

深圳市福田区天然居

关于业委会和物业 2024 年 6 月联席会议的通告

业委会【2024】010 号

各位业主：

2024 年 6 月 11 日晚 8 时，天然居业委会和物业服务中心现场召开 2024 年度 6 月份联席会议，与会成员七届业主委员会委员：叶锋强、杨志敏、杨伟溪、孟霏、祁素芳现场参会，第一党支部书记：杨玉成，执行秘书：陈钊。物业服务中心：李义芳、陈涛、张永贤、马海涛、龚明燕、李永福、顾婷婷、黄薇。保洁公司负责人、E407 房热心业主参加旁听并发言，会议通告如下：



一、月度财务收支

截至 2024 年 5 月底，天然居业主大会基本账户服务中心共管账户余额为：3355521.04 元，深圳市物业专项维修资金管理中心账户 19106248.55 元。2024 年 5 月份月度收入：609083.39 元，2024 年 5 月份月度支出 457175.77 元，明细详见小区网站 www.tianranju.net，

本次会议批准物业服务中心下列支出申请：

1、天然居 5 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；2、天然居 5 月份地下室员工通讯与短信费补贴明细 599.55 元；3、天然居 5 月份电梯维保奖励金 1800 元；4、天然居 F2503 房主卧凸窗漏水紧急维修费用 3427.00 元；5、天然居 F904 房主卧凸窗外公共外墙漏水紧急维修费用 3668 元；6、天然居更换电梯投票购买纸质票费用 750.00 元；7、天然居 2024 年 5 月份更换电梯投票业主义工扫楼费用 4400 元（另附明细表）；8、物业服务中心提交的 2024 年 6 月份材料采购计划表 20761.2 元；9、关于天然居 2024 年 5 月 30 日老人长者一日游活动费用 5757 元。

二、关于天然居 A.B.C 大堂天花板更新改造的事宜

ABC 栋大堂天花板年久、漏水，导致天花板发霉、破损。根据业主们提出的要求，申请更换吊顶，服务中心请专业人员现场测量，进行立项。工程量如

深圳市福田区天然居

下:A栋大堂面积 42.58 平方,角边长 22 米;B 栋大堂面积 53.88 平方,角边长 21 米;C 栋大堂面积 49.08 平方,角边长 19 米。经过多家专业公司现场进行确认工程量,预算费用为:26214 元(特别说明:大堂顶板有消防管道,阀门,喷头,要保持原状)。经会议现场审议,决定公开招投标,投标方需至少出三种设计方案供选择,另业主群如有这方面资源和相关工作经验的业主可参与招投标。同意该费用从小区业主大会账户中支出。

三、关于天然居 A 栋 30 楼消防梯更换电梯按钮显示板的事宜

2024 年 5 月 29 日 A 栋消防梯发生故障,电梯维保人员及时到达现场,经专业排查,确认该电梯 30 层楼层电梯按钮显示板损坏,导致电梯楼层按钮无法使用。为了保障该楼层住户的正常使用、出行不受影响,现已进行更换,费用:1204.45 元。经会议现场审议,同意该费用从小区业主大会账户中支出。

四、关于天然居 D 栋客梯和 F 栋消防梯曳引轮钢丝绳更换的事宜

2024 年 5 月 20 日电梯维保人员对小区电梯运行进行了全面检查,发现 D 栋客梯、F 栋消防梯曳引钢丝绳使用年久、磨损严重,同时曳引轮磨损较严重,曳引钢丝绳槽中出现落槽现象,造成曳引力不足,存在安全隐患,急需更换。D 栋客梯和 F 栋消防梯两台电梯更换共计费用 45107.47 元(特别说明:另 A 栋、E 栋消防梯同样出现曳引钢丝绳和曳引轮磨损严重现象,建议提前计划及时更换)。经会议现场审议,同意该费用从小区业主大会账户中支出。

五、关于天然居游泳池吸污水泵烧坏和水泵房空调不制冷紧急维修的事宜

天然居游泳池吸污水泵烧坏,经梅林维修点专业人员检测,确认线圈烧坏,需要维修处理,费用 280 元。水泵房空调不制冷,需要加雪种,主机内漏水严重,维修费用 220 元。两项共计费用 500.00 元。经会议现场审议,同意该费用从小区业主大会账户中支出。

六、关于天然居车库入口购买防汛挡水板的事宜

根据交通运输局文件要求,全市地下室车库入口要求安装防汛挡水板,天然居有两个进口,两个出口,已经安装了一套,剩下 3 套要求限期内整改完成,每套费用如下:

1、3.95(长)X0.6(高)X2.0(厚)=1540 元;2、5X0.6X2.0=1950 元;
3、4.4X0.6X2.0=1716 元。共计费用 5206.00 元。经网上询价:河北郎质电力

深圳市福田区天然居

设备有限公司报价：5607 元；河北国联电力设备有限公司报价单：5206 元；南京兴楷电力设备有限公司报价单：5446 元。经会议现场审议，确定最低报价为：河北国联电力设备有限公司为中标方。同意该费用从小区业主大会账户中支出。

七、关于天然居车库岗位人员购买专用手机的事宜

天然居小区地下地面原规划停车位不到 600 个，现已办理停车月卡 930 张，停车位远远不足。平均每天有 90 多台车辆无位停放，只能停在正规位车头前面。服务中心多年来按照小区停车场管理规定，地下停车场的安管人员每晚抄堵车车牌信息，用个人手机发短信提醒被堵车主，每月短信数量 4000 条左右，月底时汇总短信存档，下月月度会议时申报短信补贴费用（2 位安管员上班平均 300 元/人/月）。为降低成本，按业主群内业主的提议和业委会要求，服务中心咨询了电信和移动营业厅，可购买短信包，收费标准为：每月 200 条/3 元，每月 500 条/5 元，超出部分每条收费 0.05 元/条，该项预计费用为 $5 + (4000 - 500) * 0.05 = 180$ 元；购买一台专用手机发短信。最低费用为 1399.00 元/台（荣耀畅玩 50 Plus），139 元/月套餐及短信费用 180 元/月。经会议现场讨论，取消每天发短信给车主，改为：有事需早走（7:30 前）离场的车主，当晚自行联系监控中心报备次日离场时间，便于提前对接移车。

八、关于天然居保洁合同到期续签的事宜

天然居保洁合同即将到期，原合同期限为 2024 年 3 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止。因公司集采结果未出，故按原合同标准，暂与原单位续签 2 个月，服务费用 72829.25 元/月，合同总金额为：145658.5 元，合同期限为 2024 年 7 月 1 日起至 2024 年 8 月 31 日止。经会议现场审议，同意该费用从业主大会账户支付。

九、关于天然居 2020 年至 2023 年业主大会投票津贴发放的事宜

天然居 2020 年至 2023 年共召开 5 次业主大会，微信投票与纸质投票 2020 年 10 月 763 户；2021 年 3 月 837 户；2021 年 8 月 764 户；2021 年 12 月 650 户；2023 年 11 月 801 户，具体投票明细 2024 年 5 月 17 日已发在业主微信群里并张贴在各栋大堂。按照与会津贴标准 30 元/次/户，总计费用 114450.00 元。经会议现场审议，同意该费用从业主大会账户支付。

深圳市福田区天然居

十、关于天然居 C 栋 0405 房户型一楼加装防护棚工程催款的事宜

天然居 C 栋 04 户型阳台、05 户型窗户下边一楼的人行过道广场处，多次发生高空抛物事件，后来摆放一些绿植。服务中心根据多数业主及委员的提议拟装防护棚，起缓冲作用防止意外事故发生。工人在安装雨棚时遭到部分业主现场反对，导致该工程至今没有安装完工，该工程合同总金额为 27666.00 元，施工方已发催款函，需支付该工程的材料费用及已完成部分的施工费用，共计 24899.22 元。经会议现场讨论。支付工程款最终价格为 23000.00 元。该费用从小区业主大会账户中支出。

十一、关于天然居业主委员会离任财务审计的事宜

依照天然居服务中心有离任审计的惯例，需对业主委员会财务未审计的 2016 年至 2023 年期间作离任审计。为捋清前届责任，做好后继工作，更重要的是能指导后届业委会清廉高效的为小区服务，决定拟补齐此期间的第三方财务审计。经会议现场讨论。为达到省钱、保质、高效的效果，业委会决定拓宽渠道，在原有参与竞标的审计单位基础上，欢迎小区有这方面资源的业主能推荐综合能力更强的审计单位参与报名竞争。

十二、关于天然居 DEF 栋与小高层之间地面防滑大理石砖更换的事宜

天然居 DEF 栋小高层门口的地面砖，不是防滑砖，每年雨季开始，砖上只要有水，人走在上面就会打滑摔跤，服务中心只能铺上简易的地毯防止人员滑倒受伤。业主已多次提议要求更换为防滑地砖，消防安全隐患，此处是居民每天出行的必经之处，隐患已存在多年了。为有效的避免瓷砖太滑而导致居民摔倒受伤的情况发生，保障业主/住户的身体健康和生命安全。拟对天然居 DEF 栋与小高层之间地面瓷砖进行防滑改造处理。处理方案如下：

方案一：全部更换工程量大，D 栋 $850 \text{ 块} \times 0.25 (50 \times 50) = 212.5$ 平方，E 栋 $1070 \text{ 块} \times 0.25 (50 \times 50) = 267.5$ 平方，F 栋 $1005 \text{ 块} \times 0.25 (50 \times 50) = 251.25$ 平方，总面积约 731.25 平方，大理石市场价格每平方米约 330 元，共 241312.50 元。

方案二：只更换过道 2 块 50×50 厘米，共计 1180 块，大理石市场价格每平方米 330 元，共计 96318.60 元。

方案三：切割走廊宽 50 公分，长约 315 米，铺设防滑石子，每平方米 214 元，共计预算费用 64128 元。

深圳市福田区天然居

待通告公示后，由物业收集业主意见在最终定夺。进行公开招投标，征求有这方面资源的业主和有相关工作经验的业主可参与到此项招投票工作中，同意该费用从小区业主大会账户中支出。

十三、关于儿童游乐场补种苗木的事宜

由于天然居游乐场树木被台风吹倒后一直未重新补种，为丰富绿化景观，现有不少业主提议在儿童游乐场补种可以开花的植物。经会议现场讨论均认可此建议，具体实施方案待下月会议提出。

十四、关于天然居 DEF 栋 01、06 户型天井安装防护网的事宜

天然居 DEF 栋天井屡次出现高空抛物，影响恶劣。为了小区和谐环境，拟进行安装高空抛物监控试点。经会议现场讨论，先试点一栋天井，征求有这方面资源的业主和相关有工作经验的邻居们，先对小区进行一个安装试点，线路和电源服务中心人员可配合施工，试点效果比较后，再确认最终解决方案，试点安装费用在招投标后，与中标方统一签订合同予以支付，并进行后续安装。未中标也参与试点的设备，可由参与方全部撤走。

十五、关于天然居泳池开培训班的事宜

延续了几年的天然居游泳池有偿培训情况，是属于业主白教练团队与业主间产生互助行为后收取一定佣金，是合法合规的？还是占用小区公共资源，属于经营行为？一直未定性。前段发函咨询了深圳市市场监督管理局福田监管局，得到的回复是：白教练进行游泳培训的行为属于经营性行为。为了进一步确认此行为的合理性，拟去函咨询街道司法所。待得到最终确认后，再做规划。

十六、关于天然居更新电梯的事宜

根据天然居 2024 年 5 月业主大会表决结果，6 月 14 日晚上 7 时，天然居业主委员会组织物业公司和招标代理机构市特协检测公司相关工作人员召开电梯更新工作推进会。与会业委会委员：杨伟溪、孟霏、祁素芳、林健、杨志敏、秘书陈钊、候补委员衣显愚；物业服务中心陈涛、张永贤；市特协宋秘、高级工程师魏勇。会上，业委会委员向代理机构代表详细介绍了业主大会通过的相关议题以及更新电梯的配置需求，各委员围绕市场主流电梯品牌型号的品质规格、换梯进程、旧梯处置等积极发表意见和看法；代理机构工作人员就委员们的诉求进行分析答疑，针对招标文件的评审细则、评标定标方式方法等提

深圳市福田区天然居

出专业建议；技术专家重点就业主们关心的电梯核心技术配置的价格及品质等进行深入解析，最后经与会人员集体协商，求同存异，会议基本达成以下共识：

（一）代理机构正式启动招标工作流程，编制招标文件初稿交业委会审定；

（二）公开招标电梯品牌不设限，但考虑各品牌型号规格层次不同，为便于优中选优，招标文件设定各品牌主流型号进行参考，如三菱 MAXIEZ 或 NEXWAY-S、日立 HGH、奥的斯 Skyrise 等型号；

（三）新梯配置维持旧梯部分部件采用进口件的原则，轿厢尺寸、提升速度、功能等需满足最优设计方案；

（四）评、定标采用综合评审法，各品牌投标供应商排名第一的推选为候选供应商，由全体业主从候选供应商中集体投票选出中标供应商（累计票数最高的供应商中标）。

特此通告（通告将在天然居网站、小区各微信群、各栋大堂公示）！

序号	议题编号与表决情况	议题内容	业委督促跟进	物业执行
1	【2024】005 号-61	关于天然居 A、B、C 大堂天花板更新改造的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
2	【2024】005 号-62	关于天然居 F 栋 2503 主卧凸窗外公共外墙漏水紧急维修的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
3	【2024】005 号-63	关于天然居 A 栋 30 楼消防梯更换电梯按钮显示板的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
4	【2024】005 号-64	关于天然居 D 栋客梯和 F 栋消防梯曳引轮钢丝绳更换的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
5	【2024】005 号-65	关于天然居游泳池吸污水泵烧坏和水泵房空调不制冷紧急维修的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
6	【2024】005 号-66	关于天然居车库入口购买挡水板的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
7	【2024】005 号-68	关于天然居保洁合同到期续签的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
8	【2024】005 号-69	关于天然居 F 栋 904 主卧公共外墙漏水紧急维修的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
9	【2024】005 号-70	关于天然居 2020 年至 2023 年业主大会投票津贴发放的函	负责督促管片业委	主任及顾婷婷
10		关于天然居 C 栋 0405 房户型一楼加装防护棚工程催款的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
11		关于天然居业主委员会离任财务审计的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
12		关于天然居 DEF 栋与小高层之间地面防滑大理石砖更换的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
13		关于儿童游乐场补种苗木的函	负责督促管片业委	主任及主管龚明燕
14		关于天然居 DEF 栋 01、06 户型天井安装防护网的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛

深 圳 市 福 田 区 天 然 居

15	未 通 过 议 题	【2024】005 号-67	067 号文 关于天然居地下室安管人员购买专用手机的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
----	-----------------------	----------------	-----------------------------	----------	----------

广东省深圳市福田区天然居
第七届业主委员会
2024 年 6 月 20 日

