

中国城市住房公积金高质量发展评估报告 2020

上海交通大学住房与城乡建设研究中心
燕山大学住房公积金研究中心
公积金信息化(西安)研究中心

执笔人: 陈杰、王战洪、张燕燕、吴义东

2020 年 12 月 2 日

目录

导言.....	2
一、住房公积金政策背景和属地管理模式介绍.....	2
1.1.中国住房公积金的基本制度框架	2
1.2.中国住房公积金的属地化管理体系	3
二、2020 年中国城市住房公积金发展质量总体评估	3
2.1.中国城市住房公积金高质量发展指数 2020 榜单总列	4
2.2.中国城市住房公积金高质量发展指数 2020 榜单分列	6
三、2020 年中国城市住房公积金发展质量分项评估	9
3.1. 城市住房公积金发展规模评估	9
3.2. 城市住房公积金发展增速评估	21
3.3. 城市住房公积金发展结构评估	28
3.4. 城市住房公积金资金利用率评估	44
3.5. 城市住房公积金资金效益评估	50
3.6. 城市住房公积金资金安全评估	54
四、研究总结.....	59
附录: 中国城市住房公积金高质量发展评估的指标体系及构建.....	62
报告团队.....	64
后记.....	65

导言

住房公积金制度是我国住房金融制度的重要组成部分,也是我国住房制度的一个关键要素,自1994年依据《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发[1994]43号)在全国推广以来,一直在解决我国城镇居民的“住有所居”和“住有宜居”方面发挥着重要和积极的作用。但我国的住房公积金实行属地化管理的运行模式,由于区域之间在经济发展和住房市场的活跃程度存在较大差异,也由于住房公积金制度的贯彻落实情况不同,各地住房公积金的发展并不均衡。但之前对我国城市层面住房公积金发展情况的系统性分析报告较少。¹

住房公积金的缴存与缴存者工资挂钩,其余额是缴存者的家庭金融资产组成部分,一个城市的缴存者人均缴存额及余额与该城市的职工工资水平高度相关。同时,一个城市住房公积金制度覆盖面和缴存者组成体现该城市的就业结构特征。此外,一个城市住房公积金资金池的规模、结构、增长及提取和贷款利用等情况,作为“晴雨表”、“温度计”、“风向标”,反映其住房市场的发展情况和活跃程度,对判断该城市的住房市场运行情况及未来趋势有重要的参考价值。

本报告的合作团队之前基于全国341个市(地、州、盟)住房公积金管理中心在网络上公开发布的2019年报中的相关数据,运用包括六大维度的指数体系,编制了《中国城市住房公积金高质量发展指数2020》。在这份指数结果的基础上,本报告进一步对我国城市层面住房公积金的发展状况进行了更加深入的全景式数据分析,特别是从发展规模、发展增速、发展结构、资金利用率、资金效益和资金安全等六个维度进行了全面的梳理和评价。

本报告有助于更加全面地了解住房公积金在区域层面的发展特征和城市层面的发展动态,可为城市层面住房公积金的发展质量提升提供基础数据的参考,同时也可以给城市层面的住房市场包括租赁住房市场的发展态势,以及城市住房供需情况分析,提供判断依据。

一、住房公积金政策背景和属地管理模式介绍

1.1. 中国住房公积金的基本制度框架

《住房公积金管理条例》(以下简称《条例》)是我国住房公积金制度的“基本宪法”,规范了制度的基本框架和运作原则。依据该《条例》(2002年版,2019年略有修订),国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门、中国人民银行拟定住房公积金政策,并监督执行。《条例》同时规定,住房公积金实施“管委会决策、管理中心运作、银行专户存储、财政监督”的管理模式。这个模式可以概括为:住房公积金管理委员会是住房公积金管理的决策机构,住房公积金管理中

心作为执行机构负责住房公积金的管理运作，资金的存贷业务和结算等金融业务等委托给指定的商业银行代理，地方政府财政部门对本行政区域内住房公积金的归集、提取和使用情况实施监督。

住房公积金的运营模式可以概括为：住房公积金的资金本金来源于住房公积金的缴存者，即缴存住房公积金的单位职工。住房公积金的资金本金由当地公积金管理中心依据《条例》的赋权进行管理和运作，管理中心负责公积金资金的保值和归还。公积金资金在资金运作过程产生增值收益，即业务收入与业务支出的差额。住房公积金的业务收入是指利息收入、增值收益利息收入、委托贷款利息收入和国家债券利息收入。住房公积金的业务支出包括支付职工个人住房公积金的存款利息，支付住房公积金的归集手续费，支付委托贷款手续费。

1.2. 中国住房公积金的属地化管理体系

我国住房公积金实行设区市（地区州盟）属地化管理模式。根据《条例》的规定，直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市（地、州、盟）应当按照精简、效能的原则，设立一个住房公积金管理中心，负责住房公积金的管理运作。县（市）不设立住房公积金管理中心。住房公积金管理中心可以在有条件的县（市）设立分支机构。住房公积金管理中心与其分支机构应当实行统一的规章制度，进行统一核算。《条例》还规定，住房公积金管理中心是直属城市人民政府的不以营利为目的的独立的事业单位。

《条例》同时规定，省、自治区人民政府建设行政主管部门会同同级财政部门以及中国人民银行分支机构，负责本行政区域内住房公积金管理法规、政策执行情况的监督。2019年末，国家、省两级住房公积金专职监管人员共137人。

2019年，全国共设有341个住房公积金管理中心。未纳入设区城市统一管理的分支机构139个，其中，省直分支机构24个，石油、电力、煤炭等企业分支机构71个，区县分支机构44个。全国住房公积金服务网点3350个。全国住房公积金从业人员4.42万人，其中：在编2.67万人，非在编1.75万人。

二、2020年中国城市住房公积金发展质量总体评估

本报告主要依据《中国城市住房公积金高质量发展指数2020》（以下简称《指数》或指数报告）的排名结果对各城市的住房公积金发展质量进行评估。该指数的指标体系、数据来源与构建过程参见本报告的附录。指数报告中给出了完整的城市总排名及分项、分规模的城市排名，限于篇幅，在本报告中不做完整引用，仅基于部分榜单进行点评讨论。

2.1.中国城市住房公积金高质量发展指数 2020 榜单总列

六星级 (原始得分在 70 以上): 第 1 名, 上海

五星级 (原始得分在 55-69.99 之间): 前 2-43 名

四星级 (原始得分在 50-54.99 之间): 前 44-110 名

三星级 (原始得分在 45-49.99 之间): 第 111-217 名

二星级 (原始得分在 40-44.99 之间): 第 218-293 名

一星级 (原始得分在 40 分以下): 第 294-341 名

其中, 海南省设立海南省住房公积金管理局, 城市层面的住房公积金管理活动归集到省级层面进行统计。新疆建设兵团独立进行住房公积金的归集与运用。

表 1. 2020 年中国城市住房公积金高质量发展指数的前 50 名城市

排名	城市	得分	排名	城市	得分
1	上海市	70.75	26	合肥市	57.80
2	深圳市	68.05	27	海南省	57.77
3	杭州市	67.92	28	扬州市	57.75
4	南京市	67.14	29	武汉市	57.64
5	北京市	66.33	30	青岛市	57.55
6	无锡市	66.20	31	连云港市	57.43
7	温州市	64.01	32	南昌市	57.37
8	宁波市	63.02	33	湖州市	57.19
9	大连市	62.66	34	乌鲁木齐	57.14
10	南通市	62.63	35	三明市	56.90
11	东莞市	61.61	36	丽水市	56.37
12	金华市	61.44	37	宿迁市	56.16
13	广州市	61.14	38	宜宾市	56.11
14	苏州市	60.83	39	衢州市	56.02
15	沈阳市	60.74	40	鄂尔多斯市	55.85
16	天津市	60.36	41	长春市	55.67
17	嘉兴市	60.27	42	西宁市	55.64
18	台州市	59.82	43	洛阳市	55.18
19	常州市	59.15	44	中山市	54.85
20	绍兴市	58.99	45	昆明市	54.85
21	珠海市	58.71	46	保山市	54.84
22	福州市	58.67	47	佛山市	54.56
23	成都市	58.52	48	攀枝花市	54.34
24	重庆市	58.29	49	泉州市	54.25
25	厦门市	58.01	50	西安市	54.06

《中国城市住房公积金高质量发展指数 2020》评出，上海市、深圳市、杭州市、南京市、北京市、无锡市、温州市、宁波市、大连市、南通市排名前十。

在这个总榜单上，排名靠前都是大中城市，这点并不意外，也符合人们的直觉预期。大城市的住房公积金不仅发展规模大，发展增速不低，也往往管理水平较好，带来发展结构、资金利用率、资金效益和资金安全等指标都表现不错。

排名第 1 的上海，众所周知，是中国住房公积金制度的发源地，起步最早，实缴职工人数规模最大，管理水平也很高。在 2020 年中国城市住房公积金高质量发展指数中，上海的发展规模排名第 1、资金效益排名第 5、发展结构排名第 5，资金安全第 18，表现都十分突出。虽然上海的发展增速排名只在第 98 位，资金利用率更只排在第 165 位，显示存在部分维度上的短板，影响了总得分，但几个强项的综合性优势，仍然保证其高居全国城市第 1，并成为唯一得分超过 70 的“六星级”城市。

相对而言，深圳排名第 2，可能对不少人会有一些出乎意料。因为相比大多数大城市早在 1990 年代后期就在“体制内”单位体系基本普及了住房公积金制度，深圳是在 2010 年才正式面向全体市民推广住房公积金。深圳市的住房公积金管理中心直到 2010 年 10 月 29 日才正式挂牌，《深圳市住房公积金管理暂行办法》（深府[2010]176 号）自 2010 年 12 月 20 日才开始实施。

深圳住房公积金虽然起步较晚，却发展迅速。在 2020 年的城市住房公积金高质量发展指数中，深圳在各个一级指标都表现很优秀，且显示十分均衡的发展态势。具体来说，深圳不仅发展规模排名第 5（其中实缴职工人数排在第 3，仅次于上海和北京），资金安全排名第 40，发展增速排名第 42，更是在发展结构指标上独占鳌头，排名第 1，显示了非常良好的制度覆盖率、渗透率和普惠性。

高质量发展指数对“发展结构”一级指标设置了 20 分的分值，深圳市在这个指标拿到了 19.10 分，得分率达到 85%，显示在这个一级指标下的各个二级指标都表现十分优异，都处于全国最前列。深圳一共总得分 68.05 分，“发展结构”这个指标就贡献了 28% 的得分，可见深圳的住房公积金发展质量获评第 2 主要是以结构取胜，而非规模取胜。

排名第 3 的杭州，总得分与深圳十分接近，只差 0.13。2020 年城市住房公积金高质量发展指数，杭州发展结构排名第 3，发展规模排名第 4，发展增速第 16，资金利用率第 53，资金安全第 54，这些指标都表现优异或很不错，但资金效益排在第 177，低于平均水平，在该指标上产生了一些失分，但总体排名还是很高。

排名第 4 的是南京市。2020 年城市住房公积金高质量发展指数，南京发展结构排名第 7，发展规模排名第 9，发展增速第 44，表现都不错，资金利用率第 56，但都不算特别突出，不过相对短板的资金安全排名在第 67，资金效益排名在第 59，全部指标全都进入前 20%，总体均衡，为此总排名排到了第 4 的高位。

北京发展规模排名第 2（其中缴存金额排名第 1，实缴职工人数排名第 2），总得分排在第五，属于有些意外。尽管北京的发展结构排名第 4，资金效益的排名第 22，表现都很不错，但资金安全排名第 103，资金利用率排名第 140，发展增速排名第 150，只处于中等偏上水平，导致总得分不是最高。

排名第 6 的是无锡，排名第 7 的是温州，排名第 8 的是宁波。这三个城市的特点是，发展规模都比较大（如无锡、温州和宁波的发展规模分别排名第 12、33 和 15），同时发展结构和发展增速都表现比较优异，直接带来了很高的总分。

排在第 9 的是大连市，第 10 是南通市，第 11 是东莞市，第 12 是金华市。这四个城市的特点是，发展规模都不算很大，但也在比较前列，同时这四个城市的发展结构都得分很高，其他方面也没有特别明显短板，导致总分较高。特别值得一提的是，金华市发展规模只排在第 61，但资金安全得分第 10，发展结构得分第 30，资金效益得分第 46，因而排名十分前列。

广州发展规模排名第 3（其中缴存金额第 3、实缴职工数第 4），但总排名只有 13，也是相当让人意外。分析原因，主要是广州除了发展规模排名第 3，发展结构排名第 19，其它指标都不算前列，其余指标中最高的是发展增速，也只排在第 55，导致总分没有进入前十。

发展规模在前 11 的其它城市，总排名全都进入前 30。如发展规模排名第 6（实缴职工数第 8）的天津，总排名第 16；发展规模排名第 7（实缴职工数第 5）的苏州，总排名第 14；发展规模排名第 8（实缴职工数第 6）的成都，总排名第 23；发展规模第 10（实缴职工数第 11）的武汉，总排名第 29；发展规模第 11（实缴职工数排名第 9）的重庆，总排名第 24。这不难理解，住房公积金发展规模大的城市，管理水平都比较高，发展效益和资金安全都不会很差；同时，大城市吸引人口多，发展增速也不会低，为此总得分不低。

不过，从总排名也能看出，由于指数设置的六大一级指标，考虑了六个不同的发展维度，一个城市的住房公积金发展能同时兼顾到这六个维度，殊为不易。在经过这六个维度的加权得分后，还能得到高分的城市，确实在发展住房公积金方面做出了很高质量的工作。

2.2.中国城市住房公积金高质量发展指数 2020 榜单分列

考虑到指数体系中仍然可能给了大城市过多优势，在相关专家的建议之下，指数课题组区分不同规模城市进行分别排名。

以实缴职工数为基准，把城市划分为大城市（前 25%）、中等城市（中间 50%）和小城市（后 25%）这三组，在此处分别列出每个组别的前 50 名。

表 2. 2020 年中国城市住房公积金高质量发展指数前 50 名(按城市规模分列)

组内排名	大城市组	总排名	中等城市组	总排名	小城市组	总排名
1	上海市	1	三明市	35	保山市	46
2	深圳市	2	丽水市	36	北海市	55
3	杭州市	3	宿迁市	37	鄂州市	64
4	南京市	4	宜宾市	38	阿坝藏族羌族自治州	75
5	北京市	5	衢州市	39	池州市	78
6	无锡市	6	鄂尔多斯市	40	雅安市	81
7	温州市	7	攀枝花市	48	贺州市	88
8	宁波市	8	延边朝鲜族自治州	56	玉树藏族自治州	109
9	大连市	9	包头市	57	阿勒泰地区	110
10	南通市	10	黄石市	58	资阳市	113
11	东莞市	11	新疆建设兵团	60	新余市	123
12	金华市	12	龙岩市	62	武威市	125
13	广州市	13	漳州市	65	大兴安岭地区	129
14	苏州市	14	宁德市	66	黄山市	137
15	沈阳市	15	淮北市	67	博尔塔拉蒙古自治州	144
16	天津市	16	凉山彝族自治州	70	临沧市	146
17	嘉兴市	17	安庆市	71	酒泉市	153
18	台州市	18	绵阳市	73	海北藏族自治州	159
19	常州市	19	渭南市	74	萍乡市	176
20	绍兴市	20	玉林市	76	随州市	183
21	珠海市	21	亳州市	77	海西蒙古族藏族自治州	190
22	福州市	22	钦州市	80	来宾市	192
23	成都市	23	淮南市	83	西双版纳傣族自治州	199
24	重庆市	24	阜阳市	86	海东市	201
25	厦门市	25	巴彦淖尔市	87	普洱市	202
26	合肥市	26	舟山市	89	果洛藏族自治州	203
27	海南省	27	清远市	90	黄南藏族自治州	204
28	扬州市	28	忻州市	92	塔城地区	208
29	武汉市	29	滨州市	93	哈密市	209
30	青岛市	30	昌吉回族自治州	94	海南州	211
31	连云港市	31	伊犁哈萨克族自治州	95	陇南市	212
32	南昌市	32	宿州市	96	锡林郭勒盟	216
33	湖州市	33	毕节市	97	朔州市	223
34	乌鲁木齐	34	克拉玛依	98	甘孜藏族自治州	225
35	长春市	41	南充市	99	鹰潭市	227
36	西宁市	42	南平市	100	固原市	231

37	洛阳市	43	吕梁市	102	阿拉善盟	235
38	中山市	44	河池市	103	杨陵区	237
39	昆明市	45	菏泽市	104	潜江市	243
40	佛山市	47	红河哈尼族彝族自治州	106	楚雄州	244
41	泉州市	49	吉安市	111	白山市	246
42	西安市	50	和田地区	112	崇左市	247
43	呼和浩特市	51	新乡市	114	兴安盟	252
44	大庆市	52	辽阳市	115	甘南藏族自治州	253
45	济南市	53	贵港市	118	辽源市	258
46	泰州市	54	锦州市	119	仙桃市	260
47	盐城市	59	铜仁市	120	潮州市	268
48	长沙市	61	牡丹江市	121	防城港市	270
49	郑州市	63	宣城市	122	林芝市	279
50	惠州市	68	黔南布依族苗族自治州	126	丽江市	281

备注：以 2019 年实缴职工数为基准，把市(地、州、盟)划分为大城市(前 25%)、中等城市(中间 50%)和小城市(后 25%)这三组。

从表 2 中可以看到,总排名前 35 名都是实缴职工数居前四分之一的大城市,只有第 35 名是来自“中等城市”,是 2019 年实缴职工数只有 25 万人、该项排名第 132 位的三明市。分析三明市各项一级指标,发现主要是其资金安全指标得分很高,达到了第 6 位,有力地拉高了总分;另外,其发展结构得分也达到了第 63 位,对提高总分也做出了重要贡献。总排名比较高的“中等城市”还有丽水市、宿迁市、宜宾市、衢州市、鄂尔多斯市、攀枝花市,都进入了前 50 名。

在总排名中排位最高的实缴职工数居后四分之一的“小城市”,是保山市,总排名第 46。保山市在 2019 年实缴职工数只有 11.75 万人,排名第 257 位。但保山市资金安全得分为第 4,发展结构得分为第 76,这两项上比较多的得分成就了其可以成为唯一进入前 50 的“小城市”。

表 2 只列出各城市组的前 50 名,会给人一种错觉,似乎所有的“大城市”排名很高。但实际情况并非如此。如果查阅指数报告的完整版,就会发现,平顶山市、宜昌市、保定市、南阳市,这些实缴职工规模相当高的城市,总排名都在 200 之后,其中实缴职工数排名第 45 的保定,总排名只有第 287。此外,一共有 9 个“大城市”的排名是在总排名的后半部,有 27 个“大城市”的总排名在 100 名之后,其中包括实缴职工数排名第 26 的哈尔滨市,总排名为第 171。

这充分体现了,这个指数的指标体系,并不保证缴存规模大的城市一定排名在很前列,还是基于各维度来综合进行评价。

三、2020年中国城市住房公积金发展质量分项评估

以下按照发展规模、发展增速、发展结构、资金利用率、资金效益和资金安全这六大一级指标分别展开评论，也针对重要单项指标的排名进行讨论。

3.1. 城市住房公积金发展规模评估

指数报告对于城市住房公积金发展规模的评价指标包括缴存额、缴存单位、实缴职工、提取额、个贷笔数、个贷额和个贷市场占有率。

1. 城市住房公积金发展规模综合分析

在2020城市住房公积金高质量发展指数的发展规模指标排名来看，北京市、上海市、广州市、杭州市和深圳市分别位于前五位，在该指标的得分率超过了或接近80%，体现出了经济发达水平和人口规模在住房公积金发展规模指标上的绝对主导。从区域维度来看，发展规模指标排名前30的主要为东部发达城市和中西部省会城市，而排名后30名的主要为中西部地区经济欠发达、人口稀疏的城市（地、州、盟），东北地区一些城市，规模最小的是神农架林区和潜江市这样的特殊设区。

表3. 住房公积金发展规模排名前30名和后30名城市

排名	城市	得分	排名	城市	得分
1	北京市	12.95	312	博尔塔拉蒙古自治州	3.77
2	上海市	12.71	313	景德镇市	3.76
3	广州市	12.09	314	嘉峪关市	3.76
4	杭州市	11.97	315	黄南藏族自治州	3.76
5	深圳市	11.96	316	拉萨市	3.76
6	天津市	11.83	317	海北藏族自治州	3.71
7	苏州市	11.69	318	新余市	3.69
8	成都市	11.64	319	铜川市	3.65
9	南京市	11.50	320	双鸭山市	3.65
10	武汉市	11.23	321	乌海市	3.59
11	重庆市	11.22	322	保山市	3.54
12	无锡市	11.09	323	鹰潭市	3.54
13	沈阳市	10.52	324	白山市	3.50
14	西安市	10.47	325	怒江傈僳族自治州	3.46
15	宁波市	10.21	326	辽源市	3.34
16	大连市	10.16	327	鄂州市	3.31
17	济南市	10.16	328	阿里地区	3.29
18	长沙市	9.97	329	中卫市	3.25

19	郑州市	9.90	330	果洛藏族自治州	3.21
20	青岛市	9.79	331	济源市	3.15
21	长春市	9.56	332	大兴安岭地区	2.98
22	哈尔滨市	9.55	333	防城港市	2.87
23	合肥市	9.48	334	金昌市	2.78
24	常州市	9.44	335	鹤岗市	2.45
25	东莞市	9.39	336	仙桃市	1.95
26	福州市	9.30	337	七台河市	1.87
27	厦门市	9.24	338	天门市	1.81
28	南通市	9.22	339	神农架林区	1.51
29	大庆市	9.19	340	潜江市	1.49
30	太原市	9.13	341	杨陵区	1.45

2. 城市住房公积金发展规模单项分析

从单个指标分析来看，缴存额、缴存单位、实缴职工等单项指标排在前列都是大城市，后列的都是边远地区的小城市，这在预期之中。但各个单项的城市排名有所不同，说明不同维度的规模指标在不同城市的分布存在差异性。

住房公积金缴存额可以直观反映一个城市的经济发达程度。

表 4 显示，2019 年北京市在住房公积金归集方面遥遥领先，是唯一一年缴存额超过 2000 亿元的城市，比第二名上海市高出了 44%。但上海市又是北京之外唯一一年归集超过 1000 亿元的城市，年缴存额达到了 1534 亿元。北京市和上海市，通过住房公积金缴存额这个指标，就充分显示了在全国城市中高出一截的经济总体实力。第三和第四是广州市和深圳市，年缴存额分别达到了 851 亿元和 717 亿元。前四名城市的排名，证明了四大“一线城市”，确实名不虚传。

但第五名的杭州市与深圳市差距不算大，显示了杭州市作为强势崛起的强准一线城市的经济地位。第六名的天津市、第七名的苏州市、第八名的成都市、第九名的南京市，也都与人们对其经济总体实力地位的排位印象基本吻合。

直辖市重庆市，在住房公积金缴存额榜单只排在全国城市第 10，远低于其在全国城市中城乡总人口排名（第 1）和城镇常住人口排名（第 3），也远低于其 2019 年 GDP 的全中国城市第 5 排名，一个侧面说明重庆市的发展经济效益还与经济发达城市还有较大差距。

缴存额第 5 至第 12 名城市，缴存额在 300-600 亿元这个区间，这些城市也是我国目前公认的经济强二线城市，未来新的一线城市基本会从这些城市中产生。

缴存额排名前 30 的城市包括了多个中西部省会城市，如成都市、武汉市、西安市和昆明市等，排名还都比较高，说明中西部中心城市经济实力不俗。

总结来看，缴存额排名前 30 的城市都是人口多、经济发达的一二线城市，缴存额排名后 30 的城市(州)，除了神农架林区和杨凌区这样的特殊设区，主要为经济欠发达、人口较少的中、西部城市（地、州），以及部分人口较少的东北城市，这也与预期一致。经济发达地区，城镇人口较多，职工收入水平也相对较高，因此住房公积金的参缴基数也较大，缴存额也就更高。住房公积金的缴存额水平一定程度上反映了城镇常住人口水平和职工收入水平。

表 4. 住房公积金缴存额的前 30 名和后 30 名城市（单位：亿元）

排名	城市	缴存额	排名	城市	缴存额
1	北京市	2213.55	312	伊春市	10.01
2	上海市	1533.57	313	吐鲁番市	10.00
3	广州市	851.06	314	山南市	9.95
4	深圳市	717.88	315	嘉峪关市	9.67
5	杭州市	601.00	316	白城市	9.59
6	天津市	526.80	317	白山市	9.56
7	苏州市	518.34	318	中卫市	9.04
8	成都市	514.28	319	铜川市	8.94
9	南京市	468.73	320	辽源市	8.82
10	重庆市	429.50	321	迪庆藏族自治州	8.64
11	武汉市	426.38	322	石嘴山市	8.46
12	西安市	305.91	323	阿拉善盟	7.71
13	济南市	276.93	324	鹤岗市	7.70
14	沈阳市	274.68	325	七台河市	7.67
15	郑州市	271.60	326	济源市	7.62
16	宁波市	267.47	327	林芝市	7.50
17	长沙市	242.64	328	博尔塔拉蒙古自治州	7.03
18	青岛市	234.28	329	怒江傈僳族自治州	6.76
19	无锡市	225.08	330	仙桃市	6.59
20	大连市	217.74	331	大兴安岭地区	6.29
21	合肥市	211.11	332	天门市	5.89
22	昆明市	203.43	333	潜江市	5.81
23	福州市	197.21	334	阿里地区	5.35
24	哈尔滨市	196.73	335	玉树藏族自治州	5.35
25	长春市	183.33	336	海南州	5.34
26	厦门市	168.75	337	海北藏族自治州	4.18
27	佛山市	155.09	338	黄南藏族自治州	3.74

28	南昌市	154.52	339	果洛藏族自治州	3.71
29	石家庄市	148.94	340	杨陵区	3.50
30	东莞市	145.71	341	神农架林区	2.00

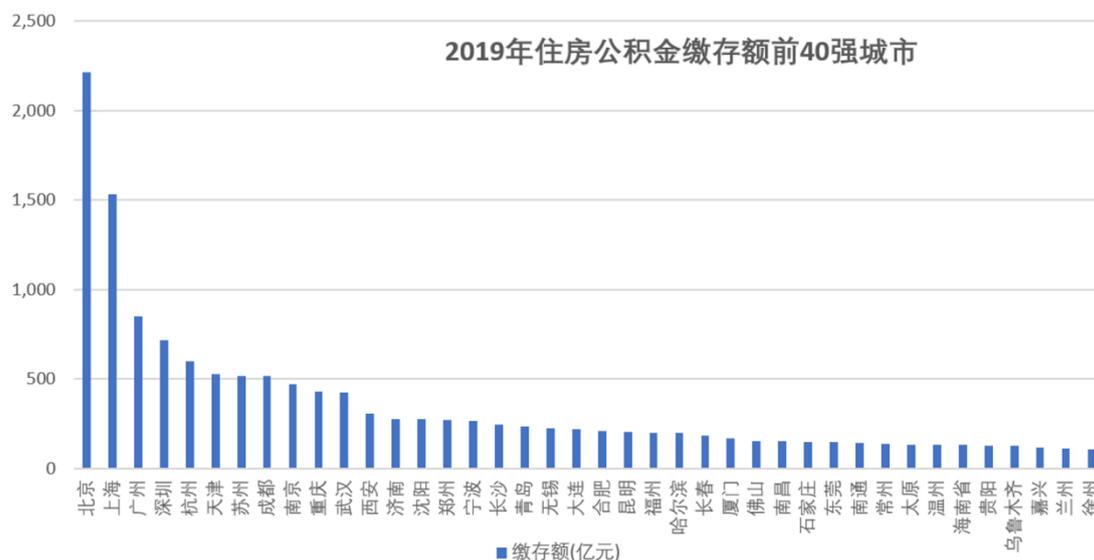


图 1：2019 年住房公积金缴存额前 40 强城市

住房公积金缴存单位数可以直观反映一个城市的正规化经济活跃程度。

2019 年，住房公积金缴存单位指标前 30 名，虽然入榜城市名单与缴存额相似，但具体排名有很大的差别。上海市的缴存单位数排名第 1，达到 42.67 万个，是第二名北京市的两倍还多，完全颠覆了两个城市在缴存额方面的情况对比。这个强烈反差中，蕴含很丰富的信息，说明上海市的住房公积金渗透率高，覆盖了远比北京多的中小微用人单位。同样，深圳市的缴存单位数也远超广州市，是广州市的 1.7 倍，说明深圳市住房公积金覆盖了更多的民营中小企业。

排名前 30 名的城市主要都是东部发达大城市，如苏州市、无锡市、东莞市和厦门市等。排名前 30 的城市也包括中西部省会城市，如成都市、武汉市、长沙市和贵阳市等。但值得注意的是，直辖市重庆市，在住房公积金缴存单位数只排在第 15，说明其公积金覆盖面在大城市中是比较窄的。

排名后 30 的城市主要为西部欠发达地区，以及个别人口稀缺的东北城市，这也与预期基本一致。经济发达的地区，就业人口多，且经济活动规范程度较高，参与公积金制度的实缴单位较多，而经济欠发达地区，就业人口少，经济活动规范程度也不高，导致公积金覆盖率也低，实缴单位少。

表 5. 缴存单位的前 30 名和后 30 名城市（单位：个）

排名	城市	缴存单位	排名	城市	缴存单位
1	上海市	426,700	312	吐鲁番市	1,139
2	北京市	206,343	313	石嘴山市	1,072
3	深圳市	178,273	314	鄂州市	1,036
4	广州市	105,172	315	山南市	1,021
5	苏州市	104,381	316	博尔塔拉蒙古自治州	945
6	杭州市	100,610	317	中卫市	938
7	天津市	70,401	318	鹤岗市	934
8	无锡市	65,622	319	拉萨市	922
9	成都市	64,468	320	乌海市	905
10	南京市	58,342	321	克孜勒苏柯尔克孜自治州	903
11	青岛市	51,696	322	七台河市	898
12	东莞市	47,559	323	迪庆藏族自治州	872
13	厦门市	43,764	324	仙桃市	841
14	宁波市	40,084	325	海南州	823
15	大连市	39,904	326	潜江市	767
16	重庆市	39,475	327	昌都市	747
17	常州市	32,147	328	金昌市	730
18	武汉市	31,583	329	怒江傣族自治州	730
19	海南省	30,500	330	黄南藏族自治州	716
20	济南市	28,717	331	天门市	659
21	沈阳市	25,981	332	玉树藏族自治州	641
22	西安市	25,945	333	林芝市	620
23	福州市	25,231	334	海北藏族自治州	618
24	温州市	24,519	335	嘉峪关市	604
25	长沙市	22,872	336	杨陵区	573
26	嘉兴市	21,752	337	日喀则市	528
27	南通市	20,616	338	果洛藏族自治州	499
28	郑州市	19,040	339	神农架林区	338
29	湖州市	18,612	340	那曲地区	270
30	贵阳市	18,471	341	阿里地区	184

住房公积金实缴职工数可以直观反映一个城市的有效人气。

2019 年，住房公积金实缴职工排名前四位的城市依旧是上海市、北京市和深圳市和广州市。上海市公积金实缴职工超过北京市，深圳市也在这个指标超过广州市，但两个前者的缴存额都不如后者，说明上海市和深圳市的缴存者平均缴

存额分别都低于北京市和广州市，这两个城市的参缴者以较低收入者居多，从另一个侧面来说明这两个城市的住房公积金覆盖面要比后两个城市更广。

住房公积金实缴职工排名前 30 的城市，如苏州市、成都市、杭州市、南京市等，同样也是公积金缴存额和缴存单位排名前 30 的东部发达城市和中西部省会城市。直辖市重庆市，公积金实缴职工数排在第 9，高于缴存单位数排名，也高于缴存额排名，说明人均缴存额在大城市中相对偏低，但缴存单位人均实缴职工数则在大城市相对偏高，缴存单位比较集中在大单位。

排名后 30 的城市（地、州）等也基本为西部经济和人口欠发达的地区，也有少数在东北地区。其中拉萨市、乌海市、鹤岗市等城市同样也是缴存单位排名后 30 的城市。这也与预期基本一致，经济发达和人口稠密的地区，城镇常住人口较多，缴存基数大，实缴职工也较多。经济欠发达地区，人口较少，城镇常住人口也较少，缴存基数小，实缴职工也较少。

表 6. 住房公积金实缴职工的前 30 名和后 30 名城市（单位：万人）

排名	城市	实缴职工	排名	城市	实缴职工
1	上海市	882.78	312	甘南藏族自治州	6.04
2	北京市	798.55	313	嘉峪关市	5.97
3	深圳市	665.15	314	固原市	5.96
4	广州市	479.72	315	拉萨市	5.95
5	苏州市	382.91	316	石嘴山市	5.87
6	成都市	361.78	317	乌海市	5.76
7	杭州市	300.20	318	克孜勒苏柯尔克孜自治州	5.66
8	天津市	280.40	319	鹤岗市	5.62
9	重庆市	267.18	320	大兴安岭地区	5.50
10	南京市	253.28	321	仙桃市	4.87
11	武汉市	231.36	322	海东市	4.85
12	西安市	215.56	323	日喀则市	4.69
13	东莞市	183.20	324	昌都市	4.48
14	佛山市	172.70	325	阿拉善盟	4.36
15	青岛市	172.31	326	博尔塔拉蒙古自治州	4.10
16	无锡市	169.53	327	山南市	3.59
17	长沙市	166.04	328	那曲地区	3.53
18	郑州市	165.36	329	怒江傈僳族自治州	3.33
19	济南市	164.44	330	天门市	3.25
20	宁波市	160.17	331	潜江市	3.19
21	沈阳市	159.56	332	迪庆藏族自治州	3.16
22	合肥市	137.49	333	林芝市	2.66

23	大连市	133.59	334	杨凌区	2.60
24	长春市	120.88	335	海南州	2.09
25	厦门市	117.19	336	玉树藏族自治州	1.64
26	哈尔滨市	115.33	337	阿里地区	1.62
27	海南省	108.14	338	海北藏族自治州	1.59
28	福州市	104.89	339	黄南藏族自治州	1.32
29	昆明市	103.80	340	果洛藏族自治州	1.15
30	常州市	99.35	341	神农架林区	0.80

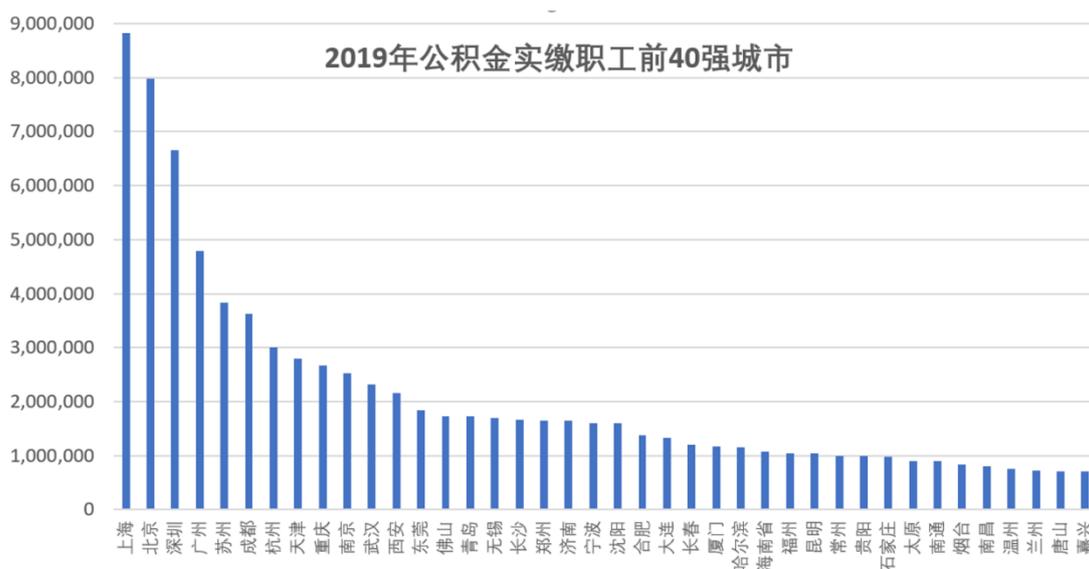


图 2：2019 年住房公积金实缴职工前 40 强城市

2019 年,全国共发放住房公积金个人住房贷款 286 万笔,发放贷款金额 12139 亿元,个人住房贷款余额 55883 亿元,分别较上年增长 13.25%、18.79%和 12.11%;平均每笔个贷 42.44 万元,在个人住房贷款市场的占有率为 15.61%。²

住房公积金个贷笔数可以折射一个城市房地产购房市场的人气热度。

2019 年,上海住房公积金个贷笔数几乎是北京的两倍,遥遥领先,而重庆市和南京市的住房公积金贷款火热程度跃居前四。相比之下,深圳市和广州市的住房公积金个贷倒是相对冷清很多,尤其广州市,排名只有第 12。这是由于公积金贷款笔数与当地公积金贷款政策松紧程度高度相关,并不完全直接等同住房市场活跃程度。尽管如此,该指标仍然与购房市场热度有很高的相关性。另外,从第 3 名的重庆市到第 16 名长沙市,个贷笔数变动幅度不大,在 3 万-6 万笔之间。

排名前 30 的其他城市主要为近年来个人购房市场热度高的东部城市和中西部省会城市。排名后 30 的城市(地、州、盟)则主要在个人购房市场比较冷落的中西部经济欠发达的地区,个别在东北地区。

表 7. 住房公积金个贷笔数的前 30 名和后 30 名城市（单位：笔）

排名	城市	个贷笔数	排名	城市	个贷笔数
1	上海市	140,800	312	山南市	1,311
2	北京市	71,489	313	迪庆藏族自治州	1,300
3	重庆市	61,700	314	怒江傈僳族自治州	1,300
4	南京市	59,400	315	防城港市	1,300
5	武汉市	54,000	316	仙桃市	1,300
6	成都市	53,500	317	天门市	1,288
7	苏州市	52,600	318	阳泉市	1,232
8	深圳市	51,400	319	石嘴山市	1,200
9	杭州市	50,000	320	吕梁市	1,126
10	天津市	50,000	321	阿坝藏族羌族自治州	1,100
11	无锡市	46,700	322	克孜勒苏柯尔克孜自治州	1,100
12	广州市	40,500	323	双鸭山市	1,000
13	西安市	39,700	324	潜江市	988
14	沈阳市	38,900	325	铜川市	931
15	大连市	32,900	326	海南州	900
16	长沙市	30,300	327	杨陵区	900
17	济南市	29,400	328	昌都市	884
18	合肥市	26,600	329	金昌市	875
19	宁波市	25,800	330	林芝市	868
20	太原市	22,700	331	海北藏族自治州	762
21	郑州市	22,600	332	玉树藏族自治州	710
22	哈尔滨市	22,400	333	黄南藏族自治州	688
23	南通市	22,000	334	阿里地区	618
24	常州市	20,800	335	七台河市	556
25	青岛市	20,400	336	那曲地区	525
26	乌鲁木齐	20,300	337	保山市	412
27	长春市	19,900	338	果洛藏族自治州	406
28	福州市	18,500	339	大兴安岭地区	400
29	济宁市	17,400	340	鹤岗市	395
30	佛山市	17,300	341	神农架林区	270

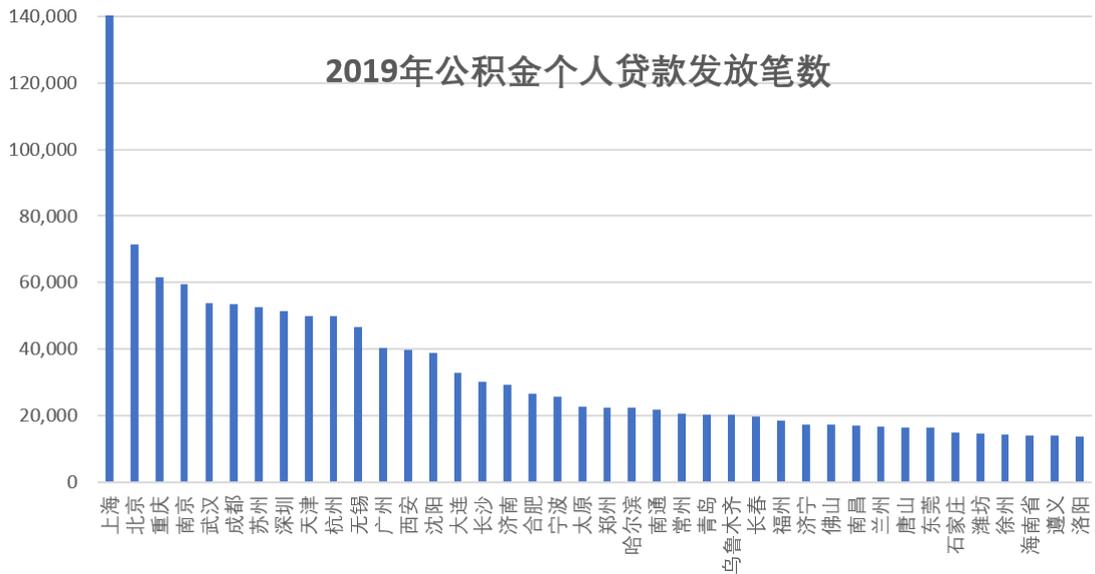


图 3：2019 年住房公积金个人住房贷款发放笔数前 40 强城市

住房公积金个贷金额可以折射一个城市房地产购房市场的价值容量。

2019 年，住房公积金个贷额排在前四位的是上海市、北京市、深圳市和南京市。上海个贷额仍然几乎是北京的两倍。深圳市虽然个贷笔数排在第 8，但单笔贷款金额多，贷款额进入了前四。广州同样个贷额的排名高于其个贷笔数的排名。个贷额排名前 30 的城市主要为东部经济发达城市如杭州市、无锡市、苏州市等和中西部省会城市如重庆市、长沙市和西安市等。个贷额排名前 30 的城市名单与个贷笔数排名前 30 的城市名单基本一致，排名稍有差别。

表 8. 住房公积金个贷额的前 30 名和后 30 名城市 (亿元)

排名	城市	个贷额	排名	城市	个贷额
1	上海市	939.18	312	防城港市	4.76
2	北京市	557.56	313	仙桃市	4.57
3	深圳市	343.39	314	天门市	4.31
4	南京市	326.70	315	阿拉善盟	4.18
5	杭州市	278.90	316	乌海市	4.02
6	武汉市	273.86	317	海南州	3.92
7	广州市	266.06	318	吐鲁番市	3.91
8	成都市	238.88	319	阳泉市	3.82
9	重庆市	236.12	320	阿里地区	3.78
10	无锡市	235.72	321	吕梁市	3.65
11	天津市	228.90	322	鸡西市	3.60
12	苏州市	225.09	323	石嘴山市	3.39

13	西安市	193.84	324	潜江市	3.38
14	长沙市	139.55	325	那曲地区	3.35
15	沈阳市	127.64	326	玉树藏族自治州	3.33
16	东莞市	126.08	327	铜川市	3.22
17	合肥市	120.22	328	黄南藏族自治州	3.08
18	大连市	116.69	329	海北藏族自治州	2.89
19	济南市	114.71	330	伊春市	2.76
20	宁波市	114.47	331	白山市	2.65
21	太原市	113.13	332	克孜勒苏柯尔克孜自治州	2.61
22	乌鲁木齐	101.63	333	杨凌区	2.61
23	郑州市	98.05	334	金昌市	2.58
24	长春市	97.52	335	果洛藏族自治州	1.98
25	哈尔滨市	97.23	336	双鸭山市	1.37
26	福州市	96.96	337	保山市	1.21
27	南通市	96.26	338	七台河市	1.03
28	厦门市	90.00	339	神农架林区	0.77
29	常州市	88.85	340	大兴安岭地区	0.62
30	佛山市	88.10	341	鹤岗市	0.55

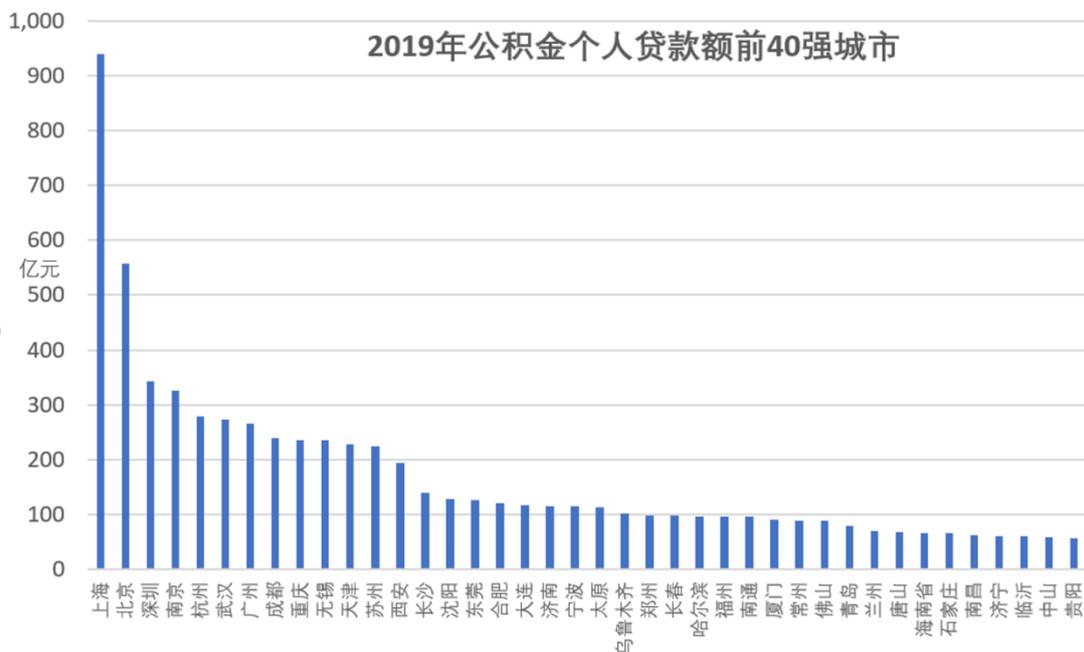


图 4：2019 年住房公积金个人住房贷款金额前 40 强城市

根据近几年的全国住房公积金年度报告，全国层面住房公积金个人住房贷款市场占有率大约维持在 15-19%的区间段。但该指标的地区差别较大。该指标越高，意味着住房公积金对住房贷款市场的渗透率和参与率也越高，缴存者获得购房支持的机会也就越高。

从 2019 年住房公积金个人住房贷款市场占有率核密度分布情况来看（如图 5 所示），在 341 个设置住房公积金管理中心的城市和地区中，仅有极少数城市的住房公积金个人住房贷款市场占有率超过 50%。通过进一步统计发现，这些城市的数量大约占比 10%，且对于 2019 年住房公积金个贷市场占有率超过 50%的 34 个城市，基本上分布在我国房价较低的西部地区（如表 9 所示）。

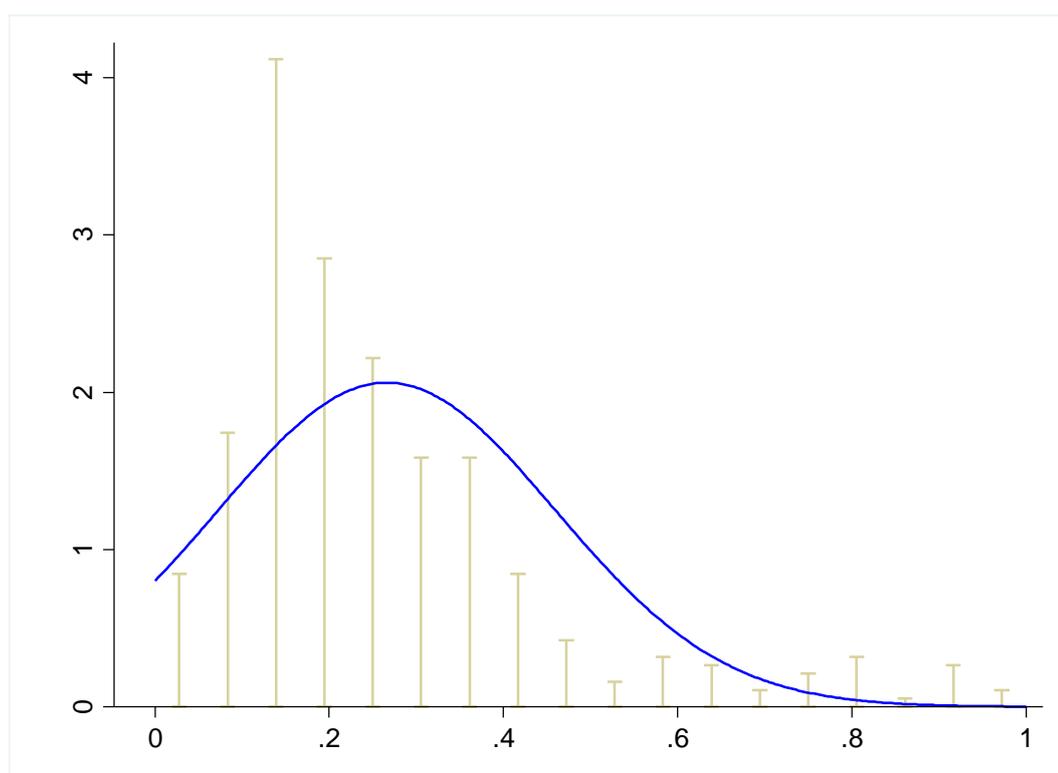


图 5：2019 年住房公积金个人住房贷款市场占有率核密度分布

但必须指出，与之前缴存和个贷等单项指标不同的是，住房公积金个人住房贷款的市场占有率涉及到与商业个人房贷的比较，而这个数据由各地住房公积金管理中心提供，未经权威部门的验证，其准确性没有足够保证，需要谨慎使用。尤其过高和过低的市场占有率，都可能存在较大误差。所以表 9 仅供参考，数据须谨慎对待。

表 9. 住房公积金个贷市场占有率前 30 个城市

排名	城市	占有率	排名	城市	占有率
1	玉树藏族自治州	100.00%	312	青岛市	9.59%
2	阿坝藏族羌族自治州	97.20%	313	肇庆市	9.42%
3	甘孜藏族自治州	93.19%	314	北海市	9.33%
4	黄南藏族自治州	92.98%	315	汕尾市	9.16%
5	克拉玛依	90.99%	316	滁州市	9.15%
6	山南市	90.57%	317	六安市	9.12%
7	克孜勒苏柯尔克孜自治州	89.29%	318	临沂市	9.11%
8	和田地区	85.93%	319	潜江市	9.04%
9	海南州	82.97%	320	嘉兴市	8.94%
10	甘南藏族自治州	82.89%	321	宿迁市	8.84%
11	喀什地区	82.86%	322	南昌市	8.83%
12	林芝市	81.28%	323	清远市	8.80%
13	果洛藏族自治州	80.25%	324	深圳市	8.43%
14	那曲地区	77.91%	325	江门市	8.26%
15	海东市	77.61%	326	阳江市	8.14%
16	迪庆藏族自治州	75.61%	327	贵港市	7.93%
17	海西蒙古族藏族自治州	75.26%	328	东莞市	7.48%
18	阿拉善盟	74.32%	329	开封市	7.22%
19	海北藏族自治州	72.16%	330	佛山市	6.90%
20	普洱市	69.95%	331	河源市	6.42%
21	阿里地区	64.52%	332	仙桃市	6.36%
22	吐鲁番市	64.08%	333	珠海市	6.10%
23	日喀则市	63.30%	334	南宁市	5.29%
24	临沧市	63.29%	335	中山市	5.11%
25	伊春市	62.56%	336	惠州市	4.50%
26	乌兰察布市	60.92%	337	平凉市	4.40%
27	锡林郭勒盟	60.72%	338	楚雄州	4.21%
28	鄂尔多斯市	60.63%	339	吉安市	4.19%
29	大庆市	57.82%	340	赣州市	3.43%
30	呼伦贝尔市	57.27%	341	廊坊市	2.79%

注：个别城市该指标数据缺失，没有参加排名。

不过就表 9 而言，抛开具体数据的准确性，总体趋势还是清晰的，个贷市场占有率前 30 的城市全部是房价较低的西部城市和个别东北城市，与业内公认的住房公积金贷款在商业房贷市场不发达、房价较低城市的市场占有率更高的印象

是一致的。同时，公积金个贷市场占有率排名后 30 的城市大部分为经济较发达、人口较多的东、中部城市。特别引人注目的是，深圳市的住房公积金个贷市场占有率仅为 8.43%，排名全国倒数第 18。之前表格显示，深圳市在住房公积金个人贷款的金额与笔数的排名均非常靠前，但其公积金个贷的市场占有率却低于 9%。青岛也存在类似情况。青岛的住房公积金个贷笔数排名第 25，个贷金额排名第 31，但市场占有率仅为 9.59%，排名全国倒数第 30。如果数据准确，一方面说明这些城市的个人房贷市场竞争激烈、市场化程度高，另一方面这些城市房价非常高昂，仅靠贷款有很低上限的公积金个贷是远远难以满足购房需求。

作为总结，在房价较高的地区，住房公积金贷款对于缴存者购房的支持仍然有限，东、中部地区缴纳住房公积金的受益较小。住房公积金缴存者，在低房价的西部地区获得贷款支持机会更高，在高房价的东部地区获得机会较少。

3.2. 城市住房公积金发展增速评估

指数报告对于城市住房公积金发展增速的评价指标包括缴存额增长率(%)、缴存单位增长率(%)、实缴职工增长率(%)、提取额增长率(%)、个贷笔数增长率(%) 和市场占有率增长率(%)。

1. 城市住房公积金发展增速综合分析

从住房公积金发展增速来看，2019 年占据前 4 位分别是中山市、鹤壁市、惠州市和东莞市，都是经济发展相对较快的城市。从区域维度看，住房公积金发展主要包括一些经济发展较快的东部城市，如宿迁市、菏泽市、河源市、合肥市、苏州市、杭州市等，也包括经济增长或公积金扩面表现不错的中西部城市(地州)，如和田地区、喀什地区和拉萨市等。

公积金发展增速排名后 30 的城市主要集中在近年经济增速出现下滑的东北和中西部省份，如山西省出现多个。

从发展增速与发展规模的比较来看，有不少发展规模排名较后的城市(地、州、盟)的发展增速排名靠前，如和田地区、新疆建设兵团、喀什地区、果洛藏族自治州、拉萨市等，这也说明了这些地区的住房公积金虽然规模较小，但发展潜力也是不容小觑的。

表 10. 住房公积金发展增速排名前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	得分	排名	城市	得分
1	中山市	11.42	312	临汾市	4.86
2	鹤壁市	11.42	313	海北藏族自治州	4.86
3	惠州市	10.84	314	铁岭市	4.83
4	东莞市	10.64	315	鞍山市	4.75

5	宿迁市	10.57	316	鹤岗市	4.72
6	和田地区	10.11	317	达州市	4.72
7	菏泽市	10.07	318	海南州	4.70
8	新疆建设兵团	10.06	319	自贡市	4.68
9	河源市	9.96	320	衡阳市	4.68
10	喀什地区	9.82	321	延安市	4.62
11	合肥市	9.80	322	红河哈尼族彝族自治州	4.60
12	苏州市	9.78	323	昌都市	4.56
13	漳州市	9.73	324	吴忠市	4.55
14	果洛藏族自治州	9.69	325	日喀则市	4.51
15	克孜勒苏柯尔克孜自治州	9.68	326	伊春市	4.47
16	杭州市	9.58	327	白山市	4.46
17	汕尾市	9.48	328	松原市	4.45
18	宁波市	9.47	329	张掖市	4.45
19	温州市	9.46	330	怒江傈僳族自治州	4.44
20	鄂尔多斯市	9.46	331	阿拉善盟	4.37
21	绍兴市	9.44	332	大庆市	4.26
22	湖州市	9.37	333	潮州市	4.25
23	拉萨市	9.36	334	白城市	4.22
24	南昌市	9.36	335	阜新市	4.22
25	榆林市	9.34	336	朔州市	4.18
26	长沙市	9.32	337	呼伦贝尔市	4.11
27	珠海市	9.30	338	铜川市	3.94
28	郑州市	9.29	339	七台河市	3.75
29	北海市	9.26	340	天水市	3.71
30	佛山市	9.25	341	运城市	3.68

2. 城市住房公积金发展增速单项分析

住房公积金缴存额增长率与所在城市经济发展趋势高度正相关。

2019年，住房公积金缴存额增长率的前四位是河源市、和田地区、榆林市和吕梁市，缴存额增长率排名前9位的增长率都在30%以上，前30的增长率都在20%以上。排名居前的，虽在欠发达地区居多，但经济有一定增长，再加上住房公积金扩面工作的成效，就显示出了较多的增长势头。排名前30的，只有广东省的河源市、汕尾市、梅州市，山东省菏泽市和江苏省的宿迁市都属于东部相对经济欠发达城市，其他主要是在西部地区，如和田地区、榆林市、乌海市、山南市、果洛州、遵义市、昭通市等，也有一些中部城市，如吕梁市、鹤壁市、张家界市、马鞍山市、邯郸市、商丘市等。尽管存在住房公积金扩面工作的因素，住房公积金缴存额的增长率，还是折射出这些城市具有相当不错的经济增长活力。

2019年，有十个城市/州的住房公积金缴存额出现了负增长，负增长最多的是日喀则市，其次是泰安市，负增长程度都在10%以上。排名后30的城市（地、州、盟）分布比较分散，但东北地区占了6个，山西省有4个，映照了这些地区的经济整体不景气和人口的流失。

表 11. 住房公积金缴存额增长率前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	增长率	排名	城市	增长率
1	河源市	36.07%	312	广元市	5.10%
2	和田地区	34.89%	313	抚顺市	4.97%
3	榆林市	34.78%	314	白城市	4.92%
4	吕梁市	34.70%	315	徐州市	4.86%
5	乌海市	32.86%	316	贺州市	4.79%
6	山南市	32.67%	317	大兴安岭地区	4.65%
7	菏泽市	31.29%	318	牡丹江市	4.47%
8	果洛藏族自治州	31.20%	319	石嘴山市	4.42%
9	宿迁市	30.38%	320	秦皇岛市	4.05%
10	鹤壁市	29.06%	321	自贡市	3.95%
11	张家界市	27.86%	322	张掖市	3.04%
12	马鞍山市	27.82%	323	阿拉善盟	2.94%
13	汕尾市	26.40%	324	乐山市	2.32%
14	遵义市	24.95%	325	西双版纳傣族自治州	2.15%
15	昭通市	24.74%	326	忻州市	1.93%
16	黔西南州	24.73%	327	承德市	1.73%
17	邯郸市	24.58%	328	吴忠市	1.26%
18	商丘市	24.16%	329	运城市	0.72%
19	梅州市	23.61%	330	晋中市	0.46%
20	鄂尔多斯市	23.24%	331	包头市	0.22%
21	克孜勒苏柯尔克孜自治州	22.81%	332	昌都市	-1.69%
22	本溪市	22.59%	333	怒江傈僳族自治州	-1.88%
23	西安市	22.42%	334	白山市	-2.06%
24	惠州市	22.34%	335	七台河市	-3.64%
25	四平市	22.18%	336	临汾市	-4.31%
26	仙桃市	21.81%	337	延安市	-4.77%
27	塔城地区	21.56%	338	抚州市	-6.49%
28	济源市	21.53%	339	铜川市	-7.26%
29	长治市	21.36%	340	泰安市	-10.84%
30	拉萨市	21.14%	341	日喀则市	-14.10%

住房公积金缴存单位增长率与一个城市正规化经济发展趋势高度正相关。

2019年，住房公积金缴存单位增长率排名前四位的城市为拉萨市、新疆建设兵团、临沧市和西安市，其中排名前三位的城市缴存单位增长率在30%以上。排名前30的城市(州)不仅包括中西部城市，也包括不少东部城市，如无锡市、佛山市、台州市、中山市，甚至还有一些缴存规模很大的大城市，如西安市、成都市、厦门市、济南市、南京市。这些城市的缴存额规模并没有出现高增长，但缴存单位出现高增长率，说明这些城市的住房公积金扩面(扩大覆盖面)工作做的比较不错，在2019年加快向中小微企业进行渗透。

缴存单位增长率排名后30位的主要在中西部和东北地区，增长率均为负数。对照表11，这些城市(地、州)的住房公积金缴存额并没有出现大的收缩，但缴存单位出现较为严重的收缩，说明这些城市(地、州)的经济活力在下降，新开办的企业少，企业倒闭多，经济趋于集中到少数大型单位中。

表 12. 住房公积金缴存单位增长率前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	增长率	排名	城市	增长率
1	拉萨市	40.42%	312	通化市	-1.29%
2	临沧市	31.48%	313	陇南市	-1.39%
3	西安市	26.77%	314	运城市	-1.83%
4	聊城市	26.75%	315	庆阳市	-2.73%
5	无锡市	25.16%	316	阜新市	-3.73%
6	佛山市	25.01%	317	攀枝花市	-3.79%
7	邢台市	23.22%	318	鞍山市	-3.98%
8	毕节市	22.60%	319	淄博市	-4.38%
9	台州市	22.23%	320	湛江市	-4.55%
10	临沂市	21.66%	321	那曲地区	-5.15%
11	中山市	21.50%	322	黄山市	-5.74%
12	惠州市	21.50%	323	曲靖市	-6.28%
13	成都市	20.46%	324	宜宾市	-6.29%
14	厦门市	20.45%	325	朔州市	-6.38%
15	济南市	20.34%	326	眉山市	-6.61%
16	德州市	20.22%	327	达州市	-7.30%
17	海南省	19.80%	328	克孜勒苏柯尔克孜自治州	-7.42%
18	乌鲁木齐市	19.66%	329	临夏回族自治州	-7.48%
19	济源市	19.45%	330	九江市	-9.67%
20	枣庄市	19.34%	331	宜春市	-11.12%
21	温州市	19.32%	332	开封市	-11.25%
22	邯郸市	19.23%	333	天水市	-11.33%
23	长沙市	18.72%	334	沧州市	-12.32%

24	南京市	18.63%	335	江门市	-16.00%
25	杭州市	18.60%	336	潮州市	-19.34%
26	果洛藏族自治州	18.59%	337	吉安市	-19.74%
27	鄂尔多斯市	18.45%	338	泉州市	-20.37%
28	雅安市	18.41%	339	玉林市	-20.64%
29	新疆建设兵团	18.05%	340	怀化市	-21.13%
30	黔南布依族苗族自治州	17.58%	341	伊春市	-33.73%

住房公积金实缴职工增长率可以反映一个城市人气吸引力趋势。

2019年，住房公积金实缴职工增长率排名前6位的城市是河源市、焦作市、神农架林区、郑州市、鄂尔多斯市和汕尾市，增长率都在15%以上。可以注意到，实缴职工增长率排名前30位的榜单，与缴存额增长率前30的榜单比较相似，但与实缴单位增长率前30的榜单差别较大，说明表12中实缴单位的高增长确实可能主要是向中小微企业扩面取得的。

2019年，全国有62个城市(州、盟)出现了住房公积金实缴职工的负增长。实缴职工增长率排名后30的城市(州、盟)，负增长率的幅度都超过了2.6%，有10个负增长率幅度超过10%。在这30个城市(州、盟)中，有10个是位于东北，其它地区比较分散。这说明中国目前人口收缩比较严重的就是在东北地区，其它地区还没有出现明显的成片收缩现象。

表 13. 住房公积金实缴职工增长率前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	增长率	排名	城市	增长率
1	河源市	19.30%	312	阿坝藏族羌族自治州	-2.60%
2	神农架林区	16.96%	313	十堰市	-2.61%
3	鄂尔多斯市	15.70%	314	抚顺市	-2.87%
4	汕尾市	15.19%	315	廊坊市	-2.96%
5	泸州市	14.78%	316	怀化市	-2.96%
6	乌鲁木齐市	14.31%	317	铁岭市	-3.29%
7	沈阳市	14.08%	318	七台河市	-3.86%
8	普洱市	14.00%	319	南平市	-4.26%
9	商丘市	13.89%	320	临沂市	-4.29%
10	佛山市	13.75%	321	泰州市	-4.30%
11	湖州市	13.68%	322	包头市	-4.39%
12	温州市	13.63%	323	阜新市	-4.47%
13	北海市	13.42%	324	白山市	-5.63%
14	宿迁市	12.94%	325	济源市	-6.06%
15	固原市	12.03%	326	四平市	-7.30%
16	邵阳市	12.00%	327	吉安市	-7.69%

17	广安市	11.88%	328	黄山市	-8.27%
18	阿拉善盟	11.85%	329	鸡西市	-8.49%
19	平凉市	11.73%	330	本溪市	-9.14%
20	玉树藏族自治州	11.56%	331	萍乡市	-9.90%
21	亳州市	11.48%	332	沧州市	-10.80%
22	清远市	11.34%	333	安康市	-10.97%
23	杨陵区	11.11%	334	宜春市	-12.03%
24	阿里地区	10.20%	335	郑州市	-14.33%
25	昭通市	10.13%	336	芜湖市	-14.46%
26	贺州市	9.99%	337	淄博市	-14.83%
27	黔东南苗族侗族自治州	9.87%	338	六安市	-15.45%
28	中山市	9.80%	339	伊春市	-16.47%
29	梅州市	9.57%	340	兴安盟	-17.19%
30	嘉兴市	9.43%	341	果洛藏族自治州	-17.69%

除了缴存维度的增长，住房公积金贷款的变化反映了利用维度的增长情况，以下从公积金个贷笔数增长率和个贷金额增长率分别讨论。

住房公积金个贷笔数增长率可以反映一个城市购房市场的人气变化。

2019年，住房公积金个贷笔数增长率排名前4位的为中山市、喀什地区、南昌市和廊坊市，排名前7位的个贷笔数增长率都在100%以上，有50个城市的增长率超过40%，81个城市超过30%，111个城市超过20%。³

与此同时，2019年全国共有128个城市(地、州、盟)出现住房公积金个贷笔数负增长，还有78个出现负增长幅度超过10%，显示全国范围内购房市场出现大面积降温，但区域之间的分化严重。公积金个贷笔数排名后30的主要集中在东北，内蒙和云南也有多个城市，负增长率均幅度都超过或接近25%，其中排名最后六位的负增长率幅度超过-40%，保山市的个贷笔数负增长率幅度甚至达到了84.84%。

表 14. 住房公积金个贷笔数增长率前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	增长率	排名	城市	增长率
1	中山市	315.97%	312	呼和浩特市	-24.33%
2	喀什地区	196.97%	313	济源市	-25.00%
3	南昌市	196.70%	314	潮州市	-25.93%
4	廊坊市	139.35%	315	吉林市	-26.49%
5	鹤壁市	118.98%	316	揭阳市	-26.70%
6	东莞市	102.02%	317	达州市	-27.14%
7	和田地区	100.00%	318	白城市	-28.00%

8	云浮市	96.18%	319	衢州市	-28.17%
9	阿里地区	91.92%	320	舟山市	-28.30%
10	梧州市	91.84%	321	西宁市	-28.89%
11	佛山市	89.80%	322	本溪市	-29.55%
12	青岛市	85.45%	323	兴安盟	-30.36%
13	天津市	85.20%	324	通化市	-32.14%
14	漳州市	83.67%	325	湘潭市	-32.56%
15	沧州市	80.81%	326	滁州市	-32.81%
16	伊犁哈萨克族自治州	80.43%	327	东营市	-33.12%
17	辽阳市	76.46%	328	大庆市	-36.07%
18	武汉市	76.13%	329	衡阳市	-36.70%
19	郑州市	71.64%	330	通辽市	-36.93%
20	汕头市	71.05%	331	丽江市	-37.50%
21	宿迁市	67.69%	332	鹤岗市	-38.28%
22	龙岩市	66.19%	333	泉州市	-38.89%
23	合肥市	62.20%	334	阿坝藏族羌族自治州	-38.89%
24	广州市	62.05%	335	呼伦贝尔市	-39.43%
25	贵港市	60.75%	336	海南州	-40.00%
26	汕尾市	59.47%	337	铜川市	-41.45%
27	珠海市	57.80%	338	绥化市	-45.71%
28	邯郸市	57.34%	339	威海市	-46.94%
29	克孜勒苏柯尔克孜自治州	57.14%	340	昭通市	-48.39%
30	成都市	56.43%	341	保山市	-84.84%

住房公积金个贷金额增长率可以反映一个城市购房市场的热度变化。

2019年，住房公积金个贷额增长率排名前四名的城市(地)分别为中山市、喀什地区、鹤壁市和廊坊市。其中排名前15的城市个贷额增长率在100%以上，排名前30的增长率全都超过70%，有51个城市(地、州)增长率超过了40%，140个增长率超过20%。这些数据说明2019年我国不少城市和地区的住房市场仍然火爆，对住房公积金个贷需求旺盛。

然而，2019年也有101个城市(地、州、盟)的住房公积金个贷金额出现负增长，并有57个负增长幅度超过10%，排名后30的个贷额负增长幅度超过22%，排名最后四位的个贷额负增长幅度大于40%，保山市的个贷额负增长幅度甚至达到近90%。负增长幅度较大的城市仍然在东北地区的居多，也有内蒙和云南的多个城市，此外也有北京这样因为受到严厉调控而楼市大幅度降温的城市。

表 15. 住房公积金个贷额增长率前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	增长率	排名	城市	增长率
1	中山市	346.14%	312	铜川市	-22.60%
2	喀什地区	217.41%	313	阳泉市	-22.99%
3	鹤壁市	186.60%	314	本溪市	-24.71%
4	廊坊市	182.88%	315	常德市	-24.81%
5	南昌市	174.75%	316	吉林市	-25.27%
6	珠海市	159.93%	317	达州市	-25.31%
7	汕尾市	149.65%	318	西宁市	-25.66%
8	阿里地区	133.33%	319	揭阳市	-26.45%
9	东莞市	130.31%	320	白银市	-26.94%
10	佛山市	115.84%	321	白城市	-27.56%
11	伊犁哈萨克族自治州	113.92%	322	昆明市	-27.58%
12	潜江市	107.00%	323	舟山市	-28.90%
13	和田地区	106.72%	324	湘潭市	-29.71%
14	沧州市	104.20%	325	兴安盟	-30.85%
15	梧州市	101.80%	326	昭通市	-30.90%
16	邯郸市	96.24%	327	通化市	-31.52%
17	青岛市	95.25%	328	海南州	-31.71%
18	武汉市	95.12%	329	东营市	-31.91%
19	郑州市	92.76%	330	北京市	-32.90%
20	漳州市	90.63%	331	雅安市	-34.01%
21	新疆建设兵团	84.55%	332	丽江市	-35.18%
22	榆林市	83.44%	333	衢州市	-35.69%
23	汕头市	82.46%	334	大庆市	-37.53%
24	天津市	81.80%	335	通辽市	-37.95%
25	克孜勒苏柯尔克孜自治州	81.25%	336	衡阳市	-38.16%
26	开封市	80.70%	337	呼伦贝尔市	-39.61%
27	嘉兴市	78.84%	338	绥化市	-42.41%
28	果洛藏族自治州	76.79%	339	鹤岗市	-45.00%
29	林芝市	76.72%	340	威海市	-48.37%
30	辽阳市	72.89%	341	保山市	-89.68%

3.3. 城市住房公积金发展结构评估

指数报告对于城市住房公积金发展结构的评价指标包括缴存单位平均缴存人数，非国有单位占比(%)，非国有职工占比(%)，中低收入职工占比(%)，中小户型个贷占比(%)，首套房个贷比(%)，住房消费提取占比(%)和租房提取占比(%)。这些指标的选取具有一定主观性，体现了指数课题组的价值理念。

1. 城市住房公积金发展结构综合分析

城市住房公积金发展结构指数，目的在于综合反映城市住房公积金的缴存单位与缴存职工的来源结构、以及支持职工住房贷款和住房消费等方面的结构比例。该指标数值越高，说明该城市住房公积金在缴纳者和利用方面的发展结构越合理；数值越低，则说明该城市住房公积金的发展结构有待调整。从排名来看，住房公积金发展结构排名前五名的城市为深圳市、东莞市、杭州市、北京市和上海市，前30名都是经济发达尤其民营经济也高度发达的城市，后30名主要是经济欠发达并有国有经济主导特征的城市。

表 16. 住房公积金发展结构排名前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	得分	排名	城市	得分
1	深圳市	19.10	312	张家口市	7.83
2	东莞市	18.54	313	唐山市	7.82
3	杭州市	17.98	314	伊春市	7.82
4	北京市	16.89	315	湘西土家族苗族自治州	7.73
5	上海市	16.81	316	娄底市	7.71
6	常州市	16.51	317	丽江市	7.70
7	南京市	16.42	318	七台河市	7.69
8	大连市	16.29	319	十堰市	7.63
9	苏州市	16.10	320	通辽市	7.56
10	珠海市	16.08	321	黑河市	7.49
11	中山市	15.85	322	海东市	7.43
12	厦门市	15.70	323	兴安盟	7.36
13	天津市	15.61	324	乌兰察布市	7.34
14	无锡市	15.44	325	开封市	7.34
15	宁波市	15.02	326	张家界市	7.33
16	泉州市	14.79	327	临沧市	7.26
17	嘉兴市	14.68	328	甘孜藏族自治州	7.13
18	青岛市	14.66	329	山南市	6.94
19	广州市	14.55	330	金昌市	6.82
20	海南省	14.50	331	拉萨市	6.77
21	成都市	14.40	332	曲靖市	6.76
22	连云港市	14.37	333	邵阳市	6.60
23	贵阳市	14.35	334	商洛市	6.40
24	温州市	14.33	335	阿里地区	6.40
25	佛山市	14.25	336	怒江傈僳族自治州	6.30
26	扬州市	13.98	337	迪庆藏族自治州	6.19

27	福州市	13.89	338	德宏傣族景颇族自治州	6.13
28	南宁市	13.83	339	文山壮族苗族自治州	5.80
29	廊坊市	13.79	340	那曲地区	5.53
30	金华市	13.73	341	日喀则市	4.77

2. 城市住房公积金发展结构单项分析

人均缴存额、单位平均缴存额与单位平均缴存人数具有高度相关性，这几个指标虽然经过考虑没有直接进入高质量发展指标体系，但可以用来分析当地的住房公积金制度渗透率，也可以折射当地劳动力市场的发展状况。

由于住房公积金的私有收入属性和福利化制度设计，**住房公积金人均缴存额能够很好地反映参缴者的公积金账户收入能力，也是个体收入水平的具体体现。**

2019年，人均缴存额排名前30的城市，人均缴存额都超过了2万元/年，其中除了第9位的北京市以外，其余绝大多数为西部城市（地、州）。这可能主要是这些地区参缴住房公积金的基本都是国有重点单位，工资基数较高，缴存比例高，同时单位的公积金配比率也较高。

从人均缴存额排名后30的城市，人均缴存额都低于1.1万元/年，最低的济源市和周口市都低于8000元/年，大部分属于中部和东北地区城市，但也有深圳、佛山、东莞这样的发达城市。这些城市的人均缴存额低，有的是因为当地工资水平普遍低，但也有不少是因为当地住房公积金覆盖面广，就业结构又以民营企业为主，缴存职工有不少来自民营中小微企业职工，本身工资基数较低，雇主又为了降低成本而刻意压低缴存基数及缴存比例，因此出现了，即使在深圳这样的发达城市，参缴职工的人均缴存金额也较低的情况。

但从表17也能看出，我国各地区之间的住房公积金人均缴存额差别并不是很大，最高和最低地区的差别，在5倍之内，最高第34名（前10%）和最低第34（后10%）的差距在1倍之内，远低于地区之间的平均工资水平差别。这说明各地区还是比较注意对住房公积金缴存的“限高”政策把握，防止因为公积金缴存的悬殊而制度性造成收入首次分配的两次分化。不过，无论全国性还是地方性的年报，都没有披露行业之间的缴存差别，而后者可能。

表 17. 住房公积金人均缴存额前 30 名和后 30 名城市（单位：元）

排名	城市	缴存额	排名	城市	缴存额
1	那曲地区	34306	312	邢台市	10980
2	阿里地区	33025	313	衡水市	10908
3	玉树藏族自治州	32622	314	漯河市	10908
4	果洛藏族自治州	32261	315	商丘市	10871

5	日喀则市	30640	316	宝鸡市	10843
6	海南藏族自治州	28333	317	深圳市	10837
7	林芝市	28195	318	长治市	10793
8	甘孜藏族自治州	28058	319	阜新市	10786
9	北京市	27720	320	白山市	10781
10	山南市	27716	321	绥化市	10552
11	迪庆藏族自治州	27342	322	临汾市	10430
12	昌都市	27299	323	晋中市	10204
13	海北藏族自治州	26279	324	德州市	10135
14	阿坝藏族羌族自治州	25863	325	平顶山市	10134
15	海南州	25550	326	伊春市	10107
16	神农架林区	25000	327	运城市	10020
17	拉萨市	24941	328	七台河市	9944
18	海东市	24660	329	通化市	9612
19	黔东南苗族侗族自治州	24037	330	阳泉市	9599
20	克拉玛依	23948	331	南阳市	9532
21	舟山市	23177	332	白城市	9152
22	玉溪市	22965	333	聊城市	9133
23	恩施土家族苗族自治州	22694	334	咸阳市	9068
24	和田地区	22341	335	泰安市	9061
25	衢州市	22276	336	佛山市	9044
26	张家界市	21614	337	开封市	8980
27	丽水市	20874	338	焦作市	8783
28	西宁市	20859	339	东莞市	8627
29	马鞍山市	20782	340	周口市	7954
30	凉山彝族自治州	20504	341	济源市	7940

注：公积金人均缴存额=公积金缴存额/实缴职工数量。

2019年，参缴单位平均公积金缴存额排名前30的城市，单位平均缴存额都超过了135万元/年，最高前六名，那曲地区、阿里地区、日喀则地区、克拉玛依、淮北市和大庆市，其单位平均缴存额都超过了200万元/年。这些都是典型的经济主要依赖少数重点单位的城市。排名前30的城市大部分属于中部和西部城市，并基本是资源型中小城市为主，但也有郑州市、唐山市、徐州市这样的规模较大城市。而排名后30的城市除了西部城市外，还出现了很多东部发达地区的城市，包括东莞市、无锡市、上海市、深圳市、常州市、苏州市等。

所以，参缴单位平均缴存额，呈现了与当地经济规模和经济发达程度成反比的关系。当地经济规模越大，民营经济就越发达，同时劳动力市场规范性高，住房公积金覆盖面大，参缴单位数就多，导致参缴单位平均缴存额较低。

表 18. 住房公积金单位平均缴存额前 30 名和后 30 名城市（单位：万元）

排名	城市	缴存额	排名	城市	缴存额
1	那曲地区	658.15	312	温州市	54.34
2	阿里地区	320.36	313	阿拉善盟	53.47
3	日喀则市	287.98	314	嘉兴市	52.83
4	克拉玛依	270.50	315	莆田市	52.66
5	淮北市	238.50	316	安康市	52.55
6	大庆市	207.30	317	巴中市	52.40
7	盘锦市	198.76	318	崇左市	52.24
8	东营市	174.61	319	商洛市	51.90
9	嘉峪关市	168.76	320	济源市	51.70
10	和田地区	168.53	321	防城港市	51.39
11	昌都市	167.53	322	临汾市	50.69
12	西宁市	165.73	323	贺州市	50.18
13	葫芦岛市	164.06	324	苏州市	49.66
14	拉萨市	163.98	325	通化市	49.60
15	马鞍山市	156.15	326	大兴安岭地区	48.84
16	六盘水市	153.46	327	泉州市	48.19
17	攀枝花市	152.69	328	三明市	48.11
18	唐山市	150.58	329	白山市	47.33
19	喀什地区	148.73	330	忻州市	46.54
20	哈密市	145.93	331	青岛市	45.32
21	曲靖市	145.10	332	海南省	43.67
22	郑州市	142.65	333	常州市	42.93
23	南昌市	141.81	334	铜川市	42.78
24	呼和浩特市	140.08	335	深圳市	40.27
25	金昌市	139.45	336	白城市	39.00
26	遵义市	138.95	337	厦门市	38.56
27	徐州市	138.37	338	上海市	35.94
28	濮阳市	136.57	339	湖州市	35.29
29	乌鲁木齐	136.07	340	无锡市	34.30
30	哈尔滨市	135.99	341	东莞市	30.64

注：公积金单位平均缴存额=公积金缴存额/实缴单位数量。

2019年,住房公积金参缴单位平均缴存人数前30位城市(地)都超过了80人,以中西部经济规模较小、民营经济不发达的中小城市为主,前5名城市分别是那曲地区、淮北市、葫芦岛市、盘锦市和大庆市,都超过了115人。但前30名城市中也都有唐山市、佛山市、珠海市、郑州市这样经济规模较大的城市,进一步侧面说明这些城市的住房公积金对民营中小企业的覆盖面可能较小。

后 30 名城市有少部分是欠发达地区，但发达地区的大城市名字出现更多。上海平均规模只有 21 人，无锡平均规模只有 26 人，分别排名倒数第 2 和第 3；此外，厦门市平均规模 27 人，杭州市平均规模 30 人，常州市平均规模 31 人，青岛和大连的平均规模 33 人，一大批东部发达城市出现了这个榜单中。进一步说明，这些城市具有经济规模大、民营经济活跃、住房公积金覆盖率高的特征。

表 19. 住房公积金参缴单位平均缴存人数前 30 名和后 30 名城市（单位：人）

排名	城市	缴存人数	排名	城市	缴存人数
1	那曲地区	192	312	海南省	35
2	淮北市	140	313	金华市	35
3	葫芦岛市	132	314	台州市	35
4	盘锦市	124	315	张掖市	35
5	大庆市	117	316	巴中市	35
6	克拉玛依	113	317	果洛藏族自治州	34
7	唐山市	111	318	大连市	33
8	东营市	104	319	青岛市	33
9	嘉峪关市	104	320	黔东南苗族侗族自治州	33
10	佛山市	103	321	黄山市	33
11	阳泉市	101	322	防城港市	33
12	六盘水市	100	323	嘉兴市	32
13	商丘市	98	324	丽水市	32
14	平顶山市	98	325	三明市	31
15	阿里地区	97	326	阿勒泰地区	31
16	濮阳市	96	327	常州市	31
17	日喀则市	94	328	温州市	31
18	晋城市	93	329	张家界市	30
19	南阳市	93	330	阿拉善盟	30
20	七台河市	92	331	杭州市	30
21	大同市	90	332	神农架林区	30
22	保定市	88	333	泉州市	29
23	珠海市	87	334	海南州	27
24	金昌市	87	335	厦门市	27
25	郑州市	87	336	玉树藏族自治州	26
26	白银市	87	337	海北藏族自治州	26
27	开封市	86	338	湖州市	26
28	辽阳市	84	339	无锡市	26
29	周口市	84	340	上海市	21
30	攀枝花市	83	341	黄南藏族自治州	20

住房公积金个贷平均每笔金额可以体现当地房价高昂程度。

住房公积金个贷平均每笔金额可以体现当地住房公积金对购房的支持力度，也能一定程度上反映当地住房市场价格情况。

2019年，住房公积金个贷平均每笔金额排名前六位的城市分别是厦门市、北京市、东莞市、深圳市、上海市和广州市，每笔金额都超过了65万元。排名前30的城市除了有东部一二线发达城市和中西部省会城市，也包括那曲地区、林芝市、拉萨市等西部欠发达地区。这反映了公积金贷款在房价较低的城市对缴存者购房支持力度较大，但在房价较高的城市，公积金贷款依旧能对缴存者的购房提供有力支持。

住房公积金个贷平均每笔金额排名后30的城市，除了个别城市如扬州，基本都在中西部不发达地区和东北地区，其中黑龙江省包揽了后4名的全部、后8名中的6位和后30名的8位，显示该省住房市场价格大范围地出现严重低迷。

表 20. 住房公积金个贷每笔平均额前 30 名和后 30 名城市（单位：万元）

排名	城市	平均额	排名	城市	平均额
1	厦门市	96.77	312	塔城地区	26.62
2	北京市	77.99	313	阳江市	26.57
3	东莞市	76.88	314	黑河市	26.48
4	深圳市	66.81	315	绥化市	26.37
5	上海市	66.70	316	云浮市	26.13
6	广州市	65.69	317	张掖市	26.08
7	那曲地区	63.81	318	韶关市	26.07
8	林芝市	62.10	319	嘉峪关市	26.04
9	日喀则市	61.73	320	盐城市	26.02
10	拉萨市	61.63	321	巴音郭楞蒙古自治州	25.90
11	阿里地区	61.17	322	茂名市	25.84
12	山南市	60.56	323	阜新市	24.95
13	昌都市	57.69	324	喀什地区	24.74
14	杭州市	55.78	325	扬州市	24.70
15	南京市	55.00	326	宣城市	24.57
16	大理白族自治州	52.97	327	吐鲁番市	24.44
17	福州市	52.41	328	梅州市	24.34
18	廊坊市	51.20	329	九江市	24.15
19	佛山市	50.92	330	蚌埠市	23.95
20	武汉市	50.71	331	益阳市	23.94
21	无锡市	50.48	332	克孜勒苏柯尔克孜自治州	23.73
22	乌鲁木齐	50.06	333	滁州市	22.44

23	太原市	49.84	334	鸡西市	21.18
24	潮州市	49.55	335	楚雄州	21.08
25	长春市	49.01	336	七台河市	18.53
26	西安市	48.83	337	白山市	17.67
27	果洛藏族自治州	48.77	338	伊春市	17.40
28	西双版纳傣族自治州	47.91	339	大兴安岭地区	15.50
29	中山市	47.55	340	鹤岗市	13.92
30	玉树藏族自治州	46.90	341	双鸭山市	13.70

不同城市的经济结构和市场主体存在较大差异,因而非公企业参与住房公积金制度的比重也呈现出明显的区域差异。**住房公积金缴存单位的非国有部门占比,体现当地的非国有经济发展成熟度。**

从缴存单位的非国有部门占比的排名来看,排名前三位的城市分别为深圳市、上海市和无锡市。排名前30的城市大部分也属于我国长三角和珠三角的东部发达省份,不仅显示出这些城市非国有经济占城镇就业主力军的作用,也显示其良好的正规化发展态势。

排名后30的城市(地、州、盟)主要集中在我国西部欠发达地区,也有部分在东北地区。其中拉萨市和果洛藏族自治州的非国有单位占比为0。说明了住房公积金制度在我国中西部经济欠发达地区非国有经济的渗透力度还很低。

表 21. 住房公积金缴存单位非国有部门占比前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	占比	排名	城市	占比
1	深圳市	96.26%	312	海北藏族自治州	9.11%
2	上海市	95.80%	313	乌兰察布市	8.85%
3	无锡市	94.26%	314	日喀则市	8.81%
4	苏州市	93.89%	315	天水市	8.65%
5	常州市	93.36%	316	巴中市	8.65%
6	杭州市	93.10%	317	朔州市	8.61%
7	东莞市	93.05%	318	鹤岗市	8.23%
8	厦门市	92.38%	319	双鸭山市	8.08%
9	广州市	91.77%	320	延安市	7.93%
10	大连市	91.59%	321	兴安盟	7.90%
11	北京市	90.80%	322	伊春市	7.54%
12	南京市	88.84%	323	克孜勒苏柯尔克孜自治州	7.23%
13	济源市	88.40%	324	德宏傣族景颇族自治州	6.80%
14	天津市	88.30%	325	玉树藏族自治州	6.65%
15	成都市	87.60%	326	林芝市	6.64%
16	佛山市	87.43%	327	和田地区	6.22%
17	中山市	87.38%	328	甘孜藏族自治州	6.00%

18	青岛市	85.30%	329	那曲地区	5.98%
19	宁波市	84.97%	330	商洛市	5.71%
20	湖州市	84.30%	331	陇南市	5.18%
21	济南市	83.81%	332	昌都市	4.80%
22	珠海市	83.24%	333	甘南藏族自治州	4.34%
23	南通市	82.57%	334	毕节市	4.07%
24	嘉兴市	81.56%	335	山南市	3.38%
25	泉州市	79.51%	336	大兴安岭地区	3.34%
26	温州市	79.30%	337	黄南藏族自治州	3.19%
27	沈阳市	79.28%	338	临夏回族自治州	1.95%
28	绍兴市	76.30%	339	阿里地区	1.80%
29	贵阳市	75.62%	340	拉萨市	0.00%
30	长沙市	74.98%	341	果洛藏族自治州	0.00%

住房公积金实缴职工非国有部门占比最高的 30 个城市，绝大多数位于我国经济相对发达的东部省份，尤其是长三角地区和珠三角地区，进一步显示出这些区域非国有经济吸纳城镇就业的主力作用和日趋正规化的良好发展状态。其中，深圳市、东莞市、深圳市、常州市、济源市、无锡市、杭州市，都超过了 80%。住房公积金实缴职工非国有部门占比最低的 30 个城市（地、州、盟），基本都在西部欠发达地区，少数在东北地区。这也说明这些地区的产业结构较为单一，经济基本上都是国有经济，民营和外资经济的活力比较欠缺。

表 22. 住房公积金实缴职工非国有部门占比前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	占比	排名	城市	占比
1	苏州市	87.56%	312	海南海州	6.62%
2	东莞市	85.12%	313	海北藏族自治州	6.59%
3	深圳市	84.13%	314	定西市	6.39%
4	常州市	84.12%	315	榆林市	6.39%
5	济源市	82.56%	316	塔城地区	6.25%
6	无锡市	81.84%	317	宜宾市	6.22%
7	杭州市	80.80%	318	博尔塔拉蒙古自治州	6.21%
8	上海市	79.75%	319	阿坝藏族羌族自治州	5.79%
9	佛山市	79.74%	320	阳泉市	5.08%
10	珠海市	77.54%	321	陇南市	4.61%
11	广州市	76.92%	322	玉树藏族自治州	4.51%
12	惠州市	75.93%	323	鹤岗市	4.38%
13	大连市	75.72%	324	金昌市	3.36%

14	南通市	73.68%	325	喀什地区	3.17%
15	宁波市	73.12%	326	甘南藏族自治州	3.15%
16	成都市	71.51%	327	山南市	2.99%
17	中山市	71.36%	328	克孜勒苏柯尔克孜自治州	2.97%
18	南京市	70.83%	329	临夏回族自治州	2.95%
19	厦门市	70.40%	330	林芝市	2.87%
20	嘉兴市	69.92%	331	甘孜藏族自治州	2.53%
21	天津市	69.30%	332	毕节市	2.28%
22	威海市	66.87%	333	和田地区	2.21%
23	湖州市	66.86%	334	大兴安岭地区	1.55%
24	北京市	65.80%	335	那曲地区	1.07%
25	大庆市	65.41%	336	黄南藏族自治州	0.99%
26	扬州市	63.10%	337	昌都市	0.88%
27	咸阳市	59.24%	338	日喀则市	0.41%
28	连云港市	58.98%	339	阿里地区	0.27%
29	青岛市	58.31%	340	拉萨市	0.00%
30	温州市	57.82%	341	果洛藏族自治州	0.00%

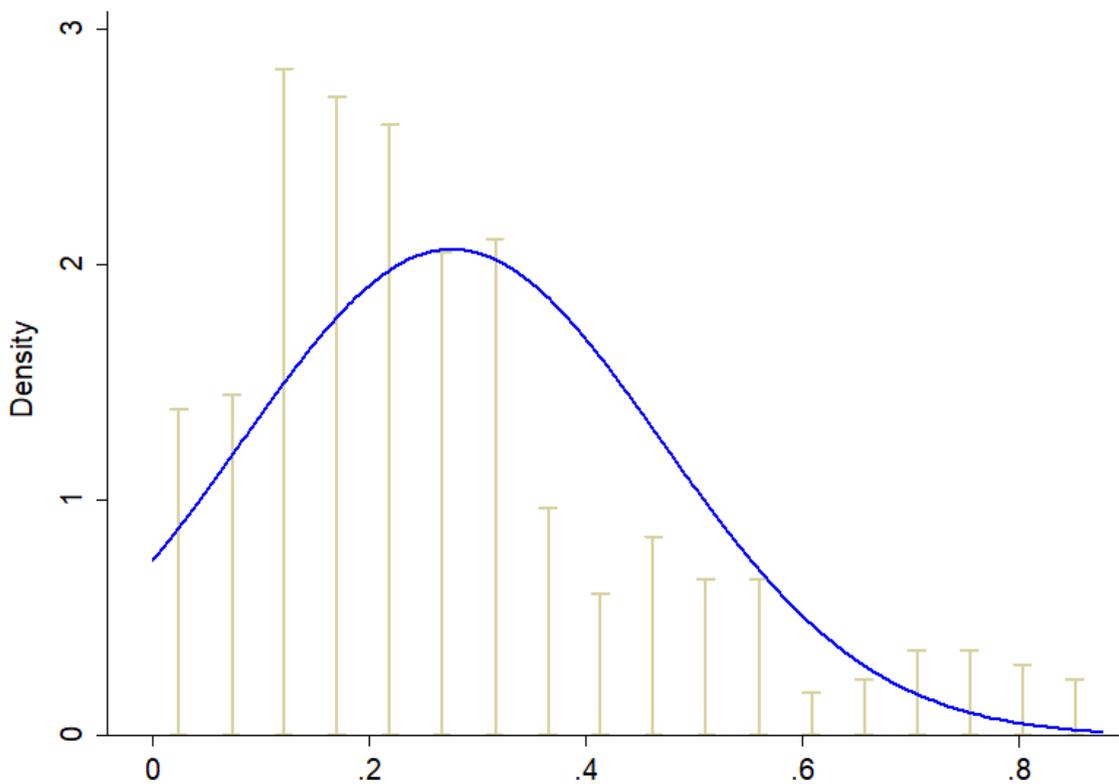


图 6: 2019 年城市层面住房公积金非国有部门实缴职工占比核密度分布

从全国 341 个设立住房公积金管理中心的城市(地、州、盟)年数据来看,住房公积金实缴职工非国有部门占比超过 50%只有 45 个,超过 40%的只有 72 个,超过 30%的也只有 123 个,同时 141 个低于 20%,47 个低于 10%,相当多地区的住房公积金非国有部门实缴职工占比在一个很低的水平(如图 6 所示),这也意味着扩大住房公积金覆盖面仍然任重道远。

在全国 341 个公积金管理中心中,327 个上报年报中的“中低收入职工占比”指标超过 90%。但由于这个指标对中低收入定义过于宽泛,只要满足于工资基数低于当地社会平均工资的三倍就属于中低收入职工,与一般意义上的中低收入人群定义差别很大,反映的信息价值不大,各个城市之间的区别度也极小,这里不做过多讨论。

2019 年,中小户型(面积小于 144 平方米)个贷占比排名前三位的城市分别为佛山市、青岛市和广州市,占比均高于 99%。除了临沂市、德宏傣族景颇族自治州和迪庆藏族自治州外,全国 341 个公积金管理中心中大部分城市的中小户型占比均超过 50%,说明我国住房公积金贷款主要支持的是缴存者中小户型的购房贷款。不过由于年报对中小户型的定义比较宽松,该指标的参考价值不是很大。

表 23. 住房公积金个贷中小户型个贷占比前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	占比	排名	城市	占比
1	佛山市	100.00%	312	乌兰察布市	74.45%
2	青岛市	99.38%	313	昭通市	74.44%
3	广州市	99.07%	314	贺州市	71.71%
4	资阳市	98.86%	315	百色市	71.32%
5	自贡市	98.84%	316	大理白族自治州	71.27%
6	绵阳市	98.75%	317	滨州市	71.17%
7	南充市	98.74%	318	茂名市	71.06%
8	广安市	98.71%	319	娄底市	69.81%
9	咸阳市	98.46%	320	山南市	69.26%
10	达州市	98.42%	321	商洛市	69.17%
11	遂宁市	98.37%	322	河源市	67.83%
12	深圳市	98.21%	323	日喀则市	65.00%
13	宜宾市	98.13%	324	潮州市	64.95%
14	泸州市	98.13%	325	曲靖市	64.92%
15	内江市	98.07%	326	邵阳市	64.49%
16	雅安市	98.04%	327	楚雄州	64.38%
17	保定市	97.92%	328	锡林郭勒盟	61.89%
18	凉山彝族自治州	97.82%	329	汕尾市	61.38%
19	廊坊市	97.67%	330	玉溪市	60.85%

20	珠海市	97.57%	331	鄂尔多斯市	60.83%
21	北京市	97.50%	332	红河哈尼族彝族自治州	60.68%
22	攀枝花市	97.49%	333	丽江市	59.62%
23	铜陵市	97.42%	334	揭阳市	59.15%
24	广元市	97.33%	335	东营市	59.09%
25	天津市	97.20%	336	临沧市	58.19%
26	巴中市	97.19%	337	怒江傈僳族自治州	52.65%
27	保山市	97.09%	338	文山壮族苗族自治州	51.30%
28	南京市	97.06%	339	临沂市	47.16%
29	大连市	97.04%	340	德宏傣族景颇族自治州	42.72%
30	福州市	96.88%	341	迪庆藏族自治州	36.70%

相对而言，公积金个贷笔数购房90平方米及以下的占比，反映当地住房需求结构，更有参考价值。下图显示，个贷购房90平方米及以下的城市出现两种情况，既有很多房价高昂的发达地区大城市，如小户型比例最高的三个城市是深圳、北京、上海等，占比都超过了60%，高房价城市厦门、南京、广州、杭州等也在前列，但同时也有很多房价低迷的东北城市，如伊春、鸡西、七台河、鹤岗等。前者主要是房价太贵，不得不以买小户型住房居多，后者则是体现当地改善型住房需求不大。

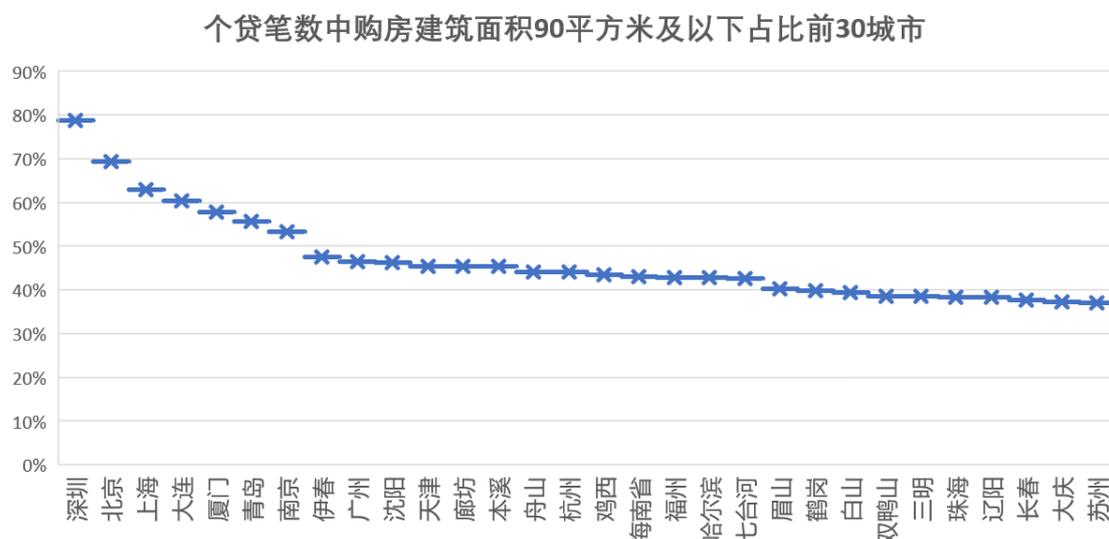


图 7：2019 年住房公积金个贷笔数中购房 90 平方米及以下占比前 30 城市

住房公积金个贷首套购房占比可反映公积金贷款是否满足“房住不炒”原则。

住房公积金制度设计的一个重要出发点是要努力促进自住购房需求的满足，但同时避免刺激住房投机与投资，即促进“房住不炒”。而这个目标实现得如何，可以从公积金个贷的首套购房占比来给予很大程度的反映。

2019年，攀枝花市、衡水市、贵港市和盐城市，公积金个贷的首套购房占比均达到100%。进一步查看首套房个贷占比这个指标，全国341个公积金管理中心，40个占比超过95%，129个占比超过90%，275个占比超过80%，322个占比超过70%，占比低于60%只有4个，最低的是忻州，占比为27.71%，也就是绝大部分个贷首套购房占比都很高。这说明，我国各地公积金中心在落实公积金个贷应主要用来支持首套购房这个原则上，执行的相当严格。

住房公积金提取分类占比反映公积金资金利用结构，也反映就业者年龄结构。

住房公积金的利用，除了贷款，还有提取这个渠道。公积金提取原因分两类，分别是：（一）住房消费类，包括购买、建造、翻建、大修自住住房，偿还购房贷款本息，租赁住房，和其他；（二）非住房消费类，包括离退休，丧失劳动能力，与单位终止劳动关系，出境定居或户口迁移，死亡或宣告死亡，和其他。

2019年，全国住房公积金提取人数5648.56万人，占实缴职工人数的37.96%；提取额16281.78亿元，比上年增长10.46%；提取率（当年提取额占当年缴存额的比率）为68.67%，比上年减少1.34个百分点。截至2019年末，住房公积金累计提取总额104235.23亿元，占累计缴存总额的61.46%。

2019年，全国住房公积金消费类提取额13297.17亿元，非住房消费类提取额2984.61亿元，占比分别为81.67%和18.33%。住房消费类提取额，占比最高的是偿还购房贷款本息，占比达到46.57%，其次是购建翻修自住住房，占比达到28.31%；非住房消费类提取额，占比最高的是离退休，占比达到12.78%。所以，非住房消费类占比高，一方面可以推断当地住房市场不活跃，一方面也可以推断当地正规就业人口的年龄结构较老。

2019年，在城市（地区）层面，公积金提取住房消费占比排名前30位的，占比均超过85%，既有很多房地产市场活跃的发达地区城市，也有一些西南地区城市（州）。公积金提取住房消费占比排名最靠后的城市，主要集中在东北地区，其中倒数前4名全在黑龙江，倒数前10名中8个在东北，剩下2个在河南，这些城市确实同时具有住房市场低迷和就业人口老龄化比较严重的双重特征。

总体来看，全国341个公积金管理中心中，146个公积金提取占比超过80%，286个公积金超过70%，331个占比均超过60%，中位数为77.98%，充分说明在绝大多数城市，住房公积金提取主要支持的是缴存者的住房消费。

表 24. 住房公积金提取住房消费占比前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	占比	排名	城市	占比
1	甘南藏族自治州	93.57%	312	金昌市	65.08%
2	佛山市	92.32%	313	吉林市	64.63%
3	东莞市	91.39%	314	三门峡市	64.18%

4	珠海市	91.11%	315	张家口市	64.00%
5	广州市	90.31%	316	承德市	63.61%
6	中山市	90.31%	317	张家界市	63.40%
7	丽江市	90.28%	318	商丘市	63.32%
8	毕节市	89.96%	319	绥化市	63.26%
9	杭州市	89.70%	320	十堰市	63.10%
10	深圳市	89.31%	321	葫芦岛市	62.95%
11	楚雄州	89.02%	322	白城市	62.72%
12	北京市	88.60%	323	伊春市	62.56%
13	常州市	88.40%	324	齐齐哈尔市	62.54%
14	怒江傈僳族自治州	88.24%	325	白山市	62.54%
15	肇庆市	88.10%	326	新疆建设兵团	62.48%
16	云浮市	87.75%	327	咸阳市	62.44%
17	丹东市	87.70%	328	株洲市	62.36%
18	日照市	87.69%	329	南阳市	62.35%
19	海北藏族自治州	87.39%	330	邯郸市	62.23%
20	东营市	87.24%	331	四平市	61.19%
21	玉树藏族自治州	86.92%	332	铁岭市	59.86%
22	南通市	86.35%	333	本溪市	59.50%
23	池州市	86.21%	334	济源市	58.95%
24	无锡市	86.16%	335	通化市	58.58%
25	大理白族自治州	86.00%	336	大兴安岭地区	57.63%
26	阿勒泰地区	85.97%	337	周口市	52.25%
27	淮安市	85.89%	338	七台河市	50.38%
28	海南州	85.89%	339	鸡西市	48.93%
29	昭通市	85.87%	340	双鸭山市	45.61%
30	阿坝藏族羌族自治州	85.79%	341	鹤岗市	40.90%

住房公积金提取用于租赁金额可以反映一个城市的租赁市场容量。

住房公积金提取用于租房是公积金系统近几年才推出的新政，但增长很快。根据《全国住房公积金 2019 年年度报告》，2019 年，全国因为住房租赁目的住房公积金提取金额 937.83 亿元，比上年增长 28.40%，占当年提取金额的比例为 5.76%；住房租赁提取人数 1013.82 万人，比上年增长 32.28%，占当年提取人数的 17.95%。这两个占比都在近年来呈现逐年上升的态势。

虽然近年来住房公积金大力支持租赁住房消费，但当前全国绝大多数城市（地州）的住房公积金租赁提取额度占比仍然较低。通过对 2019 年全国 341 个住

房公积金管理中心公布的年报数据进行统计，2019 年 125 个城市(地州)的住房公积金提取中租赁住房占比低于 1% (如图 8 所示)。同期，全国只有 29 个城市(地州)的住房公积金提取中租赁住房占比超过 10%，67 个超过 5%，148 个超过 2%，中位数是 1.67%。这表明，当前在大多数城市，住房公积金对于住房租赁市场的支持作用还十分有限。

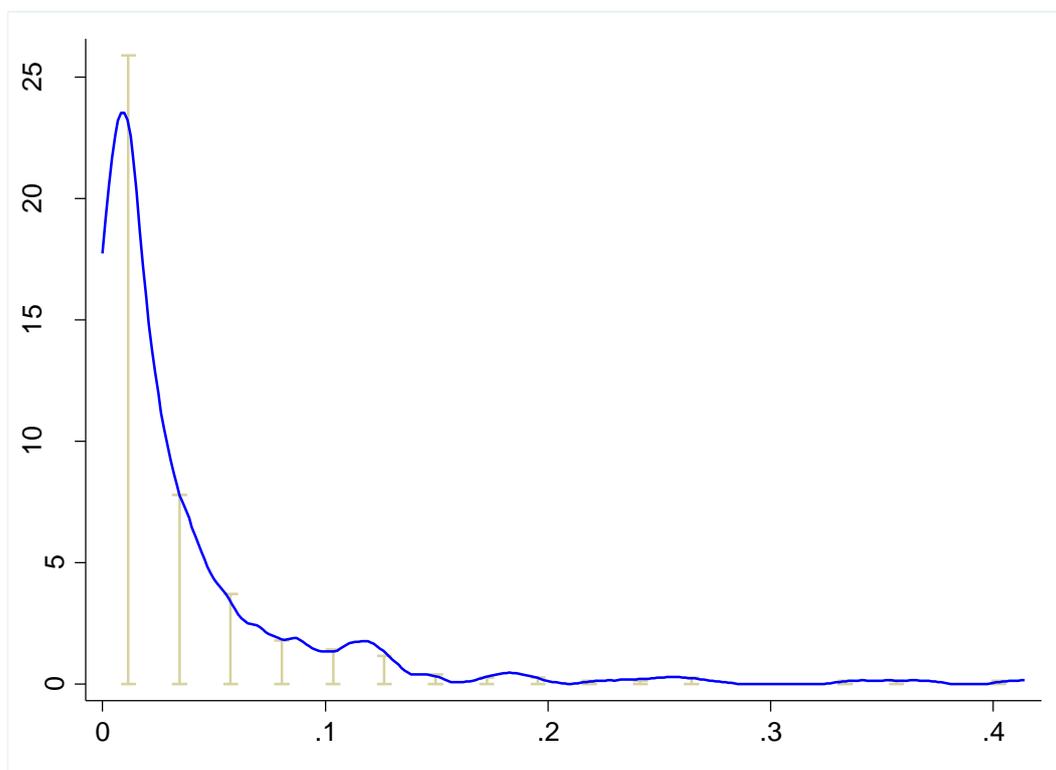


图 8：2019 年全国城市住房公积金提取中租赁住房占比情况的核密度分布

通过梳理 2019 年全国城市(地州)住房公积金住房提取中租赁住房占比前 30 名的名单，可以发现，2019 年全国住房公积金提取中租赁占比最高的城市是山西省吕梁市，占比达到了 41.39%。排在第二的是深圳市，占比为 36.41%。从总体上看，山西省住房公积金住房提取中租赁住房占比这项指标表现突出，前十名中有 6 个城市是山西省地级市，依次为吕梁、忻州、长治、大同、晋城、朔州。并且，山西省另外 5 个地级市太原、运城、晋中、阳泉、临汾该项指标也位居前列，即山西省所有地级市都位列住房公积金提取租赁住房占比城市名单前 21 名，山西省该项指标排名最低的临汾市占比也达 11.92% (如表 25 所示)。

但也有行内专家警示，部分地区和城市租赁占比率领先的原因并不一定是当地租赁市场发达，也不一定是这些城市公积金中心对租赁的政策支持性强，而是一些制度性因素。比如可能存在管理过松、规范性弱的原因。如一些城市，租赁住房提取只要出具无房承诺就可以提取。这方面还需要进一步调研探究。

与此同时，东部重点城市上海、广州、深圳、杭州、南京的住房公积金住房提取中租赁住房占比也相对较高，排在全国前 30 位。这表明住房公积金对这些一线城市和新一线城市的租赁市场发展提供了相对有力的支持。该指标排进前 30 位的其他城市大多为中西部三四线城市。综合而言，这些意味着住房公积金对租赁市场的支持作用存在分化特征，仍有很多省会城市和区域中心城市的住房公积金对职工住房租赁的支持作用不够明显。

从住房公积金的租房提取金额来看，深圳、北京、上海在 2019 年度的提取额都超过了 100 亿元，广州达到了 71.4 亿元，杭州 48.8 亿元，南京 38.6 亿元，这六大城市的公积金租房提取额合计为 573.4 亿元，占当年全国公积金租房提取总额的 61.16%。此外，2019 年公积金租房提取额超过 10 亿元的城市共有 11 个，这 11 个城市的公积金租房提取总额达到了 657.9 亿元，占全国比重为 70.15%。2019 年，公积金租房提取金额前 30 名城市（含海南省合计）的合计总额达到 762.9 亿元，占全国比重为 81.35%，这些数字直接反映我国租赁住房的市场需求高度集中在少数大城市，尤其是极少数头部城市。

已有实证研究提供证据表明，参与住房公积金可以提振租房消费水平（陈杰、张燕燕，2020）。增加对住房租赁消费的支持，不仅是未来住房公积金拓宽使用范围的重要方向，也是住房公积金功能重新定位的一个关键所在。

表 25. 2019 年全国住房公积金提取中租赁住房占比和提取额前 30 名城市

排名	城市	本年度住房公积金提取中租赁住房占比(%)	排名	城市	本年度租赁住房提取金额(亿元)
1	吕梁市	41.39%	1	深圳市	167.95
2	深圳市	36.41%	2	北京市	140.30
3	忻州市	34.12%	3	上海市	106.58
4	长治市	26.80%	4	广州市	71.40
5	大同市	25.56%	5	杭州市	48.81
6	东莞市	24.62%	6	南京市	38.56
7	晋城市	22.78%	7	东莞市	24.79
8	朔州市	19.15%	8	太原市	14.05
9	防城港市	18.43%	9	珠海市	12.74
10	珠海市	18.19%	10	武汉市	12.12
11	太原市	17.28%	11	佛山市	10.36
12	和田地区	14.50%	12	海南省	10.27
13	鄂尔多斯市	14.01%	13	大连市	9.58
14	铜川市	13.99%	14	无锡市	8.39

15	运城市	12.27%	15	厦门市	7.71
16	南京市	12.23%	16	成都市	7.35
17	晋中市	12.19%	17	温州市	7.04
18	白山市	12.15%	18	南宁市	6.80
19	阳泉市	12.11%	19	常州市	6.29
20	贵港市	12.00%	20	大同市	5.44
21	临汾市	11.92%	21	哈尔滨市	5.33
22	榆林市	11.82%	22	济南市	5.31
23	上海市	11.75%	23	沈阳市	5.23
24	海南省	11.46%	24	合肥市	4.92
25	南阳市	11.45%	25	长春市	4.86
26	广州市	11.36%	26	西安市	4.79
27	杭州市	11.20%	27	贵阳市	4.57
28	六盘水市	10.82%	28	吕梁市	4.07
29	信阳市	10.02%	29	南昌市	3.68
30	海南藏族自治州	9.88%	30	嘉兴市	3.65

3.4. 城市住房公积金资金利用率评估

指数报告对于城市住房公积金资金利用率的评价指标包括住房消费提取额与缴存额之比(%)，个贷率(%), 资金使用率(%)。⁴

1. 城市住房公积金资金利用率综合分析

城市住房公积金资金利用率能综合反映城市住房公积金资金的使用程度。

从城市住房公积金资金利用率排名来看，排名前30的城市既有东部经济发达地区如无锡市、南通市、大连市、中山市、佛山市等，也有不少中西部城市(地、州)，如阿勒泰地区、宣城市、梧州市、萍乡市、海南州等。排名后30的城市主要在东北地区和中西部地区，黑龙江省4个城市(地)排名垫底，山西省也有多个城市排名居于很后列。

表 26. 住房公积金资金利用率名前30和后30名城市

序	城市	得分	序	城市	得分
1	无锡市	14.52	312	十堰市	4.04
2	龙岩市	14.20	313	商洛市	4.02
3	阿勒泰地区	14.09	314	周口市	3.72
4	南通市	14.07	315	长沙市	3.51
5	宣城市	14.06	316	衡阳市	3.47

6	梧州市	13.79	317	张家口市	3.26
7	萍乡市	13.76	318	乌海市	3.12
8	海南州	13.74	319	景德镇市	3.05
9	伊犁哈萨克族自治州	13.65	320	巴音郭楞蒙古族自治州	2.94
10	海北藏族自治州	13.58	321	本溪市	2.86
11	铜仁市	13.52	322	晋城市	2.78
12	毕节市	13.27	323	南阳市	2.75
13	西双版纳傣族自治州	13.26	324	开封市	2.63
14	甘南藏族自治州	13.23	325	绥化市	2.44
15	济宁市	13.13	326	铁岭市	2.21
16	大连市	13.12	327	商丘市	2.12
17	玉溪市	13.08	328	白山市	1.99
18	博尔塔拉蒙古自治州	13.05	329	金昌市	1.61
19	常州市	12.92	330	盘锦市	1.44
20	贺州市	12.83	331	那曲地区	1.30
21	池州市	12.56	332	和田地区	1.19
22	淮北市	12.51	333	伊春市	1.09
23	肇庆市	12.49	334	阳泉市	0.93
24	中山市	12.46	335	鸡西市	0.84
25	佛山市	12.43	336	克孜勒苏柯尔克孜自治州	0.73
26	东莞市	12.42	337	吕梁市	0.57
27	黔南布依族苗族自治州	12.38	338	双鸭山市	0.00
28	海东市	12.36	339	大兴安岭地区	0.00
29	益阳市	12.28	340	鹤岗市	0.00
30	云浮市	12.22	341	七台河市	0.00

2. 城市住房公积金资金利用率单项分析

住房公积金住房消费提取额与缴存额之比，意图反映当年缴存金额中有多少比例被用于支持住房消费，即住房消费维度的公积金资金利用率。

住房公积金住房消费提取额与缴存额的比值，既与当地住房市场活跃度直接相关，也受当地正规就业人口年龄结构的影响。

2019年，住房公积金住房消费提取额与缴存额之比前30城市，既有发达地区大城市和中西部省会城市，也有很多中西部边疆地区的地州。住房公积金住房消费提取额与缴存额之比后30城市，则相对比较集中在东北、河南和山西地区。

表 27. 住房公积金住房消费提取额与缴存额之比前 30 和后 30 城市

排名	城市	比值	排名	城市	比值
1	甘南藏族自治州	81.94%	312	日喀则市	35.55%

2	昆明市	77.61%	313	晋城市	35.09%
3	珠海市	77.28%	314	运城市	34.91%
4	海东市	75.52%	315	那曲地区	34.85%
5	阿勒泰地区	75.47%	316	焦作市	34.33%
6	东营市	74.15%	317	白城市	33.29%
7	海南州	73.99%	318	衡阳市	33.13%
8	大连市	73.78%	319	本溪市	33.03%
9	江门市	72.26%	320	上饶市	33.03%
10	肇庆市	72.20%	321	长治市	32.71%
11	伊犁哈萨克族自治州	71.09%	322	菏泽市	32.60%
12	楚雄州	70.48%	323	咸阳市	32.52%
13	玉溪市	70.23%	324	岳阳市	32.51%
14	玉树藏族自治州	69.54%	325	通化市	32.17%
15	龙岩市	69.16%	326	十堰市	32.15%
16	淮北市	68.68%	327	伊春市	31.81%
17	池州市	68.67%	328	张家口市	30.71%
18	黄南藏族自治州	68.50%	329	株洲市	30.65%
19	清远市	68.38%	330	邯郸市	29.05%
20	海北藏族自治州	68.36%	331	阳泉市	28.97%
21	宣城市	68.04%	332	大兴安岭地区	28.86%
22	佛山市	67.75%	333	鸡西市	28.36%
23	博尔塔拉蒙古自治州	67.73%	334	四平市	26.96%
24	梧州市	67.46%	335	七台河市	26.01%
25	南通市	67.13%	336	南阳市	24.61%
26	韶关市	67.09%	337	吕梁市	24.31%
27	宁波市	67.08%	338	双鸭山市	24.20%
28	铜陵市	66.91%	339	商丘市	22.90%
29	盐城市	66.80%	340	鹤岗市	20.93%
30	广州市	66.69%	341	周口市	14.23%

住房公积金个贷率(个人住房贷款率)是指当年末住房公积金个人贷款余额与当年末缴存余额之比。2019年,全国住房公积金个贷率为85.48%。

2019年,全国住房公积金个贷率前30的城市,有部分是发达地区的城市,如无锡市、常州市、镇江市、大连市,但多数是中西部和东部房价较低的城市,这可能是房价较高城市受到限购较低,个贷金额积累增速相对缴存金额积累增速并不高出很多。但全国住房公积金个贷率后30的城市,比较集中在东北地区和新疆,其中黑龙江省就包揽了最后4个城市,个贷率全都低于20%,并在后30名中占据了7个,映射了该省住房市场的严重低迷。全国城市住房公积金个贷率的中位数是84.56%,反映总体上公积金归集资金用于个贷的比例还是很高的。

表 28. 住房公积金个贷率前 30 和后 30 城市

排名	城市	个贷率	排名	城市	个贷率
1	阜阳市	120.76%	312	迪庆藏族自治州	53.56%
2	南通市	119.88%	313	哈密市	53.05%
3	宣城市	117.94%	314	阿克苏地区	52.91%
4	无锡市	116.05%	315	石嘴山市	52.74%
5	重庆市	115.71%	316	松原市	51.92%
6	崇左市	115.63%	317	新疆建设兵团	49.94%
7	黔南布依族苗族自治州	114.58%	318	黑河市	48.35%
8	龙岩市	113.83%	319	铁岭市	48.31%
9	盐城市	113.69%	320	巴音郭楞蒙古族自治州	47.94%
10	丽水市	113.51%	321	榆林市	47.89%
11	肇庆市	112.40%	322	绥化市	46.34%
12	湘潭市	111.71%	323	昌都市	45.28%
13	舟山市	110.40%	324	辽阳市	44.85%
14	滁州市	110.32%	325	神农架林区	44.24%
15	衢州市	110.05%	326	喀什地区	41.68%
16	益阳市	109.34%	327	伊春市	41.22%
17	萍乡市	106.17%	328	阳泉市	38.09%
18	蚌埠市	105.63%	329	那曲地区	37.23%
19	湖州市	105.25%	330	鸡西市	36.48%
20	毕节市	105.18%	331	盘锦市	35.98%
21	黔西南州	105.03%	332	潜江市	34.20%
22	常州市	104.95%	333	吕梁市	31.34%
23	镇江市	104.69%	334	和田地区	29.55%
24	大连市	104.22%	335	金昌市	26.00%
25	泉州市	103.76%	336	白山市	24.14%
26	海北藏族自治州	101.14%	337	克孜勒苏柯尔克孜自治州	23.35%
27	玉溪市	101.06%	338	鹤岗市	18.40%
28	合肥市	100.87%	339	双鸭山市	15.72%
29	常德市	100.39%	340	大兴安岭地区	12.94%
30	济宁市	100.25%	341	七台河市	11.07%

住房公积金资金使用率，是当年住房公积金提取与个贷之和比上当年缴存额，是提取与个贷两个维度加总的资金利用率。严格来说，住房公积金的贷款还包括项目贷款，资金用途方面还有用于购买国债。但这两项金额都很少，且缺失严重，故没有纳入。因为贷款发放后有偿还资金回流，故该指标超过 100%是可能的。

2019 年，住房公积金资金使用率前 30 城市大多数是在中西部，也有少部分在东部。住房公积金资金使用率后 30 城市，仍较多集中在东北和河南省。

表 29. 住房公积金资金使用率前 30 和后 30 城市

排名	城市	使用率	排名	城市	使用率
1	西双版纳傣族自治州	196.52%	312	朔州市	78.41%
2	聊城市	180.27%	313	晋城市	77.89%
3	无锡市	169.73%	314	周口市	77.00%
4	甘南藏族自治州	168.44%	315	乌海市	76.55%
5	阿勒泰地区	167.63%	316	三明市	76.33%
6	毕节市	165.63%	317	威海市	76.26%
7	中山市	165.26%	318	安阳市	73.00%
8	红河哈尼族彝族自治州	154.35%	319	衡阳市	72.29%
9	萍乡市	153.50%	320	保山市	71.70%
10	牡丹江市	153.28%	321	白山市	71.35%
11	黄南藏族自治州	150.86%	322	本溪市	71.15%
12	伊犁哈萨克族自治州	150.47%	323	巴音郭楞蒙古族自治州	70.86%
13	梧州市	150.16%	324	绥化市	69.58%
14	铜仁市	150.12%	325	泸州市	69.55%
15	东莞市	149.67%	326	商丘市	67.68%
16	海东市	149.27%	327	开封市	67.52%
17	海南州	147.40%	328	铁岭市	66.91%
18	晋中市	147.37%	329	金昌市	66.81%
19	临沧市	145.11%	330	和田地区	65.36%
20	博尔塔拉蒙古族自治州	144.40%	331	盘锦市	63.02%
21	平顶山市	143.53%	332	那曲地区	62.52%
22	漳州市	139.49%	333	伊春市	59.38%
23	乌鲁木齐	139.39%	334	克孜勒苏柯尔克孜自治州	59.00%
24	平凉市	139.19%	335	鸡西市	56.60%
25	黔西南州	139.17%	336	阳泉市	52.11%
26	益阳市	139.08%	337	七台河市	39.44%
27	滨州市	138.02%	338	大兴安岭地区	38.72%
28	济宁市	137.52%	339	吕梁市	37.40%
29	海北藏族自治州	137.50%	340	双鸭山市	35.52%
30	赤峰市	137.45%	341	鹤岗市	28.07%

除了以上指标，还有一些指标能负向反映住房公积金的资金利用率。比如。**资金结余率**，即年末结余资金与年末缴存余额的比值。根据全国年报上的定义，所谓结余资金，指年度末缴存余额扣除个人住房贷款余额、保障性住房建设试点项目贷款余额和国债余额后的金额。根据各地年报数据，这个指标的中位数是15.67%，前4名全部来自黑龙江省，与个贷率倒数前4名单一致，全部超过80%；同时也有大量城市结余率很低，70个地市低于5%，但没有明显的区域集聚。

还比如**住房公积金的存款与缴存余额之比**，这个指标越高，也说明有越多的资金处于相对闲置状况。根据各地年报数据汇总，这个指标的中位数是 17.24%，比值最高的是七里台市，达到 89.27%，前 5 名全都超过 80%，其中有 4 个来自黑龙江省，与个贷率倒数前 4 名单一致。同时也有近 40 个城市这一指标低于 5%，并没有很明显的区域集聚情况。

本报告团队还考虑了一些其它的可以反映住房公积金利用程度的指标，以下做一些分析。

住房公积金提取职工与缴存职工之比可以反映住房公积金的使用机会。

2019 年，全国住房公积金提取人数 5648.56 万人，相当于实缴职工人数的 37.96%，即接近 40%的实缴职工在当年就有机会通过提取来使用到住房公积金，可见住房公积金使用机会不小。

从全国地市层面来看，这一指标的中位数是 31.74%，但前 5 名湘西土家族苗族自治州、镇江市、黔西南州、黄南藏族自治州、新疆建设兵团全都超过 100%，其中湘西州达到了 309%之多，镇江也高达 243%。提取职工数超过实缴职工数，并且超出这么高的比例，有明显的不合理地方，但究竟是当地数据统计口径不同，比如将提取次数当作提取职工数来报告，还是其它什么原因，还有待检验。

除了这 5 个地市，提取职工与缴存职工比例最高的是鞍山市，达到了 84.81%。此外，有 11 个地市超过 60%，有 25 个地市超过 50%，但也有 10 个地市低于 15%，其中商丘市、周口市和南阳市排名最后 3 位，全部来自河南省，最低的南阳市该指标为 8.37%。河南省的开封市、漯河市、平顶山，也在这指标上排名很靠后。这表明该省缴存职工提取公积金可能普遍地受到不少制度性限制。此外，黑龙江省和吉林省多个城市这一指标也比较低。

住房公积金个贷发放笔数与实缴职工数之比可以反映获得贷款机会。

2019 年，全国住房公积金个贷发放 286.04 万笔，而年末实缴职工是 14881.38 万人，前者对后者的比值为 1.92%。如果合理假设一笔贷款平均可能惠及 1.5 个实缴职工，那么相当于接近 3%的实缴职工在当年就有机会用到公积金个贷。

从全国地市层面情况来看，这一指标的中位数是 2.48%，有 26 个地市的比例超过了 4%，最高前 4 位的黄南藏族自治州、阿勒泰地区、甘南藏族自治州、益阳市都超过了 5%，但最高为 5.21%；也有 25 个地市该指标低于 1%，最低前 4 位的保山市、吕梁市、三明市、七台河市、鹤岗市，都低于 0.7%。不过纵观全国地市，这一指标的差距不算很大。全国来看，除了极少数城市，公积金缴存职工基本都有比较合理的机会用到公积金贷款。

3.5. 城市住房公积金资金效益评估

指数报告中对于城市住房公积金资金效益评价的指标包括增值收益率(%)、人均增值收益和费用率。

1. 城市住房公积金资金效益综合分析

城市住房公积金资金效益指标综合反映了住房公积金的运营效益，能够反映城市住房公积金的运行效率和资金收益水平。排名前30的城市(地州)分布较散，除上海市和北京市外，大部分是在中西部地区，也有部分来自东北。排名后50的城市(地州)则地域分布更散，既有很多发达地区城市，也有大量不发达地区城市，表明这个指标受地区影响较少，受当地公积金中心管理水平的影响更多。

表 30. 住房公积金资金效益排名前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	得分	排名	城市	得分
1	忻州市	14.46	312	铜川市	4.84
2	曲靖市	13.94	313	聊城市	4.81
3	新疆建设兵团	13.80	314	清远市	4.79
4	黄石市	13.69	315	汕头市	4.67
5	上海市	13.66	316	常德市	4.65
6	攀枝花市	13.28	317	平顶山市	4.63
7	和田地区	13.07	318	海西蒙古族藏族自治州	4.59
8	铁岭市	13.04	319	佛山市	4.55
9	吉安市	12.70	320	乌海市	4.53
10	鄂州市	12.63	321	双鸭山市	4.47
11	凉山彝族自治州	12.59	322	盐城市	4.43
12	乌鲁木齐	12.52	323	金昌市	4.39
13	大庆市	12.49	324	甘南藏族自治州	4.32
14	渭南市	12.47	325	防城港市	4.17
15	淮北市	12.42	326	哈尔滨市	4.11
16	新余市	12.37	327	崇左市	4.07
17	武威市	12.36	328	邢台市	4.07
18	本溪市	12.33	329	肇庆市	3.85
19	自贡市	12.11	330	平凉市	3.59
20	西双版纳傣族自治州	12.09	331	保定市	3.39
21	红河哈尼族彝族自治州	12.08	332	克孜勒苏柯尔克孜自治州	3.37
22	北京市	12.04	333	梧州市	3.32
23	大兴安岭地区	12.02	334	中山市	3.22
24	鸡西市	11.91	335	大同市	2.88
25	呼和浩特市	11.88	336	滁州市	2.23
26	白山市	11.82	337	吐鲁番市	2.18

27	上饶市	11.81	338	汕尾市	1.97
28	岳阳市	11.78	339	神农架林区	1.81
29	西宁市	11.67	340	榆林市	1.54
30	齐齐哈尔市	11.63	341	临夏回族自治州	1.49

2. 城市住房公积金资金效益单项分析

住房公积金的增值收益是一个需要小心鉴别的概念,它是指住房公积金管理中心运作存缴资金后获得的净收入,即业务收入减去业务支出。

住房公积金系统的业务收入包括四项:存款利息、委托贷款利息、国债利息,以及其他。住房公积金系统的业务支出包括四项:支付缴存职工利息、支付受委托银行归集手续费、委托贷款手续费,以及公转商贴息、融资成本等其他支出。由于缴存职工的存款利息是作为业务支出,对缴存职工而言,增值收益似乎是在其存款收益之外额外的可预期收益,但实际情况并非如此。后文对此做出解释。

以 2019 年为例,全国住房公积金业务收入 2051.25 亿元,包含存款利息 331.34 亿元,委托贷款利息 1710.20 亿元,国债利息 0.55 亿元,其他 9.16 亿元;同时,当年全国住房公积金业务支出 1075.10 亿元,包含支付缴存职工利息 942.87 亿元,支付受委托银行归集手续费 27.65 亿元、委托贷款手续费 58.39 亿元,公转商贴息、融资成本等其他支出 46.19 亿元。2019 年,全国住房公积金业务收入和业务支出分别比上年增长 13.05%和 11.97%,业务收入增长略快于业务支出。

住房公积金增值收益率反映公积金系统的增值收益能力。

住房公积金的增值收益率是当年公积金增值收益与当年末缴存余额的比值。2019 年,全国住房公积金增值收益为 976.15 亿元,增值收益率为 1.49%。如果从保值增值角度,这个水平是比较低的。

在全国 341 个公积金中心,增长收益率中位数为 1.49%,住房公积金增值收益率排名前 4 位来自忻州市、铁岭市、哈密市和渭南市,但增值收益率也不高,除了忻州市,都不到 3%。全国只有排名前 21 的中心,增值收益率才大于 2%,却有 21 个中心增值收益率低于 1%。总体而言,我国各地住房公积金的增值收益率普遍都不高,增值收益能力都需要得到尽快提高。

表 31. 住房公积金增值收益率前 30 和后 30 城市

排名	城市	增值率	排名	城市	增值率
1	忻州市	4.84%	312	榆林市	1.14%
2	铁岭市	2.91%	313	梅州市	1.14%
3	哈密市	2.88%	314	黑河市	1.13%
4	渭南市	2.83%	315	林芝市	1.10%
5	黄石市	2.37%	316	漳州市	1.08%

6	新余市	2.36%	317	盘锦市	1.06%
7	宿州市	2.32%	318	乌海市	1.04%
8	鄂州市	2.29%	319	怒江傈僳族自治州	1.01%
9	吕梁市	2.25%	320	海西蒙古族藏族自治州	1.00%
10	黄山市	2.23%	321	鹤岗市	0.95%
11	本溪市	2.16%	322	金昌市	0.91%
12	阳泉市	2.14%	323	海东市	0.90%
13	伊春市	2.12%	324	哈尔滨市	0.87%
14	晋城市	2.09%	325	中山市	0.85%
15	荆门市	2.09%	326	平顶山市	0.85%
16	大兴安岭地区	2.09%	327	吐鲁番市	0.83%
17	鸡西市	2.07%	328	双鸭山市	0.82%
18	曲靖市	2.03%	329	平凉市	0.76%
19	商洛市	2.03%	330	临夏回族自治州	0.71%
20	凉山彝族自治州	2.01%	331	黄南藏族自治州	0.68%
21	怀化市	2.00%	332	佛山市	0.66%
22	新疆建设兵团	1.99%	333	汕头市	0.65%
23	白山市	1.97%	334	克孜勒苏柯尔克孜自治州	0.63%
24	塔城地区	1.96%	335	那曲地区	0.54%
25	岳阳市	1.96%	336	神农架林区	0.54%
26	攀枝花市	1.95%	337	山南市	0.53%
27	四平市	1.95%	338	昌都市	0.44%
28	衡阳市	1.95%	339	阿里地区	0.44%
29	和田地区	1.95%	340	拉萨市	0.26%
30	潜江市	1.95%	341	日喀则市	0.12%

住房公积金实缴职工人均增值收益指标可显示公积金系统的经济效益。

2019年，全国住房公积金实缴职工的人均增值收益为656元，即通过公积金系统的运作，1.48亿缴存职工平均每人名义上可能享有增值收益656元。

2019年，在地市层面，住房公积金实缴职工人均增值中位数为677元。住房公积金人均增值收益排名前4的为哈密市、甘孜藏族自治州、迪庆藏族自治州和铁岭市，人均增值收益都超过1500元；排名前30的地市的人均增值收益均大于1000元，大部分属于中西部省份地区，其中湖北省有6个，江西省有5个，云南省和四川省也都有多个。公积金人均增值收益排名后30的地市，分布较散，有日喀则市、昌都市、吐鲁番市、山南市、贵阳市等西部城市外，也有很多东部发达城市，如佛山市、中山市、东莞市、珠海市、苏州市、厦门市、常州市等。

总体来看，实缴职工人均增值收益，与当地经济发展水平和人均缴存额等因

素都没有太多直接关系，受当地公积金管理中心如何平衡流动性需求与贷款需求的资金运作能力影响较大。湖北省和江西省这方面表现相对突出。

表 32. 住房公积金实缴职工人均增值收益前 30 和后 30 城市（单位：万元）

排名	城市	收益	排名	城市	收益
1	哈密市	1927	312	阳泉市	410
2	甘孜藏族自治州	1639	313	常州市	407
3	迪庆藏族自治州	1567	314	崇左市	406
4	铁岭市	1508	315	贵阳市	405
5	忻州市	1395	316	宣城市	396
6	凉山彝族自治州	1381	317	惠州市	393
7	玉树藏族自治州	1333	318	滁州市	389
8	黄石市	1196	319	厦门市	387
9	曲靖市	1178	320	江门市	387
10	攀枝花市	1145	321	山南市	378
11	黔东南苗族侗族自治州	1126	322	克孜勒苏柯尔克孜自治州	374
12	西双版纳傣族自治州	1108	323	周口市	370
13	荆门市	1096	324	阿里地区	363
14	鄂州市	1083	325	梅州市	355
15	武威市	1080	326	平顶山市	352
16	昭通市	1073	327	神农架林区	349
17	潜江市	1049	328	盐城市	346
18	岳阳市	1048	329	肇庆市	342
19	鹰潭市	1047	330	吐鲁番市	318
20	抚州市	1040	331	昌都市	303
21	新余市	1035	332	汕尾市	300
22	恩施土家族苗族自治州	1029	333	苏州市	288
23	和田地区	1029	334	临夏回族自治州	286
24	上饶市	1023	335	汕头市	285
25	新疆建设兵团	1023	336	珠海市	247
26	十堰市	1016	337	东莞市	213
27	吉安市	1011	338	中山市	207
28	红河哈尼族彝族自治州	1009	339	拉萨市	168
29	自贡市	1003	340	日喀则市	149
30	张掖市	1002	341	佛山市	114

注：公积金人均增值收益=增值收益/实缴职工数量。

需要指出的是，虽然《条例》第三条明确说明，“职工个人缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金，属于职工个人所有”，但对于住房公积金增值收益应该归谁所有，并没有给出明确界定，实际上也从来没有分配给缴存职工。《条例》第二十九条规定了住房公积金的增值收益只能用于三个用途，用于建立住房公积金贷款风险准备金，用于住房公积金管理中心的管理费用和用于建设城市廉租住房的补充资金。

如 2019 年全国 976.15 亿元的住房公积金增值收益，是进行如下分配，提取住房公积金贷款风险准备金 273.63 亿元，提取管理费用 115.78 亿元，提取城市公共租赁住房（廉租住房）建设补充资金 588.7 亿元。即被所在城市财政部门提取用于做住房保障建设补充资金的这部分资金就占了 60.31%。如果能把这部分资金完全留给缴存人，那么可以让每位缴存职工都增加 396 元收益，或让缴存额增值收益率增加 0.9 个百分点。

住房公积金费用率体现管理中心的费用控制能力，从成本角度反映效益。

住房公积金费用率是本年度管理费用支出与年末缴存余额的比值。这是一个负向指标，其值越小，越表示管理中心能用更少的管理费用来管理运作同样规模的公积金资金。

2019 年，全国公积金系统实际支出管理费用 112.5 亿元，比上年增长 2.3%。其中，人员经费 56.32 亿元，公用经费 11.61 亿元，专项经费 44.57 亿元。⁵管理费用支出与年末缴存余额的比值为 0.17%。

在地市层面，公积金系统管理费用率中位数为 0.21%，最高前 4 位是保定市、泸州市、芜湖市、甘南藏族自治州，都超过了 0.8%，保定市为 0.96%。但检查这些城市的年报，都主要是专项经费占据了大头。费用率超过 0.5%的地市只有 9 个，超过 0.4%有 33 个，超过 0.3%的有 89 个，但低于 0.1%的则有 21 个。费用率最低前 8 名全部来自西藏，其中最低前 3 名林芝市、日喀则市、那曲地区，费用率甚至低于 0.005%。说明这些地市的公积金管理单位成本很低，具有很高的规模效益。费用率较低的地市也有不少来自发达地区，比如倒数第 9 名是上海市，费用率为 0.022%。济南市、厦门市、深圳市、南京市、杭州市等发达地区大城市，费用率也在倒数 20 名之内，费用率低于 0.10%。

综合来看，各地的费用率差距不是很大，但与当地经济发展水平、缴存规模等因素都没有直接关系，更主要取决于当地公积金管理中心的成本控制能力。

3.6. 城市住房公积金资金安全评估

指数报告中城市住房公积金资金安全的评价指标包括贷款逾期率（%），准备金率（%），流动性安全（%）。

1. 城市住房公积金资金安全综合分析

城市住房公积金资金安全指标综合反映了城市住房公积金的运营安全。综合来看，城市住房公积金资金安全排名前 5 位的城市为大兴安岭地区、七台河市、鹤岗市、保山市和吕梁市，排名前 30 的虽然有不少东部发达地区城市，但也有多个东北地区尤其黑龙江的城市，这些城市在资金利用率方面排名很低，但在安全角度就很高了。资金利用率与资金安全，成了熊掌与鱼，存在难以兼得的矛盾。而排名后 30 的城市主要为中西部地区。

总体来看，住房公积金的资金安全性，与资金利用率之间存在较高的替代性矛盾，同时都得高分很难。但也要注意，有一些城市(州)，如保山市、南通市、丽水市、衢州市、三明市、海北藏族自治州、无锡市、泰州市、宁波市、龙岩市、金华市、绍兴市、盐城市、舟山市等 33 个城市(州)，在两项上都表现不错，两项加总的总分超过 20 分。也有绥化市、那曲地区、盘锦市、日喀则市、伊春市、南阳市、阜新市、延安市、阳泉市、鸡西市等 51 个城市(地)，在两项都表现不佳，两项加总的总分低于 12 分。

表 33. 住房公积金资金安全排名前 30 名和后 30 名城市

排名	城市	得分	排名	城市	得分
1	大兴安岭地区	19.85	312	乌鲁木齐市	4.96
2	七台河市	17.57	313	济源市	4.92
3	鹤岗市	17.06	314	云浮市	4.88
4	保山市	15.06	315	聊城市	4.73
5	吕梁市	15.00	316	荆州市	4.72
6	三明市	14.37	317	大同市	4.72
7	安阳市	13.85	318	中山市	4.68
8	双鸭山市	12.88	319	嘉峪关市	4.51
9	商丘市	12.35	320	昌都市	4.33
10	金华市	11.99	321	甘南藏族自治州	4.19
11	衢州市	11.64	322	崇左市	4.16
12	辽阳市	11.50	323	防城港市	4.15
13	扬州市	11.27	324	黑河市	4.10
14	白山市	11.27	325	上饶市	3.93
15	嘉兴市	11.21	326	百色市	3.85
16	连云港市	11.11	327	天门市	3.84
17	阿坝藏族羌族自治州	11.09	328	绥化市	3.84
18	上海市	11.01	329	河源市	3.82
19	泰州市	10.89	330	山南市	3.68
20	攀枝花市	10.86	331	太原市	3.58

21	延边朝鲜族自治州	10.83	332	佳木斯市	3.37
22	克孜勒苏柯尔克孜自治州	10.75	333	拉萨市	3.17
23	泸州市	10.73	334	阜新市	2.59
24	丽水市	10.68	335	赤峰市	2.50
25	开封市	10.60	336	阿里地区	2.20
26	沈阳市	10.57	337	延安市	1.41
27	舟山市	10.50	338	日喀则市	1.28
28	台州市	10.44	339	齐齐哈尔市	1.20
29	绍兴市	10.34	340	肇庆市	0.90
30	朔州市	10.30	341	西双版纳傣族自治州	0.09

2. 城市住房公积金资金安全单项分析

个人住房贷款逾期率指个人住房贷款逾期额占个人住房贷款余额的比率。2019年末，全国住房公积金个人住房贷款逾期额为19.51亿元，逾期率0.03%，显示公积金个贷资产质量很高。

在地市层面，公积金个贷逾期率的中位数是0.02%，但那曲地区、肇庆市、怒江傈僳族自治州、绥化市、铁岭市的个贷逾期率都超过了1%，阜新市、防城港市、乌海市的个贷逾期率也高度接近1%，显示这些地市较高的贷款资产风险。累计有12个地市的个贷逾期率超过了0.5%，有21个地市超过了0.3%，有34个地市即不到10%的地市超过了0.2%，这些地市在东北和西南少数民族地区居多，尤其黑龙江，占据了8个。这显示，在经济与人口双收缩城市，不仅公积金资金流入少、贷款需求低，贷款存量资产风险还偏大。不过在绝大多数地市，公积金个贷的安全性还是很高的。如只有61个城市的公积金个贷逾期率是高于0.1%的，一半以上是低于0.02%的。

准备金率是贷款风险准备金余额与贷款余额的比值。2019年末，全国住房公积金个贷风险准备金余额2201.62亿元，与个人住房贷款余额的比率为3.94%。这个水平相对银行要求当然是偏低很多，但由于住房公积金的特殊性，资金池不断有缴存现金流进入，准备金率并不需要很高。但其最佳范围，还有待研究。

2019年，在全国地市层面，住房公积金个贷准备金率中位数是2.55%，但有不少地市给予了超额的准备金率。有13个地市准备金率超过了10%，最高是七台河市的39.19%，其次是白山市的25.17%，第三是商丘的22.12%，第四是鹤岗的20.66%。前20名地市以住房市场低迷的城市为多，显示超额准备金率更多是一种被动式选择，而非完全是主动决策。但从第20名起，则出现不少住房市场发达、公积金个贷火热的城市，如上海、深圳、宁波、绍兴、珠海等都在其中。这说明也有一些个贷率高的城市有较强的风险意识，主动提高了准备金率。不过从第19名城市开始，准备金率已经掉下9%，进入一个比较合理的范围。

$$\text{流动性安全倍数} = \frac{\text{当年缴存额} + \text{当年业务收入} + \text{贷款回收额} - \text{当年提取} - \text{当年业务支出}}{\text{贷款发放额}}$$

以上公式结果命名为“流动性安全倍数”。根据以上公式，只有流动性安全指数大于1，资金净流入才大于资金净流出，表示流动性安全受到保障。

2019年，在全国地市层面，公积金流动性安全倍数的中位数是1.2，分布区间较为集聚。流动性安全倍数最高的前5位是，鹤岗市、保山市、大兴安岭地区、吕梁市、双鸭山市，还是相对集中在黑龙江省，值都高于5。鹤岗市该指标为11.47，保山市为10.58，是唯二高于10的城市，其他城市都是7以下，从第10名开始就低于3了。流动性安全倍数高于2的地市只有36个（见图10）。流动性安全倍数超高和较高的城市，大多位于住房市场低迷、个贷需求少的东北和西南地区，资金沉淀较多，显示被动性较大，并非主动选择。

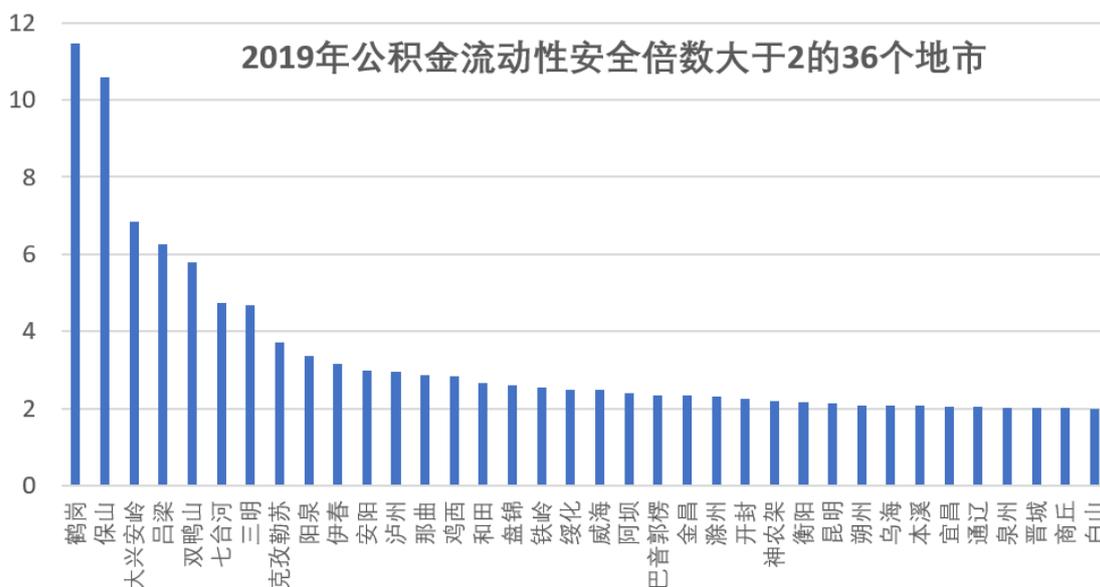


图 10：2019 年全国住房公积金流动性安全倍数前 36 名城市

然而，从全国来看，流动性安全倍数高于1.5只有83个，高于1.3的为139个，高于1.2的仅占一半，显示流动性宽裕的地市不多。同时，公积金个贷流动性安全指数低于1.1的地市有127个，占比为37.5%；低于1的为82个，占比24%；低于0.8的有31个(见图11)，接近10%；低于0.6的，还有9个。

将图9与资金使用率前30排行榜的表27相结合，可以发现，两个榜单出现的城市名字重合度很高。超高的资金使用率，确实会带来较低的流动性安全。能否有效平衡资金使用率需求与流动性安全保障，是摆在每个资金使用需求压力大的住房公积金管理中心面前的挑战。

场的价值容量，住房公积金缴存额增长率与所在城市经济发展趋势高度正相关。此外，住房公积金缴存单位增长率与一个城市正规化经济发展趋势高度正相关，住房公积金实缴职工增长率可以反映一个城市人气吸引力趋势，住房公积金个贷笔数增长率可以反映一个城市购房市场的人气变化，住房公积金个贷金额增长率可以反映一个城市购房市场的热度变化，住房公积金个贷平均每笔金额可以体现当地房价高昂程度，公积金个贷笔数户型结构反映当地住房需求结构。进一步，住房公积金提取分类占比能反映就业群体的年龄结构，住房公积金提取用于租赁金额可以反映一个城市的租赁市场容量。

(二) 总体上大城市的住房公积金发展质量更好，但也有一部分中小城市的住房公积金发展取得了较高质量的成绩。大城市的住房公积金发展规模大，发展增速不低，也往往管理水平较好，带来发展结构、资金利用率、资金效益和资金安全等指标都表现不错。比如，在《中国城市住房公积金高质量发展指数 2020》总排行榜排名前十的上海市、深圳市、杭州市、南京市、北京市、无锡市、温州市、宁波市、大连市、南通市，在住房公积金发展各个维度的表现都比较优秀或良好。

(三) 一个城市住房公积金事业的发展，不仅取决于先天条件，与当地政府和管理机构的主观努力也有着高相关性。比如，一个城市的主管部门在住房公积金缴存扩面上是否愿意下大力气进行投入，是否敢于改革创新和采取超常举措，是否有意识推进使用政策的亲民性，是否高度重视服务效率的提升、风险防范的严密和加快信息化水平等，都会影响一个城市住房公积金发展情况在全国的相对位次。

(四) 各地住房公积金的发展情况与所在地经济社会发展的整体趋势保持同步。与区域之间经济发展、劳动力增长和住房市场所出现的分化一样，各城市之间的住房公积金发展也开始出现较大分化。东部发达地区和中西部省会城市的住房公积金发展仍然蓬勃向上，缴存规模和个贷发放、提取利用的增长率保持较高水平。但在中西部和东北地区，不少城市住房公积金发展出现低迷徘徊，甚至较高度度的萎缩。

(五) 大多数城市的住房公积金资金使用率较高，资金使用率受多种因素影响。公积金资金使用率受当地住房市场状况影响较大，也受就业者年龄结构影响，但当地住房公积金贷款与提取使用政策也发挥了较大的影响。

(六) 总体而言，我国各地住房公积金的增值收益率普遍都不高，增值收益能力都需要得到尽快提高。此外，住房公积金增值收益的归属与分配，在各地还没有

形成统一规范，并存在不同的认识。研究也发现，一个城市公积金实缴职工人均增值收益，与当地经济发展水平和人均缴存额等因素没有太多直接关系，受当地公积金管理中心的资金运作能力影响较大。

（七）总体来看，住房公积金的资金安全性，与资金利用率之间存在较高的替代性矛盾。但也有一些地市，在两项上都表现不错。也有一些地市，在两项都表现不佳。住房公积金资金安全性的一些指标，并不完全取决于当地住房市场景气程度、个贷率高低等因素，也在较多程度上受到当地公积金管理中心的资产安全管理策略影响。

（八）大多数地市的住房公积金流动性都偏紧张，更有很高比例的地市已经暴露出相当严重的资金入不敷出的流动性风险。对于住房公积金流动性安全严重过低的地市，要给予高度重视和关注，提前做好预案和政策储备，以免社会公众产生对住房公积金系统可靠性的怀疑。

附录：中国城市住房公积金高质量发展评估的指标体系及构建

本部分对《中国城市住房公积金高质量发展指数 2020》(以下简称《指数》)的指标体系及构建进行概要性介绍，具体详情请见《指数》报告全文。

A.1. 中国城市住房公积金高质量发展评估的指标体系

《中国城市住房公积金高质量发展指数 2020》的指标体系共有发展规模、发展增速、发展结构、资金利用率、资金效益和资金安全六大维度的六个一级指标，二级指标有 30 个。构成指数的指标体系如下：

表 A1 中国城市住房公积金高质量发展指数的指标体系

一级指标	二级指标	计算公式(均做归一化处理)	分值	性质
发展规模			15	
	缴存额	当年缴存额取对数	2	正指标
	缴存单位	当年末缴存单位数取对数	2	正指标
	实缴职工	当年末实缴职工取对数	2	正指标
	提取额	当年提取额取对数	2	正指标
	个贷笔数	当年发放公积金个贷笔数取对数	2	正指标
	个贷额	当年发放公积金贷款额取对数	2	正指标
	市场占有率(%)	当年公积金个贷新增额/当地全部个人住房贷款新增额	3	正指标
发展增速			15	
	缴存额增长率(%)	当年缴存额增加值/上年末缴存余额	3	正指标
	缴存单位增长率(%)	当年缴存单位增加数/上年末缴存单位数	3	正指标
	实缴职工增长率(%)	当年新开户职工/上年末实缴职工	3	正指标
	提取额增长率(%)	当年提取额同比增长率	2	正指标
	个贷笔数增长率(%)	当年公积金个贷笔数同比增长率	2	正指标
	市场占有率增长率(%)	当年公积金个贷市场占有率增长率	2	正指标
发展结构			20	
	缴存单位平均实缴人数(人)	当年实缴职工数/缴存单位数	3	负指标
	非国有单位占比(%)	当年缴存单位中的非国有单位占比	3	正指标
	非国有职工占比(%)	当年实缴职工的非国有单位职工占比	3	正指标
	中低收入职工占比(%)	当年实缴职工的中低收入职工占比	1	正指标

	中小户型个贷占比 (%)	当年个贷笔数中支持购买 144 平方米以下住房占比	3	正指标
	首套房个贷比 (%)	当年个贷笔数中首次申请贷款职工占比	3	正指标
	住房消费提取占比 (%)	本年度提取额中住房消费提取占比	2	正指标
	住房消费提取中租房提取占比 (%)	本年度住房消费提取中租赁住房占比	2	正指标
资金利用率			15	
	住房消费提取额与缴存额比 (%)	当年住房消费提取额/当年缴存额	5	正指标
	个贷率 (%)	当年末个贷余额/当年末缴存余额	5	正指标
	资金使用率 (%)	(当年提取额+当年个贷发放额)/当年缴存额	5	正指标
资金效益			15	
	增值收益率 (%)	当年增值收益/当年末缴存余额	5	正指标
	人均增值收益 (元)	当年增值收益 (元)/缴存人数	5	正指标
	费用率	管理费用/当年末缴存余额	5	负指标
资金安全			20	
	贷款逾期率 (%)	贷款逾期额 (6 期)/个人贷款余额	5	负指标
	准备金率 (%)	风险准备金余额/个人贷款余额	5	正指标
	流动性安全 (%)	(当年缴存额+当年业务收入+贷款回收额-当年提取额-当年业务支出)/贷款发放额	10	正指标

A. 2. 数据来源及数据清洗

构成指数的数据都来源于各地住房公积金管理中心 2019 年报中的相关数据。公积金信息化 (西安) 研究中心与燕山大学住房公积金研究中心联合主办的中国住房公积金门户网站 (网址: <http://www.zggjw.com>) 对近年各地年报进行了汇总上传, 方便社会各界进行查询。

A. 3. 指数构建过程

按照通常的指数构建惯例, 在指数构建过程中进行了两个重要的数据处理。一是对原始数据进行“缩尾”, 以避免极端值对结果的过度影响; 二是进行“归一化”, 以让不同量纲的数据可以比较。具体计算过程见《指数报告》。

A. 4. 指数计算及排名

指数采取专家论证后的主观赋权法。当原始数据清洗完又进行归尾和归一化处理, 依据表 A1 中的指标体系及相应权重给予赋值。将每一座城市各个指标的取值乘以这个指标的分值就得到了这个城市的指数分值。在完成总排名后, 又分别计算了六大一级指标的单项排名, 及按照城市规模分组的分列排名。

报告团队

主笔人：陈杰、王战洪、张燕燕、吴义东

陈杰，上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任，国际与公共事务学院/中国城市治理研究院教授

王战洪，秦皇岛住房公积金管理中心副主任、研究员，燕山大学兼职教授

张燕燕，上海交通大学住房与城乡建设研究中心特约研究助理，上海财经大学公共经济与管理学院投资系房地产经济学博士(2020届)

吴义东，上海交通大学住房与城乡建设研究中心特约助理研究员，上海财经大学公共经济与管理学院投资系博士研究生(2018级)，美国佛罗里达国际大学商学院房地产系公派联合培养博士生

指数生成技术支持：

谢李卓（上海交通大学安泰经管学院本科生）

报告图表生成支持：

黎汛泰（上海交通大学国际与公共事务学院本科生）

洪言为（上海交通大学国际与公共事务学院本科生）

致谢：指数编制过程中有中心多位研究人员和博士生给予了协助，也得到了多位专家和各地诸多住房公积金一线工作者的建议与意见反馈。限于篇幅和同时尊重对方意愿，这里不一一具名致谢。

后记

《SJTU 政策住房观察》系列报告是由上海交通大学住房与城乡建设研究中心原创出品的深度住房政策分析报告，聚焦住房领域的重大和热点政策话题，基于相关政策文本和资料、数据，展开系统性的剖析，旨在为住房政策的决策者、研究者和社会各界人士提供基础性的公共知识产品，在推动政策公开度透明度和助力政策创新及创新扩散的同时，普及相关政策信息和最新研究资讯，提高社会公众对住房政策的知情了解与决策过程参与，提升全民住房福利水平，加快构建人人住有所居、住有宜居的社会。

《SJTU 住房政策观察》系列报告微信版都由“城市与房地产研究”公众号首发，网页版和 PDF 版最新版发布在上海交通大学住房与城乡建设研究中心网站 (<https://churd.sjtu.edu.cn>)。

《SJTU 住房政策观察》第 1 期“对《住房租赁条例（征求意见稿）》的意见书”，微信版已于 2020 年 10 月 9 日由“城市与房地产研究”公众号发布，网页版和 PDF 版全文发布在上海交通大学住房与城乡建设中心网站“资料下载”栏目。

建议引用格式：陈杰等. 对《住房租赁条例（征求意见稿）》的意见书[R]. 上海交通大学住房与城乡建设研究中心“SJTU 住房政策观察第 1 期”，2020 年 10 月.

《SJTU 住房政策观察》第 2 期“中央财政支持租房市场发展首批试点城市资助办法比较分析报告”，微信版于 2020 年 10 月 27 日由“城市与房地产研究”公众号首发，后根据得到的各地有关部门的信息及反馈有多次更新修正，最新版的网页版和 PDF 版全文发布在上海交通大学住房与城乡建设中心网站“资料下载”栏目。

建议引用格式：陈杰、齐昕. 中央财政支持租房市场发展首批试点城市资助办法比较分析报告[R]. 上海交通大学住房与城乡建设研究中心“SJTU 住房政策观察第 2 期”，2020 年 10 月.

《SJTU 住房政策观察》第 3 期“中国住房公积金制度与经济社会发展的同步性与协调性分析”，微信版于 2020 年 11 月 22 日由“城市与房地产研究”公众号首发，最新版的网页版和 PDF 版全文发布在上海交通大学住房与城乡建设中心网站“资料下载”栏目。

建议引用格式：陈杰、吴义东. 中国住房公积金制度与经济社会发展的同步性与协调性分析[R]. 上海交通大学住房与城乡建设研究中心“SJTU 住房政策观察第

3 期”，2020 年 11 月。

《SJTU 住房政策观察》第 4 期“中国城市住房公积金高质量发展评估报告 2020”，微信版于 2020 年 12 月 2 日由“城市与房地产研究”公众号首发，最新版的网页版和 PDF 版全文发布在上海交通大学住房与城乡建设中心网站“资料下载”栏目。

建议引用格式：陈杰等. 中国城市住房公积金高质量发展评估报告 2020 [R]. 上海交通大学住房与城乡建设研究中心“SJTU 住房政策观察第 4 期”，2020 年 12 月.

¹ 燕山大学住房公积金研究中心自 2014 年开始，每年对全国住房公积金发展指标进行评价。参见：燕山大学（中国）房地产金融与住房公积金研究中心发布《2014 全国住房公积金发展评价报告》. 燕山大学新闻网(2016-05-04) <https://news.ysu.edu.cn/info/1004/11375.htm>。2020 年 11 月 3 日，燕山大学住房公积金研究中心联合公积金信息化（西安）研究中心推出了 2019 年评价结果，在“住房公积金论坛”微信公众号上进行了发布。

² 所谓住房公积金个人住房贷款市场占有率，是指当年住房公积金个人住房贷款余额占全国商业性和住房公积金个人住房贷款余额总和的比率。

³ 根据莆田市住房公积金年报，2018 年莆田市仅发放公积金个人住房贷款 7 笔 0.03 亿元，2019 年发放个人住房贷款 0.29 万笔 11.99 亿元，波动幅度过于异常，没有列入表 14 和表 15 中。

⁴ 指数报告将这几个指标都设置为正向指标，即越高越好，可能存在一定的争议，有不少专家认为资金利用率并非越高越好，应该存在一个合理的利用率区间。但一方面何谓合理利用率区间仍有很大争议，另一方面课题组曾尝试过以相对样本中间值为基准的偏离度来赋分，但产生的排名结果不符一般直觉预期。为此，本期指数报告仍暂设这三个指标为正向指标，并不做相对合理区间偏离度的调整。期待未来对这个问题有更好的解决办法。

⁵ 全国住房公积金年报 2019 披露，2019 年全国住房公积金从业人员 4.42 万人，其中在编 2.67 万人，非在编 1.75 万人。按在编与非在编待遇一致的假设，2019 年全国住房公积金从业人员的人均人员经费为 12.74 万元。