

中山市小榄镇青年新市民保障性住房政策的问题剖析与成因探究

郭占山, 艾丽娟

大连理工大学, 辽宁 大连 116086

DOI:10.61369/SE.2025040005

摘要： 本文针对中山市小榄镇青年新市民保障性住房政策展开研究，通过问卷调查、实地调研与政策分析，发现该政策设计与青年新市民需求脱节、住房资源分配对青年新市民不均衡、政策执行与宣传力度不足和政策评估机制缺乏反馈和改进等问题。本文旨在剖析这些问题，为优化政策提供参考，助力青年新市民城市融入与地区可持续发展。

关键词： 青年新市民；保障性住房政策；顾客满意度评价；中山市小榄镇

Analysis of the Problems and Exploration of the Causes of the Affordable Housing Policy for Young New Citizens in Xiaolan Town, Zhongshan City

Guo Zhanshan, Ai Lijuan

Dalian University of Technology, Dalian, Liaoning 116086

Abstract： This paper conducts a study on the policy of affordable housing for young new urban residents in Xiaolan Town, Zhongshan City. Through questionnaire surveys, field investigations and policy analysis, it is found that the policy design is disconnected from the needs of young new urban residents, the allocation of housing resources is unbalanced for young new urban residents, the implementation and publicity of the policy are insufficient, and the policy evaluation mechanism lacks feedback and improvement. This article aims to analyze these issues, provide references for optimizing policies, and facilitate the urban integration of young new citizens and the sustainable development of the region.

Keywords： young new citizens; policy on affordable housing; customer satisfaction evaluation; Xiaolan town, Zhongshan city

引言

《伊斯坦布尔人居宣言》中论述人人都拥有适当的住房期望，住房需求一直是人类最基本的生存需求之一。^[1] 国家能否解决好居民的居住问题，不仅影响人民的生活质量，同时也关系到我国经济的发展、社会的和谐。《伊斯坦布尔人居宣言》强调了“适当住房权”的重要性，指出每个人都应享有适宜的居住环境。然而，随着中山市小榄镇经济快速发展和城市化进程加速，青年新市民住房问题日益凸显。

一、问卷调查基本情况

中山市小榄镇作为中山北部的核心城镇，近年来房地产市场活跃，涌现出多个兼具规模与品质的大型小区，其中保利和光尘樾、金菊花园、龙湖·舜山府、联祥花园等小区外来人口较多，升平中路63号银菊花园85幢、86幢、安乐东街四巷27号西区等主要是保障性住房的小区。本次调查活动时间限制在1个月，即2025年的1月，问卷采用线上与线下相结合的发放方式，人才保障住房范围为：升平中路63号银菊花园85幢、86幢（小榄镇的主要人才公寓所在地）和安乐东街四巷27号西区（青年人才公寓）；产业园区发放范围为：绿金湾高端环保共性产业园、绩西合二工业园、聚宝工业园、西区产业园。因此，本文从上述六个社区发

放超过600份问卷，实际线上与线下回收530份，经过整合梳理，可用问卷数为500份，问卷有效率超94.33%。通过软件计算得出克隆巴赫 α 系数值为0.713，此数值作为本问卷的信度，超过检验标准0.7，意味着本问卷具有较为理想的总体信度。本研究的KMO值为0.700，巴特利特检验近似卡方值为825.159，自由度达到28，且显著性数值小于0.05，意味着达到显著水平，证明研究内容的相关矩阵间存在共同的因素^[2]。

二、中山市小榄镇青年新市民保障性住房政策满意度影响因素交叉列表分析

为了进一步考察青年新市民对保障性住房政策满意度的分布

特点，本文通过问卷调查、实地调研与政策分析，并根据调查问卷的样本中山市小榄镇青年新市民的性别、年龄、教育程度、工作年限及进入小榄镇的渠道等特征变量，对青年新市民对保障性住房政策满意度现状进行交叉列表分析。

表1 不同性别青年新市民与保障性住房政策满意度交叉分析表（N=500）

性别	保障性住房政策满意度人数及其比例	保障性住房政策满意度					
		非常满意	满意	一般	不太满意	不满意	总计
男	计数	26	43	55	72	27	223
	占比	11.66%	19.28%	24.66%	32.29%	12.11%	100%
女	计数	36	48	63	68	62	277
	占比	13.00%	17.33%	22.74%	24.55%	22.38%	100%

表1展示了不同性别对保障性住房政策的满意度情况，从男性群体来看，对保障性住房政策评价“不太满意”的人数最多，女性群体负面评价倾向明显，两性群体对保障性住房政策满意度均不理想，女性群体的负面评价倾向相较男性更为突出^[3]。

表2 不同年龄青年新市民与保障性住房政策满意度交叉分析表

(N=500)

年龄	保障性住房政策满意度人数及其比例	保障性住房政策满意度					
		非常满意	满意	一般	不太满意	不满意	总计
23以下	计数	2	4	6	10	12	34
	占比	5.88%	11.76%	17.65%	29.41%	35.29%	100%
23-26	计数	30	60	70	61	60	281
	占比	10.68%	21.35%	24.91%	21.71%	21.35%	100%
27-30	计数	30	40	35	22	20	147
	占比	20.41%	27.21%	23.81%	14.97%	13.61%	100%
30-35	计数	10	12	8	4	4	38
	占比	26.32%	31.58%	21.05%	10.53%	10.53%	100%

从表2中数据可以清晰地看出年龄与保障性住房政策满意度之间呈现出一定的关联趋势。随着年龄的增长，人们对保障性住房政策的满意度逐步提升。

表3 不同学历青年新市民与保障性住房政策满意度交叉分析表

(N=500)

年龄	保障性住房政策人数及其比例	保障性住房政策满意度					
		非常满意	满意	一般	不太满意	不满意	总计
专科及以下	计数	8	15	20	42	42	127
	占比	6.30%	11.81%	15.75%	33.07%	33.07%	100%
本科	计数	30	50	55	44	35	214
	占比	14.02%	23.36%	25.70%	20.56%	16.36%	100%
硕士研究生	计数	25	30	20	15	15	105
	占比	23.81%	28.57%	19.05%	14.29%	14.29%	100%
博士研究生	计数	15	18	10	6	5	54
	占比	27.78%	33.33%	18.52%	11.11%	9.26%	100%

从表3中数据能够明确发现，学历与保障性住房政策满意度之间存在着紧密关联。随着学历的升高，人们对保障性住房政策的

满意度呈现出上升趋势。这表明小榄镇针对高学历人才的保障性住房政策相对较为完善，能够更好地满足他们的需求。然而，针对低学历人才的保障性住房政策在制定方面存在不足，需要进一步优化和改进，以提升这部分群体对保障性住房政策的满意度^[4]。

表4 不同工作年限青年新市民与保障性住房政策满意度交叉分析表

(N=500)

工作年限	保障性住房政策人数及其比例	保障性住房政策满意度					
		非常满意	满意	一般	不太满意	不满意	总计
1年以内	计数	20	35	40	35	25	155
	占比	12.90%	22.58%	25.81%	22.58%	12.90%	22.58%
1-3年	计数	40	60	70	45	33	248
	占比	16.13%	24.19%	28.23%	18.15%	13.31%	100%
3-5年	计数	20	18	10	10	5	63
	占比	31.75%	28.57%	15.87%	15.87%	7.94%	100%
5年以上	计数	15	10	5	3	1	34
	占比	44.12%	29.41%	14.71%	8.82%	2.94%	100%

表4中，工作年限与保障性住房政策满意度之间呈现出明显的正相关态势，在访谈和问卷发放过程中与这些调查对象沟通得知，他们在申请保障性住房时遭遇了重重阻碍。流程极为繁琐，需要准备大量复杂的材料，各种手续令人应接不暇，耗费了他们大量的时间和精力。而且房源匹配度极低，他们往往难以找到符合自身家庭情况、工作地点等需求的住房，这使得他们对政策的满意度大打折扣^[5]。

表5 不同青年新市民进入中山市的渠道与保障性住房政策满意度交叉分析表

(N=500)

进入中山市的渠道	保障性住房政策人数及其比例	保障性住房政策满意度					
		非常满意	满意	一般	不太满意	不满意	总计
人才引进	计数	50	40	15	5	2	112
	占比	44.64%	35.71%	13.39%	4.46%	1.79%	100%
产业园区工作	计数	120	90	40	6	356	120
	占比	33.71%	25.28%	11.24%	1.69%	100%	33.71%
其他	计数	10	10	5	2	32	10
	占比	31.25%	31.25%	15.63%	6.25%	100%	31.25%

从表5数据中能够明确看出，不同进入中山市的渠道与保障性住房政策满意度存在显著关联，其中人才引进渠道的保障性住房政策满意度最高，通过产业园区工作进入的群体满意度其次，而其他渠道进入的群体满意度最低。

三、中山市小榄镇青年新市民保障性住房政策存在的问题分析及成因

（一）中山市小榄镇青年新市民保障性住房政策问题分析

根据问卷和访谈调查，探究中山市小榄镇青年新市民保障性住房政策问题的表现主要体现在保障性住房政策设计与青年新市民需求脱节、保障性住房资源分配对青年新市民不均衡、保障性住房政策执行与宣传力度不足、保障性住房政策评估机制缺乏反馈和改进。

1. 保障性住房政策设计与青年新市民需求脱节

不同的人的住房需求是多样性的，因此在住房保障的政策设计上应该充分考虑新市民多样化的住房需求。政策保障对象具有局限性。在保障房政策中，并没有全面而系统地对住房以及受保障人群进行细分，固定的保障房政策无法为青年新市民群体内不同的住房需求提供服务，推进保障房建设进程时，仅将与经济维度相关的各类因素纳入考虑范围，而完全忽略了新市民的住房需求。在保障范围上，人才住房保障政策的保障对象具有一定局限性。在政策目标与标准的设置并未充分考虑地区的需求差异^[6]。同时，政策目标与标准的设置易导致重硬件、轻软件。

2. 保障性住房资源分配对青年新市民不均衡

鉴于保障性租赁住房“政府引导、市场运作”的基本原则，政府减少了对保租房市场的直接干预，因此无论是在财力资源还是人力资源上的配置都十分有限，一定程度限制了保障性租赁住房的政策发挥。

3. 保障性住房政策执行与宣传力度不足

当前，中山市小榄镇政策宣传不到位导致的政策享受情况不均。每年的保障性住房申报主要通过网站宣传、现场宣传、电视媒体等方式进行宣传，但是主动到各大企业进行宣传的力度不够，员工获得信息的渠道主要还是通过单位内部的通知，这就导致部分人才能否享受到保障性住房的政策优惠与人事部门的通知和重视程度直接挂钩。此外，政府审批人员在申请审批也存在不足^[7]。

4. 保障性住房政策评估机制缺乏反馈和改进

青年新市民保障性住房政策在执行过程中存在监督和管理不力的情况，归根结底是由于保障性住房政策自身监管机制不健全，致使监督管理工作缺乏科学有效的执行标准。

（二）中山市小榄镇青年新市民保障性住房政策存在问题的成因分析

1. 既定政策难以与社会动态保持适应性

（1）政策制定未充分考虑实际动态的调整和更新

青年新市民保障性住房政策作为一项公共政策，其政策内容的产生也是基于自上而下的模式，在制定和执行过程中主要是基于上级政府对于公租房的要求和规定，缺乏对于青年新市民保障人群需求的了解和调查。政策研究制定者急于达到绩效考核标

准，而缺乏对社会变迁和市场需求的深入了解，影响政策全面性。且申请准入政策在制定之初，因为准入条件过高，忽略受众群体的实际情况，将一大部分有住房保障需求的群体排除在外^[8]。

（2）政策制定过程中缺乏地方实际调研

中山市小榄镇青年新市民保障性住房政策工作的实施，是根据省、市的工作安排和指导政策，而到了县级则忽视了各县在当地的应变能力和差异性，主要套用了上级政策的普适性，在政策上存在以偏概全。鉴定过程中存在人为因素和操作不规范等问题，使得一些符合条件的家庭，未能及时享受到政策提供的住房保障，从而影响到政策的实际效果和社会公平性。政策制定缺乏地方实际调研和信息收集，无法准确反映本地居民的真实需求，就会导致资源配置不当。

2. 信用体系薄弱导致财产状况难掌握

缺乏创新资金统筹能力。主管部门对用户反馈问题应接不暇，街道、社区代管的小区人力经费保障不足，物业管理规范有差距等问题。缺乏创新资金筹集能力，争议比较多，社会参与度较低，导致社会资本的吸引力不足。另外，对现有政策中对受益群体的界定模糊，导致存在钻漏洞空缺的现象。

3. 政策落地执行能力较差

执行主体协调合作能力相对较差，房屋管理局以及其他职能机构间以及执行主体与公司开发方之间缺乏稳定的协调性。政府保障职责定位不够合理，当地人民政府在建立的实施主体内也并未建立具体科学的问责体系，这更加深入地减少了当地政府建立保障房的积极性。

4. 监管不力造成反馈渠道不畅

由于基础数据不完善、个人收入和家庭居住环境的信息系统不健全，使得建立青年新市民保障性住房的“准入”和“退出”核定标准的制定存在很大难度。由于标准的准确制定非常困难，使很多高收入群体也混进了标准的适用范围，既损害了青年新市民利益，也违背了初衷。目前，中山市小榄镇青年新市民保障性住房保障相关法律对于虚报的个人和家庭的处罚并没有给予足够的重视，其主要是以警告、责令退还、取消受保资格等较为轻微的处罚条款，但这些条款并没有起到威慑作用^[9]。

（2）社会环境改善力量不足

在中山市小榄镇这样的地区，存在着信息传递受限、思想观念相对陈旧以及社会歧视等问题，这些因素给青年新市民保障性住房政策的执行带来了一定挑战。

四、结语

随着新型城镇化进程的深入推进，青年新市民住房保障应当成为城市人才战略的核心组成部分。只有让青年“住有所居”“住有宜居”，才能释放城市创新活力，实现“安居乐业”的良性循环。这不仅是住房政策的调整，更是一场关于城市包容性与发展质量

的深刻变革。

展望未来，我们期待看到更加开放、灵活、可持续的青年住房保障体系形成，让每一位在城市奋斗的青年都能找到属于自己的安居之所，共享城市发展成果。这需要政策制定者、市场主体和社会界的共同努力，也是建设青年发展型城市的必由之路^[10]。

参考文献

[1] 曹康. 本期聚焦：未来社区：理论·路径·实践 [J]. 现代城市研究, 2021, (10).

[2] 任荣荣, 贺志浩. 保障性租赁住房发展思路：基于对新市民住房需求特点的研究 [J]. 价格理论与实践, 2022(11).

[3] 余永华. 新市民住房消费模式选择及其效用研究 [J]. 价格理论与实践, 2022(11).

[4] 倪虹. 以发展保障性租赁住房为突破口 破解大城市住房突出问题 [J]. 行政管理改革, 2021(09).

[5] 张辉. 保障性租赁住房政策对青年新市民群体的影响 [J]. 人民论坛, 2021(26).

[6] 冯文心, 诸翰飞. 基于青年人的需求探讨保障性租赁住房低层高密度空间形态的合理性——以上海为调研中心 [J]. 建筑与文化, 2022(07).

[7] 胡梦媛, 刘健, 吴翔华. 人才安居租赁补贴政策绩效评价研究——以南京市江北新区为例 [J]. 住宅与房地产, 2022(24).

[8] 谢濤, 肖冬利. 城市群功能分工的金融集聚效应与影响机制 [J]. 世界经济研究, 2023(04).

[9] 李放, 饶丹, 杨斯淇, 沈苏燕. 保障性租赁住房政策的量化评价研究 [J]. 城市问题, 2022(09).

[10] 吴宾, 赵灵芝. 住房租赁研究述评及前景展望 [J]. 北京交通大学学报 (社会科学版), 2021(04).