

住房公积金贷款支持保障性住房建设问题研究

Research on the Housing Provident Fund Loans to Support the Construction of Affordable Housing

薛林娥

Lin'e Xue

吕梁市住房公积金管理中心

中国·山西 吕梁 033000

Lvliang Housing Accumulation Fund Administration Centre,

Lvliang, Shanxi, 033000, China

【摘要】现阶段,中国城市化建设进程不断推进,各城市的房价也呈现出了持续上涨的态势,因此,居民较低的收入水平与持续走高的房价之间的矛盾也逐渐显现出来。住房公积金贷款支持保障性住房建设工作是政府相关机构为了提高居民生活水平而做出的重大改革。但该政策在实际落实阶段也存在一定的问题,因此,相关单位的工作人员需要对这项政策进行深入研究,进而使之真正发挥惠民作用^[1]。

【Abstract】At the present stage, the process of urbanization in China is constantly advancing, and house prices in various cities are also showing a continuous rising trend. Therefore, the contradiction between the lower income level of the residents and the rising house prices is gradually emerging. Housing provident fund loans support the construction of affordable housing is a major reform made by the relevant government institutions to improve the living standard of the residents. However, there are still some problems in the practical implementation of the policy. Therefore, the staff of the relevant units need to study the policy in depth, so as to make it really play the role of benefiting the people^[1].

【关键词】住房公积金贷款;保障性住房;建设

【Keywords】housing provident fund; affordable housing; construction

【DOI】<http://dx.doi.org/10.26549/cjygl.v2i1.682>

1 引言

房屋建筑是人们正常生活所必需的物质条件,也是最基本的生活保证,因此,中国为解决现阶段的住房问题,正在积极推动保障性住房政策,希望能够满足更多人的住房需求。住房公积金制度和保障性住房都是中国解决住房问题的重要举措,论文主要就住房公积金贷款支持保障性住房建设工作展开讨论,首先明确了该工作的相关概念,其次分析了该工作的重要意义,最后探究了该工作在现阶段产生的主要问题,并提出了相关的解决措施。

2 住房公积金制度与保障性住房相关概述

2.1 住房公积金制度

2.1.1 住房公积金制度概述

20世纪90年代,上海成了中国住房公积金制度的第一个试点城市,经过一段时间的探索和发展,住房公积金制度在全国范围迅速实行。住房公积金制度的最初目的是将个人与房屋建设结合起来,通过扩大房屋设施的建设资金来源,解决当时住房建设投资完全依靠国家与集体的实物住房分配体制的局面。随着中国房产市场的不断发展,住房公积金逐渐转化为支持个人住房消费,提高中低收入人群房屋消费能力的重要举措^[2]。

2.1.2 住房公积金的运作管理

中国住房公积金由(设区)市建立住房公积金管理中心(简称公积金中心)对本市及所辖区、县的住房公积金进行管理,公积金中心是不以营利为目的的事业单位,直属于(设区)市人民政府^[3]。住房公积金管理模式如图1所示。



图1 住房公积金管理模式

2.2 保障性住房制度

保障性住房制度同样是中国为解决人民住房问题而出台的惠民政策,保障性住房的实质是政府为中国中低收入家庭提供的具有社会保障性质的特殊性房屋。这种特殊房屋与市场上交易的商品房有所不同,保障性住房能够在今后长时间

观察思考 Observation & Reflection

内有效解决人们的住房问题,大大满足了各阶层的住房需求。保障性住房的主要特点在于其保障性,这种房屋的建设目的不是为了盈利,而是为广大居民提供最基本的生活保障。目前,中国保障性住房主要包括公租房、廉租房、经济适用房、棚改房限价商品房等。

3 住房公积金贷款支持保障性住房建设及其重要意义

3.1 住房公积金贷款支持保障性住房建设

住房公积金贷款支持保障性住房建设政策的主要内容是住房公积金管理中心在保证缴存职工提取住房公积金和发放个人住房公积金贷款,并足额备付准备金的条件下,把50%以内的住房公积金用于发放项目贷款。相关规定明确指出,通过住房公积金发放的保障性住房贷款只能用作保障性住房建设,例如,经济适用房、列入保障性住房规划的城市棚改房、政府投资的公租房等,严禁将贷款用于开发和建设商品住房。住房公积金贷款支持保障性住房建设工作应该在住房公积金管理委员会审议、试点城市人民政府审批、住房公积金管理中心运作、受委托银行办理相关银行业务的原则下进行。

3.2 住房公积金贷款支持保障性住房建设的重要意义

3.2.1 有利于提高住房公积金的使用效率

住房公积金主要是相关单位和个人缴存的长期住房消费储蓄金,这也是中国有效解决公积金储户住房问题的主要资金来源。经过多年的实践证明,住房公积金政策是解决中国城市居民住房问题的有效措施,在改善城市居民生活条件方面发挥着重要的作用。随着中国公积金政策的日益成熟,储户所缴纳的公积金数量越来越多,但由于中国相关部门在使用住房公积金方面存在一定问题,导致大量的公积金被积压在银行中,致使公积金的实际使用效率大大降低。随着住房公积金贷款支持保障性住房建设工作的深入开展,大量的闲置公积金又被重新利用,有效提高了中国社会资源的利用率。

3.2.2 为保障性住房提供了资金保障

中国政府自2007年起,为了防止房价上涨过快、缓解城市居民的住房紧张现状、不断增加市场供应,逐渐加大了保障性住房的建设力度。但长久下来,保障性住房建设工作却遇到了许多难题,其中最为突出的就是资金问题,保障性住房不以营利为目的,长此以往,单凭政府投入,很难保障房屋的建设质量和水平。随着住房公积金贷款支持保障性住房建设工作的开展,中国保障性住房建设在得到充足、稳定的资金后又重新焕发了活力。如今,利用住房公积金贷款支持保障性住房建

设在许多城市呈现出了良好的发展态势,因此,更加说明了该政策是一项真正惠及广大民众的政策,住房公积金贷款为保障性住房的建设进程和质量提供了强有力的保障。

3.2.3 能够有效解决城市中低收入家庭的住房问题

中国经济经过几十年的发展,现如今人们的生活水平有了显著提高,但中国人口也在持续不断地增长,因此,人们的住房需求也随之提高。中低收入家庭的收入相对较低,有的家庭还无法享受住房公积金带给人们的优惠,因此,保障性住房就是为这部分人群解决住房问题的重要措施。住房公积金贷款支持保障性住房建设的优势主要体现在如下几点:第一,充分解决了中国中低收入家庭的住房问题;第二,有利于发挥保障性住房的保障性特点,进而消除社会中的贫富仇视情况;第三,能够让部分中低收入家庭通过低利率的公积金贷款购买或租赁住房,进而使更多的人享受到住房公积金的优惠;第四,有利于扩大住房公积金的缴存范围,提高住房公积金的吸引力,进而使住房公积金缴存者的数量增加^[4]。

4 住房公积金贷款支持保障性住房建设过程中的主要问题

4.1 相关法律法规尚未完善

中国在2002年对住房公积金管理条例进行了修正,明确指出只能将住房公积金的增值收益用来建设廉租房项目。但就实际情况来看,住房公积金的所有人是各个缴存款户,而现行的住房公积金贷款支持保障性住房建设制度的最终受益人不一定是公积金缴存者,贷款对象也不是公积金的缴存者,因此,产生了一系列的问题与矛盾。现阶段中国在住房公积金贷款支持保障性住房建设方面还缺乏相应的法律条文,难以对公积金贷款实施有效的保护,这也是现在社会上争论住房公积金是否能够应用于保障房建设的关键所在。

4.2 利用住房公积金贷款建设保障房项目存在的风险

利用住房公积金闲置资金投资保障性住房建设是一项比较复杂的制度,涉及公积金管理部门、城市政府、城市住房保障部门、项目承包商以及城市中低收入家庭等多个对象,一旦制度设计不完善,就会对某一方或多方利益产生不利影响。比如保障性住房项目审批不严格,使不符合保障房规定的项目获得公积金贷款;项目承建单位的确定不符合招标制度,使资质低的开发商承建项目;建成后的保障房租赁制度不严密,使不符合规定的家庭可以租赁保障房,而真正的低收入家庭却无法享受政策补贴等。同时,需要保证保障性住房的质量,一方面保护了保障房享有者,即中低收入者的利益;另一方面保障

了住房公积金资金的安全性,防止开发商违约,产生不良贷款。

4.3 管理环节薄弱

住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务活动,通过住房公积金管理流程的工作,虽然可以基本维持住房公积金正常运作与管理。但最终的贷款发放工作是委托相关银行机构完成的,在资金的借贷过程中,银行只负责收发贷款,而不重视贷款风险,进而导致住房公积金贷款管理工作存在问题。中国的住房公积金管理中心是一个事业单位,其不具备自主资产,同时也缺乏专业的金融人才,在处理金融事务时的资质、信用和担责能力相对较低。但住房公积金管理中心却行使着金融机构的职能,且不接受类似于金融机构的严格监管,这在一定程度上增加了资金借贷的风险。

5 保证住房公积金贷款支持保障性住房建设工作顺利开展的措施

5.1 完善并加强立法

虽然中国住房公积金贷款支持保障性住房建设工作尚未全面推进,但就其运行阶段的成绩来看,该工作产生的社会效益非常大,发展前景十分广阔。由于该工作实行时间较短,中国还未为其制定完善的法律和规定,因此,现阶段相关部门还无法对住房公积金贷款工作进行有效的监管,导致借贷过程中存在一定的风险。一些发达国家成熟的法律为中国住房公积金贷款支持保障性住房建设的立法工作提供了参考,因此,中国法律部门应该尽快对相关条例进行修正,明确住房公积金贷款的使用条件、项目借款人资质以及贷款利率等关键内容,同时还应该明确各种贷款风险及其防范、处理措施。除此之外,相关部门还需要不断拓展住房公积金的缴存对象,使更多的中低收入人员缴存住房公积金,并及时使这些人员享受住房公积金带来的优惠和福利。

5.2 对全国住房公积金进行资金管理

中国住房公积金制度在建立初期是由地方政府主导建立,然后在全国推广,成为全国性的住房公积金制度,条例对公积金中心的定位是不以营利为目的的独立的事业单位,这就使得公积金中心从诞生之日起就具有浓郁的行政色彩。这种定位使得公积金中心无法按照现代金融或者政策性金融机构的标准进行运营,缺乏足够的风险识别能力和金融运作能力。同时,住房公积金属地化封闭管理决定了资金无法跨区域调度使用,削弱了住房公积金在住房保障领域作用的发挥。参照新加坡、法国等国家在住房金融管理的经验,结合中国的实际情况,要更好地发挥住房公积金的住房保障作用,提高资金使用效率,必须对全国住房公积金进行统一管理,统筹调度^①。

5.3 政府部门需要加强沟通

住房公积金贷款支持保障性住房建设工作的业务会涉及多个政府部分,从最初的项目建立到规划、筹备资金、申请贷款、审批、放款再到项目建设等一系列环节需要通过多个政府部门共同参与。一旦相关部门在建设过程中缺乏沟通与联系,责任不明确,就有可能导致住房公积金贷款工作出现严重的失误,进而造成严重的资金损失,给国家和人民的利益造成损害。因此,公积金管理中心需要与多个部门加强联系,在贷款之初就需要明确各部门的职责,规范业务流程,确保贷款工作有章可循,使各环节平稳过渡,避免因工作不统一而影响贷款、回收等工作,确保保障性住房建设工作顺利开展,同时也要保证贷款按期回收。

5.4 严格管理贷款活动

加强对住房公积金借款人或单位的审查力度,确保借款人或单位的资质、还款能力、信誉、经营管理规范和抵抗风险能力等。同时还要根据借款人或单位的资源用途和项目开发、建设进程制定合理的还款计划,以保证住房公积金贷款可以及时、顺利收回。同时,加强贷后管理,严格按照项目进度发放贷款,控制贷款用途,确保专款专用。相关机构需要对借款单位的财务经营情况进行实时了解,同时密切关注借款人或单位的售房款和租金收入情况,进而监督其及时还款,确保销售款和租金收入足额回笼,有序推进项目贷款工作,防范风险。

6 结语

住房公积金贷款支持保障性住房是国家根据新时期房屋市场情况制定的重要政策,在解决城市中低收入家庭住房问题方面发挥着重要作用。现阶段,中国在开展住房公积金贷款支持保障性住房建设工作过程中还存在一些问题,导致该工作的最终结果不够理想。因此,相关单位的工作人员应该对工作中的问题展开深入的研究和讨论,不断总结工作经验,进而完善相关机制,扩大公积金使用规模,进一步提高保障性住房的建设效果。

参考文献

- [1]周厅.住房公积金参与保障性住房建设的路径研究[J].环渤海经济瞭望,2017(09):127-128+138.
- [2]顾澄龙,周应恒,严斌剑.住房公积金制度、房价与住房福利[J].经济学(季刊),2016,15(01):109-124.
- [3]蒋和胜,王波.“十二五”以来中国保障性住房资金来源渠道分析[J].宏观经济研究,2016(04):21-31.
- [4]田田.住房公积金支持保障性住房建设的风险防范[J].企业改革与管理,2015(09):149.
- [5]蔡琦.国内外保障性住房研究述评[J].金融发展研究,2014(01):19-23.