

中国公共租赁住房研究进展与热点趋势的文献计量分析

乔庆中, 杨楠

(西安市保障性住房管理中心, 西安 710000)

摘要:为厘清国内公共租赁住房研究领域的整体发展脉络、热点及前沿,采用 CiteSpace 和 VOSviewer 软件,对来自中国社会科学引文索引(CSSCI)数据库中 2002—2020 年关于公共租赁住房与保障性住房的 280 篇期刊文献进行计量分析。研究发现:国内公共租赁住房研究从 2008 年起步入快速发展阶段;重庆大学、中国人民大学等研究机构的发文量较高;该领域的知识基础涉及城市空间发展、准入与退出、发展模式、定价、政策制度研究等方面;融资模式、定价、退出机制、住房政策等是目前的研究热点,未来研究与产业影响、社区管理、居民福利等相关。

关键词:公共租赁住房;保障性住房;文献计量;可视化

中图分类号:F293.3 **文献标志码:**A **文章编号:**1671-1807(2022)01-0190-07

随着城镇化步伐的加快,人口加速向城镇进行集聚。为了保障不同群体的住房需求,尤其是外来人口及低收入、夹心层群体的需求,公共租赁住房成为民生保障的重要内容。2007 年,国务院颁发《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]124 号),关于公共租赁住房(包括廉租房、经济适用房等保障性住房)的住房保障问题引起大量关注,步入快速发展阶段。时至今日,中国公共租赁住房问题由最初的住房保障、发展模式、定价等关注点,转移至城市发展布局、产业影响等,但仍缺乏系统性梳理。

为了厘清与把握国内公共租赁住房研究的整体脉络、发展路径、研究热点及前沿,拟采用 CiteSpace 与 Vosviewer 软件对来自中文社会科学引文索引(CSSCI)数据库中关于“公共租赁住房”或“公租房”的研究展开文献计量,分析目前中国公共租赁住房的研究现状,包括研究机构合作分布,并分析国内公共租赁住房的研究热点,预测未来中国公共租赁住房的研究趋势,为后续开展公共租赁住房的相关研究奠定基础 and 指明研究方向。

1 数据来源与分析工具

以中文社会科学引文索引(CSSCI)数据库为数据来源,检索主题为“公共租赁住房”或“公租房”、“保障性住房”或“保障房”,剔除综述、研究报告、会

议论文等不符合的文献,共获得 280 条期刊文献题录数据。

采用 CiteSpace(版本:5.8.R2)和 VOSviewer(版本:1.6.17)作为主要的分析工具。CiteSpace 分析工具由教授 Chen 开发,可针对文献题录数据展开科学计量分析,通过构建施引文献与被引文献之间的关联,通过共词分析、共被引分析等方法展示研究领域的知识基础与研究前沿^[1]。VOSviewer 是基于 Java 的一款可评估学者学术影响力、识别研究领域中的核心文献的文献计量可视化软件^[2]。两个文献计量软件可以相互补充,故使用 CiteSpace 工具对国内公共租赁住房研究领域的文献题录数据展开研究机构合作分析、共词分析、突现词检测等,从而展示公共租赁住房领域的研究热点与发展趋势,并采用 VOSviewer 进行作者、文献共被引聚类分析,展开公共租赁住房领域的知识基础。

2 公共租赁住房文献统计分析

2.1 发文量统计

每年论文的发表篇数能够反映一个研究领域的发展水平。如图 1 所示,通过对公共租赁住房或保障性住房研究领域的相关文献下载,从 2000—2020 年中,最早的文献来自 2002 年,对香港保障性住房供应体系展开了分析^[3]。随着研究的不断推

收稿日期:2021-09-23

基金项目:西安市保障性住房管理中心课题。

作者简介:乔庆中(1972—),男,江苏南通人,西安市保障性住房管理中心,高级工程师,研究方向为工程项目管理。

进,从 2008 年开始不断增多,表明中国在 2008 年对公共租赁住房、保障性住房的投入步伐加快,至

2012 年公共租赁住房的国内研究达到顶峰,随后该领域的文献开始逐步减少。

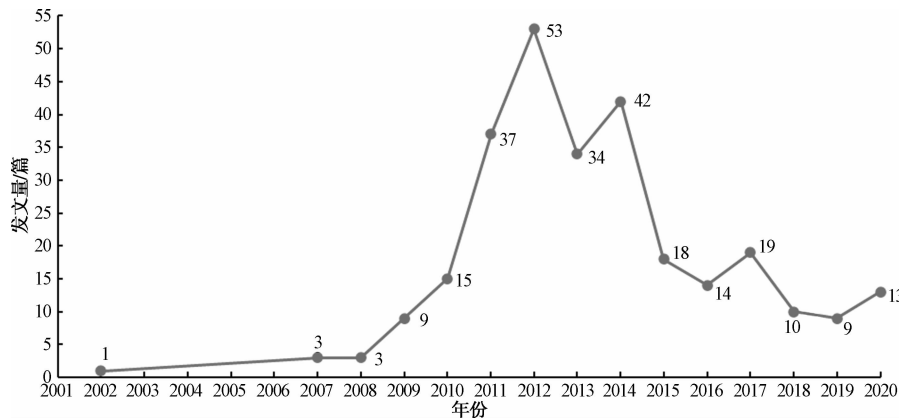


图 1 2002—2020 年公共租赁住房研究文献发文量统计

2.2 研究机构合作分布

通过 CiteSpace 软件对研究机构与作者合作情况进行计量分析,如图 2 所示。图 2 展示了合作最为紧密的聚类。重庆大学与中国人民大学两个研究机构在公共租赁住房研究领域发文量最多,均为 14 篇,但重庆大学与其他研究机构之间的合作较少,则未出现在该合作聚类图中。中国人民

大学则与其他研究机构合作较多,图 2 反映出华中师范大学(10 篇)、中央财经大学(9 篇)、吉林大学(7 篇)同样与其他机构之间存在合作。另外清华大学、同济大学、中南大学等机构在公共租赁住房研究领域发表篇数均为 5 篇。这些研究机构均对公共租赁住房的政策制度、定价及与行业之间的关联展开了探讨。



图 2 基于 CiteSpace 的研究机构合作分布图谱

3 公共租赁住房研究的知识基础分析

3.1 作者维度的知识基础:作者共被引分析

通过作者共被引聚类可知国内公共租赁住房研究领域的高被引学者及其所探究的领域,如图 3 所示。结合图 3 和表 1,从共被引作者视角反映出的公共租赁住房领域分别存在 5 个方面的研究,具体为:①与城市发展相关的研究。其中共被引量最高的代表性学者是来自清华大学的郑思齐等(共被引数为 20),发表了关于保障性住房的空间选址,提出中国在保障性住房建设方面的布局问题,尤其是选址较偏,促进了弱势群体的空间集聚,降低了该群体的生活质量,引发其他社会问题^[4]。②准入与退出机制的相关研究。代表性学者是来自国务院发展研究中心的巴曙松(共被引数为 16),其对保障性住房进入与退出机制从保障标准的界定、保障对象申请与审核及其退出 3 个方面展开了分析^[5]。③公共租赁住房的融资研究。代表性学者是来自

复旦大学住房政策研究中心的陈杰(共被引数为 15),指出保障性住房存在市场化融资困难的问题,对于政府财政压力的缓解,需要拓展新的融资渠道与途径^[6]。④公共租赁住房价格问题及影响。代表性学者是来自重庆大学的孟卫东等(共被引数为 13),该学者分析了德国、日本、新加坡及香港的公共租赁住房租金模式,从而提出中国可引入平均负担法、建立差别化租金定价模式,并建立相应的配套机制^[7]。另外,还有学者就保障性住房对商品房的影响展开了分析,提出中国对于保障性住房缺乏激励,正是由于保障性住房分流了部分住房需求,但其低价导致商品房价格走低,影响房地产市场良性健康发展^[8]。⑤公共租赁住房政策研究。代表性学者是来自国家住房和城乡建设部房地产司的汪利娜(共被引数为 10),其界定了保障性住房所针对的对象及政策目标,从深化土地制度改革、完善融资机制等方面提出了政策建议^[9]。

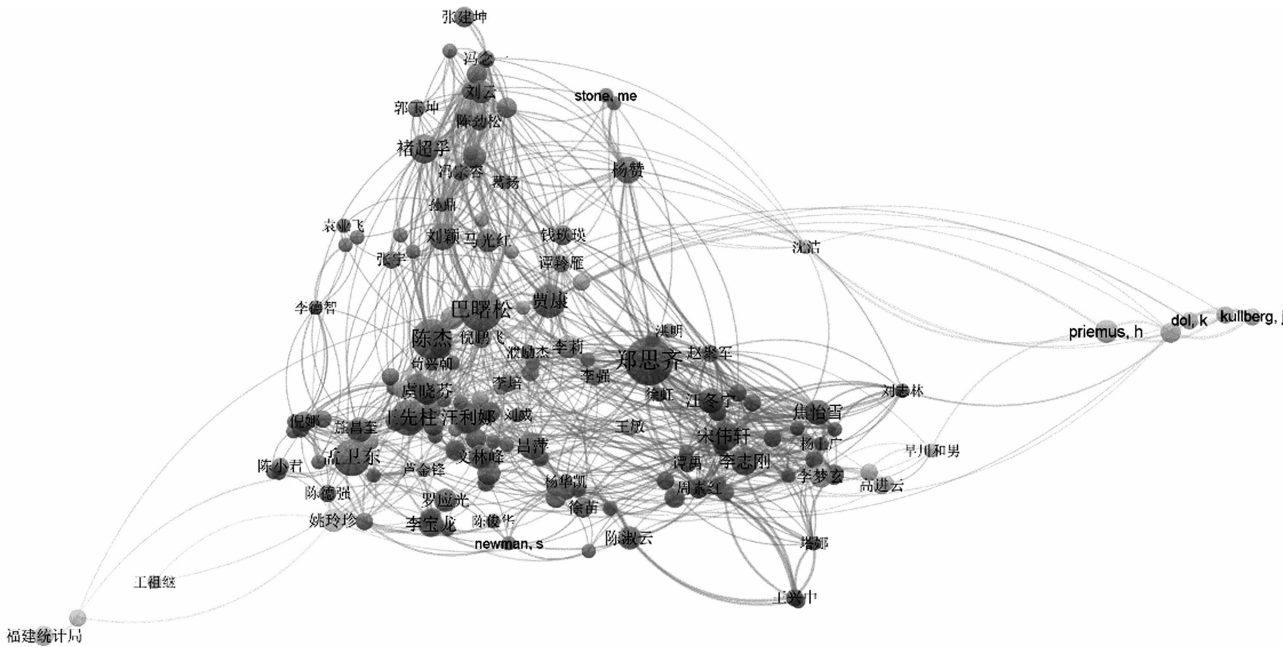


图 3 基于 VOSviewer 的作者共被引图谱

表 1 公共租赁住房共被引作者与共被引文献前 10 排名

序号	共被引作者	共被引数	序号	共被引文献	作者	共被引数
1	郑思齐	20	1	城市公共租赁住房租金定价机制研究	孟卫东, 柳歆	13
2	巴曙松	16	2	大城市保障性住房空间布局的社会问题与治理途径	宋伟轩	6
3	陈杰	15	3	保障性住房融资的国际经验借鉴:政府作用	杨赞, 沈彦皓	6
4	孟卫东	13	4	保障性住房对商品房价格的影响	王先柱, 赵奉军	6
5	王先柱	12	5	保障性住房的空间选址:理论基础、国际经验与中国现实	郑思齐, 张英杰	6
6	贾康	11	6	我国公租房租金定价机制研究	李宝龙	5
7	汪利娜	10	7	基于土地成本和居住品质的保障住房选址研究	汪冬宁, 汤小槽, 金晓斌, 等	5
8	宋伟轩	9	8	我国保障性住房的供给与融资:回顾与展望	陈杰	5
9	褚超孚	9	9	保障性住房政策的经验借鉴与我国的发展模式选择	何元斌	4
10	刘颖	8	10	公共租赁住房租金定价方法比较研究及其借鉴	倪娜, 易成栋	4

3.2 文献维度的知识基础：文献共被引分析

基于上述作者共被引分析，进一步运用 VOSviewer 软件对被引文献进行共被引分析，结果如图 4 所示。结合表 1 列出的排名前 10 的高共被引文献，以及基于作者视角的知识基础展现，发现部分高共被引学者及高共被引文献之间略存在差异，但高共被引学者的文献排名同样靠前，得到了后期公共租赁住房领域发展的认可，是公共租赁住房领域持续发展的重要基础。其中仍反映出了重要的研究聚类，包括上述以共被引作者为维度的知识基础

反映，即：①以郑思齐等^[4]、宋伟轩^[10]、汪冬宁等^[11]为代表的城市发展关联研究；②以巴曙松^[5]为代表的准入与退出机制研究；③以陈杰^[6]、何元斌^[12]为代表的公共租赁住房模式研究，包括发展模式、融资模式；④以孟卫东等^[7]、李宝龙^[13]、倪娜等^[14]为代表的公共租赁住房定价研究；⑤以王先柱等^[8]为代表的公共租赁住房产业影响研究；⑥以汪利娜^[9]、李莉等^[15]为代表的公共租赁住房政策研究；⑦以杨赞等^[16]、施昌奎^[17]为代表的公共租赁住房制度及比较研究。

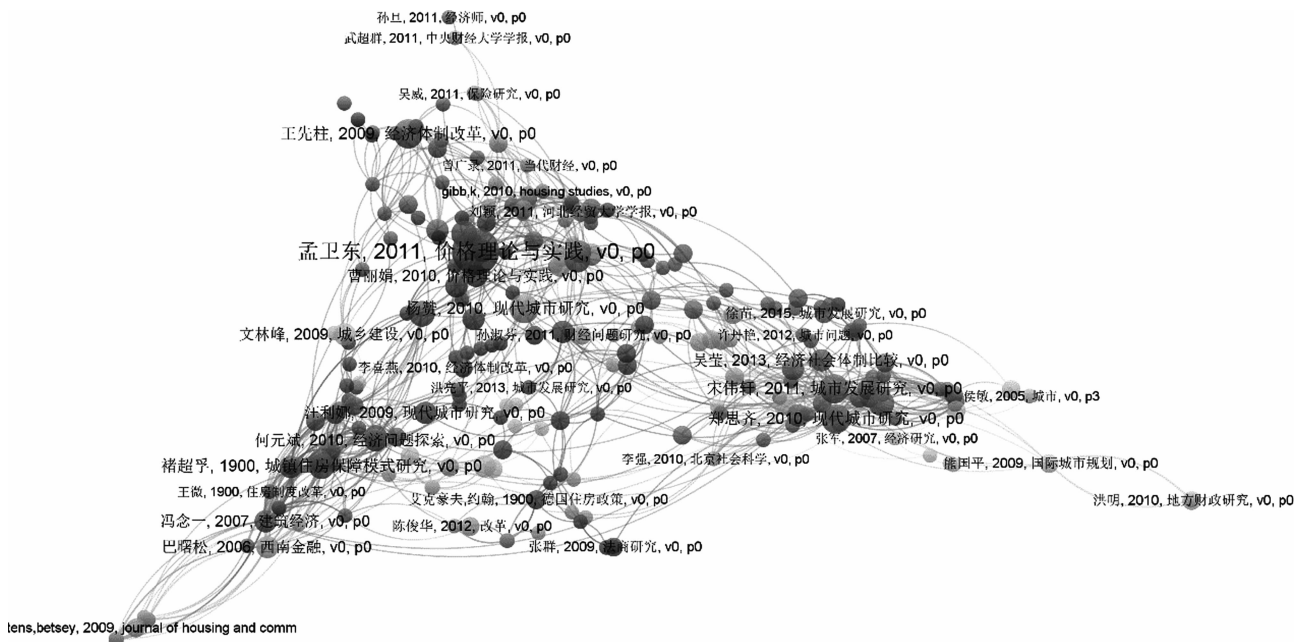


图 4 基于 VOSviewer 的文献共被引图谱

4 公共租赁住房研究热点与趋势分析

4.1 研究热点：共词分析

关键词是对文献内容的凝练，可以反映研究领域的热点。共词分析可对主题词、关键词进行内容分析，展现研究主题间的关系^[18]。运用 CiteSpace 软件针对公共租赁住房的文献题录数据进行关键词共词分析。同时运用时间演化分析，通过时间线识图勾画不同主题词之间的关系与历史跨度^[19]。图 5 展示了公共租赁住房的关键词共词分析时间线视图，表 2 展示了国内公共租赁住房研究领域中的部分高频关键词。由表 2 可知，国内关于公共租赁住房的研究中频次较高的关键词有融资模式、住房保障、租金、住房政策、退出机制、租金定价、廉租房、住房制度、地方政府等。

结合图 5 的关键词时间线视图，可以看出高频关键词在不同时间点的演变发展历程。由图 5 可知，尽管数据库中最早一篇关于公共租赁住房

的文献来自 2002 年，但该领域形成一定研究主题是在 2007 年，是关于“住房保障”方面的主题研究。结合表 2，该聚类包含公私合作、住房政策、住房补贴等关键词，同时关于“城镇化”“准入条件”等主题研究也随之开始，但关于公共租赁住房准入与退出方面的研究集中于 2009—2016 年，涉及主体类别、准入条件、规范建构等关键词。关于“城镇化”方面的主题研究则从 2008 年至今仍在持续^[20]，涉及社区治理、价格机制、土地制度等关键词^[21-22]。同时“杭州”“厦门”等公共租赁住房发展模式或政策制度较为完善的地区引起了学者们关注，以这些地方为例的研究也较多^[23]。同时，公共租赁住房与“社会资本”“商品房”之间的关联研究短暂引起了关注。目前，开始逐步从公共租赁住房供给与需求的角度探讨“供需失衡”的问题^[24]，尤其是从市场定价、租金定价方面引出供需失衡的研究主题。

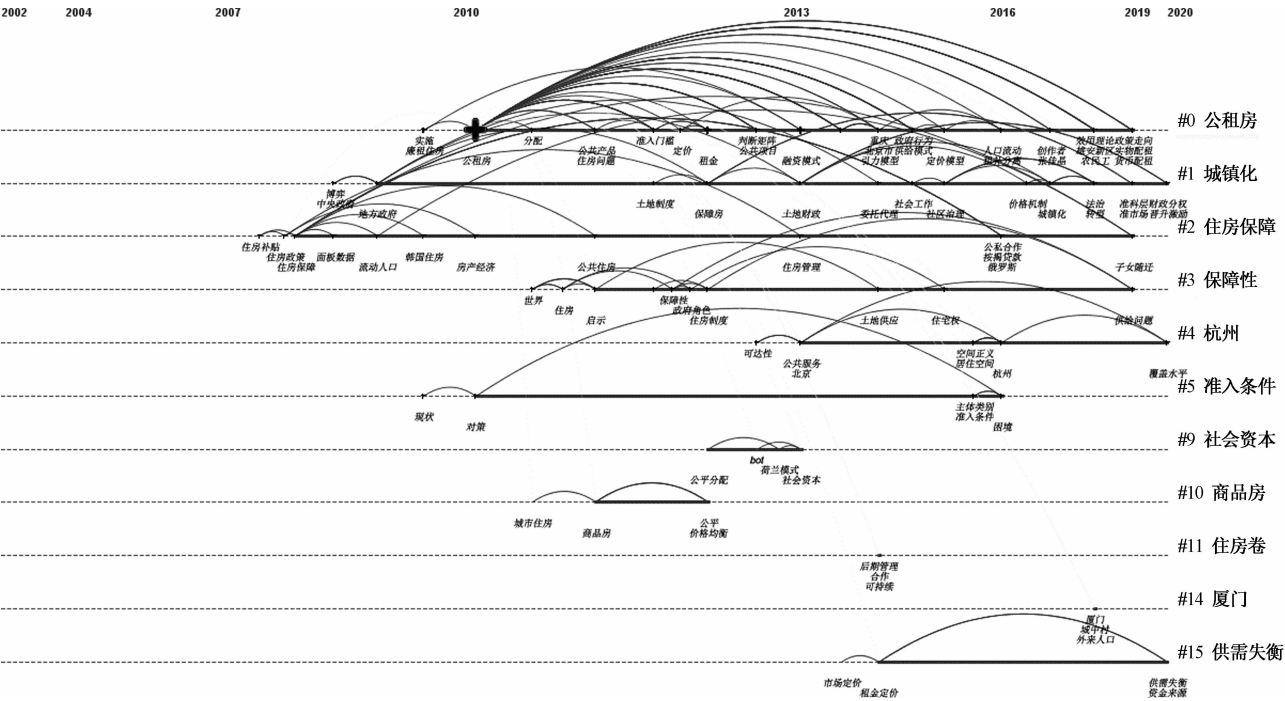


图 5 基于 CiteSpace 的共词分析时间线图谱

表 2 国内公共租赁住房研究领域的部分高频词及聚类信息

序号	关键词	频次	聚类序号及标签	部分关键词(LSR 算法)
1	融资模式	8	#0 公租房	公租房; 住房保障; 住房问题等
2	住房保障	8	#1 城镇化	城镇化; 社区治理; 价格机制等
3	租金	7	#2 住房保障	公私合作; 住房政策; 住房补贴等
4	住房政策	6	#3 保障性	住房制度; 政府角色; 经验等
5	退出机制	5	#4 杭州	空间正义; 优化策略; 覆盖水平等
6	租金定价	5	#5 准入条件	主体类别; 准入条件; 规范建构等
7	廉租房	5	#9 社会资本	税收抵免; BOT; Reits 等
8	融资	5	#10 商品房	商品房; 价格均衡; 公平等
9	住房制度	4	#11 住房券	合作; 可持续; 后期管理等
10	地方政府	4	#15 供需失衡	供需失衡; 资金来源; 租金定价等

4.2 研究演进及趋势: 突现词检测

运用 CiteSpace 软件开展突现词检测, 主要用于探究某研究阶段中的高频关键词, 呈现在某阶段的研究关注度, 以及未来的研究方向, 结果见表 3。通过关键词突现分析, 可以将国内公共租赁住房的研究划分为 3 个阶段。

第 1 阶段, 2008 年以前。这一阶段的关注较为分散, 在关键词突现中甚至未出现任何关键词, 是公共租赁住房研究的早期阶段, 还处于摸索期, 更多的是学者自身对于公共租赁住房问题的关注, 从建议层面给出对于保障性住房的思考、比较启示等^[3]。

第 2 阶段, 2008—2013 年。这一阶段公共租赁住房、保障性住房等相关政策频频推出, 对该类型住房的夹心层群体受到关注, 研究侧重于公共租赁

住房定价、准入与退出、住房分配制度等问题, 是公共租赁住房研究的高峰集聚阶段。具体而言, 汤磊等分析公租房租金定价模型, 并对北京和上海的公租房项目展开评价^[25]。陈俊华等对中国公租房的准入与退出机制进行了分析, 探索合理的准入门槛与退出办法^[26]。胡金星等则对公租房的分配模式进行了分析, 尤其将公租房分配的国际模式与国内模式进行了对比^[27]。

第 3 阶段, 2013—2020 年。这一阶段的研究更多地与政策影响、产业影响、城市发展等问题相关联, 探讨的问题更加宏观, 依据表 3, 出现的突现关键词有公共服务、社区治理、城镇化、福利效应等。例如张传勇基于“群体-行为-绩效”框架对上海市公租房社区展开分析, 提出社区治理路径^[22]; 邹劲松等同样关注社区治理问题, 构建社区居民-政府-社

区管理机构的委托代理模型,剖析公租房社区治理机制^[28]。踪程从个体心理认同视角研究保障性住房居民福利认同的影响因素,从而提出政策建

议^[29]。同时在这一阶段,关于定价的问题仍然受到关注,如孔凡文等针对公共租赁住房提出差别化的租金定价方法^[30]。

表 3 基于 CiteSpace 的突现词检测结果

关键词	强度	起始年	终止年	2002—2020 年
住房保障	1.24	2008	2010	
价格	0.99	2008	2011	
廉租房	2.21	2010	2011	
夹心层	0.8	2010	2012	
退出机制	1.83	2011	2012	
商品房	1.37	2011	2012	
住房问题	0.91	2011	2012	
公共产品	0.91	2011	2012	
住房制度	1.08	2012	2013	
公平分配	0.89	2012	2013	
制度设计	0.89	2012	2013	
地方政府	1.17	2013	2014	
住房政策	0.71	2013	2014	
公共服务	0.7	2013	2014	
引力模型	0.86	2014	2016	
定价模型	1.11	2015	2016	
住房权	0.97	2015	2017	
社区治理	0.84	2015	2018	
对策	0.76	2015	2017	
定价	0.76	2015	2017	
困境	1.11	2016	2017	
城镇化	1.13	2017	2018	
福利效应	1.14	2018	2020	

5 结论及展望

运用 CiteSpace 和 VOSviewer 软件,基于 CSSCI 数据库,对 2002—2020 年公共租赁住房领域的国内期刊文献展开了计量分析,对该领域的发文量、研究机构合作、知识基础、研究热点和研究趋势进行了系统性分析,为后续公共租赁住房的研究提供了方向与建议。

5.1 结论

1)中国关于公共租赁住房的研究在2008年起逐渐引起关注,至2013年左右达到高峰。其中重庆大学、中国人民大学等研究机构的发表量最多,且中国人民大学与其他研究机构之间的合作较为紧密。

2)国内公共租赁住房研究的知识基础主要涉及城市发展及住房布局、准入与退出机制、发展及融资模式、定价机制、产业影响、政策制度研究等方面。同时通过关键词共词分析发现融资模式、定价、退出机制、住房政策等研究热点,与知识基础相一致。

3) 中国公共租赁住房的研究领域的发展可划分为 3 个阶段,即 2008 年以前的初步摸索阶段、2008—2013 年的快速发展阶段、2013—2020 年的稳步关联阶段,在不同的阶段所关注的主题有所不同,尤其是在快速发展阶段,侧重于定价、准入与退出、住房分配制度等问题;在稳步关联阶段,则关注社区治理、城镇化、福利效应等问题,表明国内公共租赁住房近期的研究趋势与产业影响、社区管理、居民福利等相关。

5.2 局限及未来研究方向

本文运用文献计量方法对公共租赁住房的中文期刊文献数据进行系统性分析,厘清了2002—2020年国内公共租赁住房研究领域的现状、热点与前沿。然而,在文献选择方面,仅选取了国内CSSCI数据库的文献,对于国外期刊文献并未涉及,未来可以考虑扩大数据遴选范围,可展开国内外关于公共租赁住房研究的比较。另外,可以选取学者们关注的重点主题,深入地分析高产作者、研究主题等,对公共租赁住房研究的局部进行细致化解剖。

参考文献

- [1] CHEN C. Citesapce II: Detecting and visualizing emergin trends and transient patterns in scientific literature[J]. Journal of the American Society for Information Science and Technology, 2006, 57(3): 359-377.
- [2] VAN ECK N J. Software survey: Vosviewer, a computer program for bibliometric mapping [J]. Scientometrics, 2010, 84(2): 523-538.
- [3] 刘云, 宁奇峰, 陈伟. 香港保障性住房供应体系的特点及其启示[J]. 上海经济研究, 2002(4): 61-65.
- [4] 郑思齐, 张英杰. 保障性住房的空间选址: 理论基础、国际经验与中国现实[J]. 现代城市研究, 2010, 25(9): 18-22.
- [5] 巴曙松. 中国保障性住房进入与退出机制研究[J]. 金融理论与实践, 2012(11): 80-83.
- [6] 陈杰. 我国保障性住房的供给与融资: 回顾与展望[J]. 现代城市研究, 2010, 25(9): 13-17.
- [7] 孟卫东, 柳歆. 城市公共租赁住房租金定价机制研究[J]. 价格理论与实践, 2011(12): 31-32.
- [8] 王先柱, 赵奉军. 保障性住房对商品房价格的影响——基于1999—2007年面板数据的考察[J]. 经济体制改革, 2009(5): 143-147.
- [9] 汪利娜. 我国保障性住房政策演变及思考[J]. 现代城市研究, 2009, 24(12): 7-11.
- [10] 宋伟轩. 大城市保障性住房空间布局的社会问题与治理途径[J]. 城市发展研究, 2011, 18(8): 103-108.
- [11] 汪冬宁, 汤小槽, 金晓斌, 等. 基于土地成本和居住品质的保障住房选址研究: 以江苏省南京市为例[J]. 城市规划, 2010, 34(3): 57-61.
- [12] 何元斌. 保障性住房政策的经验借鉴与我国的发展模式选择[J]. 经济问题探索, 2010(6): 164-170.
- [13] 李宝龙. 我国公租房租金定价机制研究[J]. 价格理论与实践, 2012(7): 41-42.
- [14] 倪娜, 易成栋. 公共租赁住房租金定价方法比较研究及其借鉴[J]. 中国房地产, 2011(24): 66-73.
- [15] 李莉, 王旭. 美国公共住房政策的演变与启示[J]. 东南学术, 2007(5): 48-53.
- [16] 杨赞, 沈彦皓. 保障性住房融资的国际经验借鉴: 政府作用[J]. 现代城市研究, 2010, 25(9): 8-12.
- [17] 施昌奎. 北京吸引民间资本进入保障性住房建设的制度创新思考[J]. 宏观经济研究, 2011(6): 11-18.
- [18] 张勤, 马费成. 国外知识管理研究范式: 以共词分析为方法[J]. 管理科学学报, 2007, 10(6): 65-74.
- [19] 陈悦, 陈超美, 胡志刚, 等. 引文空间分析原理与应用: CiteSpace 实用指南[M]. 北京: 科学出版社, 2014.
- [20] 顾海峰. 新型城镇化、保障房制度与最优信贷环境: 基于需求引致与供给助推的双重视角[J]. 中国软科学, 2017(1): 70-81.
- [21] 陈雪. 发展公共租赁住房与城中村治理之契合及路径[J]. 河北学刊, 2020, 40(4): 219-226.
- [22] 张传勇. 基于“群体-行为-绩效”框架的城市社区治理路径研究: 以上海市 S 公租房社区治理实践为例[J]. 华中师范大学学报(人文社会科学版), 2019, 58(6): 106-114.
- [23] 丁旭. 保障性住房适建性评价及其空间区位选择: 以杭州为例[J]. 城市规划, 2012, 36(9): 70-76.
- [24] 罗孝玲, 马世昌, 王维. 保障性住房对商品房价格的影响研究: 基于供需结合的视角[J]. 软科学, 2013, 27(10): 1-4, 15.
- [25] 汤磊, 李德智. 集体土地建设公租房租金定价制度研究: 基于经典李嘉图租金定价模型的实证分析[J]. 价格理论与实践, 2012(8): 41-42.
- [26] 陈俊华, 吴莹. 公租房准入与退出的政策匹配: 北京例证[J]. 改革, 2012(1): 75-80.
- [27] 胡金星, 陈杰. 公共租赁住房公平分配: 荷兰模式及启示[J]. 华东师范大学学报(哲学社会科学版), 2013, 45(3): 145-150, 156.
- [28] 邹劲松. 公共租赁住房社区治理机制研究[J]. 管理评论, 2017, 29(3): 231-241.
- [29] 踪程. 保障性住房居民福利认同影响因素研究[J]. 经济问题, 2020(1): 112-122.
- [30] 孔凡文, 李志辰, 麻理. 公共租赁住房差别化租金定价方法理论研究[J]. 价格理论与实践, 2014(1): 77-79.

A Bibliometric Analysis of the Progress and Hot Trends of Public Rental Housing Research in China

QIAO Qingzhong, YANG Nan

(Xi'an Affordable Housing Management Center, Xi'an 710000, China)

Abstract: To clarify the overall development, hot spots, and frontiers in the field of public rental housing research in China, CiteSpace and VOSviewer were used to conduct a bibliometric analysis to analyze 280 journal articles on public rental housing and downloaded during 2002 to 2020 from the China Social Science Citation Index (CSSCI) database. The results indicate that public rental housing research in China has entered a rapid development stage since 2008. Research institutions include Chongqing University and the Renmin University of China, which have a high volume of publications. The knowledge base in this field involves urban spatial development, access and exit mechanism, development models, pricing, and policy research. Specifically, financing models, pricing, exit mechanisms, and housing policies are current research hotspots, and future research might be related to industrial impact, community management, and resident welfare.

Keywords: public rental housing; affordable housing; bibliometric; visualization