

RXFW-通用审批单

请示内容

尊敬的公司领导：

为促进项目费用催收，提升物业费收缴率，增加公司现金流，现区域结合项目实际现状拟申请郑州融信朗悦文苑、绵阳翡翠御园项目实施物业费优惠政策。具体说明如下：

一、郑州融信朗悦文苑

（一）项目现状

- 1、目前地产及施工单位均已“躺平”，项目遗留问题及户内维修无法推进，业主将地产不满情绪转嫁物业；
- 2、周边项目金地物业、中海物业、永威物业等物业公司为提高收费率已变相降价，折扣后物业单价远低于文苑，造成业主抱团抵制缴纳物业费；
- 3、受项目特质及政府政策影响，周边项目物业降价风波，业主投诉居高不下，政府已介入推动成立业委会。

（二）优惠政策申请

- 1、缴存12个月物业优惠2个月，参与此活动需结清24年之前的物业费；
- 2、活动有效期：2025年12月31日前；
- 3、该政策实施后，本年年底本期收费率达78%、往欠收费率达55%，毛利59.8万（不含管理费），折算后物业费单价2.55元/月/㎡。

二、绵阳翡翠御园

（一）项目现状

- 1、项目自2023年5月一批次交付以来，地产遗留问题频繁爆发，重点地产减配、未按照图纸施工等硬性问题，且目前地产维保已成停滞状态；
- 2、一二期属于分开建筑，业主之间的诉求程度不一；其中未收房群体占比27%，首批次交付空置占比41%；入住率较低，入住率3.6%；
- 3、周边朗基物业、阳光物业、万达物业等同业态类型小区都在通过优惠措施或者赠送物品等方式提高物业费收缴。目前御园项目无优惠，业主抱团拒交物业费。。

（二）优惠政策申请

- 1、缴存12个月物业优惠1个月，参与此活动需结清24年之前的物业费；
- 2、活动有效期：2025年12月31日前；
- 3、该政策实施后，本年年底本期收费率达78%、往欠收费率达66%，毛利45.6万（不含管理费），折算后物业费单价1.85元/月/㎡。

三、过程管控

- 1、操作权限：赠送区间物业费，授权项目客服前台在天问系统进行操作顺延，按月进行流程报批。
- 2、税额问题：将全额应收和赠送金额开在同一张发票上，按照赠送后金额征税，赠送部分免税。
- 3、核查督导：区域财务管理部及项目运营管理部，每月对项目系统赠送部分进行监督核查。
- 4、成本管控：结合年度预算，区域将根据项目入住率重新核验人员及其他成本支出，御园项目计划在2025.6.30前通过改造无人值守降低人工成本，其他成本支出进行过程管控，不超预算成本。

	妥否，呈请领导批示！
标题	关于申请川豫区域郑州文苑及绵阳御园项目物业费优惠政策的请示
紧急程度	正常
流程编号	RXFW-TYSPD-2025-04-0079
发起人	彭辉
发起部门	项目运营管理部
所在公司	川豫区域物业公司
发起日期	2025-04-23
备注	
相关流程	
相关附件	<div><div> 附件1：川豫区域—郑州文苑、绵阳御园收费目标达成分解.xls23.0K</div><div> 附件2.1：川豫区域文苑收费专题会汇报.pdf761K</div><div> 附件2.2：川豫区域御园收费专题会汇报.pdf803K</div></div>
审批人	黄淑丽 李常伟 汤军 李赞成 童黎萍 崔丽 陈梁 林怡 欧国飞

流转意见			 
	徐佳辉 融信朗悦文苑	收到 接收人：彭辉 2025-06-22 14:50:45 [归档 / 批注]	
	彭辉 项目运营管理部	请查收 来自企业微信 接收人：徐佳辉 2025-06-19 09:11:35 [归档 / 转发]	
	王辉 郑州张五砦	收到 来自企业微信 接收人：李常伟 2025-04-28 18:23:13 [审批 / 批注]	
	彭辉 项目运营管理部	。 接收人：陈红梅	



王银龙
绵阳翡翠御园

收悉
接收人：李常伟
2025-04-28 09:39:35 [审批 / 批注]



李常伟
区域高层

请查收
接收人：王辉2 王银龙
2025-04-28 08:51:12 [审批 / 转发]



欧国飞
集团高管

同意
接收人：彭辉
2025-04-27 18:58:08 [审批 / 批准]



林怡
集团高管

同意
接收人：欧国飞
2025-04-25 09:38:19 [审批 / 批准]



陈梁
集团高管

同意
来自企业微信
接收人：林怡
2025-04-25 09:16:17 [审批 / 批准]



崔丽
集团总监

同意，本年收缴需达到80%以上
接收人：陈梁
2025-04-24 18:08:02 [审批 / 批准]



童黎萍
法务管理中心

同意
接收人：崔丽
2025-04-24 15:57:51 [审批 / 批准]



李赞成
规划运营管理中心

同意按照专题会讨论意见执行，区域收费目标要冲刺80%以上。
接收人：童黎萍
2025-04-24 14:50:48 [审批 / 批准]



汤军
区域高层

区域将督导项目执行、落地，按时间节点达成指标。同意，呈批！
来自企业微信
接收人：李赞成
2025-04-24 14:25:22 [审批 / 批准]



李常伟
区域高层

区域做好过程管控工作，同意，呈批

接收人：汤军

2025-04-24 10:09:51 [审批 / 批准]



黄淑丽
财务管理部

已审核，减免活动有效期至：2025年12月31日，期间赠送物业费与应收总金额开在同一张发票，减免部分免征增值税，已培训项目财务，同意，呈批

接收人：李常伟

2025-04-24 10:08:38 [审批 / 批准]



彭辉
项目运营管理部

请领导审批。

接收人：黄淑丽

2025-04-23 18:35:50 [发起 / 提交]