

高等职业技术教育教材

社区环境建设与管理

(第2版)

董傅年 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

● ISBN 7-111-07563-3/TU·58(课)

封面设计/电脑制作:
姚毅

ISBN 7-111-07563-3



0 1>

定价: 26.00 元

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.cmpbook.com>
E-mail: online@cmpbook.com

9 787111 075639

高等职业技术教育教材

社区环境建设与管理

(第2版)

主 编 董傅年

副主编 郭兆平 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 10 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, 以社区环境建设与管理为中心, 突出实用性、可操作性, 详细介绍了住宅区规划、社区园林绿化、社区环境保护、社区环境卫生、社区治安与安全环境、社区文化环境、社区服务、社区公共设施建设和文明社区建设等知识。本书适用于各类高等院校社区管理、物业管理、房地产经济等专业的教师和学生教学需要, 也适合于市县(区)党政部门、街道、物业管理企业的领导和工作人员阅读, 也可供与社区建设与管理相关的城建、市政、房地产、园林绿化、环保环卫、公用事业、商业服务业等部门有关人员学习参考。

图书在版编目(CIP)数据

社区环境建设与管理/董傅年主编. —2 版. —北京: 机械工业出版社, 2004.2

高等职业技术教育教材

ISBN 7-111-07563-3

I. 社… II. 董… 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 (2004) 第 012440 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 版式设计: 冉晓华 责任校对: 张晓蓉

封面设计: 姚 毅 责任印制: 陶 湛

北京铭成印刷有限公司印刷

2005 年 8 月第 2 版·第 2 次印刷

787mm × 1092mm $1/16$ · 16.25 印张 · 399 千字

13001—17000 册

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

本社购书热线电话 (010) 68326294

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2版）

主任委员 陈宝瑜

副主任委员（按姓氏笔画为序）

于 雷 侯在惠 程志胜

委 员（按姓氏笔画为序）

卜宪华 王 敏 李国艳

赵宗英

物业管理专业高职教育教材 编辑委员会（第1版）

主任委员 陈宝瑜

副主任委员（按姓氏笔画为序）

于 雷 侯在惠 程志胜

委 员（按姓氏笔画为序）

王 敏 李国艳 李 莉

赵宗英 费以原

第 2 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，也是一个国家文明建设程度的体现。在我国，物业管理还是一个新兴行业，它在蓬勃发展。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》、《房屋管理与维修》、《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》。经过几年的教学实践和物业管理行业的迅速发展，我们迫切地感到须对第 1 版教材进行修订，第 2 版教材除了原有的八本教材外，还增加了《物业管理法规与案例分析》和《物业管理实务》两本书，这两本书将在 2004 年年底出版。

在修订过程中，我们强调体现高等职业教育的特点，结合行业最新发展状况，突出职业特色。但是，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。

这套系列教材既是针对物业管理专业学生的使用而编写，也可供其他相近专业学生和有关专业人员参考。

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 2 版前言

本书第 1 版和第 2 版之间，相隔已有四年之久，在这四年中，随着我国物业管理、社区管理和房地产行业的发展，国家新的物业管理和社会管理政策法规的颁布，以及社区管理职能作用的不断扩大，迫切需要对第 1 版进行修改和完善，以丰富教学内容，适应高职高专院校培养物业管理、社区管理等专门人才的实际教学需要。为此，我们组织人员编写了第 2 版教材，在保持原有教材结构基本稳定的前提下，理论联系实际，注重实用性和可操作性，对原有内容进行了适当的修改和补充。主要修订内容有：第一章社区，增补了我国社区的基本涵义、国家新颁布的物业管理条例和社区管理政策等相关内容；第二章社区环境，对社区环境的涵义和社区环境的分类等内容进行了修改；第四章社区绿化环境建设与管理，增补了国务院新颁布的《关于加强城市绿化建设的通知》和《城市绿化条例》的相关内容；第六章社区卫生环境建设与管理，增加了建设部 2005 年 5 月 1 日颁布实施的《城镇环境卫生设施设置标准》（CJJ27—2005）和非典等传染病的社区预防措施等内容；第七章社区文化环境建设与管理，增补了社区文化活动形式等内容；第八章社区治安安全环境建设与管理，增补了社区治安管理常见问题处理及社区火灾的避险逃生方法等内容。此外，对全书个别章节标题及内容进行了适当的调整和修改。

本书第 2 版的修订工作仍由主编董傅年全面负责，参加修订的人员有：董傅年、郭兆平、张红、王静。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

第 1 版前言

党的十一届三中全会以来,随着改革开放的不断深入,我国社会管理体制和人民生活水平都发生了深刻的变化。一方面,在计划经济体制下产生的“企事业办社会”旧的管理模式,逐步被市场经济体制下产生的新的专业化社会管理模式所替代。企事业单位原来承担的诸如职工医疗、养老、住房、就业、幼托等社会管理职能,逐渐向社会、社区转移,并依托社会和社区组织完成。社会管理体制的变化,使社区的社会职能作用不断扩大,企事业单位的职工作为社区成员,其自身利益更维系和依赖于社区。另一方面,随着人民收入水平的提高,生活由“温饱型”向“小康型”转变,人们对居住条件、居住环境提出更高的要求。因此,加强社区环境建设与管理,满足社区成员日益增长的物质和精神生活需求,把社区建设成为环境优美、设施配套、管理先进、文化发达、生活丰富、安全和谐、经济繁荣的温馨家园,已成为各级政府、建设单位、物业管理企业和社区成员共同追求的目标。

为了实现这个目标,探索社区建设与发展的路子,充分发挥社区管理的职能作用,优化、美化社区环境,创建文明社区和文明城市,我们编写了《社区环境建设与管理》这本教材,围绕社区理论、住宅区规划、社区园林绿化、环境保护、环境卫生、文化环境、治安安全环境、基本生活环境、社区服务和文明社区建设等问题,突出实用性,并在理论与实践的结合上,系统介绍有关社区环境建设与管理方面的知识,以满足从事社区建设与管理的工作者、物业管理人员,以及将来有志从事社区管理和物业管理工作的青年学生的需要。

本书适合各类高等院校社区管理、物业管理、房地产经济等专业的教学需要,也适合市县(区)党政机关、街道、物业管理企业的领导和工作人员阅读,也可供与社区建设和管理相关的城建、市政、房地产、园林绿化、环保环卫、公用事业、商业服务业等部门有关人员及从事社区研究的理论工作者参考。

参加本书编写的人员有:郭兆平(第一章,第二章,第九章第一、二节),董傅年(第三章,第五章,第六章,第八章第一、三、四节,第十章),武新(第四章,第七章,第九章第二节道路设施的建设与管理部分和第三、四、五节),张红(第八章第二节),那丽萍(第一章第五节),董傅年为主编,负责全书修改、审定、统稿,武新、郭兆平为副主编,张红、那丽萍为参编者。

由于本书为初编教材,编者水平有限,难免有错误之处,恳请读者批评指正。

编 者

目 录

第2版序	
第2版前言	
第1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	5
第三节 社区组织与功能	8
第四节 城市社区	15
第五节 农村社区	19
思考题	23
第二章 社区环境	24
第一节 环境	24
第二节 社区环境	26
第三节 社区环境建设与管理	32
思考题	49
第三章 住宅区规划	50
第一节 住宅区规划的目的、原则与基本要求	50
第二节 住宅区规划的主要内容	53
思考题	64
第四章 社区绿化环境建设与管理	65
第一节 社区绿化植物种类	65
第二节 社区植物种植设计的基本原理	69
第三节 居住区园林绿化规划设计	85
第四节 社区绿化环境的管理	98
思考题	105
第五章 社区环境保护建设与管理	106
第一节 环境保护概述	106
第二节 环境污染及其危害	110
第三节 环境污染防治	116
第四节 环境管理	124
思考题	133
第六章 社区卫生环境建设与管理	134
第一节 社区清洁卫生环境建设	134
第二节 社区清洁卫生环境管理	144
第三节 积极开展社区卫生防疫和除害活动	152
思考题	158
第七章 社区文化环境建设与管理	159
第一节 社区文化环境概述	159
第二节 社区文化设施的建设	160
第三节 社区文化活动的组织与管理	163
第四节 社区人际关系的整合	170
思考题	175
第八章 社区治安、安全环境建设与管理	176
第一节 社区治安环境建设与治安管理	176
第二节 社区社会治安的综合治理	181
第三节 住宅区公共设施安全管理与事故的预防	190
第四节 社区火灾的预防、救护与避险逃生	202
思考题	206
第九章 社区生活环境建设与管理	207
第一节 社区生活环境概述	207
第二节 社区生活环境的建设与管理	209
第三节 社区服务概述	220
第四节 社区服务的实施	224
第五节 社区服务的管理	232
思考题	235
第十章 文明社区建设	237
第一节 文明社区建设的内容及必要性	237
第二节 文明社区建设的标准、基本原则及对策	240
第三节 文明住宅小区建设	244
思考题	249
参考文献	250

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

社区一词源于拉丁语，意思是共同的东西和亲密伙伴的关系。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，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。后来随着社会学的发展，美国人将这一词翻译为英语的Community，这个词的意思是公社、团体、共同体等。与滕尼斯的社区概念相同的是这时英语所表达的社区也不强调地域性，而强调其“关系”等。随着美国经验社会学的兴起，许多社会学家在研究社会共同体的过程时发现，要具体研究城市、研究各类居民的共同体，必须从地域共同体着手，在使用Community一词时赋予其更多的“地域”含义。

所以关于社区的定义有三种解释：

- (1) 作为一种关系类型，社会共同体中的个人之间具有的认同感，人们在生活方式、价值观等方面所存在的亲密关系。
- (2) 作为地域性的社会系统，即全部或大部地发生于一地域内的一系列社会关系。
- (3) 当作地理位置，即表示在一个特殊的地域中居住生活的人类群体的地理位置。

综合上述观点，给社区下一个简短的定义，即：社区是进行一定的社区活动，具有某种互动关系和共同文化维系力的人类活动群体及其活动的区域。这个基本概念包括以下四层涵义：

- (1) 社区总要占据一定的地域；
- (2) 社区的存在或组成总是离不开一定数量的人群；
- (3) 社区中有共同的文化维系力，这是由于某些共同的利益，要面对共同的问题，于是经常组合起来进行共同活动，有某些共同的行为规范、生活方式和社区意识，从而产生了共同的命运感、隶属感等；
- (4) 社区中人们的多种活动及互动关系是社区的核心内容。

综合上述观点，我们认为：社区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，具体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。包括某一城市行政区划内的区、乡镇、街道、居委会一级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

（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。社会则不同，社会不注重地域的概念，而更注重抽象的、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、规范与管理体制。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、行等等。社区成员的关系也是多方面的。从这些意义上讲，社区具有相对独立意义，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，是一个具体的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，社区总是由于历史、环境等因素，具有某种特殊性，而社会不是社区的简单组合，而是各种社会单位、社会现象、社会关系有机组合体，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。从与社会相比较的角度来看，社区是社会的构成单位，是一个具体的，有限制的地域社会共同体。

因此，社区内的各种社会关系较社会内部来说，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社会生活的。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

社区的分类有两种划分方法，即纵向划分法和横向划分法。

（一）纵向划分法

纵向划分法，是从时间的角度出发，主要依据生活方式变化和发展水平将社区分成三种类型：

（1）传统社区 所谓传统，指传统的生产和生活方式。目前，该社区主要分布在发展中国家和第三世界的国家。

（2）发展中社区 它既保留了传统社区的一些特点，也吸收了现代社区的内容，比如，我国的城镇，是传统社区向现代社区发展的一种中间形式。

(3) 现代社区或发达社区 表现为城乡已融为一体, 人们的生活方式和生产方式更为方便、快捷, 更加现代化。

(二) 横向划分法

横向划分法, 是从空间的角度出发, 主要依据社区的区域位置、行政区划和职能等将社区划分为四种类型 (见表 1-1)。

表 1-1 社区分类简表

空间特征	空 间 性 的			非空间性的
分 类	自然社区	法定社区	专能社区	精神社区
社区 举例	城市 城镇 乡村 自然村	行政村落 乡、区、县 市、省、自治区	商业社区 工业社区 文化社区 居住社区	职业社区 宗教社区 种族社区

(1) 自然社区 即人类的生产和生活中自然形成的定居区, 其中主要包括城市、城镇、农村。也有人将该三种社区按照经济结构、人口密度与人口聚集规模等分类, 这些是社区的基本组成部分。

(2) 法定社区 即地方行政区, 它是以法律的形式加以规定, 并可以在地区上明确地标明。行政区划与自然社区有时也是重合的。

(3) 专能社区 它是指人们从事某些专门的活动而形成的一定地域空间上的聚合区, 如几所大学, 几家工厂等都可以形成一个专能社区。

(4) 精神社区 社会学家英克尔斯认为: “精神社区是指这样的社区, 它的共同成员感建立在价值、起源或信仰等精神纽带之上。”从空间特征来看, 人们没有共同的区域, 但却有着共同的成员感和归属感, 有着某种共同的价值观、生活方式和信仰, 他们可以看成是一个精神上的社区, 比如全球的伊斯兰教的信徒。以空间划分的城市与乡村社区, 以职能划分的专能社区是社区分析的主要方式与手段。

三、社区的演变

1. 氏族公社

人类社会在旧石器时代后期, 形成了以血缘关系为纽带的氏族公社, 这是最早产生的社区形式。

2. 村落和农村公社

随着农业和畜牧业的分离, 促成了人类定居生活方式的形成, 若干氏族公社以地缘关系为纽带结合在一起, 形成了村落和农村公社, 奠定了现代农村社区的雏形。

3. 古代城市

随着手工业和农业的分离, 促进了商品流通和交换的发展, 以业缘关系为纽带, 形成了早期的古代城市, 农村社区与城市社区基本形成。

4. 现代城市

15 世纪以来, 随着近代工业的发展, 古代城市逐渐演变为现代城市, 城市成了人们经

济、政治、文化活动的中心。随着农村社区与城市社区的发展，社区的研究成为社会学者关心的课题。随着经济的发展又出现了许多新型社区，为此，社区的分类也逐渐深入与细致。

在氏族公社向村落与农村公社、古代城市、现代城市的演变过程中，血缘、地缘、业缘关系对社区的影响作用是不断变化的（见表 1-2）。

表 1-2 血缘、地缘、业缘关系对社区的影响程度

类 型 社 区	血缘关系	地缘关系	业缘关系
氏族公社	强	弱	中
农村公社	中	强	弱
古代城市	弱	中	强
现代城市	弱	弱	强

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，即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依据与信息，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，通常包括以下基本构成要素。

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，社区的人口特征偏向老龄化，则社区环境的建设必须以舒适、方便，适合于老年人休息为基本出发点，以老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，同时又影响着一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，是社区的行为的依据。

（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，对社区行为的类型及要求都起着很大的作用。

（4）人口的稳定性因素 主要指人口的流动与迁移的特点。

（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 主要指初级群体的特点，它主要是在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、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；邻里关系等形成的初级社会群体，它的紧密程度对社区的稳定性有很大影响。

（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的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，比如物业管理公司、各种商场等。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、地域的因素

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。它包括如下几个方面：

（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一般起源于西亚的两河流域，河流促使了古城市的发展，后来的覆灭也是因为过度砍伐森林，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古巴比伦城市的没落。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 它包括社区所面临的自然环境与经济环境。
- (2) 社区的地状因素 它影响着社区的不断扩展与发展。
- (3) 社区的气候状态。

(二) 资源的因素

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的影响。

(三) 人工环境因素

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，我国各城市按人均计算的人均绿地面积与发达国家，特别是欧美国家相差甚远。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、人文因素

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) 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。

四、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。

（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、物业管理企业）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。其中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、物业管理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。

社区作为社会的一部分，其发展水平对社会整体的良性运行和协调发展具有重要的作用。社区发展就是通过不断地对社区加以改善和建设，达到社区内部各构成要素的相互协调，同时，也使社区间的关系达到平衡、有序，从而使社区中的居民生活质量充分改善。在这个过程中，改造与管理社区的依据，必定是社区的各构成要素及其自身的特点。大到城市，小至一个物业小区都是如此。比如广州的发展依据的是得天独厚的地理位置，北京则是历史丰厚的文化因素。同样，一个物业小区也如此，上海万科地产开发的“万科城市花园”就是一例。它地处上海西郊（自然环境因素），商业、基础设施、交通（人工环境）等相对贫乏，据此，历经几个月的努力，相继开发了食品商店、餐厅、美容厅、室内装饰等 20 余家商店，据初步统计，城市花园的人均商业服务配套面积已达 1m^2 ，达到了先进国家的水平。学校的建设必须在工程的后期才能完成，而小区的青少年就读问题十分迫切（人的特点），公司与华东师范大学的附属中学、小学达成协议，每天用专车接送学生就学，还购置十辆中巴、大巴，开出数条专线，还借助于社会的力量和专业汽车服务公司合作，使通至西郊的线路延至城市花园，从而协调了社区的各种因素的关系，加快了社区的繁荣。所以社区建设必须依据社区的构成要素，扬其“长”，避其“短”，从而使社区协调、平衡地发展。图 1-1 为社区构成简图。