

● 社区工作与管理系列丛书 ●

社区经济活动的 组织与管理

Shequ Jingji Huodong de Zuzhi yu Guanli

汪玉平 姚春光 编著

中国社会出版社

社区工作与管理系列丛书

社区经济活动的组织与管理

任玉平 姚春龙 编著

图书在版编目(CIP)数据

社区经济活动的组织与管理/任玉平,姚春龙编著. —北京: 中国
出版社, 2004. 1

(社区工作与管理系列丛书)

ISBN 7-5087-0011-2

I. 社... II. ①任... ②姚... III. 社区-经济管理-研究-中国
IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 126244 号

丛 书 名: 社区工作与管理系列丛书

书 名: 社区经济活动的组织与管理

编 著: 任玉平 姚春龙

责任编辑: 缪传忠 张国洪

出版发行: 中国出版社 邮政编码: 100032

通联方法: 北京市西城区二龙路甲 33 号新龙大厦

电话: 66016392 传真: 66016392

欢迎读者拨打免费热线 8008108114 或登录 www.bj114.com.cn 查询相关信息

经 销: 各地新华书店

印刷装订: 太原市宏音印刷厂

开 本: 850 × 1168mm 1/32

印 张: 8.375

字 数: 205 千字

版 次: 2004 年 1 月第 1 版

印 次: 2004 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-5087-0011-2/F·64

定 价: 96.00 元(全七册)

李州: 14.00 元

(凡中国社会版图书有缺漏页、残破等质量问题,本社负责调换)

《社区工作与管理系列丛书》

编委会

顾 问：袁高锁 田建安
主 任：杜 恩 任玉平
副 主 任：吉利民 南志英
委 员：班 兵 夏同杰 王 洁 姚春龙
马国柱 袁高鹏 李志勇 孙有保
梁秀霞 秦宇星

主 编：田建安
副 主 编：任玉平 班 兵
执行主编：王 洁

序 言

我国社会经济发展的要求和城市化进程的加快，使社区工作与管理成为一个全新的社会科学研究领域或视角。它不仅吸引了一大批从事社会科学研究者的关注，也吸引了一大批从事社区工作与管理的专业工作者的关注。作为社会科学的一个研究领域或视角，社区工作与管理的兴起和逐渐成型是近十几年的事情。

社会主义市场经济体制的建立和中国社会改革进程的加快，要求建立一种全新的“小政府，大社会”的格局。因此，社区工作与管理的研究就被提到议事日程上来。过去被公共行政管理统在一起的社会行政管理在政府的领导和支持下全面地发展起来。20世纪80年代，政府有关部门陆续成立社会发展研究机构与行政职能处室；1989年北京大学社会学系开始招收社会工作与管理方向的本科生；90年代上半期，吉林大学、郑州大学、云南大学、中国青年政治学院、厦门大学、中华女子学院、民族管理干部学院、南京理工大学、华东理工大学、南开大学、南京师范大学、安徽大学、苏州大学等院校，也相继经国家教委或省、市、自治区教委批准，设置了社会工作专业；南京大学社会学系等侧重培养社会保障方向的专业人才。从21世纪初开始，中国社区建设的飞速发展，使中国的社区工作与西方国家的社会工作

相比表现出独有的特色。在中国的经济与社会发展以后，社区工作与西方的社会工作一样，就成为一门就业容量很大的职业，许多社会问题需要社会学工作者与社会工作者去诊断和治理；相对而言，社会工作者对社区工作与管理的研究更具有现实性和可操作性。

面向新世纪，我国的社区工作与管理具有大发展的社会环境与社会需求。随着政府职能转换、企业社会职能的剥离，“单位人”越来越多地变为“社会人”。政府不再管理的、企业已经剥离的大量与居民相关的公益性和服务性事务，都要靠社区来解决。也就是说，“社区化”的潮流已经来到我们面前。通过社区体制改革，社区服务成为提高城市居民生活质量的重要产业。创建“文明社区”，是当前城市工作与精神文明建设的重要内容。

“文明社区”是指拥有着健康的生活方式、和谐的人际关系、高品位的住宅小区、保护良好的生态环境、先进的公共设施和治安秩序井然的社区。同时，经济转轨、社会转型与经济社会发展中出现了一些新问题，如城镇职工下岗失业、出现低收入与贫困、职工养老社会化与老龄化等问题。政府需要社区工作者通过大量的专门工作去具体解决这些问题，以促进社会的稳定和发展。

我国的社区工作与西方国家的社会工作有着显著区别。因此，急需要在社区工作与管理的理论与方法上的完善、提高和创新。《社区工作与管理系列丛书》的作者们是从事社区工作与管理理论研究和实际工作操作的专业工作者。他们本着理论与实际相结合的原则，在丛书中，对社区管理的理论和实务进行了深入的探讨，博采众长，并在社区工作与管理的诸多领域内，进行了有价值的探讨。这套丛书对从事社区工作与管理的专业人员具有指导和专业教育的作用；对社区管理专业学习的学生也是一套适用的专业教材。

社区工作与管理已经逐渐成为 21 世纪一个研究前景广阔、迅速发展的新兴领域，将对我国社会主义市场经济体制的建立、社会稳定与繁荣做出巨大的贡献。希望这套丛书能够在我国社区工作与管理的专业教学与研究以及工作实际中发挥参考作用，能够更多地成为专业工作者喜爱的读物。

张明亮

2003 年 9 月 28 日

目 录

第一章 社区经济活动概述	(1)
第一节 社区经济活动	(1)
一、社区与社区经济.....	(1)
二、社区经济的地位与作用.....	(3)
三、社区经济的特点.....	(7)
四、社区经济发展的原则和方向.....	(9)
第二节 社区经济发展	(11)
一、社区经济的发展背景	(11)
二、社区经济的发展及其组织运作	(13)
三、社区经济的结构与功能	(15)
四、社区就业与社区经济发展	(18)
五、社区经济发展的基本途径	(27)
第二章 城市与社区经济	(30)
第一节 城市和社区	(30)
一、城市的含义和作用	(30)
二、城市化的含义及影响城市化的因素	(32)
三、城市社区	(44)
第二节 城市空间经济与社区	(58)

一、传统空间经济及问题	(58)
二、城市空间价值的演变	(61)
三、城市空间价值分异	(64)
四、社区空间经济	(70)
第三章 社区环境经济与形象经济	(72)
第一节 社区环境经济	(72)
一、环境资源的价值与环境经济的发展	(72)
二、社区环境	(73)
三、环保产业与社区经济	(74)
第二节 社区形象经济	(75)
一、社区的基本特征与分类	(75)
二、社区形象的概念与体系	(76)
三、社区形象与社区经济	(79)
第三节 社区公共经济	(81)
一、公共经济	(81)
二、社区公共经济	(83)
三、社区公共经济与其他部门经济的关系	(85)
第四章 社区发展规划	(87)
第一节 社区发展规划概述	(87)
一、社区规划的含义、特点及原则	(87)
二、社区规划基本内容	(93)
三、社区规划的制定程序	(94)
四、社区建设的指标问题	(95)
第二节 城市规划与社区规划	(98)
一、城市规划及其对社区规划的影响	(99)

目 录

二、社区规划的特征	(102)
三、社区规划的功能和意义	(104)
第三节 社区规划的基本框架	(108)
一、社区规划制定的现实依据	(108)
二、社区规划的主要内容	(111)
三、社区规划分析	(114)
第四节 规划与衡量社区发展的社会指标	(116)
一、社区指标的概念及功能	(116)
二、社会指标的特征与类型	(118)
三、社区发展指标选择与建构的基本原则	(122)
四、社区发展指标体系的基本结构	(125)
第五章 社区会所经营管理	(129)
第一节 社区会所概述	(129)
一、会所的表现形式	(129)
二、设立会所的意义	(130)
三、社区会所项目	(132)
第二节 社区会所市场分析	(136)
一、社区会所市场调研	(136)
二、社区会所建设可行性分析	(139)
第三节 社区会所管理原则与方法	(150)
一、社区会所管理原则	(150)
二、社区会所管理方法	(158)
第四节 社区会所经营策略	(164)
一、社区会所经营策略含义	(164)
二、影响经营策略制定的因素	(168)
三、社区会所经营策略种类	(171)

第六章 社区会所财务管理	(173)
第一节 社区会所营业收入管理	(175)
一、社区会所营业收入的分类.....	(175)
二、社区会所营业收入管理的基本原则.....	(177)
三、社区会所营业收入控制的基本方法.....	(177)
四、社区会所营业收入的程序控制.....	(179)
五、社区会所营业收入管理.....	(181)
第二节 社区会所成本管理	(183)
一、社区会所营业成本的管理.....	(184)
二、社区会所费用管理.....	(185)
第三节 社区会所利润管理	(189)
一、社区会所利润管理的基本内容.....	(189)
二、利润的考核指标.....	(191)
三、社区会所增加利润的途径.....	(192)
四、社区会所利润的管理.....	(193)
第四节 财务制度	(198)
一、财务计划制度.....	(198)
二、资金管理制度.....	(199)
三、财产管理制度.....	(200)
第七章 社区物业管理基本理论	(207)
第一节 物业管理基本概念	(207)
一、物业.....	(207)
二、物业管理.....	(210)
三、物业管理的性质.....	(212)
第二节 物业管理基础理论	(214)

目 录

一、物业管理的原则	(214)
二、物业管理的模式	(217)
三、管理的基本环节	(220)
四、物业管理的功能与作用	(226)
第八章 数字社区	(234)
第一节 数字社区概述	(234)
一、数字社区的概念及产生的背景	(235)
二、数字社区的类型与内涵	(236)
三、数字社区主要功能	(238)
四、数字社区的宏观管理与环境因素	(239)
第二节 数字社区经营管理	(240)
一、数字社区发展前景	(240)
二、数字社区建设中应注意的问题	(241)
三、数字社区规划设计思路	(246)
四、数字社区一卡通	(249)
参考文献	(251)

第一章 社区经济活动概述

改革开放以来，特别是进入 20 世纪 90 年代以后，随着我国经济体制改革和社会管理体制改革的不断深入，原来由政府和企业事业单位统包统揽的社会管理与社会服务逐渐转向社会和社区。社区在改革开放和城市化建设中的独特地位、价值、功能等日渐凸现出来，社区经济活动的内容越来越丰富，范围越来越广，社区经济受到人们广泛关注，如何合理地管理、规范、引导社区经济，努力培养居民的社区经济意识，首要任务是让人们正确认识、了解社区经济活动。

第一节 社区经济活动

一、社区与社区经济

社区一词源于拉丁语，意思是共同的东西和亲密的伙伴关系。1887 年德国社会学家 F·腾尼斯首次将社区一词用于社会学研究中，将其表述为具有共同价值取向的、同质的人口组成的关系密切、守望相助的社会关系或社会团体。腾尼斯研究的社区主要是前工业化时代的所谓“原发社区”，即农业社会建立在地缘和血缘关系基础上的乡村社区，相当于一种放大的家庭和家族关系。后工业化社会引起大量人口从农村向城市转移，城市人口急剧膨胀，城市社区随之出现，现代西方社会学中社区研究的对象主要是城市社区。

在 20 世纪 30 年代以费孝通先生为首的燕京大学的学生们首

先将社区概念引入我国，一度成为当时社会学研究的重要领域之一，在我国社会学界社区概念一直被沿用了下来。

现代社区根据不同的标准，可分成多种类型。最常见的是自然社区和法定社区的划分。在政治、经济、社会、文化等多种因素影响下自然形成的社区为自然社区，可以是一个村庄、一个集镇、一个城市或城市中的一个街区，不一定同行政区划相吻合，也不一定没有一级行政管理机构。法定社区则相反，有法律固定下来的明确的地域界线以及相应的行政管理机构。我们一般认为，社区是一定地理区域内人们共同生活、学习、工作、栖息的一个有秩序的空间群体，构成城市的、有共同地缘文化、习俗、信仰、价值观念、消费习惯、基础设施、经济社会生活氛围的地域空间，是介于社会和团体之间的社会实体。

社区通常包括以下五大要素：

1. 以一定的生产关系和社会关系为纽带组织起来的、达到一定数量规模的、进行共同社会生活或社会活动的人群。
2. 有一定界限的地域。
3. 一整套相对完备的生活服务设施。
4. 一整套相互配合的、适应各地区生活的制度和相应的管理机构。
5. 基于社区经济、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和归属感。

在上述五种要素中，人群是社区的主体，地域是社区的空间，设施是社区的物质基础，机构和制度是社区的肌理，文化和传统是社区的上层建筑。

社区经济是指在一定的社区中物质形态和价值形态的资源变数通过市场机制的作用重新组织配置，创造新价值的一种经济现象。它主要包含以下内容：

1. 社区空间经济

一定的社区是指具有一定地域空间的社区，这个地域空间都有确定的地域位置。不同的社区分别存在于不同的地域空间，不同的地域空间具有不同的地域位置，不同的地域位置具有不同的经济特征、不同的经济发展水平。比如位于不同城市的社区，位于不同经济工业区的社区在经济发展水平上存在着较大的差距。沿海地区的社区比中西部地区的社区在管理上、规范程度上都有较强的优势。针对特定区位的社区进行合理的规划，对社区空间进行开发、重组属于社区空间经济范畴。

2. 社区资源经济

社区物质形态和价值形态的资源包括有形资产、资金和无形资产（技术、专利等）。社区经济的发展是与社区资源的开发利用联系在一起的，资源的开发和利用是社区经济发展的基础。将社区资源重新配置后产生的经济效益，属于社区资源经济范畴。

3. 社区消费经济

社区作为人类生产、生活的基本地域单元，存在巨大的消费潜力，但不同地区不同城市的社区有不同的消费偏好与模式。

二、社区经济的地位与作用

在计划经济时代，城市经济处在一种分割和封闭状态。所谓封闭状态是指城市与城市之间是孤立的，它们之间的经济联系是通过行政手段实现的；所谓分割是指城市内部各部门、各企业都是孤立的单位，形成大而全和小而全的局面，职工依附于单位，从工作、学习到家庭生活都依赖于单位，形成单位包干制，因此城市的社区化水平很低。此时，社区就缺乏存在的基础和条件，社区经济更无从谈起。所以，在计划经济条件下，以市场机制为运作方式的社区是不存在的，当然也就不存在社区经济的作用问题。

随着社会主义市场经济的逐步建立和发展，整个城市经济结构和运行机制都发生了根本性变化，企业不再是政府的附属物，而成为实行自负盈亏、独立核算、自我约束、自我发展的商品生产经营者。企业具有特定的任务和目的，企业与政府的社会职责是不同的，在政企分离的前提下，政府不能承担企业的职责，相反企业也不能承担政府的职责。因此，城市中原来属于企业的职责现在必须还给社会，由社会来承担。在我国的城市经济体制改革中，在城市企业改革中，城市社会的许多职能，如管理职能已经从企业的职能中剥离出来，直接交给社会，如医疗卫生事业、职工退休养老保险事业、失业救济事业、老人保险事业、子女受教育事业等。所有这一切原来都是由企业承担的。在改革过程中，一方面由于企业已经不堪重负，企业再也不能负担如此社会重担。另一方面如果由于企业无法实现居民社会保障、保险等社会权利，会直接损害居民的利益，所以社会保障事业转移给社会既是企业改革的必然要求，又是社会发展的趋势。与此同时，随着社会生产力的发展，科学技术的发展，人们业余生活时间和范围越来越大。因此，居民在单位上班的时间将会减少，而休闲娱乐、健康学习的时间将会增加，所以居民在社区的时间越来越长，社区活动的内容将会不断地丰富，范围将会越来越大，社区经济在城市发展、社会进步中将占据越来越重要的地位。

社区经济的具体作用可以从以下几个方面加以说明：

1. 社区经济是城市经济的基础

城市经济从根本上说是一个空间经济，是以空间为概念的经济。城市无论大小都占据着一定的空间，城市越大所占据的地域空间也越大，城市经济活动的规模也越大，而城市是由一个个社区所组成，在每一个社区空间中既有无数的居民，又有大量的企业，包括各种类型、规模和所有制的企业。它们的存在和活动就

构成经济。在城市经济中居民既是消费主体，又是生产主体，更是市场主体，所以社区是城市经济的单元或模块。

2. 社区经济是城市稳定的社会结构的基础

城市居民是集居的，同时又是定居的，社区既是集居的，又是定居的，只有社会上绝大部分居民能安居，社会才能稳定。农村自然村或行政村是农民定居和集居的场所。但是只有一个空间还不够，还必须能满足其基本的需要。例如居住的需要、生活的需要、购物的需要、交往的需要、体育娱乐的需要、保健卫生的需要等。因此社区就要有商店、俱乐部、活动场所等，只有满足这些需要，人们才能安居乐业，各有所好，社会才能稳定，城市才能发展。

社区经济与居民。社区是人口相对密集的地方。社区经济既是社区成员直接参与经济发展的结果，又是社会成员赖以生存与发展的物质基础，所以社区必须有一定的人口数量。社区的人口太多会引起许多社会问题，人口太少又会显得人气不足，所以一个社区的人口必须有适当的数量，同时，社区的人口结构非常重要，包括年龄结构、性别结构、职业结构、文化结构、知识结构等，特别是到了知识经济时代，社区经济必须与新的时代特点相吻合。人口是资源，社区经济的发展更大程度上依赖于社区的人口数量和结构。例如，众所周知的北京中关村，它集中了许多科学研究人员及其家属，社区成员的文化水平和知识层次都很高，因此在该社区发展高新技术经济具有良好的基础。所以社区的居民的数量和素质对社区经济发展具有重大的影响。

社区经济与教育。作为一个社区必须发展教育事业，这是国家义务教育的基础，社区的教育水平直接影响一个城市甚至一个国家的教育水平，所以社区教育是国家教育的基础。同时社区的教育水平和教育质量是社区居民最关心的问题。社区教育的发展