

# 住房公积金管理体制及运营模式改革分析

王 蕾

(金堆城钼业集团有限公司, 陕西 渭南 714000)

**摘要:**住房公积金的出现,给千千万万的人民带来了非常多的好处,让好多人民居住条件有了很大的改变,住房公积金的实施,推动了城镇化的建设,然而在住房公积金管理体制的运营过程中,出现了很多亟需解决的问题,才能够保证其正常运行。本文对此进行了研究,首先通过在图书馆查阅的相关书籍,网上搜集相关的新闻信息,充分了解了住房公积金的风险有哪几种以及表现形式,阐述了目前住房公积金行业风险管理的实际情况,然后对情况进行研究,发现了存在的问题,最后,在相关理论的基础之上,提出了一些关于我国住房公积金管理体制改革的建议措施。希望通过此研究,能够提升自身的专业水平,同时也希望对我国住房公积金管理问题有所帮助。

**关键词:**住房公积金;管理体制;运营模式;改革

## 1 住房公积金的概述

住房公积金,就是人们经常说五险一金中的一金,这一金指的就是住房公积金。住房公积金就是企业、事业、机关、社会团体等单位及其员工所缴纳的一种长期类型的住房储备金。作为一种住房保障金,住房公积金本身具有着一定的特殊性质,能够降低人们长期住房的消费压力,提高人们的居住水平,同时对于我国房地产业的良好发展有着一定的推动作用,从而为我国的现代化建设起到促进的作用,更好的保障了人们的生活的安定。

## 2 住房公积金风险分类及表现形式

### 2.1 信用风险

住房公积金存在的第一个风险就是信用风险。因为交易对方有可能受到外来的因素,而影响公积金的缴纳,从而存在着风险。目前,有以下几种常见的情况存在着信用风险:第一,通过制造假的购房证明材料、贷款凭证,提取住房公积金,或者冒充他人骗取公积金。这种情况,会产生很大的信用风险;第二个是借款人有用假的手续进行贷款,借款,然后不按时还款的情况;第三是企业等多数个人企业承诺给职工缴纳公积金,最终没有保证履行的情况。

### 2.2 市场风险

市场风险是指房地产市场价格起伏及国家房地产政策、利率等方面的调整,给公积金行业带来的风险,主要包括:(1)市场价格风险。房地产价格受供求关系、经济形势影响出现大幅度下跌,将导致贷款抵押物贬值,造成住房公积金贷款风险。(2)流动性风险。主要是指公积金管理中心贷款过大,提取公积金也随之增大,由此带来的资金平衡紧张,发行的个人住房贷款债券流动性差等风险。(3)政策性风险。主要是指受国家宏观调控影响,对房地产市场和信贷政策、货币政策、利率政策等金融政策进行调整,给公积金行业带来的风险。

### 2.3 操作性风险

操作性风险是指因不完整或有问题的内部程序、人员和系统或外部事件而造成损失的风险。最近几年,网上爆出的业内的相关案件,都是由操作风险导致的。主要包括:(1)委托代办风险。由于公积金管理中心不具备金融职能,办理存款、贷款及结算业务等均委托银行代办,时常发生滞留、转移、挪用公积金的情况,给住房公积金造成无法估量的损失。(2)内部管理风险。指中心的内部制度不健全,或者即使有制度也执行不到位,为违规提取、贷款和违法犯罪有可乘机会,导致中心蒙受损失的风险。(3)结算风险。是指办理公积金缴存、提取及贷款发放回收等资金核算环节,以及办理公积金划转、资料变更等前台业务(包括来自代办银行方面),由于没有按照规定或操作不当造成的风险。(4)信息系统风险。主要表现为由于技术软件、硬件的可靠性不强而产生的系统风险。(5)员工风险。是指由于员工业务素质、职业道德等方面因素,导致在业务办理过程中

没有严格履行业务规定、审批程序而产生的风险。(6)合作伙伴风险。(7)合同风险。

## 3 存在的主要问题

目前,住房公积金给越来越多的人解决了住房问题,我国的住房公积金的管理系统以及运行的模式都在不断的调整改善。但是,在这过程中,存在着问题,阻碍着住房公积金管理系统的良好运行。作为业内屈指可数的银行招商银行,是高高在上的,倘若这种情况一直持续下去,像招商银行这样大规模的银行,银行的资金就会被行政事业单位进行管理,银行处于被动状态,在资金管理方面就会出现。资金的安全,资金在流动的过程中,资金的价值以及管理等等,都会存在着风险,特别是住房公积金的监管机制还不够完善,在很多的管理工作中,都是靠着工作人员的职业道德,责任心,法制观念来控制资金运用的风险。

依据国外银行公积金行业的管理与运营,我国公积金行业存在的主要问题是:(1)公积金宏观监管体系不完整,相关的监管制度无法起到应有的作用。没有一个独立完整的监督和管理的机构,监管队伍严重不足,公积金决策、监督、约束和激励等法规制度缺乏。(2)公积金管理中心尚未建立科学有效风险管理机制。没有建立一个科学合理、能够在控制风险方面发挥重要作用的组织结构;各个层面之间没有重要的联系,无法起到互相制衡的作用,风险管理目前还处于一种起始的状态。(3)相关工作人员缺乏风险管控的意识。大多数的风险管理的负责人在风险管理不重视,从而导致工作人员对风险管理认识不到位,对他们进行教育培训就更无从谈起了。(4)缺少一套完整的内部审查和控制机制。通过浏览网上的相关信息,了解到大多数的中心没有单独设置专门负责审计的部门,内部控制机制没有发挥作用,迫切需要完善健全。(5)现代风险管理工具体系还没有建立。业务数据掌握不充分,信息化系统不足。交易系统基本无法控制。没有科学合理的内部评估机制、风险监测机制和覆盖各类业务的全面风险管理评估机制。

## 4 我国住房公积金管理体制改革的建议措施

### 4.1 明确住房公积金的惠民政策,提高我国的住房公积金的规模

由于涉及到资金,所以在进行住房公积金管理体制改革的过程中,应该要重视住房公积金的使用状况,要明确住房公积金的用途,强调专款专用。住房公积金是为了降低人们的住房压力的资金保障,所以一定要规定,住房公积金只能够应用于职工自有住房的购买、建造以及修理中,杜绝出现住房公积金挪用的现象。还有就是相关的工作人员应该要注意,住房公积金改革的主要目的就是为了能够提高住房公积金在人们购房中的作用,使职工能够享受到更多的国家政策,所以要进行住房公积金改革,相关部门应该要尽力地调整住房公积金的规模,从而更大程度上降低长期住房的资金压力。

应该要努力地提高住房公积金的存款利率。由于强制性储蓄的原因,所以在为了提高公积金的惠民力度,应该要努力地提升住房公积金的存款利率,从而不断地提升住房公积金的数额,提升居民的住房公积金的参与性。

#### 4.2 分离住房公积金监管以及经营权利

政府部门应该要努力地创新公积金的运营体制,银行可以担任住房公积金的运营工作,从而改变原有的管理中心同承办银行之间的关系。还有就是要做好缴存人的服务定位工作,管理中心应该要重视缴存人的服务工作,要将公积金管理与运营审核的工作处理好,并且还应该在保障缴存人合法权益的同时监管好承办银行公积金运营职能的执行情况。

#### 4.3 促进我国住房公积金运营模式创新的有效措施

##### 4.3.1 重视强制储蓄、低存低资的作用

强制储存是保障住房公积金正常运行的一种有效的措施,在一定程度上能够做好社会成员同住房公积金正向关系的调整工作,所以强制储蓄是我国住房公积金中不可或缺的一项政策。由于当前我国是一个发展中的国家,所以整体上看我国的人均收入比较低,而强制储蓄是为了能够使职工在长期的工作中能够积累出一部分的购房资金。然而,为了能够把这些购房资金的作用有效的发挥出来,地方政府以及国家的相关部门应该要努力地调整好职工住房过程中的贷款制度,努力地降低贷款的利率。

##### 4.3.2 改变以往的住房公积金封闭运行系统

在以往长期的运行过程中,我国的住房公积金在运营模式上还存在一些不足之处,影响到我国的住房公积金制度的开展,特别

是事业单位的特殊性质,导致了一些部门在进行住房公积金相关政策的落实过程中,由于住房公积金运行系统比较封闭,所以导致了出现公积金私吞的现象。所以当前应该做好住房公积金运行系统的改革工作,可以将住房公积金变为政策性金融机构,进行金融性质的管理工作,从而改变原有的政府国家性质,使住房公积金的管理工作能够得到有效的提升。

#### 5 结束语

当前我国的经济不断地发展,传统的住房公积金制度已经不再适用于当前我国国民生活,所以应该要加快我国住房公积金管理体制以及运行机制的改革工作,打破传统的封闭式运营环境,采用新式的运行模式。重视强制储蓄在我国住房公积金运营中的作用,同时还要做好住房公积金管理权力的划分,提高住房公积金规模,从而更好地改善人们的住房生活。

#### 参考文献

- [1]赵凯东.住房公积金管理体制及运营模式改革分析[J].财经界(学术版),2020(01):87.
- [2]魏小平.住房公积金管理体制及运营模式改革探索[J].纳税,2020,14(01):176+179.
- [3]王英.住房公积金管理体制及运营模式改革研究[J].九江职业技术学院学报,2019(02):86-87.
- [4]李婕.住房公积金管理部门财务内控制度的强化思考[J].财会学习,2019(14):245-246.
- [5]谭金明,吴兴陆,毛芹,等.嘉兴新市民住房问题的制约因素及其政策建议[J].嘉兴学院学报,2019,31(03):73-76.