

社区环境建设与管理

高等职业技术教育教材

郭兆平 主编

第3版



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



高等职业技术教育系列教材

- 物业管理 (第3版)
- 房地产开发与经营 (第3版)
- 社区环境建设与管理 (第3版)
- 建筑识图与构造 (第3版)
- 物业设备与设施 (第3版)
- 物业管理信息系统 (第3版)
- 房屋管理与维修 (第3版)
- 物业管理企业会计 (第3版)
- 物业管理实务 (第2版)
- 物业管理法规与案例分析 (第2版)
- 物业管理专业实训实习指导教程

我社向本教材授课老师免费提供相应的电子教案, 需要者请根据书后的“教材使用调查问卷”索要。

编辑热线: (010)68327259

地址: 北京市百万庄大街22号 邮政编码: 100037
联系电话: (010)68326294 网址: <http://www.cmpedu.com> (机工教材网)
(010)68993821 E-mail: cmp@cmpedu.com
购书热线: (010)88379639 网址: <http://www.cmpbook.com> (机工门户网)
(010)88379641 E-mail: cmp@cmpbook.com
(010)88379643

定价: 26.00元

ISBN 978-7-111-07563-9



9 787111 075639

高等职业技术教育教材

社区环境建设与管理

第3版

主 编 郭兆平

副主编 董傅年 武 新



机械工业出版社

物业管理专业高等职业技术教育系列教材修订后共 11 种, 本书为其中一种。

本书是为了适应社区管理和物业管理学科教学需要, 普及推广社区建设与管理知识而编写的。全书以社区理论为基础, 阐述了社区环境建设与管理的内容和目标, 主要内容有: 住宅区环境、社区绿化环境、社区环境保护、社区卫生环境、社区治安与安全环境、社区生活环境、社区服务环境、社区文化环境的建设与管理等。

本书第 3 版根据最新的法规、制度进行修订, 并增加了社区管理的新案例, 引入了智能社区、生态园林式社区、可持续发展的社区等新概念, 介绍了社区 CIS 理论与应用、社区时间银行建设等新理念。

本书适用于各类物业管理、社区管理、房地产经济等专业的师生, 也可供城建、市政、园林绿化、公用事业等相关领域的技术人员学习参考。

图书在版编目 (CIP) 数据

社区环境建设与管理/郭兆平主编. —3 版. —北京: 机械工业出版社, 2008. 6 (2009. 8 重印)

高等职业技术教育教材

ISBN 978-7-111-07563-9

I. 社… II. 郭… III. ①社区 - 居住环境 - 城市建设 - 高等学校: 技术学校 - 教材②社区 - 居住环境 - 环境管理 - 高等学校: 技术学校 - 教材
IV. X21

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 078658 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑: 马 宏 责任校对: 李秋荣

封面设计: 姚 毅 责任印制: 邓 博

北京机工印刷厂印刷 (兴文装订厂装订)

2009 年 8 月第 3 版第 2 次印刷

184mm × 260mm · 13.75 印张 · 335 千字

标准书号: ISBN 978-7-111-07563-9

定价: 26.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

销售服务热线电话: (010) 68326294

购书热线电话: (010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话: (010) 68327259

封面无防伪标均为盗版

物业管理专业高职教育教材

编辑委员会（第3版）

主任委员 陈宝瑜

委 员 （按姓氏笔画为序）

卜宪华 王秀云 王薇薇

王瑞华 李国艳

第3版序

物业管理，与千千万万百姓人家的生活和工作息息相关，也是一个国家文明程度的体现。在我国，物业管理还是一个新兴行业，正在蓬勃发展。行业的发展需要人才，人才的培养靠教育。要办好一个专业，教材的重要性是不言而喻的。

1998年由北京城市学院（原北京海淀走读大学）发起，与辽宁青年管理干部学院、大连管理干部学院、佳木斯大学等组成了物业管理专业高等职业教育教学协作组，首要的协作任务就是编写了全国第一套高职物业管理专业系列教材，它包括《物业管理企业会计》、《建筑识图与构造》、《物业管理》、《房地产开发与经营》、《房屋维修与管理》、《社区环境建设与管理》、《物业设备与设施》和《物业管理信息系统》。

经过10年的教学实践和行业的迅速发展，物业管理行业逐渐发展成熟，本套教材也在不断进行修订。2004年出版的第2版在原有的8本教材基础上，增加了《物业管理法规与案例分析》和《物业管理实务》两本书。2008年，本套教材再次进行全面修订，并在第2版的基础上，增加了《物业管理专业实训实习指导教程》一书，使本系列教材修订后数量达到了11种。

第3版教材修订时根据国家最新颁布的标准、规范进行，结合物业管理专业人才培养的特点，并吸收了前两版教材的教学实践经验，强调理论与实践的紧密结合，突出职业特色，实用性、操作性强，重点突出，通俗易懂，配教学课件，适用于各类物业管理专业的师生，同时也是物业企业培训的理想教材。

由于时间仓促，也限于我们的水平，疏漏甚至错误在所难免，殷切希望能得到专家和广大读者的指正，以便修改和完善。

教材的修订和再版，得到物业管理行业的专家和机械工业出版社的大力支持，在此深表谢意。

物业管理专业高职教育教材编委会

第3版前言

再次重新编写这本书，与第一次编写这本书已经有七年之久了。在这几年中，社区实践突飞猛进，新的规定与制度也层出不穷，在不断地调查、思考、研究和授课实践中，也有更多的想法和思路在逐步地成熟，为了更好地提高本书的实践和实用性，因此全面修订了这本书。

首先是体系上的全面修订。第一，明确了社区环境建设与管理主体是社区各类组织；第二，明确了社区环境建设与管理的内容，包括卫生、环保、绿化、安全、生活、服务、文化环境等七个方面；第三，明确了社区环境是相对于社区居民而言，所以社区环境建设与管理的目的为社区居民服务，提高社区居民的居住环境和生活质量。根据这个思路，进行了全书体系上的调整。

其次是增加了新的社区实践和社区环境建设与管理的新理论以及新思路，也增加和修订了一些概念。比如增加了 CIS 理论与社区形象的建设与管理，美国社区消防管理的新实践，深圳绿色社区建设的新经验，社区时间银行建设等新形式和新理念，我国“十一五”社区服务体系发展规划等新内容，社区人际关系整合以及非正式群体组织等新概念。

最后是形式上的修改，一方面是突出基础知识和理论，进行了文字的全面“瘦身”，另一方面增加了一些图表，使整本书的内容更具有可读性，形式更加鲜活，内容更加简洁。

本书第3版由郭兆平任主编，董傅年、武新任副主编，参编刘桂华老师。感谢第2版主编董傅年老师前面所做的工作和对我们的信任。自本书第1版发行以来，受到了广大师生及读者的充分认可，在此表示衷心的感谢！

编 者

目 录

第3版序

第3版前言

第一章 社区	1
第一节 社区概述	1
第二节 社区的基本构成要素	6
第三节 社区组织	10
第四节 城市与农村社区	15
思考题	22
第二章 社区环境	23
第一节 环境与社区环境	23
第二节 社区环境建设与管理	33
思考题	41
第三章 住宅区环境的建设与管理	42
第一节 住宅区环境建设与管理概述	42
第二节 住宅区环境建设与规划	45
第三节 住宅区的环境管理	57
思考题	61
第四章 社区绿化环境建设与管理	62
第一节 社区绿化环境概述	62
第二节 社区园林绿地的总体规划	67
第三节 社区绿化环境的管理	76
思考题	80
第五章 社区环境保护建设与管理	81
第一节 环境保护概述	81
第二节 环境污染及其危害	85
第三节 环境污染防治	90
第四节 环境管理	96
思考题	103
第六章 社区卫生环境建设与管理	104
第一节 社区清洁卫生环境建设	104
第二节 社区清洁卫生环境管理	110
第三节 积极开展社区卫生防疫和除害	

活动	118
----------	-----

思考题	122
-----------	-----

第七章 社区治安、安全环境建设与管理	123
第一节 社区治安管理与治安环境建设	123
第二节 社区社会治安的综合治理	127
第三节 住宅区公共设施安全管理与事故的预防	132
第四节 社区火灾的预防与管理	141
思考题	146
第八章 社区生活环境的建设与管理	147
第一节 社区生活环境概述	147
第二节 社区基本生活设施的建设与管理	150
第三节 社区配套的综合服务设施建设与管理	155
思考题	165
第九章 社区服务环境的建设与管理	166
第一节 社区服务概述	166
第二节 社区服务的实施	175
第三节 社区服务的新模式	180
思考题	185
第十章 社区文化环境的建设与管理	186
第一节 社区文化环境概述	186
第二节 社区物质文化环境的建设与管理	190
第三节 社区精神文化环境的建设与管理	193
第四节 文明社区建设	200
思考题	210
参考文献	211

第一章 社 区

研究社区环境建设与管理这门学科，必须首先了解有关社区的基本理论，明确社区的基本涵义、社区的基本构成要素、社区组织及其功能、社区的分类等，从而为学习和研究社区环境建设与管理奠定理论基础。

第一节 社区概述

一、社区的基本涵义及其特征

（一）社区的基本涵义

“社区”一词，是社会学的一个专用名词。首次将社区一词用于社会学研究的是德国社会学家 F·滕尼斯，他于 1881 年将 Gemeinschaft（一般译为共同体、团体、集体、公社、社区等）一词用于社会学，它表示一种由具有共同价值观念的同质人口所组成的关系密切、守望相助、存在一种富有人情味的社会关系的社会团体。随着社会学的发展，美国人将这一词翻译为英语的 Community，意思是公社、团体、共同体等。与滕尼斯的社区概念相同的是，这时 Community 所表达的社区，也不强调地域性，而强调社会“关系”。

随着社会学的不断发展，社区的概念也越来越丰富。现代社区的概念是指在一个国家的一定区域内，按一定的社会制度和社会关系所组织起来的，具有共同人口特征的社会生活共同体，是社会成员参与社会活动的基本场所。我国目前所说的社区，是指国内某一城市行政管辖区域内，若干分地域范围内的社会生活共同体。它包括某一城市行政区划内的区、乡镇、街道、居委会等所处的地域范围，以及实行物业管理的城市居住区、住宅小区一级所处的地域范围。

（二）社区的特征

社区与社会相比较，有以下特征。

（1）社区是人类社会活动高度集聚的地域空间，它以聚落作为自己的依托或物质载体。所谓聚落，是指人类各类形式的居住场所。它不单纯是房屋建筑的集合体，还包括与居住直接有关的其他生活设施与生产设施。这一特征是区分社区与行政区划中的行政单位、社会区域的关键。一般来说，一个地域的行政单位，除了社会活动高度集中的聚落，即社区外，还包括作为社区自然环境的耕地、山川和水面等，行政区的外延要比以聚落为依托的社区大。

因此，社区比较注重社区所处的区域概念。而社会则不同，社会不注重地域的概念，更注重抽象的、关系层面的概念。

（2）社区是具有相对完整意义和相对独立意义的社会单位。社区内部有相对完备的生活服务设施，有相对配套的制度、规范与管理体系。人们共同经营的社会生活以及生存、发展的各种基本需要，都能在社区内得以满足。社区生活的内容是多方面的，包括：物质生产，人口生产，精神文化产品的创造，人们的衣、食、住、行等。除此之外，社区成员的关系也是多方面的。从这些意义上讲，社区相对独立，完全可以进行基本生活的运作。

因此，社区的功能较为明确和专业化。而社会则不同，与社区的功能相比，社会的功能更为丰富。

(3) 社区是社会的构成单位，是一个具体有限制的地域社会共同体。同社会相比，社区内部的各种社会关系具有更直接、更具体的特点，社区内部的生活更具有直观性，但社区只能反映社会的部分性质。从另一个角度说，社区由于历史、环境等因素，从而具有某种特殊性；而社会不是社区的简单组合，它是各种社会单位、社会现象、社会关系的有机组合体，它具有超越多个社区的性质与特征，有着独特的规律与运行机制。与社会相比较，社区是社会的构成单位，是一个具体有限制的地域社会共同体。

因此，社区内的各种社会关系与社会内部相比较，其活动更加密切、频繁。

(4) 社区是社会成员参与社会活动的基本场所。社会上仅有极少数人能够直接干预整个社会生活，而大多数人是通过参与社区生活而参与到社会生活中的。在社区中，由于社会生活的内容是多方面的，人们扮演的角色叠合在一起，就构成了一个完整的社会成员角色。人们之所以能够产生社区归属感和社区共同意识，在很大程度上就是因为其个人生活是同社区生活联系在一起的，其主要活动范围同社区的空间范围基本上是一致的。

与社区相比，社会成员对社会的参与程度远远低于社区成员对社区活动的参与度。

二、社区的分类

分类研究是每个学科研究的一项重要内容，根据不同的分类标准，可将社区划分为不同的类型。社区通常有以下五种分类方法。

(一) 以社区的发展情况为标准来划分

(1) 传统社区 主要指社区的生活方式以原始的、传统的生产和生活方式为主的社区。该社区主要分布在发展中的国家和第三世界的国家，如我国农村的自然村等，这类社区在发达国家已很少见。

(2) 发展中社区 是指传统社区向发达社区转型过程中的社区形式。它既保留了传统社区的特点，又吸收了现代社区的内容。我国目前的许多城镇和经济发达地区的乡村都属此种类型。

(3) 现代社区 也称发达社区。主要是指城乡融为一体的社区，是基本上具备了现代化的生活条件和完善的社会福利服务的社区。人们的日常生活穿梭于城乡之间，乡村生活十分方便，其水平甚至高于城市。这类社区主要存在于一些发达国家。

在我国，传统社区存在于偏远落后的乡村，发展中社区目前是最主要的社区形式，发达社区主要存在于我国东部沿海城市和经济特区。

(二) 以社区区域特征为标准来划分

(1) 城市社区 是指达到一定人口密度和规模、以非农产业为主的、由国家批准设立市建制的社区。

(2) 农村社区 是指主要从事农业生产劳动为主、人口密度和规模较小的社区。

(3) 城镇社区 或者称为集镇社区，是兼具农村社区和城市社区某些特征的社区类型，是农村和城市社区的一个结合区域。

按照我国著名的社会学家费孝通先生的说法，它是一种比农村社区高一个层次的社会实体的存在，这种社会实体是以一批并不从事农业生产劳动的人口为主体而组成的社区。无论是从地域、人口、经济、环境等因素看，它们既具有与农村社区相异的特点，又与周围的农

村保持着不可缺少的联系。这种社区分为建制的和非建制的两种。

城市社区和农村社区是社区研究的重要内容，所以，对农村和城市社区将在本章的第四节进行具体的介绍和分析。

（三）以社区的主要功能为标准来划分

（1）经济社区 是指社区内的劳动者多数从事生产经营活动，其外在的主要特征为经济功能。根据经济活动的类型不同，可以分为工业、矿业、商业、贸易社区等。

（2）政治社区 是指各级行政机关、管理中心所在的区域，主要社会活动是以行政管理为主的社区。

（3）文化社区 主要指学校、教育、科研、文化艺术等单位比较集中的区域，以文化活动为主的社区，比如北京市的中关村等。

（4）军事社区 是指以军营、军事基地、军事院校或科研院所为主体的社区。

（5）特殊社区 是指以实现社会某种特殊目的为活动内容的区域，比如福利社区、精神病院、监狱等。

（四）以社区形成方式为标准来划分

（1）自然社区 是人们在长期的共同生产和劳动中自然形成的定居区，其地域界限是自然形成的，如农村中的自然村，城市中的少数民族聚居区等。

（2）法定性社区 是指人为规定的，主要是出于行政管理的需要而设置的社区，或者是和行政区划相一致的社区，其地域界限是以法律形式规定并标示于地图之上的。如城市中的街道办事处辖区、居委会辖区、农村中的村民委员会辖区等。法定性社区一般都有相对规范的管理或服务机构，是党和政府推进经济建设和社会发展，实施社会管理和开展社区服务的基本单位。

（3）专能社区 是指因为某种专门活动而形成于一定地域空间上的社区，如一所大学、一座军营、一个矿区等都是一专能的社区。

（4）精神社区 社会学家英克尔斯认为，精神社区指的是这样的社区，它的共同成员建立在价值、起源或信仰等精神纽带之上；从空间特征上看，人们没有明显的居住地，但却有共同的成员感和归属感，有着某些共同的信仰和亚文化。例如，分散居住的民族和宗教群体等。他们虽然分散居住于世界各地，但从其认同感、归属感和互动关系上仍可看作一个精神的或心理的社区。

（五）以社区建设实践特征为标准来划分

随着社区建设在我国的不开展，各地在改革和探索实践中，因突出的重心内容不同，形成了不同的特征类型的社区。如学习型社区、服务型社区、环境型社区、安全型社区和文化型社区等不同类型的社区。

随着我国社区实践的发展，将会有更多的社区种类，不断丰富着社区的理论，并需要 we 关注由此产生的区别，以及由此产生的社区环境建设和管理的新问题和新的理念以及理论。社区分类详见表 1-1。

三、社区的功能

社区的功能分为两个部分：本质功能和一般功能。本质功能是满足人们的生产和生活的功能，是在社会的任何时期都必须实现的功能，是社区存在的必要条件；一般功能主要是指满足人们基本生产生活需要的功能，按照传统的社区概念应该构成一个完善的功能体系，完

成和实现社区居民的日常生活和生产的功能。但是随着社会的发展，这些功能是不不断变迁和发展的。

表 1-1 社区分类

社区分类标准	社 区 类 型
社区发展情况	传统社区、发展中社区、现代社区
社区区域特征	城市社区、农村社区、城镇社区
社区主要功能	经济社区、政治社区、文化社区、军事社区、特殊社区
社区形成方式	自然社区、法定性社区、专能社区、精神社区
社区建设实践特征	学习型社区、服务型社区、环境型社区、安全型社区、文化型社区

（一）社区的本质功能

社区的本质功能主要体现在以下方面。

1. 社会化功能

社会化是社会学的一个专业术语，是指个人为适应现在及未来的社会生活，在家庭、学校等社会环境中，经由教育活动或人际互动，个人认同（identify）并接受（accept）社会价值体系、社会规范以及行为模式，并内化（internalize）至个人心里，成为个人价值观与行为的准绳，这一过程称之为社会化。社会化过程贯穿于人的一生。虽然人的各阶段社会化的过程所依赖的环境因素不同，比如：幼儿时期主要受到家庭的影响，儿童时期主要受到学校的影响，但是社区作为个体始终的生活环境，对个体的社会化始终起着重要的作用。尤其是社区人文环境的优劣对个体气质、价值观念等的形成起着重要的作用。虽然随着社会的发展，社区的一些功能在弱化，但是社会化的功能却越来越重要。我国古人所说的“择邻而居”、“孟母三迁”等都说明了社区在人们生活和成长中的重要性。

2. 社会控制功能

社会控制是指社会组织利用社会规范对其成员的社会行为实施约束的过程。社会控制有很多种，按照是否使用强制手段分成硬控制和软控制两种。硬控制是运用政权、法律、纪律等手段达到社会控制的目的；软控制则依赖社会舆论、社会心理、社会风俗、道德、信仰和信念等。软控制在社区控制中发挥着重要的作用。社区通过社区舆论等方式对社区居民起到了约束的作用，尤其是社区中的宗教组织、社团组织以及邻里等都具备这一功能。

3. 社会参与功能

社区是连接个人和社会、个人与国家的桥梁和纽带，个体通过参与社区的活动，感受社会以及国家的政治、文化以及经济的发展和变迁。这些活动包括政治、文化、经济等方面。比如，个体通过参与社区的选举工作，体验国家的民主和法制；个体通过参与社区的救助活动，感受社会互助的温暖等。社区居民参与社区活动的广度和宽度，决定着社会的和谐程度。

4. 社会互助功能

守望相助是原始部落的基本功能，虽然随着社会的发展邻里互助的功能开始弱化，但社区的互助功能通过一些方式，得到改善和加强。主要体现在这些互助功能越来越专业化和职业化，社区中不断出现一些专门的机构和群体来满足社会互助的要求。比如，义工、社会工作者群体的出现，社会福利机构和保障机构的建立等，都为社区中需要帮助的人提供了

保障。

社区的本质功能是社区存在的基础，无论社区如何发展，这些功能都是社区所必须具备的。

（二）社区的一般功能

1. 经济功能

社区无论大小都必须建立与生产、生活和消费有关的制度结构，以满足社区人们日常生产和生活的需要。社区的类型不同，所体现的经济功能也不同。比如，农村社区是以农业生产为主，主要是第一产业的内容；城市社区是以工业生产活动以及服务业的活动为主，主要是第二、三产业的活动，特别是商业、酒店以及各种服务业非常发达。

2. 政治功能

社区的政治功能主要是维护社区的秩序和居民的正常生活，是由相关的政府机构和组织来实现这些功能。比如各级政府的分支机构和基层的组织、公共事业的组织以及各党派、立法执法机构等。

3. 教育功能

社区的教育功能主要体现在对社区所有居民和特殊群体的教育。对所有社区居民的教育主要通过组织各种各样的社区活动、完善各种文化娱乐设施等，向社区的居民普及各种知识和技能，丰富居民的日常生活，提高社区居民的文化生活和居民的素质；对特殊群体的教育，包括社区老年人群体、社区的青少年儿童、弱势群体以及刑满释放人员，通过社区有针对性的教育活动，使这些群体能更好地适应社会，并不断地融入到社会中去，减少社会的负担，实现个体和社会的和谐发展。

4. 卫生功能

社区的卫生功能主要体现在社区环境卫生管理以及社区居民的基本医疗服务和管理。前者主要体现在保持社区的清洁，并根据环境保护的各项政策和规定，建设适合人居住的良好生态环境；后者主要是社区居民的医疗保健设施的建设，比如社区医院以及卫生保健部门的建立等，以及医生、护士以及社区医疗服务人员的建设和管理，同时包括与此相关的医疗保险服务等。

5. 福利和服务功能

社区作为社会的基本单位，是居民与政府保持联络的纽带。随着社会的发展，更多的人开始从“单位人”向“社区人”转变。同时，一些特殊的人群也依靠社区与社会保持联络，比如离退休的职工、孩子、残疾人等，要通过社区对这些人群的照顾与服务，体现社会对这些人群的关心，也通过社区来落实社会以及政府对这些人的福利政策和安置。另外，社区也要为社区的人口提供文化活动的场所和服务，使社区的居民有交流的平台和空间。

6. 娱乐功能

社区的娱乐功能主要是指通过组织各种文化活动，建设娱乐的场所和设施，来满足社区居民业余生活的需要，达到健康生活的目的。比如社区中的公园、棋牌室、剧场、小型的游乐园以及各种全民体育设施的建立等，使居民能在社区进行基本的休闲活动，放松身心，健康生活。

上述讨论的是社区的基本功能，随着社会的发展和变迁，一些功能在减弱，一些功能在加强，并不断有新功能的产生。同时社区间的界限也日益模糊，很多功能也不一定是必须在

一个社区得到全面完整的实现。也就是说，一个社区可能不同时具备上述的所有功能，但作为时下的社区一定具备了上述的某些功能，同时这些功能发挥着重要的作用。

四、社区研究的意义

1. 直接为社区建设、社会规划服务

弄清社区的形成与发展规律，了解社区内部的组织状况、社区成员的年龄结构、性别结构和职业结构，分析社区成员的各种需要和生活方式，是进行社区服务、管理的重要前提。比如，若社区成员的年龄结构为老龄化结构，则社区服务的内容、方式、特点等都应该适应老龄化结构的需要。分析社区与外部环境的关系，是进行社区建设与规划的前提，如果一个住宅区接近一个文化区，其住宅区的教育则依托另一个社区，在进行社区建设与规划时，则应考虑住宅区与另一社区的交通等问题。通过对社区进行研究，可以为政府有关部门决策与制定发展计划提供一系列的理论与信息，从而促进整个社会的协调发展。

2. 可以为加强社会管理提供依据

人类共同经营社会生活的大部分活动都是在社区中进行的。各个社区内的社会生活的正常进行，是整个社会生活得以正常进行的前提，而社区由于各自构成因素及环境的差异，总是呈现出各自的特征。通过社区研究可以了解社区内部各项制度的相互配合情况，探索社区管理和社区秩序综合治理的最优形式，从而使社会管理因地制宜，建立在科学的基础之上。

通过社区研究还可以发现问题，发现社会问题产生的原因，从而为解决社会问题与避免社会问题的出现提供帮助。

3. 可以加深对社会的认识

社会是一个抽象的、总体的概念，而社区则是具体的、局部的概念。要正确认识社会，必须从研究具体的社会现象与社会单位入手。同其他各种社会单位相比，社区是一个具有相对完整意义和独立意义的社会单位，能更多地反映人类社会的一般特征；同社会相比，社区是一个具体、直观的社会实体，剖析一个社区的结构和功能要比剖析整个社会的结构与功能容易得多。社区研究可以用真实、具体、感人的材料向人们展示出社会生活的面貌，从而使人们对社会的认识更加深入和具体。

4. 为研究社区环境奠定理论基础

社区环境寓于社区之中，体现了某一具体社区周边的环境状况。要研究社区环境以及社区环境建设与管理问题，必须首先了解和掌握社区的基本涵义、社区分类、社区产生与发展等相关理论知识。因此，研究社区的意义在于为进一步研究社区环境奠定理论基础。

第二节 社区的基本构成要素

社区作为一个社会实体，通常包括很多的要素，而社区环境的建设与管理，要立足本社区基本要素的特点。社区构成的基本要素见图 1-1。

一、人的要素

以一定生产关系与社会关系为纽带组织起来的、达到一定数量规模的、进行共同社会生活的人群，是社区构成的基本要素。

人群是社区的主体，同时也是社区服务的主要对象，所以社区人口的特征是社区建设的依据，也是社区服务的根本，人口的特征决定着社区行为。从另一个角度讲，社区行为必须

依据社区特有的人口特征。比如，社区的人口特征偏青年化，则社区环境的建设必须以时尚、休闲、适合于青年人生活为基本出发点，以青年服务为社区的主导行为。社区中人的要素包括以下两个方面。

（一）人口的因素

（1）人口的数量 这是社区构成的最基本要素，它决定着社区的服务项目、社区的各种布局。人口的数量一方面取决于经济、环境因素，同时又影响着—个社区的经济和环境。

（2）人口的结构 包括城乡结构，人口的自然年龄结构、性别结构等，尤其是人口的自然年龄结构，是社区管理和建设的主要依据。

（3）人口的素质 指社区中的人的知识层次结构、职业结构、个人的人格、心理与态度取向等。它决定着社区人口的品味及行为取向，同时，对社区服务的要求内容和类型都有着重要的影响作用。

（4）人口的稳定性因素 主要指人口的流动与迁移的特点。如果社区人口的流动性强，对社区管理的要求就会很高，反之，稳定性强的社区其管理就会比较容易。

（二）人群的因素

社区中的人口总是以某种群体方式出现，它包括两个方面的因素。

（1）人们自然形成的人际关系网络 这种人际关系的网络主要指初级群体的特点。初级群体是人们相互之间通过面对面地沟通而形成的、人际关系密切的群体。比如家庭、邻里等。家庭类型是社区的一个重要因素，如果家庭类型以核心家庭为主，那么社会服务与主干家庭类型的社区服务则有很多区别。邻里关系也是一种重要的初级社会群体，它的紧密程度对社区的稳定性也有很大的影响。

（2）各种正式的团体组织 它是社区的组织和管理者，为社区的正常运作与正常生活提供管理与各种各样的服务。它包括多种方式的社区组织，比如政府机构等，还包括各种社区服务组织，比如物业公司、商场等。社区组织和社区服务组织是否健全，直接影响着社区居民的生活质量。

二、地域因素

社区中的居民从事某种活动，进行社区生活，必须以一定的地域因素为基础，以一定的地域为寄居地点，进行各种各样的社会活动。

（一）地理环境因素

地理环境因素对社区的布局与发展起着重要作用，因为资源与地理环境紧密相联。比如古巴比伦王国的城市多起源于西亚的两河流域，河流促使了古城市的发展，而后来的覆灭是

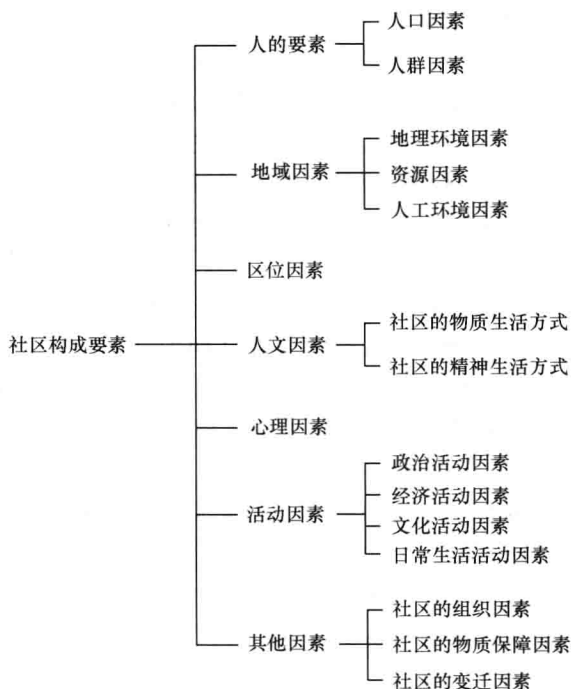


图 1-1 社区构成要素

因为过度砍伐森林，以至于这一地区的水土严重流失，土地沙化，地理环境的恶劣最终导致了城市的没落，这说明地理环境因素对城市社区的影响作用。我国沿海城市比内地城市发展快，也说明了地理环境因素的影响作用。地理环境对社区的影响作用表现在三个方面。

- (1) 社区的位置决定着社区的经济环境。
- (2) 社区的地状因素影响社区的不断扩展与发展。
- (3) 社区的气候状态对社区生活方式等产生重要的影响。

(二) 资源因素

资源因素包括水资源、各种能源与土地等。水资源对大至一个城市小至一个居住区都非常重要，因为它直接影响着社区的发展和社区中居民的生活用水质量。各种能源，包括供热、供电、供燃气等，是社区居民基本生活的物质保障。土地资源主要指社区地域的大小，它对社区的规划、社区发展的规模有直接影响。

(三) 人工环境因素

主要包括交通网络、建筑群体、各种城乡基本设施、社区绿化四个方面。

交通网络是否完善、便利、快捷，建筑群体的设计是否科学、美观，各种城乡设施是否完善，社区绿化的水平与程度是否符合国际要求，这些都是社区建设的重要内容，也是构成社区居民生活的基本要素。随着人们生活水平的提高，人工环境的建设任务也日趋紧迫。目前，我国各城市的人均绿地面积与发达国家，特别是欧美国家相比相差甚远。虽然，近几年来我国开始注重全国范围内的绿化建设，社区的绿化环境有所改善，但与发达国家相比尚有较大距离。由于人口压力的存在，我国社区人工环境的建设任重道远。

三、区位因素

区位简单地说就是指社区所处的空间位置和社区内部的布局，它对社区的建设和发展起着重要的作用。

区位要素是社区中人口及其活动空间的分布，其分布具有某种内在的规律性，某些活动常常集中于社区的某一特定区域。它主要有两个方面的含义：一是地理上的区域或位置，每个社区都具备各自不同的地域范围，它是人们生活的空间分布区域；二是在这个社区长期形成的生活网络或者是生活系统中，每个人、群体、组织等都扮演着不同的角色，并体现社区区域的特点。比如北京市的崇文区，它位于首都中心地带，西北紧邻天安门广场，北邻北京火车站，南有北京南站，东南靠近京津塘高速公路，两广大街东西横贯，南中轴路改造日益完善，崇外商圈逐渐形成，“王”字形磁场逐步发挥威力，交通便利，地理位置十分优越。同时崇文区内还有北京市的五大观光旅游热点之一的天坛公园，作为世界文化遗产，每年接待近 600 万游人，进一步带动了商贸发展。所以崇文区利用种种社区区位因素，发展社区有特色的经贸经济并形成有自己特色的人际网络和人的活动分布情况。

四、人文因素与心理因素

人文因素是指社会经济、社会发展水平和历史文化传统有关的文化、生活方式，以及与之相连的社区成员对所属社区在情感上和心理上的认同感及归属感。这是社区的又一基本要素，它体现了一个社区的精神与内在气质，是社区在精神上整合的一个重要方面。人文因素可概括为两个方面。

(一) 社区的物质生活方式

- (1) 社区居民的衣、食、住、行的方式 它是社区物质生活方式的核心内容，是构成

社区服务的主要方面。

(2) 社区居民的娱乐、休闲方式 它是社区经营和服务的重要内容,包括娱乐、休闲方式的选择,时间地点的安排和基本设施的建设等。

(3) 社区居民的闲暇时间 闲暇时间一般指人们每天除了必要的工作时间、满足生理需要的时间(包括睡眠、吃饭、打扫个人卫生等家务劳动)和上下班往返时间以外,可供自己支配的时间,闲暇时间的数量及人们如何对其进行支配,这是社区服务的一个潜在市场。

(二) 社区的精神生活方式

(1) 社区中的规范结构 包括社会的风俗、习惯、道德标准等。

(2) 社区中的信仰结构 包括社区中的居民,有多少人信仰何种宗教等。

(3) 社区中的价值结构 包括居民的追求、价值观等方面的内容。

(4) 社会变迁过程中的历史因素和传统文化因素 每个社区的发展都有自己的时间因素。在这个过程中,历史因素和传统文化的遗留总对社区的发展存在一定的影响。

由于生活在一个社区,物质与精神生活方式有某些共同性,因此,同一个社区的居民在心理上会产生归宿感和认同感,而这种心理又会有利于社区共同行为的产生。

五、社区的活动因素

社区的活动因素主要指政治活动、经济活动、文化活动与日常生活活动因素。

(一) 政治活动因素

政治活动是社区活动不可缺少的内容,是维护社区安定,保证国家长治久安、社会稳定的前提。社区政治活动包括社区组织(街道、居委会、物业企业)采取各种形式向居民进行党的路线、方针、政策的宣传,向居民进行遵纪守法、遵守社会公德、崇尚科学与破除迷信、爱国主义等方面的教育,以全面提高社区居民的思想道德素质。

(二) 经济活动因素

经济活动是社区生活的一部分,它应包括社区的工业活动、商业活动等。比如社区的各种市场、食品超市、理发场所、电影院等和人们生活、娱乐相关的活动。这些活动是否活跃,是社区发展水平的标志,它既是居住区的构成因素,也是居住区的开发内容。

(三) 文化活动因素

文化活动是指社区管理单位为了满足社区居民的精神生活需要,而组织开展的各种文化娱乐活动。如在社区内放映电影,举办文艺演出、书画展览,开展群众性的读书活动、体育健身活动等,以丰富社区居民的业余文化生活。

(四) 日常生活活动因素

社区是居民日常生活活动的基本场所,因此,居民的日常生活活动是构成社区活动的主要方面。居民的日常生活活动包括居民家庭自身的生活活动和社区组织的社会生活活动两个方面。其中居民家庭自身的生活活动是指,居民家庭为满足衣、食、住、行等最基本的生活需求而进行的活动。而社区的社会生活活动是指,为丰富居民的物质文化生活,由社区街道、居委会、物业企业等社会管理单位组织居民参加的各种社会有益的活动,如文体娱乐活动,扶贫帮困活动,邻里互助活动,治安联防活动,争创文明社区、楼院、家庭活动等。

六、社区的其他因素

社区的构成因素还包括社区的组织因素、社区的物质保障因素以及社区的变迁因素。

社区的变迁因素主要是指社区结构局部或者全部发生的质或量的变化。引起社区变迁的