

建筑经济学视角下的住房公积金制度优化研究

冯晋强

包头市住房公积金中心 内蒙古 包头 014030

摘要：本文旨在从建筑经济学的视角出发，对我国住房公积金制度的现状、局限性及优化策略进行深入探讨。首先，概述了住房公积金制度的现状及其在建筑经济学中的重要意义；其次，分析了当前制度在定位、覆盖范围和缴存机制等方面的局限性；最后，提出了加快住房公积金向公共住房金融发展、改革缴存机制、设置科学合理的缴存基数和缴存比例等优化建议，以期为我国住房公积金制度的改进提供参考。

关键词：建筑经济学；住房公积金；制度优化

引言：在新的历史条件下，住房公积金制度如何坚持“以人民为中心”的发展理念，不断改革优化、提升效能，在更大程度上发挥保障性作用，是我们面临的现实课题。然而，伴随着公积金制度的不断完善，其中的问题也渐渐显露出来，受到社会各界的普遍关注与探讨。基于此，本文分析了住房公积金管理制度的现状及意义，并提出住房公积金制度优化措施，旨在为我国住房公积金发展提供有益借鉴。

1 住房公积金制度的现状与意义

1.1 现状分析

住房公积金制度，作为我国住房保障体系中的基石，自实施以来，不仅为广大城镇职工提供了稳定的住房资金支持，还显著促进了住房市场的繁荣与发展。其通过强制性的缴存机制，将个人与单位的部分收入定向积累，形成了一笔庞大的住房专项基金，为职工购房、建房、大修自住住房等提供了有力的金融支持。然而，随着我国经济社会的快速发展和城镇化进程的加速推进，住房公积金制度也面临着一系列新的挑战和问题。首先，资金使用效率不高的问题日益凸显。尽管住房公积金规模庞大，但由于贷款发放流程繁琐、审批周期长，加之贷款额度受到严格限制，导致大量资金长期处于闲置状态，未能充分发挥其支持住房消费、促进住房市场活跃的作用。这不仅造成了资源的浪费，也削弱了住房公积金制度的吸引力和影响力。其次，监管机制的不完善成为制约住房公积金制度健康发展的瓶颈。当前，住房公积金的监管体系尚不健全，监管手段相对滞后，难以有效应对复杂多变的市场环境和潜在的风险挑战。部分不法分子利用监管漏洞，违规使用住房公积金资金，严重损害了制度的安全性和公信力，影响了广大缴存职工的合法权益。最后，公平性问题也是住房公积金制度面临的一大挑战。由于不同行业、地区之间的经

济发展水平和职工收入水平存在差异，导致住房公积金的缴存比例和贷款条件存在显著差异。这种差异不仅加剧了职工之间的收入差距，也违背了住房公积金制度设立的初衷——即保障所有职工的基本住房权益。因此，如何平衡不同群体之间的利益诉求，实现住房公积金制度的公平性和可持续性发展，成为亟待解决的问题^[1]。

1.2 建筑经济学意义

从建筑经济学的视角来看，住房公积金制度在促进住房市场健康发展、优化资源配置、调节收入分配以及促进资本积累等方面发挥着不可替代的作用。首先，住房公积金制度通过汇集个人和单位的资金，为职工提供了低成本的住房贷款支持，有效降低了购房门槛和融资成本，促进了住房市场的活跃和繁荣。这种低成本的融资方式不仅有助于缓解职工的住房压力，还促进了住房需求的释放和住房供给的增加，从而推动了住房市场的良性循环和健康发展。其次，住房公积金制度在收入分配调节方面也具有重要意义。通过设定合理的缴存比例和提取政策，住房公积金制度能够在一定程度上实现收入的再分配效应。一方面，对于低收入职工而言，通过住房公积金的积累和贷款支持，可以在一定程度上改善其住房条件和生活质量；另一方面，对于高收入职工而言，由于其缴存基数较高，其缴纳的住房公积金也相应较多，从而在一定程度上缓解了社会财富分配不均的问题。最后，住房公积金制度的长期实施还有利于资本的积累和资本市场的发育。随着住房公积金规模的不断扩大和资金的不断积累，这部分资金可以逐步转化为长期稳定的投资资金，为住房建设和相关产业的发展提供有力的资金支持。同时，住房公积金资金的投资运营也有助于促进资本市场的发育和完善，提高资本市场的整体效率和稳定性。综上所述，住房公积金制度在推动我国住房市场健康发展、优化资源配置、调节收入分配以及

促进资本积累等方面具有不可替代的作用。然而,面对当前存在的问题和挑战,我们需要不断深化改革和创新机制,进一步完善住房公积金制度的设计和实施方式,以更好地满足人民群众的住房需求并促进经济社会的可持续发展。

2 我国住房公积金发展的局限性

2.1 定位不清,弱化了住房保障功能

住房公积金制度自建立之初,其核心目标便是为职工提供住房保障,缓解其购房压力。然而,在实际操作中,部分地区和单位却将这一制度视为一种额外的福利待遇或简单的储蓄工具,而非一项严肃的住房保障政策。这种定位上的模糊与偏差,直接导致了住房公积金在支持住房消费方面的作用被严重削弱。一方面,部分职工可能因对制度性质认识不足而未能充分利用其贷款优惠;另一方面,制度管理者也可能因缺乏明确的政策导向而未能将资金有效投放到最需要支持的住房项目上。因此,明确住房公积金的住房保障定位,是提升其效能、实现制度初衷的首要任务^[2]。

2.2 住房公积金缴存覆盖范围有限

尽管住房公积金制度在全国范围内得到了广泛推广,但其缴存覆盖范围仍然有限,未能全面覆盖所有需要住房保障的职工群体。特别是对于那些灵活就业人员、农民工等低收入、高流动性的劳动者而言,他们往往因为就业关系不稳定、收入水平低等原因而被排除在缴存范围之外。这部分人群的住房问题同样严峻,但现有制度却无法为他们提供有效的支持和保障。这不仅违背了住房公积金制度设立的初衷,也加剧了社会的不公与分化。因此,扩大住房公积金的缴存覆盖范围,将其纳入更多需要住房保障的职工群体,是制度发展的必然趋势。

2.3 住房公积金缴存起点不够公平

住房公积金的缴存比例和缴存基数是决定职工个人账户余额和贷款额度的重要因素。然而,当前制度在设定这些标准时,主要依据的是职工的工资水平,这在一定程度上导致了缴存起点的不公平。高收入者由于工资水平高,往往能够享受更高的缴存比例和更高的缴存基数,从而在住房公积金制度中占据优势地位;而低收入者则因工资水平低而只能获得较低的缴存比例和缴存基数,其个人账户余额和贷款额度也相应受限。这种不公平现象不仅加剧了职工之间的收入差距,也违背了住房公积金制度应有的公平性和普惠性。因此,调整和完善缴存比例和缴存基数的设定机制,确保所有职工都能在制度中享有相对公平的待遇,是提升住房公积金制度公

平性的关键所在^[3]。

3 住房公积金制度优化

3.1 加快住房公积金向公共住房金融发展

随着住房市场的日益多元化和复杂化,传统的住房公积金制度已难以满足多样化的住房需求。因此,加快住房公积金向公共住房金融发展,构建多层次、多渠道的住房保障体系,成为当前的重要任务。首先,应积极探索住房公积金与住房租赁市场的深度融合。住房租赁市场作为住房市场的重要组成部分,对于解决城市新市民、青年人的住房问题具有重要意义。通过将住房公积金资金引入住房租赁市场,为租赁住房提供长期稳定的资金支持,可以有效降低租赁成本,提高租赁住房的品质和供应量,从而推动住房租赁市场的健康发展。同时,可以设立专门的住房租赁贷款产品,为符合条件的租户提供低息贷款,减轻其租金负担。其次,应加强与共有产权房等新型住房保障形式的合作。共有产权房作为一种创新的住房保障模式,通过政府与购房人按份共有产权的方式,降低了购房门槛,提高了住房的可负担性。住房公积金制度可以积极参与共有产权房的建设和运营,为购房人提供贷款支持,助力其实现住房梦想。同时,可以探索建立住房公积金与共有产权房之间的转换机制,为职工提供更加灵活的住房选择。此外,还应借鉴国际先进经验,推动住房公积金制度的国际化发展。通过与国际住房金融机构的合作与交流,引进先进的住房金融产品和服务模式,提升我国住房公积金制度的国际竞争力和影响力。同时,可以探索建立跨国住房贷款机制,为海外务工人员等特定群体提供住房贷款支持,满足其跨国住房需求。

3.2 改革缴存机制,不断扩大缴存覆盖人群

为了提高住房公积金制度的覆盖面和公平性,必须改革现有的缴存机制,将更多职工纳入缴存范围。首先,应逐步将灵活就业人员、农民工等纳入缴存范围。这部分人群往往因为就业关系不稳定、收入水平低等原因而被排除在缴存范围之外,但其住房需求同样迫切。因此,应制定针对这部分人群的缴存政策,降低缴存门槛,提高缴存比例,确保他们也能享受到住房公积金制度的红利。同时,可以加强与相关部门的协调合作,建立信息共享机制,确保这部分人群的缴存信息得到及时、准确的记录和管理。其次,应根据不同行业 and 地区的实际情况,设置差异化的缴存比例和缴存基数。不同行业 and 地区的经济发展水平、职工收入水平存在差异,因此应制定相应的差异化政策,以体现公平性和差异性。对于经济欠发达地区和低收入行业,可以适当降低

缴存比例和缴存基数；对于经济发达地区和高收入行业，则可以适当提高缴存比例和缴存基数。这样既能确保制度的公平性，又能满足不同群体的住房需求。此外，还可以探索建立自愿缴存机制。鼓励更多职工自愿参与住房公积金制度，提高其缴存积极性和参与度。对于自愿缴存的职工，可以给予一定的政策优惠和激励措施，如提高贷款额度、降低贷款利率等^[4]。

3.3 设置科学合理的缴存基数和缴存比例

首先，应根据职工的实际收入水平和住房需求制定合理的缴存基数范围。缴存基数是确定职工缴存金额的基础，应充分考虑职工的收入水平和住房消费能力。对于低收入职工，可以适当降低缴存基数；对于高收入职工，则可以适当提高缴存基数。同时，应建立动态调整机制，根据经济社会发展和职工收入变化适时调整缴存基数范围。其次，应根据不同收入水平的职工设置差异化的缴存比例。缴存比例是确定职工缴存金额的关键因素之一，应体现公平性和差异性。对于低收入职工，可以适当提高其缴存比例，以增加其个人账户余额和贷款额度；对于高收入职工，则可以适当降低其缴存比例，以减轻其缴存负担。同时，应建立收入关联机制，根据职工的收入水平来确定其缴存比例和贷款额度。这样既能确保制度的公平性，又能满足不同收入群体的住房需求。此外，还应加强缴存基数和缴存比例的监管和审核。建立健全的监管机制，加强对缴存基数和缴存比例的审核和检查力度，确保缴存基数和缴存比例的合理性和合规性。对于违规缴存、虚报缴存基数等行为应依法予以查处和纠正。

3.4 监管与风险防范

3.4.1 加强信息化建设，提升监管效率

在信息化时代，应充分利用大数据、云计算、人工智能等现代信息技术手段，加强住房公积金管理的信息化建设。通过建立统一的数字化服务平台，实现数据的实时共享和动态监控，提高监管的精准性和时效性。同时，加强对数据的分析和挖掘，发现潜在的风险点和问

题，为决策提供有力支持。

3.4.2 强化内部控制，防范内部风险

内部控制是保障住房公积金资金安全的重要防线。应建立健全内部控制制度，明确岗位职责和权限，加强对关键岗位和环节的监督和管理。通过定期的内部审计和风险评估，发现并及时纠正内部控制中的薄弱环节和漏洞，防范内部风险的发生。

3.4.3 提高透明度，增强社会监督

提高透明度是增强住房公积金制度公信力的重要途径。应定期向社会公开住房公积金的缴存、提取、贷款发放及投资收益等关键信息，接受社会监督。同时，建立投诉举报机制，鼓励职工和社会各界积极参与监督，共同维护住房公积金制度的安全和稳定。

结论：综上所述，从建筑经济学的视角看，住房公积金制度在优化资源配置、调节收入分配和促进资本积累等方面具有重要意义。然而，当前制度在定位、覆盖范围和缴存机制等方面仍存在局限性。为了进一步提升住房公积金制度的公平性和有效性，应加快向公共住房金融发展、改革缴存机制、设置科学合理的缴存基数和缴存比例，并加强监管和风险防范。

未来，随着住房市场的不断发展和住房需求的多样化，住房公积金制度将面临更多的挑战和机遇。我们应继续深化对住房公积金制度的研究和探索，不断创新和完善制度设计，以更好地满足人民群众的住房需求，推动住房市场的健康稳定发展。

参考文献

- [1]李希,田孝蓉.基于层次分析法的住房公积金运行绩效评价研究:以河南省为例[J].中国物价,2021(12):85-88.
- [2]王彦卿.住房公积金贷款风险准备金计提问题的思考[J].中国房地产,2021(28):69-72.
- [3]傅彩玲.住房公积金财务管理问题及其对策探究[J].企业改革与管理,2021(17):205-206.
- [4]陈芝琼.住房公积金在房地产经济运行中的调控作用[J].住宅与房地产,2021(24):1-2.