

# 大数据与决策研究

## (大数据分析专题)

2022年第39期(总第149期)

广西壮族自治区信息中心  
广西壮族自治区大数据研究院

2022年10月26日

---

### 大数据分析群众“操心事”之：住房难

党的二十大报告高度重视住房保障问题。自治区大数据研究院基于大数据手段抓取舆情等多源大数据，对广西城市居民住房问题开展分析显示，我区社会舆论普遍关注房价及公积金申请等四大类话题。同时，我区存在城市住房供需不匹配，保障力度不足，青年群体住房难以及“夹心层”群体难以享受住房保障问题，最后本文提出对策建议。

## 一、我区社会舆论普遍关注四大类住房话题

党的二十大报告高度重视住房保障问题，强调要加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。自治区大数据研究院通过抓取互联网舆情大数据<sup>1</sup>分析显示，我区社会舆论对四类住房问题尤为关注（见图 1），一类是房价高和买房难；二类是公租房和经济适用房申请难问题；三类是公积金、租房补贴及安家费（补贴）等问题；四类是单身母亲、孤寡老人及空巢老人等非低收入但徘徊于贫困边缘的“夹心层”群体住房问题。伴随着广西经济社会快速发展以及城市化进程加快，这些问题都在考验我区住房保障能力。

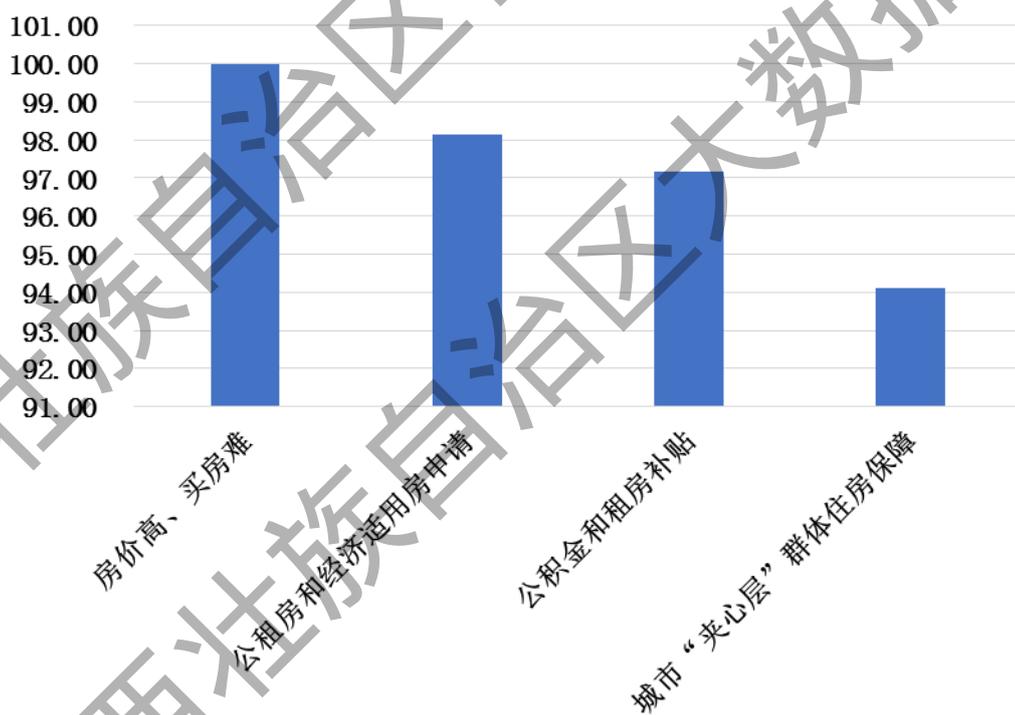


图 1 各话题关注度

<sup>1</sup> 通过设置“广西”“住房”“公租房”“房贷”等多个关键词，抓取今年前 9 个月时段内共 58071 条微博、论坛和主流媒体的舆情数据综合分析。



（二）中心城区住房需求旺盛，开发商和物业服务话题备受关注。统计数据显示，广西人均住房建筑面积为 38.08 平方米，略高于全国平均水平的 36.52 平方米<sup>5</sup>。在强首府战略实施背景下，我区人口向南宁市集聚，由此产生职住分离的趋势。南宁市青秀区、西乡塘区和江南区为南宁市跨区通勤上班最频繁的区域（见图 3）<sup>6</sup>。侧面反映这三个区域存在较强的居住需求。职住分离作为一种资源“失配”，既增加弱势群体生活成本，也影响城市发展质量。另一方面，不少群众对开发商及物业服务不满意。今年前 9 个月，投诉开发商无法办理不动产权证书的诉求达 285 条，投诉交房质量差的超过 1000 条，物业服务类投诉数量较去年显著提高。

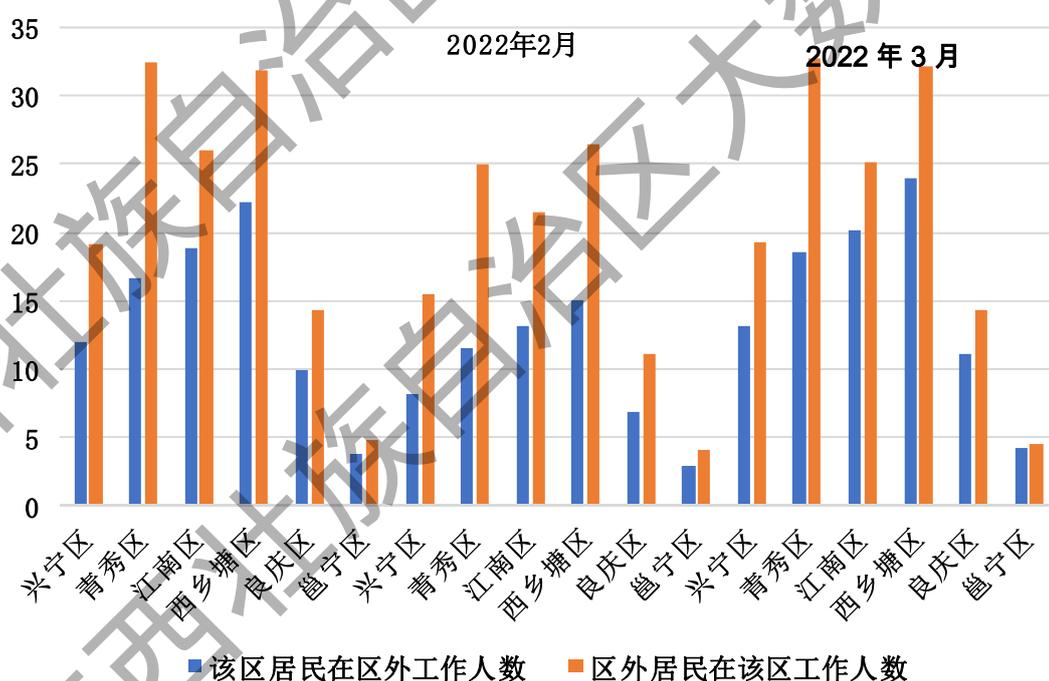


图 3 南宁市市区职住分离情况（单位：万人）

<sup>5</sup> 《中国人口普查年鉴-2020》

<sup>6</sup> 基于人类活动大数据分析得出

**（三）公租房申请问题备受舆论关注。**从百度搜索指数可以看出，今年前9个月，广西公租房搜索量处于高位，说明社会舆论对广西公租房话题的关注度与日俱增。通过抓取互联网大数据分析得出，社会舆论对我区公租房情况满意度仅68%<sup>7</sup>。社会舆论聚焦三类问题：一是公租房居住环境、物业管理和治安问题；二是公租房配套建设，例如就学就医设施齐全与否等问题；三是公租房申请难，排队人数多，等候时间长等问题。不少群众在微博等平台留言表示公租房难申请，地处偏远，配套不齐全。

## 二、广大青年群体面临住房困境

青年群体处于极为关键的人生阶段，就业、婚姻、生育、子女教育等一系列与购房选择相关的重要事件都集中在这一时段亟待解决，也由此构成了青年群体购房需求增长的内在动因，大城市高昂的房价无疑加剧了其所面临的住房困境。

### **（一）青年群体存在“买不起房、租不好房”的问题。**

一是青年群体购房存在较大压力。广西购房压力<sup>8</sup>在全国处于中等水平，但是已高于山东、四川和安徽等经济相对发达省份，同时高于贵州等西部地区。二是高校毕业生租房压力较大<sup>9</sup>。以广西人才最为集聚的南宁市为例，南宁市毕业生租房压力<sup>10</sup>排全国第11，高于武汉、厦门、成都等城市。此外，

<sup>7</sup> 基于大数据抓取到的80714条舆情数据分析得出。

<sup>8</sup> 购房压力采用房价与当地城镇居民收入比值。房价数据采用中国房地产业协会二手房价格单位平均数，城镇居民收入来自国家统计局。

<sup>9</sup> 房租与收入比的阈值确定在30%，即高于30%则处于压力区间，低于30%处于合理区间。

<sup>10</sup> 根据专业互联网与存量房地产市场研究机构贝壳研究院发布的《2021年毕业季租房洞察报告》显示

不少青年人面临租房权益受侵害等问题。今年前9个月，投诉租房权益受侵犯的数量<sup>11</sup>有所上升，主要集中在租房押金问题上。其中，投诉中介机构拒不退还押金的数量增长172.4%。

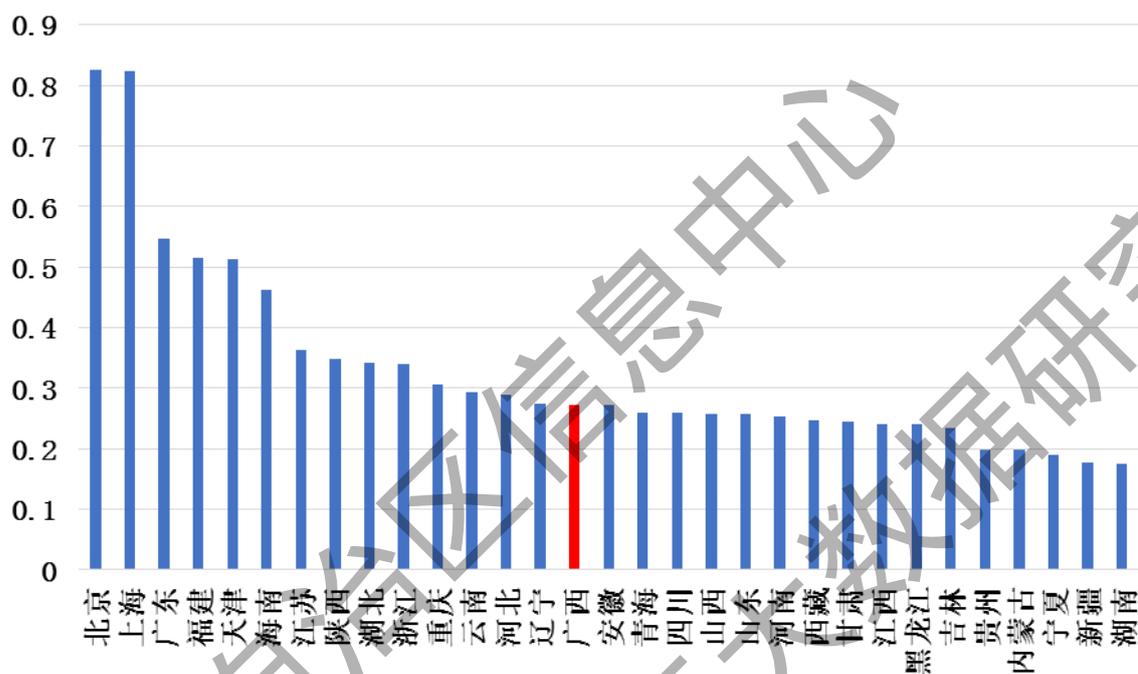


图4 全国各省购房压力

**（二）人才专项周转住房供应紧张。**以南宁市高坡岭人才公寓为例。2021年第二批高坡岭人才公寓提供755套房源，到今年9月，高坡岭人才公寓仅可提供97套房。房源减少导致人才公寓住房供需紧张。有网民在微博表示：“高坡岭人才公寓按学历对申请者进行排序，由于房源紧张，许多本科生申请者基本上只能陪跑。”最终，许多大学生不得不转而申请普通公租房，导致公租房申请竞争更加激烈。除南宁市外，我区部分城市人才公寓少，地处偏远，申请要求较高，

<sup>11</sup> 基于广西政务热线数据。

规划建设迟缓，例如有柳州网民在微博表示，柳州人才公寓集中在柳东新区，且只面向柳东新区企业，还有部分人才公寓申请要求极高。人才公寓配置不合理，申请竞争难度大且轮候期长，在一定程度上影响人才入桂留桂的意愿。

**（三）租房补贴涵盖面小，杯水车薪。**2021年，广西租房单位平均数为每月21.6元/平方米<sup>12</sup>，位列全国第21位。总体排位不高，但考虑不同地市经济发展水平差异，经济发达地市租金恐高于平均数。另一方面，我区许多城市发放的租房货币补贴标准较低。例如，南宁市非低收入家庭及个人每月每平方米补贴7元<sup>13</sup>；柳州市补贴低收低保特困家庭仅15元，其余家庭10元<sup>14</sup>。区内许多城市发放人才补贴仅针对部分重点企业就业者及本科以上学历大学生。另外，由于社保缴纳层级不同，作为我区引才“大户”的区直单位（如高校及科研院所等）中，不少引进人员无法享受就业所在地的人才住房补贴保障政策，存在同城不同策问题。从自治区再到地市政府层面对区直单位就业人才、工厂高技能人才以及城市非低收入困难群体的住房补贴政策依然较少。

### 三、城市“夹心层”住房问题亟待关注

“夹心层”是指购买经济适用住房困难，又不符合廉租房条件的城镇居民群体，具体包括已脱贫但挣扎在贫困线边缘的贫困户，脱贫后因突发情况返贫的群体，以及收入情况

<sup>12</sup> 租房数据来源于中国房地产业协会数据

<sup>13</sup> 南宁晚报.2022.03.《这些人群可申请南宁公租房货币补贴》

<sup>14</sup> 柳州市柳北区政府门户网站 [http://www.lbq.gov.cn/sjzt/ztl/dqzt/czxxzdjc/202208/t20220808\\_3113886.shtml](http://www.lbq.gov.cn/sjzt/ztl/dqzt/czxxzdjc/202208/t20220808_3113886.shtml)

略超于政府划定贫困线但依然生活艰难的群体等。随着社会经济不断发展，社会上存在的相当数量低学历技能进城务工群体、单身母亲、孤寡老人等贫困边缘“夹心层”群体的住房需求在一些情况下难以得到满足，有为数不少的人不符合条件，无法享受保障性住房。近两年广西政府热线上反映孤寡或残疾老人申请公租房的诉求达到 109 条。另外，有网民反映，其亲属属于进城务工人员，由于在私营单位中工作无社保，故而不符合所在地市申请公租房条件。人事关系不规范，所在单位不缴纳社保，政策信息获取困难，都影响“夹心层”群体获得住房保障。

#### 四、对策建议

**（一）稳妥推进灵活就业人员参加住房公积金制度试点工作。**对于个体工商户等灵活就业人员，通过政策保障、构建特殊渠道，鼓励其自愿缴存住房公积金，适当降低缴存比例。建立个人自愿缴存的政策体系，并形成激励中低收入群体自愿缴存的内在动力机制，提供公平参与、互助互利的全新制度环境，最大程度地发挥其住房保障功能。在《住房公积金管理条例》的大框架下，细化提取条件，保证规范前提下简化办事流程，持续推广“线上办”，实地了解缴存职工尤其是中低收入群体在使用住房公积金上的难处，具体问题具体分析，扩大住房相关的提取范围，例如物业费和水电费用等新要求，满足职工住房需求，提高住房公积金使用率。

## **（二）扩大人才住房补贴受众群体，扶持民营青年公寓。**

一方面，合理扩大人才住房补贴受众群体，在高学历高层次人才补贴以外，结合人才成长不同阶段特殊性<sup>1</sup>及我区未来发展需要，适当考虑补贴和引进“腰部”青年人才，培育和留住我区中青年人才。同时，人才补贴应探索适应“人才飞地”等新政策，恰当处理好区直单位驻各地市的中青年就业人员的住房保障和补贴问题，避免“同城不同策”。另一方面，扶持和鼓励民营长租公寓产业发展。截至2022年二季度末，全国已开业民营长租公寓房间规模中约有6.9%纳入当地保障性租赁住房，青年公寓和宿舍型公寓的纳保比例分别为5.1%和3.1%，主要集中在上海、重庆、江苏、浙江等省份。我区应扶持民营青年长租公寓发展，构建鼓励政策体系。

## **（三）合理布局建设公租房，完善产业园区配套。**

公租房选址可“化整为零”，可以结合直管公房清理、危旧房改造、城中村改造、闲置土地回收等方式，化整为零，以此解决公租房的规划布点难题，增加市中心公租房供给。政府在提供公共租赁住房的同时，还应通过调增公交设施空间结构、住房政策和规划政策等，以预防中低收入人群在居住、就业和通勤选择上可能出现的空间障碍，以增加居住与就业的空间均衡。

## **（四）关注“夹心层和城市流动人口”住房保障覆盖。**

解决城镇居民“夹心层”住房问题，应重点通过提供住房使用权的方式来解决。目前进入城市的流动入口中的低收入群

体，主要在工作场所、城市建筑的地下室、城乡结合部或城中村租房解决居住问题，居住环境差、公共设施不齐全。委托有关机构（公房管理部门）收购符合廉租住房标准，价格适中、户型较小的二手房和普通商品住房，既可向居民提供价格相对低廉的住房，又可按规定租金标准出租给廉租对象，补齐房源。

（执笔人：张釜钧）

---

编辑部地址：南宁市体强路 18 号广西信息中心 1412 号房

联系电话：0771-6113592

电子邮箱：dsjyjs@gxi.gov.cn

网址：<http://gxxxzx.gxzf.gov.cn/>



扫描二维码获取  
更多决策参考信息