

## RXFW-通用审批单

标题	关于郑州江湾城项目房屋一户一策物业费收取的申请	紧急程度	正常																																																																																																														
流程编号	RXFW-TYSPD-2025-12-0104																																																																																																																
发起人	乔景超	发起部门	郑州河语花苑																																																																																																														
所在公司	川豫区域物业公司	发起日期	2025-12-31																																																																																																														
审批人	黄淑丽 陈梁 崔丽 林怡 欧国飞																																																																																																																
请示内容	<p>尊敬的公司领导：</p> <p>根据集团公司2025年实行的往欠“一户一策”优惠政策，基于川豫区域郑州江湾城项目现状、业户历史遗留问题及我司起诉小业主物业费属地法院调解结果，现对郑州江湾城项目符合优惠条件的欠费业主，申请“一户一策”优惠政策。涉及往欠优惠政策业主共计30户，具体如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>项目</th> <th>房号</th> <th>往欠应收金额 (元)</th> <th>折损实收金额 (元)</th> <th>备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>郑州江湾花苑</td> <td>02-01-2402</td> <td>1120.98</td> <td>1008.88</td> <td>预撤场项目重点回收往欠费用</td> </tr> <tr> <td>郑州江湾花苑</td> <td>02-01-1501</td> <td>8285.28</td> <td>7000</td> <td>预撤场项目重点回收往欠费用，25年回款半年2821.32元</td> </tr> <tr> <td>郑州江湾花苑</td> <td>02-01-1402</td> <td>3783.88</td> <td>2800</td> <td>预撤场项目重点回收往欠费用</td> </tr> <tr> <td>郑州江湾花苑</td> <td>04-01-0404</td> <td>1278.54</td> <td>1022.83</td> <td>预撤场项目重点回收往欠费用，25年回款半年1278.54</td> </tr> <tr> <td>郑州江湾花苑</td> <td>01-01-1604</td> <td>7649.17</td> <td>6120</td> <td>预撤场项目重点回收往欠费用，法院调解往欠8折</td> </tr> <tr> <td>郑州江湾花苑</td> <td>06-03-0505</td> <td>1250</td> <td>1000</td> <td>预撤场项目重点回收往欠费用</td> </tr> <tr> <td>郑州江湾花苑</td> <td>12-01-0401</td> <td>8933.28</td> <td>6900</td> <td>预撤场项目重点回收往欠费用</td> </tr> <tr> <td>郑州江湾花苑</td> <td>25-101</td> <td>20259.84</td> <td>9623.42</td> <td>业主因房屋存在多项重大交付缺陷（包括：1. 门前门柱塌陷；2. 大门口水系景观长期漏水且从未启用；3. 园区地砖松动；4. 大门交付不符合标准；5. 负一层漏水；6. 院内塌陷），且因地产方原因一直无法办理产权证，导致房屋长期不具备正常使用条件。该户情况特殊，业主本人无法联系，亦未接收法律文书，导致常规诉讼催收路径受阻。经项目经理多次沟通，现已与该房产实际负责人（为二期忠诚业主，其本人及下属员工在江湾城共拥有多套房产）建立有效对话。该负责人表达了强烈和解意愿，并指出当前物业费争议根源在于前述工程质量遗留问题别墅未享用公共资源。</td> </tr> <tr> <td>郑州江湾花苑</td> <td>25-105</td> <td>3628.84</td> <td>3265.96</td> <td>25年物业费法院调解九折回款7865.96元</td> </tr> <tr> <td>郑州江湾花苑</td> <td>26-1-102</td> <td>4240.8</td> <td>3816.72</td> <td>25年物业费法院调解九折回款3816.72元</td> </tr> <tr> <td>郑州河语花苑</td> <td>08-01-0704</td> <td>3026.24</td> <td>2421</td> <td>25年物业费全年回款2593.92元</td> </tr> <tr> <td>郑州河语花苑</td> <td>14-01-0103</td> <td>337.18</td> <td>337.18</td> <td>业主承诺26年1季度补齐25年费用</td> </tr> <tr> <td>郑州理想花苑</td> <td>07-01-1302</td> <td>504.45</td> <td>504.45</td> <td>业主承诺26年1季度补齐25年费用</td> </tr> <tr> <td>郑州河语花苑</td> <td>14-01-1102</td> <td>336.64</td> <td>336.64</td> <td>业主承诺26年1季度补齐25年费用</td> </tr> <tr> <td>郑州河语花苑</td> <td>18-01-0101</td> <td>427.62</td> <td>427.62</td> <td>业主承诺26年1季度补齐25年费用</td> </tr> <tr> <td>郑州理想花苑</td> <td>07-01-1403</td> <td>504.45</td> <td>504.45</td> <td>业主承诺26年1季度补齐25年费用</td> </tr> <tr> <td>郑州理想花苑</td> <td>02-01-1102</td> <td>557.7</td> <td>557.7</td> <td>业主承诺26年1季度补齐25年费用</td> </tr> <tr> <td>郑州理想花苑</td> <td>07-01-0202</td> <td>504.45</td> <td>504.45</td> <td>业主承诺26年1季度补齐25年费用</td> </tr> <tr> <td>郑州河语花苑</td> <td>18-01-0104</td> <td>1000</td> <td>1000</td> <td>业主承诺26年1季度补齐25年费用</td> </tr> <tr> <td>郑州河语花苑</td> <td>13-01-0501</td> <td>3295.08</td> <td>3295.08</td> <td>25年费用已结清</td> </tr> <tr> <td>郑州河语花苑</td> <td>14-01-0803</td> <td>2356.48</td> <td>2356.48</td> <td>物业费已支付25年10月底</td> </tr> </tbody> </table>			项目	房号	往欠应收金额 (元)	折损实收金额 (元)	备注	郑州江湾花苑	02-01-2402	1120.98	1008.88	预撤场项目重点回收往欠费用	郑州江湾花苑	02-01-1501	8285.28	7000	预撤场项目重点回收往欠费用，25年回款半年2821.32元	郑州江湾花苑	02-01-1402	3783.88	2800	预撤场项目重点回收往欠费用	郑州江湾花苑	04-01-0404	1278.54	1022.83	预撤场项目重点回收往欠费用，25年回款半年1278.54	郑州江湾花苑	01-01-1604	7649.17	6120	预撤场项目重点回收往欠费用，法院调解往欠8折	郑州江湾花苑	06-03-0505	1250	1000	预撤场项目重点回收往欠费用	郑州江湾花苑	12-01-0401	8933.28	6900	预撤场项目重点回收往欠费用	郑州江湾花苑	25-101	20259.84	9623.42	业主因房屋存在多项重大交付缺陷（包括：1. 门前门柱塌陷；2. 大门口水系景观长期漏水且从未启用；3. 园区地砖松动；4. 大门交付不符合标准；5. 负一层漏水；6. 院内塌陷），且因地产方原因一直无法办理产权证，导致房屋长期不具备正常使用条件。该户情况特殊，业主本人无法联系，亦未接收法律文书，导致常规诉讼催收路径受阻。经项目经理多次沟通，现已与该房产实际负责人（为二期忠诚业主，其本人及下属员工在江湾城共拥有多套房产）建立有效对话。该负责人表达了强烈和解意愿，并指出当前物业费争议根源在于前述工程质量遗留问题别墅未享用公共资源。	郑州江湾花苑	25-105	3628.84	3265.96	25年物业费法院调解九折回款7865.96元	郑州江湾花苑	26-1-102	4240.8	3816.72	25年物业费法院调解九折回款3816.72元	郑州河语花苑	08-01-0704	3026.24	2421	25年物业费全年回款2593.92元	郑州河语花苑	14-01-0103	337.18	337.18	业主承诺26年1季度补齐25年费用	郑州理想花苑	07-01-1302	504.45	504.45	业主承诺26年1季度补齐25年费用	郑州河语花苑	14-01-1102	336.64	336.64	业主承诺26年1季度补齐25年费用	郑州河语花苑	18-01-0101	427.62	427.62	业主承诺26年1季度补齐25年费用	郑州理想花苑	07-01-1403	504.45	504.45	业主承诺26年1季度补齐25年费用	郑州理想花苑	02-01-1102	557.7	557.7	业主承诺26年1季度补齐25年费用	郑州理想花苑	07-01-0202	504.45	504.45	业主承诺26年1季度补齐25年费用	郑州河语花苑	18-01-0104	1000	1000	业主承诺26年1季度补齐25年费用	郑州河语花苑	13-01-0501	3295.08	3295.08	25年费用已结清	郑州河语花苑	14-01-0803	2356.48	2356.48	物业费已支付25年10月底
项目	房号	往欠应收金额 (元)	折损实收金额 (元)	备注																																																																																																													
郑州江湾花苑	02-01-2402	1120.98	1008.88	预撤场项目重点回收往欠费用																																																																																																													
郑州江湾花苑	02-01-1501	8285.28	7000	预撤场项目重点回收往欠费用，25年回款半年2821.32元																																																																																																													
郑州江湾花苑	02-01-1402	3783.88	2800	预撤场项目重点回收往欠费用																																																																																																													
郑州江湾花苑	04-01-0404	1278.54	1022.83	预撤场项目重点回收往欠费用，25年回款半年1278.54																																																																																																													
郑州江湾花苑	01-01-1604	7649.17	6120	预撤场项目重点回收往欠费用，法院调解往欠8折																																																																																																													
郑州江湾花苑	06-03-0505	1250	1000	预撤场项目重点回收往欠费用																																																																																																													
郑州江湾花苑	12-01-0401	8933.28	6900	预撤场项目重点回收往欠费用																																																																																																													
郑州江湾花苑	25-101	20259.84	9623.42	业主因房屋存在多项重大交付缺陷（包括：1. 门前门柱塌陷；2. 大门口水系景观长期漏水且从未启用；3. 园区地砖松动；4. 大门交付不符合标准；5. 负一层漏水；6. 院内塌陷），且因地产方原因一直无法办理产权证，导致房屋长期不具备正常使用条件。该户情况特殊，业主本人无法联系，亦未接收法律文书，导致常规诉讼催收路径受阻。经项目经理多次沟通，现已与该房产实际负责人（为二期忠诚业主，其本人及下属员工在江湾城共拥有多套房产）建立有效对话。该负责人表达了强烈和解意愿，并指出当前物业费争议根源在于前述工程质量遗留问题别墅未享用公共资源。																																																																																																													
郑州江湾花苑	25-105	3628.84	3265.96	25年物业费法院调解九折回款7865.96元																																																																																																													
郑州江湾花苑	26-1-102	4240.8	3816.72	25年物业费法院调解九折回款3816.72元																																																																																																													
郑州河语花苑	08-01-0704	3026.24	2421	25年物业费全年回款2593.92元																																																																																																													
郑州河语花苑	14-01-0103	337.18	337.18	业主承诺26年1季度补齐25年费用																																																																																																													
郑州理想花苑	07-01-1302	504.45	504.45	业主承诺26年1季度补齐25年费用																																																																																																													
郑州河语花苑	14-01-1102	336.64	336.64	业主承诺26年1季度补齐25年费用																																																																																																													
郑州河语花苑	18-01-0101	427.62	427.62	业主承诺26年1季度补齐25年费用																																																																																																													
郑州理想花苑	07-01-1403	504.45	504.45	业主承诺26年1季度补齐25年费用																																																																																																													
郑州理想花苑	02-01-1102	557.7	557.7	业主承诺26年1季度补齐25年费用																																																																																																													
郑州理想花苑	07-01-0202	504.45	504.45	业主承诺26年1季度补齐25年费用																																																																																																													
郑州河语花苑	18-01-0104	1000	1000	业主承诺26年1季度补齐25年费用																																																																																																													
郑州河语花苑	13-01-0501	3295.08	3295.08	25年费用已结清																																																																																																													
郑州河语花苑	14-01-0803	2356.48	2356.48	物业费已支付25年10月底																																																																																																													


郑州河语花苑	12-01-0902	2609.46	2609.46	25年费用已结清, 物业费已支付26年11月
郑州河语花苑	18-01-0402	2020.32	2020.32	物业费已支付25年10月底
郑州理想花苑	01-01-0904	3184.95	3184.95	业主承诺26年装修时补齐25年费用
郑州河语花苑	09-01-0201	2605.57	2608.57	25年费用已结清
郑州理想花苑	05-01-1302	508.95	508.95	25年费用已结清
郑州理想花苑	02-01-2001	703.68	703.68	业主承诺26年1月补齐25年费用
郑州理想花苑	02-01-1703	2788.5	2788.5	25年费用已结清
郑州理想花苑	05-01-1902	2455.75	2455.75	25年上半年费用已结清
郑州理想花苑	06-01-0201	3217.65	3217.65	25年费用已结清
<b>合计:</b>		<b>93375.73</b>	<b>74900.69</b>	24年前往欠费用综合8折收回, 25年未全额缴纳部分会在本年第一季度追回

综合以上, 30户业主往欠欠费总金额共计93375.73元, 折损后整体优惠8折, 优惠后实收金额共计74900.69元。13户25年物业费已结清。其中13户因资金问题, 经过与业主沟通业主承诺26年1季度补齐25年费用。4户25年已结清半年。现特申请往欠一户一策优惠折扣报批。具体折损明细详见附件。

附件1: 《江湾城非政策性折扣申请表》

附件2: 《物管费往欠批量折扣申请明细》

妥否, 呈请领导审批!

备注	
相关流程	
相关附件	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>  附件1: 江湾城非政策性折扣申请表.xlsx   附件2: 物管费往欠批量折扣申请明细-2.xlsx   保密协议.pdf   江湾城项目减免明细表.xlsx </div> <div style="text-align: right;"> <p>38.9M</p> <p>216K</p> <p>5.4M</p> <p>58.4K</p> </div> </div>

### 流转意见



景超	<p>乔景超</p> <p>郑州河语花苑</p>	<p>请查收</p> <p>接收人: 王亚丽</p> <p>2026-03-20 14:56:41 [归档 / 转发]</p>
景超	<p>乔景超</p> <p>郑州河语花苑</p>	<p>请查收。</p> <p>接收人: 樊璐瑶</p> <p>2026-03-16 10:22:23 [归档 / 转发]</p>
国飞	<p>欧国飞</p> <p>集团高管</p>	<p>同意</p> <p>接收人: 乔景超</p> <p>2026-03-13 16:10:19 [审批 / 批准]</p>
	<p> 林怡</p> <p>集团高管</p>	<p>同意</p> <p>接收人: 欧国飞</p> <p>2026-03-10 18:31:24 [审批 / 批准]</p>
崔丽	<p>崔丽</p>	<p>同意</p>

	集团总监	接收人：林怡 2026-03-10 18:03:41 [审批 / 批准]
	林宝春 业务运营组	已审核，江湾城申请30户往欠一户一策，24年12月前往欠应收总额93375.734元，申请减免18475.04元，合计折损率19.8%，呈批！ 接收人：崔丽 2026-03-09 18:14:08 [审批 / 回复]
崔丽	崔丽 集团总监	请复核 接收人：林宝春 2026-03-09 10:14:32 [审批 / 意见征询]
	陈梁 集团高管	同意，预撤场项目折扣比例符合集团要求 接收人：崔丽 2026-03-05 11:07:57 [审批 / 批准]
	黄淑丽 财务管理部	应收总金额93375.73元，折扣金额18475.04元，折扣比例19.78%，将折扣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：陈梁 2026-03-05 10:55:51 [审批 / 批准]
景超	乔景超 郑州河语花苑	已修改，呈请领导审批。 接收人：黄淑丽 2026-03-04 17:11:24 [发起 / 提交]
崔丽	崔丽 集团总监	请修改 接收人：乔景超 2026-03-03 18:39:38 [审批 / 退回]
黄钊	黄钊 业务运营组	已审核，项目附件2“折扣总金额”公式有误，已联系项目修改；请退回，呈批！ 江湾城申请30户往欠一户一策，24年12月前往欠应收总额93375.734元，申请减免18475.04元，合计折损率19.8%； 接收人：崔丽 2026-03-03 18:23:35 [审批 / 回复]
崔丽	崔丽 集团总监	请同步评估 接收人：黄钊 2026-02-28 18:17:53 [审批 / 意见征询]
	陈梁 集团高管	同意，预撤场项目折扣比例符合集团标准 接收人：崔丽 2026-02-28 11:14:25 [审批 / 批准]
	黄淑丽 财务管理部	应收总金额93375.73元，折扣金额18475.04元，折扣比例19.78%，将折扣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：陈梁 2026-02-28 10:57:05 [审批 / 批准]
景超	乔景超 郑州河语花苑	已修改，呈请领导审批。 接收人：黄淑丽 2026-02-28 10:29:40 [发起 / 提交]

 汤军 区域高层	来自企业微信 接收人：乔景超  2026-02-04 09:19:41 [审批 / 退回]
 黄淑丽 财务管理部	应收总金额93375.73元，折扣金额18475.04元，折扣比例19.78%，将折扣金额与应收金额开在同一张发票上减免增值税，同意，呈批 接收人：汤军  2026-02-02 11:23:52 [审批 / 批准]
 李常伟 区域高层	同意，呈批 接收人：黄淑丽  2026-01-30 09:38:36 [审批 / 批准]
景超 景超 郑州河语花苑	已修改，呈请领导审批。 接收人：李常伟  2026-01-29 14:48:16 [发起 / 提交]
 汤军 区域高层	修改 接收人：乔景超  2026-01-26 13:41:06 [审批 / 退回]
 黄淑丽 财务管理部	应收总金额93375.73元，折扣金额18475.04元，折扣比例19.78%，将折扣金额与应收金额开在同一张发票上减免增值税，同意，呈批 接收人：汤军  2026-01-24 15:29:44 [审批 / 批准]
 李常伟 区域高层	24年前往欠费用综合8折收回。25年未全额缴纳部分会在本年第一季度追回。同意，呈批 接收人：黄淑丽  2026-01-21 15:41:56 [审批 / 批准]
景超 景超 郑州河语花苑	线下沟通已修改，呈请领导审批。 接收人：李常伟  2026-01-21 14:54:17 [发起 / 提交]
雪稳 郭雪稳 财务管理部	已审核无误，呈请领导审批 接收人：黄淑丽  2026-01-21 09:16:44 [审批 / 批注]
 黄淑丽 财务管理部	请更正 接收人：乔景超  2026-01-20 10:40:00 [审批 / 退回]
 李常伟 区域高层	24年前往欠费用综合8折收回。25年未全额缴纳部分会在本年第一季度追回。同意，呈批 接收人：黄淑丽  2026-01-14 17:33:58 [审批 / 批准]

景超	乔景超 郑州河语花苑	线下已修改，呈请领导审批。 接收人：李常伟 2026-01-14 16:55:40 [发起 / 提交]
	黄淑丽 财务管理部	来自企业微信 接收人：乔景超 2026-01-13 09:22:47 [审批 / 退回]
	黄淑丽 财务管理部	请审核 接收人：郭雪稳 2026-01-09 11:44:00 [审批 / 转发]
	李常伟 区域高层	24年前往欠费用综合8折收回。25年未全额缴纳部分会在本年第一季度追回。同意，呈批 来自企业微信 接收人：黄淑丽 2026-01-08 16:42:00 [审批 / 批准]
景超	乔景超 郑州河语花苑	已上传天问系统减免明细表，呈请领导审批。 接收人：李常伟 2026-01-08 16:37:12 [发起 / 提交]
	黄淑丽 财务管理部	上传天问系统减免明细表 接收人：乔景超 2026-01-08 10:28:46 [审批 / 退回]
	李常伟 区域高层	24年前往欠费用综合8折收回。25年未全额缴纳部分务必追回。同意，呈批 接收人：黄淑丽 2026-01-07 18:10:43 [审批 / 批准]
景超	乔景超 郑州河语花苑	已修改，呈请领导审批。 接收人：李常伟 2026-01-07 18:05:22 [发起 / 提交]
	李常伟 区域高层	退，修改 接收人：乔景超 2026-01-07 17:58:44 [审批 / 退回]
景超	乔景超 郑州河语花苑	已修改，呈请领导审批。 接收人：李常伟 2026-01-07 17:15:19 [发起 / 提交]
	李常伟 区域高层	退，无综合折扣比例，描述不清晰 接收人：乔景超 2025-12-31 22:49:26 [审批 / 退回]
景超	乔景超 郑州河语花苑	呈请领导审批。 接收人：李常伟 2025-12-31 21:13:33 [发起 / 提交]

