政策规划

基于需求导向的配售型保障性住房影响因素

霍凯晴，陈 琳

（广州大学管理学院，广州 510006）

摘要：为深入探究工薪收入家庭对配售型保障性住房的需求及其影响因素，基于2023年广州市在册的住房保障户籍人群的问卷调查数据，构建二元Logistic回归模型进行实证分析。研究发现，改善现有住房条件和住房的可负担性是影响工薪收入家庭选择配售型住房的关键影响因素。基于此，建议政府以群众对配售型住房保障产品的真实需求为导向，科学规划、合理定价，并积极探索公租房转售的模式，满足民众的多元化住房需求。

关键词：配售型保障性住房；工薪收入群体；需求导向；二元Logistic模型

中图分类号：C913.7；C913.31；C924.24 **文献标志码：**A **文章编号：**1671－1807(2026)09－0255－08

随着中国城镇化进程的加速与住房供需矛盾的深化，构建“市场＋保障”双轨并行的住房供应体系成为实现“住有所居”目标的关键路径和核心举措。广州对人才的吸引力持续增强，常住人口和户籍人口保持增长态势，住房需求持续旺盛。住房问题成为制约中低收入家庭生活品质提升的关键因素[1]。国家高度重视住房保障体系建设，2023年8月25日，国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，文件于2023年9月4日正式对外发布，文件核心目标是解决工薪收入群体的住房困难，推动建立“房地产业转型发展新模式”，推动房地产产业高质量发展。广州市作为全国首批试点城市之一，于2024年11月24日印发了《广州市配售型保障性住房管理办法（试行）》，率先探索配售型保障性住房管理机制，满足工薪收入群体的刚性住房需求，其经验对全国住房保障体系转型具有重要参考价值。

配售型保障性住房承载着解决工薪收入家庭住房问题的重任，彰显了政府在城市规划与社会保障中的政策导向。工薪收入家庭作为该政策的核心受益群体，其购房意愿与行为受多重因素的交织影响，包括政策吸引力、购房门槛、经济能力、家庭结构、购房动机及未来预期等[2]。尽管已有众多研究文献关注工薪收入群体的住房问题，但既有文献多聚焦于宏观政策分析与单一群体表象描述[3]，对目标群体在住房选择、购房过程及居住体验等微观层面的行为与心理机制仍缺乏系统性的研究。加之配售型保障性住房政策提出时间尚短，相关研究尤其是关于需求意愿的探讨仍处于起步阶段，这在一定程度上制约了对政策实施效果的科学评估与优化调整。鉴于此，选取广州市作为案例，以2023年广州市登记在册的住房保障户籍人群为研究对象，基于问卷调查数据构建二元Logistic回归模型，系统分析工薪收入群体对配售型保障性住房选择的影响因素。旨在为政策制定与优化提供理论支撑与实证依据，助力实现住房公平与市场稳定的双重目标。同时，亦期望激发社会各界对中低收入群体住房问题的关注与思考，共同为住房保障体系的完善与发展贡献智慧与力量。

1 配售型保障性住房概述

配售型保障性住房作为新型住房保障模式，是政府为解决无房工薪家庭的住房问题而推出的政策性住房，其核心特征是“保本微利”原则与封闭管理模式。面向本市户籍住房困难家庭、各类引进人才等工薪收入群体销售的保障性住房，实施封闭管理，禁止变更为商品房流入市场[4]。这一政策旨在完善“市场＋保障”双轨制住房供应体系，缓解刚需群体对商品房市场的依赖，使中低收入人群住房获

收稿日期：2026-01-21

基金项目：广州大学研究生创新能力培养项目（GZYZ2024-055）

作者简介：霍凯晴（2001—），女，广东广州人，硕士研究生，研究方向为房地产经济与管理、住房保障；通信作者陈琳（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。

得保障，形成中国版“居者有其屋”。

广州作为全国首批开展配售型保障性住房试点城市之一。于2025年推出黄埔区萝岗和苑、白云区嘉翠苑两个项目，共计1 336套住房，销售基准价分别为1.58万/m^2、1.73万/m^2（约为同地段商品房的5～6折）。萝岗和苑建筑面积为76～93 m^2二至三房，换算总价约120万元～147万元。嘉翠苑建筑面积为71～89 m^2二至三房，换算总价为123万元～154万元。两个项目布局于轨道交通枢纽、产业园区周边，这种选址策略有效缩短了通勤成本，强化了保障房的居住价值。申购条件严格限定为具有本地户籍的家庭或符合人才政策要求的家庭，且这些家庭必须无自有产权住房，并在过去3年内无房产转移记录。申购流程采用“线上申请＋资格审核＋摇号选房”模式。购买配售型保障性住房后若需购买商品房，须先退出保障房，有效避免保障房资源占用，促进住房消费梯度循环。政府回购价格按原购房价格每年扣减1%计算，既约束了购房者的短期套利动机，又为未来改善性需求释放预留了政策空间。

配售型保障性住房对解决住房问题具有重要影响力。一方面，它为工薪收入家庭提供了可负担的住房选择，缓解“夹心层”群体的住房困难，让住房困难家庭也能享受城市化的公共服务，从而融入城市并成为真正的市民，促进社会公平；另一方面，通过分流刚需，稳定了商品房市场价格，避免市场过热或过冷，使商品房市场回归市场本源，商品房回归商品属性[5]。此外，针对引进人才的定向供应，有助于城市吸引和留住高层次人才，推动产业升级。

2 保障性住房需求影响因素

学界对保障性住房需求意愿的研究有丰富的成果，其焦点集中于中低收入户籍家庭、城镇新市民、青年大学生群体。然而，针对工薪收入家庭（即拥有稳定职业但住房支付能力受限的“夹心层”）对配售型保障性住房需求的研究仍显薄弱。仅有少数研究采用量化模型进行整体需求测度与分析，却尚未深入探究“夹心层”这一特定群体的微观需求机制与现实困境[6]。此类住房产品兼具产权归属与价格优惠双重属性，其需求逻辑既区别于租赁型保障房，也不同于商品房市场。聚焦这一学术空白，在借鉴既有群体需求影响因素框架的基础上，探索工薪收入家庭在住房困难情境下对配售型保障房的决策逻辑。

通过研究中低收入群体发现，户籍、家庭年总收入以及单位住房福利对保障房需求有显著影响[7]。不同户籍的居民在申请保障房时，可能面临不同的申请条件与审核标准，这无疑会影响他们对保障房的需求程度。家庭年总收入是衡量居民经济状况的重要指标，收入较低的家庭更倾向于依赖保障房来解决住房问题。单位住房福利，如单位提供的住房补贴、职工宿舍等，也在一定程度上影响着居民对保障房的需求。若单位提供的住房福利较为优厚，居民可能会减少对保障房的依赖。聚焦广州市的住房调查数据，低收入群体的产权型保障需求在生命周期内呈现出倒“U”形趋势[7]。在年轻时期，低收入群体通常处于事业起步阶段，收入较低，且可能面临结婚、生子等人生大事，对住房的需求较为迫切，因此产权型保障需求较高。随着年龄的增长，收入逐渐增加，家庭结构相对稳定，对住房的需求可能得到一定程度的满足，此时产权型保障需求会有所下降。而到了老年阶段，由于身体状况、经济压力、子女结婚生子等因素，对住房的需求可能再次发生变化。

对于新市民群体而言，在租赁住房需求方面，价格、住房品质、公共服务、租赁服务、人际关系以及权益保障等因素起着关键作用[8]。新市民初入城市，收入水平相对较低，合理的租金水平是吸引他们选择保障性租赁住房的重要因素。房屋的新旧程度、装修状况、设施配备等因素直接影响居住体验。当保障房与工作地点的距离较近、交通方便时，居民的居住满意度相对较高。物业管理的服务质量、维修响应速度等也会影响新市民的选择。良好的邻里关系有助于提升居住幸福感。明确的租赁合同条款、稳定的租赁期限等能够增强新市民的安全感。另外，还有学者研究了青年群体，该群体多数拥有较高学历，个人薪资及家庭经济基础较为薄弱[9]。在租住需求中他们最看重设施配置与服务、建筑质量、价格感知、政策感知、区位条件与归属感[2]，普遍倾向于寻找通勤时间短、租金压力小、同时能平衡工作与居住需求的租赁住房。

在政策效果评估方面，保障性住房能够有效降低人们的住房成本，有效缓解居民因高昂的住房成本而面临家庭迁移困境[10]。保障房居民的居住满意度主要受住房面积、户籍限制、申请手续的便利程度以及住房公积金或住房补贴等因素的综合影响[11]。基于北京市入住保障房数据的实证研究揭示，公租房的建筑本体是直接影响入住率的核心因素[12]。这一研究发现强调了住房的硬件条件在保

障性住房体系中的重要性。公租房的建筑质量直接关系到居民的居住安全与舒适度。户型设计的合理性以及空间布局是否能满足居民的生活需求,对居民的入住选择产生显著影响。当公租房的建筑本体存在明显缺陷,如建筑老化、设施陈旧时,即便其地理位置优越、租金低廉,也难以吸引居民入住。特别值得注意的是,当住户对于保障性住房的住房条件和社区环境持肯定态度时,其居住满意度比较高[13]。通过对居住在公租房和市场租赁住房中的流动人口进行对比研究发现,获得保障性住房能够在一定程度上提升流动人口的精神富足感和社会融入感[14]。保障性住房获取还显著减轻农业转移人口家庭住房支出负担,提高其长期居留意愿,延长居留时间,并增强本地身份认同,直接和间接推动非住房消费增长[15]。

从研究方法来看,虽然学者们的研究角度各有侧重,但数据获取方式主要依赖于现有的微观数据库和问卷调查。在变量选取上,现有研究主要关注消费者自身及家庭状况、经济因素、住房本身的特征、周边配套以及心理因素等多个维度。这些研究为理解保障性住房需求的影响因素提供了丰富的实证证据,也为进一步完善保障性住房政策体系奠定了理论基础。

3 变量选取、数据来源与模型构建

3.1 变量选取

针对广州市工薪收入家庭对配售型保障房的需求调研进行问卷设计。在影响因素选取方面,结合既往文本研究和保障性住房特点,选取个人特征、住房需求、住房特征、相关配套4个方面作为影响因素。相关变量赋值见表1。

3.2 数据来源

选取广州市住房保障管理办公室提供的全市住房保障管理数据库作为调研样本,样本涵盖本市住房困难的工薪收入群体①(已剔除无收入以及收入明显低于社会最低工资收入水平人群)。基于与规模成比例的概率(probability proportional to size,PPS)分层抽样原则进行抽样调查调研,调研时间为2023年5月10日至6月12日,共回收问卷409份,其中有效问卷343份,问卷有效率为83.86%。

利用SPSS26.0对问卷的信度和效度进行检验,结果显示。Cronbach's α 系数达到0.776,高于

表1 变量及其赋值

变量名称	变量赋值
配售型保障性住房需求意愿	否=0,是=1
性别	男=1,女=2
年龄	<25岁=1,[25,35)岁=2,[35,50)岁=3,≥50岁=4
教育程度	初中及以下=1,高中/职中/中技/中专=2,大专=3,本科=4,硕士及以上=5
婚姻状况	未婚=1,已婚=2,离婚=3,丧偶=4,其他=5
家庭月收入	<6 000元=1,[6 000,10 000)元=2,[10 000,20 000)元=3,[20 000,40 000)元=4,≥40 000元=5
价格是否比商品房便宜	否=0,是=1
获得更稳定的住房	否=0,是=1
结婚需要	否=0,是=1
子女教育需要	否=0,是=1
改善目前的住房条件	否=0,是=1
能承受的最高总价	<20万元=1,[20,40)万元=2,[40,60)万元=3,[60,80)万元=4,≥80万元=5
需要的最小建筑面积	<40 m^2=1,[40,60) m^2=2,[60,80)m^2=3,≥80 m^2=4
需要的户型	单间=1,一室一厅=2,两室一厅=3,三室一厅或两厅=4,四室一厅或两厅=5,其他户型=6
需要的住房准备住多少人(含本人)	1人=1,2人=2,3人=3,4人=4,5人=5,6人=6,7人或以上=7
小区位置	很不重要=1,比较不重要=2,一般=3,比较重要=4,很重要=5
住房面积	很不重要=1,比较不重要=2,一般=3,比较重要=4,很重要=5
房屋质量	很不重要=1,比较不重要=2,一般=3,比较重要=4,很重要=5
周边环境	很不重要=1,比较不重要=2,一般=3,比较重要=4,很重要=5
交通设施(交通、地铁等)	很不重要=1,比较不重要=2,一般=3,比较重要=4,很重要=5
医疗卫生设施(卫生站、医院等)	很不重要=1,比较不重要=2,一般=3,比较重要=4,很重要=5
文化体育设施(文体活动设施)	很不重要=1,比较不重要=2,一般=3,比较重要=4,很重要=5
商业服务设施(商场、餐饮店、肉菜市场等)	很不重要=1,比较不重要=2,一般=3,比较重要=4,很重要=5
金融邮电设施(银行、快递等)	很不重要=1,比较不重要=2,一般=3,比较重要=4,很重要=5

①本文中住房困难的工薪收入群体是指以获得工作单位相对固定的劳动报酬为主要收入来源的经济群体,且在本市无自有产权住房。

0.7，说明问卷量表题项之间具有较好的内部一致性、稳定性和可靠性。KMO（Kaiser-Meyer-Olkin）值达到 0.829，且通过 Bartlett 检验（$P<0.05$），说明问卷设计合理，效度较好。

将工薪收入群体对配售型保障性住房的需求意愿作为被解释变量。调研结果显示，在 343 份有效问卷中，85.71%的受访者（294 人）表达了明确的配售型保障房需求意愿，而 14.29%的受访者（49 人）表示无此需求。在个人特征方面（表 2），受访者性别分布均衡，年龄主要集中在 35～49 岁；教育程度以高中/职中/中技/中专和本科为主；婚姻状况显示已婚者占比最高；家庭月收入主要集中在 1 万元以下，仅有少数家庭月收入在 2 万元以上。

在需求特征方面（表 3）。受访者认为配售型保障房价格低于商品房是重要因素，同时看重住房稳定性。相比之下，因结婚需要或子女教育需要选择配售型保障房的受访者比例相对较低。在住房支付能力上，主要集中在 60 万元～80 万元；对建筑面积的需求集中在 40～60 m^2；户型偏好以三室一厅或两厅为主；计划居住人数多为 3～4 人。整体来看，受访者的需求以家庭实际居住需求为主，对住房的可负担性和稳定性较为重视。

在住房特征方面（图 1），房屋质量的重要性最为突出，小区位置、住房面积和周边环境的重要性得到普遍认同。在配套设施方面（图 2），交通设施和医疗卫生设施最受关注，文化体育设施和金融邮电设施的重要性相对较低。

表 2　个人特征描述性统计

基本情况	选项	频数	占比/%
性别	男	169	49.3
	女	174	50.7
年龄	＜25 岁	1	0.3
	[25,35)岁	46	13.4
	[35,50)岁	166	48.4
	≥50 岁	130	37.9
教育程度	初中及以下	53	15.5
	高中/职中/中技/中专	129	37.6
	大专	69	20.1
	本科	89	25.9
	硕士及以上	3	0.9
婚姻状况	未婚	53	15.5
	已婚	205	59.8
	离婚	74	21.6
	丧偶	10	2.9
	其他	1	0.2
家庭月收入（元）	＜6 000 元	175	51.0
	[6 000,10 000)元	93	27.2
	[10 000,20 000)元	67	19.5
	[20 000,40 000)元	7	2.0
	≥40 000 元	1	0.3

表 3　需求特征描述性统计

基本情况	选项	频数	占比/%
价格是否比商品房便宜	是	207	60.3
	否	136	39.1
获得更稳定的住房	是	240	70.0
	否	103	30.0
结婚需要	是	18	5.2
	否	325	94.8
子女教育需要	是	57	16.6
	否	286	83.4
改善目前的住房条件	是	154	44.9
	否	189	55.1
能承受的最高总价	＜20 万元	83	24.2
	[20,40)万元	67	19.5
	[40,60)万元	87	25.4
	[60,80)万元	103	30.0
	≥80 万元	3	0.9
需要的最小建筑面积	＜40 m^2	39	11.4
	[40,60)m^2	142	41.4
	[60,80)m^2	119	34.7
	≥80 m^2	43	12.5
需要的户型	单间	5	1.5
	一室一厅	41	12.0
	两室一厅	112	32.7
	三室一厅或两厅	168	49.0
	四室一厅或两厅	16	4.7
	其他户型	1	0.3
需要的住房准备住多少人（含本人）	1 人	28	8.2
	2 人	47	13.7
	3 人	92	26.8
	4 人	111	13.7
	5 人	47	13.7
	6 人	17	5.0
	7 人或以上	1	0.3

3.3　模型构建

因变量为工薪收入家庭对配售型保障性住房的需求意愿，是二分类变量，适宜采用二元 Logistic 模型对影响工薪收入家庭购买意愿的显著因素进行分析。$Y=0$ 定义为工薪收入家庭不愿意购买配售型保障性住房，$Y=1$ 定义为工薪收入家庭愿意购买配售型保障性住房。自变量由 X_1，X_2，…，X_i，…，X_n 构成；P_n 表示人们选择配售型保障性住房的概率；$1-P_n$ 表示人们不选择配售型保障性住房的概率；α 为常数项；β 为各变量的回归系数；μ 为随机误差项。

$$\mathrm{logit}P=\ln\frac{P_n}{1-P_n}=\alpha+\beta_1X_1+\beta_2X_2+\cdots+\beta_nX_n+\mu=\sum_{n=1}^{n}\beta_nX_n+\mu \quad (1)$$

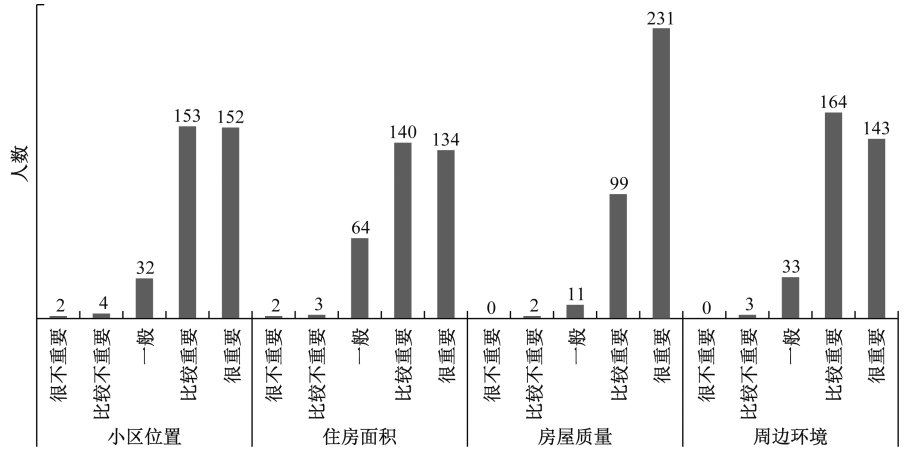


图 1　住房特征影响因素描述性统计

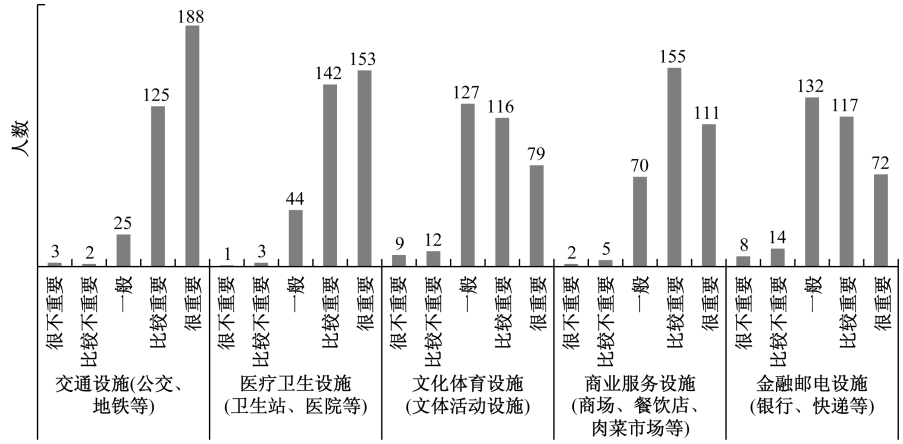


图 2　配套设施影响因素描述性统计

4　实证分析

4.1　交叉列联表分析

上文所述变量是基于既有文献选取的潜在影响因素,为避免潜在的多重共线性问题,首先采用蒙特卡洛模拟(Monte Carlo simulation)检验对变量进行筛选,通过双尾检验(2-sided)确定最终纳入模型的变量。根据交叉列联表分析的结果(表 4),年龄、家庭月收入、改善住房条件、最高承受总价、最小建筑面积需求以及户型偏好 7 个变量的显著性水平达到 $P\leqslant 0.05$,表明这些因素与配售型保障性住房需求意愿存在统计学意义上的显著关联,因此保留进入最终模型。其余 18 个变量因 $P>0.05$,未能通过显著性检验,说明其与需求意愿的相关性不显著,故予以剔除。

4.2　整体拟合优度分析

根据表 5 的 Hosmer-Lemeshow 检验结果,卡方值为 13.950,对应的 $P=0.083$,这表明在 0.05 的显著性水平下,没有足够的证据拒绝原假设($P>0.05$),因此可以认为模型的拟合效果良好。这意味着解释变量与被解释变量(配售型保障性住房需求)之间的关联性具有统计显著性,模型构建合理。

4.3　二元 Logistic 回归结果

根据二元 Logistic 回归结果(表 6),家庭月收入 X_1、改善目前的住房条件 X_3、价格比商品房便宜 X_2 以及购买能承受的最高总价 X_4 4 个因素显著影响了广州市民对配售型保障性住房的需求。这与配售型保障性住房旨在满足中低收入群体住房需求的特点相一致。结合 Logistic 模型公式可以得到最终模型为

$$\text{logit}P=\ln\frac{P_n}{1-P_n}=0.918+0.370X_1+1.047X_2+0.790X_3+0.376X_4 \quad (2)$$

其中,家庭月收入的回归系数为 0.370,在模型中通过了 5%的显著性水平检验,显著性为 0.028,表明家庭月收入对广州市配售型保障性住房的需求意愿有显著正向影响。具体来说,家庭月收入越高,人们对配售型保障性住房的需求越高。回归结果

表4 多因素相关性交叉列联表分析结果

变量	自由度	皮尔逊卡方(2-sided)
性别	1	0.724
年龄	3	0.009
教育程度	5	0.194
婚姻状况	4	0.712
家庭月收入	8	0.000
价格是否比商品房便宜	1	0.000
获得更稳定的住房	1	0.149
结婚需要	1	0.277
子女教育需要	1	0.086
改善目前的住房条件	1	0.013
能承受的最高总价	4	0.001
需要的最小建筑面积	3	0.050
需要的户型	5	0.017
需要的住房准备住多少人(含本人)	6	0.345
小区位置	4	0.348
住房面积	4	0.608
房屋质量	3	0.481
周边环境	3	0.599
教育设施(小学、中学等)	4	0.405
交通设施(交通、地铁等)	4	0.910
医疗卫生设施(卫生站、医院等)	4	0.806
文化体育设施(文体活动设施)	4	0.787
商业服务设施(商场、餐饮店、肉菜市场等)	4	0.484
金融邮电设施(银行、快递等)	4	0.594
社区服务设施(居委、社区服务站等)	4	0.583

表5 整体拟合优度检验结果

评价指标	卡方	自由度	P
拟合优度(Hosmer-Lemeshow)	13.950	8	0.083

表6 配售型保障性住房需求意愿二元Logistic回归结果

变量	B	标准误差	瓦尔德	自由度	显著性	exp(B)
年龄	−0.352	0.278	1.601	1	0.206	0.703
家庭月收入	0.370	0.168	4.839	1	0.028**	1.447
价格比商品房便宜	1.047	0.348	9.082	1	0.003***	2.850
改善目前的住房条件	0.790	0.363	0.115	1	0.030**	2.204
购买能承受的最高总价	0.376	0.178	4.446	1	0.035**	1.456
需要最小建筑面积	0.137	0.250	0.301	1	0.584	1.147
需要的户型	−0.318	0.248	1.642	1	0.200	0.728
常量	0.918	1.349	0.463	1	0.496	2.504

注:*、**、***分别为$P<0.1$、$P<0.05$、$P<0.01$。

显示,在其他条件不变的情况下,受访者的家庭月收入每增加一个等级,其对配售型保障性住房需求的发生比会增加16.80%。这一正向关系揭示了收入水平与保障房需求之间的作用机制。具体而言,在控制其他变量的情况下,受访者家庭月收入每提升一个等级,其选择配售型保障房的发生比将显著增加16.80%。尽管工薪收入群体已具备基本的支付能力,然而,由于财富积累相对匮乏以及工作稳定性不足,他们在商品房市场中依然处于相对弱势的地位,保障房成为其实现住房阶梯升级的现实选择。其次,收入提升增强了家庭对住房品质的支付意愿,而配售型保障房相比租赁型保障房具有产权优势。最后,这也反映了当前住房保障体系中部分低收入工薪者处于“夹心层”——其收入超过最低保障标准,却仍难以负担商品房。

价格比商品房便宜的回归系数为1.047,在模型中通过了1%的显著性水平检验,显著性为0.003,说明价格比商品房便宜变量显著正影响广州市配售型保障性住房的需求意愿,即配售型保障性住房的需求与价格比商品房便宜呈正相关关系。回归结果显示,在其他条件不变的情况下,配售型保障性住房的价格比商品房便宜且房价合适时,多数工薪收入家庭倾向购买配售型保障性住房而不是选择商品房。原因在于,价格敏感性是工薪家庭住房决策的核心考量因素,保障房的价格优势能够有效缓解其住房支付压力。其次,在高房价背景下,价格差异放大了保障房的性价比优势。即便具有一定支付能力的工薪家庭,仍将配售型保障房视为性价比更优的选择。这种选择行为也反映了工薪阶层在住房消费中的理性权衡,即在满足基本居住需求的前提下优先考虑经济可负担性。

改善目前住房条件的回归系数为0.790,在模型中通过了5%的显著性水平检验,显著性为0.030,说明改善目前住房条件变量显著正影响广州市中等户籍家庭配售保障性住房的需求意愿,即配售保障性住房的需求与改善目前住房条件呈正相关关系。回归结果显示,在其他条件不变的情况下,想要改善目前住房条件的受访者对于配售型保障性住房需求意愿是未有改善目前住房条件想法的受访者的2.204倍。原因在于,产权型保障房相比租赁型住房更能提供长期稳定的居住保障,更有归属感和安全感,更有家的感觉,这是租的房子无法比拟的,符合家庭对住房安全的心理预期。配售型保障房相较于私人出租的房子往往具有更好的建筑品质和居住环境,能够有效满足工薪收入家庭对居住条件升级的基本诉求。例如,广州推出的两个配售型保障房项目在选址上优先布局于公共交通便利、配套完善的区域,均为地铁附近的楼盘,配套教育、医疗等设施,有利于提升居住品质。

购买能承受的最高总价的回归系数为0.376,

且在5%的显著性水平下通过检验,显著性为0.035,表明价格比商品房便宜对需求有显著的正向影响。回归结果显示,在其他条件不变的情况下,想要改善目前住房条件的受访者对于配售型保障性住房需求意愿是未想改善目前住房条件受访者的1.456倍。原因在于,从需求看,受访者的居住需求真实且强烈,由于缺乏购买力支撑,虽有意愿购买配售型住房,但目前只能通过租房来满足居住需求。价格承受能力的提升使家庭更可能达到保障房的准入门槛,增强了实际购买可行性。随着支付能力的提高,居民对住房产权的重视程度相应上升,而配售型保障房相比租赁型产品更能满足这一需求。同时,购房者在能承受的范围内选择住房的心理优势有助于提高购房者的信心,进一步激发其购房意愿。

5 结论与政策启示

基于2023年广州市在册的住房保障户籍人群的调查数据,建立二元Logistic回归模型,研究配售型保障性住房的购买意愿及影响因素,得到如下结论。

(1)85.71%的受访者表达了明确的配售型保障房需求意愿,反映了广州市工薪收入家庭对保障性住房的强烈需求及当前住房保障体系中的重要缺口。

(2)影响需求决策的关键因素主要体现在两个维度:一方面是住房可负担性,具体表现为配售型保障性住房价格低于商品房的市场优势、家庭月收入水平以及可承受的最高总价;另一方面是住房改善需求,即对提升现有居住条件的迫切愿望。

基于上述研究结论,并结合广州实际及国际经验,提出如下政策建议。

(1)工薪收入家庭对配售型住房保障产品具有明确的现实需求,应予以重视。85.71%的工薪收入家庭表达了购买配售型住房的强烈意愿,这一数据充分显示了此类家庭对配售型保障产品的迫切需求。为了维护社会公正,确保工薪收入家庭能够共享社会发展成果,政府应重视向这类具有一定支付能力的家庭提供配售型保障产品,这不仅是合理的,也是必要的。

(2)设定配售型保障性住房的定价机制,精准匹配工薪群体的支付能力。研究发现,购买力有限是制约工薪收入家庭购买配售型保障性住房的主要因素。调研数据显示,97.60%的家庭月收入集中在2万元以下,能承受80万元以上总价的家庭仅占0.90%。以目前广州配售型保障房项目为例,最低总价达120万元,显然已超过住房困难的工薪收入家庭承受范围。因此,政府在制定配售型保障性住房价格时,需充分考量保障对象的实际支付能力,实施分层定价策略,设置阶梯式溢价机制。既能确保真正有需求的群体买得起,又能实现保障资源的精准配置,避免保障房异化为"中产福利"。

(3)科学规划、选址配售型保障性住房,"以需定建"加快推进建设。随着社会发展,人们对居住的要求已从"有没有"向"好不好"转变。配售型保障房的供给必须与家庭结构和实际需求相匹配。建议政府坚持"以需定建"原则,通过控制单套面积、优化土地出让条件等方式降低开发成本,从源头控制住房总价;注重工程质量、户型设计与环保性能,确保保障房也是"好房子"。同时,完善绿化、公共服务设施和社区环境,提升整体居住品质,促进保障房社区的良性发展。

(4)建立动态调整机制,促进保障房体系的可持续发展。可以参考美国的租金补贴机制,建立动态调整机制,提高居民的居住选择自由度,促进人口流动性。例如,对暂时不符合购房条件的家庭,提供阶梯式租金补贴,提高其居住选择自由度;对收入超标家庭,通过市场化租金或退出机制进行调节,确保保障资源流转至最需要的群体。通过动态调整,可推动保障性住房体系从"短期兜底"向"长期赋能"转型,实现可持续发展。

(5)回应群众诉求,积极探索公租房租转售的模式。调研访谈发现,许多公租房租户对"租转售"的诉求较为突出。尽管公租房租金较低,但长期租赁使其缺乏资产积累渠道,也难以通过现有政策实现住房升级。政府可以借鉴新加坡组屋的分层定价模式和香港公屋的分层保障体系,在政策允许的范围内,探索公租房租转售模式,针对有购房意愿且符合条件的租户,出台专项政策,明确准入标准与购买流程,给予其合理购买机会,助力其实现从"租"到"购"的住房保障升级。

值得注意的是,随着城镇化进程的加快和人口结构的变化,保障性住房需求的影响因素也在不断演变。未来的研究需要继续关注新兴群体如城市"夹心层"、新就业大学生、引进人才等的住房需求特征,尤其需要关注住房困难的工薪收入群体。同时加强基于国家保障性住房政策导向和发展趋势的探索。为构建更加完善、更具针对性的住房保障体系提供重要的理论支撑和实践指导。

参考文献

[1] 杨春志，易成栋，陈敬安，等. 中国城市住房问题测度研究[J]. 城市问题，2023(5)：93-103.

[2] 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.

[3] 崔光灿，刘羽晞，王净净. 城市新市民住房状况及决策影响研究：基于上海的调查实证[J]. 城市发展研究，2020，27(2)：118-124.

[4] 王振坡，宋嘉卓，王丽艳，等. 我国城市住房问题演变与求解：基于政府-社会-市场关系的回顾与展望[J]. 学习与实践，2021(7)：35-44.

[5] 邵磊，谭远思，张婧. 从租赁住房需求看保障性租赁住房的发展策略[J]. 世界建筑，2022(7)：41-45.

[6] 吴翔华，倪天华. 城市配售型保障性住房需求指数研究：基于大数据测度与分类分析[J]. 价格理论与实践，2025(3)：153-159.

[7] 吴开泽，陈琳，李春霞. 生命历程视角的城市低收入家庭住房保障需求研究：基于2008年和2011年广州住房调查数据的分析[J]. 华东师范大学学报(哲学社会科学版)，2018，50(1)：156-167，181.

[8] 许帅文，汪灏，汪夏明，等. 新市民租房需求影响因素研究[J]. 建筑经济，2020，41(3)：104-108.

[9] 张文兵，王凯，李茜，等. 落脚城市：面向新就业青年的保障性租赁住房供给研究[J]. 价格理论与实践，2023(10)：32-37.

[10] ZHENG S，SONG Z，SUN W. Do affordable housing programs facilitate migrants' social integration in Chinese cities?[J]. Cities，2020，96：102449.

[11] 闫辉，黎绮琪，张轶，等. 基于Logistic回归的保障房居民社区共治参与意愿及其影响因素实证分析：居住满意度的视角[J]. 现代城市研究，2022(6)：74-81.

[12] 秦颖，冯晓阳，宋少伟. 公共租赁住房入住率及其影响因素研究：基于北京市50个已配租入住公租房项目数据的分析[J]. 价格理论与实践，2021(3)：66-69.

[13] 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.

[14] 李勇辉，李小琴，沈波澜. 安居才能团聚？保障性住房对流动人口家庭化迁移的推动效应研究[J]. 财经研究，2019，45(12)：32-45.

[15] 温兴祥. 城市保障性住房获取对农业转移人口家庭消费的影响[J]. 中国农村观察，2025(2)：50-68.

Influencing Factors of Demand-oriented Ownership-allocated Affordable Housing

HUO Kaiqing，CHEN Lin

(School of Management，Guangzhou University，Guangzhou 510006，China)

Abstract：In order to explore in depth the demand for ownership-oriented affordable housing and its influencing factors among salaried-income households，a binary logistic regression model was constructed for empirical analysis based on the questionnaire survey data of the people with housing guarantee household registration in Guangzhou in 2023. It is found that the desire to improve housing conditions and the affordability of housing are the key factors influencing the choice of ownership-based housing among salaried-income groups. Based on the finding，the following suggestions are put forward. The government should use the actual needs of the people for ownership-based housing security as a guide for scientific planning，reasonable pricing，and the exploration of a public rental housing-to-sale model to meet the diverse housing needs of the population.

Keywords：ownership-based housing security；salaried-income groups；demand orientation；binary Logistic model