



南宁市澳华花园经济适用房项目(宁国用/摄)

观察

ZHONGGUO
CHENGSHI BAOZHANGXING
ZHUAN
XUANZHIXING YINSU

中国城市保障性住房 选址影响因素研究

文/玉宇飞(广西大学,柳州市政府办公室)

刘 威(广西大学,广西住房城乡建设厅办公室副主任、人教处副处长)

唐雨薇(广西大学,广西建筑安装工程劳动保险费管理办公室)

我国正处于社会主义初级阶段,经济、政治、文化还在不断发展当中,这一基本国情使得我国居民大部分仍属于中低收入阶层。所以这两个阶层的住房问题涉及我国的民生大计,直接关系到国家的安定和谐。而保障性住房作为解决住房问题最重要的手段,其具体的选址能否满足居民需求,对于我国民生问题的解决具有深远的影响。本文基于我国目前社会经济情况及制度背景,从微观层面的角度对保障性住房选址影响因素进行探讨,旨在为保障性住房建设的后续研究提供理论依据。

观察

OBSERVE

一、保障性住房选址的影响因素

(一) 交通条件

这里所指的交通条件分成两个方面，一是交通便捷度，二是交通通达性。交通条件是居民与外界发生联系的重要纽带，对居民而言举足轻重，所以保障性住房在进行选址的时候，势必会受到交通条件的影响。

1. 交通便捷度

交通便捷度可以从两个层面来理解。第一个层面指的是居民居住地与目标到达地之间的距离远近情况，简单来说，就是居民从居住地出发到达工作地点之间的距离情况。距离不远，则属于交通便捷范围内；距离远，则属于交通不便捷。第二个层面指的是居住区内交通工具的可获得性，其中包括交通工具、交通线路以及交通线路的通畅程度等。

交通便捷度之所以会对保障性住房选址产生影响，主要是通过以下两个方面来进行作用，一是通勤费用，二是通勤时间。

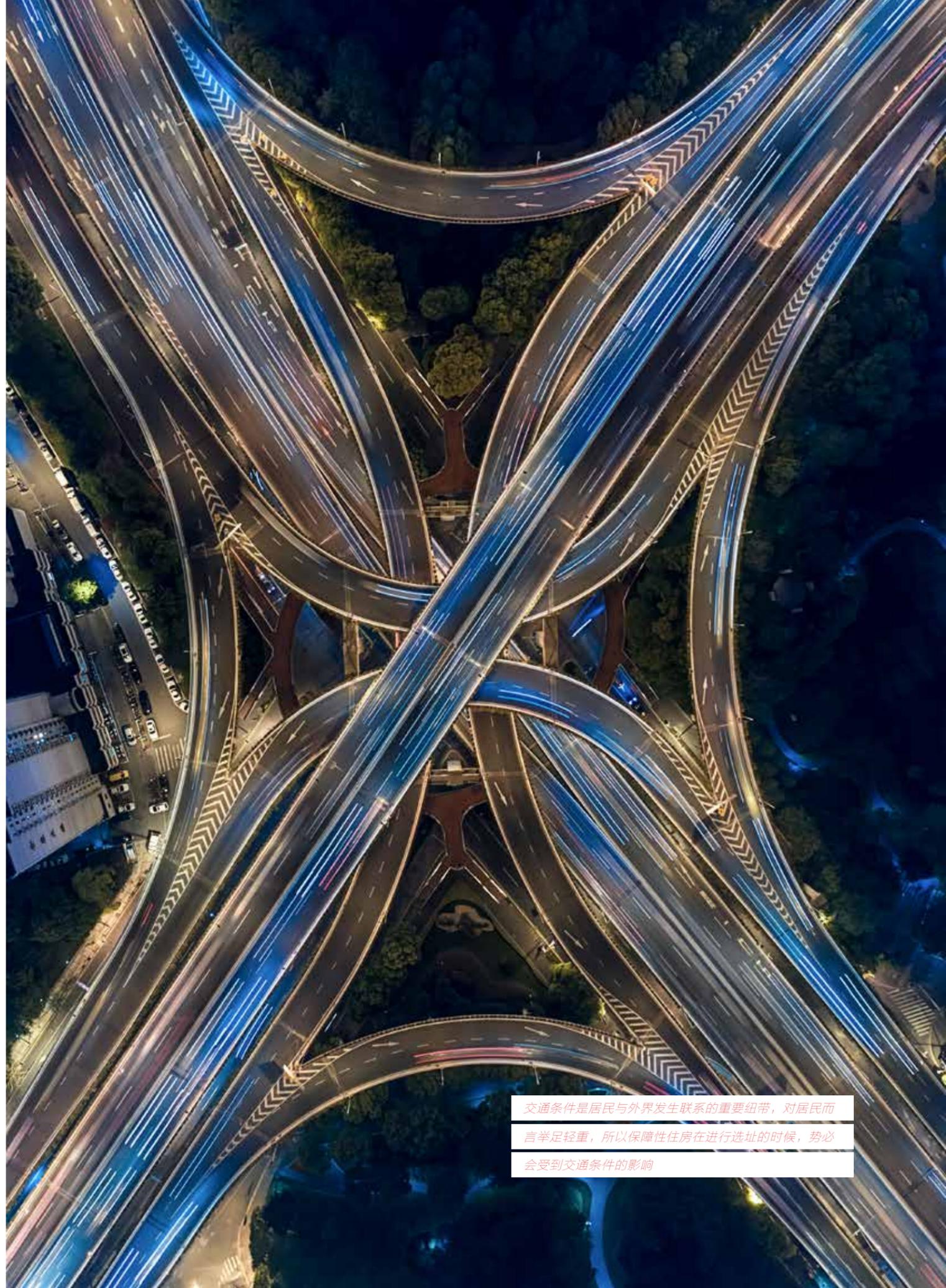
如果在居住区居住，通勤费用指的就是居

民花费在出行上的费用，如果其占总收入的比例太大，那么选址被淘汰的可能性极大。通勤时间则指的是居民从居住地出发，到达目的地所花费的时间。现代人因为生活压力加大以及社会发展变快，整体生活节奏也在加快，对于时间愈发珍贵，所以在进行住宅选址的时候，会更加注重通勤时间的影响，对通勤费用反而要求会有所降低。中低收入阶层通勤时间比较短，因此他们通常会选择单位面积房价较低的郊区。

2. 交通通达性

交通通达性指的是居民出行的便捷程度，因此交通枢纽地及其附近地区、交通干道及其附近地区就是住宅区选址的首选地。比如，日本东京住宅区在进行选址时，根据相关的数据调查和测算，都是采用单程通勤时间1.5小时作为选址的判定标准，如果必须通勤时间不超过1.5小时，或者上班的必须通勤时间不超过45分钟就可以列为居住区选址的备选用地；除此之外，中低收入群体出行大部分会选择公共交通工具，而且该群体在交通费用上的支出占总收入的比例也比较大。

交通条件是居民与外界发生联系的重要纽带，对居民而言举足轻重，所以保障性住房在进行选址的时候，势必会受到交通条件的影响



观察

OBSERVE

我国的城市保障性住房大部分都是先进行居住房的建设,再根据相关的需求进行配套的公共设施建设,但是在具体的交通体系并没有改善的情况下,这种建设方法通常无法满足居民对于公共交通的需求,城市交通的拥挤程度也会因此加剧。在北京,新建较为大型的经济适用居住区,大部分都属于“睡城”,无论是产业企业还是大型住宅区,与城区、城中心之间的联通都不太方便,而且城区中的大部分居民都是工作在城中心、居住在郊区,上下班只能来回穿梭,这就导致上下班高峰期经常出现交通拥堵,不仅增加了城市交通压力,也增加了居民出行的困难度。

因此,城市在进行保障性住房建设的时候必须要根据具体情况来进行建设,特别是考虑大众捷运系统,其中包括地铁、轻轨、快速公交车等,以此来保证居民的通行方便。而大众捷运系统自身的优势,也可得到较大程度的发挥。

(二) 居住群体

前文提到,中低收入家庭是城镇家庭的主要组成部分,因此,这一群体对保障性住房选址的影响因素,就是保障性住房选址的重要现实依据。

1. 居住群体的收入水平及支付能力

住房选址的选择,最先考虑的问题就是家庭收入与住房实价之间的关系。因为无论是购买还是租赁住房,都需要跟家庭的收入水平相适应,所以在选择住房的时候,只能在收入水平局限的空间里进行。

收入之所以会影响居住区的选择,主要从两个方面来进行影响,一个是面积,一个是费用。这里的面积指的是居民所必需的租房面积;费用是指多方面的费用,包括租房(购房)费用、交通费等。具体来说,收入、面积这两个方面与费用是正相关的关系,房价与距市中心远近程度是负相关的关系。这种关系情况也从侧面反映出,低收入阶层与高收入阶层在租房费用支出上的高低差异。也正因为如此,低收入阶层在进行住房选址的时候,自由度会受到较大的限制。保障性住房这种供应住房的方式,本就是面向低收入阶层的,所以选址都会避开如城中心等高地价区,城市周边区域的住房会更加适合中低收入家庭。

2. 居住群体的就业情况及分布特点

根据上文的分析可知,中低收入群体会更加适

合居住保障性住房,由于他们大部分都在较低要求的服务型岗位工作,这种类型的岗位因为城市发展的关系主要集中在城市的中心地带,所以,在进行保障性住房建设的时候,还需要考虑居民的就业问题,比如尽可能离就业区近、尽可能有比较好的交通条件或者提供尽可能多的就业岗位。只有如此,才不会在租房问题上给低收入群体造成太大的经济压力,也不会违背政府实现社会公平的要求。

近些年来,我国城市中心的房价一直在不断地上涨,保障性住房不得不选址在郊区,但因此会造成工作区和居住区的分离,进而会导致居民在获取就业信息上的难度加大,工作选择范围也会因此缩小,甚至还会出现失业现象。关于这一点,城市可以依据自身经济发展情况,采用给居住区配套设计无污染工业、第三产业的方法来尽可能地实现就近就业,甚至可以设立相应的就业技能培训机构来帮助居民就业。比如新加坡的组屋区就是根据新镇的发展而发展的,所以镇(居住区)各方面的设施都比较完整。除此之外,为了保证住宅周围有足够的就业机会,新镇在建设的时候一般会预留出10%~20%的土地,主要目的是为了后期能有足够

的空间来进行工业建设。建设的工业类型大部分都属于劳动密集型,而且规模不大,多数是制衣厂、纺织厂或者电子配件制造厂等,这种类型的企业能够较大程度地满足居民的就业需求,而且还有利于当地经济水平的提升。所以在进行保障性住房建设选址的时候,需要考虑中低收入群体的支付能力以及就业情况。

(三) 配套基础设施条件

居住区的配套设施类型较多,若是按照使用性质来进行分类,就有教育、医疗卫生、商业服务、社区服务、行政管理等八类配套设施;若是按照效益来进行分类,就有公益性配套公建和营利性配套公建两种。通常来说,居住区内的基础设施能够提高人们的生活质量,工作成本也能得到有效降低;如果居住区内的基础设施不完善,则不利于实现社会公平。但是,现实中保障性住房相关的设施配套不够完善,即使有,也会等级偏低,相关的交通线路和交通设施密集度也不够,基本的公益设施如学校、医院等较为缺乏;加上保障性住房是先期建设的,大部分位于远郊,这虽然让居住空间得到了很大的改善,但是居住在其中的居民反而会因此降低



新加坡的组屋区根据新镇的发展而发展，因此，各方面设施比较完善

生活质量，生活的成本相应也提高了。由此来看，中低收入群体无法享受到社会福利，这也加剧了社会的不公平现象，保障性住房的社会保障属性也无法得到保证。目前我国保障性住房的基础设施配套建设是否必要、是否优质，并没有相关的法律文件进行规范，而这些正是城市保障性住房选址的重要影响因素。

（四）环境因素

一般情况下，居民在选择住房的时候，会考虑周围的自然环境和人文环境。宏观上考虑的是自然环境，比如方向以及主要污染源的位置。人类生存的基本需求，比如阳光、绿化、通风等，都是必要条件，再加上中国人自古崇尚“天人合一”，对于选址、布局以及室内外的环境要求，都充满了朴素的自然生态精神。人文环境主要指这个居住区内居民的职业情况以及附近地区的社会服务设施。学校是培养人才的地方，如果居住区没有学校，就不利于孩子的成长；没有医院，则不利于家庭成员看病；如果邻居的职业是教授或者律师等精英人才，可对孩子的成长产生潜移默化的影响，促使孩子从小确立梦想并为之而努力。这样居民不仅得到文化的熏陶，小区的整体文化氛围也会因此而得到加强。

二、结语

当前我国城市新建住宅大部分以住宅区的形式出现，而人们对于居住区的要求也越来越健康化、人文化，因此建设的时候需要科学运用“以人为本”的设计理念，在可以达到的范围内尽可能地构建出一个能够满足居民方便、舒适、和谐、安全、富有文化底蕴等各方面需求的住宅区。所以，在进行保障性住房建设选址的时候，需要从宏观以及微观上进行综合考虑，站在大众生活需求的角度上为大众考虑，让中低收入的家庭能够获得真正意义上的保障性住宅。🏠