

深圳市福田区天然居

关于业委会和物业 2024 年 2 月联席会议的通告

业委会【2024】002 号

各位业主：

2024 年 2 月 6 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二次联席会议，与会人员，七届业主委员会委员：叶锋强、林健（视频）、童稳、杨伟溪、孟霏、杨志敏、祁素芳、天然居小区党支部：杨玉成，七届业主委员会候补委员：衣显愚，执行秘书：陈钊，（占通知应到的 83%）。物业服务中心：李义芳、张永贤、马海涛、顾婷婷、龚明燕、刘火梅。D1105、D2401 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 1 月底，天然居业主大会基本账户服务中心共管账户余额为：3276699.56 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 18285200.97 元。2024 年 1 月份月度收入：578265.78 元，同意支付 2024 年 1 月份月度支出 500249.61 元，收支对比现金余 78016.17 元。上述数据时隔 7 年尚待审计。目前天然居物业服务中心财务每一笔支出的审批制度沿用前期，每月联席会议通过了的决议条款及六届业委会与天健物业公司签订的服务合同中的条款。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 1 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；2、天然居 1 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 1 月份电梯维保奖励金 1800 元；4、天然居 D 栋 2902 凸窗公共外墙外漏水紧急维修费用 5140 元；5、天然居门禁系统熔纤费用维修 700 元；6、维修电脑费用 800 元；7、业主委员会换届刻印章费用 280 元；8、物业服务中心提交的 2024 年 1 月



深圳市福田区天然居

份材料采购计划表 19719.6 元。

二、关于天然居 2024 年春节期间员工加餐的事宜

为了让坚守在一线的员工感受到节日的温暖，留守员工们能够在工作之余共同欢聚一堂，增强团队凝聚力，感受节日的温暖和快乐，按照往年标准申请 2024 年春节加餐费。2024 年春节天然居服务中心留守员工 31 人，保洁部有 4 名员工与服务中心每天一起就餐，春节加餐人数一共 35 人。每人每天标准 30 元，加餐 7 天，加餐费用共计 7350 元。会议同意该费用从小区业主大会账户支出。

三、关于天然居电动汽车充电服务合同到期续签的事宜

天然居电动汽车充电服务合同于 2024 年 1 月 31 日到期，为了不影响业主电动汽车正常充电，现申请与深圳依威保华能源科技有限公司续签电动汽车充电服务合作合同。基础电费：电费 0.72 元/度。服务费分成：根据政府规定允许的范围内收取充电车主电费及充电服务费，按实际收取充电车主充电服务费 30%作为服务费分成进行结算。合同期限：2024 年 2 月 1 日至 2025 年 1 月 31 日，有效期 1 年。会议现场讨论，目前充电桩偏少，且充电效率低，费用偏高，节后再找找新的代理商。

四、关于天然居每栋楼层增加灭火器的事宜

2024 年 1 月 11 日福田消防部门对天然居消防器材进行突击检查，发现天然居每栋楼层未配置灭火器，福田消防救援大队要求限期责令整改，否则则进行罚款处理。服务中心计划于 2024 年上半年按每月每栋分批采购灭火器，据统计共需要干粉灭火器 430 个，灭火器箱 215 个，经淘宝询价：中加沃安干粉灭火器 59 元/个，灭火器箱 26.8 元/个，费用共计为 31132 元。该费用从小区业主大会账户中支出。会议要求服务中心先购买两个不同品牌及价格的干粉灭火器对比，咨询消防部门确认干粉灭火器哪款符合消防标准。再确定分批分月购买。

五、关于天然居每栋楼层增加应急照明灯的事宜

2023 年 12 月 8 日、12 日福田消防部门和景田派出所对天然居消防设施设备进行突击检查，发现天然居各栋楼层未安装应急照明灯，因消防应急照明灯，在火灾发生时断电的情况下为火灾现场提供照明。所以福田消防救援

深圳市福田区天然居

大队和景田派出所要求限期责令整改，逾期未能整改的将根据《中华人民共和国消防法》相关条例对天然居进行处罚，服务中心计划于 2024 年上半年按每月每栋分批采购应急照明灯，据统计共需要应急照明灯 450 个，插座面板 450 个，插座底盒 450 个，电源线 8 卷，线管 400 根，管卡 20 盒，人工安装费用：13600 元，费用共计为：49773 元。该费用从小区业主大会账户中支出。

六、关于天然居业委会购买一台办公电脑的事宜

天然居业委会办公室电脑已使用多年，无法开机正常使用，为了不影响正常工作，天然居业委会办公室需购置一台新的办公电脑，经网购询价电脑一套费用为 4071.00 元。会议现场讨论，先找专业的维修人员进行维修确认，如无法正常启用，比价再行购买，同意该费用从小区业主大会账户中支出。

七、关于天然居 E 栋发电机申请购买发电机柴油的事宜

天然居一区发电机柴油量不足，为了能在停电应急时正常运行，需及时添加，大约需 400 升的柴油。按照现加油站柴油每升价格约 8.01 元计算，费用 3204.00 元，运费 300.00 元，共计 3504.00 元。因油价每天变动，以当天实际购买价格为准。同意该费用从小区业主大会账户中支出。

八、关于天然居 2023 年 11 月份消防维保问题整改费用的事宜

2023 年 11 月份，消防维保单位到天然居进行月度维保时发现故障问题：消防主机有 3 条火警信息、烟感坏、主机备电故障、地面 CRT 图文系统未录入系统、1 台消防广播故障等。因消防设施更换改造时间达 5 年之久，部分配件出现故障，存在安全隐患。服务中心请消防维保公司进行故障排除、更换损坏配件，已全部整改完成，费用共计为：7833.40 元。同意该费用从小区业主大会账户中支出。

九、关于继续推进商业中心停车场诉讼的事宜

关于商业中心停车场纠纷，第七届业委会成立后联同小区党支部在与上级党政领导访谈中，谈及停车场纠纷问题时认为应于协商中解决。2024 年第二次联合会议前，小区党支部书记、业委会成员，多个热心业主已与社区、街道办，天健相关单位不同层面主要领导及负责人接触五次。其中社区、街道办（2023 年 12 月 25 日、1 月 17 日），天健二级公司（2023 年 12 月 29 日、2024 年 1 月 3 日、2024 年 1 月 25 日）交谈中共同认为应通过协商方法是可

深圳市福田区天然居

达成共识的。节后拟以街道组织牵线双方共同会谈进一步协商。与会者认为：目前业委会应将主要精力放在涉小区业主居住人身安全的电梯更新、二轮充电桩的落实与推进的问题上来。

杨志敏委员主张直接启动诉讼，即《民事起诉状天健物业》《民事起诉状天健置业》《行政起诉状》，大部分委员认为即使启动诉讼也只启动产权的诉讼，不涉深圳市政府（交管部门、市长等）诉讼，并认真考量评估最终结果得失。也有委员认为分两步走，一边会谈，一边继续与天健物业/置业打官司，也希望通过官司施压，让街道办节后组织的会谈协商达到理想的目的。

各委员对会前四天发至各委员先期预审的议题进行讨论表决，现场签署并形成决议。会后部分委员，支部书记与热心业主交谈了今后的业主委员会工作的方向与计划及其他方面所涉的问题。

十、关于天然居小区更换电梯进展的事宜

天然居小区更换电梯工作事宜继 2023 年 12 月启动以来，经委员们各抒己见的讨论及热心业主们的集思广益之后，情况如下：

政府补助申请：申请政府补助名额的先决条件是确定供应商和签订设备安装合同后方可受理。属于事后型补助政策，即电梯安装完通过监督检验并取得使用登记证后方可申报资金补助，每台补助金额按照住建局维修资金专项使用申请的第三方工程造价结算审核结果的 50% 计算，较往年政府会优先考虑上一年度剩余未补助项目，补贴只会越来越少。

住建局物业专项维修资金使用申请：申请专项维修资金先决条件同样是要确定供应商，有供销合同。据了解资金管理中心会根据递交的相关合同，委托第三方造价审核单位出具工程造价预算书和结算书。预算书价和结算价分两批支付首款和尾款，首款支付预算书造价的 70%，尾款按照结算书总造价减去预付款结算。

综上，下一步我们迫在眉睫的首要工作是尽快确定供应商。加之专项维修资金发放流程跨度时间比较长，如果要保证供货和安装进度，可能还要考评供应商是否具备垫资实力。经多方考量及技术咨询后，业委们统一思想意愿将换梯项目推向更广泛的电梯代理商市场，让符合资格的制造厂家或是代理商进入评选，客观遴选出优质供应商。

深 圳 市 福 田 区 天 然 居

按照往年电梯更新补贴申报要求，必须在每年3月底上交申报资料才能获得政府补贴。天然居服务中心将更新电梯招标事宜立即上报物业公司，时间有限（离上报资料只剩余一个半月），不能在政府规定的时间内完成所有招投标工作。经F栋一位业主推荐和建议，找一家专业招标代理公司完成招标。天然居业委会委员和深圳市特协检测技术有限公司工作人员双方两次现场沟通已达成共识，最终确定深圳市特协检测技术有限公司为招标代理商。节后正式商谈天然居电梯更新招标代理服务合同。

拟参考三个或以上一线电梯品牌纳入资格范围，委托招标代理机构实行公开招投标，采用评定分离方式确定中标人，定标委员会可授权业委召开业主大会最终定标，此程序公平、公正、合法。

为了让小区能尽快换上焕然一新的新电梯，广大业主如有新思路欢迎积极参与出谋划策。

十一、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】002号-15 关于天然居2024年春节期间员工加餐的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
2		【2024】002号-17 关于天然居每栋楼层增加灭火器的事宜	负责督促管片业委	主管马海涛
3		【2024】002号-18 关于天然居每栋楼层增加应急照明灯的事宜	负责督促管片业委	主管马海涛
		【2024】002号-23 天然居门禁系统熔纤费用	负责督促管片业委	主管马海涛
4		【2024】002号-24 天然居D栋2902凸窗公共外墙外漏水紧急维修费用	负责督促管片业委	主管马海涛
5		【2024】002号-25 关于天然居业委会购买一台办公电脑的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛

深 圳 市 福 田 区 天 然 居

6		【2024】002号-26	关于天然居E栋发电机申请购买发电机柴油的事宜	负责督促管片业委	主管马海涛
7		【2024】002号-27	关于天然居2023年11月份消防维保问题整改费用的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
8	未通过议题	【2024】002号-16	关于天然居电动汽车充电服务合同到期续签的事宜		主任及主管马海涛
9					

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2月21日

