
合肥市住房公积金发展现状及对策研究¹

朱锦珍

(合肥工业大学 财务部, 合肥 230009)

【摘要】: 住房公积金在我国城镇住房制度改革和改善职工住房条件等方面发挥着重要作用。文章以合肥市为例, 对其公积金发展状况进行纵向分析和横向比较, 通过剖析目前合肥市住房公积金发展过程中存在的问题, 提出了健全住房公积金归集制度、提高住房公积金资金效用、加强住房公积金风险管理等对策建议。

【关键词】: 合肥; 住房公积金; 对策

【中图分类号】: F293.3 **【文献标志码】**: A **【文章编号】**: 1008-3634 (2017) 06-0027-04

住房公积金制度是由国家制定的具有社会保障性质的一种住房制度, 其致力于解决城镇居民的住房问题, 进而促进居民基本居住权的实现。1991年, 上海作为我国的第一个试点, 借鉴新加坡中央公积金制度的相关经验, 建立了住房公积金制度, 率先开始了城镇住房制度的改革。随后, 北京、天津、南京、武汉等城市也相继效仿, 国家也于1994年发布相关文件全面推行住房公积金。1999年, 国务院正式发布的《住房公积金管理条例》, 标志着我国住房公积金管理进入规范化和法制化发展阶段。2002年, 国务院又对其进一步进行修订, 标志着我国住房公积金制度进入全面完善阶段, 其影响力也进一步扩大。该制度从建立至今, 已经有二十六年, 它在我国的经济建设与社会发展中发挥着重要作用。但在具体实施中, 全国各地在制定和运行住房公积金制度中仍存在一定问题。如何根据各地区的不同情况, 制定具有针对性的解决方案, 对住房公积金制度发挥其作用具有重要意义。因此本文以合肥市为例, 对住房公积金发展现状中存在的问题进行相应分析, 并提出合理化建议。

一、合肥市住房公积金发展现状分析

合肥市住房公积金制度始建于1993年5月, 在其发展过程中逐渐得到社会的认识与支持, 全市各行政机关、事业单位和国有企业也陆续建立起住房公积金制度。依据国务院1999年颁布并于2002年修订的《住房公积金管理条例》(以下简称《条例》), 合肥市逐步推进住房公积金制度的进一步发展, 并于2002年12月成立了住房公积金管理中心以负责全市住房公积金的归集、管理、使用和会计核算等工作。经过多年的探索与发展, 合肥市住房公积金管理工作取得了较大进步, 一定程度上改善了全市城镇居民的居住环境, 促进了房地产业的发展, 在合肥市住房制度的深化改革中发挥着重要作用, 同时促进了合肥市经济的增长, 较好地服务了全市经济发展大局。

1. 合肥市住房公积金的运行机制

合肥市住房公积金制度运行过程中, 住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心、银行和合肥市财政局分别发挥着不同的功能作用, 它们之间相互联系, 相互制约, 共同构成了住房公积金有效运行的内在管理模式。在整个运作过程中, 合肥市住房公积金管理委员会进行决策, 公积金管理中心进行运作, 而银行进行存储, 财政局进行监督。

¹[收稿日期]: 2017-05-09

[作者简介]: 朱锦珍(1967-), 女, 浙江衢州人, 会计师。

合肥市住房公积金管理委员会是住房公积金管理的决策机构，负责从宏观层面制定或调整住房公积金的管理措施，拟定公积金的缴存比例，确定贷款额度，对住房公积金的增值收益进行合理分配，并对公积金的归集和使用具有审批权。合肥市住房公积金管理中心是住房公积金制度的具体执行机构，负责公积金的具体管理和运作，主要负责住房公积金归集和使用计划的编制、使用计划执行情况的报告、住房公积金的核算等工作，同时监督银行办理公积金金融业务。受托银行根据与公积金管理中心签订的代理合同代管住房公积金，并办理住房公积金贷款、结算等相关金融业务。市级财政部门（即合肥市财政局）直接对公积金管理委员会和管理中心进行监督，主要是对住房公积金的归集和资金的使用情况，以及管理人员进行监督。

2. 合肥市住房公积金发展现状分析

（1）纵向比较 通过不断对住房公积金管理机构的权责完善以及对管理工作的进一步规范，合肥市住房公积金事业实现了较快的发展。首先，住房公积金覆盖率进一步提高。《合肥市住房公积金 2016 年年度报告》^[1]显示，截至 2016 年底，合肥市参加缴存住房公积金的单位有 10916 家，新开户单位 1599 家；实缴职工 103.50 万人，新开户职工 17.10 万人，净增职工 8.77 万人。其次，住房公积金归集额呈现增长的趋势。2016 年度住房公积金缴存额为 147.26 亿元，同比增长 2.77%。缴存总额 969.23 亿，缴存余额 333.98 亿元，同比分别增长 17.92%、6.21%。再者，住房公积金使用率提高。2016 年住房公积金提取额 127.75 亿元，同比增长 22.62%，占当年缴存额的比率 86.75%，比上年同期增加 14.04 个百分点。截至 2016 年年底，提取总额 635.25 亿元，同比增长 25.17%；发放个人住房贷款 128.52 亿元，同比增长 10.41%。从以上各方面数据分析可知，目前合肥市住房公积金发展态势良好。

（2）横向比较 合肥市住房公积金的发展与同省的城市芜湖、蚌埠、安庆相比，具有领先优势。2016 年芜湖、蚌埠和安庆的住房公积金实际缴存人数分别为 43.27 万人、17.14 万人、21.57 万人；至 2016 年年底三个城市住房公积金缴存总额分别为：266.53 亿元、158.3 亿元、216.24 亿元，同比增长率依次为：17.41%、16.83%、20.52%；三个城市发放个人贷款额分别为：46.89 亿元、20.73 亿元、26.16 亿元。

通过以上数据与合肥市相关数据进行比较可知，在住房公积金缴存人数、缴存总额和个人贷款等方面，合肥市都处于首位，因此，可以说合肥市住房公积金的发展在省内处于领先地位。但是当我们将合肥市住房公积金的发展同中东部部分较发达的省会城市相比较时，却发现形势依旧不容乐观。下页表 1 是 2016 年度中东部部分省会城市住房公积金相关数据。

由该表可知合肥市住房公积金在实缴人数、缴存总额、发放个人贷款量等方面远低于郑州、南京、杭州等中东部省会城市，合肥市住房公积金还需进一步发展和完善，努力缩小差距，寻求突破。

表 1 合肥、郑州、南京、杭州住房公积金基本情况一览表

城市	实缴人数（万人）	缴存总额（亿元）	缴存总额同比增长	发放个人贷款（亿元）
合肥	103.5	969.23	17.92%	128.52
郑州	186.1	1136.51	18.19%	144.43
南京	206.99	1998.82	18.31%	182.15
杭州	177.1	1667.2	19.40%	154.4

二、合肥市住房公积金发展存在的问题

（1）住房公积金归集制度还不够完善，归集范围和力度有待加强 2016 年，合肥市实缴单位为 10916 家，虽然相比 2015 净增单位 974 家，但实际净增职工只有 8.77 万人，其中非公企业所占比例相对较低，总体归集范围还是不够广。部分企业和单

位对住房公积金制度的政策知晓度低，缴存观念不强；还有的企业只注重自身的经济效益，而刻意忽视对住房公积金的缴存；再加上部分职工对住房公积金认知的缺乏和不重视，三者导致企业住房公积金制度的建立情况不容乐观。

(2) 住房公积金资金的利用效率不高，并且存在潜在风险 根据《条例》，住房公积金来源于职工个人缴存及所在单位为其缴存之和；职工除因退休、离休等原因不再具备缴存住房公积金的条件外，住房公积金必须专项用于住房消费。由于住房公积金的个人财产属性和专项使用属性，住房公积金除了发放个人住房贷款外，就仅仅是购买国债和将资金存入银行成为定期存款，投资方式较为单一，应用程度较低，资金也很容易造成闲置。同时由于公积金不能在各地区之间进行流动，资金流动只能局限于本地，从风险管理的角度而言一旦本地区公积金资金流通不畅，就极易产生流动性风险。

(3) 住房公积金现行提取制度不够完善，存在隐患 根据现行制度规定，公积金累积提取金额不得超过应偿还贷款本息额，也就是说按规定以后职工本人及其配偶每年提取金额不得超过本年度应偿还贷款本息额，但实际合肥市公积金管理中心和省直公积金管理中心分两块，如果双方单位均由同一公积金管理中心统一管理公积金，双方提取金额不会超过应偿还本息额；可是如果夫妻双方不在同一中心管理，而公积金个人账户余额超出应偿还本息额，就会出现夫妻双方分别持银行还款记录提取相应金额公积金的现象，这样就会造成重复提取，这种重复提取不仅会对住房公积金的管理带来风险，而且会引发不公平，激化矛盾，更有甚者引起他人效仿。

(4) 贷款发放率低 2016年合肥住房公积金发放个人住房贷款3.26万笔，相比2015年同比降低2.98%。我国住房贷款体系主要由商业性住房贷款和政策性住房贷款两部分组成，而政策性贷款主要是指住房公积金贷款，目的旨在减少中低收入水平职工住房融资困难。然而事实上由于信用评级和对贷款者经济能力的评估，往往是高收入群体更易得到贷款，中低收入水平的群体申请贷款的发放率较低，并且对于困难家庭和中低收入家庭在贷款优惠业务方面也缺乏有效的支持和引导。

(5) 管理信息系统不健全 虽然合肥市已经建立了标准的数据中心，并配套了相应的数据库备份设施，对于应对突发事件的预警能力和数据恢复能力有了一定的提高。但是住房公积金基础数据还未和住房公积金结算应用系统完全接入，这样可能在系统运行中会导致误差。此外，在统计信息的模块方面仍以人工为主，信息化程度有待提高。

(6) 监督主体不明确，内部管理有所欠缺 由于住房公积金管理委员会不是常设机构，无法在日常对住房公积金管理中心进行监督和指导，具体的运作情况只能靠管理中心内部规范，而其内部的控制制度是否完善无法检验。同时，公积金贷款属于金融业务，理论上应由人民银行统一管理，但是在实际操作中各级人民银行的管理职责并不十分明确。

三、完善合肥市住房公积金管理的对策建议

(1) 健全合肥住房公积金归集制度，进一步加大归集范围和归集力度 首先要确定合适稳定的公积金缴存比例，以便加强政策的连续性。其次，对住房公积金的相关政策要加大宣传力度，要利用好形式多样的宣传载体，使企业和单位以及职工能够充分了解和认识到住房公积金的相关政策。良好的政策知晓度能够为住房公积金的归集营造有利的外部环境。最后对于恶意忽视或无视缴纳公积金的犯业和单位，要加强法制化管理。建议国家立法机关尽快将现行《条例》提升为“住房公积金管理法”，在教育引导的同时加强催建、催缴的执法力度，提升执法效用，积极推动公积金制度向非公有制经济领域延伸^[2]。

(2) 提高合肥住房公积金的资金效用，实现资金的保值和增值 目前合肥市住房公积金主要用于房屋买卖和租住，只在特定情况下可以用于重大疾病的支出等，资金利用率相对低。建议根据公众的现实需求，相关部门可以考虑在合理的制度规划下允许公众提取一定比例的公积金用于教育等支出，这样会有效提高资金利用效率。另外要改变以往剩余的公积金资金单一的投资方式，使投资趋于多元化，可以将资金委托给专门的机构^[3]，进行专业化运作，提高公积金收益率；还可以考虑将部分资金委托给商业银行发放短期的商业性委托贷款，区别一般的公积金贷款。

(3) 加强合肥住房公积金风险管理，全面构建风险预警体系 由于公积金属地化管理即公积金只在本区域内流动，资金存在流动性风险和贬值风险，应建立健全的住房公积金风险管理机制。在机制约束的情况下允许资金在全国范围内自由流动，既能避免潜在风险，又能提高资金利用率。构建风险预警体系，建立严密的资金管理体制，一方面资金要专户管理，另外一方面要严格权限划分，各级机构及人员权责明确。

(4) 完善合肥住房公积金提取制度，优化提取方式 一方面要规范支取流程，避免重复提取的现象发生，另一方面建议优先给予首套购房者公积金贷款和提取的便利，充分满足其贷款和提取需求，缩短其贷款和提取周期。相关部门可通过资料审核来对首次购房者做出职业判断，对其提取简化审批流程，首套购房者公积金账户有余额的，如相关手续完备，本人申请，可以动用公积金账户内余额直接支付购房首付款。同时，国外住房公积金制度实施的先进经验表明在提高住房水平和消费能力上，住房公积金对于中低收入家庭的效果更为显著，所以对于低收入家庭，建议降低首付款比例，延长贷款期限，放宽公积金提取条件，使此类群体也能有机会购房，从而从整体上提高职工住房支付能力，更好地发挥住房公积金的作用。

(5) 构建多功能协同统一的信息系统，提高操作水平 提升信息化服务水平首先需要住房公积金基础数据和住房公积金结算应用系统完全接入，并且将统计系统与基础数据实现实时关联，通过其自动更新确保数据库的精确稳定，从而支撑整个信息系统平稳运行；其次信息系统要能够做到对操作过程的内部考核，通过嵌入考核标准，一旦操作不规范将自动终止操作；最后要不断丰富公积金网上办理的业务，创新业务种类，充分利用手机 APP 等应用服务，发挥公众号运营的宣传作用，最大限度地体现出移动端和电子平台的优势，使信息系统为业务的不断发展提供可靠的技术保障。

(6) 加强内部管理，自觉接受社会监督 住房公积金管理中心其内部管理的加强主要依靠制度建设和队伍建设，在制度建设上要不断完善，提高管理中心的运行效率和运行水平；在队伍建设上，要努力打造思想觉悟高、业务水平高的工作团队。兼顾二者的同时，要虚心接受社会的监督和建议，完善政务公开系统。住房公积金制度的实施不是一朝一夕的工作，需要根据经济的发展和职工需求等不断调整创新，更好地服务大众，进而能够在合肥市房地产经济平稳健康发展上发挥更大作用。

[参考文献]:

[1]合肥市住房公积金管理中心.合肥市住房公积金 2016 年年度报告[R].合肥:合肥市住房公积金管理中心,2017.

[2]张英政.住房公积金制度改革研究——以洛阳市为例[J].时代金融,2016(7):198-199.

[3]刘明.北京市住房公积金制度存在的问题及对策分析[J].财税金融,2015(36):39-40.