

从新政策“管窥” 公积金制度改革新动向

聚光灯下的住房公积金制度,如同一枚硬币的两面,成绩显著与诟病并存。如今它将往哪个方向走,备受社会关注。

14日公布的《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,尽管只是一份文件,但是长期关注这一领域的专家还是从中捕捉到住房公积金制度改革的新动向。

改革动向一: 为流动人口购房需求提供支撑

对于文件首次提出“推进异地贷款业务”,国务院发展研究中心专家任兴洲表示:“这是公积金制度改革中的主要内容。以往画地为牢,这次是很大的进步。”

任兴洲说,目前,住房公积金是属地化归集使用,界限清晰。但是随着城镇化快速推进,人员流动的速度越来越快,范围越来越大,属地管理在一定程度上束缚了这种流动。

据清华大学房地产研究所所长刘洪玉介绍,根据他的团队进行的研究,在大城市和特大城市务工的农民工,绝大部分人是希望用挣到的钱回户籍所在地的中小城市或县城购买住房。但由于住房公积金不能异地贷款使用,所以进城务工人员通常很少使用公积金。

刘洪玉说,如果住房公积金在哪儿都可以缴、哪儿都可以用,就可以进一步扩大住房公积金制度覆盖面、提升制度的公平性,更好地服务于“住有所居”的住房政策目标,促进“三个1亿人”城镇化发展目标的实现。

上海、北京等多地公积金管理部门的负责人提出,对于异地住房消费的支持机制,应是公积金改革中需要建立的重要机制之一。

改革动向二: 提高资金使用效率

公积金使用效率低,是公众诟病的一个突出问题。据有关部门统计,全国342个住房公积金管理中心,贷款发放率高于85%的只有49个。大部分管理中心的贷款发放率集中在50%到75%之间,有的更是低至百分之三四十。

专家认为,这一问题,与公积金分散在606个中心及分中心、各中心及分中心独立运作、不能互通有无的管理体制密切相关。

据有关调查,目前住房公积金分中心的资金利用率普遍低于所在城市的城市中

心,尤其是规模相对偏小的企业分中心(铁路、煤炭、石油、石化、电力、钢铁、农垦等行业企业)更是如此。

上海财经大学房地产研究所副所长陈杰说,在现行体制下,各城市之间的公积金中心互相没有联系,房地产市场较好时公积金流动性不够,市场差时流动性过剩,但各地的公积金是“旱涝不均”,且无法调剂使用,难以形成“抗旱”“抗涝”所需的合力。此次三部门文件要求,设区城市统筹使用资金,统一制度、统一决策、统一管理、统一核算。受访专家认为,此举是很大的突破。

刘洪玉说:“此次先在设区城市统筹使用,将来应在此基础上进一步实现省级统筹、全国统筹,就可以大大提高住房公积金的使用效率,有效管理流动性风险。”

改革动向三: 探索政策性住房金融形态

文件提出,“有条件的城市,要积极探索发展住房公积金个人住房贷款资产证券化业务。”在受访专家看来,释放出探索政策性住房金融形态的信号。

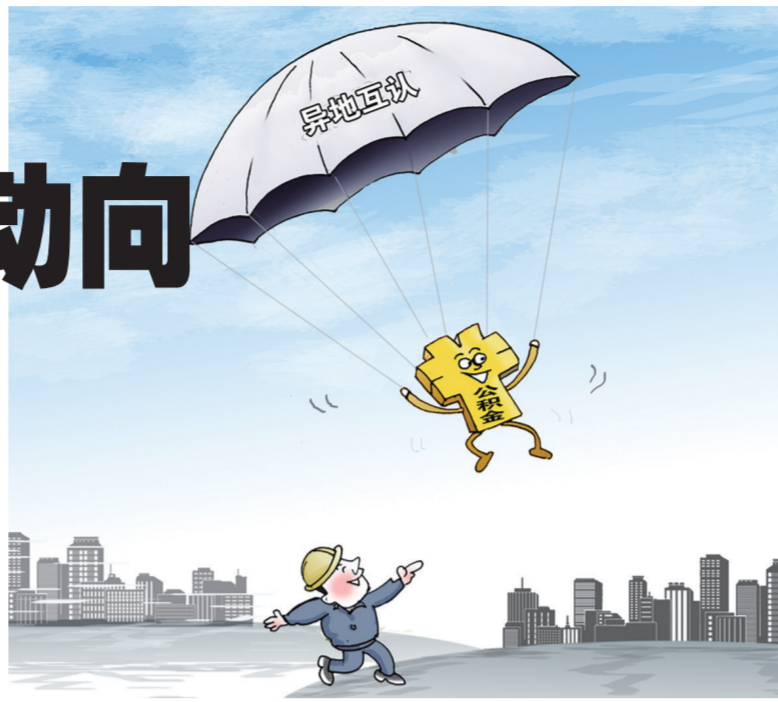
据任兴洲介绍,关于个人住房贷款资产证券化业务,我国个别商业银行曾经在2005年和2006年做过试点,但是没有大规模推进。

专家介绍,实行住房公积金信贷资产证券化,将住房公积金管理中心持有的住房抵押贷款转化为证券,在资本市场上出售给投资者,住房公积金管理中心可以将这部分变现资金用以发放新的个人住房贷款,从而拓宽住房公积金管理中心的筹集渠道。另外,还有利于降低住房公积金管理中心的经营风险。

刘洪玉认为,如果实现住房公积金个人住房抵押贷款资产证券化,再加上异地贷款、资金统筹使用改革,以及扩大制度覆盖面、统一管理系统、合理分配增值收益、完善监管体系、提高透明度等改革,就可以承担起住房政策中需求端住房金融支持的任务。

“目前住房供给端的政策性住房金融随着国家开发银行住房金融事业部的建立已经大体成型,但住房需求端的政策性住房金融形态还在持续地研究探索中。”刘洪玉说。

任兴洲表示,由于这项业务专业性强,还需要一整套规范化的方案,大规模推进更适宜在市场更加成熟后推出。



链接:

截至8月末 全国住房公积金个人住房 贷款余额达2.43万亿元

截至2014年8月末,全国住房公积金个人住房贷款余额达2.43万亿元,保障性住房建设试点项目贷款余额431亿元,购买国债余额62亿元,资金使用率为70%,结余资金1.07万亿元。这是记者14日从住房城乡建设部获悉的。

住房城乡建设部公布的最新数据显示,全国缴存住房公积金职工为1.07亿人,缴存总额7.03万亿元,职工提取总额3.49万亿元,缴存余额3.54万亿元。

住房城乡建设部住房公积金监管司司长张其光表示,住房公积金资金不良率为0.038%,累计提取贷款风险准备金764亿元,资金总体安全。

本版据新华网

公积金新政策“利好”百姓 多项举措缓解购房之困

房价尚在高位,商业银行惜贷,在此背景下,住房公积金个人贷款一系列新政策出台,将利好缴存职工。

究竟这些政策能为百姓购房带来哪些便利,记者采访了有关部门官员和专家。

二套房可享受公积金贷款 首套贷款额度有望提高

根据新政策,住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。

而2010年,有关部门出台的文件要求,实行支持首套、限制二套、严禁三套的住房公积金贷款政策。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示,这体现了住房公积金对缴存职工改善住房的支持,符合其支持基本住房消费的原则。

另外,三部门要求,住房公积金个人住房贷款发放率低于85%的设区城市,可根据当地商品住房价格和人均住房面积等情况,适当提高首套自住住房贷款额度。

住房城乡建设部住房公积金监管司司长张其光表示,住房公积金贷款额度是影响制度互助作用发挥的重要因素。适当提高首套自住住房贷款额度体现了住房公积金制度支持基本住房消费、资金充分运用等原则。

取消4项收费项目 异地贷款“破冰”

根据新政策,取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。

据业内人士介绍,这些中间费用一般占公积金贷款总额的千分之三至千分之四,最高可达千分之八。

假设缴存职工申请到100万元的公积金贷款,取消4项收费,意味着最高可节省8000元。

刘洪玉说:“这些中间费用涉及不少中介机构及人员,现在一下子取消4项收费项目,可见政策力度很大。”

值得关注的是,新政策要求,各地要实现住房公积金缴存异地互认和转移接续,并推进异地贷款业务,即职工可持就业地住房公积金管理

中心出具的缴存证明,向户籍所在地住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。

国务院发展研究中心专家任兴洲表示,当前,职工跨地区流动日益增强,在就业地缴存、回原籍购房需求增多。这一政策适应职工流动性需要。

贷款条件放宽 “钱荒”地区支持“组合贷”

当前,各地住房公积金个人住房贷款业务发展不平衡,部分城市对贷款条件要求过严,住房贷款发放率较低,影响了缴存职工的合法权益,也削弱了住房公积金制度的互助作用。

为此,新政策提出,职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上,可申请住房公积金个人住房贷款。对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满6个月的,缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。

任兴洲说:“这项政策使得缴存职工能够尽快享受到低利率的公积金贷款,缩短等待时间。”

另外,新政策要求,住房公积金个人住房贷款发放率在85%以上的城市,要主动采取措施,积极协调商业银行发放住房公积金和商业银行的组合贷款。

张其光表示,这项政策出台旨在缓解部分城市贷款发放率较高,资金流动性紧张,职工贷款排队轮候等现象。

投诉举报有热线 资金安全定期查

新政策提出,要全面开通12329服务热线和短讯平台,向缴存职工提供数据查询、业务咨询、还款提示、投诉举报等服务。还要积极探索建立全省统一的12329服务热线和短讯平台。

另外,还要求各省、自治区、直辖市住房和城乡建设部门要加强对各市住房公积金个人住房贷款业务的考核,定期进行专项检查。

对此,上海财经大学不动产研究所副所长陈杰表示,加大对贷款发放率低的城市督促检查力度,有利于提高资金使用效率,保障住房公积金有效使用和资金安全。



贺贵州苹果装饰安顺分公司开业盛典 叁店同庆 DREAM EXTENSION

活动时间: 2014年10月18日上午10:00
活动地点: 贵阳市南明区花果园国际中心3号楼A座3楼整层
安顺市西秀区新大十字天河商务港11楼整层
遵义市红花岗区北京路57号中建大厦四楼

充值500元抵2000元 签单即可参与1000-20000元家电大礼包系列抽取

—仅此1天 全城瞩目—

安顺:安顺市西秀区新大十字天河商务港11楼整层 0853-2286699
贵阳:贵阳市南明区花果园国际中心3号楼A座3楼整层 0851-8235111
遵义:遵义市红花岗区北京路57号中建大厦四楼 0852-3113333

贵州分公司: 贵阳、遵义、安顺
全国版图: 湖南、安徽、重庆、江西

媒体合作伙伴

贵州都市报、贵州电视2台、贵州电视3台、贵州电视4台
黔中早报、安顺日报、遵义晚报、百度、保障装修网