

RXFW-通用审批单

标题	关于川豫区域天津汀水轩项目车位管理费优惠申请	紧急程度	正常
流程编号	RXFW-TYSPD-2025-10-0082		
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	2025-10-29
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： 川豫区域天津汀水轩项目截止2025年10月28日，本期收费率：45.88%，往欠收费率：24.38%，本期收入 64.17万元，本期成本124.04万元，亏损59.87万元，净利润-103.71%。为了增加现金收入，拟定自2025年11月1日起至2026年10月31日止申请车位缴费优惠方案，缴纳6个月车位管理费送6个月车位管理费，申请调整后汀水轩项目每年可增加现金收入5.5万，极大改善项目亏损情况，净利率提升36%。具体申请原因如下： 一、相关情况说明 天津汀水轩项目：2023年9月6日项目交付，车位未同步交付。2025年3月地下车库车位予以交付，车位共689个，已售131个。车位管理费140元/月。天津汀水轩项目计划2025年11月1日启动地库车位管理费收取工作，因汀水轩项目车位管理费140元/月，远高于高于周边竞品50 - 100元/月的价格（详见：周边项目车管费调研）。已购车位业主得知地下车库启动收费后，业主普遍反应车位管理费价格远高于其他周边项目，共同抵制接收车位。派出所、居委会因车位管理费价格较高问题频繁约谈物业。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，加之业主抵触缴纳车位管理费，车位管理费收费困难。目前车位收费为零，日常地下停车场维护费、电费支出持续产生。 二、优惠方案及预期效果 优惠活动折合后单价约70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达50%，每年可收回5.5万元。现金流增加后，可有效增加项目正常运营。化解部分业主抵触情绪，提高业主接受度、促进车位管理费收缴，推动项目正常运营与服务质量提升。 因地产前期一直未取得地库产权证，前期申请优惠政策未执行（RXFW-TYSPD-2025-06-0053）。2025年10月取得产权证，车位同步交付，天津汀水轩项目现重新申请优惠:计划自2025年11月1日启用地库停车场收费，优惠方案执行至 26 年 10 月 31 日。 妥否，呈请领导批示！		
备注			
相关流程	关于川豫区域天津汀水轩项目车位管理费优惠申请		
相关附件	附件一：川豫区域天津汀水轩车位市场调研表.xls 21.0K 附件二：川豫区域天津汀水轩前期物业服务协议wm20210315.pdf 792K 附件三：川豫区域天津汀水轩前期物业服务合同.pdf 5.3M 车位产权.docx 3.6M		

流转意见

|

欧国飞
集团高管

同意
接收人：祁彦周
2025-11-20 17:31:29 [审批 / 批准]

林怡
集团高管

同意
来自企业微信
接收人：欧国飞
2025-11-12 22:10:07 [审批 / 批准]

陈梁
集团高管

同意，情况属实
接收人：林怡

2025-11-12 17:49:00 [审批 / 批准]		
 崔丽 集团总监	现地产10月底取得车库竣备证，2025年11月1日启用地库停车场收费，同意此期间进行车位管理费优惠方案 接收人：陈梁 2025-11-12 17:24:03 [审批 / 批准]	
 林宝春 业务运营组	截止11月9日，项目综合应收339.91万元，已收132万元，收缴率38.83%； 2025年10月取得车位产权证，项目申请2025年11月1日起至2026年10月31日，车位管理费缴纳6个月赠送6个月的政策，经核对车位管理费140元/月，申请政策后，折算后车位管理费为70元/月，助力收缴，呈批！ 接收人：崔丽 2025-11-10 10:59:15 [审批 / 回复]	
 崔丽 集团总监	请同步评估 接收人：林宝春 2025-11-06 17:51:45 [审批 / 意见征询]	
 汤军 区域高层	同意，呈批！ 接收人：崔丽 2025-11-05 14:35:21 [审批 / 批准]	
 李常伟 区域高层	原计划2025年5月1日开始收取车位管理费，因地产未取得车库竣备证，造成无法收取费用。现地产10月底取得车库竣备证，故申请延续。同意，呈批 接收人：汤军 2025-11-03 10:55:10 [审批 / 批准]	
 黄淑丽 财务管理部	前期申请的交6个月送6个月减免政策已通过审批，因减免政策实施时间延后，特根据上次领导审批意见实施1年时间，申请调整时间为2025年11月1日-2026年10月31日。同意，呈批 接收人：李常伟 2025-11-03 10:46:35 [审批 / 批准]	
 祁彦周 天津时代澜园	请领导审批。 接收人：黄淑丽 2025-11-01 09:23:10 [发起 / 提交]	
 黄淑丽 财务管理部	。 接收人：祁彦周 2025-10-31 17:31:14 [审批 / 退回]	
 祁彦周 天津时代澜园	因地产前期一直未取得地库产权证，2025年10月取得产权证，现车位同步交付，天津汀水轩项目计划自2025年11月1日启动地库停车场收费。请领导审批。 接收人：黄淑丽 2025-10-31 11:31:02 [发起 / 提交]	