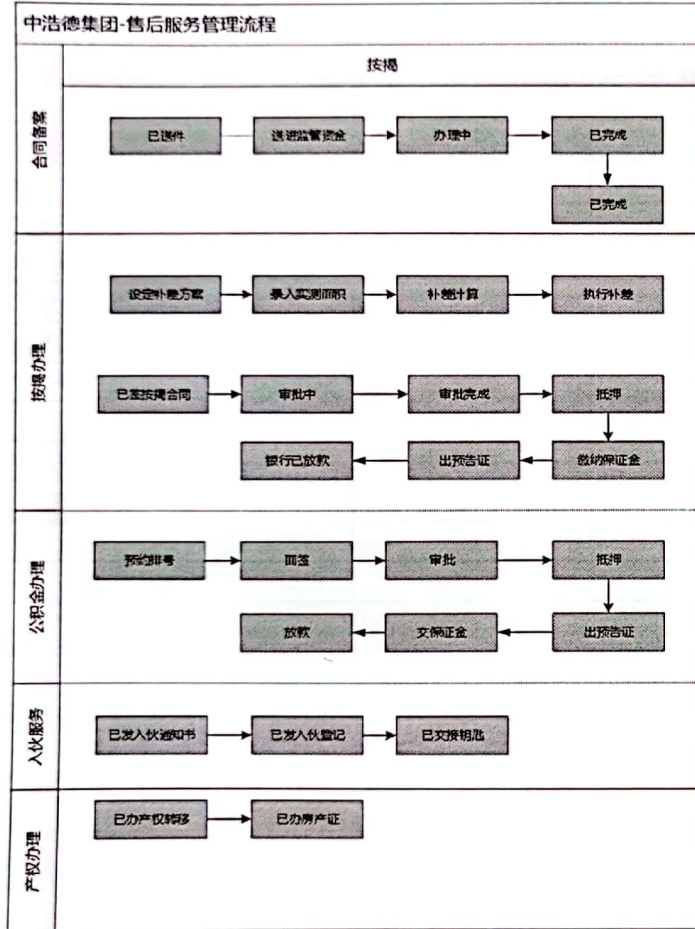
01.面积补差管理流程：

岗位	岗位职责说明
【开发部】	提供线下房间实测面积。
【销售内勤】	1.提供面积补差方案。 2.系统内计算面积补差。 3.系统内执行面积补差。
【系统管理员】	系统内设置面积补差方案。
【销售内勤】	录入实测面积。
【案场收银】	系统内审核面积补差。
【销售经理】	核对并审核实测面积。
【案场收银】	根据补差计算结果收、退补差款。

流程要点：

CP1	财务审核面积补差保障了线上数据的准确性。
CP2	系统内执行补差会自动更新交易信息。





岗位职责说明	
01.售后服务办理流程:	
岗位	岗位职责说明
按揭	<ol style="list-style-type: none"> 1.根据客户合同登记办理情况，在系统中进行节点的登记。 2.根据面积补差情况，在系统中进行节点的登记。 3.根据客户按揭办理情况，在系统中进行节点的登记。 4.根据客户公积金办理情况，在系统中进行节点的登记。 5.根据客户入伙情况，在系统中进行节点的登记。 6.根据客户产权办理情况，在系统中进行节点的登记。



组织架构 (部门)

序号	组织全称	类别	组织代码	层级代码
	集团		zb	1
1	中浩德控股集团	公司	zhdjt	2
2	集团领导	部门	jtld	3
3	集团运营	部门	jtyy	3
4	集团财务	部门	jtcw	3
5	集团审计	部门	jtsj	3
6	地产集团	部门	dcjt	3
7	总裁办	部门	zcb	4
8	营销客服中心	部门	yxkfzx	4
9	地产财务管理中心	部门	dccwglzx	4
10	洛宁山水文苑项目	部门	lnsswyxm	4
11	洛宁山水文苑项目营销	部门	lnsswyxmyx	5
12	洛宁山水文苑项目财务	部门	lnsswyxmcw	5



岗位用户设置 (角色)

一级角色	二级角色	对应人员名称	系统用户名	备注	是否启用
集团领导	董事长	张继卫	zhangjiwei		是
	首席执行官	郭利好	guolihao		是
	监事	监事	jianshi		是
地产总裁办	地产总裁	施聪明	shicongming		是
地产营销客服中心	地产集团营销总监	赵瑞波	zhaoruibo		是
	地产销管	销管	xiaoguan		是
地产财务管理中心	地产集团财务总监	刘晓旭	liuxiaoxu		是
项目总经理		陈明友	chenmingyou		是
项目营销	项目营销总	周攀	zhoupan		是
	销售内勤	屈晓南	quxiaonan		是
	按揭	苗毛毛	miaomaomao		是
项目财务	项目财务经理	张玲玲	zhanglingling		是
	项目案场收银	收银	shouyin		是



序号	审批事项	流程名称	发起人	项目营销总	项目案场收银	项目财务经理	地产集团营销总监	地产集团财务总监	地产总裁	首席执行官	董事长	公司		
注： 1、①②③表示审核审批顺序；√表示审核过程的最终环节；⊙表示最终审批完成后报备或抄送。 2、本表应按公司战略、组织结构、岗位设置及业务流程的调整及时进行修订。 3、本表仅适用明源销售系统审批事项，其他类审批按照公司流程制度。														
1	定价/调价 (包含底价)	项目定价流程	销售内勤	①			②	③	④	⑤	⑥	√	洛宁山水 文苑	
2	销售变更	权益人变更审批 (直系/非直系)	销售内勤	①			②	√						
3		换房审批	销售内勤	①		②	√							
4		退房审批	销售内勤	①			②	③		√				
5		退房款审批	销售内勤	①		⊙	②	③	④	⑤	⑥	√		
6		延期付款审批	销售内勤	①	①≤15天 结束	⊙		②	③ >15and< =30结束	④	⑤ >30<= 60结束	⑥		⑦>60天结束
7		优惠审批	特殊优惠审批金额	销售内勤	①	⊙		②	③	④	√			
8	特殊优惠审批金额<底价		销售内勤	①	⊙		②	③	④	⑤	⑥	√		
9	折扣方案	折扣付款方式审批	销售内勤	①			②	③	④	√				
10	延期签约	延期签约审批	销售内勤	①			②<7 结束	③>7<=14 结束		④>14 结束				



浩德山水文苑项目房源认购书

甲方(出卖人): 洛阳浩德浩景置业有限公司

认购单号: _____

联系电话: 0379-66126666

乙方(买受人): _____

证件号码: _____

联系电话: _____

微信号: _____

通讯地址: _____

甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,就乙方认购甲方商品房事宜签订此商品房认购书

认购商品房: 山水文苑 _____楼 _____单元 _____号

建筑面积: _____平方米,

认购单价: 人民币 _____元/平方米(以建筑面积计算),

认购总价: 人民币 _____拾 _____万 _____仟 _____佰 _____拾 _____元整 (RMB _____元)。

优惠后单价: 人民币 _____元/平方米(以建筑面积计算),

优惠后总价: 人民币 _____拾 _____万 _____仟 _____佰 _____拾 _____元整 (RMB _____元)。

一、乙方同意签订本认购书时,支付人民币壹万元整(¥10000.00元)作为定金(定金在乙方缴纳首付款时自动转入房款)。

甲乙双方约定:

1、乙方选择 _____ 贷款,乙方须于 _____ 前支付完毕该房屋首付款至 _____ 元(含定金),余款(即 _____ 万元)由银行提供按揭贷款,如若逾期,则视为乙方放弃购买该房屋,所付定金不予退还,甲方无须通知乙方可另行销售该房屋。

2、乙方选择一次性付款,乙方须于 _____ 前支付完毕该房屋房款至 _____ 元(含定金),如若逾期,则视为乙方放弃购买该房屋,所付定金不予退还,甲方无须通知乙方可另行销售该房屋。

二、乙方选择 _____ 贷款的,应当在接到甲方通知后五日内提供办理按揭贷款资料并完成银行审查流程,若因乙方个人原因未能获取贷款资格,应当在甲方确认并向乙方发出通知后一个月内付清剩余全部房款,逾期即视为乙方放弃购买该房屋,所付定金不予退还,甲方无须通知乙方可另行销售该房屋。

三、乙方交足首付款且面签通过后,甲方将根据时间安排通知乙方到山水文苑营销中心签订《商品房买卖合同》(预售)等相关文件;若乙方未能在通知期限内到甲方指定地点签署相关文件,视为乙方放弃购买该房屋,所付定金不予退还,甲方无须通知乙方可另行销售该房屋。

四、其他约定:

1、如乙方履行完认购书义务但甲方未能为乙方保留该房号的,甲方应双倍退还定金,但不再承担其他责任。

2、双方确认:甲乙双方的送达信息以本认购书所载明的电话、通讯地址为准,双方保证对所提供信息的真实性负责,如甲方按上述电话、通讯地址向乙方邮寄任何文件资料,自甲方的邮件发出之日起的第三日视为已经有效送达乙方并产生相应的法律效力,无论乙方是否签收原寄的邮件,乙方应承担由此引起的全部法律责任,乙方同时确认,接受甲方以短信方式向乙方发送任何信息、文件资料。



万急函等因发送信件，乙方同承担由此引起的全部法律责任，乙方同时确认，接受甲方以微信方式向乙方发送任何信息、文件资料，视同以本认函书所载的方式，该组内的任何信息或文件一经发送成功，即视为有效送达乙方。

3、本认函书记载的乙方地址或电话如有更改，乙方应提前十日书面通知甲方，否则视为未变更，同时，乙方保证此认函书中的各项资料准确无误且本人具有完全民事行为能力，如因乙方提供错误信息导致任何影响本认函书生效或无法通知乙方的后果，概由乙方承担。

4、除非甲方能为乙方保留证据的情形外，本认函书中是金不以任何理由退还，乙方表示在签订本认函书时已读悉、理解并同意。

5、本认函书的相关内容作为即将签订的《商品供货单合同》的附件，《商品供货单合同》一经签订，本认函书自动失效，如有不一致之处，以所签订的《商品供货单合同》约定为准。

6、本认函书一式二份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方负责人：洛阳洛港物资有限公司

乙方(买受人)：

经办人：

销售总监：

签字：

日期：2023年 月 日

日期：2023年 月 日



洛阳浩德浩康置业有限公司山水文苑项目专用收据



2022年 6月 10日 NO. 1029492

今收到	王鹏航	开元壹号-五期-50号楼A栋2单元-1217
交来	定金	POS (1.0000万)
人民币	(大写) 壹万元整	¥ 10,000.00

交款人: 会计: 开票人: 案场收单 收款单位(盖章)
第一联: 存根联 第二联: 客户联 第三联: 记账联



明源云销售系统业务审批规则参数设置

参数类别	参数类别名称	参数范围	建议值	设定值	备选项	参数说明
定价设置	价格制定 workflow 审批	集团级	启用	不启用	启用/不启用	启用后，价格方案必须经 workflow 审批通过后才能执行。
	启用折扣/付款方式审批	项目级	启用审批	启用审批	不启用/启用审批/启用 workflow 审批	不启用：折扣方案、付款方式无需审批即可使用 启用审批：折扣方案、付款方式需要经过审批才可使用 启用 workflow 审批：折扣方案、付款方式需要经过 workflow 审批才可使用
销售变更审批方式	价格变更	公司级	启用 workflow 审批	启用审批	不启用/启用审批/启用 workflow 审批	1. 不启用：变更无需审批，可直接执行 2. 启用审批：发起变更后，需要在销售变更中审批通过才能执行。 3. 启用 workflow 审批：变更只能发起 workflow 审批，整体流程审批通过后才能执行。
	换房变更	公司级	启用 workflow 审批	启用 workflow 审批	不启用/启用审批/启用 workflow 审批	
	退房变更	公司级	启用 workflow 审批	启用审批	不启用/启用审批/启用 workflow 审批	
	权益人变更	公司级	启用 workflow 审批	启用 workflow 审批	不启用/启用审批/启用 workflow 审批	
	延期付款	公司级	启用 workflow 审批	启用审批	不启用/启用审批/启用 workflow 审批	
	退号	公司级	启用审批	启用审批	不启用/启用审批/启用 workflow 审批	
财务设置	退款审批模式	公司级	启用 workflow 审批	启用审批	不启用/启用审批/启用 workflow 审批	若启用审批，则审批通过后才允许退款。
	滞纳金减免审批模式	公司级	无需审批	无需审批	workflow 审批/无需审批	workflow 审批：滞纳金减免需要发起 workflow 审批，通过后才能减免；无需审批：结转滞纳金时可直接减免。
参数附件	 销售系统-集团级业务参数.xls		 销售系统-公司级业务参数.xls		 销售系统-项目级业务参数.xls	

