

# 深圳市福田区天然居

## 关于业委会和物业 2019 年 1 月联席会议的通告

业委会【2019】002 号文

各位业主：

2019 年 1 月 8 日晚 8 时，业委会和物业公司召开月度联席会议，与会人员为业委会刘丹、杨志敏、陆小桥、李飞、袁务勤，第六届当选委员叶锋强，物业服务中心赵万虎、刘佳秋、自月清、李义芳、文渠江、吕婷等，天健集团代表石军乐，C2001 业主，A1004 业主，B3103 业主，E1004 业主，F1104 等。会议内容通告如下（电子版请扫右侧二维码）：



### 一、2018 年 12 月业委会换届选举业主大会表决结果

2019 年 1 月 8 日下午在社区工作站和业主的监督下，2018 年 12 月业委会换届选举业主大会会议书面投票公开计票唱票并补充录入微信投票系统，确认本次业主大会收到书面表决票共 278 张。其中因非业主投票现场确认废票 0 张，因与微信投票重复而无效的书面票 13 张，书面有效票共 265 张。

所有书面票录入微信投票系统，由系统自动统一计票并经核实确认的本次业主大会表决结果（业主可向业委会查询所有书面票分户表决结果）如下：

1，微信投票系统显示参考总户数为 1047 票、参考总面积为 113228.37m<sup>2</sup>，扣除共有产权房屋与面积（配电房、卫生间、美发间、物业用房、消防控制室），并计入天然居商业中心（7662.71m<sup>2</sup>），总户数为 1043、总面积为 120710.55m<sup>2</sup>。按照 1 人多房计 1 人的规定，天然居业主总人数为 1039、总票权为 120710.55。

2，综合微信投票与书面投票结果，本次业主大会与会人数为 686 人，与会面积为 82322.68m<sup>2</sup>，达到法定要求，会议有效。

3，第六届业委会候选人选举结果，杨志敏、刘丹、叶锋强、陆小桥、覃敏凤、陈军、童稳当选业委会委员，李倍南、邹庆当选业委会候补委员：

	候选人	得票数	得票率	得票权数	得票权率	得票率与票权率之和	排名	选举结果（委员 / 候补委员）
1	叶锋强	553	80.61%	67812.29	82.37%	162.99%	3	当选委员
2	朱玉泉	343	50.00%	37161.69	45.14%	95.14%	11	
3	刘丹	573	83.53%	69953.49	84.97%	168.50%	2	当选委员

# 深圳市福田区天然居

4	李 兵	357	52.04%	39084.62	47.48%	99.52%	10	
5	李倍南	403	58.75%	44075.63	53.54%	112.29%	8	当选候补委员
6	杨志敏	614	89.50%	74409.85	90.39%	179.89%	1	当选委员
7	邹 庆	399	58.16%	43799.35	53.20%	111.37%	9	当选候补委员
8	陆小桥	530	77.26%	65207.76	79.21%	156.47%	4	当选委员
9	陈丹云	249	36.30%	27444.89	33.34%	69.64%	12	
10	陈 军	485	70.70%	60430.40	73.41%	144.11%	6	当选委员
11	凌小华	157	22.89%	17210.02	20.91%	43.79%	13	
12	覃敏凤	489	71.28%	60776.41	73.83%	145.11%	5	当选委员
13	童 稳	435	63.41%	54466.77	66.16%	129.57%	7	当选委员

注：当选委员与候补委员，得票率与票权率均须超过与会业主的 50%，以两者之和计算排名顺序当选

## 4、《业主大会议事规则和管理规约》修订案表决结果为通过：

同意票数	同意票权数	不同意票数	不同意票权数	弃权票数	弃权票权数	表决结果（是否通过）
632	76444.52	13	1377.34	41	4500.82	通过

## 二、本届业委会述职报告

会议进一步审议了 2018 年 12 月提交业主讨论、并公开召集专题现场讨论会进行修改的《天然居第五届业委会述职报告》，决定向业主正式公布定稿，作为本届业委会三年工作总结与报告。详见小区网站。

## 三、月度财务收支

截至 2018 年 12 月底，小区共管账户对账单余额为 187904.22 元。会议同意支付 12 月份支出 665,427.74 元，12 月份总收入为 752,340.40 元。细目详见小区网站。

会议批准下列物业支出申请：2019 春节小区装饰采购计划 8747 元、小区联欢会会务费用 7,000 元；消防改造工程加班费用 4368 元；门禁对讲解码器维修费用 1,190 元；堵车短信提醒通讯服务补贴 3 人共 600 元；业委会换届选举业主大会票据印刷费用 360 元。

会议同意物业提出的 2019 年 1 月份采购计划 19759.3 元，同意 2018 年 12 月份优秀员工和门岗奖金发放明细表。

天然居 2018 年 10 月-12 月份采购未能及时完成，因物业公司资金拨付流程影响了小区公共部分及时维修，会议同意物业公司设立备用金制度（金额为 20,000 元，每月实报实销、多退少补）用作月度采购计划备用资金。

## 四、部分到期外包服务及场地租赁合同续签

# 深圳市福田区天然居

---

会议鉴于电梯维保公司达到了 11 月月度联席会议要求，两月来天然居电梯人有感严重故障不再出现，同意续签到期的电梯维保合同，新合同条款已按之前联席会议的要求作出修改。

会议同意物业转达的垃圾清运合同续签申请，物业公司提出该公司为市政垃圾清运指定公司，费用必须由 8550 元（19 桶）上调至 9500 元。

会议同意在租金由 1500 元/月提升至 2,000 元/月的条件下天然居租赁中心（共 4 平方米）的场租合同续签申请。

会议同意物业提交的部分丰巢快递柜合同到期续签申请，并确定场租费用每台上调 500 元达到 6825 元（含电费）。

以上所有合同详情已由物业公司提交至天然居小区网站，供业主查阅。

## **五、2019 年度预算两套方案提交业主公开讨论**

会议重点审议了物业公司提交的 2019 年保价减质和保质提价两套预算方案，决定将这两套方案向全体业主征求意见、公开讨论。

会议确认天然居物业费价格 16 年未调，人工成本以最低工资标准为例大幅上扬（2002 年特区内最低工资标准为 595 元、2018 年为 2200 元），各项外包服务价格如清洁、消杀、绿化、垃圾清运等费用均逐年上调，小区正常支出成本也随着 CPI 指数逐年上升。在这种情况下，按照现行物业费价格，就必须相应削减员工数量，如果要确保现有员工数量以及相应服务品质，就需要上调物业费价格。

联席会议确认，在 2012 至 2015 年财务共管开源节流获得约 100 万元结余的基础上，2016 至 2018 年天然居日常收支得以有效运行，小区各种工程改造本可使用维修金均未使用。但 2019 年相应结余已经用完，日常服务品质的维系只能采用减岗或者调费两种办法。

联席会议确认，依法实行所有物业收支酬金制管理，所有物业结余都归属全体业主共有，物业公司提交的年度预算，若经业主大会批准后应当严格执行，未经业主大会或业主大会授权的业委会同意，不得出现年底超出预算的收支，严格执行年度预算并确保预算规模相应的服务内容与质量，是物业公司专业服务的基本要求。

物业公司提出的天然居 2019 年度预算“减岗”与“调费”两套方案的具体内容如下（两套方案对应的岗位及薪酬详情，以及应部分业主建议增设“客服管家”的专项预算，详见小区网站）：

# 深圳市福田区天然居

**天然居服务中心 2019 年预算表 (单位: 万元)**

	项 目	方案一 (减岗)	方案二 (调费)
收入合计		840.31	958.40
1	物业费收入	409.57	527.66
2	停车费收入	251.18	251.18
3	经营性收入	179.56	179.56
	3.1 租赁收入	30.77	30.77
	3.2 维修费收入	1.30	1.30
	3.3 广告费收入	13.30	13.30
	3.4 其他收入	8.20	8.20
4	水电费收入	125.99	125.99
二、支出合计		838.36	957.59
1	薪酬成本	230	331.1
2	水电费成本	170.75	170.75
3	清洁绿化成本	123.22	123.22
4	设施设备维保成本	91.23	91.23
5	综合管理成本	35.2	35.2
6	社区文化成本	2.9	2.9
7	业委会秘书工资和委员集体津贴	4.32	4.32
8	业主大会费用 (3 次)	9	9
9	管理佣金	60	69.1
10	开发商车位收益	69.2	69.2
11	税金及附加	4.32	5.7
12	资产减值损失	0.8	0.8
13	财务费用	2	2
14	年增值税	35.42	43.07
三、收支余额		1.95	0.81
备注	2019 年物业费收入 (住宅 2.8 元/㎡/月, 商铺 6.5 元/㎡/月, 顺电 2.8 元/㎡/月; 物业费年收入 409.57 万元, (计划减岗 15 人后编制人数调整为 33 人 (含泳池)) 盈余 1.95 万元 2019 年物业费收入 (住宅 3.6 元/㎡/月, 商铺 9 元/㎡/月, 顺电 3.6 元/㎡/月; 物业费年收入 527.66 万元, 调费后盈余 0.81 万元		

# 深圳市福田区天然居

## 六、就地库车位建设开发商与业主直接交流

会议同意提出商业中心二期地块新建地下车库方案的天健集团代表短期进入天然居业主房号实名微信群，就天然居增建地下车库方案的相关问题与业主直接交流，深入讨论增建地下车库的利弊、可行性、建设方案、开发商与业主之间的利益分配等各种问题。

## 七、停车管理业主问题物业公司应及时回应

会议逐一讨论了服务中心对于 F403 等多位业主在天然居业主房号实名微信群就停车管理相关 38 个问题作出的回复，要求物业公司在一周内重新修改并公开发到小区网站以及业主微信群。

对于有业主提出如果一户有两个固定车位应当如何收费的问题，会议研究后认为，首先 2010 年业委会核查时所有固定车位均归属不同房号的业主；其次，所有业主都应依法遵守业主大会 2016 年 12 月后不得新办地库一户多卡、2018 年 12 月后不得新办一户多卡的规定；第三所有一户两台车的情况都应当执行业主大会第二台车翻番收费的规定。

如果出现一户两个固定车位的理论问题，按照业主大会规定，第一台车收费标准为 110 元（250 元-实际已交开发商的 140 元=110 元），第二台车翻番收费后的标准为 360 元（500 元-实已交开发商的 140 元=360 元）。

会议要求物业公司严格依法执行业主大会决定，遭遇特殊情况应当及时提交月度联席会议公开审议后公开作出决定。

## 八、同意 C 栋 305 业主地库加装充电桩的建议

C 栋 305 房业主提出地库加装特斯拉电动车充电桩，会议确认现有充电桩的确不支持除特斯拉和另一品牌的电动车快充，因此同意该业主申请。

由于该户业主没有固定车位，会议同意由服务中心确定具体选址，尽量确保该充电桩服务的车位数量尽可能多，便于该户及其他电动车车主使用。

该充电桩应该业主申请而加装，目前也只服务该业主车辆，因此在物业公司监督确保充电桩所属企业定期检查充电桩之外，该户业主同样应当签署天然居相应文件，对充电桩设施安装后的安全运作承担连带责任。

## 九、其他事项

会议通过业主奖励基金向 F403 业主发放 500 元的优秀业主奖金。

天然居业主委员会

2019 年 1 月 11 日