



## 讲好物业故事 推进基层治理 寻找四川物业服务行业创新推进基层治理与战疫防汛先进典型

# 双流区推行“1+211”治理模式试点 破解商品房小区治理难题见实效

一个名不见经传的普通小区怎么一下子“火了”？这个小区就是欧城花园，成都市双流区一个已交付17年的老商品房小区。2003年交房时，小区里停放的一架退役飞机和精品园区深深地吸引了众多购房者成为了这里的业主。然而他们的美梦却因小区长时间未成立业委会、物业费及物业收入难以承受庞大的小区维护开支等难题被彻底打破了。小区道路越来越烂、监控大部分失效、车辆停放无序等现象越来越突出，小区管理陷入混乱。之后，几经周折产生了业委会，但由于业委会、物业服务企业、业主三方之间未建立有效的沟通渠道，小区安全环境恶化等问题持续升级，小区成了远近闻名的“脏乱差”小区。为了解决类似欧城花园这样的商品房“问题小区”管理难题，双流区创新推出了“1+211”居民小区自治管理模式，并在全区展开了推广试点。



拥有“网红飞机”的东升街道白鹤社区。

介绍小区治理经验。

模式一经推出，便得到了商品房小区各方的支持，尤其是那些天天盼着小区变好的“问题小区”的业主们更是寄予厚望。

### ■党建引领植入“规约” 小区治理有了“主心骨”

在双流区“1+211”治理模式试点运行中的最大亮点之一，就是将党建引领植入了小区业主规约和议事规则。记者看到，在小区《业主大会议事规则（建议文本）》中明确约定，由具有小区业主身份的社区党组织书记或小区党支部书记（党小组组长）担任业委会主任；社区党组织书记和小区党支部书记（党小组组长）不是小区业主的，推选其他符合条件的社区党组织委员、小区党支部（党小组）党员依照法定程序担任业委会主任。小区监事会优先考虑小区党支部（党小组）党员、本小区民警自动进入，主任由所在社区选派1名“两委”干部担任，确保了监督的有效性。

与此同时，该机制的建立还避免“交叉任职”，形成权力制衡。双流区住房建设和交通局起草的《管理规约（建议文本）》中明确约定，业主代表大会代表、业委会委员、监督委员会委员不得交叉任职。互不交叉的设计在

制度上确保了三方不同的权责和利益立场，起到一定的制衡作用。

此外，还对信用档案作了严格考评应用，连续两年不合格的，建议业主解除物业服务合同。

四川大学公共管理学院社区治理与现代物业研究中心副主任、四川物业专家伍三明表示，双流区推行“1+211”治理模式试点，并将党建引领的核心地位植入小区业主规约和议事规则，是一个创新之举，让小区业主有了“主心骨”，具有很好的示范作用。

### ■规范模式运行 确保机制试点不走样

以欧城花园小区为例，在小区物业管理陷入僵局的时候，白鹤社区党委采取措施，组织业委会换届。社区党委把小区内能干事、会干事、愿干事的党员组织起来，成立欧城花园小区党支部。随后，党支部主要成员和街道办事处、社区一起牵头组建换届筹备工作小组，在严格按照规定程序和确保有效监督的情况下，选举出7人组成的新一届业委会、5人组成的监督委员会和32名业委会委员。公平公开、合规合法选举出来的业委会管理机构得到了小区业主的拥戴，

小区管理逐渐步入正轨。“多主体间的制衡关系确保了小区治理的有效性。引入监督委员会后，小区治理形成了有制衡关系的三方主体——业委会、监督委员会和物业服务企业。监督委员会成立后，业委会和物业服务企业都置于监督委员会的监管之下，而且约定业委会要接受街道办事处等相关部门的考评。同时，社区干部和社区民警参与确保了监督委员会的执行力，这样的组织架构确保了多主体治理小区的有效治理。”双流区住房保障服务中心相关负责人强调说。

为了确保推行“1+211”治理模式不走样，政府主管部门还制定规则严格考评，实行区、街道两级物业服务质量考评机制，双方评分各占50%。同时，建立从业人员、物业服务机构的“黑名单”制度，通过建议业主解除物业服务合同、一年内禁止该物业服务机构在双流区内承接新的物业服务项目、在公众媒体和所在小区进行公开曝光等方式实行惩戒，形成震慑。同时开展多主体协商共治成就良好治理局面。要求各主体严格按照《物业管理条例》等相关法律法规，以及业主代表大会通过的管理制度和议事规则、工作制度，明确各自的职责分工，形成相应工作制度。目前，欧城花园小区确定每月6日和26日为“业主接待日”；每月16日为党支部、业委会、监督委员会联席会议日；每两个月或视需要召开业主代表大会审议有关重大事项。针对业主反映突出的问题，换届后的业委会与物业服务企业签订了整改协议，并视问题的轻重缓急制订了整改计划，目前已全面完成。

据记者了解，目前双流区已在欧城花园、贵通·御苑枫景、棠湖帝景等22个商品房小区推行“1+211”模式试点工作，并取得成效，为“做强党建引领小区治理工作体系、做优小区党建引领工作质效”提供了实践经验。

赵晓蓉 万化  
华西社区传媒记者 李思佳 黎澎

### ■“1+211”治理模式 给小区治理注入“活力”

究竟什么是“1+211”治理模式呢？

双流区住房保障服务中心相关负责人向记者进行了解读。“1”即党组织，是“1+211”治理模式的核心。在镇（街道）党工委的统一领导下，构建“社区党组织+小区业主/物业服务企业党支部+小区党员/物业服务企业党

这个极其接地气的治理