

住房公积金对房地产市场和住房消费的影响

谢 鉴

临沧市住房公积金管理中心 云南临沧

【摘要】通过对近年来相关文献的梳理以及笔者个人的从业实际，从住房公积金对房地产市场供需、价格波动的影响，以及对住房消费者购房能力、消费选择等方面进行深入探讨。研究表明，住房公积金在一定程度上促进了房地产市场的发展和居民住房消费的提升，但也存在着区域差异和政策效果的不均衡性等问题。未来仍需要进一步优化住房公积金政策，以更好地发挥其对房地产市场和住房消费的积极作用。

【关键词】住房公积金；房地产市场；住房消费

【收稿日期】2025 年 6 月 14 日

【出刊日期】2025 年 7 月 23 日

【DOI】10.12208/j.aif.20250021

The impact of housing provident fund on the real estate market and housing consumption

Jian Xie

Lincang Housing Provident Fund Management Center, Lincang, Yunnan

【Abstract】Through the review of relevant literature in recent years and the author's personal practice, this article explores in depth the impact of housing provident fund on the supply and demand, price fluctuations in the real estate market, as well as the purchasing ability and consumption choices of housing consumers. Research has shown that housing provident fund has to some extent promoted the development of the real estate market and the increase of residents' housing consumption, but there are also problems such as regional differences and uneven policy effects. In the future, it is still necessary to further optimize the housing provident fund policy to better play its positive role in the real estate market and housing consumption.

【Keywords】Housing provident fund; Real estate market; Housing consumption

前言

住房问题一直是社会关注的焦点，住房公积金作为我国住房保障体系的重要组成部分，自设立以来在支持居民住房消费、促进房地产市场平稳健康发展等方面发挥了重要作用。随着我国房地产市场的不断发展和居民住房需求的日益多样化，住房公积金的政策效应也在不断变化。深入研究住房公积金对房地产市场和住房消费的影响，对于进一步完善住房公积金制度、促进房地产市场的稳定发展和满足居民的住房需求具有重要的现实意义。

1 住房公积金对房地产市场供给的影响

1.1 对房地产开发企业资金来源的影响

从房地产开发企业资金来源的角度看，住房公积金间接但显著地影响着企业的资金状况。住房公

积金作为购房者重要的融资管道，以其低利率的优势，提高了购房者的支付能力。当购房者能够更容易地通过住房公积金贷款实现购房计划时，房地产开发企业的房屋销售速度得以加快。例如，一项对某二线城市的研究发现，在放宽住房公积金贷款政策后的半年内，当地房地产市场的房屋成交量同比增长了 20%。这意味着开发企业能够更快地回笼资金，缩短资金周转周期。资金快速回笼后，企业可以将回笼的资金用于偿还前期开发贷款、支付工程款等，降低财务成本和资金链断裂的风险。而且有了充足的资金，企业便有底气和能力投入到新的房地产项目开发中。新的项目开发不仅包括获取新的土地进行建设，还可能涉及对旧城区的改造和升级，进一步增加房地产市场的供给总量。

作者简介：谢鉴（1992-）男，汉族，云南省云县人，本科，职称：经济师，研究方向：住房公积金。

1.2 对房地产开发结构的影响

在房地产开发结构方面,住房公积金政策的导向作用十分关键。住房公积金制度的初衷之一是满足中低收入群体的住房需求,因此其贷款政策通常会倾向于支持中小户型、中低价位的住房项目。房地产开发企业为了顺应市场需求和政策导向,会相应地调整开发策略。相关调查显示,在一些住房公积金政策明确向中小户型住房倾斜的城市,中小户型住房在新开发项目中的占比从原来的 40%提升到了 60%^[1]。开发企业会在项目规划和设计阶段,更注重中小户型住房的布局和功能设计,以提高产品的适用性和竞争力。同时,由于中低收入群体对居住成本较为敏感,开发企业也会在建筑材料选择、施工工艺等方面进行优化,在保证质量的前提下控制成本,从而开发出更多符合这一群体需求的住房产品。这种开发结构的调整,使得房地产市场的供给更加多元化和合理化,更好地满足了不同层次消费者的住房需求,避免了市场上高端大户型住房过度供应,而中低收入群体住房需求得不到满足的情况发生。

2 住房公积金对房地产市场需求的影响

2.1 提高购房者的支付能力

住房公积金显著提高了购房者的支付能力。住房公积金贷款以其低利率的优势,成为购房者减轻购房成本的有力工具。与商业贷款相比,以首套房为例,目前住房公积金贷款的利率大致要低 40-60BP。以一笔 100 万元、期限 30 年、还款方式为等额本息的住房贷款为例,若采用商业贷款,按目前大多数商业银行执行的利率 3.15% 计算,每月还款额约为 4300 元;而使用住房公积金贷款,按目前住房公积金首套房 2.6% 的利率,每月还款额可降至 4000 元左右,每月节省约 300 元,30 年下来总利息支出可节省约 10 万元。这一成本的大幅降低,让原本因资金压力而望房兴叹的购房者看到了希望。对于中低收入群体而言,住房公积金贷款为他们打开了购房的大门,使得他们有能力进入房地产市场。此外,住房公积金的积累也为购房者提供了一定的资金储备^[2]。职工每月缴纳的住房公积金会不断累积,在购房时可以提取出来作为首付款的一部分,进一步增强了购房者的资金实力,提高了他们的支付能力,从而刺激了房地产市场的需求。

2.2 改变购房者的购房决策

住房公积金还改变了购房者的购房决策。一方

面,购房者会根据自己的住房公积金账户余额和可贷款额度来规划购房预算。当账户余额较多、可贷款额度较高时,购房者可能会考虑购买面积更大、质量更好的房屋。例如,原本打算购买 80 平方米小户型的购房者,在得知自己有较强的住房公积金贷款额度后,可能会将目标调整为 100 平方米左右的中等户型。另一方面,住房公积金贷款的额度限制也会促使购房者调整购房计划。如果贷款额度不足以支持购买心仪的高价房屋,购房者可能会降低购房标准,选择价格相对较低、面积适中的房屋,或者选择地理位置稍偏远但价格更实惠的区域。同时,住房公积金的提取政策也影响着购房者的决策。除了购房外,住房公积金还可用于支付房租费用。对于一些暂时没有购房打算的租房者来说,提取住房公积金支付房租可以减轻他们的生活压力,提高生活质量^[3]。

3 住房公积金对房地产市场价格的影响

3.1 短期价格波动影响

从短期来看,住房公积金政策的调整会引发房地产市场供需关系的快速变化,进而导致价格波动。当住房公积金贷款政策放宽,比如提高贷款额度、降低首付比例或者放宽贷款条件时会直接刺激购房需求。更多原本因资金限制而无法购房的潜在购房者能够进入市场,使得购房需求在短期内迅速增加。然而,房地产的供给在短期内难以快速调整,因为房地产开发具有一定的周期,从土地获取、规划设计到施工建设需要较长时间。所以,在短期内供给相对稳定的情况下,需求的突然增加会打破市场原有的供需平衡。根据供求定理,需求大于供给时,价格就会上涨^[4]。例如,某城市在放宽住房公积金贷款政策后,当月的房屋成交量大幅上升,房价也随之出现了一定幅度的上涨。相反,当住房公积金政策收紧,如降低贷款额度、提高首付比例等会抑制部分购房需求,使得市场上的购房人数减少,在供给不变的情况下,供大于求,房价则可能出现短期的下跌。

3.2 长期价格稳定作用

从长期来看,住房公积金对房地产市场价格起到稳定作用。住房公积金制度的广泛覆盖和持续积累,为房地产市场提供了稳定的资金支持^[5]。一方面,它保障了购房者的购房能力,使得房地产市场始终有一定规模的需求存在。即使在经济波动时期,有住房公积金支持的购房者依然能够有能力购房,避免了市场需求的大幅萎缩。另一方面,住房公积金政策

可以根据房地产市场的运行情况进行适时调控。当市场过热、房价上涨过快时,政府可以通过收紧住房公积金政策,抑制过度的购房需求,防止房价泡沫的形成;当市场低迷、房价下跌时,政府可以放宽住房公积金政策,刺激购房需求,促进市场回暖。这种政策的灵活性和调控性有助于维持房地产市场供需的基本平衡,从而稳定房价。此外,住房公积金对中低收入群体的支持,使得他们能够通过低利率贷款实现购房梦想,增加了中低价位住房的需求,引导房地产开发企业增加此类住房的供应,优化了市场供给结构,也有利于房价的长期稳定。

4 住房公积金对住房消费的影响

4.1 促进住房消费升级

住房公积金促进住房消费升级的作用显著。其低利率贷款优势降低了购房成本,使购房者有更多资金用于提升住房质量。以公积金贷款购买房屋为例,相比商业贷款节省的利息支出,可用于房屋装修、购置高质量家居用品等。这使得住房从简单的居住场所升级为更具舒适性和功能性的空间。同时,公积金的存在提高了购房者的支付能力,让他们有能力追求更大面积、更好地段的住房。原本因资金限制只能考虑小户型住房的家庭,在公积金的支持下,能够选择中等或较大户型的房屋满足家庭成员增加、生活质量提升的需求。此外,公积金制度对改善性住房需求的支持,也推动了住房消费升级。对于已有住房但希望更换更好住房的家庭,公积金贷款政策为他们提供了便利,促使他们将旧住房置换为环境更优、配套设施更完善的新住房,从而带动整个住房市场向高质量方向发展。

4.2 影响住房消费选择

住房公积金也深刻影响着住房消费选择。从购房区域来看,公积金贷款额度和政策的差异会影响购房者对不同区域住房的选择^[6]。在一些公积金贷款额度较高、政策宽松的城市或区域,会吸引更多购房者前往。从房屋类型来看,公积金政策倾向于支持普通商品住房,这使得此类住房在市场上更受青睐。购房者在考虑购买公寓、别墅等特殊类型住房时会因为公积金政策的限制而更加谨慎,更多地选择符合公积金贷款条件的普通商品住房。在房屋配套设施方面,购房者使用公积金贷款购房时会更加注重房屋周边的交通、教育、医疗等配套设施。因为他们的购房资金相对有限,希望能够在有限的预算内选

择到生活便利的住房。而且,随着公积金提取政策的放宽,用于租房提取公积金变得更加容易,这也影响了一部分人的住房消费选择,使一些暂时没有购房计划的人更愿意选择质量较好的租赁住房,提升了租赁市场的消费品质。

5 住房公积金影响的区域差异

5.1 不同城市之间的差异

不同城市之间,住房公积金的影响因城市的经济发展水平、房地产市场供需状况和人口流动情况而有所不同。在一线城市,经济发达,房地产市场活跃,房价较高。住房公积金对于购房者来说,虽然能在一定程度上缓解购房资金压力,但由于房价基数大,其作用相对有限。例如,北京、上海等城市的房价动辄每平方米数万元甚至更高,即使有住房公积金贷款支持,购房者仍需承担高额的首付款和月供。不过,住房公积金在这些城市的租赁市场中发挥着一定作用,许多租客可以提取公积金支付房租,减轻生活成本。同时,对于改善性住房需求者,公积金贷款政策的调整会影响他们的购房决策。在二线城市,经济发展迅速,房地产市场供需相对平衡。住房公积金的影响较为显著,它提高了购房者的支付能力,促进了房地产市场的稳定发展。公积金贷款额度和政策的调整能够直接影响市场的供需关系和房价走势。当公积金贷款额度提高时,会刺激更多购房者进入市场推动房价适度上涨;反之,则会抑制部分需求,稳定房价。在三线及以下城市,房地产市场相对不活跃,住房公积金可以作为刺激市场的重要手段。通过放宽公积金贷款政策能够吸引更多本地居民购房,同时也可能吸引外出务工人员返乡置业,促进房地产市场的去库存。

5.2 城乡之间的差异

城乡之间,住房公积金的影响差异更为明显。在城市,住房公积金制度相对完善,覆盖率较高,职工参与度也较高。城市居民可以利用公积金贷款购买商品房,改善居住条件,推动了城市房地产市场的发展。而且,城市的住房公积金管理机构和金融机构合作紧密,贷款流程相对便捷,为居民提供了良好的购房支持。在农村,住房公积金制度的覆盖率极低。农村居民主要以自建住房为主,缺乏对住房公积金的了解和参与。由于农村住房市场不规范,缺乏完善的产权制度和交易机制,住房公积金在农村难以发挥其应有的作用。不过,随着乡村振兴战略的实施和农

村城镇化进程的加快,部分地区开始探索将住房公积金制度向农村延伸。一些农村居民在城镇购房时也可以享受公积金的优惠政策,这在一定程度上促进了城乡住房消费的融合,缩小了城乡之间在住房消费方面的差距。但总体而言,城乡之间在住房公积金的覆盖、使用和影响方面仍存在巨大差异。

6 结论

综上所述,住房公积金对房地产市场和住房消费具有多方面的影响。在房地产市场方面,它既影响了市场的供给和需求,又对房价的波动起到了调节作用,进而促进了市场的稳定;在住房消费方面,它提高了购房者的支付能力,促进了住房消费升级和多元化。然而,住房公积金的影响也存在着区域差异和政策效果的不均衡性等问题。为了更好地发挥住房公积金对房地产市场和住房消费的积极作用,未来需要进一步优化住房公积金政策。

参考文献

[1] 冯晓. 住房公积金对房地产市场和住房消费的影响探

讨[J]. 中国经贸,2023,1(6):31-33.

[2] 刘雅菲. 住房公积金对房地产市场和住房消费的影响探究[J]. 大众商务,2022,5(20):213-215.

[3] 黄勇. 推进住房公积金扩面工作的难点及对策[J]. 品牌研究,2022,1(21):145-148.

[4] 吴义东,王先柱. 共同富裕视角下住房公积金制度的改革思路——逻辑解释、问题剖析与政策优化[J]. 浙江工商大学学报,2022,9(5):132-144.

[5] 陈红艳,李孟崎,宋金平. 中国住房公积金政策效果及其区域异质性研究[J]. 城市发展研究,2023,30(6):63-71.

[6] 王双双. 住房公积金政策对职工住房购买能力的影响分析[J]. 科学与财富,2024,6(15):245-247.

版权声明: ©2025 作者与开放获取期刊研究中心(OAJRC)所有。本文章按照知识共享署名许可条款发表。

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



OPEN ACCESS