



聚焦党建引领 加快推进高质量发展

《成都市物业服务行业发展报告2021》出炉

10月27日,《成都市物业服务行业发展报告2021》(以下简称《报告》)和2021成都市物业服务企业综合实力50强发布。

据了解,为全面客观反映成都市物业服务行业发展状况,加快推进成都市物业服务行业高质量发展,助力“幸福美好生活十大工程”,由成都市物业管理协会联合成都市诚信物业服务监测评估中心撰写发布的《报告》,从行业发展环境、行业发展状况及特点、挑战及展望等方面进行了分析研究。

城市发展孕育市场潜力和空间

据《报告》显示,截至2020年底,成都市共有物业服务项目7138个,总建筑面积达59874万平方米。TOP50企业本市在管物业服务项目2073个,总建筑面积26591.05万平方米,占全市物业项目总建筑面积的44.41%,市场份额超过四成。

截至2020年底,成都市住宅物业项目总建筑面积41719平方米,占全市物业项目总建筑面积的69.68%;非住宅物业项目总建筑面积18155万平米,占比30.32%。业态比例同比2019年基本持平,住宅物业仍为主要服务业态。在非住宅业态中,办公物业占比64.27%;商业物业占比17.65%;产业园区物业占比8.18%;学校、医院、景区、场馆等其他物业占比9.90%。TOP50企业非住宅物业项目建筑面积占比为38.8%,较全市非住宅物业项目占比高出8.48个百分点,特别是在产业园区、景区、场馆等业态拓展上,显现出较为明显的优势。

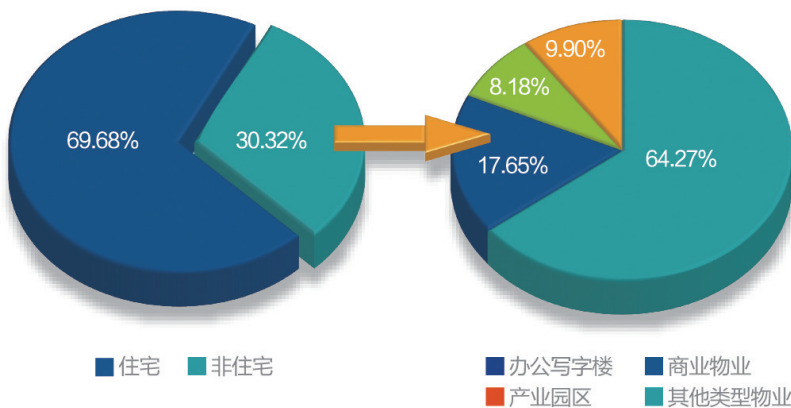


图5 2020年成都市各类业态物业项目占比情况

总体来看,随着成都市建设践行新发展理念的城市示范区的高速推进,非住宅物业领域正持续释放市场空间,在产业园区、市政设施、公共场馆、交通枢纽、景区、城市服务等场景中布局正成为企业走专业化道路、实现差异化竞争的重要方式。特别是城市发展战略的实施,将使物业服务行业在新型城镇化进程中获得巨大的市场发展潜力和发展空间。

不仅如此,随着人民生活水平不断提高,居民服务类消费整体呈现升级态势,特别是居民对家政、健康、养老、教育、休闲等社区生活服务的需求不断增长且呈现多元化品质化。

党建引领赋能行业发展

加强社区物业党建联建,深度融入基层社会治理,全面拓展生活服务领域,奋力实现城乡物业全覆盖,已经成为城市发展和群众生活不可或缺的重要方面。《报告》显示,从企业党组织建设情况来看,全市

物业服务企业党组织数量较2019年增长22.82%,党组织覆盖率上升2.77个百分点;TOP50物业服务企业党组织设立比例达到82%。从住宅项目党组织建设情况来看,数量较2019年增长71.97%,党组织覆盖率上升7.27个百分点。

近年来,成都市大力推进城乡社区发展治理,并积极推动物业管理融入社区治理,出台了《成都市社区发展治理促进条例》,对物业管理区域治理、院落治理等重点难点问题作了专门回应,将疫情防控中社区和物业小区的防控作用总结固化为立法规范,该条例已于2020年12月1日起实施,这也是全国首部以社区发展治理为主题的地方性法规。

《报告》显示,今年以来,成都市创新将物业行业党建与城市发展相结合,持续拓展物业服务企业生活服务、生产服务、城市服务功能,出台生活性生产性服务政策“大礼包”,率先以政策支持物业服务企业承接政务

服务和公共服务、拓展老年人健康促进服务、拓展餐食配套服务、扩大专业物业管理服务区域和参与常态化疫情防控,定期发布《成都市物业服务管理机会清单》,积极引导群团资源下沉,推动物业服务向高品质和多样化升级,聚力打通市民群众幸福生活“最后一公里”。

均衡质量提升与规模扩张

目前,物业服务行业监管体制不断完善,物业服务行业坚持创新驱动发展,集聚信息、技术、资本、人才等各类创新要素,推动商业模式、产业形态、管理方式、服务效能等多方面创新。但同时,仍存在创新主体偏少、创新领域过于集中、创新动能不足等问题。

《报告》提出,面临当前复杂多变的市场环境,物业服务企业在自身布局拓展以及规模扩张需求下,要避免陷入规模增而效率不增,利润增而品质不升的发展陷阱。行业和企业加快转型升级中保持持续健康发展,既要遵循市场经济规律和企业发展规律,进一步做大做强,提高效益和竞争力;又要紧扣城市发展和基层社会治理需求,立足已有规模和品牌,推进业务结构的调整优化,实现质量提升和规模扩张的协调发展。

物业服务企业要抢抓发展机遇和政策红利,特别是在老旧小区成片承接、居家社区养老服务、城镇公共管理等方面,基于市场需求、战略布局、自身能力等多维度考虑,找准契合点和切入点,积极对接地方政府、职能部门和街道社区,争取政策、项目、资金支持。

华西社区传媒记者 郝淑霞

收支全公开 小区资金账户可查询监督

龙泉驿区首个“信托制物业服务模式”落地同安街道紫竹苑小区

“业主能得到什么服务,需要交多少费用,大家都一目了然!”11月1日,成都龙泉驿区同安街道宏得紫竹苑小区举办物业企业入场及宣誓仪式。据悉,紫竹苑小区在龙泉驿区委社治委、同安街道办事处指导和帮助下,引入专业服务机构心航社工协助小区业委会进行小区信义治理。在一个多月的时间里,小区完成了信托制物业服务模式的宣传、导入、业主群体决策、物业企业进场等事宜。

今年9月,小区前物业公司由于收取物业费难、小区治理难,准备终止服务。居民们担心物业企业撤场,四处找物业企业谈合作,在街道和圣南社区的帮助下,居民得知有信托制物业服务这样的新型物业服务模式,服务费用、标准、过程等全部公开,相当符合业主



象征小区管理权的“金钥匙”移交物业。

们的诉求。

在同安街道圣南社区的支持和指导下,紫竹苑小区开始培育发展小区业主自治组织,鼓励业主组织学习先进的小区治理经验,搭建沟通平台,与物业企业协商小区治理。在社区帮助下,聘请专业社工协助小区进行开放式预算,讨论物业服务合同。通过业主共同决定,

最终采取了信托制物业服务模式选聘物业企业。几个月的时间,小区从没人想到实现信义治理,居民们对身边的变化拍手叫好。

未来,紫竹苑小区的收支将全公开。通过开放式预算,对小区收入和支出进行测算,与业主讨论物业服务管理经费的合理性,将全部收支公开给全体业主,每一个业主都可以查询、复制、抄录小区收支情况。

物业服务标准全公开,物业企业入场后将在6个月内建立健全“ISO标准”。小区物业服务做什么?怎么做?做到什么程度?一个详尽的服务标准,让业主清楚知晓支付的物业服务费用,能得到什么样的服务,有利于业主监督检查物业服务企业的服务行为。届时,服务过程记录也将全公开。物业服务企业在开展服务的时

候,会对服务过程进行记录,在业主查询时提供服务依据和证明,实现物业与业主的良性沟通,增强业主对物业服务企业信任。

紫竹苑小区将设立专门的业主大会账户,存放物业服务费用和小区公共收益,账户设立双密码供业主进行查询和对账,让业主放心。通过全市信托制物业信息公示平台,对小区资金账户进行监管,业主登录公示平台小程序,足不出户,实现“躺平式”监督和查询。

在入场宣誓仪式上,业委会代表将象征小区管理权的“金钥匙”移交到物业派驻小区项目经理手中。接过“金钥匙”就意味着承担责任,就此,龙泉驿区第一个信托制物业服务模式正式在同安街道落地。

华西社区传媒记者 沈悦 受访者供图