

GAODENG ZHIYE JIAOYU JIAOCAI

· 高等职业教育教材 ·

现代城市管理

XIANDAI CHENGSHI GUANLI

· 沈耀泉 主编 ·



中国轻工业出版社

ZHONGGUO QINGGONGYE CHUBANSHE

高等职业教育教材

现代城市管理

沈耀泉 主 编

 中国轻工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

现代城市管理/沈耀泉主编. —北京: 中国轻工业出版社, 2007.2

高等职业教育教材

ISBN 978-7-5019-3334-1

I. 现… II. 沈… III. 城市管理—技术教育—教材
IV. F293

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 007054 号

责任编辑: 王 淳

策划编辑: 赵红玉 责任终审: 劳国强 封面设计: 崔 云

版式设计: 智苏亚 责任校对: 燕 杰 责任监印: 胡 兵

*

出版发行: 中国轻工业出版社 (北京东长安街 6 号, 邮编: 100740)

印 刷: 河北省高碑店市鑫昊印刷有限责任公司

经 销: 各地新华书店

版 次: 2007 年 2 月第 1 版第 3 次印刷

开 本: 850 × 1168 1/32 印张: 11.125

字 数: 279 千字

书 号: ISBN 978-7-5019-3334-1/F·250

定 价: 18.00 元

读者服务部邮购热线电话: 010-65241695 85111729 传真: 85111730

发行电话: 010-85119817 65128898

网 址: <http://www.chlip.com.cn>

Email: club@chlip.com.cn

·如发现图书残缺请直接与我社读者服务部联系调换·

70054J4C103ZBW

高职物业管理专业系列教材编委会

主 任：沈耀泉

常务副主任：刘少文

副主任（按姓氏笔画排列）：

卢恩平 刘 政 时志明 张 伟 郑健壮
范祥清 曾祥延

委 员（按姓氏笔画排列）：

邓湘平 卢恩平 刘少文 刘 政 沈耀泉
沈瑞珠 张 伟 陈必安 时志明 郑健壮
范祥清 曾祥延 程 胜

高职物业管理专业系列教材

物业管理实务（上册）

物业管理实务（下册）

物业经营

房屋结构与房屋修缮

物业智能化管理

现代城市管理

楼宇智能化管理技术

人居环境

物业管理公关及实务

物业管理法规及实务

物业管理概论

序 言（一）

物业管理是朝阳行业，在经济发展、城市管理、精神文明建设和社区建设方面发挥着日益重要的作用，引起社会广泛关注。过去20年，物业管理行业得到了迅速发展。跨入新世纪，国内物业管理行业面临许多新的机遇和挑战。

人们已接受新的物业价值观，即物业的价值不仅仅体现在物业初始的建设质量，而且应体现在后续的物业服务质量。这一价值观的形成导致了物业管理走向市场化，过去那种分派或谁开发谁管理的旧格局已打破，业主有了选择物业管理企业的权力。

物业管理企业必须不断提高服务和管理质量，降低成本，以适应市场竞争。降低成本的主要途径是扩大管理面积，走规模化经营之路。物业智能化和网络化的发展，将促使物业管理企业从劳动密集型向知识密集型转变。环境污染、生态城市建设和生活水平提高，促进了生态小区的建设，需要物业管理企业运用生态学原理进行小区物业管理，创造一个舒适的环境。加入世贸组织后，物业管理行业将面临严峻的挑战，必须按国际惯例或国际方式运作。

目前，物业管理法规条例不健全、不完备，人们法律意识淡薄，有法不知、有法不依，行政管理与物业管理不顺，物业管理的民事纠纷日益增多，已经影响物业管理的发展。尽快完善物业管理法规体系，提高对物业管理法律法规知识的掌握和运用能力，已成为一项重要而紧迫的任务。

因此，社会迫切需要高素质的人才。为适应物业管理发展的需要，加快人才的培养，深圳职业技术学院和中国轻工业出版社联合组织了高职物业管理系列教材，并邀请许多企业人士参与了编写和审稿，这是一个突破。

纵观全套教材，有下述特点：①强调实务，可操作性强，不仅

仅着眼准确阐明理论、讲清程序，还注重结合案例分析。②内容全面，体系完整，教材反映物业管理的最新动向，兼顾物业管理发达地区和欠发达地区。③体例独到，深入浅出，突出高职特色。

该套教材不仅可作为高等院校相关专业的教学用书，也可作为物业管理从业人员和行政管理人员学习借鉴用书。

李立新 高级经济师
中海物业管理公司总经理
中国物业管理协会副会长
2001年6月28日

序 言（二）

1981年3月10日，新中国第一家物业管理公司——深圳市物业管理公司的成立，标志着我国物业管理的诞生。经过20年风风雨雨的发展，我国的物业管理走出了一条辉煌之路。

物业管理在中国的迅猛发展需要大量的专业人才。然而，目前物业管理的从业人员，大都是从其他行业转行而来的，没有受过系统的专业教育和培训，成为制约我国物业管理发展的瓶颈。随着高新技术的不断发展，物业建设中的科技含量在迅速上升，很多科技含量高的智能化设备被采用，智能化物业逐渐成为当代城市物业发展的主流。与此相适应，网络化、智能化管理服务已经成为当前物业管理企业竞争制胜的关键筹码，将成为物业管理企业管理服务的基本手段。同时，随着城市生活水平的提高，人们对物业管理服务质量也不断提出新的要求。

因此，大力发展物业管理专业教育，不仅是中国物业管理业的迅猛发展对物业管理人才的迫切需要，而且也是提高中国物业管理水平，满足人民群众对物业管理服务质量不断提高的需要。近几年国内许多院校纷纷开办物业管理专业，以适应社会需要。但由于中国物业管理专业教育刚刚起步，教材建设严重滞后，不能适应高职教育发展需要，因此，编写一套适合当前专业教育需要的教材，成为一件刻不容缓的事。

为了加快高职教育物业管理专业教材建设，以适应我国物业管理专业教育发展的需要，2000年5月底在深圳召开了高等职业教育物业管理专业教材研讨会，出席会议的有：深圳职业技术学院、华南理工大学、邢台职业技术学院、苏州职业大学、杭州职业技术学院、广州业余大学、中国轻工业出版社、深圳市住宅局物管处、深圳市物业管理协会、万科物业管理公司等10个院校和单位的代表。

在会上，代表们交流了各地物业管理概况和各校物业管理专业开设情况、培养目标，就有关教学计划、课程教学及实践教学经验进行了交流，并在以下几个方面达成了共识：①物业管理业是一个朝阳产业，社会对专业人才需求量大。②物业管理专业的学生应能胜任基层管理工作。③要注意高职高专教育的特点，突出实践环节。④目前教材缺乏，急需一套适合高职高专的教材，同时这套教材也要适合企业职工培训使用。⑤由于各地办学及教学计划的一些差异，先编写出版大多数院校都开设的主干课程教材。⑥教材内容要反映物业管理最新理论和实践成果，要请行业中有实践经验的专家参加编写和审稿工作。与会代表经过充分讨论和协商，初步确定了首先编写 10 种教材，并确定了主编单位、编写计划与出版计划。

为了确保本套教材按期、保质的进行，主编单位于 2000 年 8 月中在苏州开了一次编写大纲的审稿会，对编写大纲进行了深入的讨论，通过了各门教材的编写大纲。

我们采取下述思路编写整个系列教材：①整个系列教材形成完整体系，每本教材自成系统，又与系列其他教材配套与协调。②内容全面，反映物业管理的最新动向，不同院校可根据当地情况对内容进行取舍。③强调实践与理论相结合，突出实践和可操作性，反映高职教育特色。

经过一年的努力，在各有关高职院校、出版社和企业的大力支持下，物业管理系列教材按要求终于顺利出版。然而，我们深知物业管理在中国还是个新兴行业，理论建设和实践积累尚不丰富，要编好物业管理专业系列教材，不是一件容易的事，更加上编者的认识水平有限，时间比较仓促，因而教材不可避免地会出现这样那样的问题，希望专家和读者提出宝贵意见，以便修订。

深圳职业技术学院副院长 沈耀泉
2001 年 5 月于深圳

前 言

城市是人口、经济、文化和政治地域集聚的大系统，是人类社会文明、进步的标志。自改革开放以来，我国城市进入了迅速发展的时期，在经济建设和现代化的进程中，城市的地位和作用发生着历史性的转变和重大的变化。城市在我国社会经济发展中的地位越来越重要。毫无疑问，城市化和城市的现代化将延续 20 世纪后半叶的汹涌潮势，成为 21 世纪中国社会现代化的主导潮流。因此，如何提高现代化城市的管理水平，充分地发挥城市的积极作用，克服城市发展所带来的种种弊端，已经成为 21 世纪我国政治、经济、文化发展所面临的一个重要课题。

城市管理是以城市的长期稳定、协调发展和良性运行为目标，以人、财、物、信息等各种资源为对象，对城市运行系统作出的综合性协调、规划和控制的建设和活动。现代城市管理问题几乎可以覆盖城市的各个方面和各个领域，涉及政府工作的各个方面。城市管理不仅是政府城市管理部门的事，它与我们每个人都有着十分密切的关系。因此，在高等学校，开设“现代城市管理”课程，向每一位城市的建设者、管理者、甚至居民普及城市管理知识，了解城市管理的内涵及其规律，是非常必要的，它是适应社会主义市场经济发展对城市管理要求，是提高我国城市管理水平的迫切需要。

然而，到目前为止，全国系统阐述城市管理的专著较少，为此，我们组织力量，在吸收国内外现有研究成果基础上，结合我国城市发展实际，编写了这本《现代城市管理》教材。在编写过程中，我们特别注意和把握如下几个原则：

一、视角新颖，注意吸收城市建设与管理的最新研究成果。现代城市的建设、管理与城市工业化、信息化和国际化的进程密切相关。中国城市正在大踏步地追赶现代化的进程，因此广泛吸收国内

外城市建设与管理的最新研究成果，显得尤其重要。在今天，城市环境建设与可持续发展成为全球关心的中心问题。维护城市生态平衡，绿化美化城市，促进城市与环境的和谐发展成为城市建设与管理共同的目标。因此，本书在论述城市的人口、资源、经济、基础设施的管理等问题时，都广泛引用了可持续发展的理论。另外，在关于城镇协调发展、城市规划的法制化管理、社区及居住宜人化环境、公共设施的市场监督管理等方面，也都吸收了国内外的先进经验和研究成果。

二、突出重点，力求全面、系统的阐述城市管理的有效职能。城市管理的内容十分广泛，涉及城市的各种组织要素和各个领域。现代城市发展的每个问题都能与城市管理挂起钩来。城市规划体现了一定时期内城市的经济、社会发展目标。城市规划对城市的建设与管理具有强烈的指导作用。本教材介绍了城市和管理的基本知识，重点论述了城市人口、社会治安、失业贫困等城市社会管理，城市资源、环境生态的保护和管理，城市交通、住宅等基础设施管理，城市财政和社会保障管理，城市的可持续发展等对现代城市发展有重大影响的问题。这些问题也是当前我国城市建设与管理中的热点问题。这些问题的研究和解决，为提高城市管理水平，实现可持续发展的目标奠定了基础。

三、强调科学管理，切实提高城市管理水平，以求实现城市的可持续发展。综合性、开放性、动态性是城市管理科学的基本特征。现代城市是高度复杂的社会综合体，在社会政治、经济、文化、环境资源等方面，具有各自的运行规律和特征，既自成体系，又相互影响、相互制约，并同外界环境有密切的联系，从而决定了城市管理具有综合性的特点。随着经济全球化浪潮的不断加速，世界各国的相互联系、交往越来越密切，因此，开放性成为当代城市、尤其是大中城市发展的一大特征，也成为城市发展的必要条件。我国的城市只有发展开放式的管理，才能增强城市的开放功能，跟上世界城市发展步伐。现代城市是一个有机的整体，各个局部的运转都会影响到整体的运行，而随着知识经济时代的到来，城市社会经济发

展变化在不断加速，给城市管理带来重大影响。因此，在城市管理过程中，应从系统、长远、动态的角度来实施城市发展战略目标，进行总体动态规划，而不能静止地、独立地管理城市的各构成要素。基于以上认识，在本书中，我们特别注意把综合性、开放性、动态性的思想贯穿全书。

四、资料详实，图文并茂，增强教材的可读性。在本书写作过程中，我们坚持让事实说话的原则，克服资料分散的困难，收集了大量有关城市管理的资料和最新数据，以及国内外现代城市管理正、反两方面的典型案例，注意从大量的事实和材料中总结有关城市管理的理论和经验，用典型材料来说明问题。在写作方法上，我们特别强调采用夹叙夹议的写作方法，力求语言生动活泼、通俗易懂；同时配备大量图片、表格，以提高教材的可读性。

本书由沈耀泉主编，编写者是：第1章，谭属春；第2章，宋玲；第3章，刘少文、袁辉洲；第4章，姜宏；第5章，程胜；第6章，周初梅；第7章，陈文梅；第8章，沈耀泉。全书由主编通改定稿，谭属春、刘少文参加了部分审稿修改工作。在编写过程中，我们参阅和引用许多著作和资料。深圳市委党校王添筹教授通读了全稿，并提出了不少宝贵意见。在此，一并表示感谢。

本书既可作为城镇规划、物业管理、环境工程等专业的教材，还可用作高等院校人文素质教育的教材，也可作城市管理人员的业务培训教材。由于城市管理内容十分丰富，城市管理理论和实践不断变化，虽然本书的酝酿写作前后历经三年的时间，但由于作者学识和经验的局限，不当之处在所难免，望读者不吝赐教，以便再版时作进一步修改。

编 者
2001年6月

目 录

第 1 章 现代城市的形成与发展	(1)
1.1 现代城市的特点及其发展趋势	(1)
1.1.1 现代城市发展的特点	(1)
1.1.2 现代城市的发展趋势	(6)
1.2 现代城市与物业管理.....	(14)
1.2.1 什么是物业管理	(14)
1.2.2 现代城市与物业管理.....	(16)
1.2.3 城市管理与物业管理.....	(17)
思考与练习题	(19)
第 2 章 现代城市规划	(20)
2.1 现代城市规划理论及规划的分类.....	(20)
2.1.1 近代城市规划理论	(20)
2.1.2 当今城市规划的发展趋势	(25)
2.1.3 城市规划的分类	(27)
2.2 城市规划主导因素.....	(29)
2.2.1 自然条件	(30)
2.2.2 城市功能	(32)
2.2.3 城市人口	(35)
2.2.4 城市经济结构	(37)
2.2.5 城市交通	(37)
2.2.6 城市文化传统和地方特色	(38)
2.3 城市规划的编制管理.....	(42)
2.3.1 城市规划的编制原则.....	(42)
2.3.2 城市规划的编制程序.....	(45)
2.4 城市规划的实施管理.....	(52)

2.4.1	城市规划实施管理的作用	(53)
2.4.2	城市规划的贯彻执行	(53)
2.4.3	城市总体规划的调整和修改	(56)
思考与练习题		(58)
第3章 现代城市的环境保护		(59)
3.1	城市环境建设与保护	(59)
3.1.1	城市环境的概念	(59)
3.1.2	城市环境的特点	(60)
3.1.3	城市环境效应	(61)
3.1.4	城市环境问题	(64)
3.1.5	城市建设与环境保护	(70)
3.2	城市的污染及其防治	(72)
3.2.1	城市污染源	(72)
3.2.2	大气污染及其防治	(74)
3.2.3	水污染及其防治	(78)
3.2.4	固体废物处理处置	(81)
3.2.5	噪声污染与防治	(82)
3.3	城市清洁与垃圾处理	(83)
3.3.1	城市清洁	(84)
3.3.2	垃圾问题的现状与成因分析	(84)
3.3.3	城市垃圾排放特性	(85)
3.3.4	城市垃圾的处理系统	(88)
3.3.5	城市垃圾处理系统的规划	(94)
3.4	城市环保设施建设与管理	(96)
3.4.1	深圳市环保设施建设	(96)
3.4.2	城市环境管理	(99)
3.5	城市绿化与城市美化	(103)
3.5.1	城市绿地及功能	(103)
3.5.2	城市的美化	(106)
3.5.3	城市绿化美化的植物种类	(108)

思考与练习题·····	(111)
第4章 城市交通管理 ·····	(113)
4.1 城市与城市交通·····	(113)
4.1.1 城市交通的概念·····	(113)
4.1.2 城市交通的需求与特征·····	(114)
4.1.3 城市的交通问题·····	(116)
4.2 城市道路建设与管理系統·····	(122)
4.2.1 城市道路·····	(122)
4.2.2 城市道路交叉口·····	(125)
4.2.3 城市道路网的规划与建设·····	(126)
4.2.4 城市交通管理·····	(134)
4.3 城市静态交通建设与管理·····	(141)
4.3.1 静态交通的基本概念·····	(141)
4.3.2 停车场的规划设计·····	(141)
4.3.3 城市静态交通管理方面存在的问题·····	(148)
4.4 城市交通法规与安全教育·····	(149)
4.4.1 道路交通管理法规·····	(150)
4.4.2 安全教育·····	(154)
思考与练习题·····	(157)
第5章 城市住宅建设的管理 ·····	(158)
5.1 城市发展与城市住宅·····	(158)
5.1.1 城市住宅的功能和作用·····	(158)
5.1.2 城市住宅的特点·····	(160)
5.1.3 城市住宅发展及现状·····	(161)
5.2 城市住宅布局与规划·····	(168)
5.2.1 城市住宅布局与住宅区位理论·····	(168)
5.2.2 城市居住区规划布局和设计原则·····	(171)
5.2.3 我国城市住宅规划布局发展状况·····	(177)
5.3 城市住宅的管理·····	(180)
5.3.1 城市住宅的类型及特点·····	(180)

5.3.2	城市住宅的管理模式	(181)
5.3.3	城市住宅管理的主要内容	(184)
5.3.4	城市住宅小区的管理	(186)
	思考与练习题	(191)
第6章	城市公共设施建设与管理	(192)
6.1	城市公共建设概述	(192)
6.1.1	公共设施的分类	(192)
6.1.2	公共设施的规模	(194)
6.2	公共设施的分布规划	(198)
6.2.1	公共设施分布规划的意义	(198)
6.2.2	公共设施规划的原则	(198)
6.3	城市中心主要公共设施的分布规划	(201)
6.3.1	城市中心主要公共设施的用地选择	(201)
6.3.2	城市中心的组织与分布规划	(202)
6.4	居住区公共设施及其用地的规划布置	(218)
6.4.1	居住区公共设施的分类和内容	(218)
6.4.2	居住区公共设施定额指标的制定和计算方法	(219)
6.4.3	居住区公共设施的规划布置	(220)
6.5	公共设施管理	(229)
6.5.1	公共设施管理的发展趋势	(229)
6.5.2	主要公共设施的管理	(232)
	思考与练习题	(236)
第7章	城市财政与社会保障	(237)
7.1	城市财政概述	(237)
7.1.1	城市财政的概念	(237)
7.1.2	城市财政的任务	(237)
7.1.3	城市财政的职能	(240)
7.1.4	城市财政的主要收入和支出	(241)
7.1.5	现代城市财政的改革	(243)
7.1.6	城市财政的案例分折	(246)

7.2 社会保障概述	(254)
7.2.1 社会保障的概念	(254)
7.2.2 社会保障的特征	(254)
7.2.3 社会保障的功能和作用	(257)
7.2.4 社会保障的基本内容	(258)
7.3 我国城市社会保障的发展和改革	(262)
7.3.1 社会保险的发展和改革	(262)
7.3.2 社会救助的发展和改革	(267)
7.3.3 我国的社会福利和优抚保障制度的发展和改革	(270)
7.3.4 各具特色的国外养老保障制度	(271)
7.3.5 港澳台及苏州工业园区的社会保障制度	(277)
思考与练习题	(279)
第8章 现代城市开发与可持续发展	(280)
8.1 资源的合理利用与保护	(280)
8.1.1 城市土地资源的合理利用与保护	(280)
8.1.2 城市水资源的合理利用和保护	(287)
8.1.3 城市生物资源的合理利用与保护	(291)
8.1.4 城市其他自然资源的合理利用与保护	(293)
8.2 城市社会问题及其综合治理	(295)
8.2.1 城市社会问题的特征和来源	(295)
8.2.2 转型期间的城市主要社会问题	(296)
8.2.3 治理社会问题的基本对策	(303)
8.3 城市人口及其管理	(307)
8.3.1 我国城市人口呈现的特点	(307)
8.3.2 城市人口的管理	(308)
8.3.3 城市计划生育管理	(313)
8.3.4 城市流动人口管理	(315)
8.4 城市化和城市的可持续发展	(319)
8.4.1 我国城市化的进程	(319)
8.4.2 我国城市发展的规律和走向	(321)

8.4.3 城市发展的新理念	(325)
8.4.4 城市可持续发展的对策	(327)
思考与练习题	(335)
参考文献	(336)