

RXFW-通用审批单

请示内容

公司领导：

川豫区域郑州地区江湾城项目位于荥阳市广武镇，项目占地总面积98.9万m²，规划建筑总面积共184.3万m²。自2017年立项开发建设至今，陆续交付4个地块，交付建筑面积共36万方、2419户，物业费高层1.9元/m²，洋房2.5元/m²，别墅3.98元/m²，车位管理费80元/月。

因项目位置偏远、周边无相关配套、临水、临电、无暖等，小区入住率目前仅10%。且受经济形势及周边项目物业费、车位费单价影响，造成物业费、车位费收费率极低。其中江湾花苑项目自交付后连年亏损，累计亏损共272.58万元。

结合集团会议精神及项目实际情况，为提高物业费及车位费收费率，实现项目盈利，拟申请物业费按照原单价执行，车位费同周边项目持平（即40元/月）。具体内容如下：

一、交付项目概况：

江湾花苑2020年12月31日交付，建筑面积13.5万方，共823户，已交付757户，交付率92%。车位共887个，已交付357个，交付率40%。截止2024年7月入住率为16%。

江语花苑2022年12月31日交付，建筑面积1.79万方，共56户，已交付47户，交付率84%。地库暂未交付。截止2024年7月入住率为14%。

理想花苑2023年8月31日交付，计费自23年10月1日开始。建筑面积9.12万方，共680户，交付率68%。车位共647个，已交付31个，交付率4.8%。截止2024年7月入住率为9%。

河语花苑2023年9月23日交付，计费自23年11月1日开始。建筑面积11.98万方，共860户，交付率52%。车位共784个，已交付73个，交付率9.3%。截止2024年7月入住率为6%。

二、周边调研以及客户主要诉求：

（一）周边项目调研明细

江湾城周边项目物业费以及车位费调研明细

序号	项目名称	距离	物业费标准	车位收费标准 (元/月)
1	忆江南	0.5公里	洋房：1.55元/平方米 别墅2.8元/平方米	40
2	碧桂园翡翠城	4.2公里	高层：1.9元/平方米 别墅：4元/平方米	40
3	思念果岭	3.4公里	多层：2.8元/平方米 别墅：3.98元/平方米	40

（二）客诉情况及诉求

江湾花苑自交付大规模群诉6次，理想河语大规模群诉5次，业主主要诉求为：降低物业费及车位费，空置房打折。

三、车位交付以及收费情况：

	<p>江湾花苑车位管理费累计应收228.61万元，已收78.39万元。综合收费率为34.29%。2024年本年收费率仅5.7%。</p> <p>理想花苑启费时间2024年1月1日，车位管理费收费率仅6.5%（已售476个，已收31）。</p> <p>河语花苑启费时间2024年1月1日，车位管理费收费率18%（已售400个，已收73个）。</p> <p>江语花苑车库暂未交付。</p> <p>四、项目特申请车位管理费按照如下执行：</p> <p>（1）以2024年1月1日为分割时间，2024年1月1日前按照原价执行，2024年1月1日后按照40元/月执行；</p> <p>（2）具体执行方式：以2024年1月1日起物业费、车位费无往欠，车位管理费用实行缴纳半年赠送半年的方式（如车位费缴纳时间少于半年，仍按原价收取）。</p> <p>五、按照上述方式，年底车位管理费可达到如下收费率：</p> <p>（1）江湾花苑应收71万元，可收回20万元，本年车位收费率达到28%；</p> <p>（2）理想花苑应收为22.85万元，可收回10.28万元，收费率预计达到45%；</p> <p>（3）河语花苑应收为19.2万元，可收回9.6万元，收费率预计达到50%。</p> <p>妥否，请领导审批！</p>
标题	关于川豫区域江湾城项目车位管理费单价调整的申请
紧急程度	正常
流程编号	RXFW-TYSPD-2024-07-0101
发起人	杨华伟
发起部门	郑州江湾花苑
所在公司	川豫区域物业公司
发起日期	2024-07-29

备注	
相关流程	
相关附件	
审批人	黄淑丽 李常伟 陈梁 李赞成 林怡 丁树俊 欧国飞

流转意见



张仁钦

郑州江湾花苑

收到。

接收人：李常伟

2025-03-18 10:33:42 [审批 / 批注]

李常伟

区域高层

请查收

接收人：张仁钦

2025-03-18 10:32:40 [审批 / 转发]

欧国飞

集团高管

同意

来自企业微信

接收人：杨华伟

2024-08-10 01:49:56 [审批 / 批准]

丁树俊

集团高管

同意事项

正文描述错误

请按半年收取80元*6个月=480元/半年，并赠送半年口径输出。请运营培训到项目每一名员工，包括外包单位员工。严禁任何人有“打折”口径输出，抽检发现口径有输出错误的，请按行政处罚政策上限处罚。

接收人：欧国飞

2024-07-30 14:11:22 [审批 / 批准]

林怡

集团高管

不建议调整车位单价，降价后再恢复较难，可尝试预存一年车位费赠送若干月的做法

接收人：丁树俊

2024-07-30 09:46:37 [审批 / 批准]

李赞成

规划运营管理中心

同意，项目要确保回款计划落地。

接收人：林怡

2024-07-29 17:19:55 [审批 / 批准]

陈梁

区域高层

同意，请示中周边项目车位费收取标准属实，按照此方案执行可大幅提升车位费收费率，实现现金回款。

接收人：李赞成

2024-07-29 15:11:10 [审批 / 批准]

李常伟

区域高层

结合项目情况，为跟周边车位管理费持平，促进收费。同意此方案，请公司领导审批！

接收人：陈梁

2024-07-29 11:55:45 [审批 / 批准]

黄淑丽

财务管理部

物业费、车位费无往欠，方可享受车位费交半年送半年活动，执行活动后车位费单价40元/月，与周边项目持平，可增加现金流，提高收费率，同意，请领导审批。

接收人：李常伟

2024-07-29 11:49:10 [审批 / 批准]

杨华伟

郑州江湾花苑

呈请领导审批。

接收人：黄淑丽

2024-07-29 11:38:26 [发起 / 提交]