

RXFW-通用审批单

标题	关于川豫区域郑州时光之城（文苑、璟苑）车位管理费缴纳优惠的申请			紧急程度	正常																																																										
流程编号	RXFW-TYSPD-2024-12-0068																																																														
发起人	王辉			发起部门	郑州张五砦																																																										
所在公司	川豫区域物业公司			发起日期	2024-12-27																																																										
审批人	彭辉 黄淑丽 汤军 李赞成 丁树俊 林怡 欧国飞																																																														
请示内容	<p>尊敬的公司领导：</p> <p>川豫区域拟对时光之城文苑、璟苑申请车位缴费优惠方案，拟定申请缴纳1年送2个月，申请调整后，时光之城文苑每年可增加现金流10.87万，时光之城璟苑可增加现金流3.44万（详见一：调整后现金流对比），具体申请原因如下：</p> <p>一、相关情况说明</p> <p>时光之城文苑：2023年10月1日车位交付，共1563个，已售1018个、交付591个，交付率58%。车位管理费90元/月，高于周边竞品80 - 90元/月价格（详见二：周边项目车管费调研）。二轮计费开始后，已交付车位欠费460个，收费率仅12%，较第一年下降46个百分点，且因费用高出现堵门、12345投诉、派出所多次出警等情况，由于项目地处偏远，周边道路未完工且未移交市政部门，业主将车辆随意停放至道路两侧，加之业主拒交缴纳车位管理费，目前入住车位欠费达51.9%。</p> <p>时光之城璟苑：车位共607个，已售322个，2025年1月交付、2月1日开始计费。受地产行业下行影响，业主群诉求集中在项目品质减配，户内维修难，物业费及车位管理费高等问题，甚至想成立业委会来降低物业费及车管费。</p> <p>二、优惠方案及预期效果</p> <p>优惠活动折合后单价约77元/月，接近周边竞品价格，具备较强的吸引力和竞争力。预计能使车位收费率提升20%，每年可增加现金流14.31万（文苑10.87万、璟苑3.44万）。优惠后可避免璟苑项目车位交付群诉，化解部分带节奏业主，提高业主接受度、促进车位管理费收缴、加快车位交付，推动项目正常运营与服务质量提升。</p> <p>呈请领导批示！</p> <p>一、调整前后现金流对比：</p> <table><tr><th rowspan="2">项目</th><th colspan="3">调整前</th><th colspan="3">调整后</th><th rowspan="2">增加 现金流</th></tr><tr><th>饱和收入</th><th>收费率</th><th>实收现金流</th><th>饱和收入</th><th>收费率</th><th>实现现金流</th></tr><tr><td>文苑</td><td>109.94万</td><td>50%</td><td>54.97万</td><td>94.06万</td><td>70%</td><td>65.84万</td><td>10.87万</td></tr><tr><td>璟苑</td><td>34.78万</td><td>50%</td><td>17.39万</td><td>29.75万</td><td>70%</td><td>20.83万</td><td>3.44万</td></tr></table> <p>二、周边车位管理费调研：</p> <table><tr><th>序号</th><th>项目</th><th>物业公司</th><th>距离项目</th><th>车管费单价</th><th>车位缴费优惠措施</th><th>项目拟定措施</th></tr><tr><td>1</td><td>中海万锦熙岸</td><td>中海物业</td><td>4公里</td><td>80元</td><td>/</td><td rowspan="3">项目车位管理费单价90元， 拟定缴纳1年送2个月， 折合77元/月，与周边保持持平状态。</td></tr><tr><td>2</td><td>美的翰悦府</td><td>美的物业</td><td>6公里</td><td>80元</td><td>缴纳一年送一个月</td></tr><tr><td>3</td><td>大正水晶森林</td><td>金地物业</td><td>8公里</td><td>90元</td><td>缴纳一年送一个月</td></tr></table>							项目	调整前			调整后			增加 现金流	饱和收入	收费率	实收现金流	饱和收入	收费率	实现现金流	文苑	109.94万	50%	54.97万	94.06万	70%	65.84万	10.87万	璟苑	34.78万	50%	17.39万	29.75万	70%	20.83万	3.44万	序号	项目	物业公司	距离项目	车管费单价	车位缴费优惠措施	项目拟定措施	1	中海万锦熙岸	中海物业	4公里	80元	/	项目车位管理费单价90元， 拟定缴纳1年送2个月， 折合77元/月，与周边保持持平状态。	2	美的翰悦府	美的物业	6公里	80元	缴纳一年送一个月	3	大正水晶森林	金地物业	8公里	90元	缴纳一年送一个月
	项目	调整前			调整后				增加 现金流																																																						
		饱和收入	收费率	实收现金流	饱和收入	收费率	实现现金流																																																								
	文苑	109.94万	50%	54.97万	94.06万	70%	65.84万	10.87万																																																							
	璟苑	34.78万	50%	17.39万	29.75万	70%	20.83万	3.44万																																																							
	序号	项目	物业公司	距离项目	车管费单价	车位缴费优惠措施	项目拟定措施																																																								
	1	中海万锦熙岸	中海物业	4公里	80元	/	项目车位管理费单价90元， 拟定缴纳1年送2个月， 折合77元/月，与周边保持持平状态。																																																								
	2	美的翰悦府	美的物业	6公里	80元	缴纳一年送一个月																																																									
	3	大正水晶森林	金地物业	8公里	90元	缴纳一年送一个月																																																									
	备注																																																														
相关流程																																																															
相关附件	 项目周边车位管理费调研表.xlsx						10.0K																																																								
	 川豫区域时光之城车位管理费优惠方案.docx						16.2K																																																								



郭雪稳
财务管理部

收到

接收人：王辉

2025-07-07 11:35:50 [归档 / 批注]



王辉
融信朗悦文苑

请查收

接收人：郭雪稳

2025-07-07 10:54:55 [归档 / 转发]



徐佳辉
融信朗悦文苑

收到

接收人：王辉

2025-06-22 14:50:17 [归档 / 批注]



王辉
融信朗悦文苑

清查数

接收人：徐佳辉

2025-06-19 11:12:03 [归档 / 转发]



欧国飞
集团高管

同意

接收人：王辉2

2025-01-09 14:09:18 [审批 / 批准]



林怡
集团高管

事项同意，折扣后设定目标需达成

接收人：欧国飞

2024-12-31 15:05:34 [审批 / 批准]



丁树俊
集团高管

同意，经沟通，区域摸底判定可以提升收缴率及缓和前期积压的矛盾和对抗性
来自企业微信

接收人：林怡

2024-12-31 14:53:45 [审批 / 批准]



李赞成
规划运营管理中心

线下已与区域沟通，同意区域方案，缓解交付后遗留问题与客户的矛盾，提升收费率。

接收人：丁树俊

2024-12-31 12:02:27 [审批 / 批准]



汤军
区域高层

同意，请领导批示！

接收人：李赞成

2024-12-31 10:18:12 [审批 / 批准]



黄淑丽
财务管理部

本次申请车位费交12个月，减免2个月，折扣后77元/月，与周边基本持平。
按折扣后实际收到金额确认收入并纳税，折扣部分不产生税费，符合税法规定。同意，呈批。

接收人：汤军

2024-12-30 10:00:43 [审批 / 批准]



彭辉
项目运营管理部

已审核，基于项目现状及周边项目车位管理费调研对比，申请优惠调整后，可增加公司现金流，提升车位收缴率，同意，呈批。

接收人：黄淑丽

2024-12-28 10:14:53 [审批 / 批准]



王辉
郑州张五砦

已修改

接收人：彭辉

2024-12-28 09:31:46 [发起 / 提交]



黄淑丽
财务管理部

请修改

接收人：王辉2

2024-12-27 15:10:34 [审批 / 退回]



彭辉
项目运营管理部

已审核，基于项目现状及周边项目车位管理费调研对比，申请优惠调整后，可增加公司现金流，提升车位收缴率，同意，呈批。

接收人：黄淑丽

2024-12-27 14:25:01 [审批 / 批准]



王辉
郑州张五砦

请领导审批！

接收人：彭辉

2024-12-27 12:27:30 [发起 / 提交]