治理绩效

生命历程视角下公共租赁住房住户满意度研究

——基于广州的实证

陈 琳，陈鹏翔，鞠恩思，王 帅

（广州大学管理学院，广州 510006）

摘要：基于2022年广州市公租房住户满意度调查数据，运用因子分析法构建公租房住户满意度评价指标体系。研究发现，建筑状况、配套设施、通勤情况、住户服务、投诉处理等因子对住户满意度有显著正向影响。结合生命历程的Logistics模型研究发现，在规划建设阶段，未婚住户更关注通勤情况与商业配套，已婚住户更看重建筑状况与教育配套，重病或残疾住户更在意交通出行与医疗设施配套。在运营服务阶段，已婚住户更看重维修服务，重病或残疾住户更关注投诉处理。在后期退出阶段，离异或丧偶群体更在意期满审查制度。建议科学规划保障性住房的选址与布局，配套先行，提高公租房建设标准，设计更为人性化的公租房分配与调换机制，强化公租房社区后期运营管理，优化期满审查工作流程，给予特殊群体特别关注。

关键词：公共租赁住房；住户满意度；生命历程理论；因子分析；Logistics模型

中图分类号：F293.3 **文献标志码：**A **文章编号：**1671－1807(2026)09－0284－07

公共租赁住房（简称“公租房”）是保障中低收入居民住有所居的租赁型政策性住房。2012—2024年，中国常住人口城镇化率由53.1%提升至67%。人口向大城市集聚的趋势愈发明显，城市规模扩张加剧了城市居民的居住难题。为应对大规模城镇化带来的“住有所居”挑战，公共租赁住房制度得到大力发展，保障对象扩展至新市民、青年等群体[1]。尽管公租房供应的增加显著改善了住房困难群众的居住水平，但在规划建设与管理使用中仍面临许多问题，包括：①地域分布失衡、特殊困难群体高度聚集、居民归属感弱、管理效率低、安全隐患高[2]；②用地供应有限、规划总量不足、配套需求考虑不周以及规划方式单一等[3]；③公租房选址偏离就业中心且公交支撑弱，造成居民职住空间失配、通勤距离过长，时间及交通成本攀升直接削弱居住福利与幸福感[4]；④远郊集中建设的保障房住区因区位边缘、配套滞后、治理不足等因素造成弱势群体高密度沉淀[5]；⑤供需错配构成了影响住房保障政策实效与住户居住满意度的深层结构性矛盾[6]；⑥居民对房屋质量和物业管理满意度有待提升，社区归属感不强[7]。

当前关于公共住房满意度的研究发现，个体和家庭属性[8]、社区管理[9]和室内环境[10]、设施配置与服务和建筑质量[11]、住区环境[12]、房屋感知质量[13]、制度供给[14]、租金价格[15]与家庭结构[16]均会影响住户满意程度。此外，保障房周边的教育[17]、交通、医疗[18]、商业、停车等配套设施[19]也是影响满意度的重要因素。若居民感知到保障性住房在居住条件和生活发展需求方面较之前有明显改善时，会形成较高的福利认同，这种认同感会提升住房满意度[20]。

还有研究发现，保障房退出机制缺乏柔性等因素与住户不满意度有显著相关性[21]、与私人住房混合居住引发的社会冲突与居住排斥等问题[22]均会消极影响住户满意度。然而，现有研究以个体生命事件为线索，多从生命历程的视角研究人口迁移[23]和城市住房问题[24]，对保障群体因生命历程重大转折（如重病、离异）而产生的差异化需求关注不足，

收稿日期：2025-12-11

基金项目：国家社会科学基金（19BGL220）

作者简介：陈琳（1968—），女，山西朔州人，博士，教授，研究方向为房地产经济与管理、住房保障；陈鹏翔（1999—），男，江西赣州人，硕士研究生，研究方向为房地产经济与管理、住房保障；鞠恩思（1999—），女，河南南阳人，硕士研究生，研究方向为房地产经济与管理、住房保障；王帅（1997—），男，宁夏固原人，硕士研究生，研究方向为房地产经济与管理、住房保障。

相关实证证据较为缺乏。因此,现引入生命历程理论,旨在分析个体因生命阶段变化而产生的公租房居住需求对其居住满意度的影响。由此,构建住房满意度评价指标体系,并结合公租房住户的生命发展轨迹,剖析公租房管理与使用过程中的问题,有针对性地提出政策建议,以期进一步提高公租房管理成效。在提升公租房住户居住满意度的同时,切实增强人民群众的获得感与幸福感。

1　数据来源、模型构建与基本假设

1.1　数据来源

研究数据来源于广州大学房地产研究所于2022年开展的广州市在享公租房住户问卷调查,采用按规模大小成比例的概率抽样(probability proportional to size,PPS)方式,全面覆盖不同管辖片区、不同类型公租房,充分考虑保障对象的类型、年龄、学历和家庭经济困难程度的分布情况。广州市住房保障办公室公众通告平台向5 000户代表性住户发布调查通知,共采集4 137份问卷。本次研究集中于中低收入家庭,经过筛选并剔除缺失值,最终得到2 822个有效样本。

1.2　描述性统计

在本次调查的公租房住户中,性别比例均衡,接受调查的住户中男性受访者占比49.9%,女性受访者占比50.1%。在年龄层面,各年龄段受访群众较均匀分布,以中老年群体为主,占比约为59.8%。家庭化特征明显,离婚或丧偶占比高(37.8%)。居民受教育程度有显著差异,绝大部分为高中及以下学历(75.9%)。工作性质不稳定,家庭人均可支配收入仅为1.73万元/年。公租房住户的总体满意度较高(89%),但对车辆乱停乱放、宠物饲养管理、高空抛物、噪声臭气等方面满意度较低。

1.3　住户满意度评价指标的设计与构建

公租房住户满意度研究需要考虑公平[25]、政策执行[26]等特性。从广州市公租房管理的全流程链条出发,在现有研究基础上构建了多维度、更具针对性的广州市公租房住户满意度评价模型。公租房独有的政策性体现在管理的全生命周期中,主要包括规划建设(建筑状况、配套设施、通勤与交通情况)、运营服务(住户服务、投诉处理、维修服务)和后期退出(期满审查)3个阶段。因此,选择这3个阶段的7个特性作为评价指标,与住户满意度一同构建模型,研究模型如图1所示。根据上述分析,提出如下假设。

H1:公租房规划建设的因子指标对公租房住户满意度有显著影响;

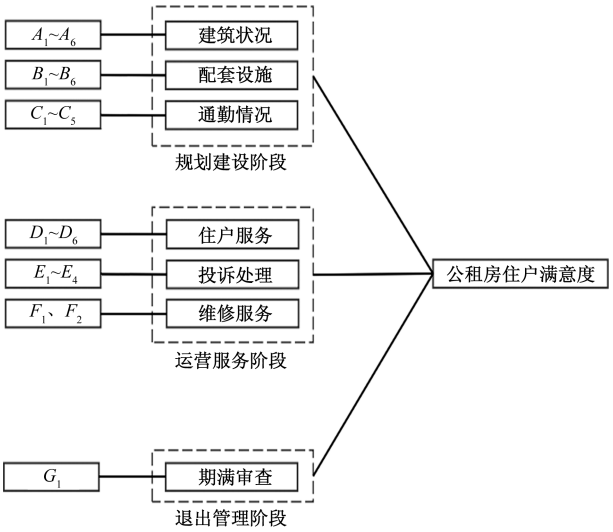


图1　公租房住户满意度模型

H2:运营服务的因子指标对公租房住户满意度有显著影响;

H3:退出管理阶段的因子指标对公租房住户满意度有显著影响。

1.4　生命历程影响下的群体异质性研究设计

生命历程理论揭示了个体周边发生的"事件"对个体选择的影响[27]。年龄是个体生命阶段的直观反映,相对应的是在不同年龄阶段的"事件节点"。例如,结婚代表家庭状态的转变,对房屋的面积和功能提出更多要求;生子代表家庭结构的变化,父母的重心转向孩子,教育成为重要关注因素;而照顾老人意味着家庭的住房选择需要考虑老年群体的生活特点。个体因不同特殊事件关注点发生的变化,会引起其对公租房满意度的评价变化。此外,负面的生命事件往往会对个体的生活造成更大负担,这在住房困难群体中尤为明显。因此既要关注符合大部分群体的常规生命事件,也应该关注特殊生命事件影响下的少数群体,如离婚或丧偶群体、残疾或重病群体等。根据上述分析,提出如下假设。

H4:生命事件的发生会造成不同群体对公租房满意度的评价不同。

构建有序Logistic模型来分析各因子对满意度的影响,同时研究群体满意度的差异性。模型方程为

$$\mathrm{Logit}P(Y\leqslant j)=\alpha_j+\sum_{i=1}^{n}\beta_i X_i+\varepsilon_i \qquad (1)$$

式中:$P(Y\leqslant j)$为公租房住户总体满意度小于等于j等级时的累积概率;X_i为自变量,包括在公租房规

划选址阶段、运营管理阶段以及后期退出阶段的相关影响变量；β_i 为自变量的系数；α_j 为常数项；ε_i 为误差项。

1.5　研究变量设定

因变量为公租房住户的总体满意度，是住户通过对居住公租房小区各方面体验后做出的主观评价。自变量含7个一级指标和32个可测量的二级指标，用李克特量表法对32个可测量的二级指标问题进行衡量。每个指标问题分为5个等级的评分（“1＝很不满意”“2＝比较不满意”“3＝一般”“4＝比较满意”“5＝很满意”），具体见表1。还考虑了5个个体特征作为控制变量。研究变量设置见表1。

表1　研究变量设置

变量类型	满意度因子指标	具体满意度评价项目
因变量	公租房满意度	Y 住户对公租房的总体满意度
自变量	建筑状况	楼龄 A_1
		户型 A_2
		面积 A_3
		室内水电配置 A_4
		采光 A_5
		通风 A_6
	配套设施	教育设施 B_1
		医疗卫生设施 B_2
		文化体育设施 B_3
		商业服务设施 B_4
		金融邮电设施 B_5
		社区服务设施 B_6
	通勤与交通情况	周边交通设施配置 C_1
		通勤时长 C_2
		交通成本 C_3
		租金 C_4
		停车费 C_5
	住户服务	噪声 D_1
		臭气等污染管理 D_2
		车辆停放 D_3
		高空抛物 D_4
		住户宠物 D_5
		服务态度 D_6
		设身处地为住户着想 D_7
		处理问题能力 D_8
	投诉处理	投诉渠道通畅 E_1
		接受投诉态度 E_2
		处理及时性 E_3
		投诉处理结果 E_4
	维修服务	维修响应及时 F_1
		维修效果 F_2
	期满审查	期满审查支持 G_1
控制变量	性别	
	年龄	
	教育水平	
	职业	
	家庭人均年收入	

2　实证结果

2.1　信度和效度检验

对问卷样本进行信度和效度检验。表2、表3显示，样本总体Cronbach's α 等于0.937，表明样本信度较好；KMO（Kaiser-Meyer-Olkin）值为0.939，表明问卷的效度良好。

表2　信度检验结果

Cronbach's α	0.937
项数	32

表3　效度检验结果

KMO		0.939
Bartlett 检验	自由度	496
	显著性	0.000

2.2　模型构建

2.2.1　因子分析

采用主成分分析法进行满意度因子分析，共提取7个特征值大于1的因子，方差累积贡献率为70.034%，表示量表效度较好。根据因子分析成分矩阵中的荷载系数对满意度变量指标进行聚类确定，在单一因子上的荷载最高的归为同类，见表4，表中仅呈现同类中的最高载荷数值。A_1～A_6 在因子4上的荷载最高，根据这6个指标的特征将因子4确定为建筑状况，主要包括楼龄、户型、面积、室内水电配置、采光和通风条件。同理确定因子2为配套设施，因子5为通勤情况，因子1为住户服务，因子3为投诉处理，因子6为维修服务，因子7为期满审查。

2.2.2　回归分析

通过皮尔逊相关系数检验各因子变量与公租房住户满意度的关系，均表现出统计显著性（$P<0.05$），证明均与满意度显著相关. 其中只有期满审查呈负相关关系，其余均呈正相关关系。接着将7个因子变量纳入住房满意度的线性回归分析中，并加入控制变量以提高模型的总体解释能力。采用德宾-沃森（Durbin-Watson，DW）检验法，得出DW值近似等于2，说明不存在自相关问题。表5显示，模型中因子变量的容差均大于0.1，方差膨胀因子（VIF）均小于10，说明该模型也不存在多重共线性。建筑状况非标准化系数为0.303，说明建筑状况因素对住户满意度的影响近30%，即每单位建筑状况因素会带来住户满意度的正向变动幅度为0.3。配套设施的影响系数为0.188，即教育、医疗、商业等配套设施完善程度每提高1个单位，会带来

表 4　旋转后的成分矩阵

指标	成分						
	1	2	3	4	5	6	7
A_1				0.612			
A_2				0.777			
A_3				0.673			
A_4				0.553			
A_5				0.784			
A_6				0.776			
B_1		0.723					
B_2		0.778					
B_3		0.658					
B_4		0.696					
B_5		0.755					
B_6		0.651					
C_1					0.691		
C_2					0.746		
C_3					0.736		
C_4					0.440		
C_5					0.483		
D_1	0.530						
D_2	0.649						
D_3	0.649						
D_4	0.690						
D_5	0.686						
D_6	0.601						
D_7	0.644						
D_8	0.641						
E_1			0.813				
E_2			0.882				
E_3			0.873				
E_4			0.865				
F_1						0.942	
F_2						0.947	
G_1							0.900

表 5　基本线性回归结果

变量	非标准化系数		t	Sig.	共线性统计量	
	β	标准误差			容差	VIF
常量	3.265	0.124	26.385	0.000	0.985	1.015
建筑状况	0.303	0.015	20.568	0.000	0.991	1.009
配套设施	0.188	0.015	12.756	0.000	0.993	1.007
通勤情况	0.154	0.015	10.405	0.000	0.982	1.019
住户服务	0.240	0.015	16.184	0.000	0.985	1.015
投诉处理	0.138	0.015	9.416	0.000	0.992	1.008
维修服务	0.018	0.015	1.251	0.211	0.990	1.011
期满审查	−0.047	0.015	−3.193	0.001	0.978	1.023
性别	0.082	0.033	0.969	0.333	0.786	1.273
年龄	0.002	0.002	1.295	0.195	0.601	1.663
教育水平	0.025	0.018	1.383	0.167	0.860	1.163
工作职业	0.004	0.007	0.487	0.626	0.707	1.414
婚姻状况	0.064	0.021	2.967	0.003	0.882	1.133
家庭人口	−0.015	0.016	−0.925	0.355	0.842	1.187
人均可支配收入	1.873×10^{-6}	0.000	1.295	0.195	0.925	1.081

住户满意度提升 18.8%。通勤情况的非标准化系数是 0.154,通过降低通勤时长和成本等方式,可以使住户满意度增高 15.4%。提升一个单位住户服务方面的管理水平,能够使得住户满意度上升 24%。投诉处理的影响系数为 0.138,即投诉处理服务提升一单位会使满意度增高 13.8%。维修服务的影响不显著,原因可能有两方面,一是测量维修服务的二级指标数量较少,造成满意度影响力不足,二是住户对公租房小区的各项服务预期较低,导致其对维修情况的重视程度不高。期满审查对住户满意度呈现负向影响,反映公租房住户更希望取消期满审查制度,他们渴求稳定、廉价的住所,不希望自己失去享受公租房的待遇。因此对公租房发展总体有利的退出机制,在住户看来却成为他们心怀抵触的风险。

由此,验证了代表公租房建设选址、运营服务和退出管理阶段的 7 个因子指标对公租房住户满意度的解释能力良好;6 个相关因子变量对住户满意度存在显著影响,只有维修服务不显著,验证了假设 H1、假设 H2 和假设 H3。

2.3　生命历程影响下的群体异质性分析

为验证公租房住户满意度受生命历程事件的影响,按未婚、已婚、离异或丧偶以及重病残疾 4 类子样本进行考察。通过有序 Logistic 模型做回归分析,结果见表 6。

2.3.1　未婚、已婚住户

表 6 列(1)、列(2)分别为单身和结婚两种状态下不同因子对住户满意度的影响。对未婚群体来说,建筑状况、配套设施、通勤情况、住户服务、投诉处理对住房满意度的影响显著,回归系数分别是 0.711(OR = 2.036)、0.733(OR = 2.081)、0.639(OR=1.895)、1.050(OR=2.858)和 0.329(OR=1.390)(OR 为优势比,与回归系数 β 的数量关系为 $OR=e^{\beta}$),其中通勤情况、配套设施(尤其是商业与娱乐配套设施)和住户服务的影响较大,而维修服务影响较弱。与未婚群体相比,结婚这一生命事件意味着单身生活向家庭生活的转变,因此在各影响因子的表现方面存在差异性。对已婚群体来说,更看重建筑状况,说明组成家庭后更在意房屋本身品质与户型设计,而有了子女之后,对配套设施(尤其是教育设施)也尤为看重。在运营服务阶段,他们对住户服务的关注有所降低,而对投诉处理和维修服务的关注明显提升,可能因为他们往往比未婚群体租住公租房的时间更长,随着公租房楼龄的增加发生质量问题、设施损坏等情况的概率更高,住户

表6　不同群组住房满意度影响因素差异性分析结果

变量		(1)	(2)	(3)	(4)
		未婚	已婚	离异或丧偶	重病残疾
规划建设	建筑状况	0.711***	0.961***	1.023***	
		(5.27)	(15.98)	(14.41)	
	配套设施	0.733***	0.526***	0.747***	
		(5.39)	(9.69)	(11.19)	
	通勤与交通情况	0.639***	0.566***	0.493***	
		(4.55)	(10.57)	(7.12)	
运营服务	住户服务	1.050***	0.768***	0.851***	
		(6.77)	(13.71)	(11.72)	
	投诉处理	0.329***	0.423***	0.496***	
		(2.78)	(7.32)	(7.76)	
	维修服务	0.145	0.114**	0.103	
		(1.16)	(2.08)	(1.61)	
退出机制	期满审查	−0.076	−0.075	−0.316***	
		(−0.64)	(−1.56)	(−4.61)	
控制变量	性别	0.020	0.184	−0.042	
		(−0.08)	(1.56)	(−0.28)	
	年龄	−0.001	0.005	0.005	
		(−0.08)	(0.71)	(0.49)	
	学历	0.148	0.049	−0.006	
		(1.01)	(0.75)	(−0.08)	
	职业	0.119	0.004	0.051	
		(0.27)	(0.16)	(1.55)	
	家庭人均可支配收入	−0.119	0.027	0.085	
		(−0.68)	(0.31)	(0.94)	
样本数		236	1 426	996	125
Pseudo R^2		0.202	0.169	0.220	0.256

注：*、**、***分别表示在10%、5%、1%水平上显著；括号内为t值。

遇到投诉和维修事件增多。对公租房退出政策的关注均未显著影响两类住户的满意度。

2.3.2　特殊住户

表6列(3)、列(4)揭示了特殊生命事件对公租房住户满意度关注情况的影响。值得注意的是，对离异或丧偶群体来说，期满审查会显著负向影响他们对公租房的满意度，回归系数为−0.316(OR＝0.729)，这表明他们对公租房在一定程度上缺乏柔性的退出机制有强烈的抵触心理。这种强烈的抵触心理，可能根植于该群体因家庭结构破裂而面临的叠加性压力：一方面，单一经济来源使其对收入波动极为敏感，担心因收入微幅提升而触达退出标准；另一方面，在住房市场上，他们往往因信用、收入稳定性等问题面临更高的租赁壁垒，从而更加依赖公租房提供的居住安全网，任何资格变动都会引发强烈的居住不安全感。重病残疾群体则对交通出行与医疗设施配套表现出极高关注。这一偏好可直接归因于其身体机能受限所衍生的特定生活模式：较差的出行条件使其高度依赖公共交通的可达性，而长期且频繁的康复治疗需求，则使医疗资源的邻近性成为影响其生活质量乃至生存状态的关键因素。同时，该类群体对住户服务与投诉处理的显著关注，也反映了其由于自身处境而产生的更强被尊重、被及时响应的心理诉求。他们对期满审查的敏感性较低，恰恰印证了其因健康导致的就业与收入改善能力有限，对脱离保障的预期和担忧也相对更弱。由此，上述模型的结果验证了生命事件的发生会造成不同群体对公租房满意度的评价不同，假设H4得到验证。

3　结论与启示

3.1　结论

基于2022广州市公租房住户满意度调查数据，通过因子分析法、Logistics模型等实证分析公租房住户满意度，得出如下结论。

(1)构建的公租房住户满意度评价指标对总体满意度的影响显著。针对公租房管理流程中规划建设-运营服务-退出管理3个阶段，采用因子分析法构建了建筑状况、配套设施、通勤情况、住户服务、投诉处理、维修服务和期满审查7个评价指标。公租房住户满意度评价体系总体解释能力较强，代表公租房规划建设阶段的建筑状况、配套设施、通勤与交通出行情况3个因子对住户满意度有显著正向影响；代表公租房运营服务阶段的住户服务、投诉处理两个因子对满意度有显著正向影响；代表公租房退出管理阶段的期满审查因子对总体满意度有显著负向影响。此外，住户们还认为公租房建设质量有待提升，部分房屋设计与户型欠合理，对车辆乱停乱放、充电桩配置不足、宠物饲养管理、高空抛物、噪声臭气等方面满意度普遍较低。

(2)公租房住户在生命历程的影响下对满意度指标的关注存在差异。通过引入生命历程理论，为保障性住房满意度研究提供了关键的纵向动态视角。现有研究多基于截面数据，侧重于分析某一时刻保障群体的静态特征或横向比较不同群体的差异，而通过关注婚姻、生育、健康等关键生命事件，揭示了住户需求偏好随人生阶段动态演化的内在规律。实证结果表明：未婚住户更看重通勤情况与商业娱乐等配套设施；已婚住户更看重房屋本身的品质与教育配套设施；重病或残疾住户十分关注交通出行与医疗卫生服务等配套设施。这一发现不仅印证了需求层次理论中关于居住需求随人生阶段向上发展的论述，也深化了对保障群体异质性的理解。在运营服务阶段的因素中，各群体都看重住

户服务;已婚住户更看重维修服务与维修响应的及时性,重病或残疾住户更看重投诉的处理。在后期退出阶段的因素中,特殊群体中的离异或丧偶群体更加明显在意期满审查制度。

3.2　政策启示

(1)科学规划保障性住房的选址与布局,做到配套先行,实现职住平衡。实证结果显示,通过降低通勤时长和成本等方式,可以使住户满意度提高15.4%;教育、医疗、商业等配套设施完善程度每提高1个单位,住户满意度将提升18.8%。由此发现住户对公租房区位、通勤与交通出行、配套设施等因素的诉求高度一致。建议公租房地块选址时应充分发挥规划的引导作用,实现其在空间上的合理分布,体现区域均衡和职住平衡;同时,选址应着力避免"空间失配",积极向"空间适配"转变,即规划选址需紧密结合就业中心、公共交通网络与多层次服务设施,并充分考虑如新就业人才等特定群体对通勤与商业服务设施的显著偏好,积极推进宜居社区建设,并努力实现公共服务均等化。

(2)提高公租房建设标准,并结合不同生命周期阶段对住房需求的实际情况,设计更为人性的分配与调换机制。随着社会经济的不断发展与进步,新时期人民群众对居住的要求已逐渐从有没有向好不好转变。"建造好房子"已成为新时代住房发展的明确导向,为人民群众提供有品质可负担的住房是实现住有所居与住有宜居目标的最主要内涵,住房保障产品也不例外。研究发现,公租房住户对社区服务、维修服务、物业管理等因素关注度较高,虽然他们对公租房的总体满意度高,但也期盼在房屋户型设计与质量上持续改进。建议规划前期对保障群众的住房需求(包括产品户型设计、面积确定、配套设施、停车位配比、充电桩布置等)进行深入调查,切实了解不同生命周期阶段住户的住房需求,与时俱进地提高公租房的建设标准,完善相应的建设指引、设计导则与质量控制标准。同时,结合住房保障群众的生命周期对住房需求的实际情况,设计更为人性化的保障性住房分配与调换机制,在单身-两口之家-三口之家-多口之家-空巢家庭-高龄独居的不同人生阶段,获得住房以小换大或以大换小的灵活安排。

(3)强化公租房社区后期运营管理。应强化保障房社区的物业管理和安保工作,提升住户的居住舒适感和安全感。研究发现,公租房住户对车辆乱停乱放、宠物饲养管理、高空抛物、噪声臭气等方面满意度较低,这需要在后期运营时引起高度重视。各相关方应做到专业化分工与协作,各司其职,分类管理,全力以赴,才能让公租房社区走出"重建设、轻管理"的误区,真正走向建管住用的良性循环,也才能切实提高被保障群众的幸福感、安全感与获得感。

(4)优化公租房期满审查工作流程,寻求保障对象稳定租住与公租房房源公平善用的制度平衡。研究发现,目前公租房入住家庭期间审查和期满审查、续约等工作均存在一定困难,尤其是离婚丧偶群体,对这一政策的抵触情绪较大。建议进一步加强与群众的沟通与政策宣传,同时优化相关工作流程,寻找保障群众利益和促进工作顺利开展的制度设计平衡点。同时要进行更为人性化规划的保障性住房退出机制的设计,尽量实现柔性退出,平稳过渡,避免出现福利经济学中的"悬崖效应",真正做到以人为本,降低社会稳定风险。

(5)对特殊群体给予特别关注。根据实证结果,包括老弱病残在内的特殊群体,对交通出行、医疗卫生服务配套设施以及社区服务的关注比普通群体表现更明显。建议细化相关制度设计与政策安排,包括在规划设计阶段,结合特殊群体的需求优化项目选址、完善交通出行设施与相关配套设施,在资格审核阶段,通过适当放宽高龄退休老人申请公租房的收入准入标准,让更多年长的住房困难人群能获得住房保障;在实物配租阶段,通过对优先保障对象的梳理、排序,确保最需要的人能获得优先保障,以实现对特殊困难群体的特殊关怀;在居住使用阶段,对于重症、残疾、孤寡老人、精神病患者等特殊群体,建议联合街道、民政、残联、社工等多个组织与团体,通力合作,全方位解决特殊群体的特殊困难,让每一个家庭,都能在同一片蓝天下,共享美好。

本文的研究虽然以广州为例展开,但其得出的结论并不失普遍意义。

参考文献

[1] 王晓航. 多元需求视角下公租房供给匹配度评价研究[D]. 西安:西安建筑科技大学,2023.

[2] 徐富海,王宇杰,王美桃. 共同富裕背景下我国公租房社区治理研究[J]. 社会建设,2024,11(4):17-33.

[3] 蒋继儒. 公共租赁住房规划问题分析[J]. 城市住宅,2021,28(11):160-161.

[4] 王林,杨琴. 重庆市公租房居民职住时空特征研究[J]. 人文地理,2021,36(5):101-110.

[5] 宋伟轩,王富平,汪毅,等. 城郊大型保障房住区的社会空间特征与问题研究:以南京岱山为例[J]. 地理科学进展,2024,43(12):2470-2481.

[6] 陈杰. 住房供应体系中市场和保障关系的基本原则与要

点把握[J]. 社会科学战线，2025(4)：11-20.
[7] 段兆雯，王晓强，张婷伟，等. 城市公租房社区生活空间质量研究：以西安市为例[J]. 人文地理，2019，34(4)：81-88.
[8] KIM J H，CHOI M J，HONG S H. Analysis on the residential satisfaction of individual，household and area-level characteristics using multi-level models：focusing on public housing in Seoul[J]. Journal of Korea Planning Association，2019，54(4)：33-50.
[9] BAEK J，KIM S. Effect of characteristics of shared housing in single-person households on housing satisfaction and shared housing performance [J]. Sustainability，2022，14(22)：14906.
[10] GAN X L，ZUO J，BAKER E，et al. Exploring the determinants of residential satisfaction in public rental housing in China：a case study of Chongqing[J]. Journal of Housing and the Built Environment，2019，34(3)：10901.
[11] 刘双良，赵晓霞. 大城市青年保障性租赁住房居住满意度及其影响因素研究：基于天津市保障性住房租赁居住满意度调查数据的分析[J]. 价格理论与实践，2024(2)：132-136.
[12] 刘晓菲，王振波，宋静，等. 住区环境对居民主观幸福感的影响机制研究：以深圳混合居住区为例[J]. 地理科学进展，2022，41(11)：2099-2107.
[13] 周瑞雪，马辉民，张亚军，等. 保障房住户满意度及其影响因素分析：以黄石市为例[J]. 城市问题，2015(1)：60-66.
[14] 魏宗财，甄峰，秦萧. 广州市保障房住区居住环境品质及其制度影响因素研究[J]. 地理科学，2020，40(1)：89-96.
[15] 缪立波. 新市民需求特征下保障性租赁住房发展研究[J]. 住宅与房地产，2025(12)：96-98.
[16] 潘爱民，王芳. 公共住房与中低收入群体的幸福感：来自CGSS调查数据的实证分析[J]. 湖南工程学院学报(社会科学版)，2021，31(4)：25-32.
[17] 武中哲，程鹏. 基于IPA和结构方程模型的保障房社区居住满意度研究[J]. 安徽农业大学学报(社会科学版)，2022，31(6)：70-76.
[18] SALISU U O，ODULAJA A O，OGUNSEYE N O，et al. Residents' satisfaction with public housing in Lagos，Nigeria[J]. Ghana Journal of Geography，2019，11(1)：1-22.
[19] 李德智，杨茜，谷甜甜，等. 保障房社区公共服务满意度及影响因素研究：以南京市岱山保障房社区为例[J]. 现代城市研究，2021(3)：127-132.
[20] 踪程，陈立文. 保障性住房居民福利认同、住房满意度与主观幸福感[J]. 财经问题研究，2021(11)：120-129.
[21] 刘广平，李凯淼. 基于住户满意度的保障性安居工程实施成效研究[J]. 调研世界，2018(9)：27-31.
[22] LEE H，HYUN G. Residential satisfaction among public housing residents living in social-mix housing complexes：the case of the seoul metropolitan area，Korea [J]. Urban Policy and Research，2021，36(3)：319-335.
[23] 冯健，叶竹. 基于个体生命历程视角的苏南城镇化路径转变与市民化进程[J]. 地理科学进展，2017，36(2)：137-150.
[24] 吴开泽. 房改进程、生命历程与城市住房产权获得(1980-2010年)[J]. 社会学研究，2017，32(5)：64-89.
[25] 罗俊，黄佳琦，刘靖姗，等. 保障性住房、社会身份与公平感：来自社区实地实验的证据[J]. 经济理论与经济管理，2022，42(10)：47-61.
[26] 杨小梅，赵礼玲. 公租房执行效果干扰因素研究[J]. 湖北民族学院学报(哲学社会科学版)，2015，33(1)：57-61.
[27] 包蕾萍. 生命历程理论的时间观探析[J]. 社会学研究，2005(4)：120-133.

Study on Residents' Satisfaction of Public Rental Housing from Perspective of Life Course：A Survey in Guangzhou

CHEN Lin，CHEN Pengxiang，JU Ensi，WANG Shuai
(School of Administration，Guangzhou University，Guangzhou 510006，China)

Abstract：Based on the satisfaction survey data of public rental housing households in Guangzhou in 2022，an index evaluation system of public rental housing tenants' satisfaction was constructed using factor analysis method. The findings are as follows. Building condition，supporting facilities，commuting condition，household service and complaint handling have a positive impact on household satisfaction. Based on the Logistics model analysis of life course，it is found that at the planning and construction stage，unmarried households are more concerned about commuting and commercial facilities，married households are more concerned about building conditions and educational facilities，and seriously ill or disabled households are very concerned about access to transport and medical facilities. At the operational service stage，married tenants value maintenance services more，and seriously ill or disabled tenants are more concerned about complaint handling. At the later exit stage，divorced or widowed groups are more concerned about expiration review system. The following suggestions are put forward. We should conduct scientific planning of the location and layout of protected housing to prioritize ancillary facilities，increase the construction standards for public rental housing，design a more humane mechanism for the allocation and transfer of public rental housing，strengthen the management of public rental housing communities，optimize the expiration review system，and give special attention to vulnerable groups.

Keywords：public rental housing；resident satisfaction；life course theory；factor analysis；Logistic model