

加强社区建设促进城市发展 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/474/2021_2022__E5_8A_A0_E5_BC_BA_E7_A4_BE_E5_c67_474060.htm 一个充满活力和激情的地方，一个拥有理想人居的社区中国深圳桃源居。在这个社区里，人们不仅过着平安祥和的幸福生活，而且社区还在极力降低政府社会管理成本的基础上，为城市经济发展提供了源源不断的活力。人们深信：开发商与政府和社区全体居民的良好互动，不仅可以促进和谐社会的建设与居民自治管理机制的形成，而且还能为开发商、政府和居民创造更多的社会效益与经济效益。桃源居社区占地面积1.16平方公里，总建筑面积180万平方米，规划总人口5万人，现已入住4.2万人，将于2008年结束开发，2009年社区将全面进入政府引导、居民自治的社区治理期。桃源居社区自建成以来，一直保持“居民无犯罪”、“邻里无法律纠纷”、“无黄、赌、毒”及“未成年人犯罪”，“无重大安全事故”、“无失业、无低保”等“十无”成果。这些成果源于桃源居社区探索性地创建了“政府管理、企业投资、居民自治、各负其责”的社区管理模式。自2005年到2006年，社区先后获联合国授予“全球理想人居”、“国际花园社区”和“全球商业示范社区奖”，并被中央有关部委分别授予“平安家庭社区”、“学习型社区”、“绿色社区”、“健康示范社区”，被广东省委省政府授予“平安和谐红旗社区”，成为深圳市唯一一个获得这一殊荣的社区。管理和服社区建设的核心社区是城市建设和管理的基本单元，也是城市功能的基本载体。城市发展的根本目的，是改善人居环境，因此，社区发展状

况不仅直接影响城市居民的生活水平和质量，也反映城市管理与经济发展的水平。伴随我国城乡一体化进程的加快，城市社区正以前所未有的速度发展。随着市场经济体制的不断完善，政府的社会性职能、企业的社会性职能均向社区转移，各种社会问题和社会矛盾日趋集中在城市社区，迫切需要建立一种新型的城市社区管理体制，培育居民对社区的认同感、归属感、自治意识和参与意识。桃源居社区以一体化和社会化的社区服务体系带动，构建社区共同体。社区居民在同一个社区公约下，共享社区发展的福利。作为一个拥有5万居民的社区，桃源居的功能定位准确、规划平衡、开发有序、管理自治。桃源居就像一个和谐融洽的大家庭，各种不同类型的社区居民都能得到相应的服务。首先，桃源居开发了18万平方米商业面积，解决了12%的本社区居民就业；其次，已入驻的业主，有30%是重复置业，即一次置业为居住，二次置业为投资，拥有稳定的收入；再次，社区居家养老服务，使老人既享受到与家人共住的天伦之乐，又能得到社区专门为老人设置的养老设施和服务，让老人真正过上“老有所养、老有所乐、老有所学、老有所成”的幸福生活；第四，社区20~45岁的妇女，可免费享有在社区女子大学一书多证的成人教育权益（即一个大学毕业证，一个职业培训证和一个素质培训证）；第五，社区实现了学校教育、社区教育与家庭教育三对接体系，即孩子可在清华学校学知识，在社区儿童中心学特长，在社区儿童泛会所接受情感教育，独生子女可以在群聚的玩乐中健康成长；第六，社区虽无低保和失业者，但对一些尚未达到低保条件的特困户，社区则给予一定的救助和再就业培训。桃源居社区良好的公共服务源于

有一个自治自救的社区服务体系。首先，社区依据“政府救助我救助、政府奖励我奖励”的原则，为积极参与社区共建家园的义工和社工设立了奖励机制，培养居民的家园意识；其次，社区建设者将80%%的公建设施营运收入用于公益性和福利性服务，使社区服务得到源源不断的资金支持；再次，社区的公共服务由过去政府大包大揽，逐步转变为政府公共服务、企业市场服务与社区民间组织慈善救助机构服务共同支撑社区发展之路。社区建设者在实践中认识到，城市的建设与管理，必须以社区的自治为基础。有效的社区管理，良好的社区服务和完善的社区功能，是城市经济可持续发展的重要保证。

理顺“三长”关系社区发展的保障 三长是指政府“市长”、企业的董事长、社区的“社长”和入住社区的“家长”。所说的关系是指代表政府的“市长”能依法行政，为董事长创造良好投资环境；作为“董事长”则依法经营，在实现企业预期利益的同时，主动承担企业的公民责任。作为一个社区的地产商，它的责任不仅仅是盖好房子，还要帮助政府管好社区，协助百姓过上好生活。只有市长、董事长、社长三长联手，目标一致，才能造福今后入驻社区的万千“家长”。人因血缘而结亲，人因地缘而结邻。社区规划是否科学、合理，直接关系到今后百姓的生活和权益，要让千万“家长”住上好房子，过上好生活，需要社会各方的通力合作。健康有序的“三长”关系，是建立和谐社区的基础和保障。中国作为一个发展中国家，人居文化是三代同堂、四世同乐，因此桃源居的人居环境是，五万人是个大家庭，人人都要以社区为骄，个个都要为社区争荣。爱与责任的文化，已凝聚成万千家长共建家园的社区精神。桃源居社区倡导

的是，企业借政府之势发展，政府借企业之水行舟，开发要为管理打基础，管理为发展助力。到2009年开发商撤离社区时，不能把问题留给社区，而要把社区培育的社区资产及人力资源留给社区，为社区长久的平安与和谐打下基础。社区组织提供公共服务的重要力量 桃源居之所以成为一个现代化的社区，关键在于借鉴了西方国际人居社区的理念，结合中国社区管理的国情，并充分利用位于深圳这个现代化城市的区位优势。在制定社区发展战略规划的初期，社区从三万多名业主中选出7名代表，与开发商一起，到澳洲学习考察社区非政府组织在社区服务中的作用。澳洲的社区公共服务与管理、民主自治、民间组织提供公共服务等方面的先进经验给我们很多启发。在此基础上，根据桃源居社区的情况，社区建设者进一步完善和升华社区民主自治组织的管理体系。经深圳市政府批准，桃源居成立了社区发展服务中心，对社区服务组织实行了紧密型的管理。即由一个社区服务中心来管理和协调若干个社区民间组织，共同为社区提供公益性和福利性服务。桃源社区发展服务中心的最高决策机构是社区理事会，理事会由社区各方举荐的代表组成。该中心收入的三分之一作为社区发展经费；三分之一用于社区救助和奖励；三分之一存入社区发展慈善基金。为使社区组织得到更有效的管理，社区成立了监事会，监事会由政府主管部门、基金会、基金信托人、业委会等代表组成，对理事会发展行使全方位监督。桃源社区发展服务中心开创了中国社区服务组织的先河，将社区服务与社区福利有效地融为一体。所谓社区服务组织，是以达到社区的公益性和福利性为目的，并按市场机制运行的非营利性组织。该组织充分利用社区劳动力（

由社区总经理组织专业技术员工与社区义工、社工与企业员工共同开发社区人力资源），增值社区资产，用于发展社区文化、体育、教育事业，以及提供社区养老，妇女、儿童、照顾弱势群体服务，完善了社区自我救助和自我激励机制。

改善人居环境，促进城市经济发展 城市经济发展的目的之一是改善人居环境。不同社区功能，将直接影响着城市的经济发展和人居环境建设。工业社区、商业社区、旅游社区、综合社区与纯居住区，对城市经济发展与人居环境的影响是不同的。经济功能较强的社区，往往对人居环境有负面影响，如噪音、污染、交通与能源消耗等。而单一的居住区又称城市的卧城，常常因为缺少公共服务、邻里关系淡漠，生活、学习、娱乐、就业不便，不仅又直接影响人们生活质量，还负面影响着城市经济增长，城市孤独症大多与居住环境有关。

如何在改善提高人居环境的同时，又能促进城市的不断更新与经济持续发展，是每个国家在旧城改造与新区建设时都面临的一个问题。桃源居，一个社区、两大市民广场、三大社区公园、四大功能分区、五个会所，社区的公共服务自成一体。18万平方米的社区商业，可带动12%居民就业，30%居民已重复置业，社区年年是深圳的纳税大户，而社区的公共服务成本只相当中国同类城市社区的三分之一。在社区结束开发后，社区税源仍然可保持不断发展。其让社区充满活力的源泉，在于社区在规划开发建设期，就为社区的可持续发展打好基础。社区的政府公共服务与社区居民自治组织服务互补，既解决社区闲散劳动力，又降低政府公共服务的成本。尤其是社区民间组织的创建，使社区资产增值，并催生出社区福利体系，直接改善了人居环境。社区商业与社区企业

的税源，又促进城市经济发展，形成良性循环。桃源居社区管理与服务模式，实现了共创国际人居的目标、形成了多方共赢的结果。首先是政府与居民满意，其次是投资者不仅实现了企业预期的经济利益，也实现了企业家最大的人生价值。这个共赢的结果源于深圳这片投资热土。建设国际人居社区，既为居民创造了良好的生活环境，又为城市的不断更新发展注入无限的生气与活力。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com