

澎湃特约评论员 朱昌俊

几年前，有专家抛出“六个钱包买房”论，引起了很大的争议。如今，不少地方已经开始鼓励“一人购房全家帮”了。

7月5日晚，唐山市住房公积金管理中心发布“一人购房全家帮”政策。据不完全统计，唐山已是年内第14个推出类似政策的城市。在此之前，咸宁、池州、泉州、珠海、天津、赣州等城市，都已宣布允许直系亲属提取公积金余额帮助购房人还贷。

楼市下行，压力上行

受制于楼市下行压力，今年以来，围绕稳楼市这一主题，各地可谓绞尽脑汁，争相出台刺激楼市消费的政策，个别地方还使出了“派公务员下乡动员农民买房”的招数。在公积金政策上，降低首付比例、提高贷款额度，几乎成为绝大多数城市的标配动作。

现在，允许直系亲属提取公积金余额帮助购房人还贷，支持“一人购房全家帮”，则是一些城市强化公积金对于稳楼市杠杆作用的又一次尝试。

客观地说，之前专家建议年轻人动用“六个钱包”买房，仅是一种建议。并且，即便没有这种建议，“六个钱包”买房也早就是很多家庭的做法，“全家凑首付”是普遍现象。

相对地看，允许全家人“凑公积金”来买房，才是真正的来自制度层面的增量支持。这一突破，也足以看出当前一些地方稳楼市的真实压力之大。

纵观目前推出该政策的城市，主要集中在三四线。这些城市，在过去几年经历了一个明显的楼市上升期，不仅楼市库存量较大，还存在不小的投资泡沫。而且，有不少处于人口净流出状态。这些都决定了，它们在这波楼市下行周期中，所承受的压力更为突出。

以唐山为例，有媒体报道，2020年唐山房价涨幅还一度领涨全国。但如今，当地楼市已持续阴跌数月，投资客亏本离场，“唐山房价跌入谷底”。

很显然，这些楼市承压处于高位的城市，迫于现实压力，在刺激楼市上往往会有更大胆的创新动作。“一人购房全家帮”，就是一个非常具有代表性的注脚。

公积金刺激作用几何？

从需求端来看，以公积金为撬动点的“一人购房全家帮”，意味着有购房意愿且符合条件的家庭可以减轻购房压力。如14城都规定，购房者可以提取父母、子女的公积金余额支付首付款，或是房款全额。这可让一些家庭把沉淀在公积金账户的款项充分利用起来，直接降低现金购房支出和后续的还贷压力。

还有一些城市规定，可以让家庭成员共同申请公积金贷款

。如唐山明确，在自身还贷能力不足的情况下，作为公积金缴存职工的子女或父母均可作为共同还款人，参与还贷能力计算。如此能大大提升公积金贷款额度，让一些家庭可以最大限度享受到公积金相对低利率的红利。

当然，具体的提取规则有所差异。比如有城市明确，只有全款购房，才能使用家庭成员的公积金，并且限定为一次。这是为了尽量平衡公积金系统的压力。

总的来看，对于目标群体，以上新政释放的利好是明显的。

不过，尽管可以激活一部分需求，但对其总体效果还是不能期待过高。起码从直观效果来看，全家“凑公积金”买房能在多大程度上救市，是要打一个问号的。

首先，这个政策所惠及的群体是比较有限的。要知道，在三四线城市，两代人都有公积金的家庭占比本就不会太高。比如，很多家庭的父母一代来自农村，并没有缴纳公积金，天然被排除在了政策的目标群体之外。

其次，在两代人都缴纳了公积金的群体之中，大多数又都属于所在城市的中坚群体，相当一部分家庭都已经买房。他们继续往楼市“加仓”的积极性，恐怕不会太强。

消费者的顾虑

还要考虑到一个非常明显的变化，即楼市周期不同了，很多家庭对于“All in”买房的预期也不同往日。

比如，2018年，专家建议“六个钱包”买房时，中国楼市的基本面，以及社会对于楼市走向的预期，与今天有着很大区别。在当时，这个建议都遭到很多人的质疑，可以想象在今天鼓励“一人购房全家帮”，实际效果可能只会更差。

毕竟，越是在楼市下行周期，市场的观望情绪就越明显。据国家统计局上个月公布的2022年1-5月份全国房地产行业数据显示，今年1-5月份，全国房地产开发投资同比下降4.0%，商品房销售面积同比下降23.6%。

这个背景下，对于动用全家人的公积金买房，人们会更慎重。一种很常见的顾虑是，此时买房，会不会属于高价位接盘，最终让全家都被“套牢”？从网友们的反应看，这种顾虑相当普遍。

除此之外，当前房企资金链整体吃紧，一些楼盘面临延迟交付甚至烂尾的风险，也会影响很多家庭出手的积极性。

并且，值得注意的是，“六个钱包买房”论当时遭遇质疑，一个重要原因是其有提倡年轻人“啃老”的嫌疑，那么现在动用父母的公积金，虽然不能直接等于动用“钱包”，但现实考量之外，同样逃脱不了这种价值层面的审视。

在当前整体社会收入增长预期发生变化，尤其是多地公务员都被爆出降薪的大背景下，拉上父母“凑公积金”买房，到底能够激发多大的市场需求，也存在更大的不确定性。

或有更多城市“入群”

就在今天，深圳住建局发布《深圳市住房公积金贷款管理规定（征求意见稿）》，拟规定公积金贷款可由申请人的配偶、父母、子女共同申请；共同申请的最高额度为90万元；申请人和计算可贷额度的共同申请人申请公积金贷款前连续三年以上未提取公积金，其公积金贷款可贷额度可以上浮10%。

值得注意的是，《意见稿》提出，申请人的配偶、父母、子女，不论有无缴存住房公积金，均可以作为共同申请人。也就是说，深圳的公积金贷款政策开放力度，甚至比推出“一人购房全家帮”政策的14座城市更大。

作为一线城市的深圳都迈出了如此大的步子，无疑具有风向标意义。下一步，公积金在稳楼市上的工具价值，或许会被更多城市所倚重和使用。

但最终效果到底如何，依然有待观察。对个体来说，面对降利率、送资格、给补贴等一系列“总有一款适合你的”楼市刺激政策，最好还是量力而行，按需行动。

责任编辑：甘琼芳 图片编辑：胡梦琦

校对：张艳