

管理費投資報酬率 (ROI) 白皮書

效率 | 安全 | 透明



您的社區每年為管理費
耗費多少隱形成本？



幫您省下80%作業時間
創造100%財務透明

委員們

您是否也為了收管理費而煩惱？

每個月，總有那麼幾天，社區的空氣中似乎都飄著紙張與現金的味道。

總幹事或秘書埋首在成堆的單據中，重複著點鈔、核對、手寫收據的繁瑣循環，深怕一個不小心，數字就兜不攏，月底的報表更是艱鉅的挑戰。而您，身為社區的決策核心，想即時關心財務狀況，卻只能等待那份可能延遲的紙本報表，或是必須趕在下午三點半前，與銀行確認那筆令人在意的款項是否順利入帳。

我們深知，每一筆管理費都承載著住戶的信任，更是社區穩定運作的命脈。然而，傳統的收費方式—無論是親手收取現金，還是依賴銀行代收—不僅耗時費力，更隱藏著許多您看不見的風險與成本。

這些隱形成本，正悄悄侵蝕著社區的資源，也消耗著管理團隊的熱情。

是時候，告別低效率，迎接新世代的社區財務管理了。

這本白皮書，將帶您一步步量化這些隱形成本，並提供一個能徹底解決問題的智慧方案。

目錄

新手管委必讀：現金收費模式的四大隱形成本

一份您必須避開的責任風險清單

1

資深委員的挑戰：銀行代收模式的三個運營效率瓶頸

您雖已避開現金風險，但卻失去彈性與即時性

2

智生活：最了解社區財務 管理費代收專家

整合線上金流，一鍵啟動社區財務高效運轉

3

投資報酬率(ROI)計算機：三種收費方法成本比較

省下的不只是時間，更是社區的實質資產！

4

不只降低成本，更是社區財務的唯一標準

智生活如何做到省成本、高效率

5

投資報酬率最高的決定，聽聽用過的社區怎麼說

近4000社區使用，全台市占最高的管理費代收系統

6

01

新手管委必讀： 現金收費模式的四大隱形成本

一份您必須避開的責任風險清單

外顯成本

工本費：繳費單/收據紙張、墨水...

隱形成本

01

財務清算錯誤成本

(Accounting Error & Blame)

人工找零、點鈔、手寫收據，極容易產生現金短缺或錯帳。一旦發生錯誤，您將面對住戶的質疑與責任追究，親手損害您新建立的信任。

02

現金保管安全成本

(Physical Security Exposure)

大量現金放在管理室，經過的時間久、經手的人多，就更容易發生失竊風險。您需要為這筆流動資產的安全負責，一旦發生問題，恐怕會影響到您個人的聲譽、作風。

03

總幹事時間成本

(Critical Resource Dilution)

物業人員將80%時間用於催繳、點鈔、手動銷帳等繁瑣行政工作。您聘請的物業人才，無法將精力投入到社區巡檢、公設維護等有價值的服務上。若服務品質下降引發住戶投訴、社區的氛圍變差，可能會讓人質疑您的管理能力。

04

人力資源流失成本

(HR Stability & Retention)

高壓、低效率、高風險的現金作業，會大幅降低總幹事與行政人員的工作滿意度。優秀、有經驗的物業人才會因受不了低階雜務而離職。物業公司需要花費時間重新招聘、培訓新人，管委會和住戶也必須耗心力和新人物業磨合。

02

資深委員的挑戰： 銀行代收模式的三個運營效率瓶頸

您雖已避開現金風險，但卻失去彈性與即時性

「我想查詢最新的繳費狀況。」

「明天對帳後會再提供。」

「我有緊急款項需要確認！」

「不好意思，今天已經關帳了。」

「住戶說他繳了。」

「怎麼報表還寫未繳？」

帳務數據的即時性風險 (Data Immediacy Risk)

報表於固定日期提供，沒有即時更新的彈性。

所有數據審閱與銷帳作業，都必須受制於銀行的批次處理時間。

當您想即時了解催繳進度、掌握突發款項、或向住戶回答最新繳費狀態時，總會面臨「資訊延遲」的尷尬。

人力培訓的重複性耗損 (Redundant Training Cost)

獨立系統，無法和社區管理系統整合。更換新物業或新人物業公司，都需要重新教育訓練。

您需要為物業不斷重複投資在「非核心業務」的學習上。每次物業異動，社區的管理經驗就會中斷，系統無法自動傳承。同時社區對物業薪資的支出也仍在繼續。

運營時間的非彈性鎖定 (Non-Flexible Operational Lock)

雖然住戶可以透過 ATM 繳費，但後續的核銷、對帳、疑難排除仍受銀行上班時間限制。

當發生繳費異常或數據回饋問題時，無法即時查詢，必須等待銀行營業時間排查。這是一種不必要的拖延。

解決以上問題，您需要一個全面性的智慧解決方案

智生活 最了解社區財務 管理費代收專家

➡ 整合線上金流，一鍵啟動社區財務高效運轉

告別現金風險，迎向多元支付

金流全程線上化、不經人手，徹底杜絕現金保管與人為錯誤的風險。



圖1. 智生活管理費線上金流示意圖

作業流程自動化，邁向智慧社區

省去不必要的人工，提升80%作業效率。

收費方式



傳統流程	一張一張 手動key單	列印、摺疊 黏貼、投遞	張貼繳費公告 投遞繳費單	櫃台清點 手動開收據 保管現金	手動勾選 已繳名單	一戶一戶 電話、LINE 通知
系統化流程	依戶別資料 自動產生	電子繳費單 (必要也可印出)	App自動通知	多元管道 線上金流	一鍵匯出 已繳名單	全選未繳名單 一鍵App通知

表1. 管理費收費作業流程比較表

投資報酬率(ROI)計算機

三種收費方法成本比較

➡ 省下的不只是時間，更是社區的實質資產！

收費作業流程中產生的成本，主要可分為三類：

時間成本



花時間處理的行政作業，與人事成本息息相關。如：key 繳費單、點現金、開收據、核對繳費戶別、催繳等。

系統成本



代收系統向社區收的費用如：服務費、平台費、金流處理費、撥款手續費等。

耗材成本



行政作業中使用到的耗材。如：繳費單/收據影印紙張、膠水等。

帶入下列ROI計算公式，即可運算出年度成本：

$$(\text{時數} \times \text{薪資} + \text{數量} \times \text{金額}) \times \text{戶數} \times \text{期數}$$

公式說明：

- 時數：物業人員處理每戶行政作業所需的工作時數
- 薪資：物業人員時薪
- 數量：處理每一戶管理費行政流程會使用到的耗材數量(如：紙張、墨水等)、系統計費次數
- 金額：耗材單價、系統計費單價
- 戶數：需繳納管理費的社區總戶數
- 期數：一整年的管理費繳納期數

立即掃描

ROI計算機

計算您社區的管理費作業成本



數據印證：智生活，用ROI說話

運算範例：分為人工收費、銀行/他牌代收、智生活三種情境

情境	人工收費	銀行/ 他牌社區系統代收	智生活
時薪：以總幹事月薪(5萬)換算 戶數：以200戶為例 期數：以收費12期為例	428,056	78,820	28,884

- 註
1. 表格數字來自智生活-社區管理費成本效益計算機
 2. 表格數字均為預估值，實際請依社區狀況計算

表2. 管理費ROI運算範例

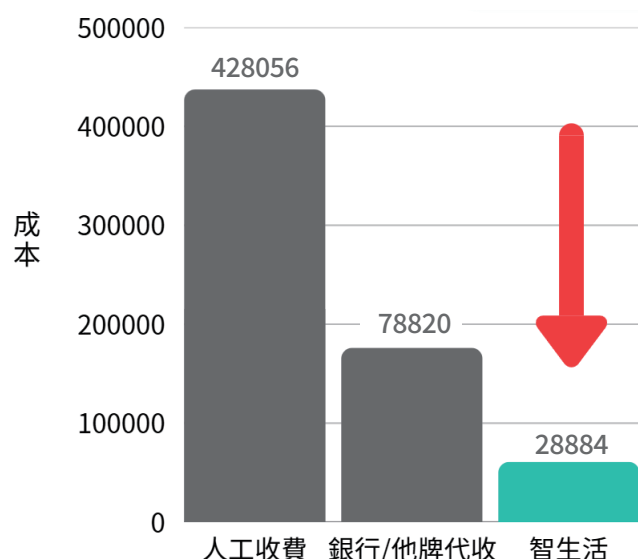


圖2. 管理費ROI試算成本長條圖成本

成本降幅高達 90%

使用智生活，社區的年度總成本從人工收費的43萬大幅降至3萬左右。

這筆節省下來的40萬，就是智生活每年為您社區創造的實質價值。

即使相較於看似方便的銀行代收，智生活每年仍能較其多為社區省下大約5萬元。

時間被重新定義

傳統上，收費作業的成本有極高的比例用在人力和時間的消耗。

在智生活模式中，時間成本的佔比被壓縮至最低。

省下來的時間，能讓社區將人力投入到提升服務品質與社區經營上，創造更高的管理價值。

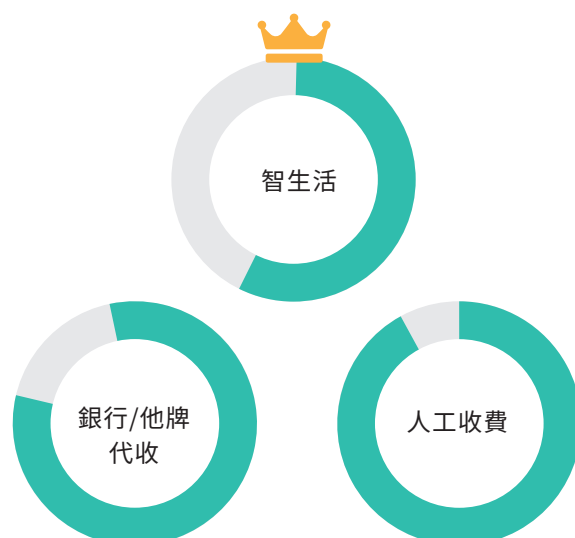


圖3. 時間成本占比示意圖

不只降低成本 更是社區財務的唯一標準

➡ 智生活如何做到省成本、高效率

三大動能，徹底終結隱形成本



去現金化：從源頭杜絕人工作業風險

我們整合多元線上支付(信用卡、超商、ATM、網銀)，金流直接進入系統，物業全程不經手現金。

徹底消除成本中的安全成本(現金風險)、錯誤成本(人工找零、開收據)。



行政流程自動化：工作時間的解放

繳費單生成、通知/催繳等，都能一鍵完成。住戶完成繳費，系統自動完成核對，並更新繳費狀態

將時間及人力成本消除80%，同時解決掉銀行代收模式的資訊延遲問題。



即時、彈性化：資訊透明度的提升

委員與物業人員可隨時使用電腦、手機App登入智生活管理版，即時確認繳費狀況。降低因人工收費、銀行代收模式的資訊延遲導致的溝通成本。



◀ 智生活為何與眾不同

特性比較	智生活	人工收費	銀行代收	其他社區系統
現金安全性	高	低	高	高
作業成本	低	高	中	中
入帳狀態更新速度	快	慢	中	快
社區資料整合性	高	低	低	高
市佔率	高	低	低	低

表3. 管理費代收模式比較表

投資報酬率最高的決定 聽聽用過的社區怎麼說

➡ 近4000社區使用，全台市占最高的管理費代收系統

蜜之地

豐謙建設

“過去的經驗告訴我
收管理費，一定要用智生活”——張委員



社區背景 ▶

蜜之地社區自建設公司代管期間就導入智生活系統，進行管理費收取、刊登社區公告、包裹、管理公設使用等。

委員個人經歷 ▶

張委員先前居住在屋齡20年的社區，搬到蜜之地後，已連續擔任三屆管委。

導入契機 ▶

張委員過去居住的社區，沒有使用智生活代收管理費，社區習慣收現金，人工處理開立繳費單、收據等行政工作。住戶習慣繳納現金到櫃台，導致櫃台存放大量現金，曾發生住戶的繳費期別遭有心人竄改，帳目與實際收入產生巨幅差異，中間的金額不知所蹤。因此，搬到蜜之地後，張先生認為社區用智生活系統代收管理費，住戶均透過信用卡、網銀、ATM、超商等方式繳納，是一種非常好的做法。如此一來，便減少了現金、人工作業可能發生的風險。

(更多案例請見智生活官網 <https://www.smartdaily.com.tw/>)

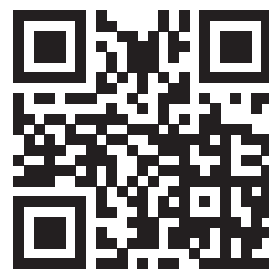
身為管委

您選擇導入**智生活管理費代收**
不僅是優化了一項行政作業
更是為社區的長遠發展
注入了三大不可或缺的核心動能

安全 · 效率 · 透明



立即預約專屬顧問
掃描免費諮詢 ▶



導入流程

3~5天內
顧問聯繫

顧問至社區
簡報說明

簽訂合約
銀行審核

正式啟用

1

社區成功導入智生活管理費
憑本券即可享有

獨家
方案

收支功能搶先體驗

詳情請洽專屬顧問

2

社區成功導入智生活管理費
憑本券即可享有

獨家
方案

冷氣健檢優惠價

詳情請洽專屬顧問