

住房公积金政策与缴存职工收益^{*}

徐跃进 吴璟 刘洪玉

内容提要: 本文基于某典型城市微观数据,定量研究了公积金存贷款政策对缴存职工从公积金系统中获得的“互助收益”水平的影响规律。研究结果显示,公积金贷款利率对缴存职工提取公积金购房概率、申请公积金贷款概率和公积金贷款金额均存在显著的负向影响,公积金贷款限额则对缴存职工提取公积金购房概率和公积金贷款金额存在显著的正向影响,这些因素又进一步影响缴存职工从公积金系统中获得的互助收益水平。研究结果同时显示,现行公积金政策可能导致对缴存职工住房需求的支持力度不足和公平性不足两方面的问题。基于前述规律的政策模拟发现,通过不同的政策组合调整,有可能实现提高职工收益、刺激住房需求或改进公平性等特定政策目标。

关键词: 住房公积金; 职工收益; 政策模拟

DOI: 10.19343/j.cnki.11-1302/c.2017.05.005

中图分类号: C812 **文献标识码:** A **文章编号:** 1002-4565(2017)05-0049-10

Housing Provident Fund Policy and Contributors' Gains

Xu Yuejin Wu Jing Liu Hongyu

Abstract: In this paper we empirically investigate the effect of housing provident fund (HPF) policy on contributors' "equivalent gain" obtained from the HPF system, based on micro data from a representative major Chinese city. The results show that, the interest rate of HPF mortgage loan negatively affects the probability of fund withdrawal, the probability of applying for HPF loan, and the amount of HPF loan applied. Meanwhile, the ceiling on the amount of HPF loan has positive influence on both the probability of fund withdrawal and the amount of HPF loan applied. These policy factors can then further affect contributors' expected "equivalent gain" from the HPF system. The results also reveal two major problems in the current HPF system, including the insufficiency in supporting contributors' housing demand and the potential inequity. The policy simulation shows that the combination of some policy adjustments can help overcome these two problems by increasing contributors' gains, stimulating housing demand or improving the fairness status.

Key words: Housing Provident Fund; Contributors' Gains; Policy Simulation

一、引言

住房公积金制度自建立以来发展快速,在支持职工住房消费、改善居民住房条件等方面发挥了重要作用。截至2015年末,全国住房公积金缴存职工1.24亿人,缴存总额8.95万亿元,提取总额4.88万亿元,缴存余额4.07万亿元;累计发放个人住房贷款2499.33万笔,5.33万亿元,贷款余额3.29万亿元^[1]。但近年来,社会对住房公积金制度的关注度日益提升,对公积金的质疑也逐渐趋

^{*} 本文获国家自然科学基金项目“居住用地价格波动的轨迹度量、规律研究和影响分析”(71373006)和重大研究计划培育项目“基于多维度大数据的住房抵押贷款风险管理决策支持研究”(91546113)资助。

多,比如:由于缴存职工整体收益水平较低,引致对公积金增值收益分配合理性的质疑^[2];由于低收入职工购房支付能力不足,从公积金政策中获益较少,引致对公积金“劫贫济富”的质疑^[3]。在全面深化住房制度改革的背景下,中央政府要求“建立公开规范的住房公积金制度,改进住房公积金提取、使用、监管机制”。政府开始积极地对住房公积金政策进行一系列改革,比如:2015年11月,《住房公积金管理条例(修订送审稿)》公开征求意见;2016年2月,《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》颁布,对住房公积金存款利率及其形成机制进行了调整。在住房公积金政策改革过程中,迫切需要对政策效果进行量化分析,为改革提供支持。

不少学者已经对住房公积金政策进行了深入研究,且提出了相关的政策建议^{[4]~[6]},但已有文献普遍采用定性研究方法,缺乏对政策效果的定量分析,导致政策建议的精准度不高。对政策效果进行量化评估是政策研究应该努力的方向,实证分析、政策模拟等是政策量化评估的重要方法^[7]。

在现实背景和已有研究的基础上,本文以缴存职工收益为研究对象,首先利用历史微观数据研究了公积金政策对职工期望收益的影响规律,再通过分析缴存职工的收益现状探讨了公积金政策存在的问题,最后基于所得规律对政策调整进行模拟分析以寻求改进方案。本文余下部分安排如下:第二部分对缴存职工收益和公积金政策的影响机制进行理论分析;第三部分是对公积金政策影响规律的实证分析;第四部分对缴存职工的收益现状进行统计分析;第五部分是公积金政策对缴存职工收益影响的模拟分析;第六部分是结论。

二、理论分析

(一) 缴存职工收益分析

住房公积金制度实质是一个政策工具包,目的是通过政策工具的组合使用来提升缴存职工的住房支付能力。缴存职工从公积金政策中获得收益,可以看作是收入的提高,进而转化为住房需求量的增加;增加的住房需求量可以通过住房需求收入弹性进行估算^[8]。

缴存职工从住房公积金政策中获得的收益可以分为两类:一类是个人缴存额和单位替个人缴存部分(单位缴存额)的个人所得税减免,另一类是互助收益。互助收益是指缴存职工从公积金贷款中获得的贷款优惠扣除缴存账户余额机会成本的剩余部分。缴存职工在购买、建造、翻建、大修自住住房时,可以申请住房公积金贷款,公积金贷款利率低于普通商业银行贷款利率,使用了公积金贷款的职工将获得利息节约,即公积金贷款优惠。由于住房公积金具有“强制储蓄”特征,在不符合提取条件的情况下,职工无法随意提取公积金账户中的余额,公积金存款利率通常低于类似期限的市场长期投资收益率^①,缴存职工将承担利息损失,即账户余额产生的机会成本。需要注意的是,单位缴存额实际上并不是缴存职工的收入,因为从雇佣成本的角度考虑,在没有公积金政策的情况下,职工将会以工资的形式获得这部分缴存额。

本文将互助收益作为主要的研究对象,原因有以下两点:①职工获得的互助收益源自住房公积金“低存低贷”机制,受公积金存贷款政策的影响较大;而税收减免在缴存比例确定的情况下仅与职工工资水平直接相关,不受公积金存贷款政策的影响。②职工获得互助收益的过程,体现了住房公积金政策互助性住房金融平台的本质特点;使用了公积金贷款的职工获得的互助收益为正值,未贷款职工的互助收益为负值,未贷款职工承担的机会成本转变为了贷款职工享受的贷款优惠。

^① 经2016年2月调整后,公积金存款利率与1年期商业银行存款利率相等,但由于公积金的“强制储蓄”特征,储蓄期限较长,1年期商业银行存款利率与其不具有可比性,所以在分析机会成本时,本文将公积金存款利率与类似期限的市场长期投资收益率(10年期国债票面利率)进行对比。

(二) 公积金政策对互助收益的影响机制

公积金政策通过影响职工决策,对贷款优惠和机会成本产生影响,进而影响到职工获得的互助收益。本文研究的职工决策主要包括:提取概率(D_{pro})、贷款概率(L_{pro})和贷款金额(L_{amo})。提取概率是指职工在缴存期间购房并提取公积金的概率^①,贷款概率是指职工使用公积金贷款的概率,贷款金额是指公积金贷款额。本文研究的公积金政策主要为存贷款政策,政策工具主要包括:公积金贷款利率(R_l)、公积金贷款限额(Q_l)和公积金存款利率(R_d)^②。

图 1 展示了公积金存贷款政策对缴存职工期望互助收益的影响机制。理论模型假定职工特征(收入、性别、年龄、单位性质等)、外部环境(宏观经济、房价增速等)和公积金存贷款政策是外生变量^③。职工获得的互助收益(Z)是公积金贷款优惠(B)扣除机会成本(C)的剩余部分,则缴存职工期望互助收益为:

$$E(Z) = E(B - C) = E(B) - E(C) = L_{pro} \times B_l - E(C) = L_{pro} \times f_1(L_{amo}, R_{cl}, R_l) - f_2(D_{pro}, R_{cd}, R_d) \quad (1)$$

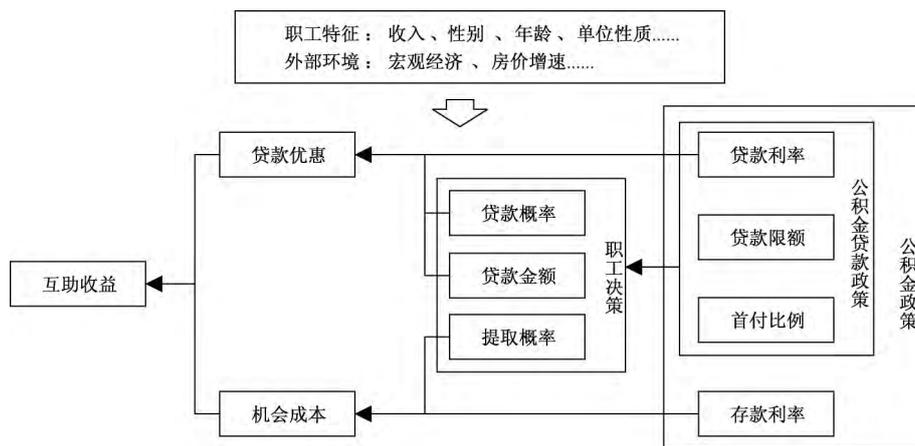


图 1 公积金政策对互助收益的影响机制

贷款优惠方面,式(1)中 B_l 为缴存职工使用公积金贷款时获得的贷款优惠, B_l 与贷款概率(L_{pro})的乘积等于期望贷款优惠($E(B)$)。 B_l 由贷款金额、普通商业银行贷款利率(R_{cl})与公积金贷款利率决定,即 $f_1(L_{amo}, R_{cl}, R_l)$ 。

机会成本方面,期望机会成本($E(C)$)由职工公积金账户余额的期望值、市场长期投资收益率(R_{cd})和公积金存款利率决定。进一步,在职工工资收入和缴存时间确定的情况下,公积金账户余额的期望值由提取概率决定;提取概率越高,账户余额期望值越小。所以,期望机会成本由提取概率、市场长期投资收益率和公积金存款利率决定,即 $f_2(D_{pro}, R_{cd}, R_d)$ 。

① 理论上,缴存职工可以因多种原因提取公积金,除购房外还包括离退休、死亡、调离等。但这些原因提取公积金都可视为缴存职工的被动行为。从实际情况看,购房也是缴存职工提取公积金的最主要原因,例如本文案例城市中 2014 年因购房原因提取公积金的金额约占全部提取金额的 90%。因此,本文研究的提取行为主要是指因购房原因提取公积金的行为(文中简称为“购房提取”)。另外,购房提取概率理论上由缴存职工购房概率和购房后的提取概率共同决定,而由于公积金存款利率通常低于类似期限的市场长期投资收益率,缴存职工购房时都应该会提取公积金,所以可以假设购房后的提取概率为 100%,认为缴存人提取概率等同于购房概率。

② 由于在本文研究期间内,购买 90 平方米以下首套住房的公积金贷款首付比例一直维持 20%,没有发生过变化,所以研究中不考虑首付比例政策的影响。

③ 现实操作中,公积金存贷款政策由中国人民银行、住房和城乡建设部等主管部门共同制定。在严格意义上,其变动可能受到宏观经济周期、房价调控需要等因素的影响,但考虑到公积金存贷款政策是政府主动设定的,同时本文的主要目标之一也是讨论如何通过调整公积金存贷款政策改善系统运行绩效,因此本文研究中将其设定为外生变量。

式(1)中,贷款利率(R_l)和存款利率(R_d)为外生的公积金政策变量;贷款概率(L_{pro})、贷款金额(L_{amo})和提取概率(D_{pro})为职工决策变量; $f_1(\cdot)$ 、 $f_2(\cdot)$ 的表达式是确定的。所以,要量化分析公积金政策对缴存职工期望互助收益的影响,需要定量研究公积金政策对缴存职工决策的影响。职工决策主要受到公积金贷款政策的影响,当公积金贷款政策放宽时,缴存职工的提取概率、贷款概率和贷款金额都会相应提高^①。接下来,本文利用微观数据实证分析公积金贷款政策对缴存职工决策的定量影响。

三、住房公积金贷款政策对缴存职工决策影响的实证分析

(一) 数据

实证分析使用的数据为职工缴存、提取和贷款的微观数据,来自某城市住房公积金管理中心^②。数据包含的变量有:职工工资、单位性质、职工性别、职工年龄、月提取额、提取原因、公积金贷款金额等。微观数据以缴存职工为样本,逐月记录各变量数值,观测期为2006年1月至2013年12月。在上述数据基础上,进一步添加公积金贷款利率、贷款限额、房价增速等变量的月度数据。

数据共包含339235个职工样本,其中90814个样本在观测期内出现了购房提取行为,占比约26.8%;在购房职工样本中,18255个样本使用了住房公积金贷款,占比约20.1%;贷款职工的平均贷款金额为54.11万元。

(二) 贷款政策对提取概率的影响

使用生存分析模型对职工的购房提取行为进行研究,以职工公积金账户开户月份为起始时间,此后样本处于“生存状态”,以出现购房提取行为作为样本的“死亡事件”;在观测期内共得到10736161个观测样本。统计分析发现,开户10年后约50%的缴存职工出现了购房提取行为。

本文采用的生存分析模型为半参数法Cox比例风险模型,如式(2)所示;将风险率拆分成了随时间变化的部分和随其他解释变量变化的部分,这样处理较为简洁,优点在于不需要假设基准概率的分布形式。

$$h_i(t) = h_0(t) \exp(X_i\beta + C_i\gamma) \quad (2)$$

其中, $h_i(t)$ 表示第*i*个样本在*t*时刻(以开户月份为起始时间)发生购房提取行为的概率, $h_0(t)$ 表示不受其他因素影响仅随时间变化的基准概率, $\exp(X_i\beta + C_i\gamma)$ 表示各变量对职工购房提取概率的影响。 X_i 为公积金贷款政策变量,包括:贷款利率、贷款限额。 C_i 为控制变量,包括:职工工资收入、单位性质、职工性别、职工年龄、房价增速等。

生存分析模型的估计结果显示,公积金贷款利率对缴存职工购房提取概率有显著的负向影响,贷款利率的提高会增加职工的购房成本,从而降低其购房提取的概率;从影响程度上来看,贷款利率每提高1个百分点,职工购房提取的概率会下降约8.5%。贷款限额对缴存职工购房提取概率有显著的正向影响,贷款限额的提高会降低职工的购房成本,从而提高其购房提取的概率;从影响程度上来看,贷款限额每提高10%,职工购房提取的概率会提高约11.4%。

(三) 贷款政策对贷款概率的影响

针对90814个出现了购房提取行为的样本进行研究,采用Logit二元选择模型对样本使用公积

^① 严格而言,公积金存款利率有可能会影响缴存职工的提取概率,但由于公积金存款利率通常低于类似期限的市场长期投资收益率,理论上缴存职工购房时都应该会提取公积金,所以这里假设存款利率变动不会影响缴存职工的决策。

^② 受数据提供方要求,本文隐去样本城市真实名称。该城市是国内最大的城市之一,也是最早实行住房公积金政策的城市之一。

金贷款的概率进行分析,如式(3)所示:

$$y_i = \alpha_i + \beta X_i + \gamma C_i + \varepsilon_i \quad (3)$$

其中,被解释变量 y_i 是第 i 个样本的贷款选择结果,当使用公积金贷款时 $y_i = 1$; 当不使用公积金贷款时 $y_i = 0$ 。 X_i 为公积金贷款政策变量, C_i 为控制变量,具体变量与上文生存分析模型相同。 α_i 为常数项, ε_i 为随机扰动项。

Logit 二元选择模型的估计结果显示,公积金贷款利率对购房职工使用公积金贷款的概率会产生显著的负向影响,贷款利率的提高会导致购房职工贷款概率的下降;从影响程度上来看,贷款利率每提高 1 个百分点,购房职工使用公积金贷款的概率会下降约 4.9 个百分点。贷款限额对购房职工使用公积金贷款的概率不会产生显著的影响;从影响程度上来看,贷款限额每提高 10%,购房职工使用公积金贷款的概率会上升约 0.4 个百分点。

(四) 贷款政策对贷款金额的影响

针对 18255 个使用了公积金贷款的样本,为避免出现选择性偏差,采用 Heckman 模型对职工贷款金额进行分析;贷款金额方程与式(3)类似,被解释变量替换为贷款金额的对数,解释变量保持不变;选择方程即为式(3)。

表 1 展示了 Heckman 模型的估计结果,作为对照,也列示了 OLS 估计结果。可以看出,在各模型中贷款利率和贷款限额变量系数的显著性保持一致,模型结果的稳健性较高。结果显示,贷款利率对职工公积金贷款金额会产生显著的负向影响,贷款利率的提高会导致职工贷款金额的下降;从影响程度上来看,贷款利率每提高 1 个百分点,职工贷款金额会下降约 8.1%。贷款限额对职工公积金贷款金额会产生显著的正向影响,贷款限额的提高会导致职工贷款金额的提高;从影响程度上来看,贷款限额每提高 10%,职工贷款金额会提高约 1.2%。

表 1 Heckman 模型的估计结果

变量	(1)	(2)	(3)	(4)
	Heckman	Heckman	Heckman	OLS
贷款利率	-14.42***	-8.11***	-8.09***	-8.03***
贷款限额的对数	0.15*	0.12*	0.12*	0.12*
收入的对数		0.34***	0.34***	0.34***
单位性质		-0.03***	-0.03**	-0.03***
性别		0.10***	0.10***	0.10***
年龄		-0.01	-0.01	-0.01***
年龄的二次方		0.00	0.00	0.00
房价增速			-0.09	-0.09
年度控制变量	有	有	有	有
常数项	13.03***	10.45***	10.47***	9.87***
Wald chi2	3069.89***	6163.43***	6108.56***	
R2				0.3409
样本量	89742	89742	89742	18166

注:表中未展示选择方程的估计结果。

通过实证分析,得到公积金贷款政策对职工决策的定量影响,将实证结果代入式(1),实质上已经揭示出公积金政策对缴存职工互助收益的影响规律。接下来,本文对缴存职工互助收益的现状进行分析,为后续的政策模拟提供基础。

四、缴存职工期望互助收益的现状分析

(一) 数据与计算方法

用于现状分析的数据,是 2015 年 6 月正在参与公积金缴存的职工个人账户数据,共

428858 个抽样样本。数据包含的变量有: 职工性别、年龄、工资、开户日期、个人月缴存额、单位月缴存额、账户余额、贷款金额(使用了公积金贷款的本样本才有)。对样本数据进行初步统计,约 60% 的缴存职工为男性,平均年龄为 35.6 岁,缴存职工平均月工资为 7097 元,账户余额平均为 3.92 万元。37503 位缴存职工使用了公积金贷款,占比约为 8.74%; 平均的贷款金额为 52.13 万元。

基于上述微观数据,可以计算每个职工样本每月从公积金系统获得的互助收益^①。住房公积金存贷款政策和市场利率水平均以现行(2016年3月3日)水平计算:5年期以上公积金贷款利率为 3.25%,公积金贷款限额为 120 万元,公积金存款利率为 1.50%;5年期以上商业银行贷款利率为 4.90%;10年期国债票面利率为 2.85%。公积金贷款优惠根据职工的贷款金额、公积金贷款利率和商业银行贷款利率计算;假设贷款期限为 30 年,还款方式为按月等额还款。机会成本根据职工公积金账户余额、公积金存款利率和国债票面利率计算。

(二) 统计分析

对各职工样本获得的互助收益进行统计分析,使用了公积金贷款的职工每月获得的期望互助收益为 476.9 元,未使用公积金贷款的职工每月的期望互助收益为 -46.3 元(见表 2)。可以看出,一方面公积金政策确实有效支持了缴存职工的购房需求,使用了公积金贷款的职工获得了较大收益;另一方面,未使用公积金贷款的职工实际上每月收入下降,住房需求有可能受到抑制。总体来看,全体职工每月获得的期望互助收益小于 0,可见目前公积金政策整体上并没有提高缴存职工的住房需求,而只是将一部分租房需求转变为了购房需求。

表 2 缴存职工获得的期望互助收益

	使用了公积金贷款的职工	未使用公积金贷款的职工	全样本职工
样本量	37503	391355	428858
每位职工贷款优惠期望值/元	497.9	0.0	43.5
每位职工机会成本期望值/元	21.1	46.3	44.1
每位职工的期望互助收益/元	476.9	-46.3	-0.5
所有职工互助收益总额/万元	1788.4	-1810.8	-22.4

缴存职工获得的互助收益小于 0,反映出目前住房公积金对居民住房需求的支持力度不足。其原因可能有以下几点:①公积金存贷款利率设置不当,存款利率过低或贷款利率过高,都会降低职工获得互助收益的水平;②公积金贷款发放量较低,导致缴存职工享受的贷款优惠较低,降低了互助收益的水平;公积金增值收益上交财政或用于保障房建设等做法,使得公积金增值收益无法有效用于提高公积金贷款发放量,会加剧上述问题。

进一步,按照工资水平由低到高将缴存职工按人数平均分为 10 组,由于不同收入职工购房提取概率、使用公积金贷款的的概率和贷款金额有所不同,所以各组职工的期望互助收益也有差异(见表 3)。当职工收入较低时,缺乏足够的住房支付能力,使用公积金贷款的的概率和贷款金额都较低,贷款优惠低于机会成本,期望互助收益小于 0;随着职工收入水平的提高,住房支付能力增强,从公积金政策中获得的收益有所提升,贷款优惠高于机会成本,期望互助收益大于 0;当收入水平进一步提高后,职工住房需求已经得到较好的满足,使用公积金贷款的的概率出现下降,贷款优惠低于机会成本,期望互助收益小于 0。可以看出,公积金存在“两端补贴中间”的特征,并非单纯的“劫贫济富”。

^① 计算每个职工样本互助收益的公式与式(1)类似,不同的是,此处计算的是每个职工获得互助收益的实际值,不是期望值,所以不存在提取概率、贷款概率的影响。

表3 不同收入分组职工的决策与期望互助收益

分组	工资/元	提取		贷款		期望互助收益/元
		提取概率	账户余额/万元	贷款概率	贷款金额/万元	
1	1711	14.0%	1.25	2.7%	45.90	-2.0
2	2160	14.8%	1.46	3.0%	46.13	-3.4
3	2900	23.6%	1.92	3.8%	45.19	-5.4
4	3823	38.4%	2.63	5.2%	44.41	-7.4
5	4838	53.5%	3.44	6.7%	47.22	-8.5
6	6128	67.2%	4.16	9.0%	49.75	-3.9
7	7624	80.9%	4.66	12.7%	50.56	8.8
8	9325	90.4%	5.44	15.4%	49.45	11.6
9	12711	92.7%	6.42	14.6%	58.14	8.7
10	19636	96.1%	7.72	14.3%	61.28	-3.4

注:除提取概率和贷款概率外均为分组内平均数。

虽然低收入和高收入这“两端”职工的期望互助收益都小于0,但内在原因却有所不同。对于收入最高的10%的职工而言,其拥有自由选择的机会,主动放弃使用公积金贷款,贷款概率较低,承担较高的机会成本,这体现了公积金政策的互助属性。而对于收入最低的60%的职工而言,其住房支付能力较低,更多情况下是被迫无法使用公积金贷款,无法享受贷款优惠,而又被迫承担机会成本;这部分群体的期望互助收益为负值,表明公积金政策可能存在一定程度的公平性问题。

五、公积金政策对缴存职工期望收益影响的模拟分析

(一) 单项政策调整的模拟分析

现状分析揭示了目前住房公积金政策存在的两方面问题:对缴存职工住房需求的支持力度不足,存在一定程度的公平性问题。接下来,本文将基于理论和实证分析得到的规律,通过政策模拟为上述问题寻求改进方案。首先,本文对单项政策调整的效果进行模拟分析。

调整贷款利率,一方面会直接影响贷款职工所享受的贷款优惠水平,另一方面会影响缴存职工的决策,进而影响到贷款优惠和机会成本水平,最终影响职工的期望互助收益。表4列示了贷款利率变动对缴存职工决策的影响情况。随着贷款利率的下调,缴存职工提取公积金购房的概率、使用公积金贷款的概率和公积金贷款金额都会相应提升^①。

表4 不同贷款利率下缴存职工的决策

贷款利率/%	3.75	3.50	3.25(目前)	3.00	2.75
提取人数/万人	24.1	24.3	24.6	24.8	25.0
提取概率/%	56.2	56.8	57.3	57.8	58.3
贷款人数/万人	3.2	3.5	3.8	4.1	4.4
贷款概率/%	7.5	8.1	8.8	9.5	10.2
贷款金额/万元	50.1	51.1	52.1	53.2	54.2

与现状分析部分相同,按照工资水平由低到高将缴存职工按人数平均分为10组。以各组职工平均工资作为横坐标、期望互助收益作为纵坐标(下同),图2展示了不同贷款利率水平下缴存职工的期望互助收益,目前5年期以上公积金贷款利率为3.25%。可以看出,随着公积金贷款利率的降低,职工的互助收益水平逐渐提高。如果要让各分组职工的互助收益均大于0,贷款利率必须降低至3.00%以下。

调整贷款限额,不会直接影响贷款优惠或机会成本,而是会通过影响职工决策间接对贷款优惠

^① 由于实证分析部分展示的影响程度是所有调整情况下的平均水平,此处列示的影响程度是特定调整情况下的变动水平,所以两处影响程度的具体数值略有不同。

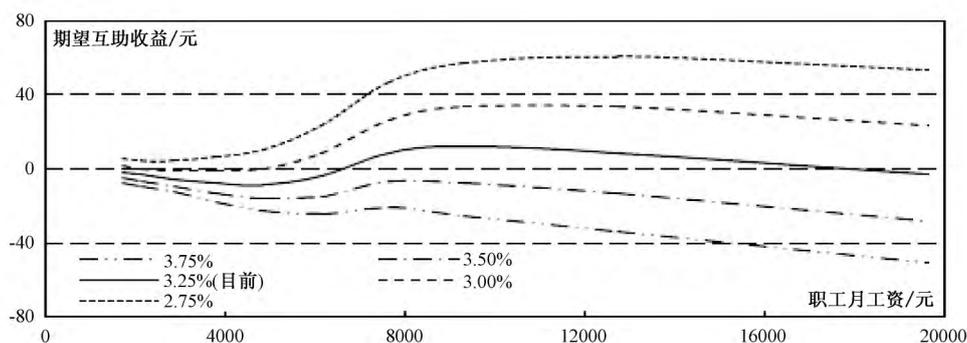


图2 不同贷款利率下缴存职工所得期望互助收益

和机会成本造成影响,进而影响到职工获得的互助收益。图3展示了不同贷款限额下缴存职工获得的互助收益,目前公积金贷款限额为120万元。可以看出,随着公积金贷款限额的提高,职工获得的互助收益也逐渐提高。如果要让各分组职工的互助收益均大于0,贷款限额必须提高至140万元以上。

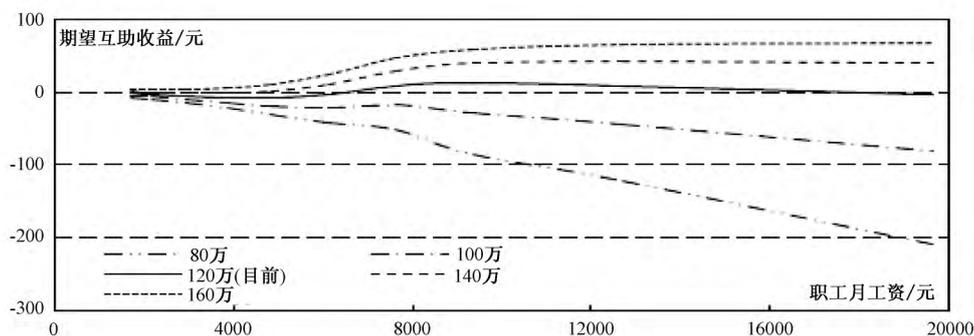


图3 不同贷款限额下缴存职工所得期望互助收益

与贷款政策的影响有所不同,调整存款利率不会影响缴存职工的决策,而只会影响职工承担的机会成本。图4展示了不同存款利率下缴存职工获得的互助收益,目前公积金存款利率为1.50%。可以看出,随着存款利率的提高,职工获得的互助收益也逐渐提高。在2016年2月将公积金存款利率由1.10%上调至1.50%之前,各分组职工获得的期望互助收益均小于0。

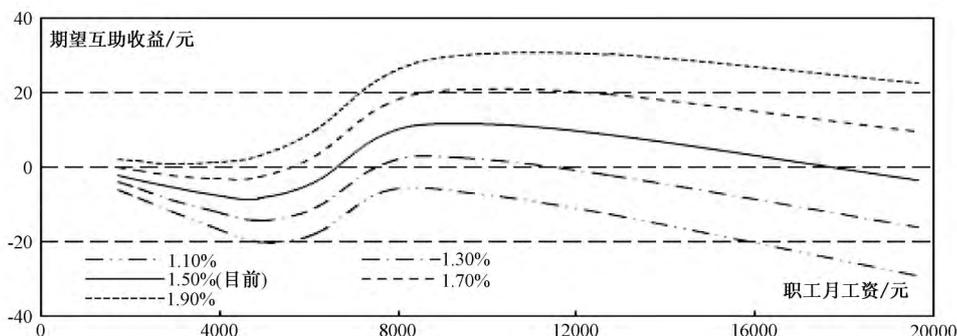


图4 不同存款利率下缴存职工所得期望互助收益

从模拟分析可以看出,降低贷款利率、提高贷款限额、提高存款利率等调整都可以提升缴存职工的期望互助收益,但单项政策调整的效果存在以下一些缺陷:为了达到刺激住房需求的目的,单

项政策调整的幅度会比较大,可能导致政策间不协调的问题;当对不同收入职工采取相同政策调整时(非定向的单项政策调整),高收入职工的期望互助收益对政策调整的敏感度高于低收入职工,难以提升政策公平性。

(二) 不同目标下的政策组合模拟

由于单项政策调整存在缺陷,本文进一步探讨可能的政策组合解决方案。针对上述两类问题,本文分别构建了两种政策组合参考方案(见表 5)。当政策目标是支持居民住房需求,刺激住房消费时,公积金政策组合的具体要求是整体提升缴存职工的收益水平,重点提升中低收入职工的收益水平;具体如政策组合 A 所示,将存款利率提升至 1.80%,同时针对前 6 个分组职工(目前期望互助收益小于 0)定向调整贷款利率为 3.00%、贷款限额为 140 万元。当政策目标是保障低收入住房困难居民的住房需求、提升分配公平性时,政策组合的具体要求是提升中低收入职工的收益水平,使得收益水平随着收入的升高逐渐降低;具体如政策组合 B 所示,随着收入的升高,存款利率逐渐下降,贷款利率逐渐上升,贷款限额逐渐下降。

表 5 不同目标下的政策组合参考方案

分组	目前			政策组合 A			政策组合 B		
	存款利率	贷款利率	贷款限额/万元	存款利率	贷款利率	贷款限额/万元	存款利率	贷款利率	贷款限额/万元
1	1.50%	3.25%	120	1.80%	3.00%	140	1.90%	2.50%	160
2	1.50%	3.25%	120	1.80%	3.00%	140	1.80%	2.50%	160
3	1.50%	3.25%	120	1.80%	3.00%	140	1.50%	2.50%	160
4	1.50%	3.25%	120	1.80%	3.00%	140	1.50%	2.50%	140
5	1.50%	3.25%	120	1.80%	3.00%	140	1.50%	2.75%	140
6	1.50%	3.25%	120	1.80%	3.00%	140	1.50%	3.25%	140
7	1.50%	3.25%	120	1.80%	3.25%	120	1.50%	3.25%	120
8	1.50%	3.25%	120	1.80%	3.25%	120	1.50%	3.25%	120
9	1.50%	3.25%	120	1.80%	3.25%	120	1.50%	3.25%	120
10	1.50%	3.25%	120	1.80%	3.25%	120	1.50%	3.25%	120

图 5 模拟了实施不同政策组合后职工收益的变化情况。政策组合 A 的主要效果在于整体提升缴存职工收益的水平,调整后缴存职工获得的互助收益平均值从原来的 -0.5 元提升至 15.1 元;以职工平均工资为 7097 元计算,相当于政策调整导致职工收入提高约为 2.2%;再按照住房需求弹性为 0.86 估算^[8],由此引致的住房需求提升约为 1.9%;如果想要更显著地提升住房需求,那么可以根据本文的量化结果选择合适的政策组合。政策组合 B 的主要效果是提升中低收入职工的收益水平,调整后低收入职工获得的期望互助收益整体上高于高收入职工,低收入职工在公积金收益分配机制中的弱势地位得以改变,政策公平性有所提升。

六、结论

根据实证和模拟分析,本文得到以下结论:

(1) 住房公积金贷款政策会显著影响缴存职工的决策,进而影响其获得的期望互助收益。公积金贷款利率会对缴存职工购房提取概率、贷款概率和贷款金额产生显著的负向影响,公积金贷款限额会对缴存职工购房提取概率和贷款金额产生显著的正向影响。

(2) 在当前住房公积金政策下,缴存职工整体上获得的互助收益较少,住房公积金政策需要进一步提高对居民购房的支持力度;同时,低收入职工群体的期望互助收益小于 0,在收益分配机制中处于弱势地位,公积金政策存在一定程度的公平性问题。

(3) 通过降低贷款利率、提高贷款限额、提高存款利率等单项政策调整,可以提升缴存职工获

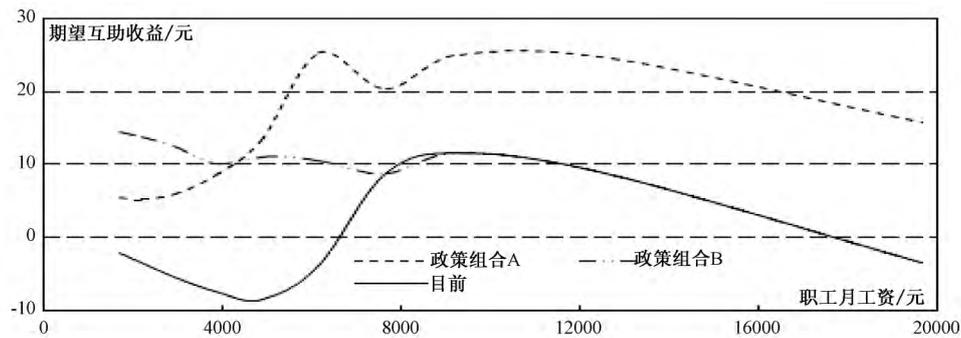


图5 不同政策组合的效果模拟

得的期望互助收益,但也存在着固有缺陷;通过不同的政策组合,可以在一定程度上实现刺激住房消费、提升政策公平性等特定的政策目标。

需要强调的是,由于数据所限,本文仅基于一个城市的样本数据进行了研究。未来如果能够获取更多城市的数据,可以进行更加全面深入的研究,获得更加丰富、更具代表性的成果,以更全面反映全国情况。

参考文献

- [1] 住房和城乡建设部,财政部,人民银行. 全国住房公积金2015年年度报告[EB/OL]. http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201605/t20160531_227668.html 2016-05-30.
- [2] 殷俊,彭聪. 基于公平视角下住房公积金权益模式改革探析[J]. 理论月刊, 2014(11): 152-159.
- [3] 汪金峰,等. 我国住房公积金制度的缺陷与对策研究——以住房公积金的劫“贫”济“富”现象为视角[J]. 西南石油大学学报(社会科学版), 2014(6): 24-28.
- [4] 张达梅. 住房公积金制度的公平缺失与调整[J]. 江淮论坛, 2006(1): 43-46.
- [5] 陈友华. 住房公积金制度:问题、出路与思考[J]. 山东社会科学, 2014(3): 40-47.
- [6] 路君平,李炎萍,糜云. 我国住房公积金制度的发展现状与对策研究[J]. 中国社会科学院研究生院学报, 2013(1): 50-59.
- [7] 洪永森. 提倡定量评估社会经济政策,建设中国特色新型经济学智库[J]. 经济研究, 2015(12): 19-22.
- [8] 郑思齐,刘洪玉. 住房需求的收入弹性:模型、估计与预测[J]. 土木工程学报, 2005(7): 122-126.

作者简介

徐跃进,男,2012年毕业于清华大学建设管理系,获工学学士学位,现为清华大学建设管理系在读博士研究生。研究方向为房地产经济学。

吴璟,男,2009年毕业于清华大学建设管理系,获工学博士学位,现为清华大学建设管理系、清华大学恒隆房地产研究中心副教授、博士生导师。研究方向为房地产与城市经济学、房地产投资。

刘洪玉,男,1988年毕业于清华大学土木工程系,获工学硕士学位,现为清华大学建设管理系教授、博士生导师。研究方向为房地产经济与管理、建设经济与管理。

(责任编辑:程 晞)