

RXFW-通用审批单请示内
容

尊敬的公司领导：

川豫区域郑州时光之城文苑项目于2023年9月1日交付，项目总建筑面积22.4万 m^2 ，物业费单价2.98元/ m^2 ，物业费年饱和收入537万元。为促进项目收费率，增加公司现金流，现结合项目周边现状及业主诉求拟申请物业费单价调整政策，具体说明如下：

- 项目营收情况：

1、2023年经营情况：主要为物业费收入及开办费收入，23年净利润113.21万，净利润率29.33%

2、2024年经营情况：项目主要为物业费及车管费收入，24年净利润77.63万，净利润率16.12%

3、2025年经营情况（数据截止8月31日）：项目净利润-147.40元，净利润率-138.95%。

二、项目现状：

1、地产遗留问题维修不及时效率低，项目公区遗留问题整改率50%，户内问题整改率不足10%，2年质保已经到期，遗留问题仍未解决，导致业主不满情绪很高；

2、自交付后、文苑业主就频繁通过向中央巡视组/市长热线/质监站/房管局物业科等政府相关部门进行投诉，反映项目问题达700余起；因遗留问题迟迟无法处理，业主以此为由拒交物业费，并联合成立物管会、业委会，给物业施压要求降物业费；

3、项目已被政府列为高投诉小区。沟赵办事处到文苑项目指导成立物业管理委员会/业主委员会；

4、业主代表明确表示物业费降价及项目历史遗留问题的处理如未达预期，将会继续推进业委会的成立，开展新物业公司的选聘项目物管会已成立，业委会筹备组成员已确认。

三、物业费及车位管理费单价调整：

序号	科目	原单价	调整后单价	调整开始时间	备注
1	高层物业费	2.98元/ m^2	2.38元/ m^2	文苑2025年1月1日 璟苑2026年1月1日	
2	洋房物业费	3.2元/ m^2	2.68元/ m^2	璟苑2026年1月1日	项目物业费单价调整公示后，原物业费缴纳优惠及车位管理费优惠同步作废。
3	车位管理费	90元/个	70元/个	文苑2025年1月1日 璟苑自第二个计费周期开始	

因璟苑紧邻，高层及车位管理费按照文苑物业费同价，洋房按照2.68元/ m^2 /月，璟苑自2026年1月1日起执行新的物业费收费标准，车位管理费从第二计费周期开始。

四、项目收费考核激励措施：

时光之城文苑9-12月综合收费率目标59%（本年65%，往欠40%），9-12月物业费收费目标239.6万，预存目标42.9万，整体目标282.5万元，预估往欠正激励最高不超过2.5万元。

1、9-12月收费目标分解（含往欠+本期+预存）

收费指标分解						
序号	组团区域	9月	10月	11月	12月	预存（10%）
1	文雅	12.9万元	25.8万元	25.8万元	12.9万元	13.5万元
2	文清	14.8万元	29.6万元	29.6万元	14.8万元	15.2万元
3	文馨	12.2万元	24.5万元	24.5万元	12.2万元	14.2万元
单月合计		39.9万元	79.9万元	79.9万元	39.9万元	42.9万元
总合计（实收往欠+本期+预交）					282.5万元	

2. 9-12月收费考核奖惩办法

1. 往欠当月指标达成率 $\geq 50\%$, 超出率值实收金额正激励3%;
2. 往欠当月指标达成率 $\geq 60\%$, 超出率值实收金额正激励5%;
3. 往欠连续两个月收费率低于50%, 予以淘汰。

五、已缴费业主维护方案

截至2025年9月19日，文苑项目物业费已经缴纳至2026年2月28日共计约200户业主，作为对项目物业的支持者，除按照新的物业费/车位费价格从2025年1月1日开始顺延之外，预计顺延至2026年3月31日，为引导业主预存至26年底，除预存回馈比例外，另赠送一桶油或者同价位车位优惠进行关系维护（物业费单价调整公示前缴费25年全年业主均可享受），预估多产生1.6万元回馈费用。此部分业主由专业经理及管家上门拜访形式，做一对关系维护。

妥否，呈请领导审批！

标题	关于川豫区域郑州时光之城文苑、璟苑项目物业费及车位管理费单价调整的申请		
紧急程度	正常		
流程编号	RXYFW-TYSPD-2025-09-0082		
发起人	靳海峰		
发起部门	融信朗悦文苑		
所在公司	川豫区域物业公司		
发起日期	2025-09-20		
备注			
相关流程			
相关附件	 时光之城项目一盘一策方案9.16.pdf  2025年川豫区域专项会议纪要（天津及郑州项目）.docx	1.3M	22.3K

审批人	黄淑丽 李常伟 汤军 童黎萍 崔丽 陈梁 林怡 欧国飞
-----	-----------------------------

流转意见



李常伟

区域高层

清查收

接收人：张仁钦

2025-09-26 17:50:54 [审批 / 转发]

国飞

欧国飞

集团高管

同意。

来自企业微信

接收人：靳海锋

2025-09-26 17:50:30 [审批 / 批准]



林怡

集团高管

同意，加强往欠费用催收

来自企业微信

接收人：欧国飞

2025-09-25 09:16:46 [审批 / 批准]



陈梁

集团高管

同意，该项目所在位置偏远，降价后符合多数业主预期，有利于费用收缴，尽快提升业主满意度实现稳定发展

接收人：林怡

2025-09-25 09:15:48 [审批 / 批准]



崔丽

集团总监

同意，按照线下评审意见执行，同时需要按照目标进行数据跟踪。

接收人：陈梁

2025-09-24 15:02:20 [审批 / 批准]



童黎萍

法务管理中心

建议同会议纪要和之前的审批意见

接收人：崔丽

2025-09-24 14:18:41 [审批 / 批准]



汤军

区域高层

两个项目距离较近，可实现管理人员公用，控制成本支出。加强与管委会沟通，协助费用催收，提高收缴率增加项目现金流来实现盈利。同意，呈批！

来自企业微信

接收人：童黎萍

2025-09-24 14:15:39 [审批 / 批准]



李常伟

区域高层

调价公示后，区域协助项目做好费用催收工作，实现项目收费率提升及减亏，同意，呈批

接收人：汤军

2025-09-24 14:09:39 [审批 / 批准]



黄淑丽
财务管理部

未收取的需更改天问系统，已交费的顺延减免，同意，呈批
接收人：李常伟

2025-09-24 13:56:31 [审批 / 批准]



靳海锋
融信朗悦文苑

已上传，呈请领导审批！

接收人：黄淑丽

2025-09-24 13:42:44 [发起 / 提交]



崔丽
集团总监

请附上会议纪要

接收人：靳海锋

2025-09-24 12:23:28 [审批 / 退回]



黎萍
法务管理中心

同意文苑的调价方案，璟苑调价后全额收费仍无法覆盖成本，请慎重考虑项目的盈利性

接收人：崔丽

2025-09-22 17:50:22 [审批 / 批准]



汤军
区域高层

同意，呈批！

接收人：童黎萍

2025-09-22 16:12:49 [审批 / 批准]



李常伟
区域高层

调价公示后，区域协助项目做好费用催收工作，实现项目收费率提升及减亏，同意，呈批

接收人：汤军

2025-09-22 11:02:08 [审批 / 批准]



黄淑丽
财务管理部

未收取的需更改天问系统，已交费的顺延减免，同意，呈批

接收人：李常伟

2025-09-22 10:56:59 [审批 / 批准]



靳海锋
融信朗悦文苑

呈请领导审批。

接收人：黄淑丽

2025-09-20 12:06:12 [发起 / 提交]