

保障性住房社区研究:回顾与展望

张波^{1,2}

(1. 华东师范大学 中国现代城市研究中心暨社会发展学院, 上海 200241;
2. 上海市浦东新区行政学院 社会学教研室, 上海 201203)

摘要:保障性住房建设不仅是住房建设,更重要的是社区共同体的营造。保障性住房社区建设是直接决定保障房政策实现社会效能的关键指标之一。文章基于对中国知网(CNKI)相关文献的搜集,运用Bicomb2.0共词分析软件对我国保障性住房研究文献进行了计量分析。研究发现,相关文献研究成果数量与保障性住房政策发展过程有着紧密关系;研究热点分散于保障房政策、融资建设和后期管理研究,社区研究在整个研究热图中处于边缘地位,且研究学科集中于人文地理学、管理学等;保障性住房社区研究的四个核心议题分别是保障性住房的空间选址与社区隔离研究、保障性住房社区居住满意度及影响因素、保障性住房社区邻里互动与社会融合、保障性住房社区的公共服务和社区治理。最后,评估了保障性住房社区研究的整体进展以及不足之处,展望了保障性住房社区研究的未来拓展思路。

关键词:保障性住房;社区;回顾;展望

中图分类号:C916 **文献标志码:**A **文章编号:**1009-1505(2017)02-0122-09
DOI:10.14134/j.cnki.cn33-1337/c.2017.02.013

Research on the Affordable Housing Community: Review and Prospect

ZHANG Bo^{1,2}

(1. Center of Modern Chinese City Studies & School of Social Development, East China Normal University, Shanghai 200241, China; 2. Department of Sociology, Pudong Administration Institute, Shanghai 201210, China)

Abstract: The construction of affordable housing is not only housing construction, but also community cultivation. The construction of affordable housing community is one of the key indicators to determine the effectiveness of the housing policy. Based on collecting related literature in CNKI, the researcher conducts a quantitative analysis of the research literature on affordable housing in China by using Bicomb2.0. The study has found that the quantity of research results is closely related to the development of the policy. The research focuses on the housing policy, financing and post management. Community research is marginalized in the research heat maps, and research disciplines are mostly human geography, management and so on. Then

收稿日期:2017-01-01

基金项目:国家社会科学基金项目(14BRK018);上海哲学社会科学规划青年项目(2016EGL002);上海市委党校系统2014年青年课题

作者简介:张波,男,华东师范大学中国现代城市研究中心暨社会发展学院博士研究生,上海市浦东新区行政学院讲师,主要从事社会学研究。

the researcher reviews the four core issues in the study of affordable housing community, such as the spatial location and community segregation of affordable housing, the satisfaction and influencing factors of housing community, the neighborhood interaction and social integration of affordable housing community and public service and community governance of security housing community. Finally, the paper provides proposals for future study.

Key words: affordable housing; community; review; prospect

保障性住房是社会保障体系的重要内容,是旨在保障城市中低收入群体的住房问题,实现“居者有其屋”、维护社会公平正义的重要社会政策之一^[1]。近年来,中国保障性住房的建设正在以空前的速度发展,使得越来越多的人已经或将要获得保障性住房政策的惠及^[2]。与此相随的是,保障房社区^①普遍出现。这类社区是一种典型的特殊社区,是根据国家住房保障政策及相关规定引导下,由政府统一规划设计,享有一定政策优惠及建设标准,专门向城市中低收入群体提供带有保障性质的住房所形成的社区,主要涵盖因整体成片开发解困房、安居房、经济适用房、廉租房、重大工程或旧区改造等建设项目的拆迁安置住房而形成的社区^[3]。保障房社区的快速扩展并不意味着保障性住房政策功能的实现,保障房社区居民安居乐业才是保障房政策促进社会包容与和谐功能的关键。然而,目前保障房社区存在着入住满意度低、公共服务配套差、财政资源紧张、居民认同感差等问题,所以,对保障房社区研究势必会成为今后政府管理部门、学术领域、民间组织等共同关心的话题。而对目前我国学术界有关保障房社区的研究情况进行系统总结,分析研究取得的成果,指出研究中的不足,明确以后的研究方向,则是当前学界的一项重要任务,这对进一步促进保障房社区建设,实现保障性住房政策功能都有着重要的理论和应用价值。

一、保障性住房研究的发展序列及知识图谱

在回顾保障房社区研究之前,首先需要弄清楚“保障房”研究的整体景象。知识图谱(Mapping Knowledge Domains)就是以科学学为基础,涉及应用数学、信息科学及计算机科学等学科,是科学计量学和信息计量学的新发展。它能够将知识和信息中令人瞩目的最前沿领域和学科制高点,以可视化的图像直观地展现出来^[4]。而用于知识图谱的分析软件非常多,笔者选取了中国医药大学医学信息学系崔雷教授等开发的 Bicomb2.0 共词分析软件为分析工具,收集了中国知网(CNKI)1352篇相关文献进行分析。^②

(一) 保障性住房研究的发展序列

从收集文献来看,国内学者于二十世纪90年代就对住房保障进行研究。通过 Bicomb2.0 软件的统计功能,将检索到的期刊论文进行年度分类统计(见图1)。从图1来看,2005年之前,中国住房保障的整体研究进展都较为缓慢,研究成果也较少。2006年开始期刊论文文献数量逐年增加,到2011年到达峰值。尽管2008—2009年略有下降,但并没有影响总体快速增长的趋势。2012年起,研究文献数量出现逐渐减少趋势,但整体仍然高于2009年之前的水平,此后,保障性住房成为经济学、社会学、管理学、地理

①为了方便,本文“保障性住房”与“保障房”同义。

②通过中国期刊权威数据库(CNKI),在“文献全部分类”栏中输入“主题”为“保障房”“保障性住房”“公共租赁住房”“经济适用房”“廉租房”“公租房”“政策性住房”“限价房”“住房保障”精确查找,然后清理掉征订信息、会议信息、广告信息等无关文献,最终获得1352篇相关文献进行分析。

学等学科研究的热门领域,研究成果数量日渐趋于稳定,并表现出体系化、学科化。^①

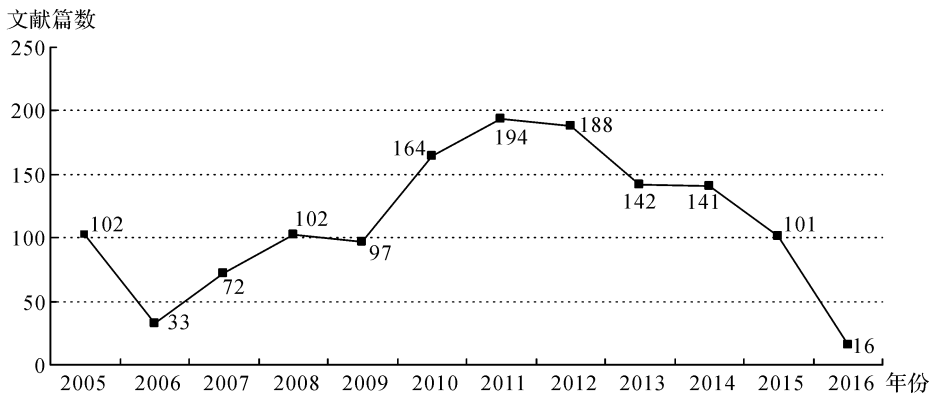


图1 历年有关保障性住房研究论文变化图

从国家住房保障政策来看,研究成果数量与政策发展过程有着紧密关系。有学者^[5]把住房保障政策划分为三个发展阶段:(1)福利房和保障性住房逐步分割阶段(1978—1998年)。改革开放后,中国政府就提出了建设保障性住房,但这段时期由于之前的福利分房制度的存在,保障性住房一直处于理论研究阶段。到1994年《城镇经济适用住房建设管理办法》的出台,标志着中国以经济适用房为主体的保障性住房体系建设从理论走向实践;(2)保障性住房制度探索阶段(1998—2007)。1998年颁布了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,停止了住房的实物分配,标志着传统的福利分房制度正式推出历史舞台,并确立了以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系。随之经济适用房相关研究逐年增多,特别是2002—2004年相继颁布的《经济适用住房价格管理办法》《城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》《经济适用住房管理办法》,把保障房研究领域推向学科的前沿;(3)保障性住房制度全面改革阶段(2007至今)。2007年颁布的《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》开启了保障性住房的新时代,这也是保障性住房研究的高潮。2009年建设部提出了三年9000亿元的保障性住房建设计划,2011年国务院提出建设保障性住房和棚户区改造1000万套,标志着保障性住房建设进入高速建设时期,保障房的相关研究成果量也达到峰值。^②

(二) 保障性住房研究的知识图谱

对于高频关键词的词频统计分析,可以更直观地了解到研究领域的集中热点和趋势^[6]。通过对1352篇文章进行关键词统计,得到关键词6819个。由于不同作者所使用的关键词各有侧重,从而致使所检索的文献中出现的一些意思相近或主题高度相关的关键词。本研究为了提高文献分析的科学性和有效性,将诸如保障性住房、保障房、公共住房、公屋、公共住宅、社会保障性住房、政府住房、公共房屋、保障住房、公有住房、保障型住房合并为“保障性住房”、公共租赁房、公租房、租赁房、租赁住房、公共租赁住房合并为“公共租赁房”等,合并最多的是由22个关键词进行合并,然后整理出前36个高频关键词排序(见表1)。

^①房地产经营管理专业最早于1989年原国家教委(现教育部)在高等学校设置,是伴随中国全面市场经济体制改革和建筑业的持续高速发展而发展起来的专业学科,目前全国专门开设该专业的高校逐渐增多,并有很多高校设置了专门的房地产研究中心。

^②1990年以来中国住房保障政策的发展历程可以参考以下资料来源:叶晓甦,黄丽静:《公平和效率指导下的我国保障性住房体系建设》,载《城市发展研究》2013年第2期;汪洁:《新中国60年城镇住房保障发展的历程及启示》,载《理论导刊》2012年第2期;相关政策文件整理。

表1 保障性住房研究的前36个高频关键词排序

序号	关键词	频次	百分比	序号	关键词	频次	百分比
1	保障性住房	386	5.66%	19	对策建议	42	0.62%
2	公共租赁房	255	3.74%	20	国际经验	42	0.62%
3	住房保障	220	3.23%	21	地方政府	39	0.57%
4	经济适用房	205	3.01%	22	住房支付能力	37	0.54%
5	住房保障政策	187	2.74%	23	制度建设	37	0.54%
6	中低收入群体	175	2.57%	24	夹心层	36	0.53%
7	融资	140	2.05%	25	住房权	31	0.45%
8	住房政策	130	1.91%	26	家庭购买	31	0.45%
9	房地产市场	123	1.80%	27	土地供应	30	0.44%
10	廉租房	112	1.64%	28	住有所居	27	0.40%
11	货币补贴	97	1.42%	29	实物分配	27	0.40%
12	社会保障	86	1.26%	30	农民工	24	0.35%
13	住房价格	65	0.95%	31	问题	24	0.35%
14	住宅建设	59	0.87%	32	退出机制	23	0.34%
15	市场租金	51	0.75%	33	供给	23	0.34%
16	房地产业	50	0.73%	34	供应体系	23	0.34%
17	保障房社区	44	0.65%	35	产权	22	0.32%
18	住房	43	0.63%	36	面积标准	20	0.29%

因保障性住房、公共租赁房、经济适用房、廉租房均为保障性住房的子类,可以统称为保障性住房,与研究热点图谱无关,故并未统计。根据聚类分析和多维尺度分析结果,可以发现,保障性住房研究的热点研究图谱可以划分为三个领域:(1)保障房政策研究,包括住房保障、住房保障政策、住房政策、货币补贴、社会保障、中低收入群体、国际经验等关键词,这一领域研究起步早、成果多,研究体系较为成熟;(2)保障房建设研究,涉及住宅建设、融资、地方政府、供应体系、供给、土地供应等高频词汇,这一领域研究主要为规划设计、经济学等领域的专家学者,为应对2007年以来保障房高速建设所面临的问题进行了系列研究;(3)保障房管理相关(分配、退出、产权等)研究,涉及市场租金、住房价格、实物分配、退出机制、面积标准、产权、家庭购买等高频关键词,这一领域是管理学、政治学、经济学等学者研究的热点领域,并随着保障房后续管理面临的诸多问题,这一领域在随后都将成为重点研究内容。由于要考察的“保障房社区”文献有限,故笔者在合并关键词过程中,把保障房社区、大型居住社区、居住区、治理、社区、社会融合、物业管理、社会管理、公租房社区、住区建设、社区建设都进行合并,但也可看出,保障房社区研究在整个研究热图中处于边缘地位,研究学科集中在人文地理学、管理学等领域。这很大程度是因为中国的保障性住房还主要集中在建设和扩大方面,而较少关注保障房社区的整体治理问题。随着保障房社区居民增多、社区问题的凸显,这势必会成为今后城市社会学、人文地理学、政治学等专家学者研究的重点领域。

二、保障性住房社区相关议题的研究回顾

(一) 保障性住房的空间选址与社区隔离研究

保障房社区的空间选址是城市规划学、地理学、社会学等学科关注的重要议题之一^[7]。因为它不仅直接影响着社区居民的日常生活安排,而且影响到城市空间持续的生产与再生产过程。不同于普通

商品房,保障房的空间分布从选址、布局到分配往往都脱离了住房价格和市场的作用机制,而由城市相关职能部门所主导^[8]。然而,由于横向问责机制和纵向问责机制的局限性,使得财政收益最大化逐渐成为地方政府行动的主导逻辑^[9]。而过分依赖“土地财政”的地方政府难以放弃土地出让收益,往往理性地把保障性住房选址安排到位置较为偏远、交通条件差、配套设施不太健全的城市边缘地区,且普遍属于集中连片开发建设^[10]。中央政府和地方政府在保障房建设过程中事实上形成了“非合作博弈关系”^[11]或者称“智猪博弈”关系^[12]。保障房的空间选址、布局的边缘化不但让中低收入居民逐步迁出城市中心,而且使得社区居民就业与居住之间通勤成本的急剧增加,即“居住—就业空间失配”。西方国家研究表明,职住的分离会诱致社区居民就业困难,贫困和失业会因此陷入恶性循环,失业—贫困—犯罪似乎会成为保障房社区无法摆脱的泥潭。保障房的集中连片建设造成贫困居民的集中居住,保障房社区可能沦陷成“穷人的社区”或“低收入聚落区”,并最终与富裕阶层形成泾渭分明的居住格局,产生城市社会空间的极化现象,并与市场化的居住分异机制产生“同向强化效应”^[13]。贫困群体的空间标签化,极易导致其偏离社会主流群体的价值体系,最终走向整体的边缘化。而居住空间的隔离使得处于主流阶层的群体与处于劣势的贫困群里之间互动、交流、理解和互助都变得困难,并形成相互排斥、仇视的心理,甚至可能因微小事件引发激烈的社会冲突^[14]。多数学者研究表明,“大混居、小聚居”多元模式是解决空间极化的替代性方案,即采用保障房与其他类型住房的混合搭配^[15],并提出了多因子叠加的保障房适建性评价方法^[16]。而制定合理的住房公共政策、及时跟进配套公共服务设施,也是解决目前保障房社区非资源性空间隔离的有效措施^[17]。

(二) 保障性住房社区居住满意度及影响因素

居住满意度是居民对住房及其所在社区整体环境的情感反应,是评估住房整体情况的重要指标。作为政府实施的重要民生工程,保障性住房的居住满意度是测量政府满足中低收入群体住房需求的整体实现程度。大致来说,学界主要从两个纬度对保障性住房满意度进行了研究:一是把保障房类化为“商品”,构建一整套“顾客满意度”指标,研究居住者从获得保障房的实际感知与先前预期的比较进行评价,以及使用或拥有保障房而获得的情感满足。这一思想源起于二十世纪80年代美国学者费耐尔(Fornell)博士的顾客满意度研究,是目前保障房满意度研究的主流思想。从研究情况来看,除人才公寓^[18]外,中国保障性住房居民的居住满意度都普遍偏低,且明显受到四类因素的影响:(1)社会人口特征,包括性别、年龄、教育水平、收入、家庭人口、婚姻状况、健康情况、政治面貌、单位性质等;(2)住房特征,包括地理空间、居住面积、户型结构、施工质量、水电气等配套设施、租金价格等;(3)社区环境特征,涉及通勤成本、交通便利性、教育配套、医疗服务、商业配套、社区活动、物业情况、就业环境等;(4)心理体验,包括政策执行情况、社区和谐性、入住感受、社会排斥感、相对剥夺感等^[19-22]。有研究指出,经济适用房更像是政府激励居民迁出市区的一种工具,对迁出之后的有效管理相对缺乏,特别是社区的独立选址和布局很容易造成不同群体的空间隔离^[23]。另一种住房满意度研究是把居住视为生活过程,关注住房空间在使用过程中形成的整体体验。有研究通过对困难家庭在廉租房的居住行为空间包括子女学习、就寝、烹饪、洗簌等8类进行具体满意度测量,进而总结了保障性住房的整体满意度,以及空间的使用和设计存在的问题^[24]。

(三) 保障性住房社区邻里互动与社会融合

邻里关系是衡量社区发育的主要指标,是社会整合的重要基础。邻里关系的实质是互助、接纳和融合。对于保障房社区居民来说,他们从原先熟悉社区来到完全陌生社区,重新构建邻里关系就显得尤为重要。这也是社会学一直关注的焦点。但令人遗憾的是,保障房社区邻里资本的重构并没有引起社会学家的重视,反而吸引了一些人文地理学者的关注。研究表明,不同于城市社区,保障房社区居民尽管拥有规模较大的邻里规模,但彼此之间情感认同度较低,居民之间的邻里互动以搬迁前的“地缘

关系”为主,“业缘关系”和“趣缘关系”较少。而且在保障房社区内,不同保障房类型的居民邻里关系呈现同质性,形成了回迁房居民群体、经济适用房居民群体和廉租房居民群体,这些群体内部有着独特的沟通交流符号^[25]。邻里互动直接限制了保障房社区的融合度。在广州的社会融合度测量中,情感适应、环境融合、邻里交往和社区互动整体不高,社区居民在社区参与度较低,与周边社区互动较少,社区融合呈现出“内卷化”趋势^[26]。但是保障房社区并没有产生诸如国外公共住房出现的“贫困同质化”现象,即保障房社区的存在并没有降低周边社区居民的定居意愿,却出现了“贫困符号化”问题^[27]。居民们对社区的认同感、归属感整体不强,一些居民还认为保障房社区代表着社会地位,有着较强的标签感^[28]。而影响保障房社区融合的因素不仅包括年龄、性别、居住年限、社会经济地位、职业等,还涉及社区满意度、公共服务设施、社区异质性等。这就要求政府在建设保障房的同时,还需要从交通保障、公共空间塑造、增加就业机会等方面提升社区居民之间、保障房社区与周边社区居民之间的交往度,提升社区内部凝聚力和不同社会群体的互相认同,避免保障房社区的社会空间边缘化、隔离化。

(四) 保障性住房社区的公共服务与社区治理

与保障房建设进程所不匹配的是,保障房社区的公共服务设施与社区管理等后续问题严重滞后。“重建设、轻管理”成为保障房大开发时期的主要特征之一。从广州、上海等地实践情况来看,在市场逻辑和政府逻辑的双重影响下,保障房社区的空间布局与城市公共服务设施表现出明显的偏离态势,公共服务设施可达性极差,并伴随城市中心边缘格局的设施空间布局与中低收入群体政策外移而加剧二者之间的空间分离趋势^[3,29]。公共服务设施配置严重影响到保障房社区人口入住情况,“住房空置”“违规出租”等后续问题频繁出现,保障房的后期监管也成为保障房社区管理的重要内容^[30]。在保障房社区内,由于社区产权结构复杂,居民利益诉求多元,同时社区居民具有普遍收入较低、文化程度不高、权利和责任意识不匹配等特点,而恰巧保障房社区治理主体单一、社区服务行政化浓厚、专业队伍处于建设中等问题,这给社区治理带来前所未有的挑战。与社区管理联系紧密的物业管理便是学者们重点关注领域。目前来看,保障房社区物业管理普遍存在费用收缴困难、服务定位不合理、卫生管理困难、停车管理难度大等问题^[31]。由于保障房社区的特殊性,全国各地都在纷纷探索这一新社区型态的物业管理模式:(1)政府管理模式,就是由保障房社区所在街镇成立物业公司,直接为社区提供物业服务,即“政府托底管理”。一些学者也极力主张这一模式,有学者对广州的研究表明,保障房社区居民对政府的依赖程度较高,政府基于保障对象权益原则,理应主动介入社区物业管理,并且要把关爱为本、用心服务理念嵌入物业管理中^[32]。这一模式虽然能够利用政府资源解决小区物业难题,但明显存在运营效率低、服务水平低等劣势;(2)市场管理模式,即政府通过政府购买服务方式聘用物业管理公司为保障房社区提供物业管理服务。这一模式具有减轻政府负担、提高管理效率、提升服务水平等优势,但缺点在于小区矛盾难以化解、国有资产维护困难等;(3)协作管理模式,就是整合市场管理与政府管理的优势,各自取长补短,共同协作管理保障房社区。这看似是理想的管理模式,并出现政府主导、政府监督和开发商主导、多元化运营等几种协作管理模式。在社区综合治理方面,上海、南京、北京等地进行探索,并提出了多元协同治理^[33]、社区复合治理^[34]、“镇管社区”^[35]、社会工作参与治理^[36]等路径。

三、研究述评与拓展思路

“民惟邦本,本固邦宁”。保障房建设就是政府为解决住房市场中居住困难群体的一项民生工程。但是,保障房建设不仅是住房建设,更重要的是社区共同体的营造,包括社区认同建设、居民情感建设

等。它们共同构成了适宜居住的社区生态。保障房社区建设,是直接决定保障房政策实现社会效能的关键指标之一。

(一) 研究述评

1. 整体而言,尽管中国保障性住房的建设历程不是很长,但整体的研究文献已经较为丰硕,并表现出保障房政策出台数与文献增长数呈同步增长趋势。特别是2007年之后,保障房研究文献数量急剧增加,这与国务院颁布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》等文件、加快推进保障房建设有着紧密的关系。但从研究层级来看,整个领域的研究尚处于初步阶段,其具体表现在:第一,相关概念的混用、滥用,比如在高频词汇分析中,有关保障房的表述就多达十多种,概念的模糊性使用使得研究的科学性大大下降,这本身也是新兴领域研究的普遍表现;第二,研究缺乏深入推进,大部分研究均属于热点型研究。目前保障房研究大多集中于制度建设、融资供给模式以及选址布局等方面。如果把保障房建设区分为政策建设、保障房开发、保障房分配、后期管理等序列的话,目前研究还多分布在前期的住宅开发与建设阶段;第三,研究大多属于宏观层面,微观方面研究较少。国内研究在叙述保障对象时,大多数都使用中低收入群体、中低收入阶层等模糊词汇,且相关表达就多达17种。事实上,保障房的保障对象非常广泛,牵涉到城市中低收入群体、刚毕业大学生、外来就业人群等,每一种群体的收入情况和发展潜力均有差异,所以对于保障房的需求以及使用的情况均有不同。

2. 在“重建设、轻管理”的整体研究态势下,保障房社区研究的文献资料不多,且大多指向于保障房的空间选址与社区隔离、保障房的居住满意度及影响因素、保障房社区邻里互动与社会融合、保障房社区的公共服务与社区治理这四个方面。而且,除了第一方面,后面三个方面的研究都相对薄弱,研究深度也有待提高。这可能有两方面原因:其一在于目前保障房仍处于开发与建设阶段,整个政策导向仍然是需要理论工作者探究如何更好更快地建设满足政府提出的保障房建设目标;其二则是目前大规模保障房社区尽管已经形成,但是很多潜在的问题并未凸显或者是并未受到理论工作者的重视,这在保障房的空间选址与社区隔离方面得到反面体现。实质上,保障房并不仅仅是为中低收入阶层提供“遮雨避风之所”,更重要的是要为他们提供“安居乐业”的生活空间,这是社会主义国家公民共享改革开放成果的重要政策之一。因而,保障房的后期管理和研究就非常重要,它事关保障房建设的社会效能发挥、事关社会的公平正义等重要议题。

3. 在学科范式上,保障房社区研究多集中在人文地理学、公共管理学、经济学等学科,而传统研究社区主要学科如社会学、人类学、心理学等并未过多涉及。保障房研究具有典型的多学科特征。在整个保障房研究文献中,经济学、管理学、人文地理学等学者是较为活跃的,特别是对于保障房政策、保障房的融资建设、以及空间分配等问题进行研究。而社区研究是社会学、人类学等学科的主要阵地,并形成了社区研究的传统。但在本文所搜集到的文献中,诸如社区融合、邻里关系、公共服务、社区治理等话题,大多是地理学出身的研究者在探究,社会学对这个问题的关注较少。由于学科范式的局限,地理学出身的学者在研究社区融合、邻里关系等问题时,则表现出很强的实证色彩,但是对于理论的把握、研究的深度等方面均有所欠缺。然而,这一学科通过对保障房影响到城市空间变异这一问题的关注,逐渐延伸到保障房社区的邻里关系、社区融合等问题,本身就应该值得赞扬。而恰恰是社会学、人类学等学科,对于这一社会发展的新领域的把握则应该引起大家深思。

4. 在研究方法上,目前保障房社区研究在定量与定性方面表现出平衡性,但是在研究层级上,中观层面研究较多,微观层面以及理论层面的研究都较少。得益于经济学、地理学、管理学等相关学科的介入,它们做了一些较为详尽的实地调查,并对数据的把握总体较好。但是这些调查大都是对地方性调查,比如中山大学地理系团队对广州市做了详尽调查,而缺乏全国性调查数据,这些致使研究缺乏全国的整体情况描述以及地区间的比较性研究。由于受制于学科范式方面的限制,目前的研究缺乏对

保障房社区的理论提升。当然,另一个原因还在于,目前保障房社区方面的微观层面研究资料的缺乏。因为依照研究脉络,归纳与演绎是社会科学研究的两重思维逻辑,归纳是从众多个案研究提升到一般研究的过程,而演绎则通过已知的原理推论到个别案例。就保障房社区研究而言,归纳无疑是较为明智选择。但是,保障房社区研究本身资料就不多,并且微观研究更为贫乏,保障房社区的理论层面研究的落后就成为顺势而为的事情。

(二) 拓展思路

1. 保障房社区研究是今后很长一段时间学者们关注的重要课题。做出这一判断的基础在于:第一,保障房建设是一个过程性事件,虽然目前处于大建设、大开发阶段,但是这一过程会随着保障房规模的增大而呈现逐渐延后,那么,保障房的后续管理、保障房社区的相关问题顺势就会提上研究热域;第二,尽管保障房社区居民人数逐年增多,但目前仍处于量变阶段,社区内的问题并未引起更多的专家学者重视,但是这一过程势必会随着问题的增多、社区居住人数的增多而引起大家的关注。第三,就政策目标来看,保障房的表面目标在于为中低收入居民提供安居之所,最终目的则在于让居民“安居乐业”,这是国家公共政策的实现社会效能的必然趋势。而相关欧美国家“贫民窟”“拉美陷阱”等前车之鉴,也会使中央政府逐渐把注意力转移到保障房社区的建设和管理工作上来。

2. 保障房社区研究内容会伴随研究的深入逐渐拓展与深化。拓展内容主要包括:第一,保障房社区的后续管理问题,这里面牵涉到后续监管与认证、物业管理与服务、公共配套问题、房产的权益等相关问题;第二,保障房社区居民生活秩序重建问题,牵涉到保障房社区居民从市中心迁移至郊区的生活适应、职业获得、社区融入、邻里关系重构等相关问题;第三,保障房社区的整体治理问题,这是一个综合性的问题,包括社区居民的参与、外来人口的管理、公共服务的供给等相关问题,特别值得重视的是,迁移至保障房社区的居民大部分属于中老年低收入群体,其养老服务是很关键的问题。同时相矛盾的是,保障房社区多属于大型人口导入社区,在目前乡镇财政管理体制下,导入乡镇能够提供如社区居民原居地的服务水平,这本身就是一个处于“两难”困境的问题。

3. 保障房社区研究亟需社会学、人类学、心理学等相关学科介入,与经济学、管理学、地理学、政治学等共同研究。学科的综合性本身就能对某一问题进行深入透彻的研究。况且,社区研究本就是社会学、人类学等学科的重要内容,并形成了相应的理论学派,比如社区生态学、社区融合理论、社区资本理论等。而且,社会学、人类学、心理学等研究方法的引进,对于保障房社区的研究无疑会更加深入,特别是在微观研究方面,这些学科较于其他学科有着更大的优势。当然,这并不是说其他学科的研究不重要。而是需要把这些学科的研究优势与原有的经济学、管理学、地理学等学科研究优势结合起来,共同探究保障房社区建设过程中的相关问题。

4. 保障房社区研究需要加强理论研究、微观研究以及比较研究。无论是国外还是国内,社区研究都相对比较成熟,且自成体系。但就保障房社区研究而言,国内与国外相差还是较大,国外相关研究成果明显多于国内研究,且在研究的理论深度、个案的挖掘等方面都较强。这可能与国内保障房建设滞后、学科涉入不多等有很大关系。而这也是接下来保障房社区研究应该努力的方向。对于目前学者们大多对个别地域的调查研究现状,接下来应该多进行地区之间的对比性研究,甚至国内外比较性研究,探究具有中国保障房社区建设的基本规律与特点,提出适合中国国情的保障房社区建设的制度方案。

参考文献:

- [1] 郭士征,张腾. 中国住房保障体系构建研究[J]. 广东社会科学,2010(6):5-10.
- [2] 吴迪,高鹏,董纪昌. 保障性住房违规出租问题的博弈分析和治理研究[J]. 管理评论,2011(2):3-10.
- [3] 武田艳,何芳. 保障性社区公共服务设施供给研究——以上海市宝山“四高”小区为例[J]. 生态经济,2011(9):59-62.
- [4] 陈悦,刘泽渊. 悄然兴起的科学知识图谱[J]. 科学学研究,2005(2):149-154.

- [5] 向晶, 张玉华, 高文书. 保障性住房制度改革: 进展、问题与建议[J]. 中州学刊, 2015(7): 66-71.
- [6] 朱之翰, 郭文斌. 我国近十年自我效能研究热点知识图谱[J]. 心理研究, 2013(1): 66-70.
- [7] 李强, 李洋. 居住分异与社会距离[J]. 北京社会科学, 2010(1): 4-11.
- [8] 张祚, 陈昆仑. 城市大规模保障性住房空间决策——相关问题与研究综述[J]. 湖北大学学报(哲学社会科学版), 2016(1): 129-135.
- [9] 郁建兴, 高翔. 地方发展型政府的行为逻辑及制度基础[J]. 中国社会科学, 2012(5): 95-112.
- [10] 程卓, 肖勇. 我国保障性住房空间选址研究[J]. 规划师, 2015(Z1): 254-259.
- [11] 谭玲雁, 娄成武. 保障性住房政策过程的中央与地方政府的关系[J]. 公共管理学报, 2012(1): 52-63.
- [12] 蔡冰菲. 保障性住房建设中地方政府与中央政府的博弈分析[J]. 社会科学家, 2009(12): 40-43.
- [13] 赵聚军. 保障房空间布局失衡与中国大城市居住格力现象的萌发[J]. 中国行政管理, 2014(7): 60-63.
- [14] 徐琴. 制度安排与社会空间极化——现行公共住房政策透视[J]. 南京师大学报(社会科学版), 2008(3): 26-31.
- [15] 熊国平, 朱祁连, 杨东峰. 国际经验与我国廉租房建设[J]. 国际城市规划, 2009(1): 37-42.
- [16] 丁旭. 保障性住房适建性评价及其空间区位选择——以杭州为例[J]. 城市规划, 2012(9): 70-76.
- [17] 叶贵仁, 何艳玲. 政策性隔离社区生产中的政府、市场与社会——以广州市P限价房社区为个案[J]. 西北师大学报(社会科学版), 2012(1): 95-100.
- [18] 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.
- [19] 刘贵文, 张运生, 徐鹏鹏. 公租房满意度综合评价[J]. 建筑经济, 2013(9): 79-83.
- [20] 曾广录, 曾汪泉. 保障性住房建设满意度影响因素的实证分析——基于五省会城市住房保障对象的调查[J]. 财经理论与实践, 2013(6): 102-106.
- [21] 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.
- [22] 虞晓芬, 黄忠华. 自有住宅者与租赁住宅者居住满意度影响因素的实证研究: 以杭州市为例[J]. 财贸经济, 2010(7): 122-126.
- [23] 李培. 经济适用房住户满意度及其影响因素分析——基于北京市1184位住户的调查[J]. 南方经济, 2010(4): 15-25.
- [24] 周晓红, 龙婷. 上海市低收入住房困难家庭居住生活行为的研究[J]. 建筑学报, 2009(8): 10-13.
- [25] 李欣怡, 李志刚. 中国大城市保障性住房社区的“邻里互动”研究——以广州为例[J]. 华南师范大学学报(社会科学版), 2015(2): 108-114.
- [26] 陈宏胜, 李志刚. 中国大城市保障房社区的社会融合研究——以广州为例[J]. 城市规划, 2015(9): 33-39.
- [27] 陈宏胜, 刘晔, 李志刚. 中国大城市保障房社区的邻里效应研究——以广州市保障房周边社区为例[J]. 人文地理, 2015(4): 39-44.
- [28] 谢颖. 保障性住房社区居民的社区认同感分析——以广州市为例[J]. 人民论坛, 2012(20): 130-131.
- [29] 袁奇峰, 马晓亚. 保障性住区的公共服务设施供给——以广州市为例[J]. 城市规划, 2012(2): 24-30.
- [30] 曹伊清. 保障性住房的后续管理问题及其解决途径[J]. 城市问题, 2013(6): 62-66.
- [31] 李俊杰, 张建坤, 刘娟. 保障性住房物业管理模式研究——以南京市为例[J]. 现代城市研究, 2012(5): 32-36.
- [32] 吴开泽, 陈琳, 谭建辉. 保障房社区物业管理状况调查——以广州市为例[J]. 城市问题, 2014(4): 82-89.
- [33] 方舒. 保障房社区治理路径新探——以北京C社区的治理实践为例[J]. 甘肃社会科学, 2015(1): 11-15.
- [34] 范志海, 刘钢, 李高业. 大型居住社区治理模式初探——以上海三林世博家园社区为例[J]. 华东理工大学学报(社会科学版), 2010(5): 1-6.
- [35] 杨红伟. “镇管社区”体制下城郊大型居住社区治理的财政困境研究——以上海市宝山区大型居住社区为主要调查对象[J]. 现代城市研究, 2015(9): 71-74.
- [36] 刘新庚, 黎雨宸. 社会工作参与公租房社区治理的行动领域、组织模式与路径选择[J]. 中南大学学报(社会科学版), 2015(1): 146-152.

