

住房公积金在房地产经济运行中的调控作用研究

王洋

石家庄住房公积金管理中心

摘要：住房公积金作为一种重要的房地产金融工具，在房地产经济中扮演着重要的调控角色。本文通过对住房公积金的调控方式进行分析，探讨了其在房地产经济运行中的调控作用及影响因素。研究发现，住房公积金制度的建立和完善有助于稳定房地产市场、提升居民购房能力、促进经济发展。同时，政府部门应加强对住房公积金政策的监管和调控，以保障其稳健运行，维护房地产市场的稳定和健康发展。

关键词：住房公积金；房地产；经济运行；调控作用

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2022.10.234

引言

房地产市场作为经济的重要组成部分，对国民经济的发展和社会稳定具有重要影响。在房地产市场运行中，政府通过各种手段进行调控，以维护市场秩序和社会稳定。住房公积金作为一种特殊的金融工具，既是政府对居民购房的一种支持，也是房地产市场调控的一种手段。本文旨在探讨住房公积金在房地产经济运行中的调控作用，分析其对房地产市场的影响，为政府制定更加科学有效的调控政策提供参考。

一、住房公积金在房地产经济运行中的调控方式

其一，双向调控机制。双向调控机制指的是住房公积金制度既能够在房地产市场过热时起到抑制作用，也能在市场低迷时起到刺激作用。这种机制的关键在于灵活调整公积金贷款的条件，如调整贷款利率、贷款额度、缴存比例等，以及改变贷款的可获得性，如调整贷款审批的速度和难易度。通过这种方式，可以根据房地产市场的实际情况，动态调整政策，以达到稳定房地产市场的目的。其二，刺激调控机制。刺激调控机制主要是在房地产市场低迷时，通过住房公积金政策来刺激市场需求。例如，通过控制异地贷款和逐月还贷的形式，降低贷款门槛，提高贷款额度，降低贷款利率，增加公积金贷款吸引力，鼓励和支持职工购买自住房，从而增加房地产市场的购买力，刺激市场回暖。其三，抑制调控机制。抑制调控机制则是在房地产市场过热时，通过住房公积金政策来降低市场温度。如通过实施期房贷款轮候和购房贷款轮候等措施，延长贷款审批时间，限制贷款额度，提高贷款利率等方式，减少市场上的投机性购房行为，避免房价过快上涨，保护职工的住房权益，维护房地产市场的健康稳定发展。

二、住房公积金在房地产经济运行中的调控作用

（一）增强购房能力

住房公积金制度是现代房地产经济运行中的一项重要调控机制，它通过为职工提供低利率的贷款，显著增强了职工的购房能力。住房公积金制度的实施，直接降低了职工购房的经济负担，使得原本难以承担高额首付和贷款利息的职工能够步入购房行列，从而拓宽了房地产市场的消费基础，带动了住房需求的增长。住房公积金贷款的低利率特性，相比于商业银行的住房贷款，为职工节省了大量的财务成本，使得职工在不增加额外经济负担的情况下，能够购买到合适的住房。这种制度安排，在很大程度上缓解了职工的购房压力，提高了职工的生活质量，同时也促进了社会的稳定和谐。此外，住房公积金制度还对房地产市场起到了稳定和刺激的双重作用。一方面，通过增加有效需求，为房地产开发企业提供了稳定的市场预期，促使其加大住房供应，满足不同收入层次职工的住房需求；另一方面，住房公积金的存在，增强了市场的购买力，有助于在经济波动期维持房地产市场的稳定，避免市场出现大幅波动，从而在宏观经济层面维护经济的平稳运行。因此，住房公积金在房地产经济运行中发挥着不可或缺的调控作用，不仅增强了职工的购房能力，也为房地产市场的健康发展和宏观经济的稳定提供了重要支撑。

（二）调节市场供需

住房公积金作为一项重要的房地产市场调控工具，通过对贷款政策的灵活调整，如改变贷款利率、调整贷款额度等，能够有效地对房地产市场的供需关系产生影响，进而实现对市场的宏观调控。这种调控机制的运用，旨在保持房地产市场的平稳健康发展，避免市场过热或过冷所带来的经济风险。在房地产市场过热，房价快速上涨，投机性购房需求增加的情况下，政府和相关部门可以通过收紧住房公积金的贷款条件，如提高贷款利率、降低贷款额度、增加首付比例等方式，来抑

制部分购房需求。这样做的目的是降低市场上的投机行为，避免房价泡沫的形成，保护消费者的利益，同时确保房地产市场的长期稳定发展。相反，在房地产市场过冷，房价下跌，销售低迷的情况下，为了刺激市场需求，促进房地产市场的回暖，政府和相关部门可以通过放宽住房公积金贷款的条件，例如降低贷款利率、增加贷款额度、减少首付比例等措施，从而降低购房成本，激发购房者的购买意愿，推动市场需求的增加。这样的政策调整有助于稳定房地产市场，提振市场信心，促进经济的健康发展。此外，住房公积金政策的调整还需考虑到不同城市房地产市场发展的差异性，实行差别化的调控策略，即“因城施策”，以更精准地对市场供需进行调节。通过这种方式，可以更有效地平衡房地产市场的供需关系，避免一刀切的政策带来的副作用，确保每个城市的房地产市场都能在健康稳定的轨道上发展。住房公积金在调节房地产市场供需中发挥着重要作用，通过政策的灵活调整，不仅能够应对市场的周期性波动，还能够促进房地产市场的长期稳定，对整个经济的健康发展具有重要意义。

（三）促进房地产市场健康发展

住房公积金制度作为我国特有的住房金融政策，其在促进房地产市场健康发展中起到了不可或缺的作用。该制度旨在通过提供低利率的住房贷款来帮助职工解决住房问题，同时也对整个房地产市场的稳定和健康发展起到了积极作用。首先，住房公积金制度有利于规范房地产市场。通过为购房者提供优惠的贷款条件，住房公积金制度直接影响了房地产的需求侧，鼓励人们通过合法途径购买住房，从而促进了房地产交易的规范性和合法性。此外，这一制度还能够间接影响房地产开发商，促使其更加注重住房质量和服务，以满足住房公积金贷款条件，从而提高整个行业的标准和水平。其次，住房公积金制度鼓励了住房节约和合理消费。通过限定贷款额度和购房面积，住房公积金制度引导职工根据自身实际需求选择住房，避免了购房过程中的无谓浪费，促进了住房资源的合理配置和利用。节约和合理的消费观念有利于遏制房地产市场的过热现象，防止房价的虚高和泡沫化，为房地产市场的长期稳定发展提供了保障。再者，住房公积金制度有助于避免过度投机行为。由于住房公积金贷款仅针对首次购房和改善性住房需求，且受到贷款额度和购房面积的限制，这一政策有效遏制了投资投机性购房行为，减少了市场泡沫风险。通过这种方

式，住房公积金制度有助于将房地产市场的发展重点回归到满足居民住房需求上，促进市场的健康有序发展。总之，住房公积金制度通过为职工提供低利率的住房贷款，不仅直接提高了职工的购房能力，还间接地规范了房地产市场，鼓励了住房节约和合理消费，避免了过度投机行为，对促进房地产市场的健康发展起到了积极作用。

三、住房公积金在房地产经济运行中的调控作用发挥策略

（一）灵活调整公积金贷款政策

在房地产经济运行中，住房公积金的调控作用可以通过灵活调整公积金贷款政策来有效发挥。一方面，建立一个动态调整机制，该机制应根据宏观经济指标、房地产市场的供需状态以及居民购房能力等因素进行综合分析，及时调整公积金贷款的利率和额度。例如，在房价上涨过快、市场过热的情况下，可以适当提高公积金贷款的利率，减少贷款额度，以抑制过度投资和投机行为；反之，在经济下行压力较大、房地产市场需求低迷时，降低贷款利率，增加贷款额度，鼓励合理的购房需求，以刺激市场回暖。另一方面，调整还款期限也是一个重要手段。通过延长公积金贷款的最长还款期限，可以降低职工每月的还款压力，提高他们的购房意愿和能力；相反，在市场过热时，适当缩短还款期限，可以减少市场上的过度流动性，帮助稳定房价。为了更有效地实施，政府和相关机构需要加强市场监测和预警机制，利用大数据和人工智能技术对房地产市场进行实时监控和分析，以便能够及时发现市场异常波动，并作出快速反应。同时，还需要加强与其他金融政策的协调，如货币政策、税收政策等，以形成合力，共同维护房地产市场的稳定和健康发展。在调整公积金贷款政策的同时，还应加大对公积金制度的宣传和普及，提高职工对公积金贷款政策的了解度，确保政策调整能够得到有效执行，真正发挥其在房地产经济运行中的调控作用。

（二）优化公积金使用流程

优化公积金使用流程，确保职工能够更加便捷、高效地使用公积金贷款，提升整体的用户体验和满意度。其一，推进公积金服务的线上化是提高效率的重要措施。通过建设和完善住房公积金在线服务平台，使得职工可以在任何时间、任何地点通过互联网提交贷款申请、查询贷款状态、进行还款等操作，不仅大幅度提高了服务的便捷性，也减少了职工前往公积金管理中心排

队的时间和精力消耗。其二，优化审批流程，缩短贷款审批时间。这可以通过采用智能化审批系统实现，该系统能够自动分析和处理贷款申请资料，快速做出审批决定。同时，通过对审批流程进行梳理和优化，消除不必要的步骤和环节，进一步提高审批效率。其三，加强对职工的贷款政策宣传和教育，是提高公积金使用率和满意度的另一个重要方面。通过举办线上线下的培训课程、发放易懂的政策手册、设置专门的咨询热线等方式，增强职工对公积金贷款政策的了解，帮助他们更好地利用公积金贷款购房。其四，建立反馈机制，持续改进服务质量。通过收集职工对公积金服务的反馈意见和建议，定期进行分析评估，不断调整和完善服务流程和政策措施，确保公积金服务能够更好地满足职工的实际需求。

（三）加大公积金覆盖面

扩大公积金的覆盖面，增强中低收入群体的购房能力，还能进一步稳定房地产市场，促进社会的和谐稳定。首先，改革现有的住房公积金制度，使之更加灵活多样，以适应不同群体的需求。可以考虑对缴存比例进行灵活调整，为中低收入群体提供更高的缴存比例上限，以及提供更多的缴存选择，如允许自愿增加缴存额度，从而提高他们未来利用公积金贷款的能力。其次，提高贷款额度并优化贷款条件。对于首次购房的年轻职工和低收入家庭，可以提供更高额度的公积金贷款以及更优惠的贷款利率，同时简化贷款申请流程，减少不必要的手续和要求，使贷款更容易获批。这样不仅有助于他们尽快实现购房梦想，也通过增加有效需求，为房地产市场注入活力。最后，加强对住房公积金政策的宣传和普及，特别是在中小城市和农村地区。通过多渠道宣传教育，如线上平台、社区会议、工作坊等形式，提高公众对住房公积金政策的认知度，让更多的职工了解并参与到住房公积金制度中来。特别是对于中低收入群体，通过提供明确、易懂的指导和服务，鼓励他们积极缴存和使用公积金。

（四）加强跨区域公积金的互认互贷

为了加强跨区域公积金的互认互贷机制，适应流动人口较多的现状，确保职工在异地工作时也能便捷地利用公积金贷款购房。第一，建立全国统一的住房公积金管理平台，通过信息技术手段实现各地公积金账户的数据共享和互联互通。这一平台不仅能提供公积金缴存、贷款等基础服务，还能实现跨区域查询、转移、贷款

等功能，极大地方便了流动人口的公积金管理和使用。第二，制定统一的跨区域公积金互认互贷政策和操作流程，明确跨区域贷款的条件、流程、所需材料等，简化审批程序。同时，确保政策的公开透明，让所有职工都能清楚了解政策内容和操作方法，降低使用门槛。第三，加强地方住房公积金管理中心之间的协作与沟通，特别是在职工公积金转移、贷款审批等环节，确保职工的申请能够得到及时、有效的处理。对于跨区域贷款的特殊情况，建议设立专门的服务窗口或热线，提供咨询与指导，帮助解决职工在操作过程中遇到的问题。第四，开展宣传和教育活动，提升职工对跨区域公积金互认互贷机制的认知度。通过线上线下多种渠道，如官方网站、社交媒体、工作坊、讲座等形式，普及相关政策知识，分享成功案例，鼓励更多的职工利用该机制实现自身的购房需求。有效提升住房公积金制度的灵活性和便利性，促进流动人口在异地工作和生活时的稳定性，同时有助于促进区域经济的均衡发展和人口的合理流动。不仅为职工提供了实实在在的便利和利益，也为房地产市场和整个社会经济的健康发展做出了贡献。

结语

综上所述，住房公积金作为一种重要的房地产金融工具，在房地产经济中具有重要的调控作用。通过对其调控作用的研究发现，住房公积金制度的建立和完善有助于稳定房地产市场、提升居民购房能力、促进经济发展。然而，在实践中也存在一些问题和挑战，如资金管理不当、政策执行不严等。因此，政府部门应加强对住房公积金政策的监管和调控，确保其稳健运行，为房地产市场的稳定和健康发展提供保障。

参考文献

- [1]陈芝琼.住房公积金在房地产经济运行中的调控作用[J].住宅与房地产,2021,(24):1-2.
- [2]魏国靖.住房公积金在房地产经济运行中的作用探析[J].现代商业,2020,(11):51-52.
- [3]解尊松.住房公积金在房地产经济中的调控作用分析[J].中国集体经济,2020,(10):25-26.
- [4]陈庆荣.如何发挥住房公积金在房地产经济中的调控作用[J].现代营销(经营版),2020,(04):99-100.
- [5]李涯.发挥住房公积金在房地产经济中的调控作用的思考[J].绿色环保建材,2019,(04):254+256.