

业委会与中建物业第 2 次协调会议纪要

(2023 年 9 月 25 日)

一、9 月 14 日会议落实情况

(1) 业委会：建立业委会与中建物业的工作群

已建立

(2) 中建物业公司管理人员上岗证和学历（履历）证明

中建物业人员保安人员姓名、上岗证、身份证，无刑事
犯罪记录等

中建物业人员保洁人员姓名、身份证，无刑事犯罪记录
等

物业本次会上提供

(3) 9 月 14 日协商会议执行情况

财务未能拉出流水单，没有提供记账凭证、银行回单、
用款申请、发票、合同、物品清单

现场设备查看已完成，但各种图纸无

60 项整改项目在整理中

二、小区重点情况

(1) 业委会：我们委托两家三菱维修单位对小区电梯安全进行评估，现提出如下参考意见，请物业公司抓紧会诊，及时解决。

A 栋：

(a) 1#电梯、2#电梯、3#电梯拽引机漏油。

(b) 1#电梯运行晃动（检查导轨、导靴）。

(c) 1#电梯 11F 厅门锁钩间隙误差大。

(d) 3#电梯运行抖动（检查钢丝绳、拽引轮）。

B 栋：

- (a) 1#电梯、2#电梯称量装置无效，需打开。
- (b) 1#电梯轿箱风扇异响（检查固定情况）。
- (c) 2#电梯拽引机漏油严重（更换油封）。
- (d) 2#电梯拽引轮、拽引钢丝绳检查确认。

物 业：尽快与维保单位联系、拿出修理方案。

(2) 业委会：B17G，A 幢 E 室居民家中漏水

物 业：在排查中

(3) A 幢大厅大理石脱落

物 业：在落实解决中

(4) 违规装修

物 业：在处理中

三、地面车辆月租管理问题

业委会：

(1) 中建物业是否按小区管理规约认真履行小区停车管理职责？

(A) 业主优先

(B) 每户只能地面停车一辆

(C) 按先来后到，按序安排地面停车月租名单

(D) 地面停车是否严格执行住户 300 元/月，商户 600 元/月

(2) 中建物业公司公布 8 月 15 日新老业委会交接时地面停车位 71 个名单中， 9 月 15 日地面月租停车名单中有 19 个变更，是有意不配合给过时资料，还是平时管理有问题？

(3) 中建物业公司公布 8 月 15 日新老业委会交接时地面停车名单中， 9 月 15 日地面月租停车名单消失 10 个，是否有业主举报低价租车位，高价再出租，甚至租给小区外客户，赚取差价的现象？

(4) 中建物业公司公布 8 月 15 日新老业委会交接时地面停车名单中， 至 9 月 15 日地面月租停车新增 6 个，而且是第 2 辆地面停车，

价格低于小区管理规定，是否利益输送？还是有意违反小区车辆管理规定？

(5) 8月15日新老业委会交接时约定：新老业委会成员和中建物业管理公司人员从9月1日开始不再享有免费停车的特权，一律按小区规约执行，现在执行了吗？

(6) 从9月25日起停止中建物业公司安排小区地面停车月租名单的批准，转有业委会负责。同时请中建物业公司在9月底前将业主申请名单按申请时间顺序报业委会，业委会将公布申请排队名单，按小区停车管理规约安排地面停车名单。

物 业：同意 9 月 25 日起由业委会负责安排小区地面停车的新增登记、地面新增停车车辆安排；日常停车管理仍由物业负责；9 月底前提供目前排队申请停车名单。

四、地下室清空、合理使用问题

业委会：

(A) 业委会收到房办资料，A、B幢地下室（除车库）为未测面积，即为公摊面积，为全体业主所有，中建物业公司经谁授权？使用和安排地下室（除车库）使用权限？

(B) 对占用公共地下室使用权的业主，中建物业公司采取了哪些措施？

(C) 公共地下室大量垃圾，中建物业公司准备如何处理？

(D) 公共地下室卫生工作，中建物业公司是如何安排的？（会议前业委会带中建物业领导查看A幢地下室卫生现状，从地面泥土可辨已1个多月未清扫）

物 业：当场提供 A，B 幢测绘报告，以证明 A 幢地下室库房为开发商所有。

业委会：根据房办意见，只认产证，请提供产证和产权位置图。

事后业委会研究提供的测绘报告，A幢目录47页，只提供21页，且其中关键2页无；B幢目录35页，只提供17页，且其中关键2页无。告知中建公司后，该公司再无响应。

五、节假日小区安全保障、应急预案问题

业委会：

- (A) 有没有应急预案？
- (B) 如何保障？
- (C) 与往年有何改进？

物 业：9月28日提供

六、下次协商会议时间 10月12日下午 13:30，在 A1A 室