



承接小区物业 因地制宜造福居民

彭州一社区自办物业公司,治理与发展双轮同步驱动

年终岁尾,成都双龙守旺物业管理有限公司的经理蒋和丽非常忙碌。这是公司成立的第一年,作为法人兼经理,她一直忙着整理“收官”报表。与其他物业公司不同,这家公司是彭州市致和街道双龙社区开办的。自成立以来,以“信托制”物业模式承接了辖区两个老旧小区的物业服务,在治理小区方面小有建树;另一方面,公司收益壮大了社区经济,增强了发展活力,造福了更多辖区居民。治理与发展并重,双轮实现同步驱动。

冬天的金阁新城依旧绿意盎然,小区整洁清爽,几颗硕大的榕树更让小区平添了几分典雅气质。双龙社区党总支书记邓奇对小区这半年的变化“如数家珍”。金阁新城是双龙守旺物业的“首单业务”“样板项目”,公司上下自然倾注了不一般的精力和心血。

社区成立物业公司

近年来,彭州老旧小区尝试信托制物业屡有斩获,不乏多个创新案例,比如跃进苑的福田物业“自我革命”,从包干制过渡到信托制。不过,致和街道双龙社区推动信托制物业的模式与彭州其他地方都有所不同,甚至和成都市大部分成功案例也有区别,社区选择了一条“人迹罕至”的道路——自己成立物业公司,然后拓展业务,入驻有物业服务需要的小区。

“特殊”的背后究竟有何原因呢?

“双龙社区有各类型院落26个,其中大部分是‘三无’院落且体量非常小,有的只有十几户、几十户居民。这类小区基本上没有物业公司愿意入驻。”谈及开办物业公司的背景与初衷,双龙社区党总支书记邓奇开门见山——就是要因地制宜,为辖区老旧小区提供“兜底”服务。

2021年3月,跟着彭州市委社治委参访团外出学习考察多次的邓奇坚定了成立物业公司的想法,通过动员社区居民代表、居民小组长、亲戚、朋友入股的方式筹集了200万元,完成了公司开办手续,当月便拿到了营业执照。公司办起来了,但物业服务应该如何搞?不管他本人还是社区两委同事都是外行。“享受服务可以,提供(服务)就难了。”邓奇开玩笑道。本着“专业人干专业事”的原则,邓奇从彭州本地一家物业公司挖来了经理蒋和丽,由她负责公司日常经营,并担任公司法人代表。社区纪委书记则任公司监事。

蒋和丽履新后快速组建了公司的人员团队,并拿到了第一笔“业务”——金阁新城小区。

邓奇告诉记者,入驻金阁新城纯属“无心插柳”。“当时我们在一墙之隔的人岷小区开坝坝会,跟居民解释政策、做思想动员,旁边的金阁新城居民



社区自办物业公司,选择了“信托制”服务模式。

听见后来热闹,他们也想尝试。”邓奇回忆说:“因为人岷小区业委会成立过程中耽搁了点时间,所以金阁新城‘歪打正着’成就了公司的‘开张生意’。”

金阁新城建成于1998年,是彭州最早的一批商住小区,现有9栋144户居民,常住人口450余人。过去23年,随着小区“年老色衰”,设施设备老化,管理成本增加,原来实行“包干制”服务模式的物业公司,见涨物业费不成功遂撤场走人。小区进入了收费自管时期,因为不专业,居民的“意见”越来越大,于是便发生了“无心插柳”邂逅双龙守旺物业的一幕。

选择“信托制”物业

成立物业公司既可以选择“包干制”,亦可以选择“信托制”,两种模式也是两条截然不同的道路。双龙守旺物业一开始就打定了走“信托制”道路的主意,这既是基于社区实际坚守开办初心,另外也是看中了信托制物业在“治理”方面的优点跟长处。

“包干制模式下,居民对物业往往存在‘不理解’,诉求与服务之间总有落差,这条‘鸿沟’似乎总也填不满。实行信托制物业服务模式,账户公开透明,收支一目了然,居民随时查询掌握,了解了资金流

向,误解也就少了。另外,人人都是主角,有助于带动大家参与到小区治理当中。”邓奇表示。

开办物业公司初衷之一是服务小区治理。走进金阁新城与人岷小区,内部环境整洁干净,秩序井井有条,居民“杂音”“不满”大大减少,初步实现预期目的。但这只完成了双龙社区两委计划目标的50%。除了服务治理,他们还打算借公司的平台同步在发展方面做些“文章”。

双龙守旺物业管理有限公司是开展信托制物业的实体,但它是子公司。其母公司叫双龙欣旺企业管理有限公司,后者是以社区居民委员会的名义成立的,其主要特点是“全民性”,社区党总支书记兼居委会主任邓奇任法定代表人。“双龙欣旺企业管理有限公司虽然只是个平台公司,但它属于全体社区居民,居委会100%控股。它以办公场地和相关用品入股双龙守旺物业,占股20%。由此带来的收益跟利润(主要为服务佣金)也是归全体社区居民的。”邓奇告诉记者。

对于母公司的盈余,双龙社区也早有“安排”。“双龙的社会组织发育还不完善,治理力量还需增强,所以我们计划以公司带来的收益孵化社会组织、孵化社区企业,给居民创造身边的服务场景,充分发挥‘母鸡’作用,孵化更多‘小鸡’。另外打算与市场伙伴合作开展体育培训、国学课堂等业务,既服务居民生活之需,又产生社区收益,实现社会效益、经济效益双丰收。”邓奇透露说。

发展与治理犹如车子的两个“轮子”、人的“两条腿”,不可偏废。双龙守旺物业成立的头年拿到了两笔“单子”,起步速度不快不慢刚刚好。展望2022年,邓奇说:“服务小区方面一定要有新拓展。一方面‘三无’小区面临的治理困境急需破解;另一方面物业公司壮大了利润增加了,社区母公司的收益才会跟着水涨船高,‘发展’计划才能由想法变成现实。唯有双轮驱动、两腿并进,才能不断提升居民群众的获得感、幸福感。”

华西社区传媒记者 李玥林 社区供图



物业公司入驻后,金阁新城小区变得整洁清爽。