

江门市江海区奕聪花园第二届业主委员会

关于召开第七次业主大会的通知

江海区奕聪花园 全体业主：

经业委会会议讨论决定，报江海区住建局、外海街道办、彩虹社区同意，决定举行第七次业主大会，将下列议题提交第七次业主大会表决，业主大会筹备工作基本就绪，现将本次会议的有关事项通知如下：

一、会议日期：2024年2月25日0点---3月15日24点。

二、会议地点：奕聪花园小区内。

三、会议形式：采用住建局网上投票平台微信投票+纸质投票书面征求意见相结合的方式（不方便网上平台微信投票的用纸质），

四、会议时间：纸质投票固定票箱每天8.00-22.00，流动票箱每天20.00-23.00

五、票箱设立：在奕聪花园东西门保安室各设1个固定投票箱，另设1个流动投票箱，

六：纸质选票以现场投票+专人送达/自行投递+快递送达/快递回收选票等三种方式，

每个物业单位或同一业主的多个物业单位只有一张选票，若有超过一名业主共有的，则其中任意一名业主签名投票有效，签收选票业主在规定的时间内不提出同意、反对、弃权意见的，票数计入已表决的多数票进行计算。

四、会议内容：

议题一：是否同意授权业委会委托第三方法律服务机构北京盈科（长沙）律师事务所代全体业主提起诉讼，向开发商追索被转让的地面车位使用权的全部转让款项及损失。

表决选项：1. 同意，2. 反对，3. 并入多数票，4. 弃权。

议题二：是否同意授权业委会委托第三方法律服务机构代全体业主起诉，向开发商、前期物业公司或任何第三方等侵犯业主公共资产、公共收益的行为主张权利。

表决选项：1. 同意，2. 反对，3. 并入多数票，4. 弃权。

议题三：是否同意三期地面车位维修方案及预算。（详见公示的维修方案）

表决选项：1. 同意，2. 反对，3. 并入多数票，4. 弃权。

附件：1. 选票样本，2. 三个议题的具体公告。

注：请全体业主届时准时参加（带身份证），积极行使自己的权利。不能出席的投票业主，请先填写好《业主委托书》，受委托人参加投票时需出示身份证和委托书，委托书附带业主身份证复印件的，视为业主委托有效。

特此通知。

奕聪花园第二届业主委员会

2024年2月4日

业委会联系方式：全主任，电话 15992136161.



江门市江海区奕聪花园第二届业主委员会

第七次业主大会说明

鉴于第一届业主委员会第五次业主大会决议被法院枉法判决后，小区进行提前换届选举，目前第二届业主委员会已经成功备案通过。由于第一届业主委员会起诉开发商侵占业主公共利益官司还在省高院进行中，为了全体业主的合法权益，现提交第七次业主大会授权第二届业主委员会继续代表全体业主向开发商追讨属于业主的公共收益，授权业主委员会委托第三方法律服务机构通过法律途径（包括行政复议、法律诉讼，合同仲裁等），解决小区包括但不限于开发商侵占全体业主共有之公共车位 / 其他公共配套建筑及设施等等有关损害全体业主利益之追偿 / 清查 / 保护的一切涉法行为。

以上文件公示 7 天，后提交第七次业主大会表决。

奕聪花园第二届业主委员会

2024 年 2 月 4 日



江海区奕聪花园小区第七次业主大会表决票

议题一：（四选一）：☐ 同意，☐ 反对，☐ 并入多数票，☐ 弃权。

是否同意-授权业委会委托第三方法律服务机构北京盈科（长沙）律师事务所代全体业主提起诉讼，向开发商追索被转让的地面车位使用权的全部转让款项及损失。

议题二：（四选一）：☐ 同意，☐ 反对，☐ 并入多数票，☐ 弃权。

是否同意-授权业委会委托第三方法律服务机构代全体业主起诉，向开发商、前期物业公司或任何第三方等侵犯业主公共资产、公共收益的行为主张权利。

议题三：（四选一）：☐ 同意，☐ 反对，☐ 并入多数票，☐ 弃权。

是否同意三期地面车位维修方案及预算。

座房号 _____：建筑面积：_____

业主（签名）：_____业主联系电话：_____

填写时间：_____年_____月_____日

说明：1. 本表必须用黑色、蓝色钢笔、签字笔填写，字迹必须清晰，工整；

2. 同意某项的请在其□内划“√”，只能选一个，多选或不选、涂改均视为：不反馈意见或者不提出同意、反对、弃权意见。

3. 已送达的表决票，业主在规定的时间内不反馈意见或者不提出同意、反对、弃权意见的，根据《业主大会议事规则》，其票数 计入 已表决的多数票；

4. 收取此表决票时，应认真核对业主身份及投票权数，非业主本人投票的，被委托人应出具身份证、授权委托书、业主身份证复印件等有关的书面证明。



业主参加业主大会委托书

本人是_____业主，因故不能参加本次业主大会，
现委托_____代表本人参加会议，并授予其代表本人行使会议的投票权，投票权限为：

议题一：（四选一）：☐ 同意，☐ 反对，☐ 并入多数票，☐ 弃权。

议题二：（四选一）：☐ 同意，☐ 反对，☐ 并入多数票，☐ 弃权。

议题三：（四选一）：☐ 同意，☐ 反对，☐ 并入多数票，☐ 弃权。

委托人签名：_____（联系电话：_____）

受委托人签名：_____（联系电话：_____）

注明：

1. 本委托书只限于 2024 年 5 月 31 日前召开业主大会期间使用，过期作废；

2. 委托书必须附双方身份证明复印件，如：身份证明（临时身份证）、营业执照、法人代码证等。

填写日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日



关于申请三期停车场下沉修复的函

致：江门市江海区奕聪花园第二届业主委员会

首先感谢全体业委会成员对北京和泓物业服务有限公司江门分公司工作的支持与建议。现三期地面停车场围墙边车位下沉严重对业主停放车辆造成不便，我司也对此问题进行过多次修补。现根据现场情况由车头朝向位置往后挖 1.5 米宽（车位长度一半），并铺设混凝土或铺植草砖。现雇请人工、购买材料按要求施工。以上一处问题经过我司多次核查确认进行方案报价。按实际用量结算。详细报价后附。

根据物业服务合同第三章第九条第 7 款约定单项价格超过一千元的，乙方必须向甲方申报，由甲方最终定价，审定单项价格小于一千元的，由乙方出资包含在物业费里，等于或大于一千元的由甲方全体业主承担。另根据物业服务合同补充协议第五条约定物业服务相关费用单价不变，减免的 2% 折扣以月为周期划入业委会公共收益账户，用作小区公共设施设施维修及完善。特申请贵会对以上三项维修事项的方案报价进行审定。特此函件！

江门市江海区奕聪花园第二届业主委员会

审定意见

经业委会讨论表决，同意将此维修方案提交业主大会表决

(盖章)

签字：金雪峰

北京和泓物业服务有限公司江门分公司

2024 年 1 月 6 日

奕聪花园项目部

三期地面停车场车位下沉修整的方案

致：各位业主、住户

现有三期地面停车场围墙边车位下沉的问题，经过我司多次核查确认，此工程修整需要找施工队进行作业修复，此修复工程成本高，我司经过多次议价最终按市场价格自行雇请人工，购买材料报价，最终按施工实际用量结算。并向业委会申请使用公共收益进行维修。

序号	项目名称	单位	单价	数量	总价	备注
1	小挖机	台班	900	2	1800	按市场价，实报实销
2	C25 混凝土	立方	380	50	19000	按市场价，实报实销
3	石粉	方	155	30	4650	按市场价，实报实销
4	植草砖	方	63	100	6300	按市场价，实报实销
5	水泥	包	29	60	1740	按市场价，实报实销
6	沙	方	480	20	9600	按市场价，实报实销
7	人工	5 人/400/天	2000	5	10000	按市场价，实报实销
8	垃圾清运	项	1000	1	1000	按市场价，实报实销
9	铺水泥方案预估价：				36450	序号：1、2、3、7、8
10	铺植草砖方案预估价：				35090	序号：1、3、4、5、6、7、8

小挖机：挖开地面，粗略平整，压实。预计 2 个台班

C25 混凝土：估算需要 50 立方，按实际需求购买

石粉：估算 30 方，按实际需求购买

植草砖：估算 100 方，按实际挖起损耗的量购买

水泥、沙：铺设植草砖使用，按实际用量购买，后期需要种草需要泥巴填缝下草种子。

人工：5 个人 400 一天，估计 5 天完成，按实际进度、用工、天数结算。

初算施工面积：332 方，不含税票，部分项目开不了票，整合到其他项目一起开票，可能要适当增加 1-3% 的税费。两个方案的造价约 4 万元上下，按实际用量结算。

北京和泓物业服务有限公司江门分公司

2024 年 1 月 6 日