

恒润·紫园小区临时业主大会四项议题详细说明

议题一：是否同意本次业主大会线上投票系统费用从小区公共收益中支出

一、事项背景

本次临时业主大会采用线上电子投票+线下纸质投票结合模式，线上业主专属投票系统需产生平台服务费、技术运维、数据加密存证等相关费用。

小区公共收益归全体业主共有，包含小区电梯广告、园区场地租赁、公共区域经营性收入等，依照法规可用于小区公共事务支出。本次需全体业主表决，确定该笔投票系统费用的资金来源。

二、同意该议题产生的结果

1. 本次线上投票产生的全部技术、平台相关开支，统一从小区历年累积公共收益账户列支，无需单独向业主另行收费；
2. 业委会将完整留存缴费票据、服务合同，投票结束后随大会资料一并公示收支明细，接受社区、全体业主核查；
3. 不占用物业费资金，不增加业主个人缴费负担。

三、不同意该议题产生的结果

线上投票相关费用无法从公共收益支出，本次线上投票渠道将取消，仅保留线下纸质投票单一方式，业主只能前往业委会办公室现场投票，投票便利性大幅降低。

议题二：是否同意开发商将小区沙池改为塑胶地面

一、事项背景

小区原有户外沙池长期存在卫生难清理、蚊虫滋生、沙石易带入楼栋、孩童玩耍磕碰受伤、日常维护成本高等问题。现开发商提出改造方案，将原有沙池区域整体铺设安全塑胶地面，改造后可作为全年龄段休闲活动场地。

二、同意该议题产生的结果

1. 原沙池拆除，区域更换防滑减震塑胶地面，消除沙子扬尘、扎伤、卫生脏乱等隐患；
2. 场地功能升级，可供儿童玩耍、业主休闲，降低物业日常清洁维护压力；
3. 改造相关投入由开发商承担，不使用小区公共收益、不向业主分摊改造费用。

三、不同意该议题产生的结果

维持现有沙池现状，不开展塑胶地面改造，沙池原有卫生、安全、管护等问题持续存在。

议题三：是否同意续聘本小区现有物业服务企业

一、事项背景

小区与现有物业公司签订的《物业服务合同》将于2026年10月1日到期，合同到期后服务关系自动终止。业委会前期已多轮与现物业洽谈物业服务标准、物业费定价、公共收益分配、设施维保等事宜，现交由全体业主表决是否继续聘用该物业。

二、同意该议题产生的结果

1. 授权业委会与现有物业公司完成后续物业服务合同磋商，敲定服务周期、收费标准、保洁安保、设施维修、公共收益管理等全部条款；
2. 双方洽谈完成后公示新版物业服务合同，无异议后签订正式续聘合同，到期平稳延续物业服务，无需重新招标投标；
3. 园区保洁、安保、设施养护等现有服务不间断，避免新旧物业交接空档期管理真空。

三、不同意该议题产生的结果

不再续聘当前物业服务企业，自动触发议题四，启动面向全社会公开选聘新物业公司流程。

议题四：如不续聘现物业，是否同意启动面向社会公开选聘新物业服务企业，并授权业主委员会制定《小区物业服务企业公开选聘方案》、开展资质审核、报名筛选、评标遴选、确定候选物业企业

一、事项背景

本议题为配套议题，仅在议题三（续聘现有物业）表决未通过时生效。若业主表决不续聘现物业，小区需依法重新选聘物业服务单位，选聘全流程需业主大会授权业委会统一推进。

二、同意该议题产生的结果

1. 正式启动社会公开招标选聘物业工作，业委会全权牵头制定完整选聘方案，明确服务要求、收费区间、考核标准、公共收益管理要求；
2. 授权业委会对外发布招标公告，接收物业公司报名，审核企业资质、过往服务案例、团队配置；组织评标、现场答疑、综合打分，筛选出候选物业服务企业；
3. 候选企业及对应服务方案、报价全部公示后，再组织全体业主对候选物业进行最终表决，确定中标物业；
4. 全程由翠湖社区、经开区物业主管部门监督，所有选聘资料、评分记录完整存档公示。

三、不同意该议题产生的结果

若否决本议题，且同时否决续聘现有物业，则小区暂时无法选聘新物业，会出现原物业合同到期后无合法物业服务单位接管的情况，园区安保、保洁、设施维修等服务将面临停滞风险。

恒润·翠湖社区业主委员会

2025年7月17日

