

深圳市福田区天然居

关于业委会和物业 2024 年 7 月联席会议的通告

业委会【2024】011 号

各位业主：

2024 年 7 月 2 日晚 8 时，天然居业委会和物业服务中心现场召开 7 月月度会议，与会成员七届业主委员会委员：叶锋强、童稳、林健、杨伟溪、孟霏、祁素芳现场参会，执行秘书：陈钊。物业服务中心：李义芳、陈涛、张永贤、马海涛、李永福、顾婷婷、黄薇。会议通告如下：



一、月度财务收支

截至 2024 年 6 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：3373682.01 元（其中原共管账户余额为 1341.93 元），深圳市物业专项维修资金管理中心账户 19106248.55 元。2024 年 6 月份月度收入：618930.68 元，2024 年 6 月份月度支出 535733.69 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 6 月份优秀员工和门岗奖励金 3200.00 元；
2. 天然居 6 月份地下室员工通讯与短信费补贴明细 200.70 元；
3. 天然居 E2505 主卧凸窗漏水紧急维修费用 3713.00 元
4. 发生电梯困人 1 次扣维保奖 900.00 元，故天然居 6 月份电梯维保奖励金为 900.00 元；
5. 泳池水质检测费 1200.00 元；
6. 物业服务中心提交的 2024 年 7 月份材料采购计划表 20149.70 元。

二、关于天然居泳池循环水泵维修及购买的事宜

游泳池循环泵使用时声音异响，影响业主们的正常生活。服务中心 2021 年对 4 台进行维修更换线圈，其中一台泵体开裂，无法维修，后期一直是三台循环泵在运行使用。现有 2 台泵水质循环处理时声音过大，经专业维修师傅再次进行检查，更换轴承 4 个，散热风扇 2 个，费用 320 元。为了不影响泳池的正常开放，保证水质良好，服务中心紧急采购 1 台循环泵（注：原厂家定制），每台价格：7236.65 元，共计费用 7556.65 元。经会议现场审议，同意该费用



深圳市福田区天然居

从小区业主大会账户中支出。

三、关于天然居 18 台电梯 125 制动试验年审的事宜

依据深圳市市场和质量监督管理委员会，深市质[2018]198 号文件规定及《质检总局办公厅关于实施〈电梯监督检验和定期检验规则〉等 6 个安全技术规范第 2 号修改单若干问题的通知》（质监办特函[2017]868 号）相关要求（详见附件二通知），同时参照《电梯监督检验和定期检验规则—曳引与强制驱动电梯》（TSG7001-2009）8.13A 规定：由使用单位委托电梯维保单位，每 5 年进行一次 125%制动试验，轿厢装载 125%定载重量，以正常运行速度下行时，切断主机和制动器供电，制动器应当能够使驱动主机停止运转，试验后轿厢、制动器及钢丝绳应无明显变形或损坏。通过 125%制动试验将检测出电梯轿厢、钢丝绳、制动器等承重及保护安全部件是否存在隐蔽问题。如果检测中出现异常，试验应立即停止，同时由电梯维保单位将试验报告报送深圳市特种设备研究院做技术评估，深圳市特种设备研究院依据送交的评估报告及检测中出现的问题，安排专家现场最终评估。同时电梯年检前，必须出具 125%试验检测报告，否则特检院将不予年检，7 个工作日内没有完成 125%制动试验的单位，深圳市特种设备研究院将向深圳市市场监督管理局特设处反馈，并作封梯处理，不得使用。试验中出现自然坏损达到报废年限的电梯配件，依据《电梯使用管理与维保规则》T5002-2017 强制规范及《电梯主要部件报废技术条件》GB/T31821-2015 相关规定应及时更换，及时规避设备安全风险及运营风险。发生的维护费用将依据更换坏损的配件发生实际费用为准，发生的任何更换配件费用由使用单位承担，另行报价。

2024 年 7 月 1 号、2 号，深圳市特检院工作人员已对天然居小区 18 台电梯定期检验，需要进行检测平衡系数及 125 制动试验费用共计 39240.00 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、关于服务中心员工食堂及业委会办公室购买空调的事宜

天然居服务中心员工食堂空调已使用多年，故障频繁发生。经专业人员检修多次，现已没有维修价值，服务中心计划申请网购买一台新空调，型号：Midea/美的：KFR-46GWJH1-1，费用约 4499.00 元。因室内机离室外机安装位置较远，需要加长连接铜管约 10 米（标配 3 米），另需费用 1000.00 元。

深圳市福田区天然居

天然居业委会办公会议室空调故障老化，经专业人员检修，目前已没有维修价值，计划申请网购买一台新空调，型号：KFR-72LW/N8MHA1，原价：7399.00元，折后优惠费用约 5499.00 元，需要加长连接铜管约 10 米（标配 3 米），另需费用 1000.00 元，两项共计费用：11998.00 元）。

经会议现场审议，考虑员工食堂未来可能要调整位置，业委会办公室空调使用频率不是很高，暂不同意采购空调。

五、关于天然居监控系统增加储存容量的事宜

服务中心对小区监控系统进行自查自检时，发现部分监控达不到至少保存时间 30 天的要求。2021 年采购回一次，现部分硬盘已坏，需要增加补充：8TB 的监控网购硬盘 6 个、1250.00 元/个，费用 7500.00 元；2TB 的监控硬盘 4 个、500.00 元/个，费用 2000.00 元；总费用共计 9500.00 元（天猫网购）。因网购市场价格随时波动，具体以当天实际购买价格为准。经会议现场审议，同意该费用从小区业主大会账户中支出。

六、关于天然居 A、C、D、E、F 栋及小高层共 8 个大堂自动玻璃门开标的事宜

天然居 A、C、D、E、F 栋及小高层共 8 个大堂玻璃门，经物业公司公开招标，共四家公司投标，于 2024 年 6 月 12 日下午 14 :30 分在深圳区域本部会议室公开开标，邀请小区业委会委员和党支部杨书记代表，物业公司经营班子、成本部领导、服务中心人员，在多方见证下，中标单位为深圳荣冠优品工程有限公司，最低报价 100053.28 元。经开标人员与投标公司现场电话连线、议价，最终优惠价格为 98000.00 元。

业主已多次在微信群里问自动玻璃门进展情况，经会议现场审议，要求服务中心尽快与中标方签订合同进场施工，解决业主实际需求，同意该费用从小区业主大会账户中支出。

七、关于天然居 ABC 栋大堂天花板改造的事宜

天然居 ABC 三栋大堂天花板改造方案已在 6 月月度会议上讨论，服务中心已将三种改造方案发到各栋业主微信群里讨论、收集业主相关意见，结合 7 月月度会议讨论，决定使用 DEF 栋长廊更换的铝扣板进行更换，旁边加塑木方通和不规则灯带，要求把原有的筒灯改为 600X600mmLED 灯盘。由服务中心发起

深圳市福田区天然居

立项申请，物业公司公开采购，最终金额以物业公司采购为准。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 DEF 小高层地面部分更换防滑地砖的事宜

天然居 DEF 栋和小高层之间部分更换防滑地砖的工程，上月月度会议时已提议三种改造方案，改造效果图正在设计中。七月月度会议上各委员建议服务中心将 DEF 栋小高层的业主拉一个微信群，收集小高层业主对地砖改造的意见和建议，公开讨论。根据多数业主的建议和意见，最终选定更换方案，具体以选定方案后在做预算。

九、关于天然居 1 号门大榕树修剪、游乐场补种树木的事宜

天然居 1 号门(西门)旁的大榕树，多年生长，根系已长(伸)入小区围墙底部，导致围墙向外倾斜，小铁门完全被挤压变形，如遇台风天气，随时都有倒下的可能。要求绿化公司对靠近围墙的榕树根系进行部分修剪，消除安全隐患。如效果修剪达不到排除安全隐患的目的，服务中心下月另行出方案。

儿童游乐场原有的三棵刺桐树，台风天倒塌后一直没有补种，业主提议补种一些开花且能遮阳的树木。服务中心考虑天气炎热，开花的风铃木不适合夏季种植，等明年春季到来时提前采购种植。

十、关于天然居增设高空抛物摄像机的事宜

天然居小区高空抛物现象严重，多年来一直没得到有效解决，月度会议上也多次讨论，现建议找海康、大华、电信等大品牌公司进行试点安装，前期所有材料费用由试点厂家自费，业主和业委会对各厂家的监控效果进行比较，待确定后再拟定方案并召开业主大会表决，由物业公司进行公开招投标，确定厂家后，前期试点安装的费用和材料由中标单位接收，纳入改造项目中预算里，同意该费用由业主大会账户支出。

十一、关于天然居泳池开培训班的事宜

天然居游泳池自开放以来，得到了业主们的广泛关注和建议，为了进一步规范游泳池的经营，理清相关责任，部分业主提出相关建议和意见如下：

1、业主之间游泳培训，在购票入场和确认能保证业主人身安全的情况下，业委会和服务中心不得干预，在培训期间，学员所有的安全责任由教练员负责。

2、业主如有培训需求，可外请私教购票入场，在培训期间，可视同家长

深圳市福田区天然居

或亲属陪同，学员所有的安全责任由业主外请的教练员负责。

3、泳池需进行规范管理，所有教练员必须到服务中心前台进行登记报备个人信息，留身份证及教练员复印件及电话等信息，仅限小区业主培训。

3、如因私人间游泳培训引发关于非法经营的投诉或安全事故问题，由相关责任人自行承担相应责任。

4、建议所有涉及培训的机构或教练为学员购买意外保险。

5、为更好保障业主的生命安全，建议一对一教学培训。

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7月5日

第七届业主委员会

(2023.12.09-2028.12.08)

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】007号-70	关于天然居游泳池疾控中心检测水质不合格要求重新检测费用的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
2	【2024】007号-71	关于天然居泳池循环水泵坏更换的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
3	【2024】007号-72	关于天然居18台电梯125制动试验年审的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
4	【2024】007号-74	关于天然居申请监控系统加大储存容量的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
5	【2024】007号-75	关于天然居E2505主卧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
6		关于天然居ABC大堂天花板更换的函	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
7		关于天然居DEF高层和小高层之间地面更换防滑地砖的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
8		关于天然居ACDEF栋大堂玻璃门改造成自动玻璃门的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
9		关于天然居1号门、门口大榕树修剪的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
10		关于天然居增设高空抛物摄像头的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
11		关于天然居泳池开培训班的事宜	负责督促管片业委	主任及主管马海涛
12	未通过议题	关于儿童游乐场补种苗木的事宜	负责督促管片业委	主任及主管龚明燕
13		关于服务中心员工食堂及业委会办公室购买空调的事宜		