

## RXFW-通用审批单

标题	关于融信服务川豫区域郑州江湾花苑/江湾城项目预撤场物业费催收优惠方案的请示	紧急程度	正常
流程编号	RXFW-TYSPD-2026-03-0037		
发起人	相鹏旭	发起部门	郑州融信融园
所在公司	川豫区域物业公司	发起日期	2026-03-13
审批人	黄淑丽 马丽娜		
第二审批人	陈梁		
第三审批人	林宝春		
第四审批人	崔丽		
第五审批人	鄢冰清		
第六审批人	童黎萍		
第七审批人	林怡		
第八审批人	欧国飞		

请示内容

尊敬的公司领导：

融信郑州江湾花苑/江湾城预计于2026年05月15日正式撤场，该项目物业费收费标准为高层住宅1.9元/平方/月、多层住宅2.5元/平方/月、别墅3.98元/平方/月，现整体应收款其中江湾花苑物业费564.77万元（详见附件1）、江湾城物业费566.04万元（详见附件2）。项目拟对上述应收款在撤场之前利用现有团队结合外部支援进行催收，项目房产遗留问题较多，导致业主抱团抵抗物业，拒缴物业费情况比较严重，具体欠费分析如下：

### 1、江湾花苑：

欠费原因细分	户数（户）	占比/项目	金额（万元）	占比/项目	备注
未收房	56	6.90%	82.23	14.56%	投资客、工抵占比高
已收空置	374	46.06%	279.55	49.50%	配套差入住积极性不高
恶意欠费	382	47.04%	202.99	35.94%	
合计	812	100%	564.77	100%	

### 2、江湾城：

欠费原因细分	户数（户）	占比/项目	金额（万元）	占比/项目	备注
未收房	608	36.58%	316.37	55.89%	投资客、工抵占比高
已收空置	481	28.94%	151	26.68%	配套差入住积极性不高
地产问题	385	23.16%	59.39	10.49%	
恶意欠费	188	11.31%	39.28	6.94%	
合计	1662	100%	566.04	100%	

结合过往一盘一策的政策，拟定整体催收方案，将开展三轮催收攻坚，特申请以下政策：

第一轮政策：在2026年5月30日之前，特申请按照整体不超50%的折损比例进行抢收；

第二轮政策：在2026年6月1日至12月31日期间，结合合法催单位继续申请控制成本在50%以内；

第三轮政策：在2027年1月1日起，剩余物业费申请控制成本在70%以内，吸引更多合法催单位参与。

第一轮催收方案具体操作如下：

一、**冲刺目标**：江湾花苑完成比例≥**目标金额70万元**，综合收费率提升12.5%；江湾城完成比例≥**目标金额141万元**，综合收费率提升25%。

二、**激励范围**：参与此次催缴的所有成员（郑州地区所有项目客服经理和管家合计21人，详见附件3）

三、集中冲刺时间：2026年4月1日至2026年5月30日

四、激励标准：

1、激励标准设置3个档位，江湾花苑保底指标完成金额20万元，江湾城保底指标完成金额50万，为了调动其他项目客服团队催费积极性，一线催缴员工侧重激励，大于保底指标按照档位给与团队奖励,低于保底指标不拿奖励，催缴团队按照回款金额的3.3%-8.8%予以激励，江湾花苑/江湾城自有员工，自政策通过就开展物业费抢收工作。

1.1江湾花苑项目

正激励	完成值 (万元)	考核激励标准
第一档	$X < 42$	按照实收金额的3.3%给以激励
第二档	$42 > X \geq 70.6$	按照实收金额的5.5%给以激励
第三档	$X \geq 70.6$	按照实收金额的8.8%给以激励

激励回款说明（理论数据为最高值）：江湾花苑完成值 $X \geq 15\%$ 的回款金额为 $564.77万 * 15\% * 50\% = 42万$ ，激励金额为 $42万 * 3.3\% = 1.38万$ ；完成值 $X \geq 25\%$ 的回款金额为 $564.77万 * 25\% * 50\% = 70.6万$ ，激励金额为 $70.6万 * 8.8\% = 6.21万元$ 。

1.2江湾城项目

正激励	完成值 (万元)	考核激励标准
第一档	71	按照实收金额的3.3%给以激励，
第二档	$71 > X \geq 141.5$	按照实收金额的5.5%给以激励
第三档	$X \geq 141.5$	按照实收金额的8.8%给以激励

激励回款说明（理论数据为最高值）：江湾城完成值 $X < 25\%$ 的回款金额为 $566.04万 * 25\% * 50\% = 71万$ ，激励金额为 $71万 * 3.3\% = 2.34万$ ；完成值 $X \geq 50\%$ 的回款金额为 $566.04万 * 50\% * 50\% = 141.5万$ ，激励金额为 $70.6万 * 8.8\% = 6.21万元$ 。

五、设置处罚指标：

针对未达到最低指标的设置3个档位进行处罚。

1. 江湾花苑

负激励	完成值 (万元)	考核处罚标准
第一档	$28 \leq X < 42$	项目客服条线经理100元/人、相鹏旭300元、管家处罚20-50元
第二档	$14 \leq X < 28$	项目客服条线经理200元/人、相鹏旭400元
第三档	$X < 14$	项目客服条线经理300元/人、相鹏旭500元

2. 江湾城

负激励	完成值 (X)	考核处罚标准
第一档	$56 \leq X < 71$	项目客服条线经理100元/人、相鹏旭300元、管家处罚20-50元
第二档	$42 \leq X < 56$	项目客服条线经理200元/人、相鹏旭400元
第三档	$X < 42$	项目客服条线经理300元/人、相鹏旭500元

为了避免已缴费业主对我司的意见，本次对客20%-50%的折损，不以公告的形式对外进行输出，以线下沟通为及调解为主（自2026年4月1日-2026年5月30日止暂停所有第三方催缴，结束之后恢复原价委托第三方与法院诉讼催缴）。

六、第二轮催费时间周期为2026年6月1日至12月31日，计划启动3至5家法催单位，成本控制在50%以内，预留2人开展催费工作对接,预计完成30%。

七、第三轮催费时间为在2027年1月1日起，剩余物业费申请控制成本在70%以内，吸引更多法催单位参与。

附件1：第一轮催缴成员名单

附件2：江湾花苑催缴明细

附件3：江湾城催缴明细

	附件4: 川豫区域郑州江湾花苑、江湾城项目预撤场物业费催收方案	
备注		
相关流程		
相关附件	附件1: 催缴成员名单.xlsx	12.9K
	附件2-川豫区域郑州江湾花苑催缴明细 (截止26.5.15欠费) .xlsx	113K
	附件3-川豫区域江湾城催缴明细 (截止26.5.15欠费) .xlsx	208K
	附件4: 川豫-江湾花苑、江湾城项目预撤场物业费优惠催收方案(20260310)(2).pptx	8.9M

流转意见		👤   🔍
	<p><b>收到</b></p> <p>来自企业微信 接收人: 相鹏旭</p> <p>2026-03-18 08:41:40 [归档 / 批注]</p>	
	<p><b>查收</b></p> <p>接收人: 乔景超 孟军凯</p> <p>2026-03-18 08:39:42 [归档 / 转发]</p>	
	<p><b>同意</b></p> <p>接收人: 相鹏旭</p> <p>2026-03-18 03:19:11 [第八审批人 / 批准]</p>	
	<p><b>同意</b></p> <p>接收人: 欧国飞</p> <p>2026-03-17 09:18:54 [第七审批人 / 批准]</p>	
	<p><b>同意</b></p> <p>接收人: 林怡</p> <p>2026-03-17 08:59:42 [第六审批人 / 批准]</p>	
	<p><b>同意</b></p> <p>接收人: 童黎萍</p> <p>2026-03-16 18:03:53 [第五审批人 / 批准]</p>	
	<p><b>预撤场项目, 同时为高空置项目。统一按不同阶段给予对应折扣。同时员工激励开放2个月, 做撤场前最后一波抢收</b></p> <p>来自企业微信 接收人: 鄢冰清</p> <p>2026-03-16 17:08:00 [第四审批人 / 批准]</p>	
林宝春 业务运营组	<p><b>已审核, 已加上管家奖惩</b></p> <p>项目申请2026年4月1日至2026年5月30日郑州地区项目自有员工合力催收, 综合折损率50%内。江湾城综合收费率提升25% (回款金额141万元)。江湾花苑综合收费率提升12.5% (回款金额70万)</p> <p><b>呈批!</b></p> <p>来自企业微信 接收人: 崔丽</p> <p>2026-03-16 13:47:34 [第三审批人 / 批准]</p>	
	<p><b>同意</b></p> <p>接收人: 林宝春</p>	



黄淑丽  
财务管理部

已补充，同意，呈批

接收人：陈梁

2026-03-16 10:39:57 [第一审批人 / 批准]



马丽娜  
项目运营管理部

呈请领导审批  
来自企业微信

接收人：黄淑丽

2026-03-16 10:37:44 [第一审批人 / 批准]



相鹏旭  
郑州融信融园

已修改，请审批。

接收人：黄淑丽 马丽娜

2026-03-16 10:37:10 [发起 / 提交]



马丽娜  
项目运营管理部

修改  
来自企业微信

接收人：相鹏旭

2026-03-16 10:30:13 [第一审批人 / 退回]



崔丽  
集团总监

对于未完成指标的管家也需设置处罚机制

接收人：黄淑丽 马丽娜

2026-03-16 10:20:29 [第四审批人 / 退回]

林宝春  
业务运营组

已审核，25年江湾城综合收缴率完成30.96%，江湾花苑综合收缴率完成11.19%。  
截止2026年3月12日，江湾城综合应收524.39万元，实收27.83万元，综合收缴率5.31%，江湾花苑综合应收537.15万元，实收11.98万元，综合收缴率2.23%，两个项目合计未收金额1021万元。  
项目申请2026年4月1日至2026年5月30日郑州地区项目自有员工合力催收，综合折损率50%内。江湾城综合收费率提升25%（回款金额141万元）。江湾花苑综合收费率提升12.5%（回款金额70万）  
附件附上会议纪要，呈批！

📎 2026年川豫区域一盘一策（海月平湖、江湾城、江湾花苑、重庆龙洲府）专项会议纪要docx.docx

接收人：崔丽

2026-03-13 20:13:43 [第三审批人 / 批准]



陈梁  
集团高管

同意，预撤场项目，项目收费率低往欠金额大，已过会与集团达成一致意见，需尽快启动方案收费。

来自企业微信

接收人：林宝春

2026-03-13 17:08:06 [第二审批人 / 批准]



黄淑丽  
财务管理部

方案同意，实际操作过程中需将应收金额与减免金额开在同一张发票上方可减免增值税，同时建议天问系统可实时按政策操作减免，区域财务按照政策实时审核，并按月汇总发起天问减免事项审批流程。妥否，请领导审批。

来自企业微信

接收人：陈梁

2026-03-13 16:07:20 [第一审批人 / 批准]



马丽娜  
项目运营管理部

1、该项目计划于6月份前撤场，截止目前江湾城及江湾花苑欠款费用1130.81万元，在撤场前计划前置抢收欠款；  
2、根据项目业主情况及周边调研情况，特制定申请往欠催收方案及员工激励，刺激员工加快催收；  
3、实行过程员工注意把控输出口径，区域及项目负责人会紧盯达成效果。

来自企业微信

接收人：黄淑丽

2026-03-13 14:30:36 [第一审批人 / 批准]



相鹏旭  
郑州融信融园

以上请示妥否？请批示。

接收人：黄淑丽 马丽娜

2026-03-13 14:22:38 [发起 / 提交]

