

深圳市福田区天然居

关于业委会和物业 2024 年 1 月联席会议的通告

业委会【2024】001 号

各位业主：

2024 年 1 月 2 日（星期二）晚 8 时，天然居业委会和物业服务中心现场召开联席会议，业委会委员叶锋强、林健、童稳、杨伟溪、孟霏、杨志敏、祁素芳、秘书陈钊现场参会并通过 i 业委会小程序表决，服务中心李义芳、李文新、张永贤、马海涛、龚明燕、顾婷婷、刘火梅现场参会。B1601、C2403、D1105、E1506、F506、F2803 房业主现场参会。会议通告如下：

一、天然居第七届业委会委员分工事宜

为便于天然居第七届委员履职，尽快开展业委会的工作，针对各委员的特点，七届委员初步分工（工作一段时间后其工作面可根据委员各人的适应性调整）安排如下：

- 1、叶锋强：（主任）管全面；
- 2、林 健：（常务副主任）负责文秘、安全；
- 3、童 稳：（副主任）负责理财务；
- 4、楊伟溪：（委员）负责水、电，修缮工程，采购仓储；
- 5、杨志敏：（委员）负责法律法规指导，六届的产权诉讼善尾；
- 6、祁素芳：（委员）负责区容区貌，小区老、少、妇；
- 7、孟 霏：（委员）负责绿化游乐公共设施，小区环境文化；
- 8、衣显愚、黄育珍协助业委会各委员工作。
- 9、陈 钊：业委会执行秘书。

二、月度财务收支

截至 2023 年 12 月底，天然居业主大会基本账户余额为 3326070.84 元。此外，原共管账户余额为 899237.84 元。同意支付 2023 年 12 月份月度支出 673837.1 元，12 月份营业收入 638132.86 元，细目详见小区网站 www.tianranju.net。

会议批准物业服务中心下列支出申请：

- 1、天然居 12 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；

深圳市福田区天然居

- 2、天然居 12 月份地下室员工通讯短信补贴明细 600.3 元；
- 3、天然居 12 月份电梯维保奖励金 1800 元；
- 4、天然居 C 栋 1503 主卧凸窗外公共外墙漏水紧急维修费用 2570 元；
- 5、天然居 2024 年春节装饰采购计划申报表 20295.2 元；
- 6、物业服务中心提交的 2024 年 1 月份材料采购计划表 21731.4 元。

三、关于天然居架空层主排污管道疏通立项的事宜

天然居架空层主排污管道自 2023 年全面清理以来，小区高、中、低楼层排污管道排放正常。为了避免管道堵塞影响业主的正常生活，服务中心计划对小区架空层的所有排污管道每年进行一次全面的清理疏通，预算费用 27470.62 元。经四家单位报价：1、深圳市全盈建设工程有限公司报价：24796.00 元；2、深圳特讯清洁服务有限公司报价：27190.00 元；3、广东励骅建设工程有限公司报价：24300.00 元；4、深圳亿启建设工程有限公司报价：26419.28 元。经业委会委员与服务中心现场开标确定广东励骅建设工程有限公司为中标方 24300.00 元。同意该费用从小区业主大会账户支出。

四、关于天然居 DEF 栋长廊天花板更换的事宜

天然居 DEF 栋长廊天花板使用多年，大部分出现变形，锈蚀，脱落，遇到台风暴雨天气，存在较大的安全隐患。为了小区环境美观及安全，服务中心建议两种方案：第一方案利旧：腐蚀生锈，变形的部分进行更换掉，天花板一条长 4 米，宽 30 公分，价格 40 元/条，采购 200 条；龙骨 20 元/条，采购 80 条；吊丝 20 元/根，采购 50 根；其他配备的一些辅助材料，预计材料费用共计：12000 元（不包含人工拆除、安装费）。

第二方案：统一更换成 600X600mm 的铝扣板吊顶，共计约 275 平方左右，预算费用 45000 元。服务中心以四家比价：深圳市洋元盛世装饰工程有限公司报价为：35860.48 元；深圳市全盈建设工程有限公司报价为：43337.30 元，深圳市新东方装饰工程有限公司报价为：33746.40 元，深圳市腾达不锈钢工程有限公司报价为：45453.00 元，最低报价费用为准：深圳市新东方装饰工程有限公司报价为：33746.40 元，会议同意第二方案该费用从小区业主大会账户支出。

五、关于天然居停车场 6 号收费岗系统升级改造更换两台电脑的事宜

深圳市福田区天然居

天然居停车场系统已使用多年，产品设备老化，导致业主车辆进出停车场识别慢，多次抱怨和投诉，经业委会委员 3 个多月的讨论，进行利旧升级优化改造，根据厂家更换设备，收费电脑不在此次改造范围内，现紧急采购两台系统配置升级使用的电脑智能管理终端，CPU I5，内存 16G，固态硬盘 512G，每台 4100 元，2 台共计为：8200.00 元。会议同意该费用从小区业主大会账户支出。

六、关于天然居 2 号停车场地面倒车和出口斜坡增加摄像机的事宜

天然居停车场系统已使用多年，产品设备老化，导致业主车辆进出停车场识别慢，多次抱怨和投诉，进行利旧升级优化改造。2 号岗车库位置倒车和出口斜坡处车辆计数，为方便业主车场进出，需要增加两台识别专业摄像机 500 万像素高清，最大 1920*1080 分辨率，最高 30fps 帧率，镜头的焦距和曝光亮可以软硬件调节，图像传感器：1/3" CMOS，防潮湿，防阳光照射，含 ASI 识别主机一体式摄像机。但此次需求不在改造范围内，两台摄像机含人工和材料费共计：3300 元，经会议现场讨论，否决。

七、关于天然居安装电单车充电桩的事宜

天然居电单车数量增多，防止业主将电池带回家中充电，杜绝安全隐患。服务中心根据业主提议在广场垃圾房旁边的旧单车棚位置改造，安装充电桩方便业主们充电。业委会委员与服务中心一起走访周边小区，联系了三家充电桩企业现场查看，经委员多次与充电企业核算场地租金及电费分成，最终确定由深圳市啦啦充新能源有限公司施工安装。

八、关于天然居地面停车场加装电动车充电桩事宜

新能源汽车充电桩安装在地下室充电，空气不流通，存在极大的安全隐患，根据部分业主建议在地面停车场安装新能源汽车充电桩。服务中心计划与深圳青山电力科技有限公司合作在天然居地面停车场免费安装 8 个新能源汽车充电桩，并负责充电桩的全面维护，收取 0.5 元/度的充电车辆服务费，电费按照供电局费用标准收取。经会议现场讨论，多家比价提交具体方案后下月表决。

九、关于天然居全方位高空抛物监控改造立项的事宜

天然居外围高空抛物现象多次发生，影响业主安全和车辆，结果害人害

深圳市福田区天然居

己，为了小区和谐安定，杜绝高空抛物现象，服务中心拟进行小区内外围高空抛物监控改造，共计 14 个点位，46 台高抛摄像机，预算费用：280000.00 元（详见附件），最后以公司报价竞标审核，最低报价为准。经会议现场讨论，多家比价提交具体方案后下月表决。

十、关于天然居小区公共场所增加全彩 LED 显示屏的事宜

为方便业主了解更多最新的资讯信息，结合临委们在网站和 i 业委会小程序上提出的建议，特申请在公共场所增加 1 台全彩显示屏，安装在管理处的上方，金额为：16914.00 元。经会议现场讨论，提交下月再议。

十一、关于天然居 ABCDEF 栋及小高层大门玻璃门更新改造自动玻璃门的事宜

为了方便业主们出行的便利性及结合大多数业主的需求，服务中心请专业安装人员现场测量，对每栋大堂玻璃门进行升级改造自动玻璃门，每一栋大门的费用为：13699.00 元。经会议现场讨论，先试装 1 栋大门后，如效果好，再行更换。

十二、关于天然居 2024 年春节期间临时增加垃圾清运费的事宜

春节来临之际，业主/住户家都会在节前清理一些不必要杂物物品，导致天然居服务中心与吉之祥清运公司签的合同 19 桶不能满足，现场不定时都会滞留垃圾 5-7 桶。为了每天能及时清运完现场堆放的垃圾，服务中心与清运公司沟通，春节期间多产生的垃圾能每天正常清运，现场不滞留，现申请春节临时清运垃圾费用 3000 元。会议同意该费用从小区业主大会账户支出。

十三、关于天然居 2024 年举办春节联欢会活动的事宜

为了迎接新年的到来。增进小区业主/住户之间的交流与互动，提高小区居民的生活质量和幸福感，营造出一个欢乐、温馨的氛围，感受到家的温暖和归属感。天然居服务中心拟定于 2024 年 1 月 27 日下午 15:00 在小区广场举办“联欢会 送春联”活动。活动以歌舞表演、相声、爆米花、小游戏、跳蚤市场、邀请小区知名书法老师亲临现场为小区业主写春联，送祝福等多种形式进行，按照往年活动经费标准约 8000 元左右。会议同意该费用从小区业主大会账户支出。

十四、关于天然居启动换梯业主大会的事宜

深圳市福田区天然居

在二实名群等告示小区更新电梯事宜后，七届业委（含如会党支委、六届、临委、热心业主）支持小区更新电梯的题案，并形成决议：即启动小区更新电梯业主大会表决程序。

换梯业主大会程序内容：

- 1、确定电梯品牌（业委会建议选一线品牌，销售量靠前的三个选一个）；
- 2、换梯工程按支付方式不同有：政策补贴加房屋维修金支付，如无法申请到政策补贴，将完全由维修金支付是否同意，进行表决签字。
- 3、换梯顺序与前期数量，具体待报批和电梯检测结果情况而定。

服务中心工作人员届时将配合将以不同形式完成业主大会表决签字工作。

议题		业委跟进	物业执行
已通过议题	关于天然居架空层主排污管道疏通立项的事宜	杨伟溪	马海涛
	关于天然居 DEF 栋长廊天花板更换的事宜	杨伟溪	马海涛
	关于天然居停车场 6 号收费岗系统升级改造更换两台电脑的事宜	杨伟溪	马海涛
	关于天然居安装电单车充电桩的事宜	杨伟溪	马海涛
	关于天然居 ABCDEF 栋及小高层大门玻璃门更新改造自动玻璃门的事宜	杨伟溪	马海涛
	关于天然居 2024 年春节期间临时增加垃圾清运费的事宜		
	关于天然居 2024 年举办春节联欢会活动的事宜	孟 霏	龚明燕
	关于天然居启动换梯业主大会的事宜		
未通过议题	关于天然居 2 号停车场地面倒车和出口斜坡增加摄像头的事宜		
	关于天然居地面停车场加装电动车充电桩事宜（次月表决）		
	关于天然居全方位高空抛物监控改造立项的事宜（次月表决）		

深圳市福田区天然居

关于天然居小区公共场所增加全彩 LED 显示屏 的事宜		
--------------------------------	--	--

特此通告。



叶锦强

祁素芳

马绍

杨伟溪

其他

杨绍 (停办诉讼已经公开投交,
有停办诉讼)