

高等学校物业管理专业教材

居住区物业环境绿化管理

JUZHQU WUYEHUANJING LUHUAGUANLI

杨葵丽 班道明 主编

中国林业出版社

高等学校物业管理专业教材

居住区物业环境 绿化管理

杨赛丽 班道明 主编

中国林业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

居住区物业环境绿化管理/杨赉丽, 班道明主编. 北京: 中国林业出版社, 2002. 3
(2006. 1 重印)

高等学校物业管理专业教材

ISBN 7-5038-2971-0

I. 居… II. ①杨… ②班… III. 居住区-绿化-物业管理-高等学校-教材
IV. TU985. 12

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 008390 号

中国林业出版社·教材建设与出版管理中心

策划编辑: 牛玉莲

责任编辑: 杜娟 牛玉莲

电话: 66170109 66181489

传真: 66170109

出版发行 中国林业出版社 (100009 北京西城区德内大街刘海胡同 7 号)

E-mail: cfphz@public.bta.net.cn 电话: 66184477

网 址: <http://www.cfph.com.cn>

经 销 新华书店北京发行所

印 刷 三河市富华印刷包装有限公司

版 次 2002 年 6 月第 1 版

印 次 2006 年 1 月第 2 次

开 本 787mm × 960mm 1/16

印 张 17.25

字 数 303 千字

定 价 26.00 元

凡本书出现缺页、倒页、脱页等质量问题, 请向出版社图书营销中心调换。

版权所有 侵权必究

高等学校物业管理专业教材 编辑委员会

主 任：班道明 贾蕴英

委 员：(按姓氏笔画为序)

牛玉莲 杨赉丽 赵绍鸿

班道明 贾蕴英 韩 朝

前 言

物业管理是随着我国房地产业的发展,特别是住房制度改革而出现的一个新兴行业,行业的迅速发展迫切需要大批具有较高科学文化素养的专门人才。为了满足专业教学的需要,我们编辑出版了高等学校物业管理专业主干课的系列教材。

从2000年8月开始,我们已经陆续出版了《物业管理概论》《物业管理实务》《写字楼物业管理》等几本教材。《居住区物业环境绿化管理》就是继上述几本教材之后的进一步拓展。随着住房的改善、人民生活水平的提高,环境问题越来越突出,特别是居住区物业环境绿化问题,已经成为人们关注的一个热点,人们不仅需要有一个宽敞、明亮、舒适的住房条件,同时迫切需要一个宁静、清洁、优美的绿化环境。物业管理行业也需要加强环境绿化方面的知识和素养。正是基于这样一个考虑,我们编辑出版了这本教材,其主要内容是突出了居住区物业管理与环境绿化管理之间的关系,居住区物业环境绿化设计的一般原则和要求,居住区物业环境绿化植物的选择和配置,居住区物业环境绿化的养护与管理,居住区物业环境绿化管理的基本制度、规范和贯彻ISO14001环境管理体系的基本知识,等等。

本教材主编杨赉丽、班道明。参加编写的人员和分工如下:班道明(第一、七章)、杨赉丽(第二、三章)、周道英(第四、五章)、宁艳杰(第六章)。

本教材是高等院校物业管理专业用书,也适用于高等职业教育用书。

本教材在编写过程中,进行了大量的调查研究,得到了有关领导部门与物业管理企业的支持和帮助;同时参考了已出版的有关教材内容以及许多专家、学者的论著,吸取了他们许多重要论断和材料。在出版过程中,还得到了中国林业出版社的大力支持和帮助。在这里,向他们表示衷心地感谢。由于我们水平有限,可能存在许多不足之处,希望批评指正。

编 者

2001年10月

目 录

前 言

第一章 居住区物业环境绿化管理概述	(1)
第一节 居住区概述.....	(1)
第二节 居住区管理与物业环境管理.....	(5)
第三节 居住区物业环境绿化及其意义	(12)
第二章 居住区规划	(20)
第一节 居住区规划的任务	(20)
第二节 居住区的规划结构	(21)
第三节 居住区的规划设计	(26)
第三章 居住区绿地的规划	(40)
第一节 居住区绿地规划布置	(40)
第二节 中心花园的规划设计	(43)
第三节 居住组团绿地的规划设计	(48)
第四节 住宅庭院绿地的规划设计	(52)
第五节 居住区儿童游戏场的规划设计	(57)
第六节 公共建筑及公用设施地段的绿化	(64)
第七节 居住区道路绿化	(70)
第八节 居住区园林小品的设计	(73)
第四章 居住区环境绿化的植物选择	(87)
第一节 园林植物的观赏特性	(87)
第二节 园林植物的生态习性	(92)
第三节 园林植物的选择原则	(97)
第四节 常用园林植物简介	(99)
第五章 居住区环境绿化的植物配植	(106)
第一节 植物配植原则.....	(106)
第二节 木本植物的配植类型.....	(111)
第三节 露地花卉应用方式.....	(117)

第四节 草坪、地被的应用·····	(122)
第五节 植物与建筑、山水地形、园路的配植·····	(130)
第六章 居住区环境绿地的养护管理·····	(146)
第一节 居住区绿化工程施工与验收·····	(146)
第二节 灌水与排水·····	(154)
第三节 施 肥·····	(159)
第四节 中耕除草·····	(162)
第五节 整形与修剪·····	(165)
第六节 病虫害防治·····	(182)
第七节 防寒越冬·····	(186)
第七章 居住区物业环境绿化管理制度及其规范·····	(191)
第一节 居住区物业环境绿化管理机构·····	(191)
第二节 居住区物业环境绿化管理的规章制度·····	(195)
第三节 建立 ISO14001 环境管理体系 ·····	(199)
参考文献·····	(207)
附录 I. 常用园林绿地设计图例 ·····	(208)
I. 常用园林植物 ·····	(209)

第一章

居住区物业环境绿化管理概述

任何一个人都需要有一定的居住条件。人无栖身之地是不可想像的,“居无定所”也不可能安居乐业。当然,在不同的历史条件下,不同的国家、不同的地区、不同的民族怎样解决居住问题是不一样的。随着现代科学技术的发展、社会化程度的提高,居住条件发生的一个巨大变化就是现代居住区的出现。现代居住区有其特有的面貌和要求,居住区物业环境绿化及其管理就是其中一个最为突出、最具特色的问题,也是适应现代居住区管理的新行业——物业管理所面临的一个最为重要、投入力量最多的工作。

第一节 居住区概述

现代居住区,在我国是1978年实行改革开放政策以后逐步实现的。在改革开放之初,面对广大人民群众渴望解决居住问题的要求,面对旧的计划经济体制在解决居住问题上所出现的一系列困难和问题,党中央、国务院首先提出发挥中央、地方、企业、个人四个积极性建设住宅的方针。这一方针的提出和实施,彻底改变了长期以来由国家包建住宅的单一投资渠道和福利性分配住房的管理体制,调动了单位和个人投资建房的积极性,从而推动我国城镇住宅建设的迅速发展。1980年国务院又提出城镇住宅要实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针,对我国住宅建设体制进行了改革,从而确定了兴建和发展现代居住区的格局。1980~1990年累计建成5万 m^2 以上的综合小区达4000多个。1996年中央领导同志在多次讲话中,又反复强调要把兴建现代化的住宅作为拉动我国经济发展的新的增长点,并先后出台了一系列深化住房制度改革的政策,包括住房公积金制度、提高租金制度、稳步出售公有住房制度、货币分房制度等,极大地推动了现代化住宅区的建设,城镇居民大部分生活在现代化居住区的格局已经初步形成。

一、居住区的含义

按照传统的说法,凡是城镇居民生活聚居地均可称为居住区。但是,现在我们讲的居住区,是指现代化的居住区,它是指具有一定人口和用地规模,配套设施齐全,能满足居民日常物质和文化生活需要的,为城市干道所分割或自然界限所包围的相对独立的居民生活区。这就是说,我们所讲的居住区(日常生活习惯用语,也把它叫做居住小区)与传统的居住区、一般意义上的居住区,有着原则上的不同:

①具有一定人口和用地规模。按照居住区标准的规定,新建居住区,包括公寓、别墅、综合楼、行政办公楼等,建筑面积必须达到5万m²以上。

②配套设施能够满足居民日常物质和文化生活需要。这就是说,居住区配套设施必须齐全,水、电、煤气、通讯、购物、娱乐、医疗等设施应有尽有。

③是一个相对独立的区域。无论是被城市干道所分割,还是为自然界限包括森林、小河等所包围,必须自然地形成一个相对独立的区域。

一个完整的居住区,又由若干个居住小区组成;一个完整的居住小区,又由若干个组团组成。居住区、居住小区、组团是二个不同的层次,各自相对独立,又相互联系,共同构成一个整体。居住区、居住小区、组团的各级规模见表1-1。

表1-1 居住区各级规模的规定

项 目	居住区	居住小区	组 团
户数(户)	10 000~15 000	2000~4000	300~700
人口(人)	30 000~50 000	7000~15 000	1000~3000

二、居住区的类型和组成

(一) 居住区的类型

从不同的角度,按照不同的标准,可以将居住区分为几种不同的类型:

1. 从建筑时间上分

可以将居住区分为新建居住区和旧居住区。新建居住区,主要是指1978年以后新建起来的居住区,一般配套设施比较齐全,并且引入现代化、专业化的物业管理,实行封闭式或半封闭式的管理。旧居住区,主要是指建国以

后,1978年以前兴建的居住区,普遍配套设施不齐,在管理上一般由单位或房管部门负责,实行简单、狭窄、松懈的管理。现在许多城镇开始对旧住宅区进行改造,并逐步引入现代化的物业管理。

2. 从建筑规模上分

可以分为单元性居住区、普通居住区、大型居住区和超大型居住区。单元性居住区,一般建筑规模在5万~30万 m^2 ,这是当前居住区的主要规模形态。大型居住区,主要是指一些大中城市那些建筑面积在30万~100万 m^2 的住宅区。超大型居住区,主要是指特大城市中那些建筑面积在100万 m^2 以上的住宅区,其建筑的聚集程度、土地利用水平、总体规划和功能配套等方面都达到了世界先进水平。比如,北京方庄住宅区,最初建设时就有54栋高层和多层建筑,并在居住区内设有购物中心、百货商场、幼儿园、中小学、体育场、餐饮娱乐场所等,总建筑面积超过130万 m^2 ,是当时亚洲最大的住宅区。目前,北京正在建设之中的望京住宅区,更是一个超大型的居住区。

3. 从建筑主体的构成上分

可分为多层、中层、高层和超高层建筑。多层建筑,主要是指不设电梯的3~6层的建筑,这是目前我国,特别是中小城市建筑的主要形态。这种住宅建筑,对居民的生活起居、出行都比较方便。但是,土地利用集约化的程度不高,只适用于土地资源不是十分紧张的中小城市。中层建筑,一般是指设有电梯的7~9层建筑。高层建筑一般是指10~30层的建筑,其中10~16层为二类高层住宅建筑,17~30层为一类高层住宅建筑。超高层住宅建筑,一般是指30层以上的建筑。目前我国一些特大城市或土地资源比较紧张的城市已经出现。此类建筑质量要求比较高,各项配套设施更加齐全,构造极为复杂,特别是对防火、防灾都有严格的要求。对物业管理的要求也极高。

(二) 居住区的组成

从不同的角度去观察,居住区的组成也是相当复杂的。

1. 从工程的组成来看

居住区是由建筑工程和室外工程组成。建筑工程,主要是指居住建筑,包括住宅、单身公寓和公共建筑。室外工程,主要是指道路工程,包括居住区的道路、小区级道路、组团道路和宅前小路;绿化工程,包括各种类型的绿地和绿化种植;此外,还有地下管线。其中,道路工程、绿化工程是环境绿化工程的重点。

2. 从用地的组成来看

居住区的组成包括居住建筑用地、公共建筑和公用设施用地、道路及广场用地、绿地、体育场地以及生产用地等(图1-1)。其中,居住建筑用地所

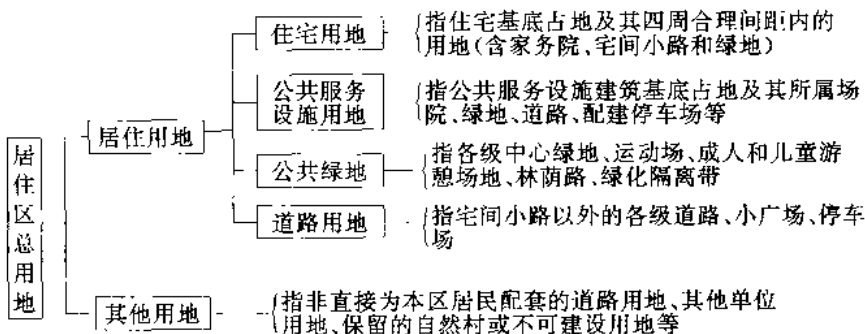


图1-1 居住区用地组成

占的比重为最大，这一点是不容置疑的。但是，其他用地，特别是绿地，也要有绝对的保证。例如《北京市城市绿化条例》对各单位绿化用地做了如下规定：“地处三环路以外的医院不低于45%，疗养院所不低于50%；产生有毒有害气体污染的工厂不低于40%；高等院校，地处三环路以内的，不低于35%，地处三环路以外的，不低于45%；宾馆、饭店、体育场馆等大型公共建筑设施不低于30%；经市城市规划管理局审定批准的城市商业区内的大中型商业、服务业设施不低于25%。”“新建居住区绿化用地占建设上用地面积比例不低于30%，亦按居住人均 2m^2 的标准建设公共绿地，居住小区按人均 1m^2 的标准建设公共绿地。”这就为创建园林城市、生态式家园提供了基本保证。

三、居住区的特点

不同的建筑有不同的建筑思想、建筑风格和建筑特点，传统的居住建筑，如北京的四合院、天津的小洋楼、上海的里弄，显然同现代化的居住区有着明显的不同，现代化的居住区有以下几个特点：

1. 统一规划、综合开发

从改革开放初期兴建住宅区一开始，指导思想就十分明确，这就是要在“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”原则指导下进行。这就一改过去住宅建设由分散的、功能单一的传统方式向集中的、综合的和现代化的方向发展，保证了新型的现代化的住宅区成片地兴建起来。

2. 规模大、功能全

为了充分发挥居住区的功能，提高居住区建设的经济、社会和环境效益，居住区建设一般都要达到一定的规模。新建居住区多为多层、多栋楼体建筑

群，少的几万平方米，多则十几万甚至上百万平方米。并且，居住区不仅仅是人们生活休息的栖身之所，它还是学习、工作、教育、休闲娱乐、购物以及饮食服务的场所，更是社会主义物质文明和精神文明建设的基地。广州1980年征地、1986年建成并投入使用的五羊村居住区，占地面积达31.45万 m^2 ，建筑总面积达到66.6万 m^2 。其中，24~25层的商住大厦13幢；8~9层的住宅楼87栋；3~4层的别墅90余座；此外，还有16万 m^2 的商务大厦一栋，10万 m^2 以上的百货公司、超级市场、国际信息中心、体育馆、游乐场、电影院、保健中心、中小学、幼儿园、医院等，一应俱全。

3. 居住建筑生态化、配套设施系统化

居住建筑生态化，是目前居住区建设的一个重要特点和趋势。居住建筑生态化，主要表现在地理位置一般选择临近公园、集中绿地与风景林带地段开发楼盘。其次，表现在建筑用材，无论是主体建筑，还是装饰、装修；无论是主材，还是辅材，都尽可能选用符合环境要求的“绿色产品”。同时，还表现在居住区的绿化上，一般开发商都十分注意居住区绿化与周边环境绿化紧密结合，以居住建筑生态化为指导，把居住区建设成为一个生态环境良好，布局合理，乔、灌、草相统一的绿色家园。

配套设施系统化。这里主要是指居住区在以住宅为主的前提下，把其他各类服务用房，包括医院、中小学、绿化、道路、建筑小品等配套建筑构成统一整体；区域的所有供水、供电、各种热力、煤气管网互相相通构成一个网络体系，从而使居住区的各类建筑物、各种专业设备形成一个统一的、无法分割的多层次、多功能的大系统。与此相应，必然出现一种新型的管理模式，即物业管理。

4. 产权多元化，管理复杂化

由于住宅建设投资多渠道、住宅商品化以及住房制度改革的逐步深入，必然使房屋的产权结构出现多元化的局面。一个居住区、一座楼宇，甚至同一幢楼宇内，全民、集体、个人、外产等不同的产权可以同时并存。这样，一方面居住区是在统一规划、统一施工建设起来的，而且所有的房屋建筑、设备设施都是统一的整体；另一方面产权又是多元的。这就使得物业管理面临非常复杂的局面，导致管理工作的复杂化。

第二节 居住区管理与物业环境管理

现代化居住区建设的发展，必然提出符合现代化居住区建设相适应的新的管理模式。1989年9月建设部在大庆市召开了第一次全国住宅小区管理工

作会议，拉开了全国住宅区管理工作的序幕。1990年6月建设部在沈阳召开了全国住宅小区管理试点工作会议，颁发了《关于在全国开展住宅小区管理试点工作会议的通知》，确立了北京团结湖等13个小区作为住宅小区管理工作的试点。随后又颁布了《全国文明住宅小区标准》。1992年9月在全面检查验收的基础上，评选出8个全国模范住宅小区，20个全国文明住宅小区。通过住宅小区管理试点工作的开展，不但创造了一批先进的典型，更为重要的是摸索出新的管理经验和管理模式。1994年建设部发布了33号文，明确规定“住宅小区应当逐步推行社会化、专业化的管理模式。由物业管理公司统一实施专业化管理”。1995年又随之颁布了《全国优秀管理住宅小区标准》（以下简称《标准》），决定今后不再评选“文明小区”，而把创建文明小区的活动纳入到日常工作去，今后将按照《标准》的要求，开展达标活动，并授予“物业管理优秀居住小区”称号。这就使居住区的管理迈上了一条健康发展的道路。

一、居住区管理的含义

居住区管理，即居住小区管理。顾名思义，就是指在居住小区范围内，以住宅房屋为主体的各类房屋建筑及其设备、公共建筑及公用设施为基本对象，以为居民提供全面服务为中心的管理活动的总称。具体来说，包括以下两个方面：

1. 对住宅与物业环境的管理

对居住区的管理，当然首先是对居住区的各类建筑物以及与之相配套的设备、设施的管理，包括对各类建筑物和基础设施的维修与养护。同时一个非常重要的任务是对物业环境的管理，包括居住区内的公共卫生、庭园绿化、道路交通、社会治安和环境面貌等。随着人们生活水平的提高、社会的稳定，人们追求完美的绿化环境的要求将越来越高。人们不仅要求居者有其屋，同时还要进一步提高生活的质量。这就要求发展商、物业管理企业对庭园绿化投入更多的人力、物力和财力，要加强对庭园绿化的管理。

2. 对居住行为的管理

对居住区的管理，不仅是对物的管理，而且是对人的行为的管理，包括对人们居住行为的管理，也包括对人们在公共场所行为的管理，例如爱护一草一木，维护社会秩序等。当然，这种管理要按照党和国家有关法律、法规和各项规章制度来进行，要寓管理于服务之中，通过各种有效的途径和方法，协调社会关系，保护居民的合法权益，稳定邻里关系，促进文明建设和社会

进步。

二、居住区管理的特点

居住区管理的特点是由居住区的特点所决定的,不同的居住区,其管理是不同的。现在,我们所面对的是现代化的居住区,不仅规模大、数量多,而且配套设施齐全,功能有很大提高。同时,随着现代科学技术的发展,住房商品化和住房制度的改革,人民生活水平的提高,使居住区的管理也出现了一系列新的情况、新的问题。现代化居住区、居住小区管理的特点主要如下:

1. 社会关注的广泛性

住宅涉及到千家万户,居住区管理涉及到每一个人。这就是说,不管你是一个什么样的人,从事什么工作,担任什么样的职务,你都要接受居住区的管理。即使当前还不住在居住区里,将来也要逐步纳入到居住区物业管理轨道上来。因而居住区管理,受到社会的广泛关注。有的人做过计算,认为人的一生大部分时间是在居住区度过的。其时间分布,大约是 $3/3$ 、 $1/3$ 、 $2/3$ 。这就是说一个人从出生到十七八岁,这段时间正是上幼儿园、小学、中学时期,基本上全部时间是在小区度过的,因而是 $3/3$ 。十七八岁到离、退休之前,虽然大部分时间是在小区外面学习、工作,但每天仍然有 $8\sim 10\text{h}$ 在小区度过,因而占 $1/3$ 时间。离退休以后,还会有一部分时间在小区外度过,但大部分时间留在了小区,因而是 $2/3$ 。因此,居住区管理的好坏必然引起人们最广泛的关注。居住区管理的每一个环节都和人们息息相关。

2. 住宅管理的社会性

任何一个居住区都是一个“小社会”,这不仅表现在其规模一般都比较大,建筑面积几万、几十万、上百万平方米,而且配套设施非常齐全,可以说是应有尽有,居住区管理的社会性,不仅仅在此,还在于:

①居住区管理的起源是社会化的产物。随着人类社会的发展,从生产到生活的各个环节都将逐步走向社会化。资本主义制度的确立,首先实现了社会化的大生产,以后人类社会生活的各个环节,包括吃、穿、行逐渐实现了社会化。住,也必然走向社会化,由专门的管理机构实施社会化的管理。19世纪60年代在英国最早出现物业管理的萌芽,就是这种趋势的必然产物。

②居住区管理的职能具有社会性。居住区管理的职能就是由专门的管理机构对人们的住宅和环境及居住行为实施社会化的管理。从我国的现状来看,居住区管理的内容早已超出传统的房屋维修与管理的内涵,同时还涉及到市政公用设施、环境绿化、治安保卫,甚至涉及到本来应由政府所承担的任务,

教育、医疗服务、人口普查、计划生育等。实际上居住区管理已经成为我国社会基层组织管理的一种基本模式,要走出一条社会基层组织管理的新路。

③居住区管理的性质是社会的。居住区管理是由专门的管理机构所实施的社会化的管理,这就决定了其基本性质是社会的,它根本改变了过去那种传统的自建自管的分散的管理体制,而是替多个产权单位、多个产权人进行集中管理的总管家和总代理。在具体的管理工作中,物业管理企业一方面要通过自身的努力把管理工作做好;另一方面也要发动社会各方面的广泛参与,共同把社区的管理工作做好,从而实现居住小区经济、社会和环境三个效益的统一。

3. 具体管理的复杂性

目前,居住区的管理工作相当复杂,而这种复杂的局面又是由许多因素促成的:

①产权的多元化。目前,我们国家处在社会主义市场经济体制建立和完善的过程当中,表现在房屋产权上就出现各种复杂的情况,有国家的、集体的、私人的、外企的,等等。同一个小区不同的楼群,同一座楼不同的房间情况都可能是不一样的,这就给管理工作带来了难度。物业管理企业必须采取有针对性的管理措施以应付产权多元化的复杂局面。

②机构的多头绪。目前,居住区管理在具体实施过程中,要涉及到市政各个部门、公安、街道办事处等许多部门和单位,这就决定了在具体管理工作中一定要处理好与方方面面的关系,明确各自的职责和范围,协调好相互之间的利益,共同搞好居住区建设。

③设备的多样性。居住区的一个突出特点,就是配套设施、设备十分完备,而且随着现代科学技术的发展,其科技含量越来越高,不断出现新材料、新工艺、新设备、新要求,这就要求我们的管理工作,一定要不断地提高专业化的水平,提高现代科学技术素养,否则很难适应居住区发展的需要。

4. 庭园绿化的艺术性

按照国家的有关规定,居住区在规划和建设过程中,都要辟出一定的绿地加以美化。其目的,就是不但要提供良好的住房条件,而且要提供一个优美的居住环境,满足人们精神生活的需要。对于庭园绿化的管理工作来说,不仅仅是维护与养护的问题,而且要提高其艺术的品味,促进社会主义精神文明建设的发

三、居住区物业环境管理及其意义

不同的物业，要求不同，管理的重点是不一样的。商业物业，管理的重点是扩大商场的知名度，增加客流量，促进商品的流通；写字楼物业，管理的重点是吸引客户，保证客户有一个良好的办公条件；工厂物业，管理的重点则是保证生产的正常运行，所以，房屋建筑要牢固，交通、水电要通畅；居住区物业，管理的任务主要是为居民营造一个温馨、舒适、安全的人居环境，最大限度地发挥居住功能的要求。因此，环境问题是居住区物业管理的重点，居住区物业环境绿化管理又是重中之重。

（一）居住区物业环境的含义

环境，是针对主体而言的，是指主体周围的各种情况和条件的总和。

人居环境，是相对于人类这个主体而言的，人居环境，也就是指人类居住周围各种情况和条件的总和。人居环境分为几个不同的层次，从小到大、从内到外，其顺序是室内环境、物业环境、城市环境和自然环境。

①室内环境。这里主要是指建筑自身的形式、布局、固积大小和质量好坏，包括隔声、隔热、保温、日照、通风，室内小气候和室内装饰装修等。

②物业环境，也叫室外环境，是指物业区域内居住密度、公共设施、庭园绿化、建筑小品、相关场地以及空气的质量、噪声的程度等。

③城市环境。物业环境进一步扩大，就是城市环境，包括城市建筑规划的格局、园林绿化的程度、交通状况、空气状况等。

④自然环境。城市环境的进一步扩展就是自然环境，它是指影响人类生存和发展的各种自然条件的总和，包括地理位置、地质地貌、气候、土壤、山川湖泊、动植物分布和地下矿藏等。

这四种不同层次的环境，是相互包含、相互影响、相互作用的。

物业环境，是人居环境的一部分。具体来说，就是指某个物业，或者是居住区（居住小区），或者是写字楼，或者是工厂物业区域的环境，它是和业主、使用人直接相关的外部生活条件的总和。这里需要进一步说明的是，物业环境，绝不简简单单是物业区域内各种自然条件的总和，而且是各种环境复合交叉的统一体：

①它是室内环境和室外环境的统一体。

②它是硬环境和软环境的统一体。这里所说的硬环境，就是指物业区域内那些有形的、可见的、可以触知的物质生活条件的总和；软环境，则是指那些无形的、人际的、不可触知的精神生活条件的总和，包括物业区域内人

们的思想观念、文化氛围、精神面貌等,这些东西虽然看不见、摸不着,但确实影响着—个物业区域内人们生活的状况。

③它是自然环境和社会环境的统一体。这就是说,物业环境不仅是自然条件的总和,而且必须看到它还包含有社会的政治、经济、文化等方面的因素,如环境管理、宣传教育、执法监督等。

物业环境是整个城市环境的一部分,它规定和影响着城市环境的面貌,而城市环境也在更大的空间范围内制约和影响着物业环境。居住区物业环境,就是指居住小区的物业环境,是物业环境的一种类型。居住区物业环境管理是指物业管理公司通过执法检查、履约监督、制度建设和宣传教育工作,防止和控制已经发生和可能发生的物业环境污染。从精神上、文化上、制度上和管理上影响业主和使用人,使业主和使用人树立起高度的环境保护意识,力求业主和使用人素质与环境质量的高度协调与统一,共同创建一个整洁、舒适、优美、文明的生活环境。

(二) 居住区物业环境管理的作用

居住区物业环境管理的好坏,对人们的居住生活、对物业价值的体现和整个城市环境的改善都具有十分重要的作用。

1. 居住区物业环境直接关系到人们居住生活的质量

人们解决住房问题,不仅是为了有一个栖身之地,同时也需要提高人们居住生活的质量。一个好的居住环境,会使人们感到精神愉快,生活安逸;可以给人们一种美的享受和对美好未来生活的追求;还可以陶冶人们的情操,促进精神文明建设。可以说,居住区物业环境,既是物质文明程度的体现,又是精神文明建设的标志,是直接关系到社会能否安定、人们能否安居乐业的大事。

2. 居住区物业环境的好坏直接关系到物业的价值

随着人们生活水平的提高,人们不仅关心物业本身的质量,而且越来越重视环境的优劣。特别是在物业销售已从卖方市场转向买方市场的情况下,居住区物业环境的好坏更成为决定销售命运的重要条件。如果居住区环境优美,绿树成荫,交通方便,周边文化氛围高,这样的居住区不仅销售价格可以提高,而且销售得非常快;反之则销售困难,价格也上不去。由此看来,居住区物业环境的好坏,已经直接关系到物业的价值,发展商在开发任何一个建设项目的时候,都应该认真考虑物业环境的建设要符合形势发展的要求,适应人们的需要,而不能只是盲目地多建房。

3. 居住区物业环境的好坏直接关系到城市的环境面貌

这里最关键的问题是城市的环境面貌与居住区物业环境之间存在着相辅