# 大学生社区管理社会实践报告

来源：网络 作者：尘埃落定 更新时间：2024-08-15

*调查时间：2024年8月 调查地点：云南省大理市下关镇龙泉新区 调查对象：龙泉新区部分居民、龙泉新区业主管理委员会、三环物业管理有限责任公司 调查方式：1.问卷调查 2.访谈 3.资料分析 【内容提要】近年来，随着我国经济...*

调查时间：2024年8月

调查地点：云南省大理市下关镇龙泉新区

调查对象：龙泉新区部分居民、龙泉新区业主管理委员会、三环物业管理有限责任公司

调查方式：1.问卷调查 2.访谈 3.资料分析

【内容提要】近年来，随着我国经济体制改革和政治体制改革的进行，社会生活的各个领域发生了翻天覆地的变化，旧有的一些社会组织、管理体制已经不能适应现代社会的发展了。社区问题正是在这种情况下得到越来越多的重视。为了更好地了解社区管理的现状;了解该行业的发展状况;为了使我们能更好地把所学的知识运用到实践中来，缩短理论和实践的差距，更好的与社会接轨，与专业发展相融，我利用暑期在云南省大理市下关镇龙泉新区进行了一次调查。本文将根据调查的具体情况，并结合相关理论知识，来谈一谈新时期的社区管理问题。

【关键词】社区管理问题

一， 社区的概况

1. 物业情况

该小区于XX年9月竣工，开发商与三环物业管理有限责任公司签定前期物业管理合同。该小区为住宅小区，总建筑面积30万平方米，容积率为1.54，绿化覆盖率为39.6%，绿地面积为7321平方米。现有居民3171户，11620人。同时，区内还有超市、商店等配套设施。

2. 管理模式

下关镇龙泉新区采取自我管理、自我服务的居民自治模式。社区每年召开一次业主大会，讨论决定业主自我管理、自我服务的有关事项。业主大会闭会期间，授权业主管理委员会执行大会决定事项，处理日常管理事物、协调各方关系，并向业主大会报告工作。业主大会由本龙泉新区内年满十八周岁的全体业主以及直辖公房的法人组成。业主管理委员会由各小区业主选择的小区业主代表小组成员组成。并通过各住宅小区代表小组成员的业主代表大会选举产生，业主委员会主任1名，副主任4名，执行秘书1名。

3. 特殊情况

大理市下关镇龙泉新区是一个商业性的住宅区，业主们来自不同的地区和单位，彼此间互不相识。传统依靠单位管理的模式或街道办事处的模式难以实行，因此不得不寻找全新的方式。

其次，整个小区位于公路两侧，属于半开放式住宅区，给社区的治安工作带来了一定的困难。

二，调查情况

在调查期间，我采用问卷调查、访谈等方式对龙泉新区业主管理委员会、三环物业管理有限责任公司以及龙泉新区部分居民进行双向调查，经认真分析后，将具体情况总结如下。

1.绝大多数居民对小区治安状况感到满意

在上文中已经提到，下关镇龙泉新区是一个半开放式的小区，社区的治安工作有较大难度，但经过双向调查后发现，龙泉新区的治安状况良好，绝大多数居民对小区治安状况感到满意。根据龙泉新区业主管理委员会及三环物业管理有限责任公司提供的资料，从XX年至今，龙泉新区的发案率控制在5起每年，发案率之低在同类社区中遥遥领先。通过对居民的问卷调查分析，大概有95%的居民对社区的治安状况感到满意，只有5%的人选择基本满意，无一人表示不满意。

2.物管公司与居民在物管费用的问题上存在分歧

三环物业管理有限责任公司每年向各户收取物业管理费680元，工作人员在介绍费用支出后，特意向本人说明，此费用在全市已属于较低水平。但根据调查显示，有70%的居民认为费用偏高，25%的居民表示费用适中，只有5%的业主认为费用偏低。同时，有部分居民反映，不是所有的业主都按时交纳物管费，有的甚至拖欠一年之久。在我就此问题向三环物业管理有限责任公司工作人员询问时，工作人员的回答闪烁其词、含混不清。

3.大部分业主参加了业主大会，但竞选热情不高

在与龙泉新区业主管理委员会主要成员的交谈中，他们反映了一个普遍的担忧，就是业主们的竞选热情并不高，每年都是重复的候选人，有些职位甚至出现人选的空缺，他们担心如此下去，会影响到社区民主的构建。

针对此情况，我专门在调查问卷中设置了此问题，大部分的居民表示能够参加每年的业主大会，但90%的业主对竞选职位不感兴趣，其原因基本上都是忙于工作，无暇顾及社区事务。

4. 居民之间互不相识，邻里关系冷淡

上文已经提到，大理市下关镇龙泉新区是一个商业性的住宅区，业主们来自不同的地区和单位，彼此间互不相识。同时，业主管理委员会及物管公司没有组织相应的活动，居民没有机会相互认识，造成了邻里关系冷淡，社区氛围不浓厚的局面。75%的业主希望业主管理委员会能够发挥相应的作用，但业主管理委员会及物管公司都表示日常事务太多，无法做到面面俱到。

三，龙泉社区管理模式的优势

1.自治模式能培养公民的民主意识

民主建设对一个国家的政治发展至关重要，民主状况在一定条件下可以反映出一个国家的政治发展程度。特别是近来，“基层民主”成为我国政治领域出镜率较高的一个名词，居民自治是我国构建“基层民主”的重要组成部分。

龙泉社区采取自我管理、自我服务的居民自治模式。每年召开的业主大会使每一个公民都拥有表达自我主张、行使自我权力的机会，同时每一个居民都有选举与被选举的权利。经过这样长年累月的民主锻炼，民主意识会逐步深入人心。这样的自治模式既解决了传统管理模式的难题，有起到了培养公民民主意识的作用，可谓一举两得。

2.选举产生的业主管理委员会更能获得业主的信任

业主大会由本龙泉新区内年满十八周岁的全体业主以及直辖公房的法人组成。业主管理委员会由各小区业主选择的小区业主代表小组成员组成。并通过各住宅小区代表小组成员的业主代表大会选举产生，业主委员会主任1名，副主任4名，执行秘书1名。

业主管理委员会的所有管理人员都从全体业主中产生，并且人选有大家确定，

选举产生的业主管理委员会比其他方式组成的组织更能获得业主们的信任，有利于社区工作的顺利开展。同时，业主管理委员会的成员本来就是社区的居住人员，他们能真正代表居民的利益。

3. 业主管理委员会与物业公司的联合便于管理

业主们通过业主大会选举出业主管理委员会，又由业主管理委员会的主要成员代表广大居民选择物管公司进行日常管理。这样的模式有两个好处，其一，当物管公司出现问题时，或业主对物管公司有意见时，业主管理委员会能代表居民与物管公司取得及时的联系，协调双方关系;其二，业主管理委员会的大多数成员都有自己的工作，没有时间与精力顾及更多的事务，将一些管理权限委托于物管公司，能更好地对社区进行管理。

四，就龙泉新区存在的问题提出相应建议

1.三方要加强交流与沟通

沟通是解决问题的一大关键，我们搞管理工作的最要赢得他人的信任和支持，重要的就是要做好沟通工作。通过沟通才能消除与业主之间的矛盾和误解，才能更好地与业主达成一致的看法，这样管理起来就会很轻松，同时也可以为小区营造更和谐的生活环境。

龙泉社区每年召开一次业主大会，但除此之外，业主与业主管理委员会及物管公司再无交流与沟通的机会。因此，在这一年当中，社区就会积压许多问题得不到解决。比如说，物管公司与居民在物管费用的问题上存在分歧，这时候，沟通就要发挥作用，物管公司应及时向居民公布资金流向，或与业主管理委员会的成员进行商议。

我建议，该社区应建立更多的沟通机制，以便于三方的交流与沟通。

2.严格执行国家和地方的相关法律制度，并向业主宣传

很多小区之所以频频出现一些问题，究其原因就是由于现在的法律尚未健全，而且很多企业都没有严格执行国家和地方的相关法律，认为这些规定脱离了自己的实际，觉得很难实施，从而导致很多不该犯的错误出现，吃了官司。认为很难执行就放弃，按自己的办法实施。这样是很不对的，不仅仅对自己的公司不利，对业主也很不利，会侵犯业主的权利。

因此，我建议物业管理公司能够出更多的关于物业管理方面，关于业主的权利和义务的法律的宣传栏，让业主们能更好的认识和了解物业公司和自己的权利和义务，促使他们更自觉，更好地遵守法律的规定，服从物业公司的管理。或者可以作为小区文化建设的一部分，播放相关的电影，这样既丰富了业主的文化生活，又达到了宣传的目的。如果能这样做好，我相信，关于物业公司和业主，业主和业主的纠纷会变的越来越少，小区的生活环境会演绎更多的和谐。

3.应给社区管理委员会的成员提供适当补助或奖励，激发居民参与管理的热情

龙泉新区业主管理委员会的成员都是志愿服务，不收取任何报酬。调查结果已经充分显示，尽管居民自治模式给业主们带来了很多的好处，但多数居民仍不愿参与社区的管理工作。如此下去，对社区的管理工作及其不利，居民自治的模式也可能难以继续维持。所以，我建议应给社区管理委员会的成员提供适当补助或奖励，激发居民参与管理的热情。同时，一些没有工作的居民也可参与到管理工作，借此可以解决一部分社会就业问题。

4.定期举办文娱活动，构建和谐社区

鉴于社区的特殊情况，业主管理委员会与物管公司应充分发挥作用，加强居民间的交流。我们可以采取开设社区文化的方式，如：社区联谊会，板报，体育竞赛等。使居民们相互熟悉，逐步构建一个和谐社区。

五，总结

现在，市场经济的发展推动了社会生活各方面的发展，人们不再满足于既有的生活方式。新的住宅小区不断建立，形成各种新型社区关系，以往的街道社区模式已不适应这种新发展了。人们的流动性增大，对单位的依附性越来越小。政府对单位的控制无法起到象以前一样的作用，改革使政府和企业原来承担的相当一部分社会功能分离出来，转给了中介组织和社区。因此，人们参与社区事务的意识逐渐增强;人们渴望亲自管理社区，实现自己的利益要求。旧有的街道社区管理模式主要是街道办事处和居民委员会起作用，户口归属于街道的居民只能服从街道的管理，居委会作为居民代表也只能起“传声筒”的作用。这种单纯的行政化的管理模式已不能适应现代社会的发展，已不能满足社会成员的内在的利益需求。因此，加强社区民主管理是改革的需要。

但由于我国具有多元化的社会经济现象，使得社区整合也是多元化的。所以，我们要构建一种多元社区组织管理模式。既要兼顾已有的街道办事处、居委会，还要纳入一些新型组织以补充街道社区的不足。具体来说，可以在城市社区组织管理体系中设立和完善这样的组织：社区管理委员会、民情委员、社团组织、企事业组织、政府组织、居民委员会等。

六，实践感想

通过此次的调查大理市下关镇龙泉新区，让我们收益匪浅，深受启发。在对龙泉社区的管理模式有了一个全面深刻认识的同时，也使我有了一次从书本知识这一理论学习到亲身的实践调查认识的感性认识。使我们深感我们不在离自己的专业很远，不在有那种课本与实际脱轨的强烈感觉。也见证了“实践是检验真理的唯一标准”这句话。

总的来说，此行收获不浅，我们在学习了课本知识后就应该多去实践认识下才能真正的是我们的课本知识得到运用。我们在获得不少收获的同时也应该不断的总结经验，以便我们能更好地掌握知识，更好的适应往后的工作和学习。

【参考文献】陈涛：《社会发展与社区发展》，《社会学研究》1997年第2期

丁水木：《论街道社区和社区行政》，《社会学研究》1997年第5期

李汉林等：《寻求新的协调——中国城市发展的社会学分析》，测绘出版社

张琢：《中国基层社区组织的变迁》，《社会学研究》1997年第4期

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找