

深圳市福田区天然居

关于业委会和物业 2024 年 8 月联席会议的通告

业委会【2024】012 号

各位业主：

2024 年 8 月 6 日晚 8 时，天然居业委会和物业服务中心现场召开 8 月联席会议，与会成员七届业主委员会委员：叶锋强、童稳、林健、杨志敏、孟霏、祁素芳现场参会；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：黄育珍；物业服务中心：李义芳、张永贤、马海涛、李永福、龚明燕、顾婷婷。鼎盛环境工程（深圳）有限公司负责人现场参会。C205 号房热心业主参加旁听并发言。会议通告如下：



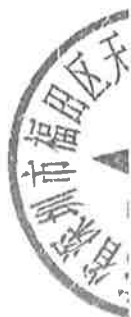
一、月度财务收支

截至 2024 年 7 月底，天然居业主大会基本账户及服务中心共管账户余额为：2817357.92 元（其中原共管账户余额为 42362.23 元），深圳市物业专项维修资金管理中心账户 19162271.48 元。2024 年 7 月份月度收入：629271.32 元，2024 年 7 月份月度支出 533598.08 元，明细详见小区网站 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 号门三棍闸机编程乱码厂家调试维修费用 600.00 元；
2. 天然居 7 月份电梯维保奖励金 1800 元；
3. 天然居 D2605 主卧外墙和凸窗漏水紧急维修费用 2327.00 元；
4. 天然居 E3105 卧室凸窗楼顶漏水紧急维修费用 5150.00 元；
5. 天然居 A、C 栋信箱改装费用 1300.00 元；
6. 天然居 B 栋配电室绝缘垫裂开更换费用 2988.00 元；
7. 天然居 C 栋消防梯更换负一楼显示板费用 1204.45 元；
8. 天然居 1、2 号大门和 B 栋大堂门禁对讲视频机更换费用 4560.00 元；
9. 物业服务中心提交的 2024 年 8 月份材料采购计划表 21553.4 元。

二、关于天然居 A 栋、E 栋消防梯曳引轮钢丝绳更换的事宜



深圳市福田区天然居

2024 年 5 月 20 日电梯维保人员对小区电梯进行全面检查运营情况,发现 A 栋、E 栋消防梯曳引钢丝绳使用年久,老化严重,同时曳引轮已经磨损较严重,曳引钢丝绳槽中出现落槽现象,造成曳引力不足,存在安全隐患,需要进行更换,保障乘梯安全,共计费用 44901.46 元。经会议现场审议,同意该费用从小区业主大会账户中支出。

三、关于天然居 B 栋消防梯更换门机马达和编码器的事宜

小区 B 栋消防梯故障报修,电梯维保人员及时到达现场,经现场工程技术人员持续专业的维修机检查测试,确定门机马达和编码器因为长期使用导致老化损坏。为了尽快消除故障,减少住户出行影响,电梯维保公司已紧急采购并更换老化损坏的门机马达和编码器,保障电梯正常运行。费用 4055.00 元。经会议现场审议,同意该费用从小区业主大会账户中支出。

四、关于天然居 B 栋电梯机房主备电源箱更换的事宜

天然居 B 栋电梯机房主备电源,交流接触器和部分配电开关年久老化,市政停电时,B 栋电梯无法自动切换会出现乘梯人员被困电梯轿厢情况(需人员在电梯机房手动联动)。为了保障电梯安全运行,需要进行更换配电箱,停电计划在下半夜 2 点钟以后(ABC 栋要同时停梯才能更换),现场需 3 人操作,共计费用 17085.00 元。经会议现场讨论,此项更换费用较大,需专业公司三家进行比价,提交下月月度会议再议。

五、关于天然居办公室购买一台办公电脑的事宜

天然居项目副经理办公电脑使用多年,主机经常死机。为了不影响正常工作,服务中心拟购买一台办公电脑,经线上平台询价电脑一套费用为:4071.00 元。经会议现场讨论,为了方便移动办公和与社区业务对接,建议将业委会办公室台式电脑移至管理处做为办公电脑。业委会采购一台笔记本电脑,费用为 4099 元,经会议现场审议,同意该费用从小区业主大会账户中支付。

六、关于天然居停车场系统数据接入市交通运输局的事宜

为持续规范深圳市经营性停车场设施管理,根据市交通运输局《深圳市经营性停车场设施管理办法》中的要求,停车场经营许可证上的数据要接入统一数据库。为了保障系统的正常运行,服务中心拟请厂家即深圳创顺通科技有限公司对小区停车场系统进行改造,共计费用 7800 元。经会议现场审议,同意该费用从小区业主大会账户中支付。

深圳市福田区天然居

七、关于天然居消防系统设施维保合同签订的事宜

天然居消防维保合同 2024 年 08 月 31 日即将到期，在合同履行期间，维保公司给予小区极大的支持与配合，按原合同条约签订一年（另：合同第五条条款约定的付款方式由原来按合同总价比例支付，改为按月支付。每月 1944.28 元，合同总价：23331.36 元。其他条款不变）。维保期限：自 2024 年 09 月 01 日至 2025 年 08 月 31 日止。经会议现场审议，同意该费用从小区业主大会账户中支付。

八、关于天然居保洁合同到期签订的事宜

天然居保洁服务合同于 2024 年 8 月 31 日即将到期，应用物业公司集采结果与深圳市嘉华利实业服务有限公司签订保洁服务合同。服务费用为：保洁主管 1 人，3800 元/人/月；保洁 24 人，3000 元/人/月。每月费用为 75800 元，合同总金额为：909600 元/年，合同期限为 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止。

经会议现场讨论，业委会委员走访周边嘉华利保洁服务的小区对比保洁工作的情况，服务品质一般。另深圳市嘉华利实业服务有限公司保洁服务费用比鼎盛环境工程（深圳）有限公司高出 3.5 万/年。已超出年度预算费用，为节约支出成本，决定与原鼎盛环境工程（深圳）有限公司续签保洁服务合同，保洁 25 人，2913.17 元/人/月；每月费用为 72829.25 元，合同总金额为：873951 元/年，期限为 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止。同意该费用从小区业主大会账户中支付。

九、关于天然居 A. B. C 大堂天花板更新改造采购的事宜

天然居 A、B、C 三栋大堂天花板改造，服务中心已按 7 月月度会议决定完成立项申请。

经过四家供应商现场开标，广东富安智建工程建设有限公司报价：38709.45 元，深圳市帝华装饰工程有限公司报价：37365.35 元，深圳骏业建筑工程有限公司报价 39745.43 元，深圳市湛艺建设集团有限公司报价 37938.79 元。

通过现场查询四家公司的资质和营业执照、法人代表。其中深圳市帝华装饰工程有限公司没有资质证明，无法正常使用备案。最终中标为：深圳市湛艺

深圳市福田区天然居

建设集团有限公司，价格 37938.79 元。经会议现场审议，同意该费用从小区业主大会账户中支付。

十、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，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。经会议现场审议，同意合同到期续签 1 年的申请。

十一、关于天然居 1 号岗小叶榕树和围墙鼎斜导致 1 号门不能正常关闭紧急修复的事宜

天然居 1 号门小叶榕树，多年生长，根须发达伸入围墙底部，导致围墙倾斜、小铁门现已无法正常关闭。业主已多次到服务中心反应，一旦树木倒塌，将出现严重后果，也影响了小区行人和车辆的安全，要求服务中心尽快解决肉眼可见的安全隐患。服务中心已请专业公司现场查看，需要先将围墙掀开，切除部分榕根、对树枝修剪、再进行围墙修复，修剪树木费用是 5400 元，围墙拆掉重新修建维修工程费用是 8745.70 元，共计：14145.70 元。经会议现场讨论，需进行三家比价，提交下月会议再议。

十二、关于天然居 7 月份优秀员工及门岗奖励金发放的事宜

2024 年 7 月 22 日、7 月 29 日，业主分别两次在微信群里反应外来人员到楼道发放小广告卡片，有的卡片直接塞入业主入户门里，带来安全隐患。7 月 29 日晚上，安管巡逻人员将正在楼道发放的人员抓了现行，后报警移交给派出所人员处理。对于外来人员尾随业主进入小区，岗位人员未做好识别登记，经会议现场讨论，对本月门岗奖励金进行扣除一半 1400 元处理。同意该费用从小区业主大会账户中支付。

7 月 27 日凌晨 1 点左右，安管巡逻员史建辉及门岗人员李艳美值班时，发现小合商铺后门处有人员逗留，上前询问说在此避雨，约两分钟后人员不见了。史建辉赶紧前去查看，发现此人已打开星聆关爱热线的后门，直接进到业委会办公室里面坐着，马上呼叫安管班长马进义前去支援、报警，警察到场后询问

深圳市福田区天然居

处理。经会议现场审议，对三位安管人员高度警惕的岗位责任意识特别提出表扬，将7月门岗奖励扣除的1400元奖励给三位安管人员，做到有奖有罚。同意该费用从小区业主大会账户中支付。

十三、关于天然居地下室安管值班岗加装空调的事宜

地下室本身通风条件较差，加上夏季高温，保安人员在值班时容易感到闷热不适，高温天气对保安值班岗的工作环境造成了不小的健康影响。为了解决这一问题，在地下车场出口斜坡处的房间内加装一台空调，改善值班人员的工作环境，避免高温天气的炎热，有助于提供一个舒适和适宜的工作环境。经服务中心线上询价，格力空调1.5匹，费用为2699元，加长铜管8米。每米100元，共计：3499元。经会议现场讨论，同意该费用从小区业主大会账户中支付。

十四、关于天然居业委会主任改为轮换制的事宜

天然居业委会委员杨志敏提议业委会主任改为轮换制。经会议现场讨论，不同意。

特此通告（通告将在天然居网站、小区各微信群、各栋大堂公示）！

广东省深圳市福田区天然居
第七届业主委员会
2024年8月15日

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	【2024】008号-76	关于天然居D2605主卧外墙和凸窗漏水紧急维修的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
2	【2024】007号-77	关于天然居E3105卧室凸窗楼顶漏水紧急维修的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
3	【2024】007号-78	关于天然居A栋消防梯和E栋消防梯曳引轮钢丝绳更换的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
4	【2024】007号-79	关于天然居A和C栋信箱改装费用的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
5	【2024】007号-80	关于天然居B栋消防梯更换门机的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
6	【2024】007号-82	关于天然居B栋配电室绝缘垫裂开更换的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
7	【2024】007号-83	关于天然居C栋消防梯更换负一楼显示板的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
8	【2024】007号-84	关于天然居办公室购买一台办公电脑的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
9	【2024】007号-85	关于天然居门禁对讲视频机更换的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
10	【2024】007号-86	关于天然居停车场系统数据接入市交通运输局的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
11	【2024】007号-87	关于天然居消防设施维保续签的函	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

12		【2024】007 号-88	关于天然居保洁合同到期签订的函	负责督促管片业委	主任及顾婷婷
13		【2024】007 号-89	关于天然居电动汽车充电服务合同到期续签的函	负责督促管片业委	主任及顾婷婷
14		【2024】007 号-91	关于天然居 1 号门三棍闸机编程乱码需要厂家调试维修的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
15			关于天然居 A. B. C 大堂天花板更新改造采购的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
16			关于天然居地下室安管值班岗加装空调的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
1	未 通	【2024】007 号-90	关于天然居 1 号岗小叶榕树和围墙鼎斜导致 1 号门不能正常 关闭紧急修复的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
2	过	【2024】007 号-81	关于天然居 B 栋电梯机房主备电源箱更换的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
3	议 题		关于天然居业委会主任改为轮换制的事宜	负责督促管片业委	