

RXFW-通用审批单

标题	关于郑州江湾城房屋一户一策物业费收取的申请	紧急程度	正常
流程编号	RXFW-TYSPD-2025-10-0006		
发起人	乔景超	发起部门	郑州河语花苑
所在公司	川豫区域物业公司	发起日期	2025-10-05
审批人	李常伟 黄淑丽 汤军 崔丽 林怡 陈梁 欧国飞		
请示内容	公司领导： 川豫区域郑州江湾花苑项目于2021年1月1日交付，项目业态为高层/洋房，该项目物业费洋房单价为2.5元/月/㎡，高层单价为1.9元/月/㎡。河语花苑于2023年1月1日交付，项目业态为别墅/洋房，该项目物业费洋房单价为2.5元/月/㎡，该项目物业费别墅单价为3.98元/月/㎡。 江湾花苑项目于2021年1月1日交付负一地库长期漏水现象未得到彻底改善，北门水系景观长期漏水未启用。由于地产遗留问题以及小区入住率较低，诸多业主拒绝缴纳物业费，造成物业费收费率逐年递减，我司长期亏损，现属预撤场项目。为促进项目费用催收，经项目经理业主多次沟通谈判，业主诉求往欠物业费按8折缴纳。 江湾花苑02-01-0204程玲玲，物业费往欠欠费周期为2022年1月1日-2024年12月31日，房屋面积123.74㎡，物业费单价为1.9元/月/㎡，欠费金额共计8463.96元，八折后可收回:6771.12元。 江湾花苑11-02-0503杨鲁捷，物业费往欠欠费周期为2024年7月2日-2024年12月31日，房屋面积135.81㎡，物业费单价为2.5元/月/㎡，欠费金额共计2034.36元，八折后可收回:1627.49元。 江湾城江语花苑项目自2023年1月1日交付以来，因前期质量问题导致小区地下室长期漏水，园区路面地砖多处松动，物业前期与地产维保及施工方多次沟通协调，至今未得到有效解决，致使业主拒交物业费。 江语花苑26-2-503刘梅秀，物业费往欠欠费周期为2024年1月1日-2024年12月31日，房屋面积119.98㎡，物业费单价为2.5元/月/㎡，欠费金额共计3599.4元，六折后可收2159.6元往欠费用及25年本年物业费3599.4元，共计回款5759元。 江语花苑26-1-401唐利锋，物业费往欠欠费周期为2024年3月24日-2024年12月31日，房屋面积122.67㎡，物业费单价为2.5元/月/㎡，欠费金额共计2834.16元，六折后可收1700.50元往欠费用及25年本年物业费3680.16元共计回款5380.66元。 江语花苑26-2-104黄克照，物业费往欠欠费周期为2023年7月1日-2024年12月31日，房屋面积141.36㎡，物业费单价为2.5元/月/㎡，欠费金额共计6361.2元，六折后可收3816.72元往欠费用及25年本年物业费4240.8元可回款8057.52元。 综上，特申请优惠折扣收取。 妥否，呈请领导审批！		
备注			
相关流程			
相关附件	附件1：非政策性折扣申请表10.7.xlsx 32.9M 附近2：物管费往欠批量折扣申请明细10.7.xlsx 211K 2-204程玲玲保密协议书.pdf 1.0M 11-2-0503杨鲁捷保密协议书.pdf 612K 26-104黄克照保密协议书.pdf 389K 26-401唐利锋保密协议书.pdf 422K 26-503刘梅秀保密协议书.pdf 430K		

流转意见



景超	乔景超 郑州河语花苑	请查收。 接收人：樊璐瑶 2025-10-15 16:48:13 [归档 / 转发]
国飞	欧国飞 集团高管	同意 来自企业微信 接收人：乔景超 2025-10-14 10:48:14 [审批 / 批准]
	陈梁	同意

	集团高管	接收人：欧国飞 2025-10-14 09:41:40 [审批 / 批准]
	林怡 集团高管	同意 接收人：陈梁 2025-10-14 09:11:27 [审批 / 批准]
	崔丽 集团总监	鉴于客户因地产遗留问题等原因造成往欠，通过谈判后，折损费带动往欠和本期收回 接收人：林怡 2025-10-13 18:06:29 [审批 / 批准]
	林宝春 业务运营组	已审核，合计申请六户，其中郑州江湾城三户折损率40%，江湾花苑两户折损率20%，六户合计往欠应收23293.08元，折损7217.56元，综合折损率31%，均回款至2025年12月。 接收人：崔丽 2025-10-11 17:42:41 [审批 / 回复]
	崔丽 集团总监	请复核 接收人：林宝春 2025-10-11 17:32:17 [审批 / 意见征询]
	汤军 区域高层	该项目遗留问题较多，政府主管部门一直阻扰我司办理退场手续。 项目入住率较低，现场已根据入住情况做好人员成本管控。为加大收缴力度，逐户洽谈催促客户缴费。同意，呈批！ 接收人：崔丽 2025-10-11 16:25:40 [审批 / 批准]
	黄淑丽 财务管理部	江湾花苑2户业主2014年往欠按照8折优惠，江语花苑4户业主2014年往欠按照6折优惠，共计减免0.72万元，可收回往欠及本年物业费共计2.76万，综合折扣为0.79，将减免金额与应收开在同一张发票上，可减免增值税，同意，呈批 接收人：汤军 2025-10-10 15:39:48 [审批 / 批准]
	李常伟 区域高层	江语花苑项目因地坪下沉严重、地库漏水等特殊情况，24年申请六折，业主一次性可缴纳至25年年底，综合八折。后续业主不再因此问题拒交物业费，同意，呈批 接收人：黄淑丽 2025-10-10 15:06:08 [审批 / 批准]
	乔景超 郑州河语花苑	呈请领导审批。 接收人：李常伟 2025-10-09 08:33:48 [发起 / 提交]