

# 如何发挥住房公积金在房地产经济中的调控作用

李月娟<sup>1</sup> 赵志升<sup>2</sup>

1. 河南建筑职业技术学院; 2. 河南省建筑劳务管理办公室

**摘要:** 市场经济在不断发展, 在市场经济发展同时房地产行业项目也在不断增加, 房价一直处于上升趋势。市场经济有其自发性特点, 但是也需要政府进行宏观调控, 国家进行宏观调控市场经济时住房公积金会发挥保障作用, 并且还会影响房地产经济, 所以政府主要采用住房公积金调控政策。本文主要分析住房公积金的相关概述、对房地产行业的调节作用、以及如何发挥对房地产经济的调控作用。不断推进房地产行业又好又快发展。

**关键词:** 住房公积金; 房地产经济; 调控作用

房地产经济迅速发展的同时也存在很多问题, 房价只涨不降困扰着广大人民的生活, 不采取有效措施就会引发广大人民的情绪激烈以及市场供需不平衡等问题<sup>[1]</sup>。为解决问题的发生, 一些学者提出以住房公积金来促进房地产发展, 不断完善和改进住房公积金制度, 来不断推动房地产经济健康发展, 为经济发展奠定良好基础。

## 一、住房公积金相关概述

住房公积金由国家机关、事业单位及国有企业和职工本人缴存, 最突出特征主要是长期性、积累性和专用性<sup>[2]</sup>。并且住房公积金对农村农民不实行, 只为城镇公民提供服务, 仅对在职工实行的制度政策。

## 二、在房地产经济中住房公积金的调控手段

政府为减轻社会人民的购房压力利用住房公积金为人民群众提供贷款, 在房地产经济中住房公积金起平衡作用, 这样可以促进房地产稳定健康发展。

### (一) 住房公积金的双向调控方式

购房人数多就会使房地产出现供不应求的情况出现, 由于双向调控方式主要是调控住房公积金的最高贷款额度, 因此在出现供不应求时政府就会降低最高额度, 才可以抑制人民购房, 相反, 政府提高最高贷款额度可以在公民购房热情低时可以刺激公民购房欲望。在供不应求时, 政府可以缩短住房公积金贷款年限, 相反, 为促进房地产市场发展促进公民购房热情可以延长贷款年限<sup>[3]</sup>。

### (二) 调节首付缴纳比例

当房地产出现购房热的情况, 为抑制公民购房欲望可以提高首付在总房款的比例, 相反, 为促进房地产市场发展可以降低首付在总房款中的比例。

### (三) 住房公积金抑制调控方式

住房公积金抑制调控主要分为期房项目贷款轮候和职工购房贷款轮候, 在房地产业发展乐观时可以实行期房项目贷款轮候方式, 消除不利的影响因素稳定开发商。在房地产过热情况时可以实施职工购房贷款轮候方式, 来缓解市场过热的情况。

## 三、在房地产行业住房公积金的作用

### (一) 可以加快投入住房消费

实行住房公积金制度改变了我国公民依赖国家和单位分配住房的思想观念, 转换为依靠自己建设或者购买住房。这样的转变可以提升我国住房消费推动我国经济稳步健康发展。

### (二) 保障住房建设资金的增长

以往的住房建设资金比较多, 主要是因为我国公民依赖国家和单位来提供住房, 实行住房公积金制度是通过国家、单位、在职工三者来共同缴纳住房建设资金。住房公积金制度的实行增加了住房的建设资金, 使我国房地产行业健康稳定发展。职工在购房时不但可以使用住房公积金还可以申请银行贷款, 这样可以加快资金流通率<sup>[4]</sup>。另外一方面, 实施住房公积金制度可以解决房地产行业的资金问题, 推动房地产行业稳定、迅速发展。

## (三) 促进房地产行业发展

实行住房公积金制度促进房地产业发展主要体现在以下方面: 1使我国公民自己努力购买住房, 提高了公民购买能力。2改变了我国公民依赖我国国家和单位解决购房问题的观念。3不断扩大房地产行业的建设资金, 推动房地产行业稳定可持续进步发展。

## 四、住房公积金的发展趋势

### (一) 扩大住房公积金覆盖率和保障范围方向发展

我国企业、事业单位、社会团体等在职职工都享有住房公积金待遇, 但是我国大部分公民还没有享受到住房公积金政策, 因此, 扩大住房公积金的覆盖率非常重要, 我国也颁布了相关法律条文, 将城镇个体工商户、自由职业等其他公民纳入保障范围, 使中低收入公民也可以享受到国家住房公积金的优惠福利政策, 促进社会稳定、和谐、健康发展<sup>[5]</sup>。

### (二) 向科学制定并严格执行方向发展

科学合理制定住房公积金贷款政策可以有效调控房地产市场的发展, 可以规范和保障房地产市场的发展环境。

### (三) 向保障住房, 提高资金利用率方向发展

我国相关政策已经表明, 为缓解住房压力, 可以利用住房公积金建设保障性住房, 为我国公民解决住房问题。另外, 拓宽住房资金来源, 提高住房公积金收益, 不断推动我国房地产市场经济的稳定健康快速发展。

## 五、促进住房公积金作用相关对策

上文写到住房公积金相关调控方式是固定手段策略, 这些调控手段主要是针对实际出现的情况来进行适合的选择, 但是还会出现意外的情况。房地产市场有三个运行状态, 房地产市场过热、房地产市场冷清、良性房地产市场。

(一) 房地产市场过热, 可以同时采取几种调控方式, 降低房地产市场上的过热化交易量, 采取冷却的政策调控。如果贷款率超过150%就应该强制措施抑制个贷率的持续上升, 为防止房地产经济下降需要在各个环节进行细心检查控制。

(二) 房地产市场冷清, 可以开放异地存款业务、逐月提取还款业务, 在政策方面给房地产经济予以支持, 不断促进房地产经济稳定发展。

(三) 良性房地产市场, 这时可以保持房地产目前现状, 不做调整。根据不同个贷率值采取相应措施。控制个贷率在70%-90%, 个贷发放率应该在50%-100%才可以保证房地产是处于一种良性健康的发展状态。

## 六、结束语

社会在不断发展时代在进步, 房地产业发展也比较迅速, 在我国房地产经济中有重要地位, 但是也存在一定的问题。住房公积金可以良好调控房地产经济的发展, 可以优化房地产经济结构, 推动房地产经济健康发展。因此可以扩大住房公积金的覆盖面, 加大住房公积金保障力度等, 不断推进房地产行业的繁荣与发展。

## 参考文献

- [1] 苏永花. 论如何发挥住房公积金在房地产经济中的调控作用[J]. 财经界: 学术版, 2016(18).
- [2] 刘健. 住房公积金在房地产经济中的重要意义探讨[J]. 经贸实践, 2017(23):161.
- [3] 姜加红. 房地产经济中住房公积金的重要性分析[J]. 中国高新区, 2018(12):17.
- [4] 马骥. 住房公积金在房地产经济运行中的作用[J]. 中国国际财经(中英文), 2018(8).
- [5] 靳润明. 住房公积金与房地产市场调控配合机制探究[J]. 住宅与房地产, 2018, No. 492(07):10-12+22.