

宽方云投资 Web 版使用说明

【文档版本：V1.0】

云投资支持使用 PC 网页方式和移动端小程序界面两种方式，当前操作指引为 PC 快速应用版，详版的操作说明请与在线客服联系获取

上海宽方网络科技有限公司

2022 年 8 月

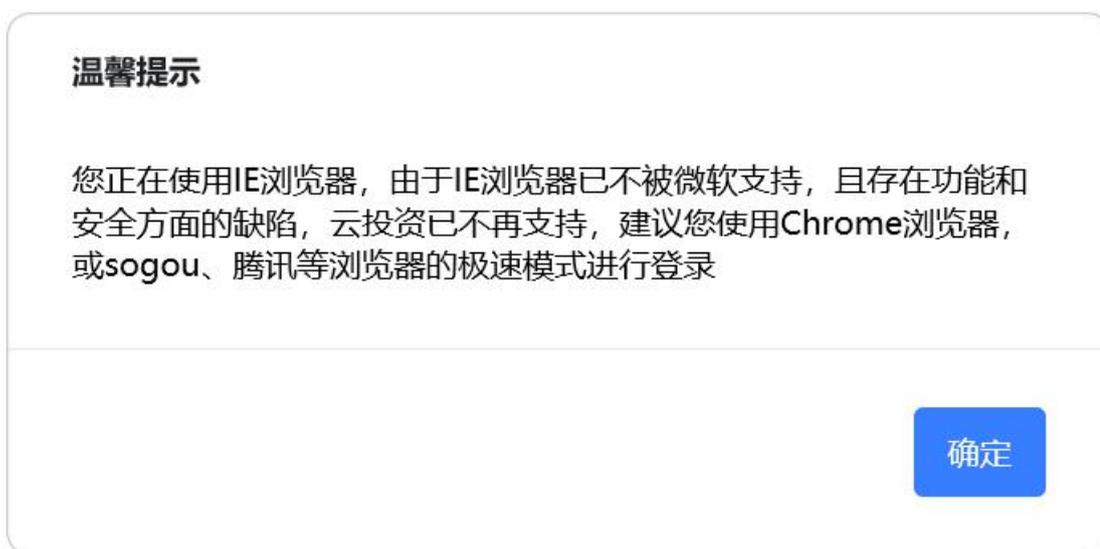
目 录

- 一、注册与登录.....3
 - 1、使用 PC 通过 Web 页面注册与登录..... 3
 - 3、登录进入系统..... 5
- 二、创建或加入企业..... 6
 - 1、创建企业..... 6
 - 2、加入企业..... 7
- 三、企业应用及管理..... 9
 - 1、进入企业..... 9
 - 2、使用“投资管理系统应用”..... 9
 - 3、企业其他管理操作..... 10
- 四、联系客服获取帮助..... 12
 - 1、在线客服..... 12
 - 2、400 电话客服..... 12
- 五、投资管理系统 Rms..... 13
 - 1、登录..... 13
 - 2、模块介绍..... 14
 - 3、“投资测算”模块操作..... 15
 - 3.1 地块信息管理..... 15
 - 3.2 投资测算..... 20

一、注册与登录

1、使用 PC 通过 Web 页面注册与登录

第 1 步：通过 www.kufosoft.com 登录官网，点击右上方的“云投资”进入云投资系统。推荐使用微软 Edge 浏览器或谷歌的 Chrome 浏览器登录，如果使用 IE 浏览器，会弹出如下的提示界面，点击确定后即可自动转入 Edge 浏览器。



登录后，官网顶部菜单区域截图如下图样式，点击云投资即可进入。



第 2 步：在下方的注册页面使用手机号进行注册，注册完成后进云投资登录

宽方云投资 欢迎您

注册账号

手机号码

请填写手机号码

验证码

请输入验证码

发送验证码

密码

密码

确认密码

确认密码

我已阅读并确认[隐私政策](#)和[用户协议](#)

注册

已有账号? [立即登录](#)

第 3 步: 注册完毕后重新登录, 进入系统。

3、登录进入系统

宽方云投资 欢迎您

Email/手机号

密码 [忘记密码?](#)

[登录](#)

[没有账号? 注册](#) [移动端应用](#)

输入账号密码后，即可登录系统，若要登录移动端，可以点击“移动端应用”，弹出小程序“宽方云投资”的二维码后，可以扫码进入小程序，注意此处移动端为扫码进入小程序，并不是扫码登录 Web 页系统。移动端的具体操作另见《宽方移动端操作使用说明》

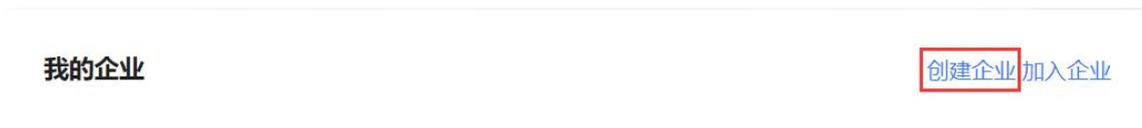
登录后的首页面，会显示“我的企业”，如果已经创建或加入过企业，如下图所示。如果没有任何企业，您首先需要“创建企业”或者加入其他已经存在的企业。

我的企业		创建企业 加入企业
已加入的企业		
企业名称	企业空间地址	开通日期
宽方地产 所有者	kuanfang	2022-07-30
宽方科技 所有者	kfang	2022-07-23

二、创建或加入企业

1、创建企业

第 1 步，我的企业列表页，点击创建企业



第 2 步，根据下图提示，填入企业相关信息，然后点击创建后，即可完成创建。

企业的创建人，自动设为企业管理员，拥有企业的所有管理权限。

企业申请

企业名称

企业名称 示例：上海高新地产开发有限公司

空间地址

http://e.kufosoft.com/ 空间地址 示例：shgxdc

空间地址规则：
必须以字母开头
长度必须为5-32个字符
不能包括空格和特殊字符

公司地址

公司地址 上海市闵行区188号

公司电话

公司电话 021-52108888

联系人

联系人 张某

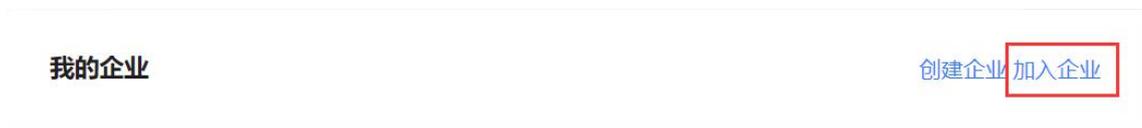
联系人电话

联系人电话 188*****

2、加入企业

对于某企业有多账户使用需求时, 新员工注册后, 可以直接加入已创建的企业。

第 1 步: 在我的企业列表中, 点击“加入企业”



第 2 步: 输入企业的“空间地址码”。注每个企业在创建企业时填的空间地址码为唯一码, 申请加入时必须填入此码。然后点击申请按钮。

企业空间地址	空间地址
<input type="text" value="http://e.kufosoft.com/"/>	<input type="text" value="已创建企业的空间地址 示例: shgxdc"/>
空间地址规则: 必须以字母开头 长度必须为5-32个字符 不能包括空格和特殊字符	
<input type="button" value="申请"/> <input type="button" value="返回"/>	

第 3 步: 原企业的管理员 (或创建人) 进行用户申请的审核操作:

管理员操作 3.1: 点击进入相应的企业, 如下图所示:



管理员操作 3.2: 点击左侧的用户管理, 然后点击右侧的“用户申请列表”



用户信息	备注名	角色	是否为投资人	状态	操作
 所有者 16601773168 2022-07-30	16601773168	管理员	×	已启用	操作
 18805147676 2022-07-30	18805147676	用户	×	已启用	操作
 18800000717 2022-07-31	18800000717	用户	×	已启用	操作

管理员操作 3.3: 点击“通过”或“拒绝”完成审核。



用户信息	审核状态	申请日期	操作
 18800000717	已通过	2022/7/31 10:17:18	通过 拒绝
 18805147676	已通过	2022/7/30 15:42:06	通过 拒绝

三、企业应用及管理

1、进入企业



2、使用“投资管理系统应用”

企业创建完毕后，会自动开能“投资管理系统（Rms）”¹的免费体验版，直接点击即可使用该应用。如下图所示。 投资管理系统的操作说明见第四部分。



从免费体验版升级至企业版或集团版:

点击上图右下方的“续费/升级”按钮，弹出版本选择页面:



选择相应版本的“立即购买”，如果此前已经购买过收费版本，则可以在原版本上点击“续费”。然后点击确定后，提交订单，订单示例如下：



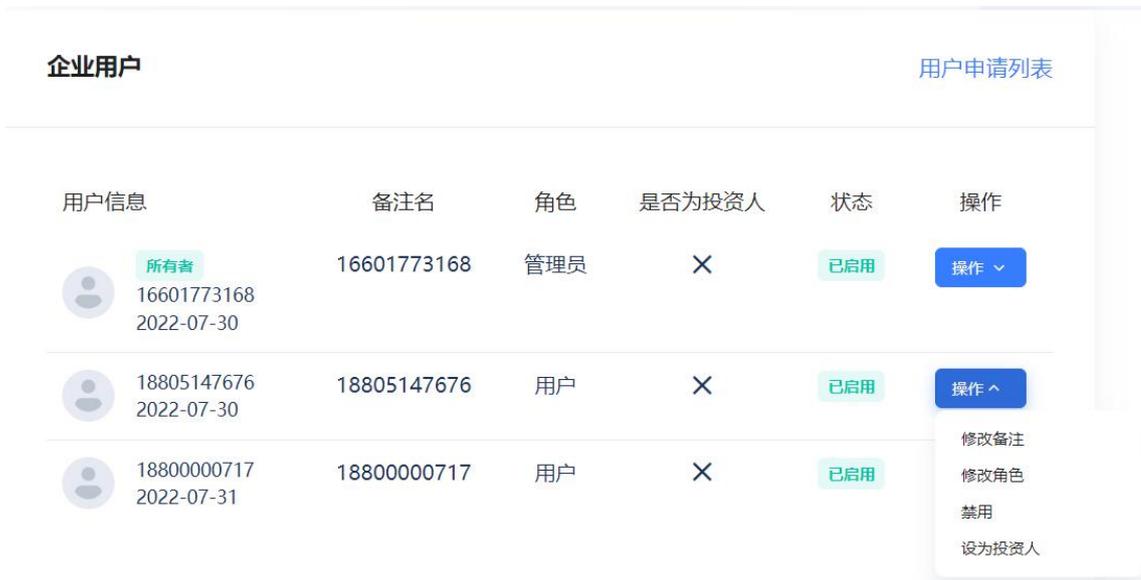
3、企业其他管理操作

企业的用户、角色、订单以及认证等均为管理员（创建人）才可以操作，非管理员没有权限操作。



3.1 用户管理

在用户管理界面，可以对申请加入的用户进行审核通过或拒绝，对于企业中已存在的用户，可以对其修改角色权限，也可以禁用。如果将用户设置为投资人（如下图所示），则用户可以在投资社区中发布项目合作等信息。（注：投资社区当前尚未上线，暂不可用）



3.2 企业订单

企业订单界面，是投资管理系统的下单、续费等操作的查询界面，在这里可以管理企业订单、支付费用等操作

3.3 企业认证

企业是否认证，均不影响本系统的使用功能。只是在投资社区发布项目的合作需求时，如果企业有认证通过，其他人员在查看项目时，会了解到项目归属企业经过了企业认证。目前“投资社区”功能尚未开通。

3.4

四、联系客服获取帮助

1、在线客服

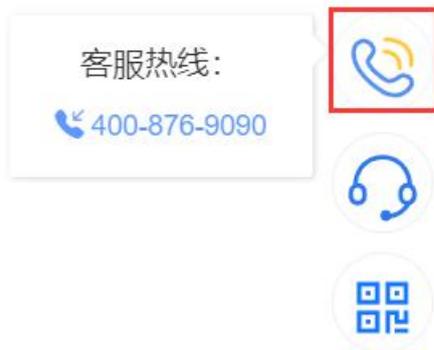
在任意页面的右侧，鼠标移到下图的红框图标上，即可出现二维码，使用微信扫一扫即可与在线客服直接咨询。



2、400 电话客服

在任意页面的右侧，鼠标移到下图的红框图标上，出现 400 电话，（如果是移

动端可直接点击发起通话)，按语音提示与客服联系。



五、投资管理系统 Rms

1、登录

在我的企业界面，点击下图所示链接，可直接进入投资管理系统。首次登录时加载内容较多，受限于不同的计算机性能，大概需要 5-10 秒钟的载入等待时间。



登录进入后，默认会显示页面



2、模块介绍



顶部区域为主模块菜单区，如上图所示。投资管理系统默认已开通三个模块：

模块一：投资测算模块，有关投前测算的所有操作均在该模块内实现，点击主

模块后，模块的子菜单会在左侧显示，如上图所示。

模块二：经营收益，用于对投后项目的全周期经营收益测算与管理

模块三：参数配置模块，主要用于配合投后项目，进行必要的配置

模块二和模块三不在本快捷操作指引中说明，仅在详版操作指标中介绍。

3、“投资测算”模块操作

该模块下有四个子菜单：

投资统计：用于展示所有跟踪的地块信息统计

土地报告：用于查询已建立测算的所有地块的土地投资报告

地块信息：用于创建、管理所有的地块基础数据

投资测算：用于创建、管理每个地块创建的具体测算

3.1 地块信息管理

点击左侧的“地块信息”，进入地块的列表页面。本页面分页展示所有已经创建的地块信息。如下图所示



添加新地块：点击上图所示的页面“添加”按钮，弹出分步填列引导界面：

1 地块信息 — 2 业态设置 — 3 配套设置 — 4 楼栋设置 — 5 节点设置 — 6 确认

基本属性 总共分6步

* 地块编号:

* 地块名称:

* 所处城市:

* 详细地址:

* 所属区域:

* 城市类型:

* 我方股权占比: ✔

小股东干股: ✔

* 投资类型:

* 挂牌日期:

竞自持或配套: 地块允许竞拍自持或公共配套

* 起拍价: (万元)

本页中带*的为必填项, 全部填入后, “下一步”才可以点击

第一步：地块信息

用于填列地块的基础数据，可以根据提示逐一选择，所有带*的必须填，填完之后，“下一步”才允许点击（从灰色变为蓝色）

第二步：业态设置

1 地块信息 — 2 业态设置 — 3 配套设置 — 4 楼栋设置 — 5 节点设置 — 6 确认

快捷配置: 方式一，快捷选择预置的业态组合

业态类型	自定义名称(可以不填)	有无产权	操作
纯住宅项目			<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;">+ 添加业态</div> 方式二，手动逐个添加计划的业态
住宅加商铺			
住宅加回购安置			
住宅加自持商办			
住宅加自持住宅			
自定义			<div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; display: inline-block;">暂无数据</div> 方式三，先用方式一，再用方式二补充

第三步：配套设置

操作方式与业态设置相似。

第四步：楼栋设置

楼栋归属于业态，每一个业态必须至少有一个楼栋。前期测算为简化销售的填报，可以点击“每个业态自动添加一个楼栋”按钮，自动完成楼栋的填列，如下图所示，也可以继续点击“添加楼栋”手工补充楼栋。楼栋的名称可以自行修改，用鼠标拖动楼栋可以调整顺序。

快捷配置： + 每个业态自动添加一个楼栋 重置 + 添加楼栋

楼栋名称	归属业态	归属分期	面积配比	操作
1#	可售类-住宅性质-住宅类-高层高层	1期	1	删除
2#	可售类-住宅性质-住宅类-小高层小高层	1期	1	删除
3#	可售类-商办性质-商铺类-裙房商铺裙房商铺	1期	1	删除
车位类4#	可售类-车位类-地下车位-非人防使用权车位	1期	1	删除
车位类5#	可售类-车位类-地下车位-人防使用权车位	1期	1	删除

面积配比：面积配比是指各楼栋在业态组（地上可售住宅、地上可售商业、自持业态、地下非人防、地下人防）内部的面积配比，后续测算会根据用地指标，自动计算各业态组的强排面积，然后根据业态组的强排面积，再在“业态组”内部自动计算各楼栋的面积（也允许手动修改）；例如：可售住宅业态组有创建三个业态“1#楼高层、2#楼小高层、3#楼别墅”，配比设置为3、2、1，地上商业业态组创建了两个业态“4#楼裙房商业、5#楼公寓，配比为1、2”，根据强排规则计算出可售业态组建筑面积为20000平，地上商业建筑为8000平，则以上各楼栋的面积自动计算为：1#楼=20000/(1+2+3)*3，2#楼=20000/6*2，3#楼=20000/6*1；4#楼=8000/(1+2)*1，5#楼=8000/3*2。

面积配比是指，同一类业态内（住宅、商业、车位）不同楼栋的建设面积比。

系统的规划指标可以根据此处的配比自动完成各楼栋的面积数据（后续也可手动修改）。默认的面积配比均为 1。

第五步：节点设置

✓ 地块信息 — ✓ 业态设置 — ✓ 配套设置 — ✓ 楼栋设置 — 5 节点设置 — 6

排序	节点名称	节点之间付款进度					操作
		前期费用 100.00%	主体建安工程 100.00%	基础设施费 100.00%	配套设施费 100.00%	开发间接费 100.00%	
1	拿地	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	删除
2	交地	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	删除
3	开工	30 %	0 %	0 %	0 %	15 %	删除
4	正负零	30 %	10 %	0 %	10 %	15 %	删除
5	二分一结构	20 %	15 %	0 %	25 %	15 %	删除
6	封顶	10 %	20 %	55 %	30 %	15 %	删除
7	竣工	10 %	20 %	10 %	5 %	15 %	删除
8	交付	0 %	15 %	5 %	5 %	10 %	删除
9	交付后一年	0 %	20 %	30 %	25 %	15 %	删除

系统已默认初始了 9 个通用节点，节点名称为灰色的，表示名称不可以修改。

如果节点不够，可以新增自定义节点，比如“三分之二”节点。

节点名称右侧的百分比，为各节点之间的工程款付款节奏分配。已按行业默认值自动填充，也可以根据项目情况手动修改，每一列的合计数均应等于 100%。

举例：二分一结构节点，对应的主体建安工程比例为 15%，是指，从上个节点（正负零）至二分一结构，总共需支付“主体建安工程”科目成本的 15%，假设这两个节点之间的工期为 3 个月，则按月度平均为每个月支付 5%。

第六步：确认

确认界面不填列任何数据，只是将前面的五步数据汇总列示在一页内，供信息确认，如果信息需要修改，可以点击上一步，返回相应的页面修改。若信息无误，则点击确定按钮，完成地块的创建。

① 地块信息 — ② 业态设置 — ③ 配套设置 — ④ 楼栋设置 — ⑤ 节点设置 — ⑥ 确认

🔍 项目信息

【基础属性】

地块名称: 西安王井	地块编码: KF202212	所属城市: 新城区
城市类型: 二线城市	挂牌日期: 2022-08-01	所属区域: 公司总部
我方股权占比: 100.00%	投资类型: 招拍挂	竞自持配套: 否

详细地址: 陕西省,西安市,莲湖区,工农路,127号

【经营设置】

经营周期: 2022-2027年	现房销售: 否	开发分期: 1期
操盘部门: 运营部	是否跟投: 是	合作方信息: -

【用地指标】

占地面积: 45000平米【67.50亩】	容积率: 2.5	公摊占比: 0%
商业占比: 0%	自持占比: 0%	建筑密度: 30%
70/90限制: 否	车位比: 1:1	绿化率: 30%
单车位建筑面积: 38m²	地下车位占比: 80%	90m²以下户型占比: 70%

🔍 业态信息

上一步 **确定**

地块创建完后，刷新页面，即可看到刚才创建的地块，如下图所示。

首页 / 地块信息

公司总部 x 按挂牌日期 开始月份 → 结束月份 白 + 添加 **刷新** 搜索... 显示高级过滤

1 已选择 0 项 清空 刷新 审核 取消审核 批量删除

区域	城市	地块名称	创建时间	项目阶段	投资类型	自持	挂牌/交易
公司总部	西安市	西安王井	2022-08-01	调研中	招拍挂	无	2022-08-01
公司总部	南通市	南通花海园	2022-07-31	调研中	招拍挂	无	2023-03-01
公司总部	青岛市	青岛青年城	2022-07-31	调研中	招拍挂	无	2022-11-30
公司总部	天津市	天津海滨号	2022-07-31	调研中	招拍挂	无	2022-10-01

3.2 投资测算

投资测算是相对于每一个地块做的投资测算，每一个地块可以创建多个不同版本的测算。如下图所示：



(1) 创建投资测算

地块创建完毕后，会自动为其创建一个版本的测算，“编制版本”名称为“首次测算”，由于创建测算的数据量较大，一般在创建地块后的 30 秒之后会出现这版默认的测算，点击“刷新”按钮后，可以看到。如下图所示：



此外，也可以手动点击“添加”按钮，手动添加新的测算：

新增

项目: KF202212 - 西安王井 必选

模板: 基: 宽方标准版V5.2 必选

附加名称: 区域投决会 简要标题说明本测算①

描述: 如有必要,请添加本批次投模的简要编制说明
可以附加更多的说明

填完后，点击保存，会弹出一个消息提示，如下图。意思为已提交测算的操作，但系统在后台队列中执行测算的初始化操作，根据项目信息的复杂程度，一般这个过程需要耗时 20-60 秒。



创建完毕后，也会收到另外一条创建成功的消息，所有的消息通知均可在下图所示的“通知中心”中查看。收到消息后，点击刷新页面，就可以看到新创建的测算。



(2) 投资测算的填报

分两种填报方式：方式一为“分步引导”填报，方式二为直接填报。

方式一，分步引导填报：点击如下图所示的“填报”按钮，弹出分步引导界面。

滑动滚动条至最右方

共 2 条数据 < 1 > 10 条

测算填报

分步引导进度条

容积率: 2.50 车位配比: 1:0.80 绿化率: 0.0% 建筑密度: 0.0%

状态: 已计算 初始化 保存 节点: 开 角色: 日志

分期	分类	占地面积	计容面积	建筑面积	可售面积	可售套数	户均可售面积
整盘	+ 项目指标总计	45,000.00	112,500.00	147,650.00	112,500.00	2,313.00	135.2
整盘	+ 其他综合指标	-	-	-	-	-	-
整盘	+ 楼栋指标合计	45,000.00	112,500.00	147,650.00	112,500.00	2,082.00	270.5
1期	- 一. 地上可售	45,000.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	1,156.00	97.3
1期	住宅类-高层(高层)	22,500.00	56,250.00	56,250.00	56,250.00	578.00	97.3
1期	住宅类-小高层(小高层)	22,500.00	56,250.00	56,250.00	56,250.00	578.00	97.3
1期	商铺类-裙房商铺(裙房商铺)	-	-	-	-	-	-
1期	- 二. 地下室	-	-	35,150.00	-	926.00	-
1期	- 1. 地下车位	-	-	35,150.00	-	926.00	37.9
1期	地下车位-非人防(使用权车位)	-	-	24,605.00	-	648.00	37.9
1期	地下车位-人防(使用权车位)	-	-	10,545.00	-	278.00	37.9
1期	- 2. 地下其他	-	-	-	-	-	-
1期	1. 地下赠送面积	-	-	-	-	-	-

取消 下一步 步骤按钮

步骤一：规划指标

如上图所示，系统会根据地块的占地面积、容积率、商业占比、车位配比、70/90政策、各楼栋的面积配比等，自动强排规划指标。如果不符合预期，也可以在此界面手动修改。

状态: 已计算 初始化 保存 节点: 开 角

分期	分类	占地面积	计容面积	建筑面积	可售面积	可售套数
整盘	+ 项目指标总计	45,000.00	112,500.00	147,650.00	112,500.00	2,313.00
整盘	+ 其他综合指标					
整盘	- 楼栋指标合计	45,000.00	112,500.00	147,650.00	112,500.00	2,082.00
1期	1#-[住宅类-高层[高层]]	22,500.00	56250	56250	56250	578
1期	2#-[住宅类-小高层[小高层]]	22,500.00	56250	56250	56250	578
1期	3#-[商铺类-裙房商铺[裙房 商铺]]		0	0	0	0
1期	车位类4#-[地下车位-非人防 [使用权车位]]		0	24605	0	648
1期	车位类5#-[地下车位-人防 [使用权车位]]		0	10545	0	278
1期	- 一. 地上可售	45,000.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	1,156.00
1期	住宅类-高层[高层]	22,500.00	56,250.00	56,250.00	56,250.00	578.00
1期	住宅类-小高层[小高层]	22,500.00	56,250.00	56,250.00	56,250.00	578.00

点击 "+", 展开楼栋明细

允许编辑区域

对于各业态，只允许编辑各楼栋的面积与套数指标，分业态的合计等不允许编辑。编辑修改完后，点击保存即可（业态及项目合计数，在保存后不会即时生效，需要点击页面的“计算”按钮，执行计算后才会立即生效），此处“计算”步骤不是必需的，后面所有引导步骤完成后，系统会自动全部计算，并进行敏感因素分析。

对于配套设施，如果在创建地块时有录入配套设施，则需在下图所示位置进行面积指标的填列。

分期	分类	占地面积	计容面积	建筑面积	可售面积	可售套数
1期	位]			10,545.00		278.00
1期	- 2. 地下其他					
1期	1) 地下赠送面积		0	0	0	0
1期	2) 设备用房		0	0	0	0
1期	3) 非机动车位及其他		0	0	0	0
1期	- 三. 配套指标					
1期	其他配套-其他[会所]		0	0	0	0
1期	设备用房-设备用房[设备用 房]		0	0	0	0
1期	其他配套-其他[其他配套]		0	0	0	0
1期	物业用房-物业用房[物业用 房]		0	0	0	0
1期	- 四. 其他指标					231.00

步骤二：关键节点



如上图所示，首次进入关键节点时，默认只有拿地节点的日期，其他日期均为空。可以点击上图中的“标准工期排布”进行快速铺排工期，当然快速铺排的结果，也可以手动修改。

点击“标准工期排布”，弹出参数设置框：



按上图所示，选择预售办证节点，以及标准工期模板后，页面显示如下：

工期快捷排布 ×

预售证办理节点: 标准工期模板: 冬季施工限制: 至次年

业态	模板	拿地	拿地~交地	交地~开工	开工~正负零	正负零~二分一结构	二分一结构~封顶	封顶~竣工	竣工
超高层	标准	0个月	1个月	3个月	3个月	4个月	4个月	12个月	2个月
高层	标准	0个月	1个月	3个月	3个月	3个月	3个月	12个月	2个月
小高层	标准	0个月	1个月	3个月	3个月	3个月	2个月	10个月	2个月
多层	标准	0个月	1个月	3个月	3个月	1个月	1个月	9个月	2个月
其他	标准	0个月	1个月	3个月	3个月	3个月	3个月	12个月	2个月

可修改

说明

- 1. 工期自动排布默认按上级页面各楼栋已设定的拿地日期往后依次排布, 如果上级页面的批次有指定“开工”日期, 则优先以指定的开工日期为起点, 自动排布开工之后的节点日期
- 2. 如果设置了冬季施工限制月份, 则系统在自动排布施工节点时会自动跨过设定的月份, 往后递延工期
- 3. 标准工期设定, 未考虑特殊水文、地质影响, 仅供参考, 若不符合项目特殊情况, 可以手动修改

根据预置的参数自动填充了各类型业态的常规施工周期, 在此界面也可以对不同的业态各个节点周期进行微调, 然后点击“保存”按钮。保存后, 各楼栋的节点会自动铺排出来, 如下图所示:

● 状态: 未计算 校验: [保存](#) [刷新](#) [标准工期排布](#) 角色: [刷新](#) 日志: [①](#)

排序	节点名称	1# ↑	2# ↑	3# ↑	车位类4# ↑	车位类5# ↑
		高层	小高层	裙房商铺	非人防	人防
	[开工:归属批次]	第一批次 <input type="text"/>	第一批次 <input type="text"/>	第一批次 <input type="text"/>	第一批次 <input type="text"/>	第一批次 <input type="text"/>
	预售许可证	2023-06-01 <input type="text"/>	2023-06-01 <input type="text"/>	2023-07-01 <input type="text"/>	2023-07-01 <input type="text"/>	2023-07-01 <input type="text"/>
1	拿地	2022-08-01 <input type="text"/>	2022-08-01 <input type="text"/>	2022-08-01 <input type="text"/>	2022-08-01 <input type="text"/>	2022-08-01 <input type="text"/>
2	交地	2022-09-01 <input type="text"/>	2022-09-01 <input type="text"/>	2022-09-01 <input type="text"/>	2022-09-01 <input type="text"/>	2022-09-01 <input type="text"/>
3	开工	2022-12-01 <input type="text"/>	2022-12-01 <input type="text"/>	2022-12-01 <input type="text"/>	2022-12-01 <input type="text"/>	2022-12-01 <input type="text"/>
4	正负零	2023-03-01 <input type="text"/>	2023-03-01 <input type="text"/>	2023-03-01 <input type="text"/>	2023-03-01 <input type="text"/>	2023-03-01 <input type="text"/>
5	二分一结构	2023-06-01 <input type="text"/>	2023-06-01 <input type="text"/>	2023-07-01 <input type="text"/>	2023-07-01 <input type="text"/>	2023-07-01 <input type="text"/>
6	封顶	2023-09-01 <input type="text"/>	2023-08-01 <input type="text"/>	2023-11-01 <input type="text"/>	2023-11-01 <input type="text"/>	2023-11-01 <input type="text"/>
7	竣工	2024-09-01 <input type="text"/>	2024-06-01 <input type="text"/>	2024-11-01 <input type="text"/>	2024-11-01 <input type="text"/>	2024-11-01 <input type="text"/>
8	交付	2024-11-01 <input type="text"/>	2024-08-01 <input type="text"/>	2025-01-01 <input type="text"/>	2025-01-01 <input type="text"/>	2025-01-01 <input type="text"/>
9	交付后一年	2025-11-01 <input type="text"/>	2025-08-01 <input type="text"/>	2026-01-01 <input type="text"/>	2026-01-01 <input type="text"/>	2026-01-01 <input type="text"/>

可任意修改

步骤三：单位成本

测算填报

● 规划指标 ● 关键节点 ● **单位成本** ● 土地付款进度(拿地) ● 销售计划设置(拿地) ● 融资税务 ● 投测分析(拿地)

步骤3

① 状态: 未计算 [保存](#) 切换快速/详细视图: 否

【整盘】 市政配套费: 元/m²(按计容) 拆迁补偿费: 元/m²(按计容)

【第1期】: **建安分档: 无成本 [0]** **装修分档: 无成本 [0]** **快捷成本选项**

业态	建安	装修	其他	合计
可售类:住宅类-高层(高层)	无成本 <input type="text" value="0"/>	无成本 <input type="text" value="0"/>	0.00	0.00
可售类:住宅类-小高层(小高层)	无成本 <input type="text" value="0"/>	无成本 <input type="text" value="0"/>	0.00	0.00
可售类:商铺类-裙房商铺(裙房商铺)	无成本 <input type="text" value="0"/>	无成本 <input type="text" value="0"/>	0.00	0.00
可售类:地下车位-非人防(使用权车位)	无成本 <input type="text" value="0"/>	无成本 <input type="text" value="0"/>	0.00	0.00

说明:1.单方成本单位统一为:元/平米;

[上一步](#) [下一步](#)

单位成本建安成本和精装修成本可以根据预置的成本等级快速分档,统一快速设置各业态的成本,也可以对具体的业态成本分别修改。

步骤四：土地付款进度

测算填报

● 规划指标 ● 关键节点 ● 单位成本 ● **土地付款进度(拿地)** ● 销售计划设置(拿地) ● 融资税务 ● 投测分析(拿地)

步骤4

① 状态: 未计算 [保存](#) 收购溢价: 无 角色: [?](#)

土地付款计划

1期付款进度: 第 1 笔:

+ [点击可以新增](#)

[上一步](#) [下一步](#)

注意,本步骤只是填列土地付款的进度百分比,并非填土地金额。

默认在土地拿地月份一次性 100%支付。如果土地款可以分期支付,则可以点

击“+”（上图所示），新增任意的付款节点，各节点的付款比例合计等于 100%。

如果有收购溢价，则点击右上方的“收购溢价”选择器即可输入溢价的付款进度。

土地款金额及收购溢价的总额在步骤 7 中设置。

步骤五：销售计划设置

测算填报

状态: 未计算 校验: 保存 刷新 视图: 季 角色: 用户 日志: 刷新

1. 开盘及排期设置

编辑 【快捷设置】 开盘日期: 请选择日期 开盘策略: 请选择开盘策略 显示月度详细

分期	楼栋名称	归属业态	预售办证	开盘日期	开盘策略	开盘当月去化率	持销期去化率	累计
1期	1#	住宅类-高层[高层]	2023-06-01	2023-06-01	平衡型	30.00%	10.00%	100.00%
1期	2#	住宅类-小高层[小高层]	2023-06-01	2023-06-01	平衡型	30.00%	10.00%	100.00%
1期	3#	商铺类-裙房商铺[裙房商铺]	2023-07-01	2023-07-01	平衡型	30.00%	10.00%	100.00%
1期	车位类4#	地下车位-非人防[使用权车位]	2023-07-01	2023-07-01	平衡型	30.00%	10.00%	100.00%
1期	车位类5#	地下车位-人防[使用权车位]	2023-07-01	2023-07-01	平衡型	30.00%	10.00%	100.00%

2. 均价与涨幅设置

3. 转化率比例设置

上一步 下一步

销售计划总共分三部分“开盘及排期设置”、“均价与涨幅设置”、“转化率比例设置”

① 开盘与排期设置

进入此页面后默认展开的即是开盘及排期设置，如上图所示。点击“编辑”按钮后，方允许编辑数据。预售办证日期，自动取自“步骤二”的相应节点的日期值，开盘日期，系统只在首次初始化时默认设置为预售办证日期，允许手动修改。

开盘策略，可选择预置的类型，分别代表不同的销售速度，示例中：平衡型，开盘当月云化 30%，持销期去化率 10%，是指首开当月集中销售 30%，从次月起每

月去化速度为 10%，系统会自动铺排后续销售 7 个月，直至全部销售完毕。注意本页的参数中，首开去化率与持销去化率之和是没有意义的，只是代表销售的速率，所以加起来不等于 100%。

如果没有符合的预置销售策略，则首开去化率和持销期去化率是允许手工修改的。

②均价与涨幅设置

1. 开盘及排期设置 ▶ 点击分栏左侧的箭头，可以展开或折叠

2. 均价与涨幅设置

[编辑](#) 【快捷设置】 涨幅策略: 请选择... 0% [显示月度详细](#)

楼栋名称	归属业态	开盘日期	初始均价	单位	涨幅策略
1#	住宅类-高层[高层]	2023-06-01	-	元/平	选择策略 ▾ -
2#	住宅类-小高层[小高层]	2023-06-01	-	元/平	选择策略 ▾ -
3#	商铺类-裙房商铺[裙房商铺]	2023-07-01	-	元/平	选择策略 ▾ -
车位类4#	地下车位-非人防[使用权车位]	2023-07-01	-	元/个	选择策略 ▾ -
车位类5#	地下车位-人防[使用权车位]	2023-07-01	-	元/个	选择策略 ▾ -

3. 转化率比例设置

点击上图所示左侧的箭头，展开设置界面，然后点击编辑按钮，修改初始均价和涨幅策略。根据业态的不同，均价的单位分别为元/平，或元/个。

③转化率比例设置

1. 开盘及排期设置

2. 均价与涨幅设置

3. 转化率比例设置

[保存](#) 【快捷设置】 [认转签: 请选择认转签方案...](#) [签转回: 请选择签转回方案...](#) [自定义编辑](#)

楼栋名称	分类	合计	第1季度				第2季度	
			第1月	第2月	第3月	第4月	第5月	
1#	住宅类-高层	100.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	
2#	住宅类-小高层	100.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	
3#	商铺类-裙房	100.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	
车位类4#	地下车位-非人防	100.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	
车位类5#	地下车位-人防	100.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	-	

认转签比例：是指从认购到签约的速率（初始默认值为 25%-25%-25%-25%），比如 2022 年 7 月销售 100 套房子，则按初始默认值的参数，在 7 月份签合同 25%，8 月、9 月、10 月每个月签合同 25%，四个月全同完成签约。

签转回比例：是指签约到回款完毕的速率（初始默认值为 25%-25%-25%-25%），与认转签概念相类似，从平均的概念计算，每套房签订合同后，当月收到回款 25%，后续连续 3 个月每月收到回款 25%，合计回款 100%。

认转签及签转回比例会对销售回款的节奏产生影响，如果项目没有特殊情况，此项设置可以使用默认值，否则可以根据项目情况，自行修改这两个参数。

步骤六：融资税务

测算填报

● 规划指标 ● 关键节点 ● 单位成本 ● 土地付款进度(拿地) ● 销售计划设置(拿地) ● **融资税务** ● 投资分析(拿地)

步骤6

① 状态: 未计算 保存 角色: 用户

融资参数 快捷选项按钮 → 外部融资:

信托利率:	<input type="text" value="10 %"/>	开发贷利率:	<input type="text" value="8 %"/>				
信托融资比例:	<input type="text" value="60 %"/>	开发贷融资比例:	<input type="text" value="60 %"/>				
开发贷放款比例【开工】:	<input type="text" value="100 %"/>	开发贷放款比例【正负零】:	<input type="text" value="0 %"/>	开发贷放款比例【开盘】:	<input type="text" value="0 %"/>	开发贷放款比例【封顶】:	<input type="text" value="0 %"/>
开发贷还款比例【回款 30%】:	<input type="text" value="20 %"/>	开发贷还款比例【回款 50%】:	<input type="text" value="20 %"/>	开发贷还款比例【回款 75%】:	<input type="text" value="20 %"/>	开发贷还款比例【回款 95%】:	<input type="text" value="40 %"/>

内部计息 内部计息:

内部计息利率:	<input type="text" value="10 %"/>	内部开票收息利率:	<input type="text" value="10 %"/>	不对等投入收息利率:	<input type="text" value="12 %"/>	内部计息反向计息:	<input type="checkbox"/>
---------	-----------------------------------	-----------	-----------------------------------	------------	-----------------------------------	-----------	--------------------------

资金监管 资金监管:

政府监管方式:	<input type="text" value="按销售面积"/>	监管规则(元/平米):	<input type="text" value="3000"/>
按揭占回款比例:	<input type="text" value="≤ 0 %"/>	银行冻结按揭款比例:	<input type="text" value="≤ 0 %"/>

在此页面，可以设置外部融资、公司内部资金计息、资金监管以及税率政策参

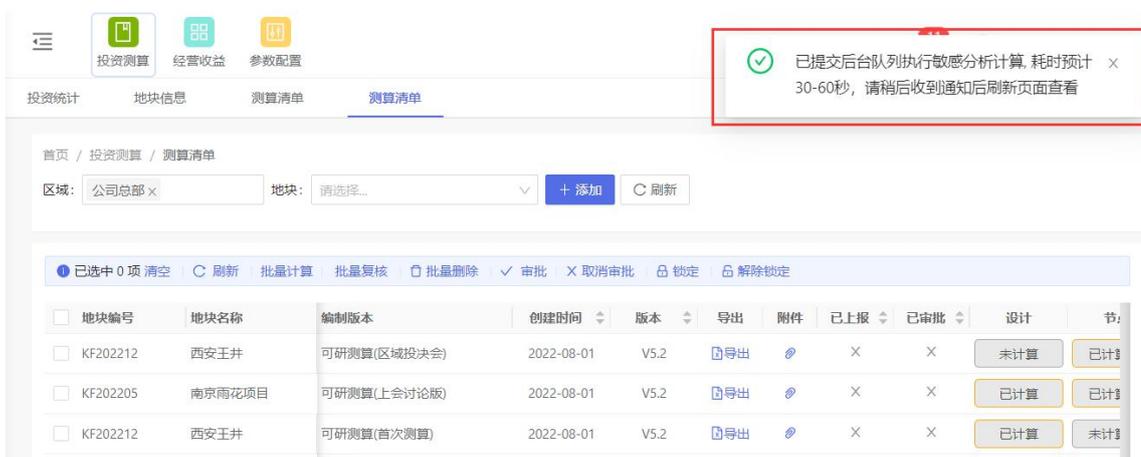
数，税率政策取默认税率，不符合项目的实际应用税率，可以单独修改。

步骤七：敏感分析



本界面可以全部按默认值，直接点击完成。默认的参数为销售的均价按正负10%进行价格波动分析，目标利润率按10%进行预测，倒推土地价格，系统会自动计算盈亏平衡点。

点击“完成”后系统自动进入后台敏感分析过程。并弹出如下的消息：



等待约 30-60 秒后收到计算完毕的消息，即可进入下一步查看土地投资报告。

见下一节内容。

(3) 投资报告

有两种方式可以查看具体项目的具体版本的投资报告，如下图所示：



投资报告的内容：

分为报告摘要，项目指标、整盘现金流情况、敏感分析表等，如下图所示：



投资报告的编辑:



点击编辑按钮并滚动页面到最下方，如下图所示的富文本编辑界面，任意编辑后点击“保存”（编辑按钮在点击后，会显示保存按钮）

