



热门文章

用多元线性

国外汇储备

何加强会计

国衍生金融

间借贷利率

章

章

品市场竞争

业银行走混

国存款保险

国创业板市

华夏并购案

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



insights... investment boutique discover

[2006年12月]浅谈住房公积金风险控制及防范

【字体 大 中 小】

作者: [余海英] 来源: [本站] 浏览:

一、住房公积金的风险表现形式

(一) 存贷不对称, 公积金易产生巨额缺口

公积金制度中, 资金来源分散且单笔数额较小与贷款发放使用资金的集中形成的矛盾较为突... 影响了住房公积金制度的发展。目前, 住房公积金贷款的资金来源仅限于住房公积金的归集... 属于分散性的小额资金流入。而无论是住房公积金提取或是住房贷款均属于集... 的资金流出。近年来, 住房公积金贷款的发展速度较为迅猛, 而经过十余年的发展, 住房公... 已进入一个较为平稳的发展阶段, 其增长基本上是随职工收入水平的提高而产生的自然增长... 远小于贷款业务的发展。这种资金的不平衡发展直接限制了住房贷款额度的提高。有的地区... 资金来源的限制, 其所能提供的贷款额度与当地住房消费的平均水平已出现了较大的差距, 能... 充分发挥政策性贷款支持广大职工住房消费的作用。

(二) 资金使用效率与资金安全之间的矛盾

只有扩大住房公积金贷款规模, 不断提高资金使用效率才能充分发挥住房公积金制度的优越... 加快房地产市场的繁荣发展和人民居住条件的提高。但是, 逾期贷款的数量往往随着贷款规... 而增大。近年来, 在贷款力度不断加大的同时, 提高资金使用效率与确保资金安全之间存在... 盾日益明显。因此, 在向更多职工发放更高额度贷款的同时, 如何防范和控制贷款风险, 确... 全已经成为困扰住房公积金管理者的难题。

(三) 地区发展的不均衡与属地化管理之间的矛盾

受房地产经济发展水平、群众住房消费取向等因素的影响, 住房公积金制度的建立与发展状... 地区之间尚存在较大差异。以住房公积金贷款业务为例, 北京、上海、天津等经济发达地区... 市场较为繁荣, 贷款购房较为普遍, 贷款规模持续扩大, 甚至出现了资金不足的现象。而有... 恰相反, 贷款规模较小, 归集上来的资金大量沉淀。住房公积金实行属地化封闭管理, 地区... 不能相互调用, 这就导致了有的地区有钱贷不出去, 有的地区贷得出去却没钱的局面。在这... 制约下, 从全国住房公积金的宏观管理情况来看, 政策的优越性和互助性特点未得到充分体... 作用削弱。

(四) 建制的根本目的与政策实际覆盖面之间的矛盾

建立住房公积金制度的初衷是通过长期、稳定住房储蓄的建立与积累, 发挥资金互助性功能... 大中、低收入职工的住房问题。同时, 住房公积金贷款作为政策性贷款, 通过低息和免税等... 减轻职工贷款购房的经济负担, 从而有效提高广大中、低收入职工改善住房的能力。然而... 的下岗职工、小型民营企业雇员等中、低收入职工由于就业状况而未建立或建立不缴存住房... 这部分职工工资构成中缺少了应有的住房消费资金部分, 同时也失去了申请住房公积金贷款... 件, 这就使得最需要政策支持的人群反而处于政策覆盖面之外。

(五) 强制性, 使用效率低, 使用现状有悖初衷, 易造成贫帮富

住房公积金是强制性的由专业机构统一管理的个人长期住房储蓄, 实行的是“低存低贷”的... 款当年以活期利息计算, 上年度结账以三个月整存整取利息计算。贷款以五年为界, 利息分... 皆低于商业性住房贷款利率。本来政策性住房金融更多的是考虑对中低收入阶层的扶持, 但... 因中低收入阶层没有贷款偿还能力, 很少申请贷款, 目前公积金贷款者绝大部分是中高收入... 成了事实上的贫帮富。若仅从公积金运用的安全性角度看, 此现象并不构成风险, 但是于政... 的服务宗旨有差异。

(六) 制度性风险

住房公积金实行的是“管委会决策、中心运作、银行专户、财政监管”的管理原则。制度风... 于住房公积金的委托运作模式。公积金管理中心将存贷业务一次性的委托给由管委会制定... 的行, 银行收取手续费, 资金使用受益和风险都由公积金中心承担。由于委托方和收益方是... 两利益主体, 受各自利益驱使, 在资金运作中会有差异的价值取向和行模式, 比如银行可能... 务和委托业务之间进行权衡, 可能将风险较少、利益较好的项目留给自己, 而将风险较大... 的托贷款的方式发放, 加大了住房公积金的贷款风险。住房公积金中心因不能直接面对借款... 人使掌握还款情况, 对还款监管处于被动的地位。

制度风险之二在于公积金管理中心没有承担风险的资金保证。具有一定的自由资金是一个独立的民事... 主体承担经营风险的前提条件, 但管理中心是一个直属于城市人民政府的不以盈利为目的的独立事业... 单位, 其管理费用有本级财政从该中心上交的住房公积金增值收益当中按照标准拨付, 中心本身无... 何法人资本金, 一旦出现资不抵债的现象, 中心无产可破, 承担经营风险只是一句空话。

二、防范与解决风险的建议

(一) 建立管营分离管理体制

管营分离就是在区域化公积金管理机构建制中把资金经营部门分离出去, 单独运作, 原公积金管理... 机构负责政策、执法和监管, 保障公基金的正常缴存、使用及增值收益分配, 同时成立独立的公... 营机构, 专司存量公积金的投资运作之职。

(二) 重视住房市场的景气循环和周期分析

住房市场的发展受到国家或者是城市整体经济景气、人口变动和政策变化等因素的影响, 不同国家... 不同地方、不同时期、不同市场环境都会使住房市场具有不同的特征, 住房价格出现相应的波动。正... 确预测住房市场的景气, 并根据楼市的景气度确定不同的抵押系数是防范住房抵押贷款风险的重要手... 段。

(三) 建立个人信用档案, 建立抵押贷款担保与保险体系

目前商业银行和个人资信评级机构对于个人信用的评级标准各不相同, 评级系统不够完善合理, 相互... 可比性不强。这样不利于个人信用体系在全国的推行, 更加难以和国际通行标准接轨, 所以应该建... 立良好的个人信用评价体系。能够将个人贷款信用和商业保险体系相联系, 这样是一种比较乐观实用... 的方法。

(四) 加强抵押风险管理, 建立健全住房公积金贷款的抵押制度。走个人住房公积金贷款和商业银行

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



insights... investment boutique discover

### 个人贷款相结合的路子

住房公积金的使用必须坚定地走抵押贷款的路子,才能既确保住房公积金的安全运行,有满足职工对于住房公积金贷款的需要,使住房建设资金不断得到循环,通常情况下,中低收入家庭要一次付清房款是有困难的,住房公积金抵押因此就显得特别的重要,通过物产权的抵押贷款,既可以使公积金管理中心放贷有一定的保障,又可以弥补居民购房款不足,调节居民的消费结构,带动相关产业的发展并促进住房建设资金的良性循环。

(五) 加快住房公积金的立法进程,强化归集工作,努力扩大覆盖面

加强相关立法工作,为住房公积金的健康发展提供必要的,完善的有效的法律保障也是非常重要的一个环节。立法部门应该根据当前住房公积金管理现状中出现的问题,及时地制定相关的有效的法律法规,规制住房公积金的管理。

(六) 建立健全住房公积金贷款风险防范机制;建立有效的宣传机制,通过宣传增强个人自觉建立还款意识。

住房公积金管理中心应充分利用宣传工具,加大宣传力度,重点宣传建立住房公积金制度的意义,宣传强制性和低存低贷的政策优势以及个人住房公积金贷款政策,使住房公积金贷款能够深入人心。要引导居民通过个人住房公积金贷款购房,促进中低收入家庭住房公积金的住房消费。通过宣传,还可以让贷款人加深对住房公积金性质的了解,进一步增强自觉、及时还款的意识。对于那些有还款能力而拒不还款的人应给予曝光,必要时动用法律手段,最大限度的降低因个人信用风险造成的损失。

### 三、加强内部控制,加强公积金管理机构的队伍建设

#### (一) 内部稽核制度

1. 内部稽核必须在形式上和是自上保持独立,确保内部监督的独立性和权威性。严格审计稽核人员的专业任职条件,努力提高稽核人员素质。稽核工作要制定科学的合理的统一的审计程序。内部稽核还要制定年度稽核项目和项目实施方案,通过定期或不定期的检查内部制度的执行情况,确保各项管理活动的有效运行。

2. 加大内审力度,实行稽核处罚制和稽核告诫制。对内部违反法律法规和管理中心内部控制制度的应当追究有关部门和人员的责任。内部控制制度是风险管理的核心内容。使控制活动寓于管理活动之中,是管理中心日常工作不可分割的一部分。因此,管理中心必须加强规范管理,只有不断健全内控体系,才能有效控制住房公积金风险,让政府放心,让人民满意。

#### (二) 会计控制

会计内部控制的重点是实行会计工作的同意管理,严格执行会计制度和会计操作规程,运用计算机技术实行会计内部控制,严禁设置账外账,严禁乱用会计科目,严禁编制和报送虚假的会计信息,确保会计信息的真实、完整和合法。

1. 统一会计核算制度。公积金管理机构应根据事业单位会计准则和国家统一的住房公积金会计核算制度,制定并实施本单位的会计规范和管理制度。管理部门应严格执行管理中心制定的会计规范和管理制度,以实现统一会计核算。

2. 确保会计工作的独立性。确保会计部门、会计人员能够按照国家统一的会计制度和本行业的规范独立的办理会计业务,对违法或者违规的会计业务,会计部门、会计人员有权拒绝办理,并向上级汇报,或者依照职权予以纠正。

3. 明确会计岗位设置。会计岗位设置应当实行责任分离,相互制约的原则,严禁一人兼任并非相容的岗位或者独自完成会计的全过程业务操作。明确会计部门会计人员的权限,凡是超越权限的,须经授权后方可办理。同时在定岗定责的前提下,制定各种业务操作规程。

#### (三) 加强管理控制

管理控制包括组织结构控制,环境控制和风险控制三个部分:

1. 组织结构控制。管理中心在进行内部机构设置时,应根据相互协调和平衡制约的原则,配置业务部门,管理部门和监督部门。通过科学合理的分配责任权利,在各级各部门之间实行权利制衡。管理中心应根据业务运作的实际要求,严格岗位责任制。建立岗位责任追究制和内部自律控制机制,对于一些不相容的岗位,必须实行岗位分离,以达到互相制约,预防风险的目的。

2. 环境控制。环境控制包括管理理念和内控文化,员工道德素质等内容。管理中心应重视内控环境建设,树立内控优先和风险管理理念,培养全体员工的风险防范意识,保证全体员工及时了解国家法律法规和管理中心的规章制度,自觉用国家的法规和内控制度约束自己,使风险意识贯穿到管理中心的每一个部门,每一个岗位,自上而下形成浓厚的内控文化气氛。

3. 风险管理控制。风险管理控制应制定规范的职工住房公积金提取使用程序,加强提取审核工作,以防止发生冒领,套取住房公积金的现象,确保资金安全。认真核对人员的身份证明,管理中心应建立审贷委员会,完善个人住房贷款决策和审批机制,严格实行贷款管理责任制。大量的使用计算机系统时严格控制各个部门之间发生贷款问题的一个好的方法,所以管理中心应该加强对于硬件设施的投入,这样可以增加资金使用的透明度。

参考文献:

- [1] 王芳 当前住房公积金制度存在的问题与发展思路 住房制度改革 2004 4
- [2] 喻凤平 住房公积金贷款风险及防范对策 中国房地产 2003 10
- [3] 严志华 吴从容 加强内部制度建设 防范住房公积金风险 中国房地产金融 2004
- [4] 缪燕燕 论住房公积金的风险防范 经济与管理 2004 9

(作者单位:江西省土地勘测规划院)

【评论】【推荐】

评一评

正在读取...



笔名:

  


评论:

【注】 发表评论必需遵守以下条例:

- 尊重网上道德,遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事法律责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核，请耐心等待]

述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融

[XML](#) [RSS 2.0](#)



EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格: [经典风格](#)

云南省昆明市正义路69号金融大厦