

文章编号: 1009-6000(2022)06-0074-08
中图分类号: C915 文献标识码: B
doi: 10.3969/j.issn.1009-6000.2022.06.011

基金项目: 中国科协2021年度高端科技创新智库青年项目(2021ZZZLFZB1207150);
广州市社科规划办广州市哲学社会科学发展“十四五”规划共建课题(2021GZGJ41)。

作者简介: 闫辉, 华南理工大学土木与交通学院, 副教授;
黎绮琪, 华南理工大学土木与交通学院, 硕士研究生;
张轶, 广州市住房保障办公室住房监管处, 高级工程师;
吴凡, 通信作者, 华南理工大学土木与交通学院, 讲师。

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

An Empirical Analysis on the Participation Willingness of
Community Co-Governance and Its Influencing Factors of
Public Housing Residents Based on Logistic Regression:
From the Perspective of Residential Satisfaction

闫辉 黎绮琪 张轶 吴凡

YAN Hui LI Qiqi ZHANG Yi WU Fan

摘要:

居住满意度是影响居民参与社区共同治理意愿的重要因素。文章结合文献整理和因子分析, 将居住满意度的指标细化为住房品质、服务与管理、社区生活3个因子, 对广州市278名保障房居民的基本特征、居住满意度和参与意愿进行了问卷调查。通过有序多分类Logistic回归分析发现, 上述3个因子对参与意愿均呈显著正向影响, 其中服务与管理的影响最大。根据计算结果从提高居住满意度的角度提出了改善保障房居民参与社区共同治理意愿的措施建议。

关键词:

社区共同治理; 保障房; 参与意愿; 影响因素; 广州

Abstract: Residential satisfaction is an important factor that influences residents' willingness to participate in community co-governance. Combined with literature review and factor analysis, the indicators of residential satisfaction were refined into three factors: building construction quality, community service and management, and community life. Questionnaire was used to investigate the basic characteristic, residential satisfaction and participation willingness of 278 residents from public housing in Guangzhou. By the means of ordinal logistic regression analysis, it is found that three factors mentioned above have significant positive impacts on participation willingness, while the impact of community service and management ranks the first. According to the results, some measures and suggestions were put forward to improve the residents' willingness to participate in community co-governance from the perspective of improving residential satisfaction.

Key words: community co-governance; public housing; engaging willingness; influencing factors; Guangzhou

0 引言

社区治理的概念诞生于20世纪60年代的美国, 公民和政府等多元主体共同参与的理念得到了广泛的支

持(McIaverty, 2002; Cavaye, 2004), 为我国现代化社区治理提供了重要的理论依据。与西方国家成熟的公民社会和社区治理体系不同, 我国正处于

社区治理的初级探索阶段。2017年,中共中央国务院发布《中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》,指出要完善城乡社区治理体制,把社区建设成为“共建共享的幸福家园”。十九大报告明确提出“打造共建共治共享的社会治理格局”理念,强调“要加强社区治理体系建设,推动社会治理重心向基层下移”(习近平,2017)。我国社区治理主体结构从政府单一主体模式逐渐转变为政府、社会组织、居民、社区居委会等共同协作的多元主体模式(金太军等,2019;刘艳霞等,2019)。社区居民是社区共同治理的关键主体(王小章等,2004)政府为主体的“自上而下”的传统治理路径无法充分考虑社区居民的实际利益和诉求,而共同治理更为突出“自下而上”的社区治理模式,强调居民的主体作用。参与意愿是居民参与共同治理的重要驱动因素,参与意愿越强烈,就有更大的可能性被动员或者主动参与到社区治理当中去。但目前我国的社区治理进程仍面临着社区居民参与意愿消极、参与率不高的情况(赵立波等,2017),阻碍着中国社区建设和社会治理现代化的进程,如何推动居民参与社区治理渐渐受到了越来越多学者的关注。

国内外对居民参与社区治理的既有研究主要集中在居民参与现状、参与影响因素和参与意愿影响因素上。关于居民参与现状,傅琼(2018)认为目前居民参与深度不足、参与渠道有限;赵立波等(2017)基于实证调研发现社区参与主体结构不均衡、居民参与意愿和参与频率不高、参与被动、组织化程度低;孙静文(2018)指出我国社区治理现代化主要面临着两个问题:一是居民社区治理意识和能力缺乏,二是街道管理制度不符合当代社区治理需要;袁德红(2016)认为现阶段我国面临社区治理认知不足、社区认同感和信任度低、配套法律法规不完善、体制阻碍等困境。影响居民参与社区治理的因素可概括为宏观层面和微观层面因素,在社区治

理组织体系和体制机制等宏观层面,王鹏杰(2015)、蔡睿(2016)、杨佳璇(2017)、孙甲(2018)从公共事务协商模式、居委会、社区社会组织、参与机制、参与平台等方面对居民参与社区治理的影响进行了探究;参与价值判断(肖富群,2004)、参与效能判断(Pachi, et al, 2012)、信任(Uslaner, et al, 2016; Miranti, et al, 2019)、归属感、认同感和幸福感(Talò, 2018)是居民参与社区治理的微观个体因素。在参与意愿上,许加明(2018)研究了学历、健康、收入对居民社区参与意愿的影响;刘晋飞(2013)还分析了职业状况、政治面貌、交往状况、是否购买社保、经济水平自评、社区环境整体满意度对新时代农民工社区参与意愿的影响;刘佩瑶(2017)以外来人口为研究对象,发现住户的责任心和公德心、社区活动、人文关怀和公共服务对参与社区治理的意愿有较强的解释力;赵莉等(2011)探索了社区基础设施、居委会的工作质量及工作效能等与居民社区参与意愿之间的联系;温理(2016)认为影响农户参与社区治理意愿的因素还包括政府支持力度、社会组织影响力。

保障房建设公众参与方面,在参与内容上,冯果川等(2012)提出在保障房设计的过程中可以让居民参与设计并挑选邻居;梁丹琦等(2012)以保障房建设为例构建了利益相关主体的全生命周期参与形式模型,提出公众可以通过共同决策、建议监督、提供信息的方式参与保障房的全过程建设。在机制建设上,汪建强(2016)构建了保障房政策领域公众参与的有效机制;周建亮等(2014)将公众参与机制与保障房项目全过程政—企—民三方合作的PPP模式相结合,推动保障房居民深度、实质性地参与到保障房的决策、融资、建设、分配、监督和住房管理维护中;丁芝燕等(2013)分析了网络信息技术在保障房社会风险评估中对公众参与的积极作用。

综上所述,现有研究大多以城市普通居民、外来人口、农民为研究对

象,以保障房为对象的文献主要集中在公众参与的参与内容和机制建设上,探究保障房居民社区治理参与意愿影响因素的研究不多。

此外,在社会一体化和全球化的背景下,人们与外部世界之间产生了更多的利益关联和情感认同,对社区内部的关注和社区参与意愿不可避免地降低,因此相比于力求增进已逐渐消弭的社区联系,应该更多地将目光放在人们对切身环境的满意度上(马丁·阿尔布劳,2001)。相较于政策环境、参与途径等宏观影响因素,以及个体参与能力因素,居住满意度更有利于调动居民参与的主观能动性。已有文献将居民的居住满意度和社区参与联系起来(杨敏,2007;刘晋飞,2013;Rios, et al, 2014),但这些研究大多只使用单一指标笼统评价居民的满意度,如整体居住满意度和环境满意度,未能得出参与意愿改善措施的侧重点。为提高供给效率和有效促进居民参与共同治理,有必要了解居民在不同方面的满意度以及横向对比各方面满意度的影响大小。

鉴于以上背景,本文拟以广州市为例,从居住满意度的视角出发,运用多元Logistic回归探究不同方面满意度对保障房居民社区共同治理参与意愿的影响以及各方面的相对影响程度,从满足居民需求层面为促进保障房居民参与社区治理提供建议,为保障房社区治理实践提供理论参考,以期有侧重点地调动保障房居民参与社区共同治理的积极性,提高政策供给效率。

1 研究方法

本文总体研究思路为:通过文献梳理和专家访谈识别居住满意度指标,初步构建居民居住满意度评价体系,形成初步问卷;根据预调研情况和探索性因子分析结果对问卷进行修正和优化,获得正式问卷;采用逐户调查的方式对3个保障房社区居民进行正式调研;获得相关数据后,以公因子代替指标作为自变量进行Logistic回归分析,探究不同方面满意度对居民参与社区共同治理意愿的影响。

1.1 研究案例总体状况

广州市位于广东省中南部，是中国4座一线城市之一，社会治理和社区治理进程相对较快，保障住房建设起步较早，运营管理相对成熟完善，以广州市为例可为其他城市的保障房社区治理提供借鉴。广州市保障房建设发展大致可以分为4个阶段：1998—2003年为萌芽期、2004—2006年为停滞期、2007—2010年为探索期、2010年之后处于大规模建设时期（潘建海，2013）。据广州市住房保障办公室提供的统计数据，截至2018年12月底，广州市共有24个处于使用状态、由市住房保障办公室直接管辖的保障性住房小区，提供保障房总计70831套，其中经济适用房34535套、公共租赁住房35286套（含廉租房）拆迁回迁房1010套。

1.2 问卷设计

1.2.1 保障房居民的居住满意度评价指标体系初建

在社区层面，学术界对保障房居

民的居住满意度的评估指标体系各有不同，但评价维度上有一定共性，多数集中在住所满意度、社区交往生活满意度和管理服务满意度3个方面。奥尼博昆将居住满意度视为包括人、管理、环境、住所4个要素的系统（Onibokun，1974）。伊本等在对尼日利亚奥贡州保障房的研究中将居民的居住满意度分为住房物理特征、设施与环境以及管理满意度（Ibem，et al，2013）。吉博耶使用住房单元特征、住房单元管理和住房区域环境3个部分来评估拉各斯保障房居民的居住满意度水平（Jiboye，2009）。

在满意度评价维度的基础上，通过文献整理和半结构化访谈构建满意度指标体系。半结构化访谈的专家来自于广州市住房保障办公室，对保障房居民的实际需求和居住满意度状况较为了解。最终，从住房品质、服务与管理、社区生活等3个层面初步选取了K=20个二级指标，如表1所示。

1.2.2 预调研与指标修正

根据上述指标编制预试问卷，选取位于正式调查小区地理位置中心的H小区作为预调查对象，对全体居民进行问卷调查，回收有效问卷211份。

整理预调研数据，运用SPSS主成分分析法和最大方差旋转法检验评价指标体系的效度。如表2所示，20个指标的KMO值为0.825，Bartlett's球形检验显著性P值为0.000（ $P<0.001$ ），适合做因子分析，但累计仅能解释46.882%的变异量，结果不理想。因此，按照以下标准以及保障房居民反馈对问卷中满意度量表的指标进行修正：（1）删除在所有公因子上的载荷均小于0.4、在多于1个

表2 问卷效度统计摘要

		K=20	K=18
KMO		0.825	0.820
Bartlett's球形检验	近似卡方	1071.841	952.016
	自由度	190	153
	P	0.000	0.000
解释方差		46.882%	49.376%

表1 保障房居民的居住满意度评价指标及来源

一级指标	二级指标	来源
住房品质	人均住房面积	Mohit，et al（2010）；Tao，et al（2014）；湛东升等（2014）；陈叶秀（2015）；戴洁琳（2016）；袁会敏（2017）；支宁（2017）；Gou，et al（2018）；俞佳颖等（2018）
	户型	Tan（2012）；湛东升等（2014）；陈叶秀（2015）；戴洁琳（2016）；袁会敏（2017）；支宁（2017）；Gou，et al（2018）；俞佳颖等（2018）
	室内设计	Mohit，et al（2012）；Tan（2012）；Ibem，et al（2013）；袁会敏（2017）
	家具设备摆放位置	Mohit，et al（2010，2012）；Tan（2012）；Ibem，et al（2013）；Gou，et al（2018）
	室内采光通风	Mohit，et al（2010，2012）；韩琛琛（2011）；Ibem，et al（2013）；湛东升等（2014）；袁会敏（2017）；支宁（2017）；Gou，et al（2018）
	隔音	韩琛琛（2011）；Ibem，et al（2013）；支宁（2017）；Gou，et al（2018）
	建筑产品质量	Tan（2012）；陈轶等（2014）；湛东升等（2014）；陈叶秀（2015）；袁会敏（2017）；支宁（2017）；俞佳颖等（2018）
服务与管理	绿化景观	韩琛琛（2011）；Ibem，et al（2013）；Tao，et al（2014）；袁会敏（2017）；支宁（2017）；Gou，et al（2018）；俞佳颖等（2018）
	社区卫生	Ibem，et al（2013）；Tao，et al（2014）；陈轶等（2014）；湛东升等（2014）；陈叶秀（2015）；袁会敏（2017）；支宁（2017）；Gou，et al（2018）；俞佳颖等（2018）
	无障碍设施	俞佳颖等（2018）；专家访谈
	门禁	韩琛琛（2011）；Tan（2012）；Ibem，et al（2013）；Tao，et al（2014）；陈叶秀（2015）；戴洁琳（2016）；Gou，et al（2018）
	安保工作	韩琛琛（2011）；Ibem，et al（2013）；Tao，et al（2014）；陈轶等（2014）；湛东升等（2014）；陈叶秀（2015）；戴洁琳（2016）；袁会敏（2017）；Gou，et al（2018）；俞佳颖等（2018）
	物业收费	戴洁琳（2016）；支宁（2017）；专家访谈
	物业服务水平	韩琛琛（2011）；Tan（2012）；Ibem，et al（2013）；Tao，et al（2014）；陈轶等（2014）；湛东升等（2014）；陈叶秀（2015）；戴洁琳（2016）；袁会敏（2017）；支宁（2017）；李海波（2018）
社区生活	文娱康体设施	Mohit，et al（2010）；韩琛琛（2011）；Tan（2012）；Ibem，et al（2013）；Tao，et al（2014）；湛东升等（2014）；袁会敏（2017）；支宁（2017）；Gou，et al（2018）；李海波（2018）；俞佳颖等（2018）
	生活配套设施	Tan（2012）；Mohit，et al（2012）；Ibem，et al（2013）；Tao，et al（2014）；陈轶等（2014）；湛东升等（2014）；陈叶秀（2015）；戴洁琳（2016）；袁会敏（2017）；支宁（2017）；李海波（2018）
	邻里关系	Mohit，et al（2010）；Tao，et al（2014）；湛东升等（2014）；戴洁琳（2016）；支宁（2017）
	家庭关系	Tao，et al（2014）；阮敬（2014）；Gou，et al（2018）；专家访谈
	亲友间联系	Tao，et al（2014）；专家访谈
	结交新友	Tao，et al（2014）；专家访谈

公因子上的载荷大于 0.4 或不同公因子上载荷的差值小于 0.1、与初始设计不相同的公因子上的指标。每次删除 1 个题项后,重新检验载荷,循环此过程直至所有指标均符合标准。经剔除生活配套设施和无障碍设施两个指标后,最终保留 K=18 个符合标准的评价指标,KMO=0.820,Bartlett's 球形检验显著性 P=0.000 (P<0.001) 累计解释方差为 49.376%,因子分析的结果可以接受,3 个公因子对评价指标的解释能力较强。

1.2.3 正式问卷

经过预调研与问卷修正后重新编制正式的调查问卷,分为如下 3 个部分

(1) 居民家庭基本特征调查,收集家庭最高受教育程度、家庭人均月收入信息,其中最高受教育水平为家庭成员的最高学历。

(2) 居民居住满意度量表,包括住房品质满意度、服务与管理满意度以及社区生活满意度评价 3 方面内容,共 18 个题项。本部分问卷采用李克特 (Likert) 7 级量表法,按照 1~7 分从低到高的赋分方法分别表示“非常不满意、不满意、比较不满意、不确定、比较满意、满意、非常满意”。

(3) 为探索保障房居民参与社区共治的意愿以及识别参与意愿的影响因素,问卷的第三部分设定“您是否愿意参与社区共治治理工作?”题项,以获取居民的参与意愿。

1.3 问卷调查

由于经济适用房和回迁房的产权转换频繁,居民异质化程度相对较高,不能有效代表符合政策条件的保障房居民,因此本研究仅以公共租赁住房居民为研究对象,根据不同建设年代、空间区位和物业管理公司(表 3),在广州市内选取了 3 个具有代表性的公租房小区,并以逐户发放问卷的形式开展调查。调查分两次进行,第一次对所有目标对象进行逐户调查,第二次调研是对第一次调研时不在家的住户进行的补调查。除去疑似违规入住、不在家或拒绝填写的 93 户,实际入户访问 341 户,剔除数据有缺失或答案选项一致的问卷 63 份,有效问

卷 278 份,问卷回收有效率为 81.5%。有效问卷数量大于量表变量数的 10 倍且接近 300,因子分析结果更具有稳定性。运用 Cronbach's 检验满意度量表信度(表 4),Cronbach's =0.863,问卷调查结果具有良好的 consistency、稳定性和可靠性。

1.4 数据分析

获得的数据将用于 3 项分析:因子分析、描述性统计分析以及 Logistic 回归分析。

(1) 因子分析:借助 SPSS 25.0 以及 Amos 24.0 对问卷进行分析,计算各个因子的因子得分作为进一步回归分析的基础,以降低变量多重共线性的影响。并对量表进行验证性因子分析,检验量表的结构效度,检验实际获得的数据与结构模型的拟合程度,选择 GFI、AGFI、CFI、NFI、IFI 和 RMSEA 拟合指数描述模型拟合程度,其中前 5 个指标高于 0.8 为可接受,高于 0.9 为优,RMSEA 低于 0.08 为可接受。

(2) 描述性统计分析:运用 SPSS 25.0 计量软件计算 278 个受访者对各个指标的平均评分以及各因子的平均得分,评价居民的居住满意度,计算

居民家庭特征和参与治理意愿的频率和百分比,并对比不同建设时期保障房之间的差异。

(3) Logistic 回归分析:应用有序多分类 Logistic 回归挖掘影响保障房居民参与社区共治治理意愿的因素以及各因素的相对影响大小。运用因子得分来代替 18 个观测指标作为自变量代入回归方程,最高受教育水平、人均月收入为控制变量,因变量是社区共治治理的参与意愿。

2 问卷结果与参与意愿影响因素分析

2.1 因子分析结果

运用主成分提取法和最大方差旋转法对问卷进行因子分析,结果如表 5 所示。问卷整体及各方面满意度的 KMO 值均大于 0.7,Bartlett's 球形检验 P=0.000,表明问卷数据相关性高,适合做因子分析;累计解释方差>50%,为 53.527%,因子分析结果可以接受。服务与管理因子的贡献最大,解释了 21.725%的变异性。

单因子、双因子、三因子结构模型的拟合指数如表 6 所示。通过对比

表3 调研目标小区基本特征

小区	特征	总户数/户	访问户数/户	有效问卷/份
X小区	海珠区,大规模建设期	299	196	162
T小区	黄埔区,探索期+大规模建设期	93	72	61
P小区	荔湾区,萌芽期建成	92	73	55

表4 问卷信度统计摘要

	服务与管理	住房品质	社区生活	问卷整体
Cronbach's	0.856	0.818	0.717	0.863

表5 问卷效度统计摘要

	服务与管理	住房品质	社区生活	问卷整体
KMO	0.870	0.846	0.745	0.857
Bartlett's球形检验	近似卡方 777.886	598.717	220.362	1834.073
	自由度 21	21	6	153
	P 0.000	0.000	0.000	0.000
解释方差	21.725%	18.838%	12.964%	53.527%

表6 结构模型拟合指数

模型	GFI	AGFI	NFI	CFI	IFI	RMSEA
模型A	0.704	0.625	0.584	0.625	0.629	0.132
模型B	0.756	0.688	0.682	0.732	0.735	0.112
模型C	0.817	0.767	0.739	0.794	0.796	0.098
模型D	0.894	0.863	0.841	0.903	0.905	0.068
模型E	0.900	0.869	0.850	0.914	0.913	0.064

注:模型A为单因子模型;模型B将住房品质、服务与管理合为一个因子,社区生活为另一个因子;模型C将服务与管理、社区生活合为一个因子,住房品质为另一个因子;模型D为三因子模型;模型E为根据模型D的修正系数修正后的模型。

拟合指数发现,三因子结构模型与实际调研数据的契合度比单因子结构模型和双因子结构模型的契合度更优,且各项指数均达到标准,三因子结构模型具有良好的区分度。根据修正系数对模型D进行修正后,模型E的拟合指数进一步提高,三因子结构模型具有良好的结构效度。

2.2 描述性统计分析

考虑到收入问题较为敏感,本文从广州市住房保障办公室获取了各户核查后的家庭人均月收入,核查后的家庭人均月收入相对于调研时点有一定滞后性,但影响不大。保障房居民的家庭人均月收入普遍低于2000元,占比为94.2%。超半数集中在501~1500元。不高于500元的家庭占比为24.5%。仅有0.4%的家庭人均月收入高于2500元。P小区500元及以下和1500~2500元人均月收入水平的家庭比例比T小区和X小区的比

例大,T小区和X小区人均月收入在

501~1500元的家庭较多(图1)。最高受教育程度为高中或中专的家庭占比最大,为34.9%,接着是大专和本科及以上,分别占23.4%和18.3%。小学及以下和初中分别占6.8%和16.5%。18.3%的家庭最高学历为本科及以上。成员学历均低于大专的家庭占58.2%,保障房居民受教育程度普遍不高。最早投入使用的P小区最高学历为初中及以下的家庭占比最大,3个小区最高学历为高中及以上的家庭占比接近(图2)。

在278户居民中,149户(53.6%)表示有意愿参与社区共同治理,不愿意参与社区共同治理的居民有74户(26.6%)。3个小区中,建设运营时间最晚的X小区愿意参与社区共同治理的居民占比接近60%,参与意愿最高而投入时间最早且低收入、低学历居民占比较大的P小区居民的参与意愿最低(图3)。

表7显示了18个满意度指标

的平均得分以及总平均得分的差异(m)。社区生活满意度得分最高(5.62),接着是服务与管理(4.60)和住房品质(4.47)。具体而言,室内设计(4.53)、家具设备位置预留(4.37)、人均住房面积(4.31)、建筑产品质量(4.09)、隔音(3.73)、物业服务水平(4.38)、门禁(4.15)、文娱康体设施(4.36)、安保工作(4.72)等指标的得分均低于平均值(4.78),居民满意度较低;室内采光通风(5.42)、家庭关系(6.12)、亲友间联系(5.48)、邻里关系(5.68)和结交新友(5.20)满意度较高。对于不同小区,3个小区的居民对社区生活的评价均较高,对住房品质的满意度较为接近,T小区居民对小区服务与管理的满意度明显低于另外两个小区,但同时对住房品质的评价略高于其他两个小区(图4)。

2.3 参与意愿影响因素

本研究采用SPSS 25.0对数据进行分析。本文旨在探索影响居民参与社区共同治理意愿的因素,因变量社区共同治理的参与意愿按“不愿意=1,不确定=2,愿意=3”赋值,采用有序多分类Logistic回归。通过平行线检验和共线性检验后,以因子得分为自变量,代替显示出多重共线性的18个观测指标代入回归方程。

鉴于以往居民参与意愿的影响因素的研究成果,不同基本特征居民的参与意愿有差异,包括年龄、学历、婚姻状况、健康、收入等因素。本文以家庭为单位对住户的参与意愿进行

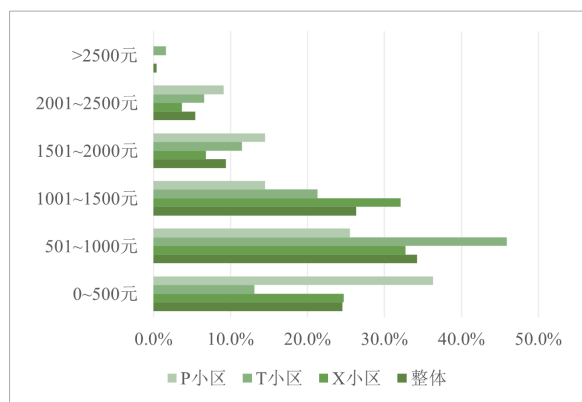


图1 家庭人均月收入比例

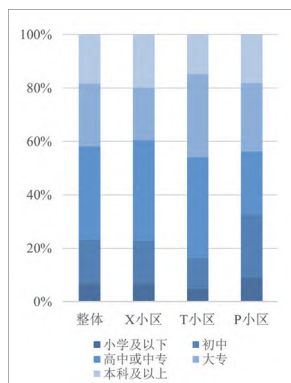


图2 家庭最高学历堆积图

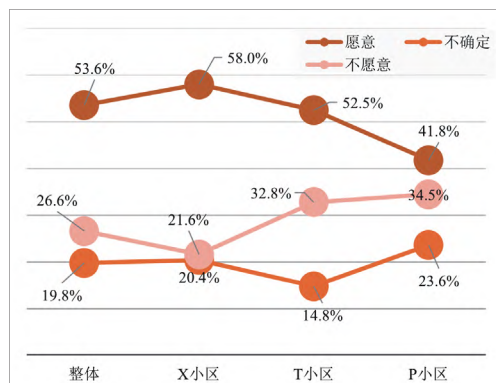


图3 居民参与社区共同治理意愿比例

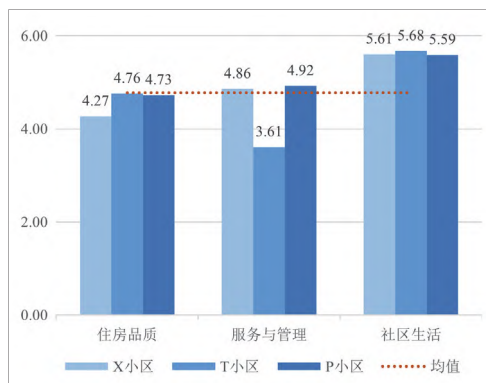


图4 各小区居民居住满意度评价

考量，将居民家庭最高受教育程度、家庭收入纳入方程以消除居民基本特征对参与意愿的影响。为统一量纲和数量级，本文对家庭人均月收入进行标准化处理。受教育程度按“小学及以下=1，初中=2，高中或中专=3，大专=4，本科及以上=5”赋值，以“本科及以上”为对照组。回归分析结果如表8所示。

2.3.1 全样本参与影响因素分析

通过 Logistic 回归分析可以发现，服务与管理、住房品质、社区生活、家庭人均月收入、家庭最高受教育程度对居民的社区共治意愿均存在显著影响（ $P<0.05$ ）。服务与管理、住房品质、社区生活、家庭人均月收入对居民参与意愿的影响是正向的（ >0 ）， <0 且 $P<0.05$ ，表明最高学历为初中的家庭参与意愿显著低于最高学历为本科及以上家庭；服务与管理因子对方程的贡献最大，系数

为0.431，其次是住房品质和社区生活，系数分别为0.321和0.243。

2.3.2 各小区参与影响因素分析

从3个小区来看，住房品质的满意度对X小区居民参与社区共治意愿有显著正向相关性（ $P<0.05$ ， >0 ），最高学历为高中或中专的家庭参与意愿显著低于最高学历为本科及以上家庭；P小区服务与管理的满意度以及收入对其意愿存在显著积极影响（ $P<0.05$ ， >0 ）；而T小区居民对服务与管理和住房品质的评价均显著正向影响居民的参与意愿（ $P<0.05$ ， >0 ）。社区生活在3个小区中均未表现出显著相关性，这可能与居民对社区生活的评分趋于一致且各个小区样本量较少有关。

3 结果讨论与措施建议

在样本数据中，居民对室内布局、住房面积、住房质量、物业服务、安

全保障的满意度较低，主要存在空间布局不合理、墙面渗水及掉皮、隔音差、没有足够室外活动空间、外来人员监察不到位、物业没有合理回应等问题。

广州市保障房居民对住房品质、社区生活、服务与管理的满意度均对其参与社区共治意愿有显著的正向影响，但针对不同小区的具体情况侧重点有所不同。对于X小区而言，受居民对住房品质低满意度的影响，住房品质对居民参与社区共治意愿的促进作用显著；P小区建设、入住时间早，老年、残疾等行动不便的居民所占比重较大，虽然居民对小区服务与管理较为满意，但他们对小区服务与管理依旧表现出较高的需求和依赖性，因此提高服务与管理的水平更有利于改善居民参与社区共治的意愿；而T小区居民则更为重视住房品质，并对优良的小区服务与管理具有迫切需求，在此背景下，住房品质和服务与管理满意度呈现出显著影响。

本文结论与“实际居住满意度很低时，居民为改善或具有强烈的改善意愿时会有更强烈的社区参与意愿”的情况有所不符，推测这是因为社区共治治理与广义的社区参与不同：广义的社区参与包括居民就住房问题采取抗议的方式参与社区公共事务；而社区共治治理更强调居民与其他主体之间良好的协调合作，此类居民会由于对社区、基层政府的不信任，缺乏长期与政府、社区协同治理的意愿，因此不一定显示出积极的参与社区共治治理的意愿。

（1）服务与管理。

提高社区服务与管理水平对提高居民参与积极性的效果最为显著。保障房居民等弱势群体的社会资源相对匮乏，对社区的依赖度比其他群体要高（肖富群，2004）。对社区服务与管理的低满意度将会挫伤居民与社区沟通的积极性，降低居民对社区的信任度和归属感，阻碍居民与社区之间的协调配合。与此相反，如果社区为居民提供良好的服务与有序的管理，居民将更加信任社区，也更愿意向社

表7 满意度平均得分

	指标	平均得分	m
住房品质 均值=4.47	室内采光通风	5.42	0.64
	户型	4.83	0.05
	室内设计	4.53	-0.25
	家具设备位置预留	4.37	-0.41
	人均住房面积	4.31	-0.47
	建筑产品质量	4.09	-0.69
	隔音	3.73	-1.05
服务与管理 均值=4.60	绿化景观	4.90	0.12
	物业收费	4.85	0.07
	社区卫生	4.84	0.06
	安保工作	4.72	-0.06
	物业服务水平	4.38	-0.40
	文娱康体设施	4.36	-0.42
	门禁	4.15	-0.63
社区生活 均值=5.62	家庭关系	6.12	1.34
	邻里关系	5.68	0.90
	亲友间联系	5.48	0.70
总体平均分	结交新友	5.20	0.42
		4.78	0.00

表8 回归系数

	整体		X小区		T小区		P小区	
	P		P		P		P	
服务与管理	0.431	0.001	0.183	0.383	0.577	0.043	0.956	0.022
住房品质	0.321	0.009	0.468	0.006	0.691	0.037	0.236	0.458
社区生活	0.243	0.042	0.077	0.643	0.451	0.150	0.189	0.541
家庭人均月收入	0.298	0.018	0.239	0.193	0.235	0.461	0.479	0.041
小学及以下	-0.724	0.171	-1.305	0.067	1.039	0.491	-0.052	0.968
初中	-1.120	0.006	-1.000	0.083	-1.821	0.113	-1.058	0.227
高中或中专	-0.467	0.178	-1.196	0.012	0.150	0.851	1.183	0.181
大专	0.224	0.564	-0.294	0.598	1.053	0.215	0.807	0.341
本科及以上	0 ^a		0 ^a		0 ^a		0 ^a	

注：a表示此变量为对照组。

区表达多样化的诉求,为社区决策积极提出自己的见解和意见。同时,居民继续居住的意愿也相应上升,当社区未来的建设发展将与居民的切身利益息息相关时,居民将更愿意为建设更美好的社区贡献出自己的力量。

要改善保障房居民的参与意愿,应将保障房社区建设的重点放在加强社区的服务与管理上。政府应建立完善的物业公司准入机制和监督管理条例,更新针对保障房的物业管理模式,提高物业服务的专业性和服务供给的有效性。针对保障房居民中弱势群体比例相对较高的特点,加大对弱势群体服务的倾斜,体现服务的公益性和救济性(余杰,等,2019),通过提供精细化的服务与管理满足住户的多元化需求。

(2) 住房品质。

舒适的居住环境促进了居民长期居住的意愿,有利于居民建立起与住所的情感纽带,增强建设美好社区的意愿。除此之外,马斯洛需求层次理论也可以对此现象做出解释。在衣、食、住、行等基础需求被满足之后,人们才会有更高层次的追求,如自身的社交需求、利他的自我实现追求。参与社区共治治理既是居民与邻居、物业、居委会进行情感交流的一种渠道,也是人们实现自我价值的一种途径。

室内设计、家具设备摆放位置、建筑产品质量和隔音等均是与住房空间设计和建筑质量有关的指标。为提高保障房居民参与社区共治治理的意愿,在加大保障房建设力度的同时,政府应重视改善保障房的住房条件。也就是说,在保障房建设过程中不仅要保证项目建设符合规范及标准的要求,还应重视设计的合理性与实用性,减少与住户需求之间的偏差,可以在项目决策和设计阶段引入保障对象参与机制,保证项目建成后符合住户的需求。

(3) 社区生活。

个体之间的陌生化导致邻里情感联系弱、利益关联低,居民会抱着“搭便车”的心态享受他人参与带来的成果。和谐丰富的社区生活则有利于增强居民归属感和社区凝聚力,从而形

成一张基于情感联结和互惠关系的居民关系网络,增强居民对社区事务的责任感和义务感,提高居民参与社区共治治理的意愿。根据马斯洛需求层次理论,社交需求得到满足后,自尊需求、他尊需求和自我价值实现需求会逐步成为居民的主要需求,这将成为激励居民参与社区共治治理的内在力量。

在调研中,居民普遍反映社区活动举办不多、活动宣传不到位,这与结交新朋友满意度较低的情况相符合。针对社区生活提出以下建议:开展多样化的社区活动,并加大社区活动的宣传力度,为居民和谐交往提供条件培育和扶持由居民组成的社区组织站在居民的角度看问题、提意见,代表居民的利益;同时广泛吸纳社区参与积极分子作为领头人,借助社区积极分子强大的人际关系网络将分散的社区居民联结在一起,增加社区的社会资本。

4 结语

本研究从保障性住房居民社区居住满意度的角度出发,运用因子分析法构建了保障房居民居住满意度指标体系,以广州市为例,调查了保障房居民的居住满意度和参与社区共治治理的意愿,探讨了不同方面满意度对居民参与社区治理意愿的影响。满意度指标体系包括住房品质、服务与管理、社区生活3个一级指标和18个二级指标,将居民满意度解释为居民在社区居住过程中对住房品质、服务与管理、社区交往生活是否满足自身需求和期待的认知,有助于了解保障房居民的居住满意度。

根据调研结果得到以下结论:(1)保障房居民参与社区共治治理意愿较为乐观,仅有不超过20%的居民表示不愿意参与社区治理;(2)保障房居民总体居住满意度不高,社区生活的满意度得分最高,接着是服务与管理,对住房品质的满意度得分最低;(3)居民对建筑产品质量、隔音、人均住房面积、物业服务水平、文娱康体设施和门禁最为不满;(4)住房品质、服务与管理、社区生活均对保障房居

民参与社区治理意愿有显著正向影响,其中服务与管理的影响最大,接下来是住房品质和社区生活;同时,家庭人均月收入、家庭受教育水平亦存在显著影响;(5)不同小区满意度影响有差异,住房品质和X小区居民参与社区共治意愿有显著正向相关性,服务与管理对P小区居民的参与意愿存在显著积极影响,居民对服务与管理 and 住房品质的评价均对T小区居民的参与意愿存在显著正向影响。

结合回归分析结果和保障房居民的特殊性质,对提高住户社区治理参与意愿提出对策建议。主要建议可总结为:(1)加强住房品质建设,提高设计的合理性与适用性;(2)开展多样化社区活动,培育多元化社区组织;(3)将保障房社区建设的重点放在加强社区的服务与管理上,健全社区服务体系,深化细化服务内容。

我国不同省市人民生活水平各有差异,保障房的建设和管理情况不尽相同。本文仅以居住于广州市保障房的居民为研究对象,考虑到全国各地地域差异的影响,在未来的研究中,可尝试适当扩大样本的覆盖范围,对不同城市的保障房居民进行调查,提高结论的普适性。

参考文献:

- [1] CAVAYE J. Governance and community engagement: the Australian experience[R]. Participatory governance: planning, conflict mediation and public decision making in civil society, 2004.
- [2] GOU Z, XIE X, LU Y, et al. Quality of life (QoL) survey in Hong Kong: understanding the importance of housing environment and needs of residents from different housing sectors[J]. International journal of environmental research and public health, 2018, 15(2): 219.
- [3] IBEM E O, AMOLE D. Residential satisfaction in public core housing in Abeokuta, Ogun state, Nigeria[J]. Social indicators research, 2013, 113(1): 563-581.
- [4] JIBOYE A. Evaluating tenants' satisfaction with public housing in Lagos, Nigeria[J]. Town planning & architecture, 2009, 33(4):239-247.
- [5] MCLAVERTY P. Public participation and

- innovations in community governance[M]. New York: Ashgate Press, 2002.
- [6] MIRANTI R, EVANS M. Trust, sense of community, and civic engagement: lessons from Australia[J]. Journal of community psychology, 2019, 47(2): 254-271.
- [7] MOHIT M A, AZIM M. Assessment of residential satisfaction with public housing in Hulhumale', Maldives[J]. Procedia: social and behavioral sciences, 2012, 50: 756-770.
- [8] MOHIT M A, IBRAHIM M, RASHID Y R. Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia[J]. Habitat international, 2010, 34(1): 18-27.
- [9] ONIBOKUN A G. Evaluating consumers' satisfaction with housing: an application of a systems approach[J]. Journal of the American Planning Association, 1974, 40(3): 189-200.
- [10] PACHI D, BARRETT M. Perceived effectiveness of conventional, non-conventional and civic forms of participation among minority and majority youth[J]. Human affairs, 2012, 22(3): 345-359.
- [11] RÍOS M L, MORENO-JIMÉNEZ M P. Place identity and residential satisfaction: differences between native and immigrant populations[J]. Psycology, 2014, 3(1): 75-86.
- [12] TALÒ C. Community-based determinants of community engagement: a meta-analysis research[J]. Social indicators research, 2018, 140(2): 571-596.
- [13] TAN T H. Housing satisfaction in medium- and high-cost housing: the case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia[J]. Habitat international, 2012, 36(1): 108-116.
- [14] TAO L, WONG F K W, HUIE C M. Residential satisfaction of migrant workers in China: a case study of Shenzhen[J]. Habitat international, 2014, 42: 193-202.
- [15] USLANER E M, BROWN M. Inequality, trust, and civic engagement[J]. American politics research, 2016, 33(6): 868-894.
- [16] 蔡睿. 社区治理中提高居民参与度的实现路径研究[D]. 西安: 西北大学, 2016.
- [17] 陈叶秀. 社区环境对居民主观幸福感的影响机理研究[D]. 北京: 北京林业大学, 2015.
- [18] 陈轶, 蒋伶, 王梓晨. 基于因子分析法的保障性住房居民满意度研究: 以南京市雨花台区为例[J]. 沈阳建筑大学学报(社会科学版), 2014, 16(4): 380-384.
- [19] 戴洁琳. 中低收入群体聚居区居民满意度研究[D]. 重庆: 西南大学, 2016.
- [20] 丁芝燕, 侯欢欢. 信息时代下公众网络政治参与分析: 以蒲家保障房社会风险评估为例[J]. 电子测试, 2013(18): 90-91.
- [21] 冯果川, 蒋琳, 邹昌磊, 等. 从户型到户间, 从结果到过程: 保障房设计的住户参与[J]. 建筑学报, 2012(5): 20-22.
- [22] 傅琼. 公民参与社区治理的困境与对策[J]. 山东商业职业技术学院学报, 2018, 18(5): 15-17.
- [23] 韩璨琛. 城市中低收入居民的住房环境、住房满意度与主观幸福感的关系研究[D]. 长沙: 湖南师范大学, 2011.
- [24] 金太军, 张国富. 基层政权、社会组织和居民参与社区治理的策略性合作[J]. 阅江学刊, 2019, 11(2): 29-36, 121-122.
- [25] 李海波. 保障房居住满意度影响因素及城际差异实证研究[J]. 经济研究参考, 2018(50): 11-19.
- [26] 梁丹琦, 房继寒. 基于利益相关者的公共建设项目社会参与模型: 以保障房建设为例[J]. 领导科学, 2012(17): 18-21.
- [27] 刘晋飞. 新生代农民工社区参与意愿的影响因素分析[J]. 广东行政学院学报, 2013, 25(6): 22-27.
- [28] 刘佩瑶. 南宁市边缘社区治理中外来人口参与意愿及其影响因素实证研究[D]. 南宁: 广西民族大学, 2017.
- [29] 刘艳霞, 徐永祥. 城市社区治理参与主体的社会网特质研究: 以北京市Z社区为例[J]. 华东理工大学学报(社会科学版), 2019, 34(1): 40-47, 64.
- [30] 马丁·阿尔布劳. 全球时代: 超越现代性之外的国家和社会[M]. 高湘泽, 等译. 北京: 商务印书馆, 2001: 252.
- [31] 潘建海. 基于城市增长机器理论的广州市保障房建设模式研究[D]. 广州: 广州大学, 2013.
- [32] 阮敬. 北京市城镇居民社会经济生活满意状况的实证分析[J]. 统计与决策, 2014(7): 87-90.
- [33] 孙甲. 从居民参与角度看城市社区建设: 以徐州市F社区为例[J]. 太原城市职业技术学院学报, 2018(7): 12-14.
- [34] 孙静文. 娱乐型社区参与的影响因素分析: 对社区参与类型的ologit回归分析[J]. 内蒙古统计, 2018(4): 64-66.
- [35] 汪建强. 试论保障房建设中的公众参与[J]. 湖南行政学院学报, 2016(1): 5-9.
- [36] 王鹏杰. 发展社区社会组织促进居民参与社区治理[J]. 人力资源管理, 2015(4): 15-16.
- [37] 王小章, 冯婷. 城市居民的社区参与意愿: 对H市的一项问卷调查分析[J]. 浙江社会科学, 2004(4): 97-103.
- [38] 温理. 农户参与社区治理的意愿和影响因素研究: 以安徽省农村社区为例[D]. 合肥: 安徽农业大学, 2016.
- [39] 习近平. 决胜全面建成小康社会 夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利: 在中国共产党第十九次全国代表大会上的报告[M]. 北京: 人民出版社, 2017.
- [40] 肖富群. 居民社区参与的动力机制分析[J]. 广西社会科学, 2004(5): 161-163.
- [41] 许加明. 基于Logistic回归分析的城市居民社区参与意愿影响因素分析[J]. 统计与管理, 2018(8): 101-106.
- [42] 杨佳璇. 城市社区治理中居民参与问题研究: 以郑州市e社区为例[D]. 郑州: 郑州大学, 2017.
- [43] 杨敏. 作为国家治理单元的社区: 对城市社区建设运动过程中居民社区参与和社区认知的个案研究[J]. 社会学研究, 2007(4): 137-164.
- [44] 俞佳颖, 刘毅华. 广州市不同时期保障性住房居住满意度评价: 基于2个典型案例区的实证研究[J]. 广州大学学报(自然科学版), 2018, 17(2): 67-73.
- [45] 余杰, 孙燕. 基于多方主体共治保障房小区物业管理模式研究: 以江苏省淮安市为例[J]. 淮阴工学院学报, 2019, 28(1): 69-76.
- [46] 袁德红. 社区治理中的公民参与及相关问题分析[J]. 人才资源开发, 2016(22): 251.
- [47] 袁会敏. 成都市保障性住房住户满意度研究[D]. 成都: 西南交通大学, 2017.
- [48] 湛东升, 孟斌, 张文忠. 北京市居民居住满意度感知与行为意向研究[J]. 地理研究, 2014, 33(2): 336-348.
- [49] 赵立波, 姚遥. 基于实证调研的城市社区治理居民参与问题研究[J]. 中共青岛市委党校青岛行政学院学报, 2017(5): 54-63.
- [50] 赵莉, 王萌, 蒋亮亮. 城市居民社区参与意愿及相关影响因素分析: 以苏州城市老新村改造为例[J]. 社会工作(学术版), 2011(12): 55-57.
- [51] 支宁. 运城市盐湖区保障性住房居民居住满意度研究[D]. 太原: 山西财经大学, 2017.
- [52] 周建亮, 练婧. 我国保障房建设的PPP模式与公众参与改进[J]. 价值工程, 2014, 33(32): 10-12.