

基于AHP-DEMATEL保障性住房满意度影响因素研究

张韵珊, 李红艳

上海工程技术大学管理学院, 上海

收稿日期: 2024年1月18日; 录用日期: 2024年3月15日; 发布日期: 2024年4月25日

摘要

保障性住房作为解决城市中低收入群体阶段性住房困难的主要途径之一, 是我国社会保障建设的重点方向。本文以深圳保障性住房为例, 利用AHP-DEMATEL对保障性住房的居住满意度及其影响因素进行调查。结果显示, 深圳市保障性住房的整体居住满意度较高, 但在通风采光、医疗便利性等方面需要改善; 住房支出、休闲娱乐便利性、购物餐饮便利性、到市中心距离、人均居住面积等指标是影响公租房居住满意度的主要因素。在未来住房建设中, 应全面地了解保障性住房满意度背后的关键因素, 为政府和相关机构提供科学依据, 以优化保障性住房政策和规划。

关键词

保障性住房, 满意度, 影响因素

Based on AHP-DEMATEL Satisfaction with Affordable Housing Research on Influencing Factors

Yunshan Zhang, Hongyan Li

School of Management, Shanghai University of Engineering Science, Shanghai

Received: Jan. 18th, 2024; accepted: Mar. 15th, 2024; published: Apr. 25th, 2024

Abstract

As one of the main ways to solve the housing difficulties of low- and middle-income groups in cities, affordable housing is the key direction of China's social security construction. Taking affordable

housing in Shenzhen as an example, this paper uses AHP-DEMATEL to investigate and study the residential satisfaction and influencing factors of affordable housing. The results show that the overall residential satisfaction of affordable housing in Shenzhen is relatively high, but it needs to be improved in terms of ventilation, lighting, and medical convenience, and the main factors affecting the residential satisfaction of public rental housing are housing expenditure, leisure and entertainment convenience, shopping and dining convenience, distance to the city center, and per capita living area. In the future housing construction, it is necessary to comprehensively understand the key factors behind the satisfaction of affordable housing, and provide scientific basis for the government and relevant institutions to optimize the policy and planning of affordable housing.

Keywords

Affordable Housing, Satisfaction, Influencing Factors

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

住房问题是社会各界普遍关注的重大民生议题。习近平总书记高度重视,始终坚持“房住不炒”、“住有所居”的基本定位,致力于通过不断加快住房保障和供应体系建设,解决中低收入群体的住房困难。我国的住房保障制度是随着住房制度改革的推进逐步建立起来的。从1978年开始我国进行住房市场化改革,由于福利分房制度的退出,使得一些中低收入家庭无力负担住房压力,成为住房困难群体。1995年,中央政府开始建立住房保障制度。经过多年的探索,我国形成了以廉租房、公共租赁住房、限价商品房、经济适用房等类型构成的保障性住房供给体系。同时,保障性住房的落实效率也有效提升。“十三五”期间,我国已建设成为世界最大的住房保障体系,全国棚改房开工量超过2300万套,超额完成了棚改房的预期目标。截至2021年底,我国保障了11,765万低收入住房困难群体,已有3800万困难群众住进了公共租赁住房,累计建设各类保障性住房5900多万套。“十四五”规划中,针对保障性住房领域提出要进一步健全住房保障体系,有效增加保障性住房供给。众多数据表明,保障性住房的建设在解决中低收入人群的住房困难上起到重要作用,切实有效地改善了这些弱势群体的住房条件。

保障性住房旨在为经济困难群体提供可负担的居住环境。然而保障性住房的成功与否除了取决于保障性住房的物质条件,还涉及到居住者对保障性住房环境的满意度。联合国第三次住房和城市可持续发展大会及会议文件《新城市议程》提到,美好人居环境的营造不应该只关注居住环境的物质形态,更应重视居住环境品质[1]。刘晔、闫辉等人研究发现保障房社区建成环境和社会环境会对居民生活体验和居住满意度产生重要影响[2][3]。目前关于居住环境品质影响因素的研究集中在城市规划领域[4][5],虽然住房政策的制定和实施受制度环境的显著影响[6],但相关研究较少。对保障房住区及其居住环境品质的制度影响机制探究尚不充分。本文在考虑住房条件影响因素基础上,还增加社区环境等因素对保障房住房居住满意度的影响进行分析,同时利用系统理论深入了解和研究保障性住房居住满意度影响因素,为日后完善住房政策和提高居住者生活质量提供依据,同时有助于丰富居住环境品质的理论讨论。本研究选择采用AHP-DEMATEL方法,旨在系统地研究影响保障性住房满意度的关键因素,同时效地揭示因素之间的相互影响,使决策者能够更加科学地进行权衡和决策。

2. 因素识别

在构建居住满意度评价指标体系之前, 首先要明确影响保障性住房居住满意度的因素, 以影响因素指导模型的构建, 反映本研究的科学性与特定性。居住满意度是一个综合的评估指标, 具有整体性、环境适应性、动态性和开放性特征, 会受到多个因素的共同作用影响, 单一的因素并不能反应居住满意度的变化。在过往的研究中, 将住房被视作一种商品, 探讨住房满意度的角度强调住房本身及其周边的社区条件进行探讨。然而, 将居住视作生活过程并关注住户不满的因素作为研究, 可以进一步考虑住户在居住体验及主观差距也纳入了考量范围, 可以为保障性住房建设满意度提升提供更有价值的改进建议。

本文通过查阅 CNKI 数据库中有关国内外学者在相关研究中获得的理论成果进行梳理和分析, 并与保障性住房建设从业人员以及保障性住房居住者进行深入交流, 使得研究变量更能反映我国保障性住房的实际情况与特点, 为构建更为合理的保障性住房居住满意度模型奠定基础。本研究以深圳龙誉花园、金茂公园里、福汇华锦和锦顺名居保障性住房为基础, 对涉及深圳保障性住房居住满意度影响因素进行归纳总结, 并在传统居住满意度研究的基础上最终确立了四个层次 17 个影响因素开展分析, 如表 1 所示。

2.1. 住房条件 P1

通过分析以往关于居住满意度影响因素的相关研究可知, 绝大部分实证研究的结果都表明住房条件对居住满意度影响显著。赵国超等[7]基于 2020 年浙江流动人口抽样数据, 发现人均居住面积、租金收入比等复合变量的影响最为显著,

在分析居住满意度的一级影响因素中, 考虑系统理论中的整体性原理应用于住房条件的二级因素, 人均居住面积、房屋户型、住房支出、通风采光等因素并不是独立存在的, 它们之间存在着相互影响和相互制约的关系, 共同决定了居住者对住房条件的满意度。钱瑛瑛等[8]从住户支付能力角度考虑, 住房支出与家庭人均收入之比也影响了住户的居住满意度, 从而影响保障房项目效率和社会效益。从王效容[9]采用回归分析方法, 得出结论居民的居住感知与住房的人均面积、住房的采光通风情况、住房的户型结构(包含厨房卫生间等的设置规划)息息相关, 其中人均居住面积和租金标准是影响保障房居住满意度的主要因素。Dekker 等[10]、Garrod 等[11]的研究发现住房质量、居住面积、楼层、采光、通风与朝向等住房条件会显著影响居住满意度。房屋环境及条件因素是作为满足生理需求和安全需求最基本的保障, 是居住者最先感知、最直接的因素, 对现代人居住满意度影响最大。基于以上研究结论, 本文住房条件包括人均居住面积、房屋户型、住房支出、通风采光因素。

2.2. 社区条件 P2

在系统理论中, 环境适应性原理指出系统必须能够适应其外部环境的变化以维持其功能和稳定性。在分析居住满意度社区条件时, 本文将社区视为一个系统, 而社区的稳定性和居住者的满意度则取决于社区环境对居民需求的适应能力。社区条件的各个方面, 如交通便利性、周边公共设施、物业管理、绿化环境、休闲娱乐便利性、购物餐饮便利性和医疗便利性, 都需要与居民的需求相匹配, 以提高社区的环境适应性, 从而增强居民的满意度。祝仲坤[12]、陈昊[13]对各地区居民的保障性住房满意度进行研究, 研究结果显示居民最关注保障性住房的便利性, 居民的满意度会受到地区资源分配和住房保障的覆盖范围的影响。Mccrea 等[14]、Lee 等[15]的研究发现社区基础设施、安全性、绿化等外部居住环境对居住满意度也有一定的影响。韩会然等[16]、何立华等[17]发现主观建成环境指标与居住满意度密切相关, 随着生活水平提高, 人们对居住区功能的需求不再满足于单一的居住功能, 而是愈发重视与生活密切相关的绿化环境、配套设施、出行便捷等方面。以上研究充分说明了居住者衡量住房生活层面居住满意度的全部因素, 代表住房周边小范围区域内的品质, 是影响居民居住保障房满意度生活层面评价时的重要指标,

故纳入满意度评价体系。

2.3. 心理因素 P3

随着现代社会的发展, 居民对居住环境心理舒适度的关注越来越多。在研究保障性住房满意度时, 理解居住者对于居住安全感的感受、邻里关系的品质, 以及社会排斥的程度是对居住者的居住满意度较为重要; 同时, 这些因素通常都是随着时间变化的, 系统理论中动态性原理指的是系统内部各部分之间相互作用的不不断变化和调整, 随着时间推移, 居住安全感、邻里关系等心理感受会出现增加或者减少。陈宏胜等[18]、Mohammad [19]研究发现居住安全感对于个体和家庭而言, 居住安全感与生命和财产的安全密切相关, 直接关系到他们对居住环境的满意度。吴莹等[20]通过对保障房住户满意度指标进行研究, 发现住户会因为社会排斥和相对剥夺而感受到社会关系上的弱势地位, 社会排斥可能导致居住者感到被边缘化, 缺乏社会认同感, 进而对公屋这类保障性住房满意度产生负面影响。Lansing [21]研究表明邻里关系满意度是影响居住满意度的重要因素, 良好的邻里关系可以提供社交支持, 增加居住者的幸福感。有着积极的邻里关系可以在需要时获得帮助, 分享生活经验, 对心理健康产生积极影响。综上所述, 居住安全感、邻里关系和社会排斥程度对居住者的居住满意度产生重要影响, 良好的居住环境提高应该是安全、和谐和充满希望的, 这样才能提高居住者的幸福感和幸福感生活质量。

2.4. 区位交通 P4

相关研究表明, 区位交通是影响居住满意度较为显著的因素。系统理论中开放性原理强调系统与其环境之间的互动和相互影响。在居住满意度的分析中, 区位交通因素可以被视为社区系统与外部环境之间的开放性接口。当居住地距离工作单位越近, 减少了通勤的时间和成本, 提高生活质量; 优质的交通公共系统降低了出行压力, 提高居民幸福感; 距市中心较近的居住地通常可以更容易靠近商业、文化和娱乐设施, 提供更丰富的生活体验。因此, 以上因素与居民的出行需求和生活便利性密切相关, 对居住满意度产生重要影响。根据丁旭[22]研究发现, 居民最不满意的三项指标是距工作单位的距离、公共交通条件、距市中心距离, 总结起来也就是对保障性住房的地理位置不满。综上所述, 这三个因素与居民居住住房居住满意度之间确实存在相关性。

以上因素基于系统性原理中的特性, 总结出 4 个一级影响因素和 17 个二级影响因素, 基本包含了居住者衡量住房各个层面居住满意度的全部因素。

Table 1. Preliminary construction of satisfaction evaluation index system for affordable housing occupation

表 1. 保障性住房居住满意度评价指标体系初步构建表

一级影响因素	二级影响因素	描述
住房条件 P1	人均居住面积 S_1	平均每人拥有的房屋使用面积中专供居住的面积
	房屋户型 S_2	住房的结构、形状和楼层等
	住房支出 S_3	每月需缴纳的租金/月供费用高低
	通风采光 S_4	通风、采光和日照是衡量一个人居住质量的重要标准之一
社区条件 P2	交通便利性 S_5	可缩短出行时间, 方便居民的生活
	周边公共设施 S_6	城市广场、城市绿化、城市风景名胜、城市公园等
	物业管理 S_7	物业管理公司维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
	绿化环境 S_8	栽植防护林、路旁树木、农作物以及居民区和公园内的各种植物 T
	休闲娱乐便利性 S_9	如图书馆、剧场、俱乐部等

续表

	购物餐饮便利性 S_{10}	周边商场、便利店、菜市场、餐厅丰富
	医疗便利性 S_{11}	附近三甲医院、社区医院、私人诊所便利性
	居住安全感 S_{12}	周边治安安全性
心理因素 P3	邻里关系 S_{13}	邻里间的情趣、志向、人品等人际交往和谐度
	社会排斥 S_{14}	个人与整个社会之间诸纽带的削弱与断裂过程
	到市区中心的距离 S_{15}	是否在一小时车程范围
区位条件 P4	到上班地的距离 S_{16}	是否在一小时车程范围
	到地铁公交站的距离 S_{17}	是否在 10 分钟路程范围

3. 模型构建

AHP 是一种将定性和定量问题有机结合的系统决策方法, 但其将复杂问题简单化处理的过程中往往会造成结果的偏差。DEMATEL 模型运用图论和矩阵工具研究因素间的因果关系和影响强度, 通过选取的因素间的因果关系, 揭示复杂问题中的关键影响因素及影响程度[23], 本研究运用 AHP-DEMATEL 组合模型的方法, 可以避免使用单一方法存在的不足。

3.1. AHP 模型构建

依据 AHP 算法, 构建保障性住房满意度影响因素层级模型, 计算每一个层次对上一层次的重要程度, 最后通过多级加权汇总确定最后一级影响因素($S_1 \sim S_{17}$)对于总目标(O)的权重。

建立层次结构模型。根据表 1, 得到保障性住房满意度影响因素的多维层次结构图, 如图 1 所示。

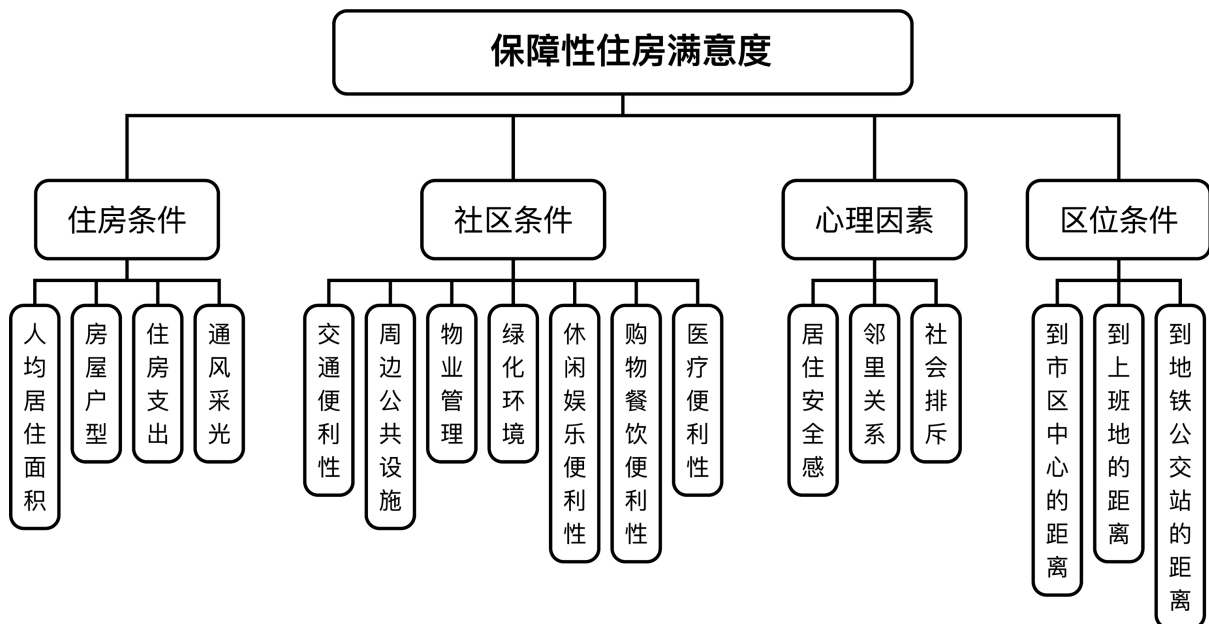


Figure 1. Analytic hierarchy process of factors influencing satisfaction with affordable housing

图 1. 保障性住房满意度影响因素层次分析结构

构造判断矩阵。通过运用 1~9 标度法, 见表 2, 对一级影响因素 P1~P4, 二级影响因素 S1~S17 进行两两比较, 分别确定不同层级的判断矩阵。

Table 2. Meaning of nine scale method
表 2. 九级标度法含义

标度	含义(对应两指标之间)
1	两指标同样重要
3	指标 i 比指标 j 稍微重要
5	指标 i 比指标 j 明显重要
7	指标 i 比指标 j 非常重要
9	指标 i 比指标 j 特别重要
2、4、6、8	对应两指标的中间值
对应倒数	指标 i 比指标 j 重要性相反

计算各层次级重, 并进行一致性检验,

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^n \frac{(AW)_i}{nW_i} \quad (1)$$

$$CI = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1} \quad (2)$$

$$CR = \frac{CI}{RI} < 0.1 \quad (3)$$

多级加权汇总, 确定最后一级影响因素(S1~S17)对于总目标(O)的权重 W0, 并进行一致性检验。

3.2. 构建 DEMATEL 模型, 计算各影响因素的综合权重 W

在得到 AHP 权重 W0 的基础上, 本部分利用德尔菲法, 对各指标(S1~S17)两两之间的影响关系及强度进行打分, 将 0~3 定义为两两指标之间的影响程度, 0、1、2、3 分别代表“无”、“小”、“中”和“大”, 得到直接影响矩阵 X:

$$X = (\alpha_{ij})_{n \times n} = \begin{bmatrix} \alpha_{11} & \cdots & \alpha_{1n} \\ \vdots & \ddots & \vdots \\ \alpha_{n1} & \cdots & \alpha_{nn} \end{bmatrix} \quad (4)$$

根据归一化公式, 求解标准矩阵:

$$G = \frac{X}{\max_{1 \leq i \leq n} \sum_{j=1}^n \alpha_{ij}} \quad (5)$$

确定综合影响矩阵, 其中 I 为单位矩阵:

$$T = \frac{G}{I - G} \quad (6)$$

其次, 分别计算各个影响因素的影响度(D_i)、被影响度(R_i)、原因度(N_i)和中心度(M_i)。影响度(D_i)表示各行影响因素对其他因素的综合影响值:

$$D_i = \sum_{j=1}^n t_{ij}, \quad i = 1, 2, \dots, n \quad (7)$$

被影响度(R_i)表示各列影响因素受到其他因素的综合影响值:

$$R_i = \sum_{j=1}^n t_{ij}, i = 1, 2, \dots, n \quad (8)$$

原因度(N_i)表示因素之间产生的影响:

$$N_i = D_i - R_i \quad (9)$$

中心度(M_i)是体现了该因素的作用:

$$M_i = D_i - R_i \quad (10)$$

根据求得的 AHP 权重 W^0 和中心度计算影响因素的综合权重 W , 公式如下:
构建保障性住房满意度影响因素判

$$W = \frac{M_i \times W^0}{\sum_{j=1}^n M_j \times W^0}, i = 1, 2, \dots, n \quad (11)$$

4. 研究过程及分析

4.1. AHP 分析

本部分依据 AHP 算法步骤进行计算, 断矩阵, 进行层次单排序(表 3~表 6), 并计算各级指标所占权重, 且四个矩阵均通过一致性检验。

在计算各层级权重的基础上, 进行多级加权汇总, 确定了最后一级影响因素($S_1 \sim S_{17}$)对于总目标(Q)的权重 W^0 , 且通过一致性检验, 见表 7。

Table 3. Single sorting of housing conditions

表 3. 住房条件的单排序

P_1	S_1	S_2	S_3	S_4
S_1	1	1/2	1/3	1/2
S_2	2	1	1/3	1/2
S_3	3	3	1	2
S_4	2	2	1/2	1

Table 4. Single sorting of community conditions

表 4. 社区条件的单排序

P_2	S_5	S_6	S_7	S_8	S_9	S_{10}	S_{11}
S_5	1	2	3	3	2	2	2
S_6	1/2	1	2	2	1	1/2	1/3
S_7	1/3	1/2	1	0	1/2	1/2	1/2
S_8	1/3	1/2	0	1	1/3	1/2	1/3
S_9	1/2	1	2	3	1	1	1/2
S_{10}	1/2	2	2	2	1	1	1
S_{11}	1/2	3	2	3	2	1	1

Table 5. Single ranking of psychological factors**表 5.** 心理因素的单排序

P ₃	S ₁₂	S ₁₃	S ₁₄
S ₁₂	1	2	2
S ₁₃	1/2	1	1
S ₁₄	1/2	1	1

Table 6. Single ranking of location conditions**表 6.** 区位条件的单排序

P ₄	S ₁₅	S ₁₆	S ₁₇
S ₁₅	1	1/2	1/2
S ₁₆	2	1	1
S ₁₇	2	1	1

Table 7. Weights of secondary influencing factors relative to the overall goal**表 7.** 二级影响因素相对于总目标的权重

O	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄	AHP 权重
	0.3754	0.1898	0.0988	0.3359	
S ₁	0.1202				0.0451
S ₂	0.1707				0.0641
S ₃	0.4495				0.1688
S ₄	0.2596				0.0975
S ₅		0.2647			0.0503
S ₆		0.1156			0.0219
S ₇		0.0647			0.0123
S ₈		0.0558			0.0106
S ₉		0.1410			0.0268
S ₁₀		0.1577			0.0299
S ₁₁		0.2004			0.0380
S ₁₂			0.5		0.0494
S ₁₃			0.25		0.0247
S ₁₄			0.25		
S ₁₅				0.2	0.0672
S ₁₆				0.4	
S ₁₇				0.4	0.1344

CI = 0.0186; RI = 0.8406; CR = 0.0221 < 0.1, 通过一致性检验

4.2. DEMATEL 计算结果及分析

利用 DEMATEL 算法, 根据公式(4)~(6)确定保障性住房满意度影响因素 S₁~S₁₇ 的综合影响矩阵。

构建 AHP-DEMATEL 组合模型, 计算影响因素影响度、被影响度、原因度、中心度、AHP 权重、综合权重, 得到各影响因素的最终权重, 并对所得结果进行排序, 结果如表 8 所示。

Table 8. Factors influencing satisfaction with affordable housing: influence, influence, cause, centrality, AHP weights, and comprehensive weights

表 8. 保障性住房满意度影响因素影响度、被影响度、原因度、中心度、AHP 权重、综合权重

因素	影响度	被影响度	中心度	原因度	AHP 权重	综合权重	因素排序
S ₁	0.00266	0.00253	0.00519	0.00014	0.04512	0.04525	9
S ₂	0.00263	0.00256	0.00519	0.00007	0.06407	0.06423	6
S ₃	0.00277	0.00251	0.00528	0.00026	0.16875	0.17215	1
S ₄	0.00261	0.00255	0.00516	0.00006	0.09746	0.09711	4
S ₅	0.00261	0.00240	0.00501	0.00021	0.05025	0.04868	7
S ₆	0.00249	0.00263	0.00512	-0.00014	0.02195	0.02173	15
S ₇	0.00245	0.00275	0.00520	-0.00029	0.01229	0.01235	16
S ₈	0.00241	0.00281	0.00522	-0.00039	0.01059	0.01068	17
S ₉	0.00253	0.00252	0.00505	0.00001	0.02677	0.02610	12
S ₁₀	0.00258	0.00249	0.00507	0.00009	0.02994	0.02933	11
S ₁₁	0.00254	0.00256	0.00510	0.00002	0.03805	0.03749	10
S ₁₂	0.00254	0.00249	0.00503	0.00004	0.04941	0.04802	8
S ₁₃	0.00250	0.00274	0.00524	-0.00023	0.02470	0.02501	13
S ₁₄	0.00239	0.00276	0.00515	-0.00037	0.02470	0.02460	14
S ₁₅	0.00254	0.00248	0.00501	0.00006	0.06719	0.06508	5
S ₁₆	0.00280	0.00252	0.00532	0.00028	0.13437	0.13805	2
S ₁₇	0.00269	0.00248	0.00517	0.00022	0.13437	0.13415	3

5. 结果分析

本研究针对保障性住房的影响因素, 筛选出影响总目标的关键因素, 建立住房条件、社区条件、心理因素和区位条件 4 个纬度, 基于 AHP-DEMATEL 组合模型计算出的各指标总权重排序, 我们可以发现: 住房支出、到上班地的距离和到地铁公交站的距离在影响度和 AHP 权重较高, 在综合权重中分别为 0.17215、0.13805 和 0.13805, 分别排名前三, 对保障性住房满意度整体目标贡献度最大, 住房支出的重要性突显了住房经济负担对满意度的直接影响; 其次房屋户型、通风采光、交通便利性和到市区中心的距离对整体目标影响较为明显, 这表明人们对于生活质量、社区便利性的重视。

以上结果表明, 排名前 7 名的影响因素在保障性住房政策中, 除了基本的住房支出外, 关注住房产品实用性和舒适性、生活便利性因素同样至关重要。物业管理和绿化环境在影响度和 AHP 权重上相对较小, 综合权重排名倒数第二和第一, 说明这两个因素对于居住者满意度的影响相对最弱。相对于住房条件、社区条件和区位条件三个层次, 心理因素层次的 3 个影响因素的影响较不显著, 排名均靠后, 邻里关系和社会排斥两项指标的影响系数分别为 0.00250 和 0.00239, 说明对居住满意度虽然有一定影响, 但不是太大。这可能是由于保障性住房具有一定的过渡性住房的性质, 住户对于安全感和邻里关系的需求不高。

6. 对策建议

政府是保障性住房建设和管理的强大推手, 在保障性住房的不同阶段发挥着不同作用, 经过多年不断摸索和逐渐深入, 在住房条件上和区位条件上要给予更大的改善, 但也存在明显改进空间, 基于上述研究提出几点建议。

6.1. 优化住房保障建设体系顶层设计

作为社会保障重要内容的保障房建设, 因为其利润微小甚至无利润从而增加地方政府财政负担。优化顶层设计就要调整中央与地方的财政关系, 让财权和事权相匹配。中央对地方的保障房考核也需因地制宜, 除了考察其保障房发展目标、设计方案、建设过程落实情况, 还需重视项目管理、居民居住满意度等, 形成闭环。要从顶层设计上做好住房保障制度与住房公积金制度、社会救济制度等一系列社会保障体系和社会福利制度的配套和衔接, 努力扩大住房保障覆盖范围的同时, 防止保障缺失、遗漏或无效重复覆盖。

6.2. 深入推进住房保障法律制度体系建设

住房保障制度作为一项重要的社会政策, 需要有效的法律支持。目前, 我国缺乏专门的住房保障法律法规。有关部门应尽快制定符合我国国情的统一的住房保障法律法规, 从立法上规定住房保障的对象、保障标准、保障水平、保障资金的来源、专门管理机构的建立, 以及给一些违法行为予以严惩等。各地方应结合本地经济发展的实际, 制定出地方性的住房保障法规, 并针对住房保障的不同对象, 提供多种住房保障方式。严格规定住房保障对象的进入、退出管理办法, 规定居民收入发生变化后的相应保障措施。

6.3. 持续提升人居环境建设质效

营造“以人为本”的居住环境。保障房的建设不仅是提供给居民一个居所, 更重要是提供一个舒适、安全的居住环境。除了考虑租金更符合居民选择, 新建的保障房在选址上需要充分尊重市民的需求, 尽可能布局在交通和生活便捷的地区, 建议将城市“三旧改造”的土地优先用于保障性住房建设也是解决住房突出问题的重要途径之一, 而已建成的保障房住区需要尽快完善交通和公共服务设施, 提高住区的交通可达性, 降低市民日常出行的交通成本和生活成本。另外, 在社区管理以及社区文化的营造方面, 强化当前社区居委会的职能, 定期开展居住满意度调查并鼓励居民发表意见, 让居民参与社区管理, 增强居民的责任感和归属感。在推进保障房居民与周边中高收入人群融合方面, 需要强化他们在学校、医院、体育等公共服务设施方面的配套共享, 提倡不同收入人群的社会文化融合, 避免社会分异的强化。

6.4. 创新社区管理机制

保障性住房后续运营维护应更加强调市场化运作, 充分利用市场竞争机制, 吸引社会资本参与管理运作。相关政府部门首先要适时转换角色, 更多地发挥管理职能, 对社会力量的服务质量进行监督和管理, 对服务标准实行量化管理。针对保障性住房小区物业服务收费难、缴费率低等问题, 积极探索新模式、新方法。其次, 要进一步完善保障性住房社区管理机制, 大胆创新, 积极探索既兼顾各方主体利益, 采用更有效率、群众更得实惠、基层更有活力的体制机制和社区管理模式, 促进保障性住房小区后期物业管理与社区管理协调发展, 最大限度发挥大型居住社区保障性住房的综合保障效应。最后, 业主委员会与居民委员会要构建良性互动关系, 进一步引导丰富社区文化活动, 营造积极向上的氛围, 共同打造和谐宜居、互助和睦的社区环境。

参考文献

- [1] 联合国. 新城市议程. 为所有人建设可持续城市和人类住区基多宣言[Z]. 2016-10-20.
- [2] 刘晔, 潘卓林, 冯嘉旋, 等. 中国大城市保障房居民情绪幸福感影响因素——以广州市为例[J]. 热带地理, 2019, 39(2): 180-187. <https://doi.org/10.13284/j.cnki.rddl.003125>
- [3] 吴凡, 罗玮佳, 张轶, 等. 保障性住房人居环境评价及其影响因素研究——以广州市保障房住区为例[J]. 工程管理学报, 2023, 37(1): 66-71. <https://doi.org/10.13991/j.cnki.jem.2023.01.012>
- [4] Godschalk, D.R. (2004) Land Use Planning Challenges: Coping with Conflicts in Visions of Sustainable Development and Livable Communities. *Journal of the American Planning Association*, **70**, 5-13. <https://doi.org/10.1080/01944360408976334>
- [5] Whitehead, C.M. (2007) Planning Policies and Affordable Housing: England as a Successful Case Study? *Housing Studies*, **22**, 25-44. <https://doi.org/10.1080/02673030601024580>
- [6] Chiu, R.L. (2010) The Transferability of Hong Kong's Public Housing Policy. *European Journal of Housing Policy*, **10**, 301-323. <https://doi.org/10.1080/14616718.2010.506746>
- [7] 赵国超, 虞晓芬, 许璐媛. “工者有其居”理念下农民工居住满意度研究——基于 2020 年浙江流动人口抽样数据[J]. 浙江大学学报(人文社会科学版), 2022, 52(8): 47-57. <https://doi.org/10.3785/j.issn.1008-942X.CN33-6000/C.2022.03.074>
- [8] 钱璞瑛, 周清雅. 受益人视角的保障房社会效益评价——以上海市为例[J]. 国房地产, 2018(8): 51-61. <https://doi.org/10.13562/j.china.real.estate.2018.24.007>
- [9] 王效容, 张建坤, 李灵芝. 大学毕业生保障房居住满意度调查——以嘉兴人才公寓为例[J]. 城市问题, 2014(4): 95-101. <https://doi.org/10.13239/j.bjsshkxy.cswt.140415>
- [10] Dekker, K., de Vos, S., Musterd, S., et al. (2011) Residential Satisfaction in Housing Estates in European Cities: A Multi-Level Research Approach. *Housing Studies*, **26**, 479-499. <https://doi.org/10.1080/02673037.2011.559751>
- [11] Garrod, G.D. and Willis, K.G. (1992) Valuing Goods' Characteristics: An Application of the Hedonic Price Method to Environmental Attributes. *Journal of Environmental Management*, **34**, 59-76. [https://doi.org/10.1016/S0301-4797\(05\)80110-0](https://doi.org/10.1016/S0301-4797(05)80110-0)
- [12] 祝仲坤. 公众满意度视角下中国住房保障政策评价[J]. 人口与发展, 2018, 24(1): 43-53.
- [13] 陈昊. 城市居民住房质量满意度评价——以上海市为例[J]. 北方经贸, 2011(4): 54-57.
- [14] Mccrea, R., Stimson, M. and Western, J. (2005) Testing a Moderated Model of Satisfaction with Urban Living Using Data for Brisbane-South East Queensland, Australia. *Social Indicators Research*, **72**, 121-152. <https://doi.org/10.1007/s11205-004-2211-x>
- [15] Lee, S.W., Ellis, C.D. and Kweon, B.S. (2008) Relationship between Landscape Structure and Neighborhood Satisfaction in Urbanized Areas. *Landscape and Urban Planning*, **85**, 60-70. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2007.09.013>
- [16] 韩会然, 许艺哲, 王文强, 等. 社区建成环境对老年人居住满意度的影响研究——以安徽省合肥市为例[J]. 人文地理, 2022, 37(6): 118-128. <https://doi.org/10.13959/j.issn.1003-2398.2022.06.014>
- [17] 何立华, 杨崇琪. 城市居民住房满意度及其影响因素[J]. 公共管理学报, 2011, 8(2): 43-51.
- [18] 陈宏胜, 刘晔, 李志刚. 大城市保障房社区居住意愿研究——对广州的实证[J]. 世界地理研究, 2015(4): 57-66.
- [19] Mohit, M.A., Ibrahim, M. and Rashid, Y.R. (2010) Assessment of Residential Satisfaction in Newly Designed Public Low-Cost Housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, **34**, 18-27.
- [20] 吴莹, 陈俊华. 保障性住房的住户满意度和影响因素分析: 基于香港公屋的调查[J]. 经济社会体制比较, 2013(4): 109-117.
- [21] 田芳. 集中安置模式下失地农民居住环境满意度研究[D]: [硕士学位论文]. 长沙: 中南林业科技大学, 2023. <https://doi.org/10.27662/d.cnki.gznlc.2023.000761>
- [22] 丁旭. 杭州市不同种类保障性住房居民满意度比较研究[J]. 规划师, 2010(S2): 196-200.
- [23] 孟缘, 牛建广. 基于 AHP-DEMATEL 的老旧小区改造项目成本管理影响因素研究[J]. 工程管理学报, 2023, 37(5): 75-80. <https://doi.org/10.13991/j.cnki.jem.2023.05.014>