

RXFW-通用审批单

标题	关于川豫区域兰州融信海亮公园学府房屋空置费政策申请		紧急程度	正常																														
流程编号	RXFW-TYSPD-2024-07-0091																																	
发起人	马嘉钰		发起部门	兰州融信海亮公园学府																														
所在公司	川豫区域物业公司		发起日期	2024-07-25																														
审批人	黄淑丽 李常伟 陈梁 李赞成 丁树俊 林怡 欧国飞																																	
请示内容	<p>尊敬的公司领导：</p> <p>川豫区域兰州地区共2个住宅项目，分别为海亮公园学府、海亮时光印，均为海亮地产开发建设。公园学府项目一期已于2023年9月交付，二期计划2024年9月交付；时光印项目一期计划于2024年8月交付。</p> <p>自2023年10月以来，我司多次同海亮地产沟通空置房物业费结算标准，海亮地产均予拖延不愿按照全额支付空置房物业费。经与海亮地产长期沟通协调后，2024年6月海亮地产表示，可按照兰州新区当地政策要求和行业标准予以结算空置房物业费，故请示如下：</p> <p>一、项目基本信息</p> <p>(1) 海亮公园学府</p> <p>海亮公园学府原为融信与海亮合资开发，并于2020年立项开发建设。兰州融海房地产开发有限公司负责开发建设，海亮公司负责操盘，融信集团于2022年撤资。</p> <p>此项目总建筑面积32万㎡，住宅物业费单价为1.5元/㎡，商铺物业费单价为3.5元/㎡，截止24年6月30日，未售空置房共90套。一期于2023年9月18日交付，交付建筑面积15.03万㎡，符合交房条件户数978户，已交付708户，二期计划2024年9月交付。</p> <p>(2) 海亮时光印</p> <p>海亮时光印原为融信、海亮、乐澜三方合资开发，并于2021年立项开发建设。由兰州融亮澜房地产开发有限公司负责开发建设，海亮公司负责操盘，融信集团于2022年撤资。</p> <p>此项目总建筑面积21万㎡，住宅物业费单价为1.6元/㎡，商铺物业费单价为3.5元/㎡。截止24年6月30日，未售空置房共157套。一期预计于2024年8月24日交付，交付建筑面积11万㎡，共计622户。</p> <p>二、兰州新区空置费结算依据</p> <p>(1) 行业法规</p> <p>兰州新区管理委员会印发《兰州新区关于优化房地产建设发展的若干措施》，其中第十二条规定：“对连续未入住6个月以上的空置住宅，由业主或用人书面申请，经物业服务人登记确认后，其物业费按收费标准的50%收取”。</p> <p>(2) 周边调研</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>小区名称</th> <th>地产公司名称</th> <th>物业公司名称</th> <th>与本项目距离</th> <th>物业费单价</th> <th>交付时间</th> <th>空置费结算方式及收费标准</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>琨宇书香名府</td> <td>兰州琨宇房地产开发有限公司</td> <td>深圳市彩生活物业管理有限公司兰州分公司</td> <td>4.9km</td> <td>住宅 1.48 商业 2.8</td> <td>2018年6月</td> <td>第一年50%收取；第二年40%收取；第三年30%收取；第四年不再收取。</td> </tr> <tr> <td>绿地智慧金融城A/B区</td> <td>绿地集团兰州新区置业有限公司</td> <td>深圳市彩生活物业管理有限公司兰州分公司</td> <td>5.3km</td> <td>高层 1.5 洋房 1.8 别墅 3.5</td> <td>2016年1月</td> <td>50%结算</td> </tr> <tr> <td>瑞辰金蘭府</td> <td>兰州瑞辰房地产开发有限公司</td> <td>兰州瑞美物业管理有限公司</td> <td>1.8km</td> <td>1.5</td> <td>2021年8月</td> <td>50%结算</td> </tr> </tbody> </table>						小区名称	地产公司名称	物业公司名称	与本项目距离	物业费单价	交付时间	空置费结算方式及收费标准	琨宇书香名府	兰州琨宇房地产开发有限公司	深圳市彩生活物业管理有限公司兰州分公司	4.9km	住宅 1.48 商业 2.8	2018年6月	第一年50%收取；第二年40%收取；第三年30%收取；第四年不再收取。	绿地智慧金融城A/B区	绿地集团兰州新区置业有限公司	深圳市彩生活物业管理有限公司兰州分公司	5.3km	高层 1.5 洋房 1.8 别墅 3.5	2016年1月	50%结算	瑞辰金蘭府	兰州瑞辰房地产开发有限公司	兰州瑞美物业管理有限公司	1.8km	1.5	2021年8月	50%结算
小区名称	地产公司名称	物业公司名称	与本项目距离	物业费单价	交付时间	空置费结算方式及收费标准																												
琨宇书香名府	兰州琨宇房地产开发有限公司	深圳市彩生活物业管理有限公司兰州分公司	4.9km	住宅 1.48 商业 2.8	2018年6月	第一年50%收取；第二年40%收取；第三年30%收取；第四年不再收取。																												
绿地智慧金融城A/B区	绿地集团兰州新区置业有限公司	深圳市彩生活物业管理有限公司兰州分公司	5.3km	高层 1.5 洋房 1.8 别墅 3.5	2016年1月	50%结算																												
瑞辰金蘭府	兰州瑞辰房地产开发有限公司	兰州瑞美物业管理有限公司	1.8km	1.5	2021年8月	50%结算																												

瑞辰金悦府	兰州瑞辰房地产开发有限公司	兰州瑞美物业管理有限公司	3.4km	1.6	2023年12月	50%结算						
<p>三、区域建议</p> <p>兰州地区项目目前融信集团均已撤资，海亮独立操盘。且海亮地产同步调研过市场同行空置费结算标准，自公园学府一期交付以来，区域公司多次同海亮地产沟通，最终海亮地产2024年6月同意可按照当地法规结算。</p> <p>根据现在经济形势及销售情况，海亮地产计划2024年完成公园学府、时光印一期交付，暂停时光印二期建设规划。后续将重点清库存，控制各项成本支出。</p> <p>鉴于此，区域公司建议按照项目物业费单价的50%，尽快同海亮地产签订空置房物业费结算合同，并实现回款。兰州地区公园学府及时光印项目物业费单价底，签订合同后按时回款，通过增收减支，确保年度实现盈利。</p> <p>妥否，请公司领导审批！</p>												
备注												
相关流程												
<p>相关附件</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="345 762 375 800"></td> <td data-bbox="375 762 1442 800">6.14关于印发《兰州新区关于优化房地产建设发展的若干措施》的通知(1)(1).pdf</td> <td data-bbox="1442 762 1510 800">1.7M</td> </tr> <tr> <td data-bbox="345 810 375 848"></td> <td data-bbox="375 810 1442 848">川豫区域兰州地区项目空置房结算标准专题汇报.pdf</td> <td data-bbox="1442 810 1510 848">1.4M</td> </tr> </table>								6.14关于印发《兰州新区关于优化房地产建设发展的若干措施》的通知(1)(1).pdf	1.7M		川豫区域兰州地区项目空置房结算标准专题汇报.pdf	1.4M
	6.14关于印发《兰州新区关于优化房地产建设发展的若干措施》的通知(1)(1).pdf	1.7M										
	川豫区域兰州地区项目空置房结算标准专题汇报.pdf	1.4M										

流转意见



嘉钰	马嘉钰 兰州融信海亮公园学府	请查收 接收人：芮照雄 2024-09-24 10:45:18 [归档 / 转发]
照雄	芮照雄 兰州融信海亮公园学府	收悉 接收人：马嘉钰 2024-07-31 16:39:24 [归档 / 批注]
文娟	豆文娟 财务管理部	收悉 接收人：芮照雄 2024-07-30 11:28:54 [归档 / 批注]
照雄	芮照雄 兰州融信海亮公园学府	请查阅 接收人：豆文娟 2024-07-30 10:53:42 [归档 / 转发]
嘉钰	马嘉钰 兰州融信海亮公园学府	请查收 来自企业微信 接收人：芮照雄 2024-07-29 11:08:46 [归档 / 转发]
国飞	欧国飞 集团高管	同意 来自企业微信 接收人：马嘉钰

2024-07-28 11:41:28 [审批 / 批准]



林怡
集团高管

同意，尽快现金回款

接收人：欧国飞

2024-07-26 08:57:09 [审批 / 批准]

树俊

丁树俊
集团高管

同意，按总裁会议决策执行

接收人：林怡

2024-07-26 08:51:45 [审批 / 批准]



李赞成
规划运营管理中心

同意，尽快请地产确认费用、签订协议、盯回款。
来自企业微信

接收人：丁树俊

2024-07-25 17:02:00 [审批 / 批准]



陈梁
区域高层

同意，情况属实，建议尽快签订协议落实现金回款

接收人：李赞成

2024-07-25 15:00:13 [审批 / 批准]



李常伟
区域高层

结合当地行情结算标准，区域建议尽快落实合同签订工作，收回现金。后续通过增收减支措施，实现项目运营盈利。请公司领导审批！

接收人：陈梁

2024-07-25 14:52:02 [审批 / 批准]



黄淑丽
财务管理部

根据当地政策按照50%结算空置费，同意，呈批

接收人：李常伟

2024-07-25 11:51:58 [审批 / 批准]

嘉钰

马嘉钰
兰州融信海亮公园学府

妥否，请领导审批

接收人：黄淑丽

2024-07-25 10:30:53 [发起 / 提交]