

黄安永 主编

物业管理 实务



中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

图书在版编目(CIP)数据

物业管理实务/黄安永主编. -北京:
中国建筑工业出版社, 1999
ISBN 7-112-03693-3

I. 物… II. 黄… III. 物业管理-基本知识
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 32479 号

物业管理实务

黄安永 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京二二〇七工厂印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 22¼ 插页: 1 字数: 592 千字

1999 年 2 月第一版 1999 年 2 月第一次印刷

印数: 1—5000 册 定价: 38.00 元

ISBN7-112-03693-3

F·281 (9122)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书从物业管理者角度对物业管理企业的运作和实务作了详细的论述和介绍，如物业管理运作准备、房屋修缮、设备管理、社区建设、物业管理合同与保险、先进物业管理实例等。

本书把理论观点蕴含在全书体系中，贯穿于实际环节的操作中，强调了实践性和可操作性。

读者对象：物业管理从业人员，相关专业院校师生及物业管理研究人员。

* * *

责任编辑 丁洪良

前 言

物业管理是房地产综合开发的延续和完善,又是现代城市管理和房地产经营管理的重要组成部分。它以集管理、经营与服务为一体的充满生机和活力的管理方式在我国大地上一出现,就显示出强大的生命力及广阔的发展前景,已被人们视为现代化城市的朝阳产业。

然而由于人们观念转变、体制的转换、法规建设等原因,我国的物业管理无论是理论建设还是实践探索,都远远滞后于城市的建设与发展。特别在实际操作中如何规范物业管理运作程序;使物业管理专业化、制度化、科学化地开展服务,以保证我国物业管理产业沿着正确的道路健康发展,已成为全社会有识之士共同关心的事情。

本书从物业管理者角度对物业管理企业的运作和实务做了详细的论述和介绍,并伴有一些典型实例。本书特点是把理论观点蕴含在全书体系里,贯穿在实际环节的操作中,强调了实践性。

本书由黄安永任主编。全书共分20章,参加本书编写的同志为(按姓氏笔划为序):丁涛(20章)、王莉飞(13章)、刘全根(12、14、15章)、刘静(10、19章)、张建坤(16、17章)、黄安永(1、2、3、4、7、8、9、11、18章)、黄安祥(5、6章),本书最后由主编修改、统稿、定稿。

物业管理在我国还是一门新兴学科,许多问题有待于实践和探索。因此,在编写过程中难免有不足及遗漏,甚至错误之处,敬请同行、专家和广大读者批评指正。

目 录

第一章 绪论	1
第一节 物业管理与城市现代化	1
第二节 我国物业管理现状和发展趋势	5
第三节 强化物业管理有利于房地产业的迅猛发展	11
第二章 物业管理概述	14
第一节 物业管理基本概念	14
第二节 物业管理的内容与性质	18
第三节 物业管理的目的与原则	22
第三章 物业管理模式与机构	28
第一节 我国目前物业管理类型	28
第二节 物业管理企业机构设置	34
第三节 物业管理企业与其他相关部门的关系	45
第四节 房管部门向物业管理企业转轨	47
第四章 物业管理运作前的准备	57
第一节 物业管理公司的组建	57
第二节 物业的接管与验收	70
第三节 楼宇的入伙及装修	89
第四节 物业管理制度的制定	105
第五章 物业管理服务运作之一——房屋修缮管理	125
第一节 房屋修缮管理概述	125
第二节 房屋修缮工程	146
第三节 房屋的日常养护	152
第六章 物业管理服务运作之二——房屋的设备管理	166
第一节 房屋设备管理概述	166
第二节 给排水设备的管理与维修	180
第三节 供电管理	188
第四节 电梯管理	196

第五节 制冷设备管理	216
第六节 供暖设备管理	225
第七章 物业管理服务运作之三——综合管理服务	237
第一节 物业的清扫保洁管理	237
第二节 绿化与美化管理	251
第三节 治安防范管理	258
第四节 消防管理	273
第五节 车辆管理	281
第八章 物业管理服务运作之四——经营性管理服务	288
第一节 经营性服务内涵	288
第二节 经营性服务的内容与操作	299
第三节 物业租赁	303
第四节 房地产价格评估	317
第九章 物业管理中的信函	346
一、向新业主（使用人）介绍商品房（公寓、别墅、商住楼等）有关资料的信函（样本）	346
二、提醒业主（租户）装修工程细则的信函（样本）	347
三、增加管理费通知（样本）	349
四、催缴管理费通知书（第一次催缴）（样本）	350
五、催缴管理费通知书（第二次催缴）（样本）	350
六、通知住户暂停公共服务的信函（样本）	350
七、通知住户暂停电梯服务的信函（样本）	351
八、通知住户进行外墙维修/清洁期间的保安防范安排的信函（样本）	351
九、意外报告（样本）	352
十、提醒业主（住户）防止某些事故（自然灾害）的通告（样本）	353
第十章 礼仪接待管理和服务	355
第一节 礼仪接待概述	355
第二节 礼仪接待在物业管理中的作用	361
第十一章 物业管理合同	376
第一节 物业管理合同的基本概念	376

第二节	委托管理合同	383
第三节	物业管理的公共契约	396
第四节	物业管理专业分包合同	407
第十二章	物业管理与房地产开发	410
第一节	物业管理在房地产开发中的地位	410
第二节	开发商对物业管理的投入	415
第三节	物业管理公司对物业开发全过程的参与	418
第四节	物业管理参与房地产开发实例	428
第十三章	物业管理的法制建设	444
第一节	物业管理立法的重要性	444
第二节	物业管理法制建设的内容	448
第三节	物业管理法律关系	453
第四节	物业管理法律责任	463
第十四章	物业管理中的社区建设	469
第一节	物业管理社区建设概述	469
第二节	物业管理和社区文化	479
第三节	从社会学角度推动物业管理工作的开展	486
第十五章	物业管理现代化与人才战略	489
第一节	物业管理现代化	489
第二节	物业管理人才综合素质	445
第三节	物业管理企业人才资略战略	498
第四节	物业管理企业人才培养	500
第十六章	物业管理企业财务	506
第一节	物业管理企业财务管理方法与体制	506
第二节	物业管理企业财务管理主要内容	513
第三节	物业管理中几种典型费用核算	519
第十七章	物业管理与保险	527
第一节	物业保险的作用及原则	527
第二节	物业管理中保险的主要险种	536
第三节	物业管理中保险的投保及索赔	544
第十八章	住宅小区物业管理与服务	552
第一节	住宅小区管理概述	552

第二节	住宅小区的管理原则与管理机构	556
第三节	住宅小区管理与服务的主要任务	558
第四节	住宅小区管理经费及测算	564
第五节	住宅小区物业管理的达标考评	583
第十九章	非住宅性物业管理	594
第一节	收益性物业管理形式和内容	594
第二节	商住楼的管理和服务	603
第三节	购物中心的管理和服务	609
第四节	工业厂房与货仓的管理与服务	614
第二十章	先进物业管理实例	619
实例一	深圳莲花二村小区物业管理	619
实例二	上海光明大厦物业管理	629
实例三	常州红梅西村物业管理新路	634
实例四	深圳海丽大厦物业管理	640
实例五	上海玉兰花苑的涉外物业管理	646
实例六	北京大兴清源西里物业管理运作	650
实例七	广州五羊小区以服务为宗旨探索社会化、专业化的物业经营 管理路子	657
实例八	北京房地产开发经营总公司物业管理公司强化内部 管理制度	662
实例九	南京清江花苑以法制建设促物业管理	681
实例十	南京帝豪花园别墅区的涉外物业管理	691
参考文献		697

第一章 绪 论

第一节 物业管理与城市现代化

一、城市的基本概念

城市是人口、经济、科学、文化和社会化活动相对集中的社会经济综合体。它是随着社会发展而产生发展起来的。它与农村有着许多不同点。

1. 城市是市场经济的产物

农村是自给自足的自然经济的产物，它是在生产力较低、商品经济还不发达情况下形成的。随着生产力的发展，社会分工越来越细化，人们为了适应社会化大生产的需要，便相对集中地居住与生活，于是形成了城市。城市聚集了各种职业群体，并为他们从事各种经济社会活动提供了物质条件，比如工业厂房、办公大楼、商店、住宅以及公用设施等。优厚的物质条件反过来又促进了生产力发展和城市化进展。随着交往加强，城市对外界的依赖性日益增强，越来越开放，通过广泛地交流商品、技术、资金、人才、信息等，城市经济进一步发展。

2. 城市是现代文明的产物

传统的农村是超稳定的。城市则不然，城市建设日新月异，城市文化瞬息万变，要求人们的思维方式和生活方式也随着时间的转移而有所转移。它应具有现代意识，即体现在具有解放思想、破旧立新、创造未来的思想；具有现代文明的精神及理念，即体现在城市建设规划，城市建设、城市管理上。

3. 城市具有较高的群体意识

城市是一个高度密集的聚居点。集体意识要比相对分散和疏

散的农村重要得多。作为一个农村人，可以在某种程度上离群索居；而城市人则不同，时时、处处、事事都是人群的一分子，因此需要十分注意公共道德，维护公共秩序，优化公共形象。

4. 城市具有强烈的环境意识

环境是人类赖以生存的基本条件，是发展生产、繁荣经济的物质基础。由于城市不同于农村的广阔天地，有其边界性和局限性，人口又相对集中，人类对原生环境的干预也最强，如果不注意环境保护，其自然因素将会发生不同程度变化。例如气候，人类创造的城市建筑群影响到原始环境中的辐射强度、日照、温度、风向等方面；又如城市建筑、道路和市民的经济活动，同样影响着水的循环再分配、水量、水质和地下水等原生状态；再如城市中不断增加地下设施，也破坏了土壤的原生结构。最后给自然环境带来破坏；产生了世界上城市公害：“空气污染、水质污染、噪音污染、固体废物污染”等，所以要求人们一定要有强烈的环境意识。

由于城市，尤其是中心城市具有生产、贸易、运输、信息、政治、科学、教育、文化和服务的各种职能，因此综合功能更加体现出来。具体表现为如下几个方面。

1. 城市是一个工业生产中心

城市是一个广阔的市场，它一方面大量吸收市区以外提供的原材料和农副产品进行生产加工，另一方面又为社会提供大量的消费资料，为各行各业以及农村提供设备和技术，从而推动生产力发展。

2. 城市是现代社会的政治中心

政府以城市为基地，制定和颁布国家的各项方针、政策和法律，召开各种重大的政治性会议；通过设在城市里的政府机构领导协调整个国家和社会地区的社会经济活动。

3. 城市是科技、教育、文化中心

城市经济发展水平较高，科技力量雄厚，拥有众多的人才，加上有许多高等院校和科研机构，城市中创造和保存了人类丰富的

艺术宝库：一大批图书馆、展览馆、博物馆、纪念馆，使城市成为科技、教育和文化中心。

4. 城市是现代社会的信息中心

城市中的工业交通高度发达，为信息的传递流通奠定了物质基础。城市和其他地区的广泛联系，为它提供了大量信息来源；城市处于政治、经济和社会发展中心，城市又拥有众多的具有现代科学知识的人才。因此，城市对信息的反馈敏感，信息量集中，信息的收集、存储、传递条件最好，自然成为现代社会的信息中心。

5. 城市是消费中心

城市一方面人口相对集中，消费量大；另一方面经济发达，消费水平高。城市拥有的基础设施、住宅、交通、卫生、医疗、饮食，旅游等各项公用事业。因此城市必须具有服务中心的功能。

城市的各种功能互相联系，互相制约，形成了一个城市功能综合体，因此对城市管理、服务也是一个系统工程。

二、我国城市化进展

城市化是传统的农村社会向现代化先进的城市转化的社会与经济过程，城市化是生产工业化、社会化和现代化的产物。

近几年来，我国的人口和产业迅速向城镇地区流动和聚集，大城市地带和城市群逐步形成。中心城市的吸引力和辐射作用不断增强，星罗棋布的小城镇蓬勃发展。1990年至1994年，我国设市的城市从467个增加到622个，建制镇从1.2万个增加到1.6万多个。在近2亿人口的珠江三角洲、长江三角洲和环渤海湾的胶东半岛、辽东半岛、京津塘地区人均国民生产总值已超过1000美元，“五大城市群”正在崛起。据权威机构预测，我国城市化已进入加强发展期，到2000年中国城市化水平将达到33%~35%，城市总人口达4.5亿左右；到2010年，我国城市比重将由现在26.3%上升到42.6%，设市城市将超过1000个，建制镇将超过2万个。城市化不是人为的造市，而是经济发展的必然结果。通过城市化的过程，集中了人口和生产要素，扩大了市场范围，提高了聚集效益，同时改变了人类精神面貌，提高了人类的文化素质，

充分发挥了人类的潜能。

城市化过程是按照城市聚变引力规律进行的，在城市化过程中，人口和生产要素的集中会释放出一种新的物质和精神的能量。随着这种能量的积累，会创造出开发型的大城市的现代文明。这种城市文明对其周围的区域产生强化的直接引力，使城市逐步扩大。同时对其他中心城市产生巨大的示范效应，形成间接引力，推动周围中小城市的发展。

城市化水平与国民生产总值（GNP）的人均占有量成正比关系。即城市化水平高的国家或地区，其人均 GNP 数量较高，因此经济发展与城市化具有相互促进的作用。

三、物业管理与城市建设现代化

城市管理随着城市的产生而产生，随着城市的发展而发展。党的十一届三中全会以后，党的工作中心转移到经济建设上来，“四个现代化”成为全国人民的奋斗目标，“发展是硬道理”已成为广大人民群众共识，中国经济建设得到了空前的发展。随着城市经济改革的深化，市场经济的建立与发展，以实现住房商品化，按照商品经济原则组织住宅的生产和流通为目标的住房制度改革的深入推进，现代化城市的房产管理社会化问题，尤其是住宅小区管理问题被提上议事日程。为了适应社会主义市场经济，顺应房地产综合开发的发展，许多有识之士借鉴了国际先进住房管理经验，并从我国的国情出发，提出了“物业管理”的新方法。

住宅小区是现代化城市的文明窗口，它反映出一个城市的经济建设和管理水平，是城市整体素质的表现。良好的物业管理工作，不仅可以延长城市里的房屋和公用设施的使用寿命，改变城市的风貌，改善人们的工作和生活环境，还可以提高城市居民的精神文明素质和现代化城市意识。城市大环境质量的提高，首先应该从城市的基本单元——住宅小区或每栋楼房抓起。住宅小区搞不好，城市的脏、乱、差也就解决不好。住宅小区的管理是城市管理的重要内容，住宅小区是城市管理中的一个“点”，以点带面地把整个城市的管理工作带动起来，巩固城市建设成果。搞好

住宅小区管理也可以更好地发挥住宅的“享受”功能、“发展”功能和居住环境的“陶冶”功能。通过物业管理的工作，在小区内建立起文化、教育、娱乐设施来满足居民的需要，这不仅净化了人们的心灵，提高了民族素质，还对培养人的社会主义公共道德意识、健康高尚的思想情操和科学文明的生活方式等具有重要意义。可见，实施物业管理制度对城市建设现代化，促进社会安定团结有着非常重要的作用。

第二节 我国物业管理现状和发展趋势

一、我国物业管理的产生与发展

从现有的材料来看，我国专业化物业管理起步较晚（这儿所指的物业管理只涉及到我国内地，香港于1997年7月1日才回归祖国，因此除外）。我国的第一家物业管理公司是深圳市物业管理公司。

20世纪80年代初，深圳市经济特区建立。随着特区的建立和发展，房地产业也迅速发展起来，涉外房地产作为中国的一个新兴产业，立刻吸引着特区的建设者们。随着一栋栋高楼、一座座别墅在深圳建成出售，摆在深圳人面前的一个重要问题便产生了，即传统的计划经济模式下，产权单一的房产管理方法不能适应改革开放的深圳特区，面对着产权多元的各类房产，中国人将如何开展管理呢？

1981年3月10日，深圳市物业管理公司正式成立，它的成立标志着我国房屋管理进入了一个新阶段。深圳市物业管理公司从一开始工作，便在经济上以“独立核算、自负盈亏、自我运转”的新机制出现。创建伊始，该公司只有5个人，50m²的办公室，管理216套商品房，财政借款3.4万元。他们勇于开拓创新，打破旧的传统观念，借鉴香港的屋村管理经验，并结合深圳特区改革开放的实际，确定了适应特区发展的新型管理模式——专业化、企业化的物业管理。同年9月实施这种新型管理和服务的第一家管

理单位——东湖丽苑管理处成立，开始对整个物业及环境实施清洁卫生、庭园绿化、安全保卫、机电设备和公共设施的维修、保养、水电的供给及水电费的代缴、代办等，为业主或住户提供多层次的服务。可以说深圳市的物业管理公司成立，意味着中国的房产管理发生了划时代的变化，该公司实行社会化、专业化、企业化、科学化、制度化的管理原则，建立了以经济“独立核算、自负盈亏”、“自我运转”、“自我发展”的运行机制，使房地产管理工作由过去的行政性、福利性管理模式走上了专业化的有偿服务管理轨道，为特区乃至中国的房地产业作出了贡献。

随后，在南方一些沿海城市，参照深圳新的房产管理经验，也相继成立了一些物业管理公司进行了房产管理试点。广东省广州市东华实业股份有限公司 1984 年征地开发五羊村，1986 年第一批住户入住，五羊村便成立了专业物业管理公司——广州东华物业管理公司，为住户提供了全方位服务，并承担了市政、公共设施的管理和维护。五羊村用地 31.4 万 m^2 ，总建筑面积 66.6 万 m^2 ，规划人口 3 万人。小区建筑物中有住宅 44 万 m^2 ，其中 24~25 层商务大厦 13 幢，8~9 层住宅楼宇 87 栋，3~4 层别墅 90 余座、6 万 m^2 商务大厦（32 层）1 栋，还有 10 多万 m^2 的百货公司、超级市场、酒楼、电影院、保健中心、音乐厅、画廊、中小学、幼儿园、医院、电信邮政、自来水加压站、生活污水处理厂、小区管理处、公安派出所。这是一个服务设施较为全面、人口众多的典型小区，通过东华物业管理公司辛勤地工作、热情地服务、一流的管理，小区的物业管理模式得到了社会和住户的好评。五羊村在 1988 年广州市小区评比中获第一名，1989 年广州市“十佳小区”市民投票评选中再获第一名，1990 年被建设部列为国家级文明小区试点单位，1992 年 9 月被评为全国模范文明小区（第一名）。

随着我国南方广州、深圳等沿海城市物业管理取得了成绩，许多城市也开始推行物业管理工作，创造出了一些典型经验。

北京市根据北方特点，物业管理采用了“以区养区、区外补

区”的方式开展工作。例如清源西里小区，负责该区管理的北京大兴城建开发物业管理总公司利用小区的近 5000m² 商业网点，为居民提供生活方便，以增加经济效益，同时开展各项有偿服务（如装修、家政服务等）所收到的效益每年给小区补充经费 40 多万元。此外，物业管理公司还根据自身实际，积极创办经济实体，几年来创办了轻型建筑材料厂、金属结构厂，组建了装饰装修公司、建筑工程处、加油站等，年创产值 1 亿多元，每年取得利润返还一些给物业管理公司，作为小区物业管理经费不足的部分补充，这些经济实体已成为物业管理巨大的蓄水池，是保证物业管理优质服务的重要经济基础，从而促进了小区管理的良性循环。

江苏省常州市根据本地实际情况，提出了常州市物业管理的新思路：

一是新区新办法，老区老办法。积极稳妥分步推进住宅小区物业管理，最终老办法逐步过渡到新办法上去。

二是条块结合，以块为主，精心组织好物业管理的试点和推广工作，这样使物业管理工作既大胆探索，积极推进，又实事求是，稳步实施。

三是政府支持，社会各方配合，为常州市住宅物业管理的实施创造良好的环境条件。也就是领导与群众、单位与个人都要转变观念，统一思想，积极开展物业管理。

1981 年 3 月我国第一家专业化物业管理公司成立，标志着我国在物业管理上已迈出了第一步，此后广州、深圳的物业管理经验像春风一样吹遍祖国的东西南北：南到海南，北到哈尔滨、大庆、向东吹热了上海、常州、青岛、南京等沿海城市，同时也吹进了西部的各个省份，物业管理公司如雨后春笋般地出现。1993 年 6 月 30 日，深圳市物业管理协会正式成立，表明我国的物业管理已进入了一个新的阶段。人们已经普遍意识到国家综合国力主要表现是城市，城市的面貌与综合国力密切相关。物业管理的现实意义正是改变城镇落后面貌，改善人们的生产、工作环境，提高居民的精神文明素质和现代化的城市意识。物业管理是为各企

事业单位和千家万户提供优质服务的行业，又是城市管理的重要内容，发展前途十分广阔，所以物业管理公司得到了迅速发展。据不完全统计，目前全国有物业管理公司近 7000 多家，从事此项工作的人员有近百万人。发展最早的深圳市，目前已有 100 多个物业管理公司，从业人员 2 万多人，管理着 230 多个住宅小区或组团、300 多栋高层大厦、40 多个工业区。后来居上的上海到 1996 年底，就有 1540 多家物业管理公司。物业管理已真正成为一个新兴的朝阳行业。

市场经济就是法制经济，市场经济的发展必然推动法制建设，法制建设必然维护、规范和促进市场经济。我国物业管理市场尚不规范，正处于萌芽时期，市场的发育成熟还需要若干年，还需要强有力的法制来保证。各地人民政府也十分重视物业管理的法制建设，深圳、青岛、上海、常州等大中城市都先后颁布了《住宅区物业管理条例》以及《关于物业管理公司经营资质审批的规定》等文件；国家建设部也于 1994 年 3 月 23 日颁布了《城镇新建住宅小区管理办法》（简称“建设部第 33 号令”），明确提出了住宅小区推行社会化、专业化的管理模式，物业管理公司统一实施专业化管理。这是自建国以来，我国有关物业管理的第一个法规，是我国房地产管理体制深化改革的重要举措。我们相信，物业管理——这个新兴的行业，将随着房地产市场的迅猛发展而同步发展，物业管理必将以一个崭新的面貌出现在中国人民面前，并得到大家的肯定与支持。

二、21 世纪的物业及物业管理展望

时代即将进入 21 世纪，人们自然会关心未来的住房是什么样？未来的物业管理又将如何开展？从当前科技发展趋势来看，许多中外专家都在发表文章预测，下个世纪的物业将是高科技、高智能化的产物。因此物业管理在 21 世纪也将向高科技、高智能化方向发展。

为了迎接多媒体信息时代的到来，日本建筑省决定首先在冈山县和岐阜县等 6 个地区的现有住宅小区，实施多媒体样本住宅

试点计划。建设省免费为住户增设微型电脑和电视电话等最新通信设备，进行多媒体信息网络试验，并根据实验结果，设计出适合多媒体时代的住宅。拟定中的多媒体住宅主要由以下 6 个方面组成：志愿服务人员通过先进的多媒体信息通信设备，对行动不便的高龄老人进行照顾和护理；建立在家上班制度，使专业技术人员不出家门就能完成自己的工作；建立假定家庭，使远在外地的双亲及其亲友通过多媒体信息设备“欢聚一堂”；沟通各住户之间的防灾信息系统；通过电脑接受指导，在家完成职业培训工作。

我国是发展中国家，随着我国改革开放、科教兴国战略的落实，将在 21 世纪缩小与世界发达国家的差距。由于当前中国的经济实力还不雄厚，人口负担十分繁重，城市化进程又进一步加快，为了使人民安居乐业，政府首先把住房问题摆在重要的议事日程上。随着物质生活丰富，人民生活水平提高，人们对家庭住房条件越来越重视，要求设计标准、施工质量都要体现以人为中心的现代生活方式，所以国内许多设计人员提出了“大起居、大厨房、大厕浴、多壁柜”的“三大一多”设计思路；再加上考究的室内外装修、系统完备的水、电、气、热、通风设备，以及丰富多彩的生活、娱乐设施，备受消费者的青睐。同时对居住园区的外部环境要求越来越高，主要体现在以下四个方面：

1. 空间环境。空间环境包括了室外与室内空间环境两部分，室外提供必要布置居住房屋的空间，即教育儿童、居民购物、文体活动的空间；室内空间环境是指除了必要的居住空间以外，还必须提供家庭团聚或会客活动的公共空间。

2. 生态环境。是供人们生活居住的基本环境，要求居住区选址必须考虑具有良好的生态环境，具有足够的公共绿化用地，一改过去思路，即首先考虑生态环境，再把房子安排在经过构思的绿化用地中。在绿化设施中，应考虑把生态绿化和景物绿化结合起来，多栽一些可以释放有益气体、可减少尘埃的树木、花草。同时考虑好住宅的日照、通风条件。

3. 视觉环境。没有一个良好的视觉环境，就不可能使人们对