



住房公积金在区域经济中的地位、作用及发展研究

益阳市住房公积金管理中心

湖南城市学院房地产研究所

第一部分 益阳市住房公积金运行现状

一、益阳市社会经济发展状况

益阳市近几年国民经济快速发展，综合实力明显增强。到2009年末，全市生产总值达到591.6亿元，增长13%。其中第一产业增加值142.89亿元，增长6.3%；第二产业增加值223.30亿元，增长21.1%；第三产业增加值225.43亿元，增长9.5%。按常住人口计算，人均生产总值为14071元，增长12.4%。财政收支稳步增长。全年财政总收入34.07亿元，比上年增长13.3%，其中地方财政收入20.60亿元，比上年增长11.4%；全年财政支出94.94亿元，增长25.8%。财政总收入占GDP的比重为5.8%，比上年提高0.2个百分点；税收占财政总收入的比重为80.32%，比上年提

高3.5个百分点。2009年末,全市金融机构各项存款余额514.48亿元,比年初增长21%,比年初增加89.22亿元。金融机构各项贷款余额266.85亿元,增长28.6%,比年初增加59.31亿元。其中短期贷款余额157.95亿元,比年初增加31.78亿元。中长期贷款余额102.77亿元,新增23.86亿元。城乡居民储蓄存款366.05亿元,比年初增加54.04亿元,其中城镇居民储蓄存款270.24亿元,比年初增加37.9亿元;农村居民储蓄存款95.81亿元,比年初增加16.14亿元。2009年城镇居民人均可支配收入13802元,比上年增长1354元,增长10.9%。人均消费支出10275元,比上年增长893元,增长9.5%。人均家庭总收入中,工薪收入8791元,增加775元;经营净收入2344元,增加367元;财产性收入293元,增加45元;转移性收入3022元,增加438元。房地产投资继续增长。全市完成房地产开发投资52亿元,比上年增长11.5%(见图1)。

二、益阳市住房公积金发展情况

住房公积金是城镇职工实现住有所居的重要保障,加强住房公积金制度建设,对于促进城镇住房建设改善城镇职工的居住条件,推动区域经济的发展,都有十分重要的意义。近几年来益阳市住房公积金制度无论从管理体制、监管体系、运行规则,还是从业务发展速度方面都有了很大的发展,为改善职工住房条件、建立

图 1: 2005~2009 年益阳市财政总收入总量增长情况 (亿元)

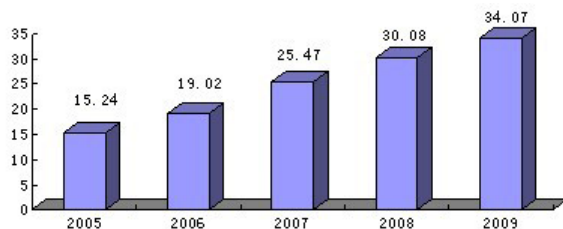
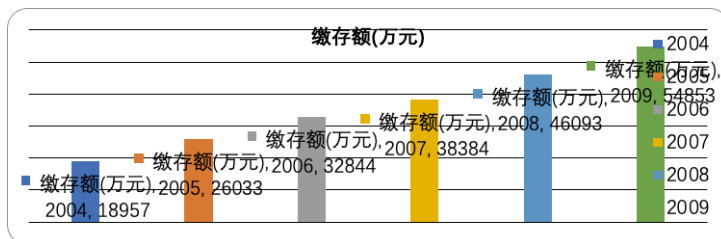


表 1：2004~2009 年主要业务指标表（单位：万元）

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
缴存额	18957.97	26033.98	32844.79	38384.37	46093.42	54853.19
缴存余额	52785.79	73062.95	93686.39	117003.68	140942.01	173866.21
个贷额	15481.28	17071.60	27363.96	38687.90	42715.80	59098.40
个贷余额	26044.74	36851.50	55003.68	82074.72	109279.46	148037.78
增值收益	694.61	929.03	1213.07	1461.69	2082.41	4736.25

图 2：2004~2009 年缴存额（万元）



住房保障制度、推动住房金融体系建设、促进住宅与房地产业健康发展发挥了积极作用。益阳市自 2003 年调整住房公积金管理体制以来，全市按照“统一决策，统一制度，统一核算，统一管理”的基本原则和要求，加大归集工作力度，积极发放个人住房贷款，取得了良好的经济效益和社会效益。到 2009 年末，全市职工个人账户 19.35 万个，实际缴存 17.09 万人，归集资金总额达 273382.31 万元，累计发放贷款 29474 笔，资金达 224766.37 万元，余额 148037.78 万元。自 2004 年以来各项主要业务指标增长迅速（见表 1）。

（一）公积金缴存额

自 2004 年以来，益阳市住房公积金管理中心（以下简称“益阳中心”）按照《住房公积金管理条例》规定，依法依规开展归集工作，使公积金缴存额快速增长，从 2004 年 18957 万元到 2009 年增长到 54853 万元，年平均增长幅度达 28.63%（见图 2）。

(二) 公积金缴存余额

2004年益阳市住房公积金缴存余额为52785万元，到2009年末已达到173866万元，年平均增长幅度达到27.83%（见图3）。

(三) 个贷额

随着近几年房地产市场的快速发展，市民购房需求不断增加，个人购房贷款额也随着快速上升，其中住房公积金贷款比例占到一半以上，2009年更是达到了61.2%。2004年住房公积金个贷额为15481万元，到2009年达到了59098万元，年平均增长幅度达到28.88%（见图4）。

图 3：2004~2009 年缴存余额

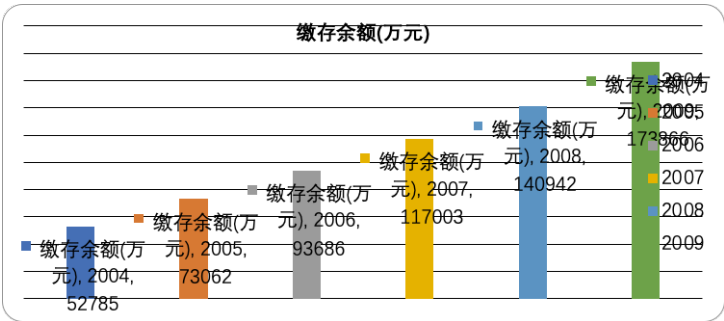


图 4：2004~2009 年个贷额

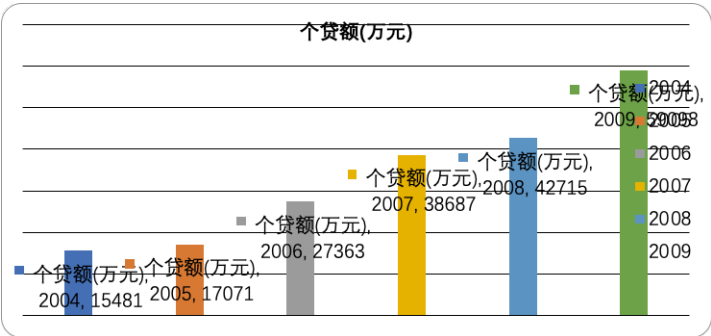


图 5：2004~2009 年个贷余额

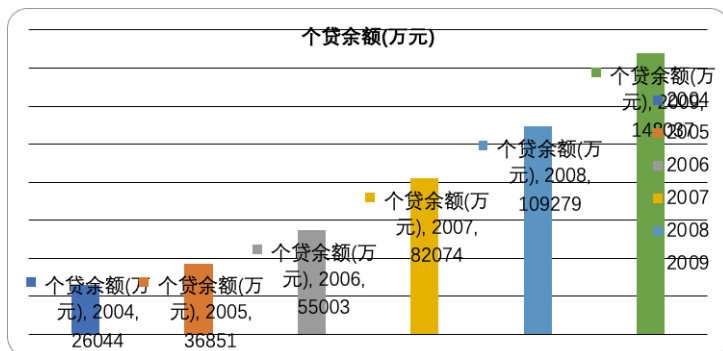
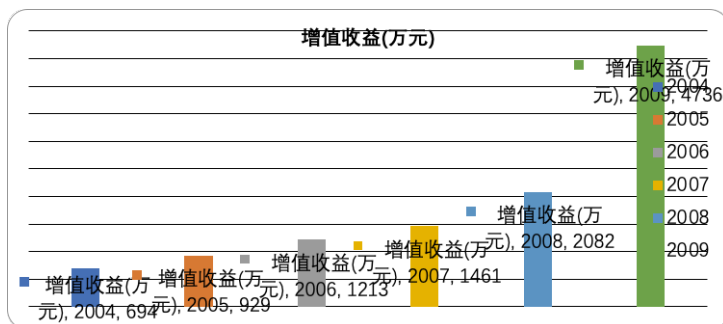


图 6：2004~2009 年增值收益



(四) 个贷余额

2004年益阳市住房公积金个人贷款余额为26044万元，到2009年末达到了148037万元，年平均增长幅度达到43.12%（见图5）。

(五) 增值收益

2004年至2009年，益阳市住房公积金累计创造增值收益11116万元。2004年增值收益为694万元，到2009年达到4739万元，增长近7倍，年平均增值幅度达到31.61%（见图6）。

三、益阳市住房公积金发展特点与问题

(一) 住房公积金管理体制趋于完善

益阳市住房公积金的管理基本上改变了以前分散管理、多头管理、政策不一致、政令不畅、政出多门的局面。以前住房公积金的管理存在多个部门、多个中心，资金分散，益阳市及时成立了住房公积金管委会，将其作为住房公积金管理的决策机构来运作，按照《条例》规定和国务院有关部门的原则要求，拟订了管委会章程，健全了议事规则和决策程序，完善了“管委会决策”体制，初步形成了民主决策、科学决策和自主决策的机制。管委会委员组成基本体现了“三个1/3”原则，即：人民政府负责人和建设、财政、人民银行等有关部门负责人以及有关专家占1/3，工会代表和职工代表占1/3，单位代表占1/3。通过建立严格、规范的会议制度，实行民主决策，管委会的成立，反映了住房公积金管理各方面的权益，具有广泛性和代表性。

(二) 管理运行规范有序

1. 益阳中心按照《住房公积金管理条例》和有关规定，规范住房公积金资金管理，在银行设立了专户。

2. 完善住房公积金缴存、提取、个人贷款办法和操作规程，规范住房公积金管理和使用。在缴存方面，益阳市2009年度职工个人和单位住房公积金缴存比例最低为各5%，最高为各12%。2009年度职工住房公积金月缴存额上限为1422元，即个人和单位月缴存额均不得超过711元。职工住房公积金月缴存额下限为118元，即个人和单位月缴存额均不得低于59元。自由职业者和个体工商户及自愿缴存者按月缴存额不低于118元、不高于1422元自由选择。中央、省属驻益单位职工可按长沙市住房公积金月缴存上限标准1910元执行。在提取方面，益阳市住房公积金管理中心出台了统一的大厅管理办法，推行文明服务，规范服务，方便职工办事。

3. 认真执行住房公积金财务管理办法和会计核算制度，实行增值收益分配方



案和管理费用预决算报财政审核、管委会审批制度，实行管理费用收支“两条线”管理。

4. 积极组织贷款营销，完善担保制度，力促贷款健康发展。2009年，益阳市公积金管理中心认真贯彻益阳市委、市政府《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，一方面积极引导住房消费，采取各种有效措施营销贷款，增加贷款投放。一方面调整贷款管理措施，放宽贷款条件，改进服务方式，支持职工贷款解决住房问题。2009年个贷人数达到4285人，发放贷款达5.9亿元，同比增长38.35%。同时积极探索和完善贷款担保制度，促成担保合同权利义务的成功转让，提升了担保公司的担保能力。

5. 坚持年度审计制度，规范财务和内控管理，保证了资金的安全。益阳市住房公积金中心始终把资金安全作为最重要使命，注重内部控制和内部管理。一是认真贯彻落实《湖南省住房公积金管理中心内部控制办法》，出台了实施细则和相关配套措施。二是坚持住房公积金年度审计制度，邀请市审计局对住房公积金的管理运作进行一次全面审计，并延伸审计到各区县（市）管理部。三是认真执行财务管理制度。加强对抵押资产的管理和资金的调度监督。财务部门对《房屋他项权证》、质押凭证和各种保证资金进行清理，并积极与房地产管理部门沟通协调，共同防范抵押资产风险。在资金调剂使用方面，2009年上调各管理部资金的比例由5%提高到10%，进一步优化了资金结构，提高了资金的使用效率。四是加强内部监督，对全市发生的归集、提取、财务业务现场稽核了三次，对发现的有关违规问题进行处理，提出了整改要求，全年共对17名违规人员处以罚款2000多元，确保了业务的规范发展。

（三）住房公积金业务快速发展

1. 住房公积金缴存量大幅度增长

益阳中心加大对住房公积金制度的宣传、催缴力度，住房公积金缴存额逐年

大幅增加,住房公积金的各项业务突飞猛进,截至2009年,累计住房公积金归集额27.3382亿元,归集余额17.3866亿元,缴存人数18.86万人,累计发放个人公积金贷款总额22.4766亿元,户数29474户,个人贷款余额14.8037亿元,贷款质量好,逾期率为0.4‰。2010年上半年缴存额达2.8527亿元,同比增长20.95%,期末余额达18.6156亿元,同比增长21.24%。自住房公积金制度推行以来,已累计归集30.1940亿元。

2. 住房公积金提取和个人贷款业务快速发展

益阳中心采取有效措施,简化程序、优化服务,保证住房公积金的合理提取,促进个人贷款业务的快速发展,为职工改善居住条件提供了有力的资金支持。截至2010年6月末,全市累计向31978户家庭发放住房贷款26.2001亿元。

3. 为廉租住房制度建设提供了有力的资金支持

住房公积金增值收益是廉租住房的重要补充资金,截至2009年底,益阳中心累计提供廉租住房补充资金3871.73万元,为廉租住房制度建设、住房保障体系建设提供了有力的资金支持。

(四) 管理中心的服务意识、管理观念、操作方式有很大改善

益阳中心以创建“文明单位”为载体,提高全体员工的综合素质和管理服务水平,首先进行制度建设,出台了一些相应的制度、办法,对规范运作的程序起到了很好的作用。各营业大厅推行“一站式”“限时办结制”“首问责任制”等服务形式,对每个操作程序,个人承担的责任,对办理时限都有严格要求,制度建设大大加快,服务意识、服务水平有很大改进。逐步完善内部审计、稽核体系,强化审计监管机构的监管职责,加大监督、检查力度,同时完善信息披露制度,建立健全群众的举报处理制度和立案查处制度,形成较为完善的住房公积金管理、监督体制,充分发挥住房公积金在解决和改善职工住房,发挥政策性住房金融和住房保障的作用。



（五）资金作用得到充分发挥

1. 贷存比高

据专家测算，住房公积金贷存比在 80% 左右是最佳状态，低于这个数字是没有发挥最大作用，而高于这个数字则存在资金压力。而目前我国住房公积金贷存比普遍偏低，湖南省 2009 年全省贷存比仅为 56.93%，而益阳市贷存比为 85.14%，居全省之首。

2. 贷款逾期率低

资金的安全是住房公积金管理最重要的使命，益阳中心为了防范资金风险，降低贷款逾期率，一方面明确职责，派专人负责逾期催收工作，定期编制逾期催收报表，考核催收情况，责任到人；另一方面制定合理的催收流程，确定科学的催收方法；最后通过法律手段，加大了逾期个贷诉讼力度。2009 年有 22 笔逾期贷款移送法院处理，对 10 多处抵押物进行拍卖，收回贷款本息 7 万元。由于措施得力，风险控制工作卓有成效，2009 年末贷款逾期率为 0.04%，居全省前例，2010 年上半年个贷逾期率更是下降到了 0.01%。

3. 个人贷款占整个个人住房贷款比例大

益阳市 2009 年个人住房贷款余额为 241908 万元，其中住房公积金个人贷款余额达 148037 万元，占全个人住房贷款的 61.2%。全市商品房销售 20.95 亿元，住房公积金贷款 5.91 亿元，带动借款人 30% 的首付 2.52 亿元，实现住房销售 8.43 亿元，占全市商品房销售的 40.23%，极大地推动了益阳商品房的开发建设和销售，促进了益阳区域经济的发展。

（六）运行中存在的主要问题

1. 覆盖率有待进一步提高

益阳市 2009 年末，职工个人账户 19.35 万个，实际缴存 17.09 万人。据统计 2009 年益阳市城镇就业人口已超过 100 万，住房公积金缴存人数还不到城镇就业

人口总数的20%，说明覆盖面还有很大的提升空间。《住房公积金管理条例》中规定的缴存住房公积金的单位应包括国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体。但是，目前除了国家机关、事业单位和效益较好的企业外，很大一部分单位未缴住房公积金，还有不小数量的职工尚未参加住房公积金制度。益阳中心努力争取政府的支持，由市政府与区县政府签订归集工作责任状，明确区县政府责任目标，建立政府主导、部门联动、职工参与的归集扩面机制；同时通过广泛宣传，营造人人了解、积极缴存、合理使用住房公积金的氛围，不断扩大住房公积金的社会影响；最后通过积极有序地开展行政执法工作，启动执法程序，依法进行归集，住房公积金的覆盖率肯定会有大幅度的提升。

2. 宣传力度不够

由于对建立住房公积金制度认识不足，部分单位未按照规定为职工办理缴存手续和匹配应由单位承担的住房公积金，侵害了职工的合法权益。凡用人单位招聘职工，单位和职工个人都须承担缴存住房公积金的义务。对不办理住房公积金缴存登记或不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续、不缴或少缴住房公积金的单位，住房公积金管理机构要根据有关规定进行处罚，并可申请人民法院强制执行。要严格执法和监督，采取多种措施，努力提高住房公积金的归集率，督促有关单位按时足额缴存住房公积金，维护职工合法权益。

3. 缴存额差距大

不同缴存单位存在着缴存比例、计缴工资基数差距大，缴存额悬殊大等情况。在缴存比例上，垄断行业、垂直部门普遍高于地方机关、企事业单位。在计缴工资基数上，垄断行业、垂直部门因效益好、经费多，有意将一些补贴、津贴等应税福利打入计缴工资基数，而地方机关、企事业单位则普遍以其基本工资作为计缴基数，企业缴存则更少，低收入群体很难享受这一住房保障制度带来的好处。



第二部分 住房公积金在区域经济发展中的作用暨与区域经济关系

住房公积金制度不仅是一种社会福利保障制度，它与区域经济发展、城市建设、社会稳定有着极为密切的关系。住房公积金发展状况，是衡量一个地区经济水平的重要标志。一方面，住房公积金是振兴住宅经济的“助力器”，另一方面住房公积金作为住房发展的基础和细胞，促进市场竞争，完善市场体系，推进贷款创新。此外，住房公积金存款不但保障个人及家庭的生活安定，更可促使整个社会稳定。政府亦可利用住房公积金作为宏观调控经济的重要手段，在调节投资，引导消费，控制通货膨胀等方面显示其重要作用。

一、重点支持住房建设，拉动区域经济发展

在住房实物分配的旧体制下，政府实行住房统建、统分统管，住房建设进展缓慢，城市面临着住房供应严重不足、建设资金短缺、供需矛盾突出的实际困难。住房公积金制度建立了一种新的国家、单位、个人三者共同负担的解决住房问题的筹资机制，从财政渠道以外开拓出一块住房建设的资金来源。在建立初期，住房公积金主要作用体现在向单位发放建房、安居工程、危房改造、住房解困等住房建设贷款，为住房建设资金的融通以及扩大住房建设规模起到了重要作用。从九十年代中后期至今，住房公积金的主要作用逐步转移到个人住房消费领域，体现为购房提取和低息贷款，孕育巨大的居民购房市场需求与实力，推动益阳市区域经济发展。

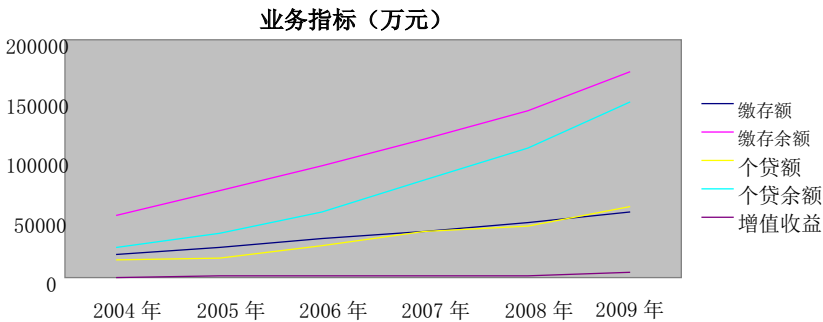
(一)刺激房地产直接投资支撑经济增长

益阳市 10 余年住房公积金归集与使用的实践证明，住房公积金制度为区域住宅经济发展起到了核心支撑作用。它通过增加投资和启动消费两条路径，推动住房生产与消费运行市场经济的住房供应格局形成，进而推动城市建设进程，服务经济大局，为区域经济长期持续发展提供动力。

住房公积金的归集与提取，释放了房地产业的需求，带动了益阳市房地产投资的快速发展。自 1995 年至 2010 年上半年益阳市已累计归集住房公积金 301940.14 万元，期末余额 186156.41 万元，为 31978 户家庭发放住房贷款 262001.27 万元（见图 7）。

至 2010 年上半年，益阳市职工购房提取住房公积金 4142.40 万元，还贷提取 7326.68 万元。益阳中心在资金安全的前提下，稳步推进放贷工作，目前，住房公积金贷款为益阳市职工的购房融资的首选，住房公积金个人住房贷款余额为 148037 万元，占益阳市个人住房贷款余额的 62%，全市已有 60 多家楼盘与该中心签订了《楼盘按揭合作协议》，商品房销售的 41% 由职工通过公积金贷款实现。统计资料显示，2008 年末益阳市个人住房贷款余额 16.02 亿元，其中益阳中心贷款余额 10.93 亿元，市场占有率达 69%；2008 年益阳市住房销售额 18 亿元，通过住房

图 7：2004–2009 年益阳市公积金业务指标增长





公积金贷款购房7亿元,占全市商品住房销售总额的39.14%。2009年,全市商品住房销售20.95亿,通过住房公积金贷款5.91亿元、提取2.52亿元,共实现住房销售8.43亿元,占全市商品住房销售的40.23%。到2010年1至6月,住房公积金贷款同比增长56.05%,个人贷款贷存比由2008年的85.14%发展到93%,位于全省第一,而逾期率仅为0.01%,贷款发展速度和质量远远超过市内任何一家商业银行。

房地产业是现代城市经济的缩影,是经济发展的基础性、先导性产业,是国民经济中的支柱产业之一。国家统计局公布的数据显示,我国房地产业增加值占GDP比重超过5%。据统计,房地产业每增加10%的投资,即可带动经济增长一个百分点。在住房公积金事业的推动发展下,益阳房地产市场迅速发展壮大,2005年至2008年,4年商品住宅累计销售373.26万平方米。以2009年为例,到2009年益阳市完成房地产投资额52亿,是2001年的20.47倍,房地产施工规模达到509.10万平方米,是2001年的9.63倍,2009年全年销售金额20.95亿元,是2001年的15.07倍。2010年上半年益阳市房地产开发完成投资25.9亿元,同比增长27.8%,其中二季度完成投资15.5亿元,环比增长49%,房屋施工面积520万平方米,同比增长35%。房屋竣工面积43万平方米,同比增长42%。近年来益阳市房地产开发投资总规模、投资增速及投资占全社会固定资产投资比重在全省仅次于长沙、株洲。

投资对益阳经济增长的贡献率呈逐年上升的趋势,2003年投资对经济增长的贡献率为43%,2009年上调到75%。近年来,益阳市房地产投资规模不断扩大,为城市经济的高速增长起到了积极促进作用。2009年益阳市完成生产总值550.5亿,城镇以上固定资产投资280.49亿元,而房地产开发投资达52亿元,占GDP的9%,占固定资产投资的18%。据测算,房地产业对益阳市地方GDP的贡献率逐步提高:2005年为7.2%,2006年为15.4%,2007年达到了18.2%。从益阳市房地产结构来看,住宅投资占主要地位,2009年,益阳市住宅投资达到39.93亿元,占房地产开发投资的76%。而在居民购房选择中,一半以上都会选择住房公积金贷款,从此成功对

接房地产投资与居民住房需求。

另外,益阳中心与省内其他城市住房公积金管理中心签订了互贷协议,可以实现异地贷款,既方便了广大购房者按照自己的意愿购买到称心如意的住房,利于实现了互帮互助的住房保障本职功能作用,又可以充分拉动相关城市房地产业健康平稳可持续发展。更重要的是,可以以住房为导向,进一步增强“3+5”城市群之间人流、物流、资金流、信息流的扩散和集聚,增加就业,优化经济增长结构,以实际行动贯彻落实全省发展规划纲要,促进区域内形成优势互补、良性互动的格局,推动经济又好又快发展。

(二)促进地方财政收入大幅增长

1.土地出让收入

土地出让收入主要是以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让土地取得的收入(占土地出让收入的80%以上),也包括向改变土地使用条件的土地使用者依法收取的收入、划拨土地时依法收取的拆迁安置等成本性的收入、依法出租土地的租金收入等。土地出让收入是各地财政收入的重要组成部分,也是进行城市建设的主要资金来源。2009年全国土地出让金达1.59万亿元,占当年地方财政收入的48.79%。根据财政部统计数据,全国土地出让收入用于城市建设的比重达27.1%;用于农村基础设施建设支出占比重为3.5%。随着住宅市场的发展,益阳市土地价值凸现,近三年益阳市土地出让收入超过10亿元。土地出让收入日益增长,为城市筹措了大量建设资金,2009年,仅益阳市城市建设投资公司在城市污水处理、垃圾处理、道路等市政基础设施建设方面完成投资24.3亿元,而其收入的75%来自土地出让金收入。

2.相关税收及规费

房地产业投资中,有近30%的资金用于向地方交纳各项税收和城建费用,相关税费征收是政府财政增加收入的重要来源。房地产开发企业涉及的税种主要有



营业税、城建教育费附加、土地增值税、房产税、印花税和契税、企业所有税等。从全国情况来看，“十五”期间，我国房地产业税收完成5190.98亿元，年均增长41.4%，“十五”初年，房地产业税收占全部税收比重为3.0%，至“十五”末年提高到5.9%，上升2.9个百分点；占第三产业税收的比重同期从7.0%提高到14.6%，近年来益阳市房地产每开发1平方米对财税的贡献超过50元。2008年，益阳市市地税收收入10.68亿元，其中房地产业入库1.4亿元，比去年增长44.88%；建筑业入库2.3亿元，较上年增长39.31%。房地产业和建筑业总计入库3.7亿元，占地税总收入的35.91%。2009年益阳财政总收入34.07亿元，而房地产业上交税收8.3亿元。占财政收入的24%。

此外房地产开发项目分征地拆迁、设计、报建、施工、验收、交易6个阶段，规费项目共有46项，仅项目前期设计、报建、施工阶段就有24项。新建商品房综合规费占投资额的10%以上。

综上所述，据综合测算，新建商品住宅税费为开发投资额的24.07%，非住宅税费为开发投资额的34.05%。每投资开发并销售1万平方米商品住宅，可实现税收153.35万元；每投资开发并销售1万平方米非住宅商品房，可实现税收410.79万元。未来五年未来益阳市中心城区1000万平方米的住房需求理论上将产生税费37.48亿元。

（三）综合带动相关产业发展

房地产带动的相关产业多达50多个产业部门、几百种产品和服务。房地产的前向关联产业有纺织、装饰、厨房设备、卫生设备和金融保险等，后向关联产业包括电力、钢材、水泥、木材加工、玻璃、塑料制品、建材、化工和建筑机械等，侧向关联产业包括汽车、家电、交通运输、城市公用设施、商业网点和文化教育等。据有关部门估算，房地产业对上游产业的拉动比率大约是1:2，房地产对下游产业以及对家具、家电、装修装饰行业的拉动比率为1:1.4。据国家建设部测算，每投

资100元的住宅开发,装饰装潢、中介服务可以带动相关产业170—220元的需求,带动系数为1.95;每100元的住宅销售,则又可以带动130—150元其他产品的销售,即每100元的房地产需求,能够产生335元左右的内部需求。住房公积金支持了房地产业的高速增长,而后者又必然地带动了建筑业、建材业、装修业、金融业等一系列产业的高速发展。自1997年以来,益阳市各类住宅建设规模达2676万平方米,房地产业建设投资约200多亿元,按照1:2.86的比例计算,拉动相关行业增加约600多亿元。

(四)带动就业

房地产属劳动密集型产业,就业容量大,就业带动能力强。它不仅带动了建筑行业就业,又为与之相关的建材、装饰装修、中介服务市场,提供了大量的就业岗位,为扩大劳动就业、促进社会和谐发挥了不可估量的作用。一般来说,每投资开发建设1万平方米商品房,则可增加建安从业人员2.3万个工作日岗位;每1万平方米的物业管理,则可增加就业人员6—8人。平均每百万元投资可增加就业岗位100个。根据益阳市统计局统计年报显示,截止到2009年6月30日,益阳市共有房地产开发企业196家,从业人员4900人、物业企业99家就业人员6000人、建筑业法人企业单位246个,从业人员47540人。加上相关建材、装饰装修等行业,就业人员近6万人。并且房地产行业从业人员的工资收入水平平均高于社会平均收入水平。因此发展住房建设,已经成为提供更多就业机会,增加居民收入的一条有效途径。

二、支持住房消费,带动经济增长

根据中央经济指导方针,“十二五”期间经济增长将由“十一五”时期的投资和出口拉动转向由投资、消费、出口协调拉动。由于益阳出口较为薄弱,其经济增长主要靠消费和投资拉动。2000年,益阳市消费对经济增长的贡献率达82.3%,比投资高出58.8个百分点,经济增长主要靠消费拉动。2003年以后,消费对经济增



长的贡献率呈逐年下降趋势,消费对经济增长的贡献率由2003年的80%下降到2009年的58%,消费对经济的拉动有待提升。2009年末,益阳市城乡储蓄存款余额达到515.57亿元,其中,城镇储蓄为366.05亿元,比重为71%,消费潜力巨大。随着住房市场的发展,购房及利息支出及相关居住消费已成为居民日常开支中的最大比重。2009年益阳市城镇居民人均可支配收入13802元,比上年增加1354元,增长10.9%。人均消费支出10275元,比上年增加893元,增长9.5%。其中,城镇居民居住支出增长11.2%,高于收入增长及消费增长平均水平。公积金通过改变住房消费观念,增强住房消费能力,多方位带动内需增长。

(一)改变住房消费观念

转变住房消费观念是培育住房市场的基础。住房的大价值、高价格和消费长期性的特点,对住房消费提出了较高的支付能力要求,如果依靠自愿储蓄机制来实现职工住房消费资金的自我积累存在明显缺陷。新加坡的住房公积金制度和德国的住房储蓄银行制度的经验及我国住房公积金制度运行10多年来的实践表明,通过强制性的住房储蓄机制归集住房消费资金,起到了帮助参储者高效地进行住房消费资金积累的客观效果。在住房公积金制度的作用下,单位与个人每月都根据国家有关规定扣缴一定比例的资金,住房公积金贷款可以用于购建住房且享受低息优惠,贷款职工还可每年提取一次用于还本付息。这样改变了职工的消费结构和消费习惯,职工的购房支付能力和消费信心相应增强,由此树立解决新的住房消费观念。住房公积金有效实现职工之间的住房消费互助,激发了职工积累和创造财富的热情。

(二)增强住房消费能力

住房公积金制度重要意义体现在获得一份用于住房消费的住房工资含量。房改以前,住房实行无偿、实物分配,职工工资中不包含住房消费部分。住房商品化要求国家必须采取包括工资、住房补贴、税收、贷款利率等多种措施让市民家庭

具备相应的消费商品住房支付能力。住房公积金制度的建立,保证了职工获得最基本的住房工资,同时按工资比例缴交也促进了职工的工作热情。职工为了获得更多的住房公积金,努力工作,争得更高收入,最终促进经济增长。住房公积金成为职工家庭购房支付能力的基本要素,主要体现在两个方面:一是住房公积金作为住房工资,可以提高职工的住房购买力;二是向职工发放住房公积金个人住房贷款,提高职工家庭的住房消费能力和资金融通能力。住房公积金制度以优越的政策设计,通过按月缴存和逐年积累,推动广大职工依靠自身的力量和政策优势面向市场解决住房问题,减轻了政府和单位在住房方面的压力。住房公积金个人住房贷款的政策性利率,则进一步支持和提高了中低收入家庭解决住房困难,改善住房条件的能力。到2009年益阳市商品住宅均价达到1987元/平方米,根据益阳市住房价格不断上升的情况,目前益阳市住房公积金购房贷额度已经提高到30万元,贷款期限可长达30年。通过住房公积金的支持,职工购房支付能力明显增强,购房消费与居住消费逐年增加。到2009年末益阳市城镇居民人均住房建筑面积达35.31平方米。

(三)提升消费信心

住房公积金根据不仅具备安居功能,并且具有养老等功能。当职工离退休,其积累的本金和利息可以提取供养老之用。住房公积金作为一笔免税的财富,减少了职工对未来的担心,极大的增强了职工消费的信心,不仅敢于利用公积金的优惠利率购房,积极改善自身居住条件,而且离退休后,可以进行其他日常消费,不断提高生活质量,同时拉动了消费增长。

三、促进住房金融市场的培育

住房金融市场的发展,得益于住房制度改革和住房公积金所形成的导向效应和带动作用。住房商品化的发展,突出了住房公积金在解决住房困难、改善住房条



件、融通长期、稳定、大额资金购建房的作用。事实证明，单一的商业性个人住房消费供求或是单一的住房公积金贷款都无法满足多群体与多层次、多元化的职工购房需求。住房公积金贷款的限制条件多，而缴存住房公积金时间不够或用足可贷的住房公积金额度的职工只能寻求商业信贷。住房公积金和商业性住房金融共同构建了我国住房金融体系，为满足居民的住房需求提供了金融信贷支持。在市场竞争的作用下，更多品种的个人住房消费贷款产品出现，不同金融机构和多种住房金融产品的竞争，使商业银行与益阳中心不断提高服务质量，持续性优化住房金融结构，开发出更多的住房金融产品，构建满足职工不同购房需求的住房金融市场，成倍地放大了职工购房消费信贷。同时住房消费信贷的发展，对优化住房公积金的使用结构，提高银行的资产质量和信贷规模起到重要作用。最终，经这一良性互动带动了住房需求和经济增长。

四、完善住房保障，稳定区域经济发展

社会保障制度是现代社会安全运行的最为重要的保障机制。而住房公积金制度作为我国住房社会保障制度的最直接、最具体的体现，是我国社会保障制度的重要组成部分。

（一）调控市场，稳定经济

第一，在房地产市场低迷的周期内，政府可通过住房公积金的积累来增加职工住房消费的货币支付能力，为低迷的房地产市场起到积极的推动作用。在房地产高涨周期内，住房公积金可以通过介入合作建房或改造原有住房，适当地增加住房供给，引导和分流购房需求，也可以提高住房公积金贷款利率及首付比重，为高涨的房地产市场降温。如2008年，在金融危机的不利环境下，益阳市房地产市场面临商品房销售下降、贷款市场萎缩的严峻形势，益阳中心根据市场情况对贷款政策进行了及时调整，扩大了贷款投放规模，安排4亿元资金投入住房消费

市场,比上年度增加了30%。同时,将住房贷款最高额度由25万元上调至30万元,将部分客户贷款比例最高调至80%。同时还放宽了部分限制性条件,将单方缴存住房公积金家庭贷款所占购房总额的比例由原来的50%上升为70%,且允许异地缴存住房公积金的职工在益阳市申请住房公积金贷款。而在2010年房价高企的情况下,为防止楼市泡沫给实体经济造成威胁,国家叫停住房公积金发放第三套住房贷款,同时提高发放第二套房贷的利率及首付,以遏制过度的房地产投资、投机。故此,宏观上住房公积金可以成为房地产市场的平衡利器之一。

第二,政府可以通过不断调整缴交比例来调控宏观经济的发展,当经济过热的时候,政府可以提高缴交比例,如新加坡一度将公积金的比例提到职工工资的50%,将个人过多的消费资金和企业过高的收益,纳入公积金的笼子。当经济遇到困难时,可以下调公积金缴交比例,从而减轻企业负担,刺激个人消费,促进经济发展。

第三,政府可以灵活控制住房公积金增值资金的使用用途,投资公共设施,保证经济发展。

(二)加强住房保障,成为社会稳定器

第一,住房公积金本身是住房保障的重要组成部分,是政策规定的以货币形式向劳动者提供的最基本、最核心的住房保障。各国政府对住房保障政策的运用,基本上都是在住房供应环节或对住房消费环节。住房公积金制度的作用既可支持供应,也有支持消费。在我国取消住房实物分配、实行住房货币化以后,住房公积金实际上是国家为帮助职工在市场上购房而发放的住房工资,也因此成为国家以货币形式向每个劳动者提供的一份保障,这一形式的受益面较经济适用房、廉租房更具有广泛性。

第二,住房公积金通过支持廉租房建设健全住房保障体系。一方面住房公积金增值收益逐步成为廉租房的主要资金来源,弥补了财政投入的空白;另一方



面,住房公积金通过支持城市住房市场发展增加财政收入,保证政府有更多的资金投入城市廉租住房建设,为保障城市最低收入家庭基本的住房需要作出了贡献。益阳市是全国住房保障先进单位、全省廉租住房保障示范市。目前,益阳市住房公积金支持廉租房建设力度逐年加大,根据《益阳市市区住房建设规划(2006—2010)》,政府需投入建设资金6600万元,用于新建10万平方米的廉租住房。而住房公积金累计已投入廉租住房建设补充资金3871.73万元。到2009年年底,益阳新增廉租住房9802套,城镇廉租住房保障户数达到31730户。住房公积金为建全住房保障体系、解决最低收入家庭的住房问题发挥了关键作用。住房公积金在特殊住房保障领域对支持低收入家庭解决住房困难发挥了重要作用,发挥了巨大的经济效益和社会效益。

第三,国务院及住房与城乡建设部等部门将建设公共租赁房作为住房保障的一个重要方面,下发了专门的政策性指导意见,可以使用沉淀的住房公积金资金直接投资建设公共租赁房,提供给城镇中低收入家庭和在城市化中有较稳定工作、稳定收入来源且无力购买商品房的就业人员、进城务工人员。以住房公积金归集新增余额的一定比例投资建设,以住房公积金增值收益和稳定收入偿还建设成本,并定向出租,解决中低收入的住房公积金缴存职工的基本住房需求。目前重庆等城市已开始试点。住房公积金又创新了一条扶持住房保障的途径。

五、推动城镇化进程

城镇化过程是由传统、落后的农业社会向现代、文明的工业社会和信息社会演进的过程,推进城镇化,是解决经济发展突出矛盾的重要举措。到2009年年底,益阳市城市化率达到41.5%,但城市规模仍然偏小,与政府规划的城镇化率达到50%的目标仍有差距,益阳市的中心城区面积、人口、城市化率低于衡阳、岳阳、常德,城镇化发展尚待质和量的提升。根据益阳市总体规划,至2015年中心城区人口将

达到70万,建设区面积达到70平方公里。据测算,益阳市每提高一个百分点的城镇化率,就有4.7万以上的农村人口转化为城镇人口。城镇化发展趋势为住房公积金提供了积极作为的舞台。因为城镇化进程首先是城市人口扩充的过程,同时又不是简单的城市人口数量的扩张,其实质是使农村进入城镇的人口市民化,在各方面能享有同质的权利。城镇化首当其冲的需解决问题就是“住有所居”。建立住房公积金的宗旨就在于改善职工住房条件,提高职工购房支付能力,为购房人提供住房贷款,支持住房消费。住房公积金对城镇化的推动作用体现在两个方面:一方面,农民工能缴存和使用住房公积金,享受住房福利政策,从而消除城乡歧视,增加进城人员的城市归属感;另一方面,住房公积金是廉租房建设的重要资金来源,而进城务工人员又是廉租房的供应对象。近年来,益阳市住房公积金的归集面不断扩大,市在岗职工21.58万人,已有16.65万人缴纳住房公积金。2007年建设部明确提出了应使住房公积金制度覆盖范围扩大到包括在城市有固定工作的农民工在内的城镇各类就业群体。益阳市政府于2008年发布文件《关于加强住房公积金制度建设的通知》,对自由职业者、个体工商户及其雇佣人员可自愿申请缴存住房公积金。个人缴存都也可在购买、大修自住住房时申请贷款及提取住房公积金。这一举措对改善进城务工人员的居住条件,统筹城乡建设,构建和谐社会起到了积极作用。实践表明,住房公积金制度在城镇化战略中的地位和作用是不容忽视的。

第三部分 住房公积金制度对区域经济增长的贡献度分析

近年来益阳市房地产业发展较好。2006年、2007年、2008年、2009年益阳市完成房地产开发投资分别为17.23亿元、32.06亿元、46.62亿元、52亿元,房地产



开发投资占GDP的比重分别为5.13%、7.84%、9.12%、8.79%，占固定资产投资的比重为13.33%、16.45%、18.05%、14.72%。房地产业在区域经济中的地位不断提高，房地产投资已成为区域经济增长的重要因素。

益阳市房地产业的发展主要表现为住房建设和住房消费，目前大约70%~80%的房地产投资完成额由住宅投资构成，如2009年益阳市住宅投资39.93亿元，占房地产开发投资的比重为76.79%，而全国2009年住宅投资占房地产开发投资的比重为70.71%，高出全国平均水平6.08%。而住宅的80%~90%是由居民个人来购买的，居民成为房地产业的主要消费者，居民的收入水平和住房金融直接影响居民住宅的购买力，益阳市城镇居民收入水平远低于全国平均水平，2009年益阳市城镇居民人均可支配收入13802元，而全国城镇居民人均可支配收入为17175元，因此益阳市住房金融在拉动住房消费中的作用将表现得尤为突出。皮舜，武康平（2006）研究得出金融市场发展变动1%，房地产市场的发展将变动0.425%；梁云芳等（2006）研究得出国内贷款每增加1%，将使得房地产投资额增加0.03%~0.40%。住宅消费推动了房地产业的发展，并进一步带动区域经济的增长，周京奎，吴晓燕（2009）分析得出不同类型房地产对区域经济的影响弹性值不同，其中住宅的影响弹性最高，达到0.206。住房公积金制度是住房保障体系的重要组成部分，目前住房公积金制度的住房保障作用主要表现为支持住房需求方面，即住房公积金制度主要发挥住房金融的功能，居民通过购房时住房公积金的提取和贷款以及用住房公积金归还贷款和利率优惠几个途径发挥作用，有效改善居民住房条件。张恩逸（2008）认为，住房公积金为推动住房制度改革，加快城镇住房建设，增强职工住房商品意识和住房消费观念，提高职工住房消费能力，培育和发展政策性住房金融体系，帮助广大城镇居民改善住房条件等方面发挥了重要作用。2010年，益阳市金融机构个人住房贷款余额为15.42亿元，市公积金中心个人住房贷款余额为19.35亿元，占全市个人住房贷款的55.65%。通过公积金贷款

7.06亿元和借款人30%的首付款3.03亿元,实现住房销售10.09亿元。益阳市住房按揭和销售占比数据表明,住房公积金制度在推动益阳市房地产业发展中起到了举足轻重的作用。住房公积金制度不仅提高了居民的住房消费水平,推动了房地产业的发展,与此同时也间接推动了区域经济增长。本文采用定量分析方法研究益阳市住房公积金制度对住房消费的影响,并进一步分析住房公积金制度对区域经济增长的贡献度。

一、模型的设定

在住房公积金制度对住房消费的影响中,选取住房消费作为被解释变量,其中住房消费选用住房销售收入作为相应的衡量指标,选取住房公积金贷款余额为解释变量,进行一元回归分析。

$$consume = f(loan) \quad (1)$$

对式(1)取对数,线性形式的计量经济方程可表示为式(2):

$$\ln(consume) = \ln a + a_1 \ln(loan) + u_t \quad (2)$$

式中的 u_t 表示随机误差项, $\ln a$ 表示截距项, a_1 表示系数,是住房公积金贷款余额对住房消费的产出弹性系数。住房公积金制度对住房消费的贡献度 CR_c 可以表示为:

$$CR_c = a_1 \times \frac{\Delta loan / loan}{\Delta consume / consume} \times 100\% \quad (3)$$

考虑到住房公积金制度主要影响住房消费的问题,因此从住房消费的角度分析住房公积金制度对区域经济增长的影响,选用城镇居民家庭人均可支配收入和住房公积金贷款余额两个变量为区域经济增长的解释变量,选取gdp作为衡量区域经济增长的指标,将其设为被解释变量;其中城镇居民家庭人均可支配收入设为income、住房公积金贷款余额设为loan,则包含城镇居民家庭人均可支配收入

以及住房公积金贷款余额的经济增长模型如下：

$$gdp = f(income, loan) \quad (4)$$

对式(1)取对数,线性形式的计量经济方程可表示为式(5):

$$\ln(gdp) = \ln b + a_1 \ln(loan) + a_2 \ln(income) + u_t \quad (5)$$

式中 u_t 的表示随机误差项, $\ln b$ 表示截距项, a_t ($t=1, 2$) 表示系数,是住房公积金贷款余额和城镇居民家庭人均可支配收入对区域经济增长的产出弹性系数。

住房公积金制度对区域经济增长的贡献度 CR_t 可以表示为:

$$CR_t = a_1 \times \frac{\Delta loan / loan}{\Delta gdp / gdp} \times 100\% \quad (6)$$

二、住房公积金制度对住房消费的贡献度研究

住房公积金制度对住房消费的计量经济分析采用益阳市的数据作为分析对象,由于益阳市是2003年才开始实行住房公积金的全市统一管理,有关住房公积金制度的统计数据相对有限,因此,选用了2004年至2009年的相关数据作为研究对象。采用Eview5进行数据分析,得出住房公积金制度对住房消费回归分析的相关数据,具体见表2所示:

根据回归分析结果可以得出住房公积金制度对住房消费影响模型为:

$$\ln(consume) = -5.286985 + 1.494950 \ln(loan) \quad (7)$$

$$s = (1.950290) \quad (0.175917)$$

$$t = (-2.710872) \quad (8.498021)$$

$$R^2 = 0.947518 \quad \bar{R}^2 = 0.934397 \quad F = 72.21636$$

$$S.E = 0.260170 \quad DW = 1.952690$$

根据回归结果可以得知,模型的效果非常显著,住房公积金制度对住房消费影响模型 $R^2 = 0.947518$ $\bar{R}^2 = 0.934397$, $F = 72.21636$ 模型对数据的拟合程度好,在5%的显著性水平下,模型通过显著性检验。住房公积金贷款余额对住房消费的产

表 2：住房公积金制度对住房消费影响模型回归分析结果

Dependent Variable: LNCONSUME				
Method: Least Squares				
Sample: 2004 2009				
Included observations: 6				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-5.286985	1.950290	-2.710872	0.0535
LNLOAN	1.494950	0.175917	8.498021	0.0011
R-squared	0.947518	Mean dependent var		11.26202
Adjusted R-squared	0.934397	S.D. dependent var		1.015773
S.E. of regression	0.260170	Akaike info criterion		0.406239
Sum squared resid	0.270754	Schwarz criterion		0.336826
Log likelihood	0.781282	F-statistic		72.21636
Durbin-Watson stat	1.952690	Prob (F-statistic)		0.001052

出弹性为 1.494950。根据住房公积金贷款余额对住房消费的产出弹性，计算住房公积金贷款余额对住房消费的贡献度 CR_c 数值，首先计算住房公积金贷款余额的年平均增长率：

$$\sqrt[5]{\frac{148037.78}{26044.74}} - 1 = 41.557\% \tag{8}$$

其次计算住房消费年平均增长率：

$$\sqrt[5]{\frac{217938}{22378}} - 1 = 57.65\% \tag{9}$$

最后计算住房公积金贷款余额对住房消费平均贡献度数值。

$$CR_c = 1.49495 \times \frac{41.557\%}{57.65\%} \times 100\% = 107.76\% \tag{10}$$

表 3：住房公积金制度对住房消费的年度贡献度表

年份	对住房消费增长的贡献度
2005	413.50%
2006	55.04%
2007	43.65%
2008	394.83%
2009	267.36%

数据表明，在 2004 年至 2009 年中，益阳市住房公积金贷款余额每增加 1 元，住房销售总额平均增加 1.0776 元，具体见表 3 所示。

三、住房公积金制度对区域经济增长的贡献度研究

选用了 2004 年至 2009 年的相关数据作为研究对象。采用 Eview5 进行数据分析，得出住房公积金制度对区域经济增长回归分析的相关数据，具体见表 4 所示：

根据回归分析结果确定住房公积金制度对区域经济增长影响模型为：

$$\ln(gdp) = 2.296008 + 0.021151\ln(loan) + 1.370423\ln(income) \quad (11)$$

$$s = (2.062270) \quad (0.133094) \quad (0.380571)$$

$$t = (1.113340) \quad (0.158922) \quad (3.600966)$$

$$R^2 = 0.995792 \quad \bar{R}^2 = 0.992987 \quad F = 354.9676$$

$$S.E = 0.027765 \quad DW = 3.031968$$

在住房公积金制度对区域经济增长影响模型中， $R^2=0.995792$ ， $\bar{R}^2=0.992987$ 说明模型能够解释高达 99% 以上的观测值，模型对数据的拟合程度好， $F=354.9676$ ，在 5% 的显著性水平下，模型通过显著性检验。但在模型的 t 检验中发现，住房公积金贷款余额对区域经济增长的影响不显著，城镇居民家庭人均可支配收入对区域经济增长的影响显著。住房公积金贷款余额对 gdp 的产出弹性为 0.02115，城镇

表 4：住房公积金制度对区域经济增长影响模型回归分析结果

Dependent Variable: LNGDP				
Method: Least Squares				
Sample: 2004 2009				
Included observations: 6				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	2.296008	2.062270	1.113340	0.3467
LNLOAN	0.021151	0.133094	0.158922	0.8838
LNINCOME	1.370423	0.380571	3.600966	0.0367
R-squared	0.995792	Mean dependent var		15.17079
Adjusted R-squared	0.992987	S.D. dependent var		0.331540
S.E. of regression	0.027765	Akaike info criterion		-4.023239
Sum squared resid	0.002313	Schwarz criterion		-4.127359
Log likelihood	15.06972	F-statistic		354.9676
Durbin-Watson stat	3.031968	Prob (F-statistic)		0.000273

居民家庭人均可支配收入对 gdp 的产出弹性为 1.370423。

根据住房公积金贷款余额对 gdp 的产出弹性，计算住房公积金贷款余额对区域经济增长的贡献度 CR_l 数值，根据式（8）可以得知住房公积金贷款余额的年平均增长率为 41.557%，

其次计算国内生产总值的年平均增长率：

$$\sqrt[5]{\frac{5916182}{2586246}} - 1 = 17.998\% \tag{12}$$

最后计算住房公积金贷款余额对区域经济增长的平均贡献度 CR_l 数值。

$$CR_l = 0.02115 \times \frac{41.557\%}{17.998\%} \times 100\% = 4.88\% \tag{13}$$

表 5：住房公积金对区域经济增长的年度贡献度表

年份	对区域经济增长的贡献度
2005	6.281%
2006	7.409%
2007	4.299%
2008	2.453%
2009	7.375%

数据表明，在 2004 年至 2009 年中，益阳市住房公积金贷款余额每增加 1 元，gdp 平均增加 0.0488 元。

其中 2005 年至 2009 年，益阳市住房公积金制度对区域经济增长的贡献度，具体如表 5 所示。

四、研究结论及建议

本文通过一元回归和二元回归分别研究了益阳市住房公积金贷款余额对住房消费和益阳市区域经济增长的影响，相关研究结论如下：

1. 住房公积金制度对住房消费和区域经济增长的影响较大

通过回归分析得知，2004~2009 年间，住房公积金余额每增加 1 元，将带来住房销售收入平均 1.0776 元的增加，住房公积金贷款余额每增加 1 元，gdp 平均增加 0.0488 元，这说明住房公积金制度对房地产业的发展具有较强的推动作用，并间接带来区域经济的增长。但在模型的 t 检验中发现，住房公积金贷款余额对区域经济增长的影响不显著。原因之一是益阳市房地产业在国民经济中的比重相对较低。如益阳市近年来房地产开发投资占益阳市 GDP 的比重均小于 9.2%，全国 2008 年房地产开发投资占 GDP 的比重为 10.17%，2009 年占 GDP 的比重为 10.80%，而美国在 1987~2001 年期间，房地产增加值占 GDP 的比重都维持在 11%~12% 之间。

房地产业的发展对国民经济产生“带动效应”，因此益阳市在经济相对落后的情况下，应加快房地产业的发展，提高房地产开发投资在GDP中的比重；原因之二是住房公积金制度对区域经济增长的影响是间接的。住房公积金制度主要是通过住房消费影响住房投资市场，从而间接影响区域经济增长。

2. 住房公积金对区域经济增长的影响滞后于住房公积金对住房消费的影响

表4和表6的数据表明，2006年和2007年住房公积金制度对住房消费的贡献度相对较小，而住房公积金制度对区域经济增长的影响分析结果表明，2007年和2008年住房公积金制度对区域经济增长的贡献度相对较小。出现以上情况的基本原因是住房公积金制度能直接影响住房消费，而对区域经济增长的影响是通过住房消费间接产生的，而住房消费对经济增长的影响具有一定的滞后性，滞后时间约为1年，因为住房消费是通过直接拉动着房地产业及相关投资，带来经济增长的。

3. 部分年份贷款余额并未和住房消费同步增长，益阳市住房公积金制度的覆盖面有待进一步提高

2006年和2007年益阳市住房消费增长迅速，其中2006年住房销售额比上年增长133.79%，2007年住房销售额比上年增长168.58%，而益阳市住房公积金增长率2006年为49.26%，2007年为49.22%，未能和住房消费同步增长，从而导致2006年和2007年住房公积金制度对住房消费的贡献度较小，加上住房消费对经济增长影响的滞后性，致使2007年和2008年住房公积金制度对区域经济增长的贡献度较小。究其主要原因是益阳市2006年和2007年的住房消费群体中有较大一部分群体未纳入住房公积金管理系统，主要为自由职业者、个体工商户及非公企业员工。他们的住房消费不能进行住房公积金贷款，因此使得住房公积金贷款在2006年和2007年的发放未能和住房消费增长同步。

加快住房市场的发展，扩大住房公积金制度的覆盖面及其归集力度，对进一



步推动益阳市区域经济增长具有十分重要的作用。

第四部分 住房公积金制度在区域经济发展中的发展趋势

根据以上分析我们可以得知：住房公积金制度对区域经济发展具有良好地推动作用。益阳市住房公积金贷款余额每增加1元，益阳市GDP平均增加0.0488元。在区域经济发展过程中，应充分重视住房公积金制度的建设，促使住房公积金制度最大限度发挥对区域经济增长的作用。

本部分从发展的角度理性思考住房公积金制度在区域经济发展中的趋势。

一、住房公积金制度促进房地产市场平稳健康发展的作用越来越大

房地产市场平稳健康发展是我国房地产业可持续发展的必然选择，是我国目前迫切需要解决的问题，这不仅是国家层面关注的焦点，也是各级地方政府的职责所在。《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）对进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展出台了11条措施，明确了调控的行动纲要，即增加保障性住房和普通商品住房有效供给，合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求，加强风险防范和市场监管，加快推进保障性安居工程建设，落实地方各级人民政府责任。国务院总理温家宝2011年1月26日主持召开国务院常务会议，研究部署进一步做好房地产市场调控工作，会议明确指出地方政府要切实承担起促进房地产市场平稳健康发展的责任。

住房公积金制度作为政策性住房金融的主要形式，是各级地方政府推动房地

产市场平稳健康发展的有效工具,本研究在第二部分已经阐明:住房公积金制度不仅能有效引导住房的合理消费,而且有助于推进保障性安居工程的建设。随着住房公积金制度的逐渐完善以及相关法律法规的不断健全,住房公积金制度覆盖面将会越来越广,住房公积金归集的数额也将越来越大,住房公积金制度在调控市场,稳定经济,加强住房保障方面的作用将越来越强,对促进房地产市场平稳健康发展的作用也将越来越大。地方政府应充分利用住房公积金制度对房地产市场的宏观调控作用,加大对房地产市场的监管力度,促进房地产市场的平稳健康发展。

二、住房公积金制度对区域经济的贡献度将进一步扩大

和全国平均水平相比,益阳市房地产业在国民经济中的比重相对较低,如益阳市2008年房地产开发投资占益阳市GDP的比重为9.12%,2009年房地产开发投资占益阳市GDP的比重为8.79%,而全国2008年房地产开发投资占GDP的比重为10.17%,2009年房地产开发投资占GDP的比重为10.80%。加上益阳市住宅投资占房地产开发投资的比重较高,如2009年为76.79%,高于2009年全国70.71%的平均水平。因此可以推知要进一步拉动益阳市区域经济增长,应加快益阳市房地产业的发展,而要加快益阳市房地产业的发展,则主要表现为加快益阳市住房市场的发展。在益阳市城镇居民收入水平远低于全国平均水平的情况下,必须进一步扩大住房金融对住房消费的支持力度。益阳市住房公积金作为住房金融的重要组成部分,其作用是十分显著的。

据益阳市住房公积金管理中心提供的数据显示,2010年末益阳市住房公积金缴存单位2281个,缴存账户数19.73万个,其中住房公积金缴存新增单位184个,加的情况下,益阳市住房公积金贷款余额对益阳市区域经济增长的平均贡献度将会越来越大。



三、住房公积金制度的保障功能将进一步得以发挥

保障性住房建设是促进房地产市场平稳健康发展的有效措施,我国各级政府对于保障性住房建设越来越重视,工作力度不断加大。2010年,国务院紧急出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,其中再次强调了“加快保障性住房安居工程建设”。住房公积金制度有助于保障性住房建设,它是国家用法律手段、经济手段和行政手段,对住房基金进行强制储蓄,具有社会性、互助性、保障性、政策性的特点,是我国社会保障体系的重要组成部分,它在加快城镇住房制度改革、完善住房供应体系、改善中低收入家庭居住条件等方面发挥重要的作用。

随着住房公积金制度的完善、缴存人数和归集资金的增加,益阳市住房公积金制度的住房保障功能将得到进一步的发挥。一是为职工购房提供资金支持的力度将越来越大,有更多的人可以获取住房公积金贷款,从中获得低息贷款的优惠,降低他们的购房成本。二是实行住房公积金制度,可以逐步形成国家、集体、个人三结合的住房建设筹资机制,加快住房建设速度,解决住房问题。随着住房公积金归集资金的增加,其增值收益也将逐渐增加,将增值收益用于支持廉租房及公共租赁房建设的力度就会越来越大,将更为有效地解决中低收入住房公积金缴存人的住房问题。

参考文献:

- 1.李志艳.任富刚.关于公积金制度的思考[J],太原科技,2010,(02).
- 2.郑小晴.胡章林.将农民工纳入住房公积金制度保障体系的思考[J],重庆大学学报(社会科学版),2008,(06).
- 3.李燕.周勇.刘传哲.住房公积金的住房保障作用探析[J],特区经济,2010,(08).
- 4.黄静.胡昊.屠梅曾.我国住房公积金制度有效性分析[J],武汉理工大学学报,2009,(10).

5. 陈杰. 中国住房公积金制度的困境与出路[J], 中国房地产, 2010, (05).
6. 陈华. 基于和谐的住房保障制度研究: 一个国际比较的视角[J], 济南大学学报, 2007, (03).
7. 包林海. 住房公积金与养老的几点政策建议[J], 北京房地产, 2004, (09).
8. 高柳根. 新加坡的公积金制度与国民经济的密切关系[J], 世界经济研究, 1991, (01).
9. 常华堂. 张大勇. 社会政策视角下城市弱势群体住房保障问题探析[J], 中国农业大学学报, 2006, (02).
10. 刘洪玉, 张红. 房地产业与社会经济[M], 北京: 清华大学出版社, 2006.
11. 梁云芳、高铁梅、贺书平. 房地产市场与国民经济协调发展的实证分析[J], 中国社会科学, 2006, (03).
12. 梁云芳、高铁梅. 中国房地产价格区域差异的实证分析[J], 经济研究, 2007, (08).
13. 沈悦、刘洪玉. 中国房地产开发投资与GDP的互动关系[J], 清华大学学报, 2004 (09).
14. 徐永利, 胡锡健. 基于协整分析和局部多项式回归的兵团经济增长实证分析[J], 数理统计与管理, 2010, 29 (04).
15. 孔行, 黄玲, 于渤. 区域房地产业与区域经济发展的长期动态协调关系研究[J], 中央财经大学学报, 2009, (03).
16. 高铁梅. 计量经济分析方法与建模[M], 北京: 清华大学出版社, 2006.
17. 华捷, 王孝华. 实行住房公积金制度的积极作用及其发展方向[J], 边疆经济与文化, 2009, (12).
18. 李雪燕. 完善住房公积金制度, 促进经济平稳较快发展[J], 中国房地产金融, 2009 (05).
19. 曹艳春. 我国城镇公积金保障水平测度及其与经济发展水平适应性分析[J], 当代财经, 2009, (11).
20. 张元丰, 汤蓓蓓. 我国住房公积金利用分析[J], 现代商贸工业, 2009, (15).
21. 陈杰. 中国住房公积金制度的困境与出路(上)[J], 中国房地产, 2010, (05).
22. 李燕, 周勇, 刘传哲. 住房公积金的住房保障作用探析[J], 特区经济, 2010, (08).



23. 吴振宇. 住房公积金对房地产市场的调控作用 [J], 中国房地产, 2010, (04) .
24. 施钧. 住房公积金扩面的SWOT分析 [J], 中国房地产, 2010, (03) .
25. 徐峰, 胡昊, 丛诚. 住房消费中住房公积金的贡献度——以典型城市为例的实证研究 [J], 建筑经济, 2007, (04) .
26. 李成, 袁静文, 黄顺绪. 银行信贷对经济增长贡献度的地区差异研究 [J], 统计与决策, 2007 (08) .
27. 黄忠华, 吴次芳, 杜雪君. 房地产投资与经济增长——全国及区域层面的面板数据分析 [J], 财贸经济, 2008, (08) .
28. 张宇, 吴璟, 刘洪玉. 中国住房信贷政策对城市住房价格的影响 [J], 清华大学学报 (自然科学版), 2010, 50 (03) .
29. 皮舜, 武康平. 房地产市场发展和经济增长间的因果关系——对我国的实证分析 [J], 管理评论, 2004, 16 (03) .
30. 周京奎, 吴晓燕. 房地产市场对区域经济增长的动态影响机制研究——以京津冀都市圈为例 [J], 财贸经济, 2009, (02) .
31. 张恩逸. 住房公积金制度在住房保障中应发挥主导作用 [J], 宏观经济研究, 2008, (06) .