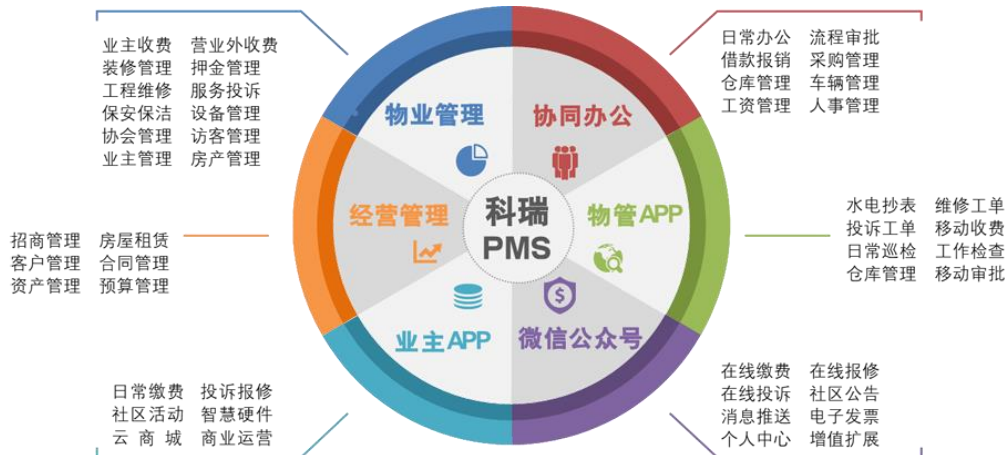


2021 科瑞物业软件升级报告

一、智慧生态架构



科瑞软件致力打造智慧物业新生态，部分模块迭代开发中

二、2021 年升级报告

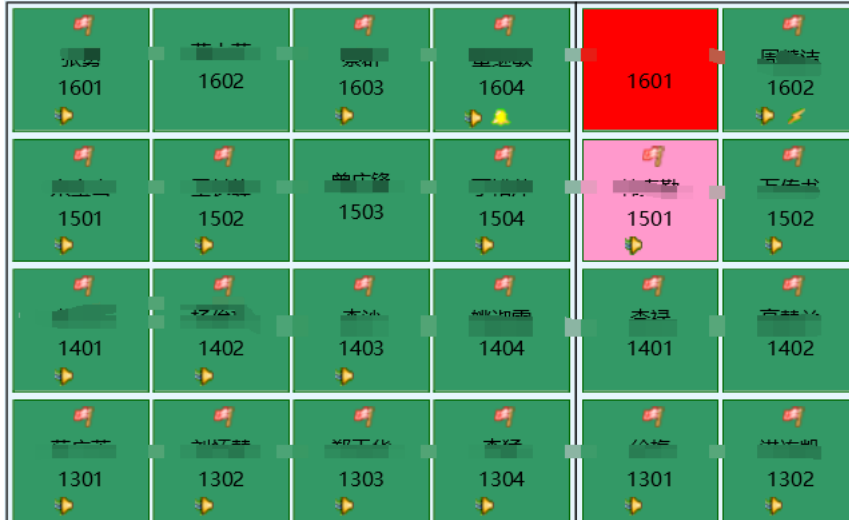
1. 收缴率统计扩展

在原统计基础上增加了应收取值的指定，主要解决针对业主打折后，应收 取折前值还是折后值，应收的取值会影响收缴率的计算，例如：某业主原应收 100，折后 80，实收 80，如果按照折前值计算，收缴率为 80/100；如果按照折后值计算，收缴率为 80/80。

序号	楼宇名称	水费应收	水费实收	水费优惠	水费冲红	水费欠费	水费收缴率	居民物业费应收	居民物业费实收	居民物业费优惠	居民物业费
1	大舜天成-1号楼	900.00	900.00	0.00	0.00	0.00	100	19360.54	1420.54	0.00	0.00
2	软件园-A座										
3	合计	900.00	900.00	0.00	0.00	0.00	100	19360.54	1420.54	0.00	0.00

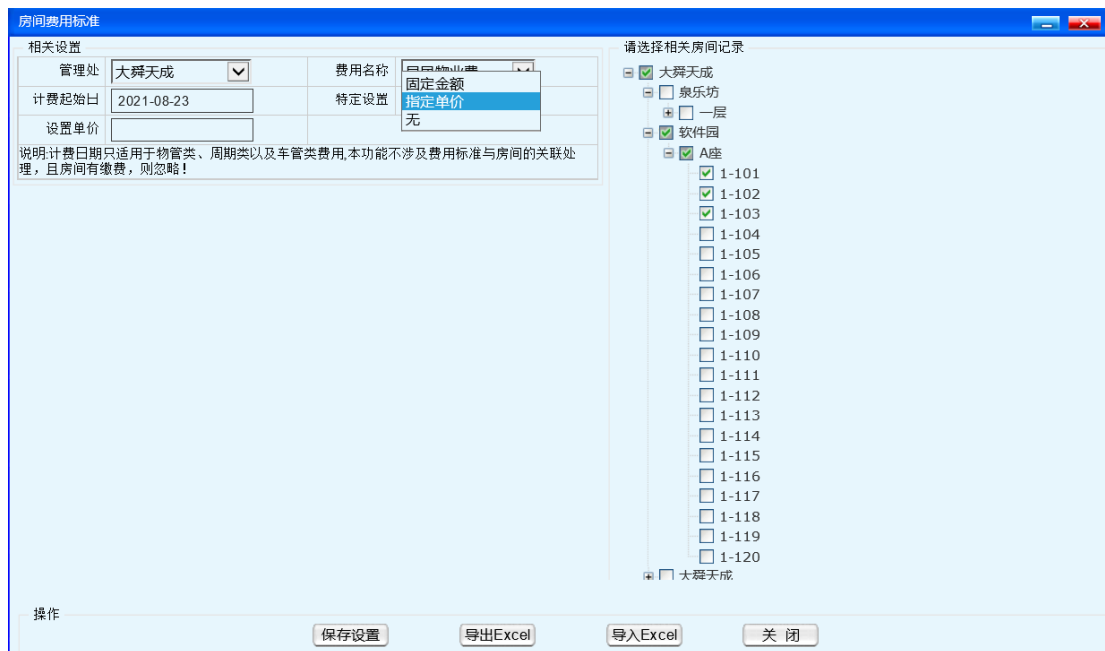
2. 图形加载优化

优化的图形展示加载，同时丰富了预警标志，将一次性费用、合同预警、采暖预警、投诉预警、报修预警等在图形上全部体现。



3. 费用设置及标准定义更灵活

指定业主收费标准更灵活，可以指定整个楼栋业主，可以指定到房间，同时针对同一个费用，可以为不同业主指定不同的单价。



例如：物业费定义的费用标准为 1.5 元/平方，这个单价针对大多数居民。针对个别业主可单独指定价格。当然也可以不按照价格，而是按照指定额度，比如指定某费用针对该业主收取 800 元/月，系统自动计算单价。

4. 扩展了优惠方案功能

优惠方案功能初衷主要帮助物业企业提高收缴率，后期逐步扩展营销模块并如何周围商家，例如缴纳一年可以获得一个礼品卡。

5. 增加主控制台操作

为满足不同操作人员的喜好，科瑞物业软件提供了三种收费模式：

✚ 图形物业收费明细

- ✧ 操作点：房间图形上单击“右键”---“物业收费”
- ✧ 核心解决点：针对明细数据的特殊操作更灵活，比如打折、减免、费用自动按天计算、单价修改（授权）、违约金（授权）及挂单等等。



✚ 图形物业收费合

- ✧ 操作点：房间图形上单击“右键”---“物业收费”
- ✧ 核心解决点：解决多项收费问题，一个对勾决定是否收取本项费用，针对有规律费用，可以选择截止点。同时支持单一打折（如该费用有多个折扣，则闭锁），单一单价修改（如该费用有多个单价则闭锁）



主控制台收费

可以不通过图形收费，如下图，点击主控制台按钮，系统会弹出主控制台窗口，其中支持模糊检索，比如输入 101，那么该楼座 101 房间会展示，输入“王”，所有姓“王”的业主会展示，选择选择后查询，系统将根据权限展示核心操作项目。例如进行收费操作，可单击“物业收费”按钮进行收费操作。



6. 进一步扩展微信支付支付宝支付，增加农行支付场景

在原有基础上扩展了微信、支付宝、银联商务、农业行支付模式，其应用场景如下

现场缴费被扫场景

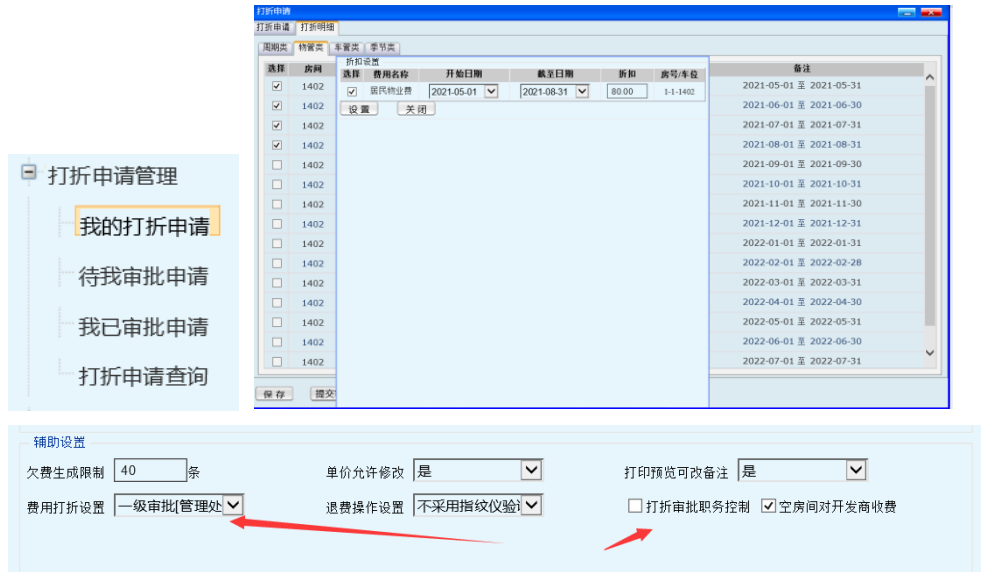
- ◇ 业主到物业办公室缴纳费用；
- ◇ 收费人员告知业主应缴纳进金额；

- ◇ 业主出示微信或支付宝付款码并放在扫码盒或扫码枪扫码；
- ◇ 支付成功后，科瑞物业软件自动进入打印窗口，收费人员打印收据。
- ✚ 现场缴费扫动态二维码场景
 - ◇ 业主到物业办公室缴纳费用；
 - ◇ 收费人员告知业主应缴纳进金额，科瑞物业软件自动生成支付二维码并展示在屏幕显示区。
 - ◇ 业主扫支付二维码，完成费用支付。
 - ◇ 支付成功后，科瑞物业软件自动生成单据，并进入打印环节。
- ✚ 在线缴费公众号场景
 - ◇ 业主关注物业企业微信公众号，并完成信息验证以及绑定。
 - ◇ 业主通过手机缴纳物业费。
 - ◇ 微信支付成功后，微信服务器自动通知物业企业服务器，科瑞物业软件收到支付成功通知后，自动完成指定收费操作。
- ✚ 非业主临时出入或业主扫固定二维码支付，总部获取账单场景
 - ◇ 物业企业申请了静态二维码，并张贴在收费处或者出入门岗。
 - ◇ 业主或临时出入人员扫二维码缴纳费用。
 - ◇ 微信系统生成电子账单。
 - ◇ 科瑞物业软件按照设定定期抓取数据并展示业务流水。



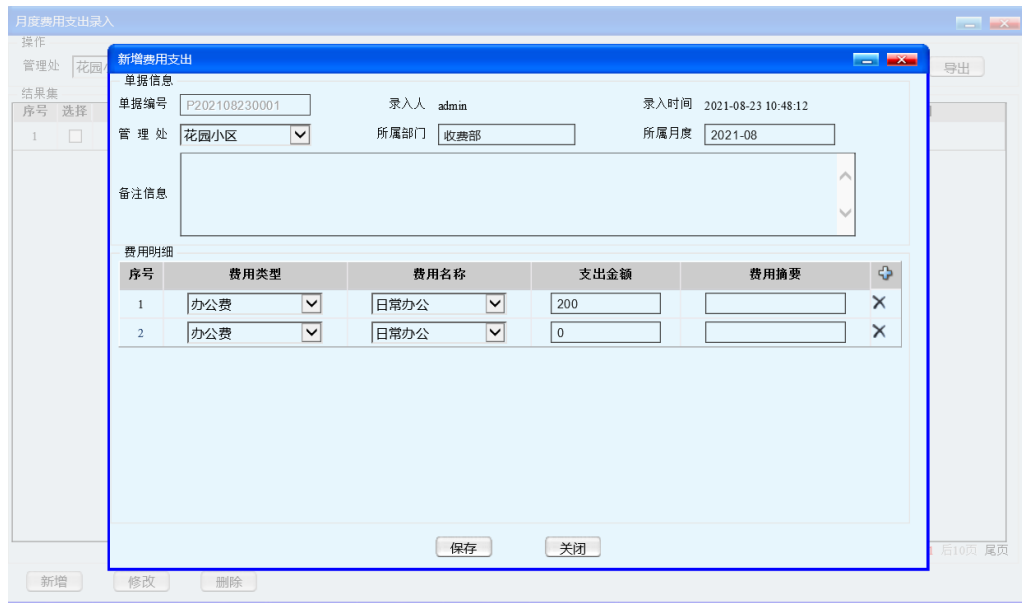
7. 优化打折管理处理过程

对打折业务处理模块进行重新封装，支持按照职务进行业务审批。可快捷设置打折业务明细。



8. 优化支出模块

对原客户定制支出模块进行了改进，免费为客户提供，同时欢迎大家提出改进建议。



9. 升级微信&&APP 后台

扩展了费用数据的打包处理，同时支持统一商户收款以及各管理处独立收款。

房间信息

选择区
 房间信息 | 信息克隆 | 业主信息 | 租户资料 | 合同信息 | 合同上传 | 费用标准 | 车辆信息 | 电话信息 | 家庭成员 | 文档上传

房间信息

所属单元/层: 1 / 14 房间编号: 1-1-1403 房间名称: 1403

使用类型: 普通居住 房间用途: 住宿 房间状态: 已入住

建筑面积: 60 使用面积: 0 储藏室面积: 0

车库面积: 阳台面积: 房间朝向: 南

户型: ==请选择== 装修状况: 出租金额:

房间颜色: 339966 房间排序: 0 辅助选项: 停止计费 公共电费 开发商主房

配套设施:

备注信息:

操作区
 房间视图 | 费用设置 | 费用更新 | 二维码 | 业主变更 | 租户变更 | 开票信息 | 保存 | 关闭

费用停用增加相关设置选项

房间信息

选择区
 房间信息 | 信息克隆 | 业主信息 | 租户资料 | 合同信息 | 合同上传 | 费用标准 | 车辆信息 | 电话信息 | 家庭成员 | 文档上传

费用标准

序号	房间号	费用名称	费用类型	计算方式	收费周期	单价	折扣	金额	收费起始日	费用状态	计费截止日	操作
1	1403	水费	水费	--	1-27	3	100	--	--	正常	一直计费	清理欠费 强制停用
2	1403	居民物业费	物管类	建筑面积	1×月	1.00	100	60	2021-05-01	正常	一直计费	清理欠费 停用设置 强制停用
3	1403	维修	一次类	个数	0×月	0.00	100	0.00	--	正常	一直计费	清理欠费 强制停用
4	1403	租金	周期类	套内面积+阳台面积×1/2	1×月	3.00	100	0		正常	一直计费	清理欠费 停用设置 强制停用
5	1403	车位费2	周期类	个数							一直计费	清理欠费 停用设置 强制停用
6	1403	车位3	周期类	个数							一直计费	清理欠费 停用设置 强制停用

计费截至日期设置

计费截至日:

停用选项: 截至日停用 立即停用 一直计算

保存 取消

操作区
 房间视图 | 费用设置 | 费用更新 | 二维码 | 业主变更 | 租户变更 | 开票信息 | 保存 | 关闭

增加房产转移



房产级联：解决一个业主租用多个房子集中收费问题，

