

## 10城公积金个贷率触碰红线

### ■ 研究背景

近期全国重点城市房地产政策以偏紧为主，一个重要表现就是公积金贷款相关政策在收紧。此类收紧动作，几乎都和公积金流动性不足的问题有关，同时也说明部分城市住房投资过热、公积金出现透支的现象。疫情期间，全国部分重点城市房屋交易市场明显升温，这使得公积金贷款处于高位运行状态。在流动性把控不到位的情况下，公积金资金池将会告急，进而出现无钱可提可贷的风险。

此类问题和风险需要密切关注。住房公积金市场的稳健运行，本身也是落实房住不炒、稳定房地产金融市场的重要保障。尤其是在当前市场环境中，房地产政策更应该有“滴水不漏”的效应，住房公积金市场的日常运行需要更为密切的监测。只有这样，才能真正规范住房公积金缴存和贷款工作、保障住房公积金缴存职工的合法权益，进而防范住房公积金资金的运行风险。

### ■ 个贷率情况

根据定义，个贷率=住房公积金个人贷款余额/住房公积金归集余额。此处的个人贷款既包括常规的贷款，也包括“公转商”贴息贷款等类型。根据这几年行业及各地的监管要求，个贷率的不同数值，对应了不同的流动性和风险状况。我们借鉴贵阳今年3月份发布的政策，即《贵阳市住房公积金流动性风险管理暂行办法》，对个贷率进行三级分类，如下：

1) 个贷率低于85%为一级响应，属于流动性过剩，应实施积极宽松的住房公积金贷款，加大对购房缴存职工的支持力度。

2) 个贷率在85%（含）—95%之间为二级响应，应实施稳健的住房公积金使用政策。

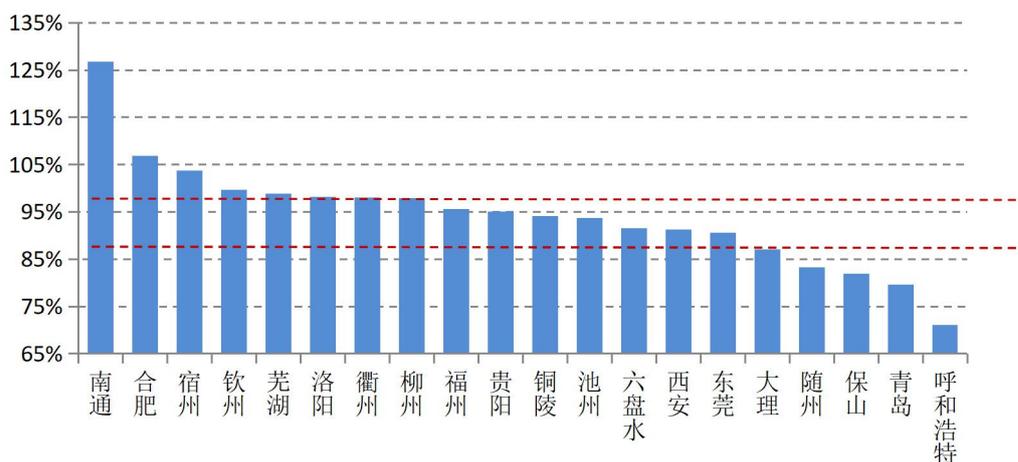
3) 个贷率在95%（含）以上为三级响应，应实施适度收紧的住房公积金使用政策。



本报告统计了全国 20 个城市截止今年一季度末的个贷率数据，其中南通数据根据官网公布的数据进行计算、洛阳和福州数据为截止今年 2 月末数据、大理则为州的统计口径。数据显示，在统计的 20 个城市中，有 4 个城市位于一级响应阶段，有 6 个城市位于二级响应阶段，有 10 个城市位于三级响应阶段。

10 个位于三级响应阶段的城市包括：南通（127%）、合肥（107%）、宿州（104%）、钦州（100%）、芜湖（99%）、洛阳（98%）、衢州（98%）、柳州（98%）、福州（96%）和贵阳（95%）。我们认为，这 10 个城市属于触碰个贷率红线的城市，需要重点监测和严管。从其和房地产交易市场的关系看，此类城市普遍属于楼市相对热的城市，如南通、合肥等。而从公积金相对应的政策看，此类城市应该实施适度收紧的公积金使用政策。

图：今年一季度末公积金个贷率排序



数据来源：各地住房公积金中心、易居研究院

除了此类公布一季度末数据的城市外，我们也整理了部分公布 2020 年末个贷率数据的城市。部分城市数据如下：南阳（57%）、深圳（71%）、长治（79%）、武汉（90%）、三门峡（90%）、渭南（91%）、资阳（91%）、烟台（95%）和无锡（106%）。从数据可以看出，部分城市去年年底个贷率明显偏高，如无锡就已进入三级响应阶段。而部分城市数据较为反常，如深圳。不过这恰说明了一个问题，即深圳公积金贷款市场的问题并不大，市场躁动更多源于违规资金如经营贷的进入。

## ■ 调控政策总结

公积金流动性不足的问题，会使得公积金的贷款出现各类压力。从公积金贷

款可持续和平稳性的角度出发，公积金贷款市场确实需要积极管控和引导。近期全国部分城市纷纷收紧了公积金贷款等政策，形成了非常好的政策效应和市场预期。总结相关政策，我们认为，公积金收紧的调控手段主要包括五种模式，即收紧贷款额度、放缓贷款速度、停止相关业务、收紧租房提取额度、严管骗贷行为等。相关政策具体表现和代表城市总结如下。

**表：今年各地公积金收紧性政策总结**

政策手段	政策具体表现	代表城市
收紧贷款额度	启动流动性风险预警、减少二套贷款的额度、提高二套或二次贷款的首付比例	贵阳、三门峡
放缓贷款速度	实行贷款发放轮候制度	鹤壁、江门
暂停相关业务	暂停商转贷业务、暂缓办理异地贷款	福州、西安、武汉
收紧租房提取额度	调整租房贷款额度的计算公式（涉及租房标准租金和标准面积）、减少公积金的提取额度	佛山、江山
严管骗贷行为	禁止对1年内交易两次的房产提供公积金提取、严打虚构劳务关系和工作证明的骗贷行为、限制异地购房且刚落户的公积金提取行为	郑州、合肥

数据来源：各地住房公积金中心、易居研究院

上述相关城市的公积金政策值得其他城市和行业的学习。今年房地产金融市场的管控明显升级，但更多体现为规范商业银行贷款、严打经营贷流入房地产等内容，公积金市场的监管工作相对缺失。公积金市场应加快建立流动性风险防控管理长效机制，实施“分级预警、适度调控、保障刚需”住房公积金贷款和提取政策。只有这样，才能规范公积金的使用和运行、防范公积金市场的金融风险，最终促进房地产市场的平稳健康发展。