

# 上 篇

## 中国社区商业总论

- 社区商业概述
- 社区商业发展的基本理论
- 社区商业发展的历程与评价
- 中国社区商业的发展战略
- 中国社区商业服务



# 第一章 社区商业概述

要了解什么是社区商业，首先就要了解什么是社区，尤其应该明确社区商业中的“社区”的含义。因为，不论是从交易的主体、客体，还是从交易的手段来看，社区商业都是以“社区”为本源的。所以，本章从阐述社区概念尤其从阐述社区商业中的“社区”概念出发来揭示社区商业的基本含义和主要特征、社区商业的分类以及影响社区商业的因素，从而为确立中国社区商业的发展思路奠定必要的理论基础。

## 第一节 社区商业中的“社区”概述

### 一、社区商业中的“社区”概念

#### 1. 社区概念的历史沿革

“社区”一词源于拉丁语的 *fellowship*，原意是亲密的关系和共同的东西。但不同的社会学者赋予它的含义不尽相同。

社区的含义之一是指一种亲密的社会关系结构。这种解释来源于德国社会学家斐迪南·滕尼斯（1855～1936），他在1887年出版的《Gemeinschaft and Gesellschaft》（《社区与社会》）一书中，首次将 Gemeinschaft（一般译为共同体、团体、集体、公社、社区等）概念与 Gesellschaft（社会）概念相区别，用来说明社会变迁的趋势和两种不同的社会团体。滕尼斯认为 Gemeinschaft（社区）是由同质人口组成的关系亲密、守望相助、疾病相抚、富有人情味的社会团体，而 Gesellschaft（社会）则由异质人口组成的、由分工和契约联系起来的缺乏感情的社会团体。滕尼斯认为，由 Gemeinschaft（社区）向 Gesellschaft（社会）转化，是历史变迁的必然趋势。

社区的含义之二是指一定地域的社会关系结构。大多数现代西方社会学家把村庄、集镇、城市以及具有更广阔地域的都市称作社区。这样，他们着眼点就不再是社会关系的亲疏关系，而是社会关系的地域界限。

关于社区的含义还有许多种，根据希勒拉利（G. A. Hillery）在1955年对社区含义的收集结果，发现就有94种不同的含义。国内外的社会学家们对社区含义的解释虽有不同的角度和重点，分歧一直存在，但对这个范畴的一些基本要素还是有共识的。无论从哪个角度去研究，社区这个概念总离不开一定的社会共同体以及它的地域性。

由此，我国社会学者赋予社区的含义是：社区是进行一定的社会活动、具有某种互动关系和共同文化维系力的人类群体

及其活动区域<sup>①</sup>。也有人强调“共同体”这一人群要素，认为社区通常指“一定地理区域为基础的社会人群”<sup>②</sup>。

## 2. 社区商业中的“社区”概念

目前，在中国城市，社区概念不仅是一个理论的范畴，而且早已进入了实际工作领域。自从 20 世纪 50 年代以来，街道办事处、居民委员会就一直开展公共福利、治安保卫、调节纠纷等项社区工作。20 世纪 80 年代后期，适应经济转轨和社会转型的客观需要，民政部门借鉴国外的先进经验，结合我国的实际情况，提出了“社区建设”的口号。现在社区服务、社区商业、社区建设的基本知识日渐普及，“社区”一词已经融入了社会生活的方方面面。但与中国目前社区建设轰轰烈烈的情况相伴随的是，我国理论工作者和实际工作者对社区服务、社区商业、社区建设中“社区”概念提出了不同的看法。概括起来主要有三种观点：一种观点强调，“社区”主要指居民委员会辖区；另一种观点认为，“社区”主要是指街道办事处辖区；还有一种观点认为，“社区”应该是指人们通常所说的“小区”，而非街道、居委会辖区。持这种观点的社会学者认为，街道、居委会辖区并不是社区，只有人们所说的“小区”才是真正意义上的社区。

社会学解释的社区概念从某种角度上来讲肯定是比较科学的、客观的、系统的。上述的三种观点，也有一定的道理和部分的实践依据。然而，作者认为，社区概念是一个相对的、不

郑杭生主编：《社会学概论新编》，272 页，北京，中国人民大学出版社，1998。

② 《中国大百科全书·社会学卷》，356 页。

唐忠新著：《社区服务思想与方法》，6~7 页，北京，机械工业出版社，2003。

断发展的概念，随着社会生产力的不断提高、人们活动区域的变化、价值观念以及生活方式的改变，社区的内涵也在不断的丰富与变化。城市社区服务、社区商业和社区建设中的“社区”并非泛指任何层次、任何规模的社区，各有其不同的内涵。中国民政部门所提的社区建设、社区服务中的“社区”概念<sup>①</sup>，主要是指基层社区，尤其是基层法定社区。

作者所提出的“社区”概念，是从经济角度提出的，是研究城市社区商业发展的命题。社区商业中的“社区”，实际指的是城市住宅小区，是指被城市道路或自然界限所围合的具有一定规模的生活聚居地，它为居民提供生活居住空间和各类服务设施，以满足居民日常物质和精神生活的需求。

## 二、社区商业中的“社区”因素构成

一般说来，社区的构成必须具备下列基本条件，这些也是影响社区发展的主要因素。

1. 一定数量的住宅，这是社区居民最基本的生存条件。同阳光、空气和水一样，居住是人类求得生存的第一需要。自从建立家庭以来，住宅又是家庭的最基本居住单位。衡量社区规模大小的一个基本指标也是住宅面积的多少。

2. 一定规模的人口，这是社区活动的主体。没有一定规模的人口就无所谓生活的共同体，也就无所谓社区。中国居住区的分级标准主要的指标也是人口规模，居住区级的人口是3~5万

民政部：《关于在全国推进城市社区建设的意见》，中国社会报，2000-12-13。

唐忠新著：《社区服务思想与方法》，7页，北京：北京机械工业出版社2003。

人，居住小区级的人口是 0.7~1.5 万人，居住组团级是 1~3 千人。人口的数量、质量、结构以及分布等的不同，不仅影响社区的规模、制度和管理结构，也将直接影响着社区的发展。

3. 一定范围的地域，这是构成社区的自然条件。社区居民赖以进行生产、生活活动的地域空间，包括一定范围的生活居住区域和相对稳定的自然环境。这种由地域空间决定的自然条件不仅影响了特定社区中人们的活动性质和特点，而且在很大程度上制约着一个社区的发展。

4. 一定特征的社区文化，这是构成社区的内在要素。每个社区共同生活的人们由于某些共同的利益，面临的共同问题，都会产生某些共同的行为规范、生活方式、社区意识以及共同的利害观念和荣誉感。它浸入到社区生活的各个方面，不仅体现在人们的物质生活中，更深入地反映在人们的精神生活中。不同特征的社区文化是一个社区与另一个社区相区别的主要标志之一，也是一个社区内在凝聚力和认同感的基础，构成了一个社区的文化维系力。没有这种文化维系力，就不能使社区作为集体行动的单位，也就不能组成一个有生命力的社区。

5. 一定数量的社区设施，这是构成社区的物质条件。社区生活服务设施主要有商业服务网点设施、文化娱乐设施、交通通讯设施等。社区设施是社区中人们从事社区建设所取得的物质成果，为满足社区的社会生活需要提供物质基础，社区设施的完善程度往往是一个社区发达程度的物质标尺。

6. 一定程度的社区互动，这是构成社区的核心内容。这

郑杭生主编：《社会学概论新编》，273 页，北京：中国人民大学出版社 1998。

里的社区互动指的是社区中人们的各种社会活动及其互动关系。人们在经济的、政治的、文化的各项活动和日常生活中产生互动，形成了各种关系，并由此聚集在一起，形成了不同形态的社区。

社区的构成要素是多样而复杂的，上述六个方面是构成社区的基本要素，是一个社区形成的不可或缺的条件。这些基本要素如果从核心内容上来把握，主要是由两方面的要素构成，即由基本的物质与精神要素构成，物质是精神的载体，精神则是物质的内涵，具有精神境界的高品位社区环境是造就人们优良品格与素质的重要场所。

### 三、社区商业中的“社区”类型

社区商业中的“社区”依据不同的标准划分，可以分为不同的类型，其中，比较主要的类型有：

1. 社区按人口规模分类，可分为居住区、居住小区及居住组团三级规模（见表 1-1）

表 1-1 按人口规模划分的居民区类型表

级别	居住区	居住小区	居住组团
户数（户）	10000 ~ 15000	2000 ~ 3500	300 ~ 800
人口（人）	30000 ~ 50000	7000 ~ 15000	1000 ~ 3000

资料来源：中国建筑工业出版社出版的《建筑设计资料集》第二版第三卷，101 页表 1。

此项分类是依据我国现行国家标准《城市居住区规划设计规范》（GB 50180—93）来划分的。由表 1-1 以及社区实际可以看出，一个居住区可由若干个居住小区组成，一个居住小区又可由若干个居住组团组成，一个居住组团可有若干个生活

单元。

2. 社区按规划布局的样式分类，大致可分为轴线式建筑群布局、围合式建筑群布局、片块式建筑群布局等多种形式

轴线式建筑群布局：其空间轴线或可见或不可见，可见者常为线性的道路、绿带、水体等构成，但不论轴线的虚实，都具有强烈的聚集性和导向性。一定的空间要素沿轴布置，或对称或均衡，形成具有节奏的空间序列，起着支配全局的作用。如上海的三林苑小区，以一步行水街为中心构成“水”轴线布局形式。

围合式建筑群布局：住宅沿基地外围周边布置，形成一定数量的次要空间并共同围绕一个主导空间，构成后的空间无方向性，主入口按环境条件可设于任一方位，中央主导空间一般尺度较大，统率次要空间。如日本广岛市基街高层住宅区，住宅采用曲尺形自由组合体，利于争取好的朝向，并使道路和空间富有变化，建筑间距达 120 ~ 200 米，形成大的开阔空间，里面布置中心商场、小学、幼儿园、集会广场、消防站等公共设施和大片绿地。

片块式建筑群布局：其住宅建筑在尺度、形体、朝向等方面具有较多相同的因素，并以日照间距为主要依据建立起来的紧密联系所构成的群体，它们不强调主次等级，成片、成块、成组、成团地布置，形成片块布局形式。如北京五路居居民区，规整地将基地划分为四个小区片块，分别在各地块内配以小区中心，四个小区又配置一个共同的居民区中心，形成“居住区——居住小区”二级体制结构的片块式布局。

3. 社区依据居民的社会经济结构分类

分析居民的社会经济结构的主要指标是职业构成、家庭收入差异和知名度。根据吴启焰在 1999 年对南京市 201 片居民

片区的调查分析，认为居民区依据居民的社会经济构成可以分为 5 种类型，即别墅区、高层公寓区、中高档多层住宅区、中档多层住宅区、廉价多层住宅区（见表 1-2）。

表 1-2 依据社会经济结构划分的社区类型表

职业 居住区类型	产业 工人	技术 人员	政 企 负责人	办事员	个 体 工商户	三资企 业管理 人 员	私 营 企业主	三资企 业员工
别墅区	0	0	+	0	0	++	+	0
高层公寓区	0	-	++	-	-	+	++	+
中高档多层住宅区	0	+	++	+	++	+	++	++
中档多层住宅区	+	++	+	++	++	-	+	+
廉价多层住宅区	++	+	-	+	+	0	-	-

（注：0：无；+：有；++：较多；-：较少）

资料来源：科学出版社出版的《大城市居住空间分异研究的理论与实践》，117 页表 7.3。

#### 4. 社区依据其规划组织形式和功能分类，分为居住区（特指）和综合居住区

居住区（特指）：由多个居住小区组成，除小区级公共中心外，同时还设有更加完善的居住区级公共中心，居民日常生活所需基本可以在居住区内解决，居住区实际已基本具备小型城市的功能。

综合居住区：是指居住和工作环境结合在一起的一种规划组织形式，以居住用地为主体，附设不同类型的工作地段，以节约上下班的时耗，减轻城市交通压力，方便生活，利于工作和生产。如与无害工业结合的“生产综合居住区”、与行政办

公结合的“办公综合居住区”、与商业服务结合的“商业综合居住区”等。

5. 社区按性质分类，可分为新建社区、旧社区两大类

新建社区多是指 1986 年全国城市工作会议提出城市建设“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的原则后，各地兴建的市政配套比较完善、公用设施比较齐全、经过统一规划集中建成的新型成片住宅区。旧社区是 20 世纪 80 年代以前，以行业、系统为主建设的职工集中居住区。

6. 社区按所处位置分类，可分为市内社区、近郊社区、远郊工矿区社区等

它们在住宅标准、市政公用设施水平、生活服务设施的项目和数量等方面都有差别。离市区愈远或独立性愈强的社区，对市区大型公共设施的利用程度愈低，因而需要有较为齐全的生活服务设施。

7. 社区按住宅层数和人口密度分类，可分为高层高密度社区（一般住宅层数在 15 ~ 20 层以上，人口密度在每公顷 2000 人以上）、低层低密度社区（一般住宅层数为 1 ~ 2 层，人口密度在每公顷 200 人以下）、低层高密度社区三类。我国当前城市社区的住宅层数一般以 5 ~ 6 层为主，人口密度在每公顷 1000 人左右。

#### 四、社区商业中的“社区”功能

社区的功能应向综合化方向发展，归纳起来，社区的功能主要有居住、商业服务、娱乐、休息、交流、工作、通信、文化教育等功能。

##### 1. 居住功能

目前，居住是社区的主要功能，从用地构成看，住宅用地占

绝大多数，居住区占 45% ~ 60% ；小区占 55% ~ 65% ；组团占 60% ~ 75%。住宅小区的其他大多设施如公建、道路、绿地等都是为居住服务的，没有居住，这些设施就没有存在的意义。社区区别于一般的工业区、商业区，承担着城市社会的居住功能。过去，住的功能只是讲住下，不讲住好，人们的居住质量低下。这不仅给居民造成生理和心理上的不良影响，也使居民作为职工的创造性和能动性遭到削弱。事实上，没有安居哪能乐业。住的问题是个社会问题，改革开放以来，党和政府非常重视居民的居住条件的改善，社区的居住功能在不断发展和完善。

### 2. 商业服务功能

社区零售业服务包括两部分。一部分主要是为方便社区居民生活而配置的配套公建；另一部分设施是兼有对内、对外服务功能的。居民的日常生活需要大量日用品，这些物品的供应不应由城市级商业服务设施承担，而应在居民区内解决。否则，不仅会影响城市级商业服务设施功能的发挥，而且会增加不必要的交通量。《城市居住区规划设计规范》<sup>①</sup> 中规定了居住区商业服务配套的控制指标（见表 1-3）。

### 3. 娱乐功能

娱乐是一种恢复体力、调剂精神的积极休息方式，是人际交往情感、思想、信息交流的一种巧妙和很有效的方式。城市需要娱乐，社区也需要娱乐。城市没有娱乐，难以维系和发展；社区没有娱乐也会显得缺乏活力和生机。因此，在社区规划设计中明确规定了娱乐设施不仅要配置而且要上规模、上档次。

建设部：《城市居住区规划设计规范》 GB 50180—93 为强制性国家标准  
建标[1993] 542 号。

如社区应配置文化活动中心（含青少年活动中心、老年活动中心），设置小型图书馆等。小区配置文化活动站（包括老年和青少年活动站），并设置书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等。社区还可配置居民运动场所供居民健身，组团也可以设文化活动站。

表 1-3 公共服务设施控制指标（平方米/千人）

居住规模类别	居住区		小区		组团		
	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	
总指标	1605~2700 (2165~3620)	2065~4680 (2655~5450)	1176~2102 (1546~2682)	1282~3334 (1682~4084)	363~854 (704~1345)	502~1070 (882~1590)	
其中	教育	600~1200	1000~2400	600~1200	1000~2400	160~400	300~500
	医疗卫生	60~80 (160~280)	100~190 (260~360)	20~80	40~190	6~20	12~40
	文体	100~200	200~600	20~30	40~60	18~24	40~60
	商业服务	700~910	600~940	450~570	100~600	150~370	100~400
	金融邮电	20~30 (60~80)	25~50	16~22	22~34	-	-
	市政公用	40~130 (460~800)	70~300 (500~900)	30~120 (400~700)	50~80 (450~700)	9~10 (350~510)	20~30 (400~550)
	行政管理	85~150	70~200	40~80	30~100	20~30	30~40

注：居住区级指标含小区和组团级指标，小区级含组团级指标；  
 公共服务设施总用地的控制指标应符合表 3.0.2 规定；  
 总指标未含其他类，使用时应根据规划设计要求确定本类面积指标；  
 小区医疗卫生类未含门诊部；  
 市政公用类未含锅炉房。在采暖地区应自行确定。

#### 4. 休息功能

休息是劳动力本身再生产的天然的生理需要。社区必须配置休息设施。如居民区的绿地规划中规定：社区内一切可绿化的用地均应绿化并宜发展垂直绿化；绿化率新区建设不应低于 30%，旧区改造不宜低于 25%；社区公园应设置花木、草坪、花坛水面、凉亭雕塑、小卖茶座、老幼设施、停车场地和铺装地面等。另外，社区内公共绿地的总指标应根据人口规模达到组团不少于  $0.5\text{m}^2/\text{人}$ ；小区不少于  $1\text{m}^2/\text{人}$ ；居住区不少于  $1.5\text{m}^2/\text{人}$ （详细要求见表 1-4）。

表 1-4 各级居住区公共绿地设置规定

中心绿地名称	设置内容	要 求	最小规模 (ha)
居住区公园 (居住区级)	花木草坪、花坛水面、凉亭雕塑、小卖茶座、老幼设施、停车场地和铺装地面等	园内布局应有明确的功能划分	1.0
小游园 (小区级)	花木草坪、花坛水面、雕塑、儿童设施和铺装地面等	园内布局应有一定的功能划分	0.4
组团绿地 (组团级)	花木草坪、桌椅、简易儿童设施等	灵活布局	0.04

#### 5. 交流功能

交流是人类身心发展的重要条件。通过交流可结交朋友，增进友谊，赢得理解，感到人间的温暖，领略人生的美好。目前，居民间的交往活动较少，好多居民虽处一区，甚至一楼或一层，相互不知不晓。造成这种状况，一是社区本身的规划建

设没有充分考虑居民的交往需求；二是社区管理不规范、不上档次。不过，社区内居民的交流已越来越为人们重视，现代社区居民不是单一的职业、层次组成，而是由不同职业、不同层次、不同风俗习惯、不同年龄的居民聚在一起，丰富了社区的主体结构。居民在公共的社区环境和社区文化引导下互通有无、频繁交流。另外，在规划设计上坚持“以人为本”的原则，正逐步满足居民的交往的需求。

## 五、现代社区的特点

“现代社区”多指 1986 年后，各地按照“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的原则兴建的市政配套比较完善，公共设施比较齐全，经过统一规划，集中建成的新型成片住宅区。与以往城市中以行业、系统、单位为主建设的职工集中住宅区最大的不同，就在于它体现了“十六字”原则的精神，小区不再是单一的居住功能，还兼具有服务功能、商业功能、社会功能等各项功能，小区已是规划布局合理、配套设施齐全、功能多样、环境优美、秩序良好的新型城市组成单元。

“现代社区”与传统的居民点相比，呈现如下主要特点：

### 1. 社区规划的系统性

社区规划的系统性主要体现在社区内建筑整体布局协调、设施设备配套齐全、发展指标体系完整。即社区建筑从整体布局、外观协调、通风采光、高低疏密配置都有统一综合考虑；同时附属生活服务设施如会所、学校、幼儿园、商业网点等配套齐全；市政基础设施如道路、给排水、煤气、电力、有线电视、电话电缆等构成完整的网络体系；区内专门设施如治安监控系统、消防系统等也统一配套；社区人口、社区生态环境、

社区生活质量、社区服务、社区文化、社区社会保障等社区发展评价指标也协调统一。

### 2. 社区住宅形式的多样性

传统居民点的住宅，结构形式比较单一，往往是清一色的红墙绿瓦或单一的矩形行列式钢筋混凝土建筑，无论是室内布局，还是建筑外形，变化都很少。而现代社区中的住宅，不管是室内装修布局还是外观色彩造型，都丰富多彩，风格迥异。一个小区往往高层、多层、低层错落有致，组合变化多样，再饰以绿地、雕塑小品等景致，使一个个社区无论是整体还是布局都有比较鲜明的个性特色。

### 3. 社区住宅产权的多元性

过去居民点的住宅大多属于单位、国家，属公有产权。现代社区中的住宅产权形式多元化，有属于完全由私人按商品价购买的私有产权住宅；有由单位按商品购买后再转分给单位职工的单位所有，并由职工使用的住宅；有政府房管部门所有，出租或周转安置给居民的产权属房管部门，而使用权由居民支配的住宅等。当然，与住房商品化改革相适应，未来社区住宅会由私有产权占主体。

### 4. 社区功能的多样性

现代社区已不再满足于基本的居住功能，兼具有服务功能、经济功能以及社会功能。其中，服务功能体现在为社区居民提供一系列的服务，如商业饮食、文教卫生、文化娱乐、邮电金融等服务；经济功能体现在为社区居民提供有偿服务，如物业管理服务、商品经营服务以及其他收费性服务项目；社会功能体现在为社区居民提供交际交往活动的场所，积极组织开展社区文明建设、开办舞会以及游艺活动等，增进社区居民之间的友谊，融洽社区居民之间的关系，提高社区居民对所居住

社区的认同感、归属感。

#### 5. 社区的现代社会性

现代社区少则几百户，多则几万户。来自不同地区（甚至不同国家）、不同行业，具有不同社会背景、文化层次、宗教信仰、肤色、语言的各色人等聚居在一起，社区就是一个小社会，社会活动频繁、文化宗教多元、生活方式多样、血缘关系疏淡、人际关系广泛而松散等许多现代社会的特点在现代社区都能得到体现。

## 第二节 社区发展的历史演变

### 一、国外社区的发展

在国外，社区存在较早，较普遍，规模较大。国外城市旧区的道路结构，一般由街、弄、里三级组成。街道是城市的行车干道，街两面的分支就是弄，一般情况下不通机动车；弄两面的分支就是里，一般是死胡同式的。沿街布置商店、旅馆、作坊等公共性的生产性建筑。它的后面成片布置一、二层的住宅，行列式密排，住宅的长边垂直于弄，两排住宅之间即是里，这样的社区就是里弄。在里弄内，住宅的兵营式排列和清一色式样，使空间呆板；住宅排列过密，一般不通机动车，几乎没有绿化，日照、采光、通风条件较差；缺乏必要的生活服务设施，居住在里弄里的人们比较不便，生活单调枯燥。

进入 20 世纪以后，在一些发达资本主义国家，由于现代

杨琳编著：《社区会所经营实务》，5 页，广州，广东经济出版社，2001。