



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

物业环境管理

(第二版)

高炳华 主编



华中师范大学出版社



教育部审定“十一五”普通高等教育教材

物业环境管理

(第二版)

白耀平 主编

中国环境出版社

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
物业管理专业系列教材

丛书主编 邓宏乾 刘圣欢 张贯益

物业环境管理

(第二版)

高炳华 主编

华中师范大学出版社
2007年·武汉

内 容 提 要

本书全面介绍了物业环境管理的基本原理和技术方法,系统地阐述了物业环境管理的基本内容、目标、原则和基本手段与措施。全书共分九章,分别为:物业环境管理总论、物业环境污染及其防治、物业环境卫生管理、物业环境绿化、物业环境绿化管理、物业环境小品管理、物业环境安全管理、物业环境管理中的社区文化建设与管理以及物业环境质量管理。本书具有以下特点:力求理论与实践的有机结合;吸收国内外最新的研究成果;注重应用性和可操作性。

本书可作为物业管理及相关专业的教材或参考书,也可供物业管理有关人员培训或自学使用。

新出图证(鄂)字 10 号

图书在版编目(CIP)数据

物业环境管理(第二版)/高炳华主编. —2 版. —武汉:华中师范大学出版社,2007.8

(物业管理专业系列教材/邓宏乾,刘圣欢,张贯益主编)

ISBN 978-7-5622-2006-0

I. 物... II. 高... III. 物业管理:环境管理—高等学校—教材
IV. F293.33 X322

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 085687 号

物业管理专业系列教材 物业环境管理 (第二版)

主编:高炳华 ©

责任编辑:刘 敏

编辑室:第二编辑室

出版发行:华中师范大学出版社

社址:湖北省武汉市珞喻路 152 号

电话:027-67863040(发行部) 027-67861321(邮购)

传真:027-67863291

网址:<http://www.ccnpublish.com>

经销:新华书店湖北发行所

印刷:武汉理工大印刷厂

字数:260 千字

开本:787mm×960mm 1/16

版次:2007 年 8 月第 2 版

印数:1—3 100

责任校对:罗 艺

电话:027-67867362

封面设计:罗明波

电子信箱:hscbs@public.wh.hb.cn

督印:章光琼

印张:15.25

印次:2007 年 8 月第 1 次印刷

定价:23.00 元

欢迎上网查询、购书

敬告读者:欢迎举报盗版,请打举报电话 027-67861321

再版前言

我国物业管理是随着住宅制度改革、住房商品化的推进逐步发展起来的,虽然其发展历史仅仅 20 多年,但发展速度相当快。截至 2004 年底,我国物业管理企业总数达 3 万家,从业人员超过 300 万人,城镇物业管理覆盖率接近 50%。物业管理已经成为推动国民经济增长、扩大就业的一支重要产业力量。

早在 20 世纪 90 年代,为了培养物业管理专业人才,促进物业管理行业健康发展,满足物业管理专业高等教育的需要,华中师范大学出版社组织经济学院专业教师编写了《物业管理专业系列教材》(共 11 本)。它的出版填补了当时国内在这一领域的空白。实践证明,该系列教材符合当时物业管理发展实际,也深受物业管理从业人员、理论工作者和高等学校相关专业师生的认同和好评。让我们倍感欣慰的是,该系列教材的出版对人才培养、物业管理学科发展、物业管理实践的指导等方面起到了较大的积极作用,达到了预期的目的。

该套系列教材出版已有 8 年了,物业管理实践和理论都发生了巨大的变化,社会和经济的发展对物业管理也提出了更高要求,这需要我们不断地吸收最新的理论研究成果,不断地适应社会需求,用完善的理论指导物业管理实际。正是基于这个目的,我们对《物业管理专业系列教材》进行了全面修订。此次修订,主要体现了以下特点:一是教材体系更加完备。在保留原教材体系的基础上,增加了与人们生活密切相关、人才培养急需的 4 本新书:《住宅小区物业管理》、《写字楼物业管理》、《物业管理质量标准》和《物业管理实务大全》。二是反映了国内外最新的研究成果。我们跟踪学科前沿,积累了大量的最新资料并在教材中加以体现,保证了教材的科学性和先进性。同时,注重理论和实践的有机融合,在阐述物业管理理论的基础上,做到理论联系实际,教材中增加了相关的案例分析,以培养学生分析问题的能力。三是注重应用性和可操作性。修订版针对物业管理应用性强的特点,以“基础够用,重在实践,理论与运用相结合”为编写原则,既注重双基(基本理论、基本知识)的阐述,更注重实际操作能力的培养,以提高学生的实际应用能力。

本套教材既可作为大中专院校物业管理专业及相关专业教学使用,也可供物业管理从业人员阅读。本套教材在编写过程中,参考了一些专家学者的

论著,也引用了一些典型的案例,除了各书中所列参考文献外,还有中国物业管理网上的一些资料,在此一并表示衷心的感谢!

由于物业管理理论和实践都在迅速发展,加之作者水平有限,书中定有一些疏漏和不妥,在此敬请读者批评指正。

注:华中师范大学经济学院 1985 年在全国首家开设了房地产经营管理专业,2002 年经全国高等教育自学考试办公室批准,率先获得全国物业管理(独立本科段)自学考试主考权,在华中地区乃至全国房地产界和物业管理界有一定的影响,已形成了一定的优势和特色,本套教材正是经济学院在该领域教学和科研成果的结晶。

物业管理专业系列教材编写组

2007 年 5 月于武昌

目 录

第一章 物业环境管理总论	(1)
第一节 物业环境的内涵	(1)
一、环境的含义	(1)
二、物业环境的内涵	(2)
第二节 物业环境管理的内容和目标	(8)
一、物业环境管理的内容	(8)
二、物业环境管理的目标	(11)
第三节 物业环境管理的特点和原则	(13)
一、物业环境管理的主要特点	(13)
二、物业环境管理的基本原则	(14)
第四节 物业环境管理的发展趋势和基本手段	(17)
一、物业环境管理的发展趋势	(17)
二、物业环境管理的基本手段	(18)
第二章 物业环境污染及其防治	(22)
第一节 物业环境污染的原因与特征	(22)
一、物业环境污染的原因	(22)
二、物业环境污染的特征	(23)
三、物业环境污染的危害	(24)
第二节 物业环境大气污染及其防治	(27)
一、物业环境大气的构成与大气污染的产生	(27)
二、物业环境大气污染的危害	(28)
三、物业环境大气污染的防治	(32)
第三节 物业环境水体污染及其防治	(33)
一、物业环境水体污染的原因	(33)
二、物业环境水体污染的危害	(35)
三、物业环境水体污染的防治	(36)
第四节 物业环境噪声污染及其防治	(37)
一、物业环境噪声的种类和特点	(37)
二、物业环境噪声的来源和危害	(38)

三、物业环境噪声的控制标准和防治措施·····	(41)
第五节 物业环境固体废弃物污染与防治·····	(42)
一、物业环境固体废弃物的来源·····	(42)
二、物业环境固体废弃物污染的危害·····	(43)
三、物业环境固体废弃物污染的防治·····	(43)
第六节 物业室内环境污染与防治·····	(45)
一、室内环境中的污染物来源·····	(46)
二、通风空调系统对室内空气品质的影响·····	(47)
三、建设工程室内环境质量控制措施·····	(50)
第三章 物业环境卫生管理·····	(53)
第一节 物业环境卫生管理概述·····	(53)
一、物业环境卫生管理的含义·····	(53)
二、物业环境卫生管理的重要性·····	(53)
三、物业环境卫生管理的具体措施·····	(55)
第二节 物业环境卫生管理的保洁器具和用品·····	(55)
一、物业环境卫生管理的常用保洁器具·····	(55)
二、物业环境卫生管理的常用保洁用品·····	(57)
三、物业环境卫生保洁常用的清洁剂·····	(58)
第三节 物业环境卫生管理机构的设计和职责的划分·····	(60)
一、物业环境卫生管理机构的设置·····	(60)
二、物业环境卫生管理机构职责的划分·····	(61)
三、物业环境卫生管理专业化公司的选择和监督·····	(62)
第四节 物业环境卫生保洁的范围、要求和措施·····	(63)
一、物业环境卫生保洁的范围·····	(63)
二、物业环境卫生保洁的基本要求·····	(64)
三、物业环境卫生保洁的基本原则·····	(64)
四、物业环境卫生保洁的基本措施·····	(64)
第五节 实例:商厦环境卫生管理日常操作·····	(71)
一、商厦环境卫生管理机构的设置与人员职责的划分·····	(71)
二、商厦环境卫生日常保洁所需的机械、工具和物料·····	(72)
三、商厦环境卫生保洁服务的内容和要求·····	(73)
第四章 物业环境绿化·····	(77)
第一节 物业环境绿化概述·····	(77)
一、物业环境绿化的含义·····	(77)

二、物业环境绿化的构成	(77)
三、物业环境绿化的功能	(79)
第二节 物业环境绿化的要求和原则	(81)
一、物业环境绿化的基本要求	(81)
二、物业环境绿化的基本原则	(81)
第三节 物业地面绿化	(84)
一、物业地面草坪绿化	(84)
二、物业道路绿化	(85)
三、物业地面花台、花境、花坛绿化	(86)
四、物业树木组景绿化	(87)
第四节 物业空间立体绿化	(88)
一、墙面绿化	(88)
二、屋顶绿化	(90)
三、阳台绿化	(93)
四、室内绿化	(95)
五、立体花坛绿化	(97)
六、棚架绿化	(98)
七、篱笆与栅栏绿化	(99)
八、护坡绿化	(99)
第五章 物业环境绿化管理	(101)
第一节 物业环境绿化管理概述	(101)
一、物业环境绿化管理的重要性	(101)
二、物业环境绿化管理的特性	(102)
三、物业环境绿化管理的主要内容	(102)
第二节 物业环境绿化管理的模式和制度建设	(105)
一、物业环境绿化管理的模式	(105)
二、物业环境绿化管理人员的职责	(105)
三、物业环境绿化管理的制度建设	(106)
第三节 物业环境绿化的日常技术管理	(107)
一、绿化植物的土壤管理	(107)
二、绿化植物的水分管理	(108)
三、绿化植物的施肥	(108)
四、绿化植物的理藤与修剪	(112)
五、杂草的清除与绿化植物的保洁	(114)

第四节 绿化植物病虫害的防治	(116)
一、绿化植物常见的病害及其防治	(116)
二、绿化植物常见的虫害及其防治	(119)
三、绿化植物常见病虫害防治的注意事项	(125)
第五节 绿化植物自然灾害的预防	(126)
一、水涝预防	(126)
二、旱灾预防	(126)
三、冻伤预防	(127)
四、台风预防	(128)
第六章 物业环境小品管理	(129)
第一节 物业环境小品的概念和特征	(129)
一、物业环境小品的概念	(129)
二、物业环境小品的特征	(129)
第二节 物业环境小品的分类	(131)
一、按物业环境小品所处的空间位置分类	(131)
二、按物业环境小品的艺术形式分类	(132)
三、按物业环境小品的功能分类	(133)
第三节 物业环境小品的设计	(134)
一、物业环境小品的设计导向	(134)
二、物业环境小品的设计原则	(136)
三、物业环境小品的设计步骤	(140)
第四节 常见的物业环境小品	(141)
一、雕塑类环境小品	(141)
二、水景类环境小品	(143)
三、标志类环境小品	(145)
四、服务类环境小品	(146)
五、照明类环境小品	(147)
六、游乐类环境小品	(148)
七、入口环境小品	(149)
八、庭院环境小品	(150)
九、室内环境小品	(150)
第七章 物业环境安全管理	(152)
第一节 物业环境安全管理概述	(152)
一、物业环境安全管理的意义	(152)

二、物业环境安全管理的主要内容	(152)
三、物业环境安全管理机构的设置	(153)
第二节 物业环境治安管理的	(153)
一、物业治安管理的特点	(153)
二、物业治安管理设施与装置	(154)
三、物业治安管理的主要措施	(155)
四、物业治安管理的基本制度	(157)
五、物业治安管理中突发事件的处置方法	(164)
第三节 物业消防管理的	(165)
一、物业消防管理的方针和要求	(165)
二、物业消防管理的主要内容	(167)
三、高层建筑消防管理	(171)
四、火灾发生时的一般处置方法	(172)
第四节 物业车辆道路管理的	(173)
一、物业车辆道路管理的重要性	(173)
二、物业车辆道路管理的主要内容	(173)
三、物业车辆道路管理的基本制度	(177)
第五节 物业违章建筑管理的	(180)
一、物业违章建筑管理的重要性	(180)
二、物业违章建筑的认定与表现	(180)
三、物业违章建筑的处理	(181)
第八章 物业环境管理中的社区文化建设与管理	(184)
第一节 社区文化建设的功能和特点	(184)
一、社区与社区文化	(184)
二、社区文化建设的功能	(186)
三、社区文化建设的特点	(188)
第二节 社区文化建设的原则和内容	(191)
一、社区文化建设的原则	(191)
二、社区文化建设的内容	(193)
第三节 社区文化设施的建设和管理	(194)
一、社区文化设施的建设	(194)
二、社区文化设施的管理	(197)
第四节 社区文化管理制度和职责	(200)
一、社区文化管理制度	(200)

二、社区文化管理职责	(201)
三、社区文体活动开展与组织	(202)
第五节 社区精神文明建设	(204)
一、社区精神文明建设的含义	(204)
二、社区精神文明建设的內容	(204)
三、社区精神文明建设的形式	(206)
四、文明社区建设的标准	(207)
第九章 物业环境质量管理	(211)
第一节 物业环境质量管理概述	(211)
一、物业环境质量管理的内涵	(211)
二、物业环境质量管理的基本职能	(211)
三、物业环境质量管理的基本内容	(212)
第二节 物业大气环境质量管理	(214)
一、物业大气环境监测	(214)
二、物业大气环境质量的评价	(216)
三、物业大气环境质量管理	(218)
第三节 物业水环境质量管理	(218)
一、物业水环境监测	(218)
二、物业水环境质量的评价	(219)
三、物业水环境质量管理	(220)
第四节 物业噪声环境质量管理	(221)
一、噪声监测与常见环境噪声	(221)
二、环境噪声标准	(221)
三、物业环境噪声的控制技术	(224)
第五节 物业环境质量的综合评价	(225)
一、物业环境质量综合评价的指标体系	(226)
二、物业环境质量综合评价的方法与应用	(226)
主要参考文献	(232)
后记	(233)

第一章 物业环境管理总论

第一节 物业环境的内涵

一、环境的含义

环境，针对主体而言，是指周围地带及其情况和条件，它是包围某中心的事物或状态以及影响中心事物发展的外部因素。以人类为主体的环境有广义与狭义之分。

（一）广义的环境

广义的环境包括以下四个层次：

1. 第一环境

第一环境即自然环境或原生环境。第一环境既含有对人类有用的自然资源，如土地、森林、矿产、水、大气、生物、植物等，也含有对人类不利的自然灾害，如地震、火山、洪水、泥石流、海啸等。

第一环境实质上是指自然界生物和非生物两类物质。这两类物质虽然从存在形式上可分为生命体和无生命体，从存在特点上可分为可再生物质和不可再生物质，但是总的说来，它们都在以各自的形式运动变化着，并且它们的运动变化又是互相交错、互相影响和互相制约的。正是自然界的物质在其固有的条件下规律性的运动变化，才保持着第一环境的平衡。如果这种平衡被破坏，就会使物质运动发生紊乱，出现难以预料的后果。

2. 第二环境

第二环境即次生环境，是指被人类活动改变或污染的自然环境，如城市上空被污染的大气，城市周围被污染的水域和水体，城市郊区（农业用地、蔬菜用地等）被污染的土壤，城区内部被破坏的林木、花木、草地或被绿化的土地等。

第二次世界大战以后，由于科学技术的不断发展，人类征服自然的能力

提高了,但同时破坏自然的可能性也增加了。人类在征服自然的过程中,不断发现自然新的属性,扩大了原材料的使用范围,创立了一系列工业群。与此同时,也产生了新的污染物质。这些污染物质进入自然界,污染大气、土壤、水流、损害森林、植被,扰乱生态环境的平衡,给生态系统造成难以承受的压力,并危及人类的生存。

3. 第三环境

第三环境是指由人工建造的房屋、道路和各项设施等组成的人工环境。

第三环境是人类生存和发展的基础。房屋是供人们生产、工作、休息等各类活动的场所,也是人类发展所离不开的基本要素。而宽广、通畅的道路和各项配套完善的设施是促进人类进步和社会发展所不可缺少的条件。因此,创造美好的人工环境是促进社会进步、人类发展的基本保证。

4. 第四环境

第四环境是指由政治、经济、文化等各种社会因素所构成的人与人之间的社会环境。第四环境属于“软”环境。政治稳定、经济健康持续发展、文化素质水平高,人与人之间团结、诚实,必然会导致生产、工作效率高,人们的幸福感会增强,人生价值就会得到充分体现,人类社会就会不断向前发展。

(二) 狭义的环境

狭义的环境仅指广义环境中的第二环境,即被人类活动改变或污染的自然环境——次生环境。

在各国环境管理立法实践中,通常将环境分为自然环境和人工环境。

自然环境是指地球发展演化过程中自然形成、未受人类活动干预的环境。构成自然环境的要素有空气、水、土壤、动植物、岩石、矿物、太阳辐射等。

人工环境是指在自然环境的基础上经过人类改造或人类建造的体现人类文明的环境,是由人类建造的建筑物、构筑物、附着物的总称,如水库、道路、绿化、物业小区、建筑群等人类活动创造的物质文明成果和空间场所。

二、物业环境的内涵

物业是指已建成并且有规定使用功能和经济价值的各类供居住和非居住的、相对独立的单元性房屋及与之相配套的设备、公共设施,房屋所在的建筑地块、场地、庭院的土地使用权或建筑物及其相关的土地和设施等。

物业环境是城市环境的重要组成部分。一般说来,物业环境包括广义环境的第二环境、第三环境和第四环境,是指某宗物业,如居住小区、写字

楼、购物中心、宾馆等其所在区域内的情况和条件。

物业环境按物业用途的不同,可分为生活居住环境、生产环境、商业环境和办公环境等。

(一) 生活居住环境

生活居住环境是指提供给人们居住的物业环境,包括内部居住环境和外部居住环境两个方面。

1. 内部居住环境

内部居住环境是指居住物业——住宅建筑的内部环境。影响住宅建筑内部环境的因素主要有以下几个方面:

(1) 住宅标准。住宅标准主要有面积标准和质量标准。面积标准一般是指平均每套或每户建筑面积和平均每人居住面积的大小;而质量标准是指设备的完善程度,如卫生设备、供水、供电、供气、供热、电视、电话等设施的完善程度。

(2) 住宅类型。住宅类型涉及住宅的高度和层高。住宅有低层、多层和高层之分。一般来说,低层或多层住宅居住的方便性优点比较突出,而高层住宅因室内容量大、室外视觉效果好,居住起来舒适性特点较突出。

(3) 隔声。住宅建筑的居室上下或前后左右要有良好的隔声效果,对电梯或楼梯、管道及外部噪声要有良好的防护效果。

(4) 隔热与保温。住宅建筑在夏天应具有良好的隔热效果,在冬天应具有良好的保温功能,这是改善居住环境的重要条件。

(5) 光照。居住建筑室内必须具有适宜的光照时间和强度,包括自然采光和人工照明两种情形。

(6) 日照。居住建筑室内必须能够获得适时与适量的太阳光的直接照射。日照有自然状态下的日照和受到人为因素影响下的日照两种情形。

(7) 通风、风向和风力。通风一般是指自然通风。居室应具有良好的通风条件,特别是在炎热地区而没有空调的情况下,居室更应具有良好的通风条件。另外,风向与风力也是影响居室环境的重要因素。

(8) 室内小气候。住宅建筑室内要具有适宜的气温、湿度和空气对流速度,确保室内居住环境空气清新,温度、湿度适宜,不损害人身健康,保持居室内环境的舒适性。

(9) 室内空气量和二氧化碳含量。居住建筑室内要保持足够的新鲜空气量,尽量降低对人身身心健康有害的二氧化碳及其他有害、有毒的气体含量,使人们居住在一个安全、舒适的室内环境之中。

2. 外部居住环境

外部居住环境是指居住物业所在区域内,与居民生活居住密切相关的各类公共建筑、公共设施、绿化、院落和室外场地等设施与设备的情况和条件。外部居住环境与内部居住环境的有机组合,构成了居住物业的生活居住环境。影响住宅建筑外部环境的因素主要有以下几个方面:

(1) 居住密度。居住密度是指单位用地面积上居民和建筑的密集程度,通常用单位用地面积所容纳的居民人数和单位用地面积所建造的住宅建筑面积两个指标来衡量。从居住的舒适性角度考虑,居住密度以低为优。

(2) 公共建筑。居住物业的公共建筑是指为居民生活服务的各类公共建筑,包括中小学、幼儿园、托儿所、医院、电影院、商店、邮局、银行等文教、卫生、商业服务、公安、行政管理等方面的公共建筑。居住物业公共建筑的配套和完善,是保证居住物业具有良好外部环境的基本物质条件。

(3) 市政公共设施。市政公共设施是指居住物业的居民生活服务的设施,如道路、各种工程管线、公共交通等。一般来说,完善、便利的市政公共设施能够给居住物业提供一个良好的外部居住环境。

(4) 绿化。绿化是指居住物业的室外公共绿化面积和绿化种植。绿化不仅有利于调节小气候,而且还能美化居住环境,有利于人们的身心健康。

(5) 室外庭院和各类活动场所。室外庭院主要是指住户独用的室外庭院和公用的生活用地。居住物业的活动场所主要包括儿童游乐和成年人、老年人休息活动的场所。这些都是居民生活居住所不可缺少的组成部分。

(6) 室外环境小品。室外环境小品主要包括建筑小品、装饰型公共标志、公共小设施、公共游憩小设施以及地面铺砌等。

(7) 大气环境。居住物业区域内,空气中有害气体和有害物质的浓度与气味,直接影响着居民的身心健康。因此要保持良好的室外大气环境,应消除空气中的有害、有毒气体与气味,或者最大限度地降低其浓度,确保居民人身安全和身心健康。

(8) 声环境和视环境。为了确保一个良好的居住环境,应尽可能降低噪声强度和住户相互间视线的干扰程度。

(9) 小气候环境。要构建良好的小气候环境,应做好居住区内的气温、日照、防晒、通风或防风等状况的维护工作,确保居住区内优雅、舒适的小气候环境。

(10) 邻里和社会环境。居住区内的社会风尚、治安状况、邻里关系、居民的文化水平和艺术修养等,都会直接影响居住环境。

(11) 环境卫生状况。居住区的卫生状况好,能够净化环境,给居民提供一个清洁宜人的生活环境。

(二) 生产环境

生产环境是指提供给生产者从事产品生产的相关设施与条件,主要包括以下几个方面:

1. 物业用途及类型

物业用途及类型是否与使用该物业生产的产品相一致,是影响生产环境的首要问题。假设将一个层高较低的生产用房用于需要较高层高的厂房才能正常生产的产品的生产上,则其生产环境一定比较差。

2. 隔声

隔声要求生产用房之间、生产用房与外界不造成噪声污染,确保生产者在生产工作时不受噪声的干扰,同时保证不影响外界他人的活动。

3. 隔热和保温

隔热和保温要求生产用房在夏天能防止室内温度急剧上升,在冬天能防止室内温度急剧下降,确保生产者在一个适宜的温差环境中从事生产活动。

4. 光照与通风

光照与通风要求生产者能在具有足够的自然采光或人工照明和良好的通风条件的生产用房内从事生产。

5. 绿化

生产区域内若有足够的绿地面积和绿化种植,不仅有利于厂区小气候的调节,而且能够美化厂区环境,有利于生产者的身心健康,树立企业良好的形象。

6. 环境卫生状况

良好的环境卫生状况,能够确保生产者在一个清洁、卫生的环境中从事生产,是高效率生产高质量产品的重要条件。

7. 交通条件

生产型企业通常需要大量运进原材料及燃料,运出产品,因此必须有便捷的交通条件。例如:邻近公路交通干线或者符合运输条件的道路与公路干线相连、有铁路专用线进入厂区、临近通航河道(或海岸)且有专用码头。以上公路、铁路和水运交通条件若能同时满足两项及以上者,则该物业的生产环境的交通条件已达到较好程度。

8. 基础设施

企业生产对基础设施的依赖性较强,生产用房的电力供应情况、生产用水是否能够满足需要、排污及污染治理的可能性、通讯条件等等,都是影响