

物 业 管 理 专 业 系 列 教 材

物 业

高炳华 编著

WU YE HUAN JING GUAN LI

环 境 管 理



华中师范大学出版社

物业管理专业系列教材

高秉坤 张贯益 刘圣欢 主编

物 业 环 境 管 理

高炳华 编著

华中师范大学出版社
2001 年·武汉

(鄂)新登字 11 号

图书在版编目(CIP)数据

物业环境管理/高炳华编著. —武汉:华中师范大学出版社, 2001. 1

物业管理专业系列教材

ISBN 7-5622-2006-9/X · 7

I. 物… II. 高… III. 物业管理:环境管理-专业学校-教材 IV. X322

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 21056 号

物业管理专业系列教材

物业环境管理

©高炳华 编著

华中师范大学出版社出版发行

(武昌桂子山 邮编:430079)

新华书店湖北发行所经销

湖北省新华印刷厂印刷

责任编辑:方正平 吴兰芳
责任校对:李桂玲

封面设计:罗明波
督 印:朱 虹

开本:787mm×1092mm 1/32
版次:1999年6月第1版
印数:4 401~7 400

印张:7.75 字数:180千字
2001年1月第2次印刷
定价:12.00元

本书如有印装质量问题,可向承印厂调换。

内 容 简 介

本书全面介绍了物业环境管理的基本原理和技术方法,较系统地论述了物业环境管理的基本内容、目标、原则和基本手段与措施。全书共分七章,分别是:物业环境管理总论、物业环境污染与防治、物业环境卫生管理、物业环境绿化、物业环境绿化管理、物业环境安全管理和物业环境质量管理。书中论述由浅入深,由理论到实践,循序渐进,并配有相应的实例,既便于学习者理解和掌握,又具有可操作性和实用性。

本书可以作为中、大专院校物业管理专业的教材和其他相关专业的教学参考书,也可以作为物业管理人员的培训教材和重要读物。

前 言

市场是资源配置的基础性手段，这已成为共识。当中国的经济体制、住房分配体制发生重大变革的时候，以变革前体制为基础的传统房屋管理体制，势必要进行重大变革。

物业管理，作为一种新型的房屋管理模式，以其专业化、一体化和市场化特征，在社会主义市场经济体制下，已呈现出强劲的生命力与发展势头。正所谓哪里有房屋，哪里就有物业管理。当新开发房屋普遍实施物业管理的时候，对已有房屋全面实施物业管理的呼声也越来越高。自1998年7月1日始，住房分配全面步入货币化、市场化的轨道，住房制度改革也进入一个新的发展历程。在新的形势下，如何使每一位业主的房产都能保值增值，如何使每一位房屋使用者都能享有舒适优美的居住与工作环境，是新时期物业管理所要承担的主要任务。

为了适应当前的发展形势，满足众多物业管理参与者的学习需求，我们组织一批专家编写了这套物业管理丛书，现已推出的有：《物业管理概论》，《物业服务经济概论》，《物业管理计算机化》，《物业管理法概论》，《物业管理国际质量标准》，《物业设备管理》，《物业环境管理》，《建筑基础知识》，《房地产开发经营》，《房地产价格评估》，《物业管理英语》，《物业管理实务》。这套教材汇集了专家们多年的理论研究、教学实践和社会实践的成果，并参考了国内外有关研究资料。各门课程均对基本理论、基本知识和操作技巧作了深入浅出的

论述。既具有理论的科学性，又有很强的可操作性。本套教材是各类学校物业管理专业的主要教材，也是物业管理公司和社会各界了解、学习物业管理理论与方法，物业投资与经营操作技巧的指南。

如果艺海拾贝是大师们的自谦之词，那么吾辈资质中平，不敢妄称弄潮儿。物业管理是房地产经济管理园中的一座奇峦。加之市场还有待充分发育，转轨变型尚未结束，从这个角度说反映不成熟实践的理论必然不很成熟。书中疏漏错误之处，恳请各位同仁、读者批评指正。

本套教材的写作得到了国家建设部、武汉市房地局、华中师范大学出版社的大力支持，在此一并致谢。

编者

目 录

第一章 物业环境管理总论	(1)
第一节 物业环境的内涵	(1)
第二节 物业环境管理的内容和目标	(11)
第三节 物业环境管理的基本原则	(18)
第四节 物业环境管理的基本手段	(25)
第二章 物业环境污染与防治	(32)
第一节 物业环境污染的原因和特征	(32)
第二节 物业大气污染及其防治	(39)
第三节 物业水污染及其防治	(46)
第四节 物业噪声污染及其控制	(54)
第三章 物业环境卫生管理	(64)
第一节 物业垃圾的污染与防治	(64)
第二节 物业环境卫生管理机构的设置和职责划分	(74)
第三节 物业环境卫生保洁的范围、要求和基本措施	(78)
第四节 物业环境卫生管理日常操作举例	(91)
第四章 物业环境绿化	(101)
第一节 物业环境绿化的功能和要求	(101)
第二节 物业地面绿化	(111)
第三节 物业空间绿化	(117)
第五章 物业环境绿化管理	(134)

第一节	物业环境绿化管理机构的设置与职责划分	(134)
第二节	物业环境绿化管理的内容	(136)
第三节	物业环境绿化的日常技术管理	(140)
第四节	绿化植物病虫害的防治	(152)
第六章	物业环境安全管理	(168)
第一节	物业环境安全管理概述	(168)
第二节	物业环境治安管理的	(170)
第三节	物业消防管理	(188)
第四节	物业车辆道路管理	(202)
第七章	物业环境质量管理	(218)
第一节	物业环境质量管理概述	(218)
第二节	物业大气环境质量管理	(222)
第三节	物业水环境质量管理	(228)
第四节	物业噪声环境质量管理	(231)
第五节	物业综合环境质量管理	(236)
参考资料		(239)

第一章 物业环境管理总论

第一节 物业环境的内涵

一、环境的含义

环境，是指周围的地方及其情况和条件。环境是针对主体而言的，以人类为主体的环境有广义与狭义之分。

(一) 广义的环境含义

广义的环境含义包括以下四个层次：

1. 第一环境

第一环境即自然环境或原生环境。第一环境既含有对人类有用的自然资源，如土地、森林、矿产、水、大气、生物、植物等，也含有对人类不利的自然灾害，如地震、火山、洪水、泥石流、海啸等。

第一环境实质上是指自然界生物和非生物两类物质。这两类物质虽然从存在形式上可分为生命体和无生命体，从存在特点上可分为可再生物质和不可再生物质，但是总的说来，它们都在以各自的形式运动变化着，并且它们的运动变化又是互相交错、互相影响和互相制约的。正是自然界的物质在其固有的条件下规律性的运动变化，才保持着第一环境的平衡。如果这种平衡被破坏，就会使物质运动发生紊乱，出现难以预料的后果。

2. 第二环境

第二环境即次生环境，是指被人类活动改变或污染的自然环境，如城市上空被污染的大气，城市周围被污染的水域和水体，城市郊区（农业用地、蔬菜用地等）被污染的土壤，城区内部被破坏的林木、花木、草地或被绿化的土地等。

第二次世界大战以后，由于科学技术的不断发展，人们征服自然的能力提高了，但同时破坏自然的可能性也增加了。人们在征服自然的过程中，不断发现自然新的属性，扩大了原材料的使用范围，创立了一系列工业群。与此同时，也产生了新的污染物质。这些污染物质进入自然界，污染大气、土壤、水流、损害森林、植被，扰乱生态环境的平衡，给生态系统造成难以承受的压力，并危及人类的生存。

3. 第三环境

第三环境是指由人工建造的房屋、道路和各项设施等组成的人工环境。

第三环境是人类生存和发展的基础。房屋是供人们生产、工作、休息等各类活动的场所，也是人类发展所离不开的基本要素。而宽广、通畅的道路和各项配套完善的设施是促进人类进步和社会发展所不可缺少的条件。因此，创造美好的人工环境是促进社会进步、人类发展的基本保证。

4. 第四环境

第四环境是指由政治、经济、文化等各种社会因素所构成的人与人之间的社会环境。

第四环境属于“软”环境。政治稳定、经济健康快速发展、文化素质水平高，人与人之间团结、诚实，必然会导致生产、工作效率高，人们的幸福感会增强，人生价值就会得到充分体现，人类社会就会不断向前发展。

（二）狭义的环境含义

狭义的环境就是仅指广义环境含义中的第二环境，即被人类活动改变或污染的自然环境——次生环境。

二、物业环境的内涵

物业环境是城市环境的一部分。一般说来，物业环境包括广义环境的第二环境、第三环境和第四环境。城市环境是指城市范围内的情况和条件；物业环境则是指某宗物业，如居住小区、写字楼、购物中心、宾馆等其所在区域内的情况和条件。

物业环境按物业用途的不同，可分为生活居住环境、生产环境、商业环境和办公环境等。

（一）生活居住环境

生活居住环境是指提供给人们居住的物业环境，包括内部居住环境和外部居住环境两个方面。

1. 内部居住环境

内部居住环境是指居住物业——住宅建筑的内部环境。影响住宅建筑内部环境的因素主要有以下几个方面：

（1）住宅标准 住宅标准主要有面积标准和质量标准。面积标准一般是指平均每套或每户建筑面积和平均每人居住面积的大小；而质量标准是指设备的完善程度，如卫生设备、供水、供电、供气、供热、电视、电话等设施的完善程度。

（2）住宅类型 住宅类型涉及到住宅的高度和层高。住宅有底层、多层和高层之分。一般来说，低层或多层住宅居住的方便性优点比较突出，而高层住宅因室内容量大、室外视觉效果好，居住起来舒适性特点较突出。

（3）隔声 住宅建筑的居室上下或前后左右要有良好的

隔声效果，对电梯或楼梯、管道及外部噪声要有良好的防护效果。

(4) 隔热与保温 住宅建筑在夏天具有良好的隔热效果，在冬天具有良好的保温功能，这是改善居住环境的重要条件。

(5) 光照 居住建筑室内必须具有适宜的光照时间和强度，包括自然采光和人工照明两种情形。

(6) 日照 居住建筑室内必须能够获得适时与适量的太阳光的直接照射。日照有自然状态下的日照和受到人为因素影响下的日照两种情形。

(7) 通风、风向、风力 通风一般是指自然通风。居室应具有良好的通风条件，特别是在炎热地区而没有空调的情况下，居室更应具有良好的通风条件。另外，风向与风力也是影响居室环境的重要因素。

(8) 室内小气候 住宅建筑室内要具有适宜的气温、相对湿度和空气对流速度，确保室内居住环境空气清新，温度、湿度适宜，不损害人身健康，保持居室内环境的舒适性。

(9) 室内空气量和二氧化碳含量 居住建筑室内要保持足够的新鲜空气量，尽量降低对人身健康有害的二氧化碳及其他有害、有毒的气体含量，使人们居住在一个安全、舒适的室内环境之中。

2. 外部居住环境

外部居住环境是指居住物业所在区域内，与居民生活居住密切相关的各类公共建筑、公共设施、绿化、院落和室外场地等设施与设备的情况和条件。外部居住环境与内部居住环境的有机组合，构成了居住物业的生活居住环境。影响住

宅建筑外部环境的因素主要有以下几个方面：

(1) 居住密度 居住密度是指单位用地面积上居民和建筑的密集程度，通常用单位用地面积所容纳的居民人数和单位用地面积所建造的住宅建筑面积两个指标来衡量。从居住的舒适性角度考虑，居住密度以低为优。

(2) 公共建筑 居住物业的公共建筑是指为居民生活服务的各类公共建筑，包括中小学、幼儿园、托儿所、医院、电影院、商店、邮局、银行等文教、卫生、商业服务、公安、行政管理等方面的公共建筑。居住物业的公共建筑能够配套、完善，是保证居住物业具有良好外部环境的基本物质条件。

(3) 市政公共设施 市政公共设施是指居住物业的居民生活服务的设施，如道路、各种工程管线、公共交通等。一般来说，完善、便利的市政公共设施能够给居住物业提供一个良好的外部居住环境。

(4) 绿化 绿化是指居住物业的室外公共绿化面积和绿化种植。绿化不仅有利于调节小气候，而且还能美化居住环境，有利于人们的身心健康。

(5) 室外庭院和各类活动场所 室外庭院主要是指住户独用的室外庭院和公用的生活用地。居住物业的活动场所主要包括儿童游乐和成年人、老年人休息活动的场所。这些都是居民生活居所不可缺少的组成部分。

(6) 室外环境小品 室外环境小品主要包括建筑小品、装饰型公共标志、公共小设施、公共游憩小设施以及地面铺砌等。

(7) 大气环境 居住物业区域内，空气中有害气体和有害物质的浓度与气味，直接影响着居民的身心健康。因此要

保持良好的室外大气环境，应消除空气中的有害、有毒气体与气味，或者最大限度的降低其浓度，确保居民人身安全和身心健康。

(8) 声环境和视环境 为了确保一个良好的居住环境，应尽可能降低噪声强度和住户相互间视线的干扰程度。

(9) 小气候环境 应做好居住区内的气温、日照、防晒、通风或防风等状况的维护工作，确保居住区内优雅、舒适的小气候环境。

(10) 邻里和社会环境 居住区内的社会风尚、治安状况、邻里关系、居民的文化水平和艺术修养等，都会直接影响居住环境。

(11) 环境卫生状况 居住区的卫生状况好，能够净化环境，给居民提供一个清洁宜人的生活环境。

(二) 生产环境

生产环境是指提供给企业及其生产者——工人从事产品生产的相关设施与条件，其主要包括如下几个方面：

1. 物业用途及类型

物业用途及类型是否与使用该物业生产的产品相一致，是影响生产环境的首要问题。例如，假设将一个层高较低的生产用房用于生产一种需要较高层高的厂房才能正常生产的产品生产用途上，则其生产环境一定比较差。

2. 隔声

隔声要求生产用房之间、生产用房与外界不造成噪声污染，确保生产者在生产工作时不受噪声的干扰，同时保证不影响外界他人的活动。

3. 隔热和保温

隔热和保温要求生产用房在夏天能防止室内温度急剧上

升，在冬天能防止室内温度急剧下降，确保生产者在一个适宜的温差环境中从事生产活动。

4. 光照与通风

光照与通风要求生产者能在具有足够的自然采光或人工照明和良好的通风条件的生产用房内从事生产。

5. 绿化

生产区域内若有足够的绿地面积和绿化种植，不仅有利于厂区小气候的调节，而且能够美化厂区环境，有利于生产者的身心健康，树立企业良好的形象。

6. 环境卫生状况

良好的环境卫生状况，能够确保生产者在一个清洁、卫生的环境中从事生产，是高效率生产高质量产品的重要条件。

7. 交通条件

生产型企业通常需要大量运进原材料及燃料，运出产品，因此必须有便捷的交通条件。例如：邻近公路交通干线或者符合运输条件的道路与公路干线相连、有铁路专用线进入厂区、临近通航河道（或海岸）且有专用码头。以上公路、铁路和水运交通条件若能同时满足两项及其以上者，则该物业的生产环境的交通条件达到较好程度。

8. 基础设施

企业生产对基础设施的依赖性较强，生产用房的电力供应情况、生产用水是否能够满足需要、排污及污染治理的可能性、通讯条件等等，都是影响生产环境的因素。

9. 行政服务条件

直接为生产型企业服务的公安、银行、工商、税务、环卫等行政服务机构的设置，对于确保企业生产有一个良好的生产环境，起着十分重要的作用。

（三）商业环境

商业物业环境是指用于商业目的的物业，包括商店（商场、购物中心、商铺、市场等）、旅馆（宾馆、饭店、酒店、招待所、旅店等）、餐馆（饭庄、酒楼、酒家、茶楼等）、游艺场馆（娱乐城、歌舞厅等）和商务写字楼等，其所在区域的情况和条件，主要包括以下几个方面：

1. 物业类型与档次

商业物业有低层、多层和高层之分，同时其物业档次也不相同。一般来说，其档次越高，相关的商业环境就越好，客户对商业环境的要求相对来说也要高一些。

2. 隔声

商业物业应有较好的隔声效果，以免影响他人或外界，造成噪声污染。

3. 光照与通风

商业物业在使用中，其室内应有足够的自然采光和人工照明，同时应具有较好的通风效果。

4. 室内小气候

要求室内具有适宜的气温、相对湿度和空气流动速度。

5. 室内空气含氧量

室内空气要具有足够的含氧量，最大限度的降低有毒、有害、有异味的气体或物质，确保使用人的人身安全和身心健康。

6. 绿化

商业物业要有足够的绿化面积和绿化种植或盆花种类。

7. 环境卫生状况

良好的环境卫生状况，有利于商业活动的开展和吸引顾客。

8. 环境小品

美观、合适的环境小品，能给商业活动的开展构造一个良好的情景和氛围。

9. 商业设施

完善、配套和便捷的商业设施，为商业活动的开展奠定了基础。

10. 交通条件

对于商业物业来说，应考虑两个方面的交通条件：一是顾客方面，主要是公共交通的通达度（附近公交线路的条数，公交车辆时间间隔，以及公交线路联结的居民区人数；距飞机场、火车站、码头等的距离远近）；自行车、摩托车和汽车的停车场地问题。二是经营方面，要考虑进货和卸货的交通便利程度。

11. 服务态度和服务水平

商业物业的服务态度越好、服务水平越高，其商业服务环境就越佳，相应的商业效益就越好。

（四）办公环境

影响办公环境的因素主要有以下几个方面：

1. 办公室标准与类型

办公室面积较大、室内净空高度较高，则办公的空间环境优越，无压抑感。

2. 隔声

良好的隔声效果，既起到了保密作用，又不干扰他人和外界。

3. 隔热和保温

4. 光照与日照

5. 通风

6. 室内小气候