

社区化

大学生公寓管理改革路径

吴泽俊 蒯海章 罗小松 著

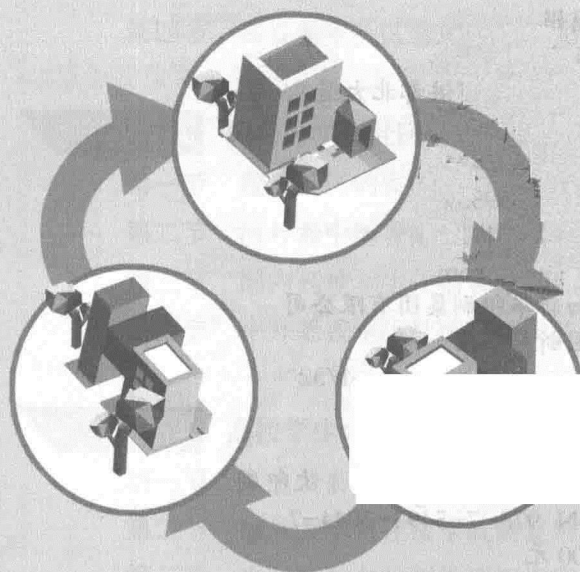


江西高校出版社

社区化

大学生公寓管理 改革路径

吴泽俊 蒯海章 罗小松 著



江西高校出版社

图书在版编目(CIP)数据

社区化:大学生公寓管理改革路径/吴泽俊,蒯海章,罗小松著. —南昌:江西高校出版社,2015.12

ISBN 978-7-5493-3044-7

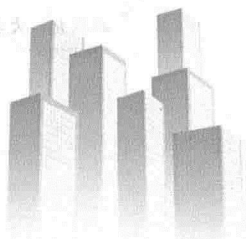
I. ①社… II. ①吴… ②蒯… ③罗… III. ①高等学校—集体宿舍—学校管理—中国 IV. ①G647.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 306524 号

责任编辑	曾文英 蔡阳意
封面设计	聂世飞
版式设计	黄 静
排版制作	邓娟娟
出版发行	江西高校出版社
社 址	江西省南昌市洪都北大道 96 号
邮政编码	330046
总编室电话	(0791)88504319
编辑部电话	(0791)88595397
销售电话	(0791)88517295
网 址	www.juacp.com
印 刷	江西新华印刷集团有限公司
经 销	全国新华书店
开 本	850 mm × 1168 mm 1/32
印 张	10.25
字 数	230 千字
版 次	2015 年 12 月第 1 版第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-5493-3044-7
定 价	55.00 元

赣版权登字-07-2015-26

版权所有 侵权必究



CONTENTS 目录

第一章 高校学生社区管理内涵及理论基础

- 第一节 概念的现代解读 /003
- 第二节 理论基础 /027
- 第三节 高校学生社区管理的研究现状 /041
- 第四节 高校学生社区管理的比较 /060

第二章 国内外学生社区管理的变迁及启示

- 第一节 现代社区的发展 /067
- 第二节 国外和中国香港、台湾地区的高校学生住宿 /073
- 第三节 国内高校学生住宿管理的变迁 /090
- 第四节 中外高校学生社区管理比较及启示 /103

第三章 高校学生公寓书院制管理模式的借鉴

- 第一节 学生公寓书院制管理模式的探索 /115
- 第二节 国外大学的住宿学院制案例 /137
- 第三节 中国高校书院制管理探索案例 /155



第四章 大学生公寓管理社区化改革的构架

第一节 高校学生社区政治建设 /175

第二节 高校学生社区经济建设 /195

第三节 高校学生社区文化建设 /202

第四节 高校学生社区社会建设 /211

第五节 高校学生社区生态建设 /220

第五章 高校学生社区管理实践——以南昌工程学院为例

第一节 南昌工程学院学生社区管理的历史背景与管理变迁 /229

第二节 南昌工程学院学生社区管理组织构架 /235

第三节 南昌工程学院学生社区管理的主要路径 /243

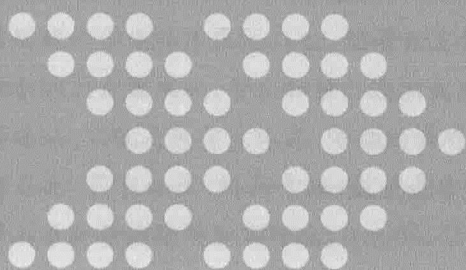
第四节 南昌工程学院学生社区品牌文化建设 /257

附件1 南昌水专学生公寓(宿舍)管理改革方案 /277

附件2 南昌工程学院学生工作管理体制改革方案 /283

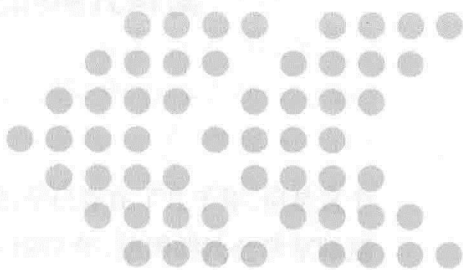
附件3 关于推进南昌工程学院学生公寓社区化改革的意见 /294

主要参考文献 /304



第一章

高校学生社区管理内涵及理论基础



21 世纪以来,我国高等教育进入了快速发展的新时期,已完成从“精英教育”向“大众教育”的转型。随着高校后勤社会化改革进一步推进,为适应新的发展形势,提高教育资源利用率,以学生公寓为中心,为学生课堂外学习、生活提供场所的校园特定区域的学生社区应运而生。随着信息化社会建设的推进和学分制的大范围实施,学生社区已逐渐成为重要的学生管理与教育阵地,它既是大学生休息、活动的场所和大学生交流信息、沟通思想、获取知识、提高素质、成长成才的重要阵地,也是他们步入社会的演练场和实习地。

第一节 概念的现代解读

一、“社区”概念的提出

尽管社区作为一个社会现象,早已存在了几千年,但是这个概念一直没有被学者提出,直到 1887 年,德国的社会学家滕尼斯(F. Tonnies)在其《共同体和社会》(*Community and Society*)一书中首次提出“社区”概念,并对其进行了系统的阐述。滕尼斯认为社区是由同质人口组成的,关系亲密、守望相助、疾病相抚、富有人情味的社会关系以及社会利益共同体。“社区”这个概念的提出被认为是“19 世纪社会学思想领域的最引人注目的发展”。

虽然“社区”这一概念被滕尼斯提出已经经历了百余年的



历史，但是学者始终没有停止过对它的内涵和外延的争论，迄今为止也没有一个普遍认可的定义。不同学者由于对社区研究的侧重点不同，因此对“社区”这一概念赋予的内涵也不同，截至目前，有 140 多种不同的解释。比如，在国外，美国社会学家戴维·波普诺、日本社会学家横山宁夫对社区定义具有一定的代表性。戴维·波普诺在所著的《社会学》一书中指出，社区是指“在一个地理区域里围绕着日常交往方式组织起来的一群人”。横山宁夫在其所著的《社会学概论》一书中也指出，“社区具有一定的空间地区，它是一种综合性的生活共同体”。

在国内，20 世纪 30 年代，我国社会学家费孝通等将“community”翻译为“社区”，从而正式将现代社区概念引入我国。费孝通认为，社区是若干社会群体或社会组织聚集在一定地域里形成的一个人在生活上相互关联的大集体。同时，一批社会学者相继转入社区研究，他们在撰写论文和专著时都涉及社区的理解和解释，并从不同角度对社区进行了定义。其中比较有代表性和影响力的是唐忠新，他在《中国城市社区建设导论》中提出，社区指的是由同在某一地域的人们形成的多种社会群体和社会关系，是一生活共同体。

世界卫生组织在 1974 年也曾对社区下过一个定义：“社区是指一固定的地理区域范围内的社会团体，其成员有着共同的兴趣，彼此认识且互相来往，行使社会功能，创造社会规范，形成特有的价值体系和社会福利事业。每个成员均经由家庭、近邻、社区而融入更大的社区。”

《中国大百科全书·社会学卷》的解释是:社区通常是指以一定地理区域为基础的社会群体。它至少包括以下特征:有一定的地理区域,有一定数量的人口,居民之间有共同的意识和利益,并有较密切的交往。社区没有统一的规格和模式,它可大可小,存在着不同的层次和内容。

综上所述,社区的构成有六大要素:一是一定规模数量的居民;二是一定的地域;三是一整套相对完善的生活服务设施;四是特定的文化;五是共同的认同心理和归属感;六是相应的制度和管理机构。其中,“一定数量的居民”是社区存在的一个根本前提,“一定的地域”是社区存在的空间范围,前两者加上“一整套相对完善的生活服务设施”这三者构成社区存在的一个客观条件和前提;而“特定的文化和相应的制度和管理机构”,以及“共同的心理和归属感”则是社区存在的精髓,最重要的是社区通过独特的文化氛围和相应的制度和管理机构来为社区成员提供心理上的归属。

二、学生社区的内涵

学生社区是伴随大学规模扩大而产生的新的社区形态。青年群体的聚集形成了社区独有的特质,也说明了这一社区的特殊性即它是由学生群体构成的。这种氛围对学生起着精神引导、情感认同和行为规范的作用。以前,我们仅仅狭义地把学生宿舍区看成学生群体生活的一个区域,随着高校学生规模的扩大,后勤服务的多元,学生社区的概念逐渐被引入并受到关注。

对于高校学生社区,不同的研究者所给出的界定也有不同



的侧重。有的研究者认为学生社区的概念来源于居民社区,和以往的学生宿舍概念相比有一定的差异。学生宿舍的概念局限于学生住宿的寝室楼,管理者往往是单一的宿舍管理员。学生社区的概念,最大的意义就在于将学生从被动地位推到主动地位,让学生成为自己居住环境的主人,成为活动开展的主体。学生社区范围不仅包括学生所居住的宿舍楼或学生公寓,还包括食堂、生活区域以及相关的文化娱乐设施。还有的研究者认为高校学生社区是指以学生宿舍为中心,包括学生食堂、文体活动场所和宿舍区商业服务网点等在内的学生课堂学习之外生活、自学、群体活动的校园特定区域。它不仅是学生休息的场所,更是课堂的延伸,是学生成长、成才、成功的园地和获取信息、交流思想、沟通感情的窗口。前者概念界定强调的是高校学生社区和以往传统的学生宿舍相比的优越性,即学生社区的范围更加广泛、功能更加多样、学生的主体地位也得以提升;后者侧重的是概念的完整性,不仅地域广泛,而且高校学生社区的育人功能得以凸显。

国内外学界对学生社区的概念和内涵提出了富有代表性的观点。比如滕尼斯(1887)认为:学生社区是由学生组成的关系紧密、守望互助、疾病相扶、富有人情味的群体。换言之,所谓学生社区就是指,在特定区域内,为获得知识而集聚到一起有共同的精神家园和共同的利益需求、彼此间保持相互联系的青年学生群体,他们依赖于校园内的物质、信息、精神资源。国内学者时长江(2004)认为高校学生社区是指以学生宿舍为中心,

包括学生食堂、文化活动场所、公寓、宿舍区、商业服务网点等在内的课堂学习外的生活、休息、学习、交往、娱乐、个体及群体活动的特定区域。

基于以上学者已取得的认识,本书认为学生社区有以下几个特征:

(一) 区域性

学生社区大多数分布在校园内或高校园区以及高校周边,以园区为单位分布不是指单个的楼栋,而是多个楼栋形成区域。从园区分布上看,住宿区与教学区是相分离的。学生社区是以学生宿舍为主,包括文体活动场所、学习场所、生活场所等在内的学生课堂学习之外的生活区域。

(二) 文化性

从精神层面上说学生社区是学生的共同精神家园,它需要满足学生的精神需求、情感认同、价值认同、道德认同、文化认同、学习驱动、创造驱动。

(三) 自治性

从管理上讲,学生社区管理是在后勤社会化基础上形成的一种侧重于学生自我管理的管理模式;学生社区是一个自治性区域,政府行为较少,其中契约关系渗透在具体管理当中。

(四) 归属感

社区内学生在心理上具有社区归属感,社区以“某某区”或“某某苑”等进行命名,从而使学生社区的内涵较之以往更加丰富,也使学生对其居住社区拥有强烈的认同感。



由此,本书认为高校学生社区是指以大学生住宿相对集中的公寓为主体,包括学生生活、学习、文体活动场所在内的,学生心理上认同的,具有某种特定文化的,以学生自治为特点的特定区域。

三、学生社区管理的内涵

管理是对一定系统的人、财、物、事等进行计划、组织、指挥、协调、控制,以实现系统目标的过程,其构成要素是管理者、管理对象和管理手段。管理学认为管理的对象通常可划分为人力管理、物力管理、财力管理和信息管理等。

一般社区管理注重综合性保障和服务,既包括社区救助、社区福利、社区服务,也包括社区经济保障、社区心理保障和社会保障。它是在尊重社区原有生态环境和社会文化的基础上,通过有效的改革计划,改进社区组织、强化社区教育、丰富社区文化,以此增强社区适应力和凝聚力、提高社区整体服务水平。

公寓管理则是以学生住宿楼栋为主体,强化物业管理,提供优质服务,提高学生的生活质量。它主要有学校为主体的管理和社会为主体的管理两种形式。

学生社区管理在兼备上述一般性的同时,也具有显著的特殊性,与一般的社区管理和公寓管理有区别。学生社区管理是指高校为了维护社区的正常秩序、满足社区内学生的物质生活和精神生活等特定需要,而进行的一系列的自我管理或行政管理的活动。具体而言,学生社区管理是以社区学生工作队伍、后勤管理队伍、自我管理队伍为主体,本着以学生为本,坚持社会

效益和经济效益统一的理念原则,以发展并运用各种社区资源、改善学生社区生活环境、推进学生社区文化建设、举办文化休闲娱乐活动、满足学生的以生活需要为首的各种需求、启发社区内学生的互助合作精神、改进学生社区内的人际关系、提高学生综合素质等为目标,对学生进行教育管理与自我管理,以更好地维护社区和谐稳定与秩序,促进学生成长成才,提升其文化水平和实践能力。

从管理内容而言,学生社区管理可以分为社区学生工作、社区物业和社区自治。其中社区学生工作和社区自治都是侧重于学生社区隐性空间的管理,而学生社区物业侧重于学生社区显性空间的管理。无论是对显性空间的管理还是隐形空间的管理,高校学生社区管理的最终目标都是要实现从注重对物的管理向注重对人的综合素质提升的转变,从以管理、服务为主转向管理育人、服务育人,实现学生自我教育、自我管理、自我服务,进而促进社区管理水平的提升。

四、学生社区管理的主要内容

按目前各高校大学生社区中管理机构与管理人员设置与归属分类,即根据学生社区中的管理主体的不同,可以分为学生社区物业管理、社区学生教育管理、社区学生自治三大类。其中学生社区物业管理主要指社区安全保卫、后勤服务、物业设施等方面的管理;社区学生教育管理工作主要指思想教育、文体活动、助困助学、读书学习等方面的组织、管理和教育;社区学生自治主要指社区内学生的自我管理。



(一) 物业管理

1. 学生社区物业管理的内容

物业是人们集中固定生活的领域,包括已建成并具有使用功能的各类房屋、附属设备设施以及相关场地。物业的范畴或对象是建筑物群体,如住宅小区、工业园区;或者是单独建筑物,如高层公寓、商业大厦、办公楼宇、旅游宾馆。

物业管理是社会管理的一个重要分支,指业主通过选聘物业管理企业,由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。物业管理的内容主要包括两部分。一是物的管理:建筑物的管理、附属设备设施的管理、相关地产的管理。二是人的管理:不当损坏行为的管理、有损公共秩序行为的管理。

学生社区物业管理是指学校通过选聘物业管理,对学校学生住宿区进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。需要指出的是,学生社区物业管理与一般物业管理不同,学生社区物业管理重点在强化育人意识,把社会效益放在首位,改变单纯的物的管理观念,本着管理、服务与教育相统一的原则,社区物业充当管理者、教育者和服务者三种角色。

2. 学生社区物业管理的特点

一是服务主体的特殊性。从服务主体来看,学生社区的服务主体是受高等教育的青年学生。

二是产权主体的单一性。从产权和产权人角度来讲,学生

社区一般为单一的产权人,一般产权人都为学校,第二产权人在学生公寓里不多见。

三是经营目标的公益性。从经营的角度看,追求利润的最大化是一般物业管理企业的宗旨。而对高等院校来说,教育是一项崇高的公益事业,因此追求微利、保利原则是高校学生社区物业经营的基本宗旨。

四是管理的综合性。从管理角度来讲,学生社区物业管理的难点是物业管理和住宿密度极高的大学生日常行为管理及思想政治工作分属不同的管理部门。事实上,在实践中“物之管理,人之服务”都是浑然一体,人和物都难以截然分开。

3. 学生社区物业管理的主体

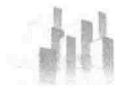
从现有学生社区物业管理的模式来看,对学生社区实施管理的部门有主要两大类:一类是开发商管理,学生宿舍由开发商投资建设并经营管理;另一类是学校自行管理。其中,有的是后勤部门管理、学生工作部门配合的模式;有的是学生工作部门管理、后勤部门配合的模式;可以看到的是,不管是何种模式,物业管理都是社区管理中的重要内容。

纵观近年来,国内高校后勤社会化是发展趋势。组建或者聘请专业的物业公司,通过契约式的关系、企业化的管理、专业化的水平,加强对高校学生社区物业管理是未来高校加强学生社区管理的一个趋势。

4. 学生社区物业管理的内容

(1) 公共服务

公共服务即常规管理,是一种具有广泛服务对象、保证学



生社区正常运转的最基本需求的管理与服务，主要包括以下内容：第一，物业维修管理。房屋日常维修、养护以及整体的维修、养护。第二，设备管理。良好的设备管理有利于设备的安全运行，延长设备的使用寿命，同时也是开展大学生爱护公物等精神文明建设的需要。它主要包括家具设备、洗浴设备等设备管理。第三，环境管理。环境的形成要靠建设，更要靠管理，变被动的适应环境为主动的创造环境。环境管理主要包括卫生保洁、保安消防、园林绿化、车辆交通、公共设施以及违章行为的管理。

(2) 经济服务

经济服务是在综合管理之中派生出来的专项、特约的经营与服务。比如在学生社区开设小型超市、洗涤部、快餐店、茶社、咖啡屋、健身房、浴室、理发店等都属于学生社区经济服务的范畴。经济服务既满足同学需要，又达到创收以增加经费的目的，所得收入再投入到管理服务之中，以期达到良性循环。

5. 学生社区物业管理的要求

(1) 基本要求

学生社区物业管理企业和一般企业一样，要生产产品、提供产品，只是一般企业提供的是有形产品，而学生社区管理提供的是无形产品——管理与服务。要想使自己的产品销售出去，得到用户的认可，管理与服务就要有一个基本要求、基本标准。根据高校人才培养的定位，学生社区物业管理的基本要求是：服务态度热情、服务设备完好、服务技能娴熟、服务项目齐