

深圳市福田区天然居

关于业委会和物业 2024 年 3 月联席会议的通告

业委会【2024】003 号

各位业主：

2024 年 3 月 5 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三次联席会议，与会人员，七届业主委员会委员：叶锋强、林健、童稳、杨伟溪、孟霏、杨志敏、祁素芳，天然居小区党支部：杨玉成，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。占应到的 92 %。物业服务中心：李义芳、张永贤、李文新、马海涛、顾婷婷、龚明燕、深圳市特协检测技术有限公司负责人现场参会，E1602 号房热心业主参加旁听并发言，会议通告如下：



一、天然居第七届业委会委员分工变更的事宜

副主任童稳因其本职工作的特殊性不能兼职外单位财务工作，经天然居第七届业委会委员研究决定业委会的财务负责人由孟霏委员接任。

二、月度财务收支

截至 2024 年 2 月底，天然居业主大会基本账户服务中心共管账户余额为：3326070.84 元（其中原共管账户额为 911549.84 元），深圳市物业专项维修资金管理中心账户 18341898.51 元。2024 年 2 月份月度收入：592670.98 元，2024 年 2 月份月度支出 581911.86 元，收支对比现金余 10759.12 元。其中应收应付及其他细目（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 2 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；2、天然居 2 月份地下室员工通讯与短信费（见补贴明细）599.7 元；3、天然居 2 月份电梯维保奖励金 1800 元；4、天然居管理处亿企赢报税系统服务费用 980 元；5、天然居 D 栋楼道地砖破损维修 2915 元；6、天然居 E 栋发电机启动控制面板故障紧急更换费用 4390 元；7、物业服务中心提交的 2024 年 3 月份材料采购计

深圳市福田区天然居

划表 20237.9 元。

三、关于天然居小区 12 台电梯安全评估的事宜

2023 年 2 月底，深圳市特种设备行业协会对天然居小区的 6 台消防梯进行了安全评估，评估结果每台消防梯的电气系统、曳引系统、轿厢、轿厢门、安全保护等系统存在风险。天然居电梯已使用 20 多年，根据评估结果：维修改造的费用较高且无修理价值，建议对 6 台消防梯进行更新。按往年福田区老旧电梯更新改造补贴的相关政策，最高补贴不超过电梯总额的 50%、每台梯不超过 20 万元。天然居 2023 年已申请了 6 台消防梯安全评估，按 15% 的比例为获得政府更多电梯台数的补贴，服务中心委托深圳市特种设备行业协会对小区另外 12 台电梯进行安全评估，并签订电梯安全委托评估协议，每台电梯费用：3000 元（政府统一价），12 台电梯共计：36000 元。同意该费用从小区业主大会账户支出。

四、关于天然居地库进口地面塌陷破损严重紧急修复的事宜

天然居地库进口地面塌陷破损严重，存在安全隐患，需进行紧急修复。现拟三家专业公司进行报价：深圳市鑫金轻钢结构工程有限公司报价：31225.00 元；深圳市阳硕工程建设有限公司报价 29922.00；广东励铨建设工程有限公司报价：28433.00 元。进行工程立项，经会议业委会委员讨论，确定最低报价为：广东励铨建设工程有限公司为中标方。同意该费用从小区业主大会账户中支出。

五、关于天然居楼顶增加不锈钢晾衣架的事宜

为方便业主/租户晾晒衣物，给业主提供一个整齐、美观的生活环境，服务中心请专业人员现场查看，每栋楼顶增加不锈钢晾晒衣架 3 个，长 3 米，高 2 米，共计 18 个，每个 200 元。预算费用共计 3600 元，该费用从小区业主大会账户中支出。

六、关于天然居儿童乐园部分部位损坏维修更换的事宜

天然居儿童游乐场部分设备损坏，维修多次，无法正常使用，出现较大的安全隐患，服务中心请专业厂家人员现场查看，有五处达到更换的要求，并出具销售合同书，维修预算费用共计 3630 元。同意该费用从小区业主大会账户中支出。

深圳市福田区天然居

七、关于天然居 A、C、D 栋 3 个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，在业主群里要求服务中心尽快更换其他栋的大堂玻璃门。服务中心根据业主的需求，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。根据之前的三家供应商现场比价，会议已决定的 B 栋费用 13699 元，后续每月更换 3 个，计划 6 月底前全部完成，三家专业公司报价：深圳市洋元盛世装饰工程有限公司报价 41097 元；深圳市腾达不锈钢工程有限公司报价 47912 元；深圳市凯德建材有限公司报价 49760 元；经会议现场确认，最低报价为：深圳市洋元盛世装饰工程有限公司为中标方，同意该费用从小区业主大会账户中支出。

八、关于天然居小区外墙防水年度外包给专业公司的事宜

天然居小区已入住 20 多年了，外墙出现裂缝和漏水的户数每年越来越多，导致业主家里墙体、电器和家具损坏严重，近几年的费用偏高，根据业委会的要求，拟将小区的外墙防水进行年度打包（不包含各栋楼顶层防水），服务中心计算近 3 年外墙防水总维修费用 183359.5 元，平均 61119.83 元/年，平均面积 476.33 平方，若按每年 3% 的递增，费用为：65000.00 元/年，优惠以有利小区节约资金为主，给予专业公司进行年度包干 50000 元/年。同意该费用从小区业主大会账户中支出。

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，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，53 台高抛摄像机，预算费用：280000 元。天然居服务中心进行立项，天健城服公司网上进行发布招标公告，最后以物业公司招标结果为准。同意该费用从小区业主大会账户中支出。

十、关于天然居 DEF 栋一楼架空层地砖防滑工程的事宜

天然居 DEF 栋一楼架空层地面瓷砖防滑工程，拟对其进行全部改造处理，经联席会议审议，全部改造工程量较大，最终决定只对其部分地砖进行改造防滑处理，其中包含小高层支干路，有两种方案：1、切割走廊宽 30 公分，长约 315 米，铺设防滑石子，预算费用 64128 元；2、更换瓷砖，50X50mm，



深圳市福田区天然居

总共 590 块，总面积为 147.5 平方，预算费用 49999 元。服务中心拟三家报价：深圳市阳硕建设工程有限公司报价：52074.00 元，广东励铎建设工程有限公司报价：48159.30 元，深圳市全盈建设工程有限公司报价：49762.50 元，经业委会委员会讨论，确定采用方案二，报价最低的广东励铎建设工程有限公司为中标方。该费用从小区业主大会账户中支出。

十一、关于天然居 D 栋一楼架空层 01、02 户型前后阳台雨棚更换工程的事宜

天然居 D 栋一楼 01 户型阳台下方、02 户型东面两处架空层的雨棚，因楼上业主/住户高空抛（坠）物导致雨棚严重损坏。雨棚下方为 DEF 栋行人每天出入的必经主干道，存在重大安全隐患，服务中心拟进行紧急更换处理，消除高空抛（坠）物安全隐患。两处面积分别为：①长 5 米 X 宽 4.9 米，面积为 24.5 平方；②长 2.2 米 X 宽 3 米，面积 6.6 平方，预算费用 7533.2 元。服务中心找三家施工方报价：深圳市全盈建设工程有限公司 7533.2 元；深圳市鑫金轻钢结构工程有限公司 7681.7 元；广东励铎建设工程有限公司 7343.69 元。经会议业委会委员讨论，确定最低报价为：广东励铎建设工程有限公司为中标方。该费用从小区业主大会账户中支出。

十二、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。

由广东省深圳市福田区天然居业主委员会委托深圳中瑞华正会计师事务所对深圳市天健城市服务有限公司天然居服中心在体制内审计的基础上，对 2016 年至 2023 年期间（天然居业主委员会房屋维修金及天然居业主大会基本账户，天然居管理处共管账户）的经济责任进行离任专项审计及天然居物业服务中心对天然居小区停车场发卡的管理状况进行审计（详见协议书）。审计服务的费用总额为 30000.00 元。该费用从小区业主大会账户中支出。

十三、关于天然居保洁服务合同终止变更的事宜

天然居保洁外包合同期限为 2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日止。由于深圳市恒源盛环保清洁有限公司因濒临破产无法继续履行合同，将提前终止保洁服务。深圳市恒源盛环保清洁有限公司负责人现场多次与业委会委员

深圳市福田区天然居

讨论，2024年3月1日起由鼎盛环境工程（深圳）有限公司福田分公司在原有合同条款的基础上接管相关工作，并保证提供更高品质的服务标准。

十四、关于天然居C栋0405房户型一楼加装防护棚工程催款事宜

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。

十五、关于天然居小区随意损坏公共设施赔偿方法的事宜

春节期间小区彩灯，电梯按键按钮等被人为用打火机烧坏，后果严重，存在很大的安全隐患。公共设施是小区共同享有的资源，希望所有家长能够切实履行监护责任，引导孩子自觉遵守小区公共场所的规则和秩序，禁止在小区公共场所进行危险、违法和有损公共利益的行为。维护好公共设施是每一位业主的责任。会议现场讨论，近期频繁发生类似危险性行为的事件，并发现损坏公共设施。需进行包括：维修费，人工费，材料费在内的经济赔偿每人800元/次。

十六、关于天然居安装智能厨余桶和积分兑换柜的事宜

为了使业主们能够更好地参与垃圾分类，减少错误分类和混合垃圾的情况，从而减少对小区环境的损害。服务中心建议在小区广场垃圾房旁安装智能厨余桶和积分兑换柜。

积分兑换柜使用方法：业主/住户扫码注册以后，可以通过人脸识别等方式，快速投放厨余垃圾、投放后，登录账号还可以获得相应积分，积分可以在积分兑换柜兑换相应礼品。

十七、天然居小区远程水表更换移交水务局的事宜

根据《深圳市居民小区供水抄表到户实施意见》（深水务[2016]12号）、《深圳市优质饮用水入户工程第二阶段实施方案》（深府办函[2018]38号）、《深圳市居民小区二次供水设施提标改造工程实施方案》（深府办函



深圳市福田区天然居

[2018]387号)、《深圳市供水抄表到户攻坚工作方案》等规定,水务局拟对全小区进行远程抄表更新换代,到达政府惠民工程要求,现更换到户近900户,还有100多户因特殊原因不能更换,水务局将列为后续处理方案。现水务局根据文件要求接管小区住户远程抄表,是否移交须由业主大会进行表决。

十八、关于小区两轮充电桩的安装事宜

因之前有发现两轮车的车主私自拆卸充电电池带回家充电,考虑到两轮车充电电池如在充电过程中发生暴燃所产生的危害性极大,扑灭难度也非普通灭火器可灭,给其给自己和他人造成不可逆性人身和财物损失,电池带回家排查难度极大,基于安全的考虑,经过前期的摸排并结合周边小区的二轮车充电桩安装情况和模式并结合我们小区的实际情况,在一月份联席会议中对小区加装两轮充电桩项目进行了立项,并在投标的三家代理商中选定了最优一家来给小区安装充电桩,并地面硬化,设备安装,调试,雨棚的搭建等费用由代理商承担,收益按比例分配。地点:一号岗旁的垃圾房旁边,以前的单车停放处。

十九、电梯更新的招投标事宜推进

继上个月的联席会议后完成了与深圳市特协检测技术有限公司的招标投标代理合同的签署(合同见附件)。该合同旨通过深圳市特协检测技术有限公司面向全市的招标平台,实行综合评分法的招标形式和评(市专家库随机抽取)定(业主大会选择中标人)分离的定标方法。解决了广大业主所担心电梯品牌、价格,性价比是否选择最好的问题,也加快了电梯更新的步伐。会议邀请了深圳市特协检测技术有限公司的机电高级工程师魏工、高级经营师宋工对招标中所涉及的一些参数和招标方式进行了现场广泛交流:从目前井道条件下,新梯轿厢高度可提升,空间可以从现有的1000KG可扩到1050kg,速度方面可从目前的1.75m/s提升至2.5m/s极大缓解业主候梯时长。标书的制定按:技术(技术指标、硬件性能,保障电梯处在领先水平)占50%,价格(在众多的投标人中遴选出优惠价位)占30%,商务(审定出有综合实力的投标人)占20%的综合评分法制定招标文件。让代理商、厂家之间来竞标,以使我方利益最大化。招标文件将按招投法在全市予以公示。

排除所有阻力积极推进电梯更新项目,力争今年尽快完成2~3台的电梯

深圳市福田区天然居

的更新，18台电梯安全评估工作。每个单元设立楼长为本单元更新电梯申请资金做准备；

二十、关于天然居业主大会基本账户变更银行开户行的事宜

为了便于天然居委员会管控财务，将收入、支出集中在一个账号一条龙管理，更方便全体业主，少跑路，易办事，有效益，经过对天然居小区周围多家银行服务质量的调查，现选择中信银行为我小区的服务对口银行。

二十一、三八国际妇女节活动安排的事宜

根据业委会节日的喜庆活动安排，在三八国际妇女节女神节来临之际。天然居服中心联合赞助单位，在天然居业委会办公室（A栋）开展“和谐、美丽、健康、快乐、情暖三月八，献花、服务权益宣讲、多肉微景观制作、关爱妇女”的节日活动。

决议落实责任表：

| 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】003号-29 关于天然居小区12台电梯安全评估的事宜 | 负责督促管片业委 | 主任及主管马海涛 |
| 2 | | 【2024】003号-30 关于天然居地库地面塌陷破损严重紧急修复的事宜 | 负责督促管片业委 | 主管马海涛 |
| 3 | | 【2024】003号-31 天然居楼顶增加不锈钢晾衣架的事宜 | 负责督促管片业委 | 主管马海涛 |
| 4 | | 【2024】 天然居儿童乐园部分部位损坏维修更 | 负责督 | 主管马 |

深圳市福田区天然居

| | | | | |
|----|--------------------|-----------------------------------------------|----------|----------|
| | 003 号-32 | 换的事宜 | 促管片业委 | 海涛 |
| 5 | 【2024】 003 号-33 | 关于天然居 A. C. D. 三栋大门玻璃门更新改造自动玻璃门外墙外漏水紧急维修费用的事宜 | 负责督促管片业委 | 主管马海涛 |
| 6 | 【2024】 003 号-34 | 关于天然居 D 栋负一楼楼道地砖破损维修的事宜 | 负责督促管片业委 | 主任及主管马海涛 |
| 7 | 【2024】 003 号-35 | 关于天然居小区外墙防水年外包给专业公司的事宜 | 负责督促管片业委 | 主管马海涛 |
| 8 | 【2024】 003 号-36 | 关于天然居 E 栋发电机启动控制面板故障导致无法启动紧急更换的事宜 | | |
| 9 | 【2024】 003 号-37 | 关于天然居全方位高空抛物监控改造立项的事宜 | | |
| 10 | 【2024】 003 号-38 | 关于天然居管理处亿企赢报税系统服务费用的事宜 | | |
| 11 | 【2024】 003 号-39 | 关于天然居 DEF 栋一楼架空层地砖防滑工程的事宜 | | |
| 12 | 【2024】 002 号-40 | 关于天然居 D 栋一楼架空层 01, 02 户型前后阳台雨棚更换工程的事宜 | 负责督促管片业委 | 主任及主管马海涛 |

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）！

广东省深圳市福田区天然居

第七届业主委员会

2024 年 3 月 11 日