

深圳市福田区天然居

关于业委会和物业 2024 年 9 月联席会议的通告

业委会【2024】013 号

各位业主：

2024 年 9 月 3 日晚 8 时，天然居业委会和物业服务中心现场召开 9 月联席会议，与会成员七届业主委员会委员：叶锋强、林健、孟霏、杨伟溪、祁素芳现场参会；天然居小区党支部：杨玉成，物业服务中心：李义芳、马海涛、李永福、龚明燕、顾婷婷、黄薇。深圳荣冠优品工程有限公司负责人现场参会。会议通告如下：



一、月度财务收支

截至 2024 年 8 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：3018813.1 元（其中原共管账户余额为 42858.23 元），深圳市物业专项维修资金管理中心账户 19155212 元。2024 年 8 月份月度收入：685344.27 元，2024 年 8 月份月度支出 457412.55 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 8 月份电梯维保奖励金 1800 元；
2. 天然居 8 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；
3. 天然居进出口交换机中间光缆断开，熔接光缆费用 600.00 元；
4. 天然居 F 栋负一楼风机房电机故障紧急维修更换费用 14098.00 元；
5. 天然居 A 栋 402/A403 公共空间位置渗漏水、B 栋 25 空中花园阳台排水管渗漏水紧急维修费用 2400.00 元；
6. 天然居 F 栋 1902 次卧凸窗、客房凸窗公共外墙漏水紧急维修费用 2726.00 元；
7. 天然居 1 号门禁视频机刷卡故障和 2 号视频机无声音维修更换费用 890.00 元；
8. 天然居电梯机房 15 台空调不制冷，需加雪种、深度拆开清洗主挂机和外挂机 9 台（含高空作业费用）两项共计费用 2950.00 元；



深圳市福田区天然居

9. 天然居 2024 年 9 月 15 日下午 15:00, 在小区广场举办中秋国庆邻里“美食节”活动费用 7500.00 元;

10. 物业服务中心提交的 2024 年 9 月份材料采购计划表 21404.1 元。

二、关于天然居 9 个自动玻璃门增加在断电时门自动打开后备电源加装的事宜

小区 9 个大堂自动玻璃门安装以来, 得到业主们的好评, 为了进一步完善自动玻璃门的功能要求, 加装一个在断电情况下自动门会用后备电源进行打开的模式, 需要进行加装后备电源和其它一些部件, 有两种备用方案: 一种 500 元/个包安装人工费用, 共 9 个门, 费用: 4500 元, 断电后可保持八小时蓄电。另一种是 900 元/个包安装人工费用, 共 9 个门, 材料费用为 8100 元, 断电后可保持二十四小时蓄电。质保二年。经会议现场讨论, 电动拉门一旦意外断电, 门可以徒手拉开, 同时请管理处在九个自动玻璃门旁醒目位置贴上遇急处理办法的提示, 并在停电时第一时间通知安保人员, 协助提前打开玻璃门。暂不同意安装。

三、关于天然居 18 台电梯对讲系统维修更换的事宜

小区电梯在日常使用中, 18 台电梯对讲存在安全隐患问题: 通话声音小、部分电梯无法区分来电位置、无法正常与监控中心通话, 完全不符合救援要求, 现场师傅也多次进行系统检修, 确认是因使用年久, 对讲系统老化、自身输出声音偏小, 音频电缆电阻偏大、线路老化等因素所致。不符合安全规范要求, 存在及大的安全隐患, 省市特检院在电梯年检和抽查时建议要求及时进行更换。为尽快消除电梯日常运行安全隐患及避免政府检查处罚风险, 建议将对讲系统进行维修改造, 本次改造维修为无线对讲, 更换共计费用 42540.52 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 DEF 栋一楼架空层地砖防滑工程立项的事宜

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。

有三种方案: 一种方案: 是切割走廊宽 100X100mm 公分, 长约 315 米, 铺设防滑石子, 预算费用 46818.70 元; 另外一种方案: 瓷砖更换 2 块, 100X100mm,

深圳市福田区天然居

总共 1180 块，总面积约为 167.50 平方，预算费用 54201.20 元，三种方案：全部更换，面积约是 454.5 平方，预算费用 147743.70 元，由业主们决定具体哪种方案后，服务中心负责立项，最终费用以公司最低优惠招投标审核为准。经会议现场审议，决定通过在群里征询意见的方式，征询业主的意见再决定最终方案。

五、关于天然居 2024 年修剪庭院大王椰、1 号岗榕树的事宜

因天然居庭院大王椰树生长高大茂盛，单一的人工已无法对其进行修剪，枝叶经常脱落，砸伤行人；1 号岗榕树生长旺盛，导致围墙倾斜并有裂缝，存在安全隐患。服务中心计划拟请专业绿化公司对其进行修剪。拟请三家公司进行报价，深圳市天健环境技术有限公司：10547.00 元；深圳市中工盛源建设工程有限公司：11299.60 元；深圳市青山生态环境有限公司：11013.40 元。最终费用以公司最低报价单位金额为准，天然居修剪大王椰、1 号岗榕树费用共 10547.00 元。经会议现场审议，同意该费用从小区业主大会账户中支付。

六、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。经业委会委员与深圳市嘉华利实业服务有限公司负责人双方协商，按照原鼎盛环境工程（深圳）有限公司费用标准签订保洁服务合同。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。经会议现场审议，要求合同生效之日后前一个月为承包试用期，改为两个月，请物业公司和保洁服务公司协调。同意该费用从小区业主大会账户中支付。

七、关于天然居垃圾清运合同续签申请的事宜

天然居垃圾清运合同于 2024 年 10 月 18 日到期，服务中心计划与原供应商深圳市吉之祥清洁服务有限公司按 8968 元/月进行续签，于 2024 年 10 月 19 日至 2025 年 10 月 18 日，为期一年，共计费用 107616.00 元（含税）。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 1 号门小叶榕树根顶斜围墙，导致大门倾斜无法关闭需要紧急维修的事宜

深圳市福田区天然居

小区1号门旁边小叶榕树树根顶住围墙，导致围墙歪斜，大门无法正常关闭，影响业主/住户出行。服务中心拟请专业公司对其进行重建，重建费用经三家比价：深圳市湛艺建设集团有限公司报价：11398.13元，深圳程顺建设工程有限公司报价：8759.10元，广东富安智建工程建设有限公司报价：12099.55元，经过三家最优惠价格，深圳程顺建设工程有限公司：8759.10元报价最低。经会议现场审议，确定最低报价为：深圳程顺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付。

九、关于天然居安装电动汽车充电桩的事宜

小区越来越多的居民购买电动汽车，现有新能源汽车充电桩远不能满足住户充电的需求。服务中心接到多位住户的反映，要求小区增加电动汽车充电桩，经会议现场讨论，选址：1、安装在洗车场旁边的露天停车场；2、地库出口一墙之隔的小公园边上。服务中心联系相关服务商提供方案，后续相关事宜待提交下月联席会讨论，联席会通过后再向业主进行公示，取得业主支持后实施。

十、关于天然居单车棚地面修复的事宜

天然居垃圾房旁边的单车棚，地面凹凸不平，特别是雨季，积水洼地。为了方便业主停单车。会议现场讨论，建议铺设植皮砖，方便居民停放非机动车，从而提升居民的生活便利性。

十一、关于请求支付深圳市天健城市服务有限公司管理佣金的事宜

深圳市天健城市服务有限公司(原天健物业)与天然居小区的物业服务合同2021年9月17日到期，因天然居商业中心地面车场纠纷，天然居第六届业委会从2021年9月起就暂扣支付每月的物业管理佣金。

合同到期后我司服务人员继续按照业委会和业主的需求在小区尽职尽责完成各项工作，提交月度计划并按时完成月度会议通告上的各项议题内容，及时完善小区水电等公共设施的维修和保养，其他维修改造工程如期进行。服务期间无任何安全事件发生，对于小区的日常运营也继续按照以往的工作流程处理小区物业事务。

鉴于我司提供了本小区的事实管理服务，按照民法典的相关规定，现向天然居业委会各位委员申请支付2021年9月至2024年7月期间暂扣的物业管理佣金共计1564196.32元。经会议现场讨论，业委会已发起行政和民事诉讼，

深圳市福田区天然居

待法院判决结果出来后，业委会再与天健城服公司沟通支付管理佣金事宜。

十二、关于天然居小区内外围高空抛物监控改造的事宜

天然居小区高空抛物监控改造工程，前期免费试点，效果一般，安装在2号岗车场围墙上，现有大华、海康，知路、厂家前期安装试点。经会议现场讨论，同意天然居服务中心负责53个高空抛物监控头改造的立项，深圳市天健城市服务有限公司负责招投标，最后以天健城服公司招标结果为准，费用约28万元，高空抛物监控改造的费用从小区业主大会账户中支出，召开业主大会进行表决。要求前期试点安装的费用和材料由中标单位接收，纳入改造项目的预算里（特别说明：之前的预算28万最后中标单位承担自己品牌的试点费用，但不承担，其他品牌的试点费用，其他每个品牌试点费用预算约15000元-18000元不等，试点安装的费用由业委会商议后另行处理。

十三、关于天然居电梯更新召开第二次业主大会的事宜

天然居2024年5月第一次业主大会已通过的议题选项：电梯更新“维持此前原厂五大进口部件，最高限额65-80万元/台”的配置。深圳市特协检测技术有限公司作为招标代理机构，在招标平台深圳公共资源交易中心发布天然居小区电梯更新工程招标公告，2024年7月31日开标，因有效投票文件递交不足三家，导致该项目流标（所使用的专项维修基金支付最终要经过住建局与第三方造价单位审核。进口部件所造成差价需要供应商兜底，因风险过高无一家参与投标，导致流标）。根据2024年5月业主大会授权的深圳市特协检测技术有限公司作为招标代理机构（招标平台深圳公共资源交易中心）综合评分法，遴选一线品牌的电梯代理商后，再召开业主大会投票选择具体的品牌型号及代理商（评定分离）。

十四、2024年10月9日至10月18日召开天然居业主大会

结合2024年5月业主大会表决已通过部分进口部分国产的方案，会议决定即日起依法公示业主大会会议议题，并于2024年10月9日至10月18日以电子投票和书面投票相结合的方式，召开天然居电梯更新的业主大会。业主人数：天然居业主大会应到业主总人数1039人（同一业主拥有两套以上产权的均按一人计算）；总投票权数120711。

业主大会会议议题如下：

深圳市福田区天然居

一、小区全体业主大会会议

(一) 本栋(单元)电梯更新招投标采用新的全国产合资方案，还是继续维持目前部分进口部分国产的方案，不同品牌价格：1、采用新的全国产合资方案更新，高层 45 万到 60 万元 / 台，小高层约 35 万元 / 台；2、维持此前进口部件(控制柜、曳引机、轿厢门机、限速器、随行电缆)结合国产部件的方案，约 100 万元/台, 维修资金将耗尽, 将出现各栋业主分摊进口件产生的额外费用, 同时投票率须达 3/4) (注：选项 1、2、3 仅限三选一)

选项 1、采用新的全国产合资方案更新（约 45 万到 60 万元 / 台）。

选项 2、维持此前原厂五大进口部件方案更新（最高限额需提高到 100 万元 / 台，维修资金将耗尽, 将出现各栋业主分摊进口件产生的额外费用，同时投票率须达 3/4）。

选项 3、弃权。

二、DEF 小高层各栋(单元)业主大会会议议题

2024 年 5 月业主大会电梯更新议题，D 栋小高层表决为不更新，E 栋小高层和 F 栋小高层表决为更新。E 栋小高层和 F 栋小高层业主认为目前电梯运行良好，故障率低，业主提议暂不更新，强烈要求重新表决（另外 D、E、F 栋小高层各栋的专项维修资金只有 20 多万，费用不足以更新电梯, 如要更新将可能出现各栋小高层业主分摊产生的额外费用）。

选项 1：同意

选项 2：不同意

选项 3：弃权

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 9 月 11 日



抄送:莲花街道办 康欣社区 天健城服

深圳市福田区天然居

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】008号-94 关于天然居 A402 和 A403 公共空间位置漏水, B15 楼空中花园排水管渗漏水紧急维修的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
2		【2024】007号-95 关于天然居 F 栋负一楼风机房电机故障紧急维修更换的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
3		【2024】007号-96 关于天然居 1 号门禁视频机刷卡故障和 2 号视频机无声音维修更换的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
4		【2024】007号-97 关于天然居 18 台电梯对讲系统维修的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
5		【2024】007号-98 关于天然居电梯机房 15 台空调不制冷紧急维修的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
6		【2024】007号-99 关于天然居进出口交换机中间光缆断开, 熔接光缆的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
7		【2024】007号-100 关于天然居 DEF 栋一楼架空层地砖防滑工程立项的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
8		【2024】007号-101 关于天然居 2024 年中秋国庆举办邻里“美食节”活动的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
9		【2024】007号-102 关于天然居 2024 年庭院大王椰树修榕树剪的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
10		【2024】007号-103 关于天然居垃圾清运合同续签申请的函	负责督促管片业委	主任及主管龚明燕
11		【2024】007号-104 关于天然居 1 号门小叶榕树根顶斜围墙, 导致大门歪斜无法关闭需要紧急维修的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
12		【2024】007号-105 关于天然居 F 栋 1902 次卧凸窗, 客房凸窗公共外墙漏水紧急维修的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
1	未 通 过 议 题	【2024】007号-93 关于天然居 9 个自动玻璃门增加在断电时门自动打开后备电源加装的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛