

# 深圳市福田区天然居

## 关于业委会和物业 2021 年 1 月联席会议的通告

业委会【2021】001 号

各位业主：

2021 年 1 月 5 日晚 8 时，业委会和物业服务中心召开月度联席会议。业委会成员杨志敏、陆小桥、童稳、邓建强现场参会，刘丹、覃敏凤、叶锋强、陈军网上参会，全体 7 名委员通过小程序“i 业委会”进行了表决。物业服务中心李义芳、刘佳秋、马海涛、龚明燕、物业公司财务吕婷，C203 房业主及 C1803 房租户等也现场参会。会议内容通告如下（电子版扫右侧二维码）：



### 一、月度财务收支

截至 2020 年 12 月底，小区共管账户对账单余额应为 1779993.74 元，会议同意支付 12 月份支出 780327.77 元，12 月份总收入为 644856.41 元，细目详见小区网站（原网站 [tianranju.net](http://tianranju.net) 域名年度审核期间无法访问，因此只能临时访问 [easyye.com](http://easyye.com) 网站）。

会议批准下列物业支出申请：1、天然居 12 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；2、天然居 12 月份地库停车管理短信发送费用 599.85 元；3、游泳池旁地下主水管道破裂紧急维修费用 2843 元；4、DEF 栋楼道翻新粉刷的材料费 16568 元；5、天然居 D 栋楼梯间翻新粉刷总加班费用 28336 元；6、天然居中控室内监控增加硬盘费用 44000 元；7、天然居喷泉水池维修改造费用 17654 元；8、天然居楼道地砖破裂维修费用 2915 元；9、春节装饰采购费用 11877.50 元；10、天然居 12 月份电梯维保人员奖励金 1800.00 元；11、物业服务中心提交的 1 月份材料采购计划表。

### 二、关于天然居 2021 年工作计划及预算事宜

服务中心 2020 年 12 月已提交 2021 年的工作计划及预算，已在上月会议

# 深圳市福田区天然居

前分别上传到小区网站及业主微信大群。经两次月度联席会议审议、近两月业主微信大群讨论并公开征求业主意见后，服务中心已将修改后的工作计划和预算上传到小区网站及业主微信大群，修改内容包括删除了泳池门口加装人脸识别等，拟由下次月度联席会议第三次公开审议后，决定召开业主大会进行整体表决。

### 三、关于 E2601 房装修时安装防盗门外移事宜

2020 年 12 月 14 日，E2601 装修将防盗门安装超出房门占用公共空间，经邻居投诉后服务中心介入调查，发现工程巡查员工曾对业主说超房门装防盗门可以征询邻里意见后实施，随后服务中心向业主解释说明，拆除后重新安装防盗门费用 800 元，业主承担一半，另一半 400 元由工程主管和巡查员工各分担一半。此事反映服务中心对于业主装修管理不严，存在漏洞，客观对业主造成误导和损失，业委会对物业服务中心予以公开批评，要求物业严格实施装修工程监管和员工培训管理，保安巡查和工程巡查相互补位、相互监督，确保装修监督落实到位。

### 四、关于重奖安管员李艳美的事宜

2020 年 11 月 23 日凌晨，安管员李艳美在 1 号门岗值班，发现一陌生人要进小区，主动盘查时其声称为 E 栋某户访客，由于小区门禁系统被工程商施工时拆除无法直接联系业主房屋，李艳美直接呼叫监控室安管员徐丹跟踪监督，结果发现该人员躲在负二楼车库，值班班长李文新与安管员王勇、张日全一起将该人员抓到并报警，随后被民警带走调查（准备发放小卡片）。对于李艳美、李文新、王勇、张日全等认真履职的行为，建议物业公司和业委会共同予以表扬和奖励，其中李艳美经物业公司提议从月度门禁严管奖和月度优秀员工奖中奖励 1500 元，李文新、王勇各奖励 500 元，徐丹奖励 300 元，张日全奖励 200 元。对于李艳美，业委会从部分秘书工资捐赠的奖励基金另行奖励 1500 元。

### 五、关于天然居地库“僵尸车”的事宜

天然居地库“僵尸车”经物业服务中心公告后，F2905 业主前来“认领”，

# 深圳市福田区天然居

相应拖欠多年停车费尚未清缴。此外，该户为天然居目前住宅中唯一违反物权法和民法典物权编未经邻居同意即改为办公商用的房屋，为进一步落实天然居业主大会章程管理规约中禁止住改商的条款，业委会决定提交业主大会表决修改业主大会章程中管理规约相关条款，对于违约住改商的禁止该户办理停车月卡和泳卡等，限制其公共资源使用权限。

## 六、关于垃圾清运合同到期签订事宜

天然居垃圾清运合同早已到期，由于政府实行垃圾分类工作，运输方面监管越来越严格，导致成本上升，为保障小区生活垃圾的正常清理，现申请续签合同，并在原基础上每月 7448 元上调为每月 8968 元，总费用 107616 元/年。会议现场审议同意续签一年。

## 七、关于天然居与天明居之间道路停车造成拥堵事宜

天然居与天明居之间的通道，是两个小区车辆的主要进出口。由于天明居长期在该道路一侧停放一排车辆，造成该道路堵塞，进出车辆无法正常通行。天然居服务中心与天明居服务中心多次沟通未果，后上报交警及社区工作站，获回复称，该通道为两个小区的内部道路，还是需要由两个小区自行协商解决。会议认为，如果天明居继续在该道路停放车辆，天然居将依据小区宗地红线图，在天然居红线范围边缘（现通道中线）安装隔离桩，由两小区在各自红线范围内各走各路，确保天然居小区车辆能正常通行。

## 八、关于门禁对讲改造工程事宜

天然居人脸识别门禁及云对讲系统工程，于 2020 年 7 月 23 日完成招投标工作，2020 年 9 月 8 日签订施工合同。由深圳市捷顺科技实业股份有限公司承包施工，工程总造价 139000.00 元。于 2020 年 10 月 16 日进场施工，并于 2020 年 11 月 27 完成施工。2020 年 12 月 23 日晚 8:00，由小区业委会、业主代表、物业公司及施工单位一起参与验收工作。

验收发现问题有：1、人脸信息无法本地储存，无法确认能够避免远程随意使用人脸信息，无法保障生物隐私信息安全。2、大门口对讲无法拨打业主

# 深圳市福田区天然居

对讲。3、业主无法拨打管理处对讲。4、断网情况下，App 不能正常连通，拨打住户电话时只能放录音，无法双向语音交流。5、刷卡进入时自动抓拍人脸信息。6、招标文件计划工期为 15 天，出现严重超期。7、小区原有门禁对讲系统未经授权就被拆除，导致施工期间小区门禁系统长期处于瘫痪状态。

经与施工单位沟通，限期内无法完成整改。会议审议决定，要求施工单位尽快拆除新设备，在春节前恢复原门禁对讲系统，并由服务中心联系投标时另外三家单位进行沟通，确定如若能够符合天然居门禁对讲功能要求，则由该投标单位承接该工程进行施工。

