辽宁省高等教育自学考试指定教材

社区与物业管理概论

——社区管理概论

辽宁省高等教育自学考试指导委员会　组编

总主编　徐　明

主　编　王立坤

副主编　李　时　肇静伟

东北大学出版社

·沈　阳·

需要全本请访问 www.ertongbook.

© 徐　明 2003

图书在版编目（CIP）数据

社区与物业管理概论／徐明总主编．—沈阳：东北大学出版社，2003.5
ISBN 7-81054-900-6

Ⅰ.社…　Ⅱ.徐…　Ⅲ.①社区—管理—概论②物业管理—概论　Ⅳ.F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2003）第 026662 号

出 版 者：东北大学出版社
地址：沈阳市和平区文化路 3 号巷 11 号
邮编：110004
电话：024—83687331（市场部）　83680267（社务室）
传真：024—83680180（市场部）　83680265（社务室）
E-mail：neuph @ neupress.com
http：//www.neupress.com
印 刷 者：沈阳市第六印刷厂
发 行 者：东北大学出版社
幅面尺寸：140mm×203mm
印　　张：22.375
字　　数：623 千字
出版时间：2003 年 5 月第 1 版
印刷时间：2003 年 5 月第 1 次印刷
责任编辑：张德喜　孟　颖　向　荣　　责任校对：喜　盈
封面设计：唐敏智　　责任出版：秦　力

定　　价：38.00 元

《社区与物业管理概论
——社区管理概论》编委会

主　任　何晓纯
副主任　王新民　马　强
委　员　（按姓氏笔画为序）
于　健　尹久恒　冯景平
朱荣辉　吴宏伟　李长江
张德君　高庆福　徐大铨
鞠绍岩

前　言

进入21世纪以来，我国的社区与物业管理事业呈现出蓬勃发展的态势，然而社区与物业管理人才的短缺又制约了这一事业的进一步发展。为了适应市场经济发展的需要，尽快培养出一批从事社区与物业管理工作的应用型专门人才，辽宁省招生考试委员会于2002年7月下发了《关于开考高等教育自学考试社区与物业管理专业（专科）的通知》。要落实该通知精神，首要的工作就是尽快编写出一套适合该专业需要的自学考试用书。于是，一套由沈阳大学人文与旅游学院院长徐明教授任总主编的“社区与物业管理专业自考系列教材”便应运而生了。

近年来，随着我国经济体制改革和社会管理体制改革的不断深入，计划经济时代由政府和企事业单位统包统揽的社会管理与社会服务职能开始分化，并逐渐回归于社会及社区。社区管理已经成为社会学研究的一个新的方面、新的领域。每个社区都是一个小的社会，社会存在于社区之中。社区管理包括社区建设与发展的诸多内容，内涵十分丰富。

《社区与物业管理概论——社区管理概论》的基本内容有：社区和城市社区，社区管理的基本内涵和特征，社

区管理的管理体制和运行机制，社区环境管理、安全管理和文化管理等。本书为社区与物业管理专业教材，也可作为管理类专业教材和培训教材。

该系列教材由沈阳大学人文与旅游学院院长徐明教授任总主编，本书由沈阳大学人文与旅游学院王立坤任主编，李时、肇静伟任副主编。参加本书编写的有：王立坤（第一、二、三和四章），李时（第五、六、七、八和九章），肇静伟（第十、十一和十二章）。最后，由徐明教授对全书进行统编定稿。

本书在编写过程中，参考了中外学者有关的文献资料，在此谨致诚挚的谢意。由于作者水平所限，加之时间仓促，错漏之处在所难免，恳请批评指正。

作　者

2003 年 4 月

需要全本请访问 www.ertongbook.

目　　录

第一章　社区和城市社区 …… **1**

第一节　社区的含义、要素和类型 …… 1
第二节　社区的功能和作用 …… 9
第三节　城市社区的形成和发展 …… 17
第四节　社区研究的方法和意义 …… 30

第二章　社区管理概述 …… **37**

第一节　社区管理的含义和特征 …… 37
第二节　社区管理的内容和基本原则 …… 43
第三节　社区管理的作用和意义 …… 48

第三章　社区管理规划与发展指标 …… **57**

第一节　社区规划的含义和特征 …… 57
第二节　社区规划的内容和基本原则 …… 65
第三节　社区规划的任务和意义 …… 70
第四节　社区发展及其评价指标 …… 73

第四章　社区管理体制和运行机制 …… **80**

第一节　我国社区管理体制的历史和现状 …… 80
第二节　构建社区管理体制的主要原则和社区管理机构的设置 …… 90

第三节 社区管理的组织结构 …… 95

第五章 社区管理人员及其素质…… 105

第一节 社区管理人员的构成和特点…… 105
第二节 社区管理人员的素质与修养…… 110
第三节 社区管理人员的教育培训与绩效考核…… 122

第六章 社区环境管理…… 129

第一节 社区环境管理概述…… 129
第二节 社区绿化环境的管理…… 138
第三节 社区绿化环境及其队伍的管理…… 145

第七章 社区文化管理…… 153

第一节 社区文化概述…… 153
第二节 社区文化娱乐活动…… 158
第三节 现代社区教育…… 161
第四节 社区文化管理的组织机构…… 178

第八章 社区人口管理…… 185

第一节 社区人口管理概述…… 185
第二节 社区常住人口的管理…… 188
第三节 流动人口的管理…… 193
第四节 重点人口的管理…… 198

第九章 社区治安管理…… 204

第一节 社区治安管理概述…… 204
第二节 社区治安管理的组织机构…… 215
第三节 社区治安、刑事案件及其预防 …… 221
第四节 治安灾害事故的查处与预防…… 231

第五节　社区消防安全管理…… 234
第六节　社区交通安全管理…… 244

第十章　社区党建、妇联和共青团工作 …… 253

第一节　社区党建工作…… 253
第二节　社区妇联工作…… 268
第三节　社区共青团工作…… 276

第十一章　社区管理体制实践与理论探讨…… 286

第一节　社区管理模式概述…… 286
第二节　社区管理新体制的个案研究…… 290

第十二章　在比较和借鉴中构建具有中国特色的社区管理…… 294

第一节　国外社区管理的经验…… 294
第二节　构建具有中国特色的社区管理…… 315

参考文献…… 319

附　录　《社区管理概论》自学考试大纲…… 320

第一章　社区和城市社区

第一节　社区的含义、要素和类型

现代人类生存在一个瞬息万变的世界中，技术创新每时每刻都在创造新的奇迹。人类的生活质量提高了，生存方式也随之有了很大的改变，最明显的标志就是人类在不断的生产和社会活动中逐渐形成了相对稳定的地域分布和生存格局。这种人类群体的地域分布和生存格局就如同一个小的社会，人们很多与自身生存息息相关的物质生产活动和社会生活活动，都是在这个“小社会”中进行的，而且人类社会发展的所有现象几乎都是和这个“小社会”分不开的。这个“小社会”就是现代社会学研究中通常所说的社区。

一、社区的含义

应该说，“社区”这个概念是一个发展的概念，由于社会学者研究角度的差异，社会学界在不同的历史时期对其内涵的理解不尽相同，歧义也比较大。然而对于这一概念的综合性解释，已经成为当代社会学研究中的一个趋势性的潮流。

一般认为，“社区”一词来源于拉丁语，意思是“共同的东西”或“亲密的伙伴关系”。最早将“社区”一词作为专有名词提出的是德国社会学家 F. 藤尼斯。其在 1887 年出版的著作《社区和社会》中首先使用了这一概念。藤尼斯认为，社区是指那些有着相同的价值取向、人口同质性较强的社会共同体，其体现的人际关系是一种亲密无间、守望相助、服从权威且具有共同信仰和共同风俗习惯的人际关系；人们加入这样的团体，不是自己有目的的选择的结

果，而是由传统的血缘、地缘和文化等自然造成的。也就是说，是一种基于亲族血缘关系而结成的社会联合。在这种社会联合中，情感的、自然的意志占优势，个体的或个人的意志被感情的、共同的意志所抑制，这就是礼俗社会，即社区。而“社会”是由人们的契约关系和有“理性的”意志所形成的联合。进而他认为，“社区”与“社会”的最大区别在于，前者更偏重于情感，后者更偏重于理性。

藤尼斯把“社区”从“社会”中分离出来，作为对“社会”的微观研究具有重要的意义。他是从横向把社会划分为不同的区域进行研究的，每一个社区又都是一个小社会。可以说，“社区”理论的提出，开辟了社会学研究的一个新的方面、新的视野，有助于加深对社会的研究。然而，藤尼斯“社区”概念在提出之初，并没有引起人们足够的重视。直到第一次世界大战以后，随着西方国家工业化和城市化的发展，造成现代工业化秩序的混乱、人情的淡漠和非人现象的不断产生，引起了人们对于生存与情感的重视。为了改善这种人与人之间的关系，重创社区的气氛和环境，西方社会学家们开始对藤尼斯的理论产生了兴趣，并且开始倾注了很大的热情来研究社区。第二次世界大战以后，美国的社会学家对社区的研究更多地带有“地域”倾向，其中很多人认为，社区是指一定的地域的社会关系结构，而且这种观点正不断地被越来越多的社会研究者所认同。

“社区”的概念由藤尼斯提出以后，社会学界对社区的内涵和外延的纷争始终不断，其含义发生了很大的变化。在不断地使用和研究中，社会学家也从各自不同的角度不断地明确和完善着这一概念。据不完全统计，目前在社会学研究中，关于社区的定义有一百多种。1936 年，美国芝加哥大学教授 R. 帕克强调社区地域和人群汇集的内涵，他认为，社区是“占据在一块被或多或少明确地限定了的地域上的人群的汇集”，试图从社区的基本特点上限定社区的内涵。在社会学研究中，他的观点被称为是人文区位说的代表，

R. 帕克本人也被认为是最早给社区概念下定义的社会学家之一。在他之后的 1955 年，另一位美国社会学家乔治·希勒通过对有关文献的研究和统计，共收集了 94 种社区定义。在综合这些不同定义的基础上，发现其中有 69 种有关定义的表述都包括地域、共同的纽带以及社会交往三方面的含义，并认为这三者是构成社区必不可少的共同要素。到了 1981 年，居住在美国的华人教授、社会学家杨庆堃的统计又发现有关社区的定义已经增加到 140 多种。而中文“社区”一词，是中国社会学者自英文意译而来的。20 世纪 30 年代，以费孝通为首的一批燕京大学的学生在翻译美国著名社会学家 R. 帕克的社会学论文时，第一次把“community”这个英文单词译成了“社区”，从此，这个词作为社会学研究中的一个专用名词一直沿用下来。

这种定义繁多的现象，从一个侧面反映出社区在人们生活中的重要性，反映出社会学界对这种重要性的关注程度。同时也从另一个侧面说明，在不同的历史时期和发展阶段，在不同的国家和地区，在不同的文化背景下，社区总是多元化且不断发展变化着的，没有一个单一模式的社区，也没有一个一成不变的社区。从众多社区定义的出发点来看，可以归纳为两大类：一类是功利定义的观点，认为社区是由有共同目标和共同利害关系的人组成的社会团体；另一类是地区性的观点，认为社区是在一定地域内共同生活的有组织的人群。前者从功利的角度强调社会团体的组成，但易与社会组织相混淆；后者突出地域性，是由于共同地域中人群生活在一起并发生互动。

那么，在综合社会学家各种定义的基础上，在综观中外社区发展历史与现实的基础上，该如何理解社区的含义呢？

从我国社会学界研究使用的“社区”这一概念的情况和我国社会生活的实际来看，社区一般是指聚居在一定地域中的生活共同体。具体而言，社区是在一定地域内发生多种社会关系和社会活动，有特定生活方式，并具有成员归属感的人群所组成的一个相对

需要全本请访问 www.ertongbook.

独立的社会实体。

二、社区的构成要素

社区的构成要素，即是构成社区的主要因素。很好地理解这个问题，对于理解社区的含义、把握社区及社区管理的有关内容，都具有重要的意义。由于社区是聚居在一定地域范围内，以多种社会关系的结合而组成的一个相对独立的生活共同体，是一个和人们的社会生活发生着广泛联系的、具有多种功能的社会实体，所以社区的构成要素也不可能是单一的。对于这个问题，很多社会学研究的专家学者都有过不同的论述。

我国台湾学者徐震在他的著作《社区与社区发展》中，将社区构成要素归纳为五项：居民、地区、共同关系、社区组织和社区意识。而北京大学社会学系社会学理论教研室编写的《社会学教程》一书，则把社区的构成要素归纳为：以一定社会关系为基础组织起来的、共同生活的人群，一定的地域条件，各方面的生活设施，自己特有的文化和居民对所属社区的认同感五个方面。郑杭生主编的《社会学概论新修》又认为，社区的构成要素应该主要包括地域环境、人的因素、文化、社会活动和时间的分配五项内容。

除上述提到的观点外，有关社区构成要素的观点还有很多。综合众多观点，特别是结合我国社区发展的具体实际，社区的构成要素大致应包括以下几方面的内容。

（一）人　口

人是社会的主体，也是社区生活的主体。以一定社会关系组织起来共同生活的人群，是构成社区的最重要的要素，没有一定数量的人口就无法构成社区。构成社区的人口要素不仅仅包含数量的意义，而且还包括人口的质量、结构、分布与流动状况等。

（二）地　域

既然社区是人类社会地域生活共同体，是一个地域性的社会实体，地域是一个社区存在的物质基础，因此，一定的地域必然是社

区的重要构成要素之一。社区的地域要素，是指社区各种自然地理条件的综合，包括社区的范围、方位、形状、环境、气候和自然资源等。地域是社区的自然地理与人文地理的空间载体，是社区存在和发展的重要前提。

（三）文　化

社区文化是一个很复杂、比较难以界定的概念。一般来说，社区文化包括居住在一定地域中的人群，由于生活的需要，形成的一定的行为规范、历史传统、交际语言、生活方式和精神状态等。不同的社区文化，是不同社区地理环境、人口状况以及居民共同生活的历史与现实的反映，对社区存在和发展起着重要作用。

（四）社区意识

社区意识，是指社区居民对自己所属的社区有一种情感上和心理上的凝聚力和认同感。这种思想和心理上的感觉，是社区生活对其成员的思想观念长期影响的结果。人口、地域和文化是一个社区存在和发展的基本条件，但是仅仅有这些条件是不够的，还必须有把这些条件与人口联系在一起的情感因素。这种情感因素对社区是很重要的，没有社区成员对社区的认同意识，就不能使社区成为一个集体行动的单位，就不能组成一个具有生命力的社区。

上述这些基本要素的有机结合构成了现实生活的一个个社区。但是，应该明确的是，不同层次、不同类型的社区，其构成要素的完整和发展水平是有很大差异的。因此，在社区管理和建设中，应该把社区各种因素协调发展作为一项重要的原则。

三、社区的类型

在多年的社区研究和发展中，社区类型也经历了一个从单一化到不断多样化的过程，人们的社区生活质量也经历了由低级向高级的演变过程。从今天社区发展的形势来看，社区的类型已经是相当的丰富多彩，并从不同的角度，以不同的方式影响着人们的生活。对社区类型的分类探讨，有利于深入研究不同社区的特征及它们之

间的相似性和差异性，不同社区的形态、结构和存在发展的规律性，有助于深入地认识整个社会的发展，也有助于在实践中推动社区建设和社区发展。

从目前的社会学研究来看，对社区类型的划分，也一直没有取得统一的见解，划分的角度和方法很多。在国内外社会学界，常用的社区分类有以下几种。

（一）按综合标准划分社区类型

尽管划分社区类型的角度和方法有很多，使用多元综合标准对社区进行分类则是一种最基本的方法，也更贴近社区概念的原本含义。因为社区本来就是多重本质属性和多方面显著特征的社会地域生活共同体。对这样的共同体使用多元综合标准进行分类，主要是指同时按照经济结构、人口密度、规模大小、组织特征、文化模式等标准进行分类，这样可以将社区划分为农村社区和城市社区两大类。这是社区类型划分中一种最基本、最主要的分类。

农村社区是指以农业生产方式为基础的规模较小、结构比较简单的社区，是伴随着原始农业的出现和人类的定居而产生的。与城市社区相比，农村社区一般具有人口密度低、家庭功能比较多等特点。

（二）按社区规模的大小划分社区类型

社区规模主要表现为人口数量的多少、地域面积的大小等，而往往又把人口数量作为最重要的测量指标。按人口规模划分的社区类型有巨型社区、大型社区、中型社区、小型社区和微型社区。其中，所谓巨型社区，是指人口聚居的数量很多、地域面积很大的社区，而微型社区则是指人口数量很少，地域面积也比较小的社区。

我国现阶段，把上百万人口尤其是数百万人口的城市看做巨型社区；把几十万到上百万人口的城市或辖区看做大型社区；把十几万人口的辖区、居民区看做中型社区；把几万人口的居民区、集镇区、街道办事处所辖地区看做小型社区；把农村中的村落和城市中的居委会辖区看做微型社区。

按规模大小划分社区具有明显的相对性特征，其分类标准并没有严格的规定，且带有显著的国别差异。前苏联、美国的一些学者给社区规模界定的人口指标和中国现行统计划分社区的人口标准就有明显的区别。例如，前苏联按人口规模把城市分为八级：① 100万人以上的超大城市；② 50～100万人的大城市；③ 20～50万人的大城市；④ 10～20万人的大城市；⑤ 5～10万人的中等城市；⑥ 2～5万人的中等城市；⑦ 1～2万人的小城市；⑧ 1万人以下的小城市。美国两位学者提出的划分社区类型的人口标准是：① 小村庄：100～150人；② 村庄：150～1000人；③ 镇：1000～2500人；④ 小城市：2500～25000人；⑤ 中等城市：25000～10万人；⑥ 大城市：10万～80万人；⑦ 大都市：80万人以上；⑧ 大都市带：至少几百万人；⑨ 世界性都市带：近千万人以上。

（二）按社区所发挥的功能划分社区类型

尽管社区是其成员多种活动的综合体，并且具有多重功能，但在这些活动和功能中，有的居于主导地位，从而使得该社区在整个社会的分工合作格局中扮演着某种特殊的角色，发挥着某种特殊的功能。这样就可以根据其占主导地位的活动或社区发挥的主要功能，把社区分成经济社区、政治社区、文化社区、旅游社区、军事社区和特殊社区等。这种划分方法，在第二次世界大战以后欧美一些学者中间以及当今我国部分学者中间，都比较流行。

经济社区是指绝大多数社区劳动力都从事生产经营活动，这类社区在我国城乡占有较大的比重。经济社区又可根据从事经济活动的种类不同，分为工业社区、农业社区、商业社区、林业社区和商业服务性社区等。

政治社区主要是指全国和省、市、县等行政区域的管理机关所在地。例如首都、省会、县城等，它们分别是全国或一定区域的政治中心。也可以把城市中各类党政机关的聚居区看做一个局部性的政治社区。

文化社区主要是指教育、研究和文化艺术单位比较集中的社

区，如英国的大学城、美国的硅谷、日本的筑波和北京的中关村等。

军事社区是指以军事活动和军事设施为主的社区，如军营、军事基地和军事要地等。

此外，还有一些特殊社区，如劳改农场、精神病院和传染病隔离区等。

需要说明的是，按主要活动和主要功能对社区进行分类具有明显的相对性。有些社区的功能不是单一的，既有较强的经济功能，又是一定区域的政治中心，同时还是文化中心，其功能是多方面的。

（四）按社区内部组织形式划分社区类型

尽管社区都是具有多重功能的社会实体，都包含着多种社会要素，但不同社区在反映社会结构的完整性方面、在包容社会生活的完整性方面都有明显的差别。因此，可以把社区划分为整体性社区和局部性社区。

整体性社区是具有相对独立的意义，基本上具备了人类社会所包括的主要方面，并且能够解决大多数居民主要生活需要的社区。即一个社区中既有生产活动设施，又有政治、文化活动以及其他社会活动所需要的设施、服务行业等，大多数社区成员可以在社区内从事生产、生活等基本社会活动，这样的社区就是整体社区。如一个城市、一个集镇区等，都属于这类社区。

局部性社区尽管也具有社区的总体特征，在功能与结构方面具有相对独立性，但社区活动所包含的内容不像整体社区那样全面。局部性社区是整体性社区的一部分，是社区居民日常生活的基地，并不能解决绝大多数居民各种生活需要，居民生活中的交往活动、文化教育活动等需要在局部性的社区以外进行，比如我国城镇居民委员会所辖的社区。

（五）按形成方式来划分社区类型

现实中的社区，有的是自然形成的，是人们在长期的共同生活

中逐渐扩展而形成的，具有自然的社区边界，常常以河流、湖泊、空地和山林为标志，可以把这一类社区看做自然性社区。与此不同，有些社区主要是出于社会管理的需要而设置的，可以把这一类社区看做法定性社区。例如城市中的区政府辖区共同体，街道办事处辖区共同体以及农村中的“行政村”等。法定性社区的边界主要是出于行政管理的需要而划定的，但在很多情况下，又是以自然性社区为基础的。这样，就出现了自然性社区和法定性社区相重合的现象。例如，农村中划分的“行政村”，一个小城镇同时也是建制镇，等等。法定性社区一般都有相对规范的行政管理机构，是党和政府推进经济和社会发展、实施社会管理的基本单位。

总之，社区是由人口、地域、文化现象和社区意识等要素构成的一个社会实体，是包含着人们的多种社会关系和多种社会活动的地域性社会生活共同体。社区的分类不一而足，社区的不同类型是社区的各要素、内容及结合方式存在差异的结果，社区类型的多样性是一种客观存在的社会现象，划分社区类型的标准也是不同的。在具体的实际工作和研究中，可以根据不同的目的，从不同的角度去分析，这样才有利于对社区类型问题的科学研究。目前，社区研究中最基本的、最主要的分类方法，是以经济结构、人口密度和人口聚集规模的多元标准，把社区分为城市社区、城镇社区和农村社区。

第二节　社区的功能和作用

一个社区一旦存在，就会产生一定的功能，社区功能的大小和强弱决定着社区的存在与质量。因此，科学地认识和把握这些功能及其基本作用，对于深入研究社区问题，推动社区的建设与发展，实现有效的社区管理，都是十分必要的。

需要全本请访问 www.ertongbook.