

地方政府要如何出手来唤醒“沉睡”的公积金?

缴存增加,贷款减少——
公积金闲置逾 2000 亿元提出改革需要

近年来,公积金贷款对职工购房的支持不断加强。住房和城乡建设部日前发布的《2008 年全国住房公积金管理情况通报》显示,截至 2008 年末,住房公积金已累计为超过 960 万户职工家庭发放个人住房贷款 10600 亿元。

2008 年,全国住房公积金缴存额约为 4470 亿元,同比增加 26%。截至年末,住房公积金缴存余额超过 1.2 万亿元。据估算,公积金闲置资金已超过 2000 亿元。

近年来各地纷纷提高了公积金贷款额度上限,为何缴存余额大幅增长?

住房和城乡建设部有关人士认为,近年来通过开展加强住房公积金管理专项治理工作,公积金实际缴存职工人数有较大幅度增加,是缴存余额持续稳定增长的重要原因。

2008 年末,全国应缴职工人数 11184 万人,实际缴存职工人数为 7745 万人,同比增加 557 万人,增幅为 7.75%。

另一方面,由于公积金个人贷款与房地产市场景气情况密切相关,2007 年年底以来房地产市场的低迷,使个人贷款发放呈下降趋势。2008 年,全国共发放住房公积金个人贷款 131 万笔,2035 亿元,占当年缴存额的 45%。其中,三、四季度个贷发放额同比分别减少 18.34%、14.95%,全年同比减少近 166 亿元,降幅为 7.52%。

同时,由于公积金使用方向集中于发放个人住房贷款,放贷额下降直接导致资金使用效率走低。缴存速度远远超过支出的速度,住房公积金就越积越多。

各界普遍认为,在房地产市场可能长期调整的形势下,住房公积金制度应进行相应的改革,以提高资金使用效率,让老百姓的“买房钱”更好地为老百姓买房提供支持,而不应让数额巨大的资金在公积金管理中心的账户上“沉睡”。

降低门槛,扩大使用——

地方政府大胆改革须防冒进

根据形势变化,一些城市已经开始对公积金制度改革进

行探索,以降低提取和贷款门槛、扩大公积金使用范围、提高资金使用效率为核心的措施纷纷出台。

广东省的广州、江门、佛山、珠海、东莞、惠州、中山和肇庆 8 个城市日前签署住房公积金通贷协议,从 5 月 1 日起,这 8 个城市的职工只要出具缴存公积金的相关证明,在其中一个城市买房都可以办理公积金贷款,地域限制放宽。

北京市日前则出台政策,凡是购买政策性住房的职工,可以一次性提取公积金账户内的余额作为首付款,并直接打入购房人的个人账户,此举有助于减轻购房者首付压力,同时减少了中间手续,提取更加便利。

除此以外,福州、烟台等地规定,购房人购买普通商品房的,可一次性提取本人、配偶及同在一户的父、母、子女等直系亲属的住房公积金,增强了贷款购房者的支付能力。

一些城市的探索则更加大胆。天津市近日公布了一系列住房公积金改革方案,不仅提高了贷款额度,还扩大了非住房消费可提取住房公积金的范围。其中,重大疾病提取公积金的范围,在原有 13 种重大疾病可提取的基础上,增加了 10 种。

对于各地纷纷探索实行公积金“新政”的行为,专家提醒,改革应考虑到目前公积金的管理模式和管理水平,并兼顾住房公积金的性质和使用渠道,不能冒进。如跨地区通贷,中国社科院金融研究所研究员汪利娜认为,由于各地公积金管理水平有差别,实行公积金通贷可能给“骗贷”留下隐患。“要提高公积金使用效率,应该从根本上完善公积金体制建设,对其经营的金融业务和资金流动给予规范,提高公积金管理中心经营水平和控制风险能力。”

保障公平,控制风险——

闲置资金建经济适用房试点需谨慎

去年底,国务院办公厅发布的《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》提出,将选择部分有条件的地区进行试点,将本地区部分住房公积金闲置资金补充用于经济适用住

房等住房建设。在住房和城乡建设部、发改委、财政部等部门的组织下,试点的准备工作正在紧锣密鼓地进行。

在今后 3 年 9000 亿元的保障性住房投资计划中,经济适用房投资为 6000 亿元。一边是经济适用房数千亿元建设资金亟需落实,另一边是公积金数千亿元的闲置资金,后者支持前者,既拓宽保障性住房建设资金来源,又充分发挥住房公积金的使用效益,似乎合情合理。

然而,这一酝酿中的举措却引起了争议。“闲置的住房公积金里也有我的钱,而我的户口在外地,买不了经济适用房。另外,用属于我的钱去投资经济适用房,风险怎么控制?万一投资收不回来怎么办?”在中关村一家互联网企业工作的盛先生告诉记者。他的意见正反映了公积金建设经济适用房必须回答的两个问题。

现行的《住房公积金管理条例》规定,住房公积金属于职工个人所有,应当用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房,任何单位和个人不得挪作他用。因此,用闲置资金投资建设经济适用房,存在着谁有资格进行决策的问题。此外,怎样获得公积金缴纳者的广泛支持、怎样使缴纳公积金的职工相对公平地享受到投资收益等相关问题,都需要对现行的公积金管理政策做出相应调整。

“可以试点,但必须谨慎,不能盲目扩面。”汪利娜建议,试点城市应该选择既有较大的经济适用房需求、公积金管理水平又比较高的大城市进行。地方政府应提供信用担保,并成立专门的借款人资质审查机构,贷款分开,即公积金贷款应根据经济适用房项目、工程质量、进度发放,保证贷前严格审查和贷后的跟踪管理。“公积金管理部门可以参照商业银行开发贷款的整套风险控制程序,把资金安全放在第一位。投资效果应向社会公示,审计和纪检应全程跟踪。”

据记者了解,目前该项政策试点的“选点”工作正在进行,北京、上海、重庆、江苏等省市已经向主管部门提出了申请。

(据新华网)

安居时代

AN JI SHI DAI

黔中报业房产金融部主办

策划: 谢怡 统筹: 黄百歌 编务: 颜文品

新闻/广告 热线电话: 13765349900 13765304988

LAW FIRM

联通律师事务所

地址: 贵州省安顺市塔山东路23号消防大楼二楼

网址: <http://www.ltl10853.com>

法律咨询电话: 0853-3222565 3328241 3239589 (传真)

读者来信选登:

问: 2008年4月,我与李某某因感情破裂协议离婚。根据协议约定,孩子归李某抚养,我自愿将共有的一处房产中属于自己的份额无偿赠与李某。该房没有办理过户手续到李某名下。之后,我因没有房屋居住仍居住在原房内。2008年3月,李某要求我搬出居住的房屋。请问,我是否对该房屋还享有所有权?

答: 你在与李某某在离婚协议中将自己份额的房屋赠与李某的行为属于赠与行为,赠与合同成立。但李某说,你可以通过行使赠与合同的任意撤销权撤销赠与,维护你对该房屋的所有权。

首先,根据《合同法》第186条规定:“赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。受赠人要求交付赠与财产的,赠与人在诉讼中约定将夫妻共有的一处房产中属于自己的份额无偿赠与李某,并且双方在协议上签了字,所以应该认定赠与合同成立。

其次,你与李某某订房赠与合同没有生效。根据《合同法》第187条规定:“赠与的财产依法需要办理登记手续的,应当办理有关手续”。如果你要撤销赠与房屋的行为,则需要办理过户手续。因此你与李某对赠与的房屋没有办理过户手续,因此,赠与合同虽成立但未生效,你并没有丧失对该房屋的所有权。

最后,你可以撤销赠与房屋赠与合同。根据《合同法》第188条规定,赠与人行使任意撤销权必须具备以下三个条件:第一,赠与合同已赠与人与受赠人之间合意而成立。这一要件是任意撤销权必须以赠与合同被确认为有效合同为前提的必然要求。第二,赠与财产权利未转移。即对不动产而言,赠与财产尚未办理转移登记,在不动产已交付,但未办理转移登记的情况下,由于赠与财产权利未转移,赠与人行使任意撤销权。第三,必须是未经公证的赠与以及非具有社会公益、道德义务性质的赠与。从你目前情况看,你完全符合合同法规定的关于赠与人行使任意撤销权必须具备的三个条件。因此,你可以撤销该赠与合同。

本栏目由联通律师事务所

协办并提供法律解答

维权



BHG

生活超市

LIFESTYLE MARKET

北京华联

BEIJING HUALIAN

北京华联综合超市股份有限公司

安顺南马广场店招聘招商简章

一、公司简介

北京华联集团成立于1996年,是中国大陆规模最大的零售集团之一,致力于发展零售产业,通过经营流行百货店、购物中心、家庭百货店、大型综合超市等零售业态,从多方面、多层次、多角度满足国内市场日益增长的消费需求。

自北京华联大型综合超市进入贵州市场以来,已先后开设了北京华联贵阳宅吉店、北京华联新雅店、北京华联贵山店和北京华联遵义港澳店四家大型超市,同时在展业以来得到了社会及市民的认可 and 好评。

二、招聘岗位

1、人事行政人员 2名

职位要求: 男女不限, 22-28岁, 大专以上学历, 人力资源、工商管理专业, 熟悉公司人事工作流程, 了解人力资源各模块工作, 具备良好的管理能力, 业务能力, 沟通协调能力、亲和力及良好的敬业精神, 能够承受较强的工作压力。

待遇: 面谈

2、工程部主管 1名

职位要求: 男, 40岁以下, 相关专业, 大专以上学历, 持有从业资格证书, 三年以上工程维修管理经验, 精通照明、电气、空调、消防设备等的维护与管理, 能独立操作并维修电路, 具备良好的管理能力、沟通协调能力、高尚的品质、良好的敬业精神, 能够承受较强的工作压力

待遇: 面谈

3、财务、税务主管 1名

职位要求: 男女不限, 22-28岁, 财务专业, 大专以上学历, 中级职称, 两年以上财务管理经验, 具备良好财务管理能力、沟通协调能力、高尚的品质、良好的敬业精神, 能够承受较强的工作压力。

待遇: 面谈

4、企划美工主管 1名

职位要求: 男女不限, 22-28岁, 广告或相关专业, 大专以上学历, 一年以上相关工作经验, 具备市场营销、广告、企划、美术及相关专业技能(熟悉POP、手工制作), 有较强的策划创新能力, 具备良好的敬业精神, 能够承受较强的工作压力, 有相关上岗资格证书者优先。

待遇: 面谈

5、团购主管 1名

职位要求: 男女不限, 35岁以下, 大专以上学历, 专业不限, 两年以上团购业务或对外推广工作经验, 了解退货流程, 对团购和会员知识有一定的了解, 具有较弱的团队管理能力, 良好的职业操守及敬业精神, 能够吃苦耐劳, 并能承受较强的工作压力。

待遇: 面谈

6、信息技术部主管 1名

职位要求: 熟悉SQL, 有一定的编程能力, 能吃苦耐劳, 能承受上夜班的工作时间, 有相关工作经验者优先。

待遇: 面谈

7、安保部经理、主管 (各1名)

职位要求: 男女不限, 38岁以下, 大专以上学历, 管理类相关专业。两年以上工作经验, 能够吃苦耐劳, 并能承受较强的工作压力, 有相关工作经验的退伍军人优先。

待遇: 面谈

8、生鲜部经理 1名

职位要求: 男女不限, 38岁以下, 大专以上学历, 两年以上工作经验, 熟悉商品知识, 业务谈判能力及沟通能力, 能够吃苦耐劳及承受较强的工作压力。

待遇: 面谈

9、食品部、百货部经理 (各1名)

职位要求: 男女不限, 38岁以下, 大专以上学历, 两年以上工作经验, 熟悉商品知识及门店营运流程, 具备良好的管理能力、业务能力及沟通能力, 能够吃苦耐劳及承受较强的工作压力。

待遇: 面谈

10、采购人员 (若干名)

男女不限, 38岁以下, 大专以上学历, 两年以上工作经验, 熟悉商品知识, 具备良好业务谈判能力及沟通能力, 对于消费品市场熟悉, 能够吃苦耐劳及承受较强的工作压力。

联系人: 熊小姐

邮 箱: 471912996@qq.com

联系电话: 0851-8617210

三、业务招商

1、生鲜、食品、日用百货、针纺织品、服装、家电等商品招商

招商电话: 0851-8617270

2、精品专柜、洗衣店、电信、彩票、旅游、ATM机、票务、美容、休闲水吧、儿童娱乐、等服务行业

租赁招商电话: 0851-8617228 0853-3466655

北京华联综合超市股份有限公司安顺南马广场店

二零零九年四月十七日

本报地址:黄果树大街安顺日报社 综合办:8118990、3294828 采编中心:8118964 群工部:8118965(传真) 新闻一部:8118961 新闻二部:8118962 广告部:8118977、3292229 发行部:8118969、3293969 值班室:8118991 广告经营许可证:安工商字 01103-0016 零售价:0.8 元