

深圳市福田区天然居

业委会和物业 2024 年 4 月联席会议的通告

业委会【2024】004 号

各位业主：

2024 年 4 月 9 日晚 8 时，天然居业委会和物业服务中心现场召开了今年第四次联席会议，与会人员：七届业主委员会委员：叶锋强、林健、孟霏、杨志敏、祁素芳，委员杨伟溪线上参与会议，第二党支部书记：张鹏，七届业主委员会候补委员：衣显愚，执行秘书：陈钊。物业服务中心：李义芳、李文新、马海涛、龚明燕、李永福、顾婷婷、黄薇。



A1702、A3201、B3102、D1105、D2505、D2401、E1602 号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 3 月底，天然居业主大会基本账户服务中心共管账户余额为：2834584.93 元（其中原共管账户额为 952477.68 元），深圳市物业专项维修资金管理中心账户 18417507.71 元。2024 年 3 月份月度收入：632846.86 元，2024 年 3 月份月度支出 609020.59 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 3 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；2、天然居 3 月份地下室员工通讯与短信费补贴明细 600.3 元；3、关于天然居监控中心空调主板坏，维修费用 700 元；4、天然居 C 栋消防梯更换平层感应器 1757.08 元；5、业委会换届刻财务私章费用 180 元；6、物业服务中心提交的 2024 年 4 月份材料采购计划表 20198.05 元。

二、关于天然居 3 月份电梯维保奖励金的事宜

天然居共 18 台电梯，2024 年 3 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日共发生故障 12 次，开关门异响 4 次，抖动 2 次，困人 2 次，运行异常 4 次。全部故障已及时排除和完成维修，所有电梯均恢复正常运行。因电梯困人，故扣除本月电梯维保人员奖励金 900 元。



深圳市福田区天然居

三、关于天然居 B 栋消防梯更换门机板的事宜

2024 年 3 月 7 日小区 B 栋消防梯发生故障，电梯维保工程师及时到达现场，进行持续的专业检修排查，确认电梯轿顶门机板使用时间过长，导致门机板老化损坏，已无维修价值。为了尽快恢复电梯正常运行，减少住户出行受到影响，已紧急采购更换费用 5940.50 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、关于天然居停车场系统改造升级识别港澳车牌的事宜

天然居 9 号岗车场（邮政旁）停车系统，根据交委的要求，要有识别港澳车牌的功能并进行数据上传，经深圳知路社区科技有限公司人员现场技术比对，需进行升级改造，更新 3 个摄像机，共计费用 8100 元。经会议现场讨论，天然居港澳车牌车辆较少，且停车场只对小区业主月卡车辆停放，不属于经营性停车场，如有港澳车牌车辆进入可进行人工登记进出。

五、关于天然居绿化消杀合同到期续签的事宜

深圳市天健环境技术有限公司与深圳市天健城市服务有限公司天然居管理处签订的“天然居绿化消杀服务承包合同书”于 2024 年 4 月 30 日到期，服务期间不断加强员工绿化养护、消杀培训、加强项目品质管理监督，为项目提供优质的服务，服务中心拟同意合同续约。经会议现场讨论，同意按原合同价格续约一年：绿化养护费用 10300.00 元/月，¥123600.00 元/年（含税）；消杀服务费用 4800.00 元/月，¥57600 元/年（含税），合同期限 2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日。同意该费用从小区业主大会账户中支出。

六、关于天然居门禁对讲系统维护保养续签的事宜

天然居门禁对讲系统质保期已于 2024 年 2 月 7 日到期。为了保障系统的正常运行，服务中心拟请厂家即深圳知路社区科技有限公司对小区的门禁对讲系统进行继续维护保养，维保费用 825 元/月，共计费用 9900 元/年。经会议现场讨论，建议将九号岗维保费用一同纳入整体维保费用后，统一报价，需进行三家比价后，下月再行确定。

七、关于天然居 2024 年泳池购买药品的事宜

天然居泳池每年于 5 月中旬开放，为了保持泳池水质，保障游泳业主/租

深圳市福田区天然居

户的身体健康，需要购买片碱药调节剂 2 箱：每箱 350 元，共计 700 元；消毒药 4 桶：每桶 780 元，共计 3120 元，泳池药品合计 3820 元。经会议现场确认，同意该费用从小区业主大会账户中支出。

八、关于天然居 C 栋住户在大堂转角处安装反光镜表扬的事宜

C 栋 1603 房住户出于热忱心肠，在大堂转角处自费购买一个反光镜，叫工程部师傅安装上去，有效防止进出人员互相发生碰撞，方便了整栋楼居民日常出行。虽说物品小，但细心周到，业委会和服务中心多次在联席会上提出，给予高度赞扬和表彰！

九、关于天然居原业委会办公室升级改造成阅览室的事宜

根据业主群业主的建议：将天然居原业委会办公室改造为儿童阅览室，既能满足大家对阅读的需要，同时又可以提高孩子们的阅读兴趣。原业委会办公室属于临时搭建，周围全是玻璃构成且是一个进出 DEF 栋的出入口，作为阅览室对孩子会有一定的安全风险。也有业主提出将儿童阅览室的位置和目前物业服务中心作为饭堂的地方（B 栋旁边）做个置换，具体需调研后做决定。

十、关于天然居地下车库固定车位安装充电桩的事宜

D 栋 2505 业主提出希望在地下车库，自己的固定车位处安装充电桩，临委时出过暂停地下车库安装充电桩的通告，是因为考虑到汽车如若在充电过程发生燃烧，无法通过普通灭火方式灭火，且在密闭空间中扑灭难度增大。在燃烧过程中会对整个楼体造成巨大的，不可修复性的伤害。但考虑业主实际需求，业主应了解清楚如若发生事故后的责任界定问题，在酌情考虑。

十一、关于天然居停车场诉讼问题跟进

本次联席会议委员杨志敏就停车场诉讼问题提出议题，希望继续推进诉讼，业委成员也都表示支持和赞成。按业委会较集中的（超半数以上）意见：启动行政、民事诉讼，目标是打回 52 个或更多车位使用（拥有）权。一审由董律师及其团队继续诉讼，将不额外收取费用。二审费用在确认产生后再另行召开业主大会取得授权。该诉讼委托授权分工的委员具体实施。

十二、关于天然居换梯工作的近期安排

目前权威机构已经出具了天然居所有十八台电梯的检测报告，报告结果是建议更换，电梯安全迫在眉睫。电梯更新的业主大会的议题参照社区相关部门



深圳市福田区天然居

的文本，要求物业配合启动业主大会，分段分步骤扎实地推进：

1、近期将向业主公示业委会成立四个月以来关于更换电梯所搜集的相关资料，包括业委委员在工作群的集体讨论。

2、已经开始启动就逐栋更换电梯征求业主意见的工作。

3、待上述事宜处理完毕后，将发函给相关部门启动业主大会。

十三、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内部有逐年财务审计的惯例，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。经咨询天健招标平台，本项目达不到招标最低标准。在完成同等工作量的情况下，现由四家会计师事务所报价：深圳集思广益会计师事务所（有限合伙）报价：39000 元；深圳震隆会计师事务所（普通合伙）报价：125000 元；深圳华拓信达会计师事务所（普通合伙）报价：55000 元；深圳中瑞华正会计师事务所报价：30000 元。经会议业委会委员讨论，确定最低报价为：深圳中瑞华正会计师事务所为中标方。该费用从小区业主大会账户中支出。

十四、关于天然居小区 A. C. D. E. F 及小高层大堂玻璃门更新改造为自动玻璃门的事宜

B 栋大堂自动玻璃门试装以来，得到业主和住户们的一致好评，其他栋的业主也体验了 B 栋自动门进出的便利，直接在群里要求业委会及服务中心尽快更换其他栋玻璃门。当时施工单位深圳市洋元盛世装饰工程有限公司报价：13699 元（含税）。

根据业主的需求，拟请专业安装人员现场测量，对其他各栋大堂玻璃门进行升级改造，全部换为自动玻璃门。服务中心网上也找了深圳市一家单位（深圳市迎利电动门有限公司）报价为：13200 元/个（不含税），8 个大堂玻璃门总改造费用预计为 105600 元（不含税）。含税后共计费用 116160 元。结合已试装 B 栋大堂玻璃门进行招标。最终费用由业委会委托物业公司公开招投标审核为准。该费用从小区业主大会账户中支出。（特别说明：高层大堂玻璃门位置不够，有可能需要另行付费移走现有的门禁视频机，要适当增加改装费用，具体以各栋现场位置为准。）

决议落实责任表：

深圳市福田区天然居

特此通告（通告将在天然居网站、小区各微信群、告示窗口公示）！

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	已 通 过 议 题	【2024】004 号-44 关于天然居监控中心空调主板坏维修的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
2		【2024】004 号-45 关于天然居 B 栋消防梯更换门机板的事宜	负责督促管片业委	主管马海涛
3		【2024】004 号-47 关于天然居门禁对讲系统维护保养续签的事宜	负责督促管片业委	主管马海涛
4		【2024】004 号-48 关于天然居绿化消杀合同到期续签申请的事宜	负责督促管片业委	主管马海涛
5		【2024】004 号-49 关于天然居 2024 年泳池购买药品的事宜	负责督促管片业委	主管马海涛
6		【2024】004 号-50 关于天然居 C 栋消防梯更换平层感应器的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
7		【2024】004 号-51 关于天然居小区 A. C. D. E. F 及小高层大堂玻璃门更新改造为自动玻璃门的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
8	未 通 过 议 题	【2024】004 号-46 天然居停车场系统改造升级识别港澳车牌的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
9		【2024】004 号-47 天然居门禁对讲系统维护保养续签的事宜	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 4 月 26 日

5/5

聚焦小区网站 www.tianranju.net, 加入 QQ 群 60494765, 共建我们的家园!