

RXFW-通用审批单

标题	关于申请川豫区域天津时代澜园项目往欠物业费优惠方案实施的请示	紧急程度	正常
流程编号	RXFW-TYSPD-2025-09-0098		
发起人	祁彦周	发起部门	天津时代澜园
所在公司	川豫区域物业公司	发起日期	2025-09-24
审批人	黄淑丽 李常伟 汤军 崔丽 陈梁 林怡 欧国飞		
请示内容	尊敬的公司领导： 川豫区域天津时代澜园项目于2022年6月30日分批次滚动交付，总建面75159.11㎡，物业费单价:洋房3.65元/月/㎡、公寓3.4元/月/㎡、商铺5.5元/月/㎡，物业费年饱和收入236.87万元。为促进项目整体收缴率，增加公司现金流，现结合项目实际现状及业主诉求拟申请往欠物业费优惠政策。具体说明如下： 项目营收情况： 1、2024年营收情况：本期收费率59.65%、往欠收费率43.06%，经营收入218.19万元，经营成本222.03万元，主营业务利润-4.57万元，净利润额-26.79万元，净利率-12.28%。 2、2025年营收情况（截止6月30日）：本期收费率38.18%、往欠收费率11.06%%，经营收入98.02万元，经营成本114.33万元，主营业务利润-16.65万元，净利润额-26.69万元，净利率-27.22%。 项目现状： 1、项目交付遗留问题与业主不满：项目自交付起便存在较多遗留问题，其中地产方面的渗水问题及维保响应滞后尤为突出；目前维修已过质保期，但该类问题至今仍未修复，直接导致业主从交付当日起，便对地产公司及物业公司持续抱有较多意见。 2、受前期物业遗留问题影响，业主对现有物业服务的不满情绪加剧，进而出现拒缴物业费。 3、目前本项目业主委员会正处于筹备阶段，期间业主普遍反馈当前物业费标准偏高，核心诉求为降低物业费。基于此诉求，业主明确表示，将待业主委员会正式成立后，再进行后续物业费的缴纳。 三、往欠清欠优惠政策申请 1、优惠政策：为尽快提升收费率，减少亏损，因此项目往欠物业费即欠费一年及一年以内，业主缴费按照85%缴纳；欠费一年至两年，业主缴费按照75%缴纳。（按照天问实收票据进行开票，减免金额于发票中体现）。 2、操作方式：由管家及专业经理进行一户一策洽谈，按照优惠政策折扣收取，签订保密协议。 3、实施时间：2025年9月1日起至2025年12月31日。 4、综合测算评估： 项目往欠应收123.4万元，截止现在项目往欠收费率19.63%，如以上清欠方案实施后，至2025年12月31日预估项目整体可催收：150户、应回款金额32万元，公司可入账25.6万元（包含员工激励1.4万元），整体往欠收费率可提升:25.37个百分点，年底预计往欠收费率完成45%。 6、目标达成及管家激励： 预估25年9-12月达成总回款25.6万，每月按照目标金额达成率超出率值实收金额给予正激励，预估正激励最高不超1.4万。 总回款金额分解，9月目标金额为：3.2万元；10月目标金额为：6.4万元；11月目标金额为：9.6万元；12月目标金额为：12.8万元。 1) 30%≤当月指标达成率<40%，超出率值实收金额正激励3%； 2) 40%≤当月指标达成率<70%，超出率值实收金额正激励4%；； 3) 70%≤当月指标达成率，超出率值实收金额正激励5%； 如当月指标达成率<30%，负激励处罚200元/月。 妥否，呈请领导批示！		
备注			
相关流程			
相关附件	 时代澜园项目一盘一策方案(9-22).pptx 11.6M  2025年川豫区域—天津时代澜园项目往欠优惠方案实施情况说明.docx 14.1K		

流转意见



鸣慧
蔡鸣慧

收悉

	财务管理部	接收人：祁彦周 2025-11-14 16:07:30 [归档 / 批注]
彦周	祁彦周 天津时代澜园	转发 接收人：蔡鸣慧 2025-11-12 14:22:53 [归档 / 转发]
	李常伟 区域高层	请查收 接收人：林宝春 2025-11-06 10:37:25 [审批 / 转发]
国飞	欧国飞 集团高管	同意 接收人：祁彦周 2025-10-29 18:16:37 [审批 / 批准]
	林怡 集团高管	同意 接收人：欧国飞 2025-10-10 14:09:00 [审批 / 批准]
	陈梁 集团高管	同意 来自企业微信 接收人：林怡 2025-10-10 10:27:45 [审批 / 批准]
崔丽	崔丽 集团总监	线下一盘一策已会议审核，该项目需确保品质提升工作及满意度提升百分百落地，后期才可更好的带动收缴情况 接收人：陈梁 2025-10-10 09:54:38 [审批 / 批准]
	汤军 区域高层	该项目已按计划铺排客户满意度及品质提升计划工作，区域运营将按计划督导，确保执行落地； 客户关注问题及满意度原声，项目将做到及时性，快速整改提升，提高客户响应度，提升客户满意度，达到客户积极主动缴费效果； 项目将根据一盘一策方案制定相关指标及管家激励，提升收缴率，实现盈亏平衡。 同意，呈批！ 接收人：崔丽 2025-10-09 14:19:32 [审批 / 批准]
	李常伟 区域高层	1.天津两个项目品质及满意度提升工作项目持续开展中，区域公司复核完成进度及效果； 2.天津时代澜园现阶段以奖励为主第二次在推动业委会成立，现阶段做好维护工作，公区收益暂时不能使用，后续将业委会成立暂缓后再行开展公区收益使用事宜； 呈批 📎 2025年川豫区域专项会议纪要（天津及郑州项目）.docx 时代澜园项目满意度提升工作方案.xlsx 时代澜园项目品质提升计划(1).xlsx 接收人：汤军 2025-10-09 09:23:39 [审批 / 批准]
	黄淑丽 财务管理部	将减免金额与应收金额开在同一张发票上，可减免增值税，同意，呈批 接收人：李常伟 2025-09-26 16:37:14 [审批 / 批准]

彦周
祁彦周
天津时代澜园

已修改，请领导审批！
接收人：黄淑丽
2025-09-26 15:42:47 [发起 / 提交]



李常伟
区域高层

退，激励部分修订
接收人：祁彦周
2025-09-26 15:26:33 [审批 / 退回]



黄淑丽
财务管理部

将减免金额与应收金额开在同一张发票上，可减免增值税，同意，呈批
接收人：李常伟
2025-09-26 14:55:35 [审批 / 批准]

彦周
祁彦周
天津时代澜园

已修改，请领导批示！
接收人：黄淑丽
2025-09-26 14:52:42 [发起 / 提交]



黄淑丽
财务管理部

实际开票与对外输出口径矛盾
接收人：祁彦周
2025-09-24 18:32:59 [审批 / 退回]

彦周
祁彦周
天津时代澜园

妥否，呈请领导批示！
接收人：黄淑丽
2025-09-24 18:28:32 [发起 / 提交]