

研报

132 城公积金刺激有效吗, 从个贷率看哪些城市还有空间?

克而瑞研究中心

2022 年 6 月

132 城公积金刺激有效吗, 从个贷率看哪些城市还有空间?

文/杨科伟、李诗昀

2022 年以来, 全国近半数地级市都已出台公积金新政, 主要涉及提高贷款额度、下调首付比例、放宽住房套数认定标准、支持异地贷款、延长贷款年限、提取公积金支付首付款、放开“商转公”、支持家庭代际互助等 8 方面。

我们通过调研发现, 各个城市公积金新政均已落地, 但南宁、金华等多数城市政策收效甚微, 主要原因有受益面窄、“药不对症”等, 仅昆明新政后公积金贷款客户比重有所提升。展望未来, 济南、南昌、昆明等城市公积金流动性充裕, 政策仍有明显放松空间, 而南京、大连等流动性已经吃紧, 政策再松绑空间较为有限。

全国近半数地级市出台公积金新政, 中西部、长三角放松最积极

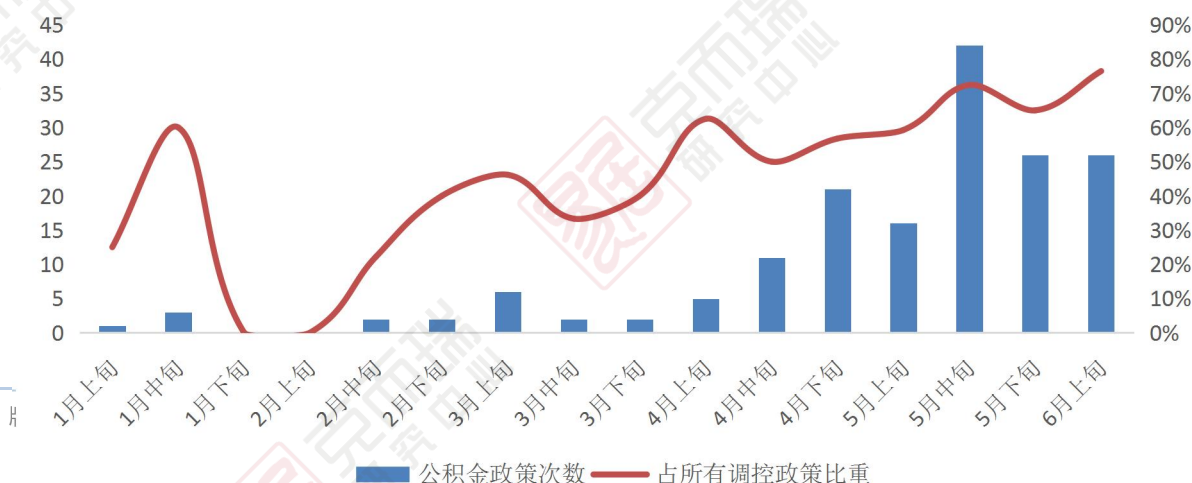
为了缓解房地产市场下行压力, 降低购房贷款成本, 支持居民合理购房需求, 2022 年以来, 全国至少 132 城出台了 166 次公积金贷款新政, 包括 22 个二线城市、104 个三四线城市, 以及个别县。换言之, 不到 6 个月时间, 全国近半数地级市都放松了公积金贷款政策。

4 月下旬至今, 是公积金政策集中松绑期, 全国平均每天出台 2.6 条公积金新政, 尤其是 5 月中旬, 10 天时间出台了 42 次。当然, 不仅限于公积金, 在此期间限购、限贷等其他调控政策也迎来了密集松绑潮。不过, 如果以公积金政策次数/调控政策总次数计算比值, 不难发现, 随着时间推移, 涉及公积金的松绑政策占比在持续提升, 比如 4 月基本只有 50% 左右政策涉及放松公积金贷款, 而到了 6 月上旬, 这一比例提高到了 76%。

究其原因, 除了公积金贷款政策调整灵活性更强, 更重要的是, 不少城市“四限”政策工具箱已经逐渐掏空, 需求端调控放无可放, 基本只剩公积金和购房补贴两个选项, 而后者既会增加财政压力, 实际刺激作用又很有限。

分区域来看, 中西部、长沙放松更积极, 分别有 47 个城市和 34 个城市出台了新政, 其中, 江苏、四川、安徽都有超过 10 个城市松绑了公积金。

图: 2022 年以来全国各城市公积金贷款政策放松次数及占比 (次)



注：本文只统计了购房政策松绑次数，公积金延缴、租赁提取等其他领域支持政策不在讨论范围内

资料整理：CRIC

从贷款额度、首付比例等 8 方面松绑，公积金付首付、家庭代际互助成新风向

各地公积金新政主要涉及以下八方面内容：

第一，福州、苏州、东莞等 102 城市提高公积金贷款额度。比如苏州个人贷款额度上限由 45 万提高至 60 万，家庭由 70 万提高至 90 万。唐山定向增加人才贷款额度，凤凰英才人员最高贷款额度在 80 万基础上再增加 20 万。眉山支持多孩家庭购房，二孩、三孩家庭公积金贷款额度分别增加 10 万、20 万。南通可贷额度增幅最大，放宽至原额度的两倍，硕士以上学位或高级职称最高可贷额度升至 80 万元/人、160 万元/户。

第二，成都、南昌、唐山等 54 城下调公积金贷款首付比例。西宁、兰州、南昌、连云港等首套房最低首付比例下调为 20%，南宁、常州、临沂、唐山二套房最低首付比例下调至 30%，晋中、济源下调至 20%。

第三，银川、烟台、淄博等 15 城放宽住房套数认定标准。银川、自贡、乐山、绵阳等实行“认贷不认房”，无尚未结清的贷款记录的，按首套房贷款政策执行。宜昌在执行“认房认贷”标准时，只认定住房公积金贷款记录。南宁在市行政区域无住房，且在全国范围内未使用过公积金贷款的，认定为购买首套住房。

第四，青岛、沈阳、株洲等 16 城支持异地公积金贷款。例如青岛规定在胶东四市范围内缴存住房公积金的职工，申请异地贷款最高次数由一次调整为两次。株洲、陇南等支持全国住房公积金缴存职工购房，不受缴存地、户籍地限制。

第五，合肥、青岛、龙岩等 4 城延长公积金最长贷款年限。譬如青岛将二手房公积金贷款的贷款期限与房龄之和放宽到最长不超过 50 年，合肥将之延长至 40 年，且房龄低于 20 年的，最高可贷期限为 30 年。

第六，厦门、惠州、泉州等 19 城支持公积金支付首付款。比如在泉州购买新房，可以提取住房公积金支付购房首付款，进一步减轻支付首付款资金压力。眉山三孩家庭可实施“既提又贷”，可提取未纳入贷款额度计算的住房公积金用于购房首付，贷款发放后可继续申请提取住房公积金用于还贷。

第七，贵阳、太原、中山等 12 城放开“商转公”或投放公积金贴息贷款，扩大公积金政策受益面。惠州、中山等全面支持住房公积金受委托银行办理商转公业务。贵阳计划新增个人贴息贷款规模 20 亿元，以个人贴息贷款方式撬动商业银行资金。

第八，公积金代际互助成为近期政策新亮点，长春、珠海、沧州 11 城“一人购房全家帮”。例如珠海缴存职工可提取公积金余额的 90%，为配偶、父母、子女支付购房首付款，也可以用于帮助

其还贷。家庭互助提贷有助于缓解公积金的代际间资源错配，一面是长辈公积金资金长期沉淀、难提难贷，只有 1.5%左右的年化收益率，一面是有购房需求的子女首付资金不足。

表：各城市公积金新政类别

类别	城市
贷款额度	安庆、安阳、蚌埠、沧州、常德、常州、潮州、成都、池州、赤峰、崇仁县、楚雄州、达州、德阳、德州、东莞、东营、福州、阜阳、高安、贵港、贵阳、海口、合肥、鹤壁、衡阳、湖州、淮安、吉林省、济南、济源、嘉兴、江门、金华、晋中、景德镇、九江、昆明、来宾、兰州、乐山、丽水、聊城、临沂、六安、龙岩、陇南、泸州、洛阳、马鞍山、眉山、梅州、绵阳、南昌、南充、南京、南通、南阳、宁波、浦江县、钦州、清远、衢州、泉州、日照、上饶、韶关、邵阳、沈阳、苏州、遂宁、台州、太原、泰州、唐山、天津、铜陵、温州、无锡、芜湖、西安、西宁、西双版纳、湘潭、孝感、信阳、宿迁、宣城、雅安、烟台、盐城、扬州、银川、岳阳、枣庄、肇庆、浙江省、中山、舟山、株洲、资阳、遵义
首付比例	安庆、巴中、蚌埠、包头、北海、沧州、常州、潮州、成都、楚雄州、大冶市、德阳、福州、高安、海南省、吉林省、济源、金华、晋中、景德镇、九江、昆明、兰州、丽水、临沂、泸州、洛阳、梅州、南昌、南宁、南平、南通、衢州、上饶、邵阳、遂宁、太原、泰安、唐山、温州、西安、孝感、宿迁、宿州、徐州、扬州、银川、岳阳、漳州、长春、镇江、株洲、资阳、淄博
套数认定	巴中、德阳、鹤壁、晋中、九江、兰州、乐山、泸州、绵阳、南宁、烟台、宜昌、银川、淄博、自贡
异地贷款	大冶、黄石、吉林省、济源、聊城、陇南、南阳、青岛、沈阳、西宁、孝感、烟台、株洲、驻马店、资阳、遵义
贷款期限	海南省、合肥、龙岩、青岛
支付首付	潮州、池州、福建省、淮南、惠州、六安、龙岩、眉山、绵阳、南充、南平、泉州、厦门、天津、宿迁、雅安、漳州、中山、资阳
商转公	包头、崇仁县、贵阳、贵州省、惠州、六盘水、衢州、商丘、太原、西宁、肇庆、中山
代际互助	沧州、潮州、池州、达州、衡阳、泉州、邵阳、天津、长春、珠海、资阳
其他	安阳、沧州、达州、贵港、荆门、连云港、聊城、六安、六盘水、陇南、泸州、南昌、南平、南阳、沈阳、文山州、西宁、宿州、徐州、盐城、银川、漳州、长春、驻马店、资阳、淄博、遵义、包头、德阳、贵州省、龙岩、宣城

资料整理：CRIC

南宁、金华等多数城市收效甚微，仅昆明新政后公积金客户比重提升

为了了解公积金政策落地情况和实际效果，我们调研了一些近期出台过新政的城市。

首先是政策落地情况，我们调研的所有城市都反映，公积金新政均已落地，执行层面基本不存在阻力，绝大多数项目都支持公积金贷款。

从公积金新政实施效果来看，政策对购房需求的实际撬动作用非常有限，多数典型城市反映，只有少数客户可能因为公积金政策的放宽，而增加购房意愿，或转向选择公积金贷款，具体来说：

台州公积金政策诚意不足，限制条件过于严苛。既限制三孩家庭，还限制第三孩出生时间，还要求是首套首贷，经过这一系列严格筛选，符合条件的家庭所剩无几，所能享受的优惠也仅限于贷款额度上浮 20%。

金华公积金缴存人口少，政策放松受益面较窄。金华民营经济发达，但民企缴纳公积金积极性不高，截至 2021 年末，金华公积金实缴职工 60.14 万，占全市常住劳动年龄人口比重仅为 12%，大大低于全国平均水平，公积金缴存人口少，新政落地后受益面也比较窄。

南宁新政“药不对症”，体制外青年人可贷额度不升反降，效果适得其反。南宁虽然上调了公积金最高贷款额度，但随之调整的还有贷款额度计量方式，额度的主要参考变量由每月缴存额改为了缴存余额，对于体制外、公积金余额较低、购房刚需的年轻人而言，新政后可贷额度反而减少了，而真正受惠的群体并不缺房，增量购房需求非常有限。

多地发布的公积金使用报告数据也显示，公积金新政出台后放贷量并没明显提升。比如乐山 5 月共向 280 户家庭发放个人住房公积金贷款 9835 万元，放贷规模较 2022 年前 4 月平均还下降了 5%。又比如达州 5 月发放个人住房公积金 8939 万元，环比下降 27%，个贷率在 69.33% 的低位运行。

但也有个别城市公积金政策取得一定成效，比如昆明，公积金客户占比明显提升。昆明在 4 月将个人公积金贷款额度由 30 万提高至 50 万，家庭额度由 50 万提高至 80 万，二套房首付比例由 50% 降至 30%。近期调研发现，新政后不少项目公积金贷款客户占比明显提升，从原来的两成左右上升到近四成。

表：典型城市公积金新政执行情况和实际效果调研

城市	政策内容	政策落地情况	政策效果
昆明	个人额度由 30 万元提高为 50 万元，双方贷款额度由 50 万元提高为 80 万元，二套房执行首付 50% 调整为 30%	已执行	公积金贷款客户占比提升
南宁	首套、二套最高贷款额度分别上调为 80 万、70 万，贷款额度计算公式调整，首付比例下调	已执行	适得其反
台州	同一对夫妻在 2021 年 5 月 31 日后生育第 3 个子女的职工家庭，买首套自住房且首次贷款的最高可贷款额度上浮 20%，上浮后的单方缴存最高可贷款额度为 36 万元	已执行	微乎其微
金华	首套房最高贷款额度个人升至 40 万，夫妻升至 80 万元，二套房额度不变仍为 20 万但首付比例由 6 成降至 4 成	已执行	政策放松受益面较窄，效果不明显
温州	个人贷款最高贷款额由 50 万元增至 65 万元，夫妻贷款由 70 万元增至 100 万元	已执行	市场信心缺失，公积金新政提振作用非常有限
达州	多孩家庭住房公积金贷款额度可提高 10 万元，实行父母或子女提取互助，可申请提取其账户余额支付首付，实行又提又贷	已执行	5 月公积金放贷量不升反降
乐山	家庭、单人最高贷款额度为 50、40 万元；实行认贷不认房	已执行	5 月公积金放贷量未见增长
钦州	双方最高贷款额度为 40 万元，单方最高贷款额度为 33 万元。	已执行	影响很小

资料整理：CRIC

北京、济南等流动性充裕城市还有空间, 南京等个贷率>95%空间有限

未来哪些城市公积金政策还有进一步松绑空间？由于公积金政策的松紧除了取决于政府意愿，

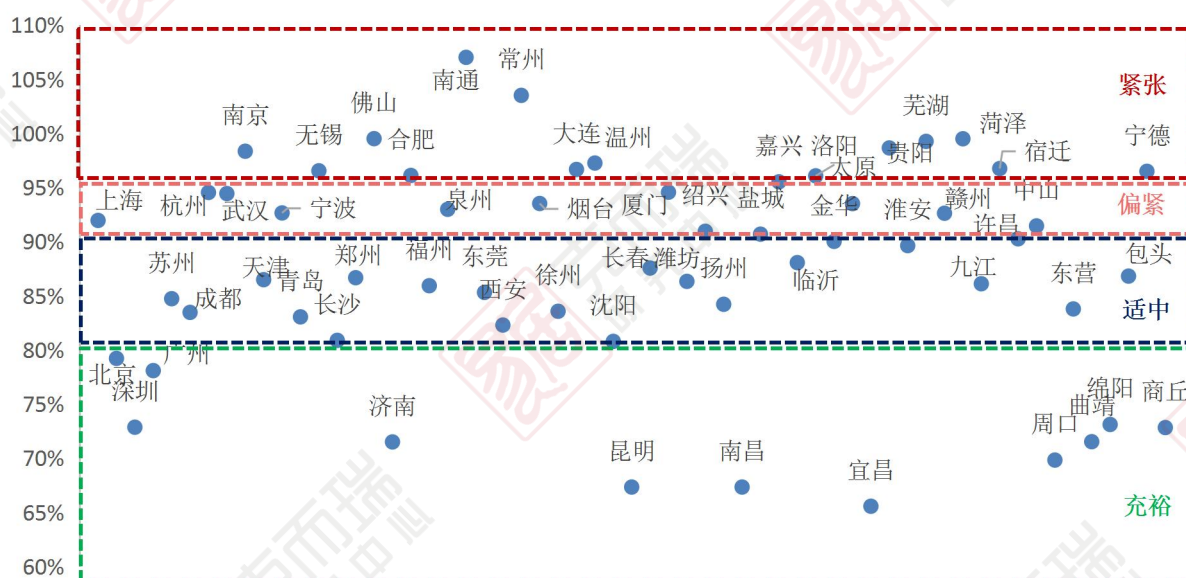
很大程度上还受到流动性制约，以个贷率作为流动性指标，参考各城市住房公积金流动性风险管理办法，可以将全国 60 个典型城市大致划分为以下三类：

①济南、南昌、昆明等流动性充裕，福州、长沙、徐州等流动性适中，分别对应个贷率低于 80% 和个贷率位于 80%-90% 区间，可以实施更加宽松和积极的公积金贷款和提取政策，比如提高公积金贷款额度、下调首付比例、实行“认贷不认房”、允许异地贷款、放开“商转公”。

②上海、宁波、厦门、泉州等流动性偏紧，但公积金政策局部放松空间依然存在，比如放宽首次使用公积金贷款或首套房的贷款政策，对二套以上暂不做调整，又比如定向支持青年人才、多孩家庭等群体公积金购房。

③个贷率>95%的城市，如南京、大连、佛山、菏泽，流动性已经吃紧，公积金政策再松绑空间较为有限。

图：2021 年末 60 个重点城市住房公积金个贷率



数据来源：各城市政府网站

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。