

加强住房公积金增值收益管理的探讨

高晓红

(吉林省吉林市住房公积金管理中心,吉林 吉林 132013)

摘要:本文首先阐述了影响住房公积金增值收益的因素,接着分析了住房公积金增值收益管理中存在的问题,最后对完善住房公积金增值收益管理机制的对策进行了探讨。

关键词:住房公积金;增值收益

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2020.36.074

1 引言

住房公积金应当保值增值,合理分配,在支持有偿职工购房需求、解决住房资金短缺、降低贷款成本方面发挥重要作用。加强增值收益管理也是公积金制度改革的一个重要方面。为了解决住房公积金增值收益管理中存在的问题,需要调整增值收益的分配,让有收入的职工享受增值收益;规范管理,控制风险,通过上述措施加强价值收益管理,促进公共住房领域的可持续发展。

2 影响住房公积金增值收益的因素

住房公积金增值收益管理目前存在一些问题。住房公积金的实际运作中,认识到住房公积金不统一,城市住房公积金是根据建设面积计算的;各城市公积金的数额和管理因规模和管理水平而异。各种存款利率在管理中心的议价也不同;住房公积金资产运营模式单一,除了发放公积金贷款和购买国债外,没有其他投资渠道。住房公积金工作的决策机构是地方公积金管理委员会(主要由政府相关部门负责人和缴存单位代表组成),每年不定期召开会议,对重大事项进行决策,公积金管理中心负责落实公积金管理委员会的相关政策。住房公积金的决策机制和运作程序还不完善,表明公共资金董事会支持地方房地产业的发展,为贷款融资,贷款过多,甚至超过积累的资金,导致公共资金贷款利率提高,部分公积金中心个人贷款利率超过100%,不利于控制各种风险。

3 住房公积金增值收益管理中存在的问题

3.1 增值收益分配及用途不合理

就目前的情况来看,从住房公积金中获得的增值收入,一般都是用来建造廉租房的。本质上,这种方式实现了增值收入的有效转移,使收入水平相对较低的工薪阶层获得了更大的利益。管理中心的实际发展在增值收入分配过程中没有得到全面衡量。对于公积金中心来说,没有将员工的工作绩效与相关执行标准挂钩,导致公积金中心员工整体积极性相对较低,对公积金事业的长远发展产生了一定的不利影响。

3.2 增值收益核算制度有待优化

实际业绩不符合计算信贷准备金的标准。根据相关文件,提取与公积金相关的贷款风险准备金有两种方法:一是核实年度公积金贷款余额高于或等于1%,二是当年公积金增值收益高于或等于6%。从金额上看,这两种方式是不同的,所以提取方式的不同也会导致廉租房建设资金的不同。就目前情况来看,与公积金相关的会计制度没有得到有效优化,融资业务和存贷款贴息业务没有在现行会计制度中得到充分体现。

4 完善住房公积金增值收益管理机制的对策

4.1 控制风险,规范管理,提升收益水平

在筹措公共资金和批准贷款时,必须严格审查私人贷款的条件,提取和使用住房资金,提交材料审批,实行、审查和批准三级审批制度,防止贷款损坏和欺诈性贷款。协调公共资金中心的资金筹措,避免公共资金中心的资金缺口,支付超过私人信贷利率的利息。对金融机构进行业务整合,改进决策,提高风险防范,对私人信贷利率和逾期公共资金利率进行适当控制。进一步澄清公共资金中心的责任和权利,并进行绩效评估;综合管理住房公共资金,解决城市公共资金不足的问题,加强各个公共资金中心的整体能力,增加公共资金投资方式,并通过上述方法和措施提高公共资金的价值。

4.2 调整增值收益分配,让缴存职工享受增值收益

完善制度,保护工人的合法利益,为受害员工提供增值利益。在贷款申请中,设立一个特定的剪裁小组,该小组只向有资格的人提供适当的利率政策,并在实践中确保公平和透明的贷款业务。当公共资金中心的资金不足以满足公共资金贷款需求时,增量收益可以用来弥补商业银行支付的工人住房抵押贷款的利息差额,从而保障已经支付公共资金的工人的合法权利。公积金的增值收益用于增加职工在公积金中的存款利息,促进职工自愿缴存公积金的积极性,通过增加公积金的缴存来增加公积金的增值收益,使其得到更好的分配和使用,形成良性循环。

4.3 对提取比例进行合理规范,为使得公积金增值收

建立灵活有效的风险承担制度是合理分配利益的重要先决条件。因此,在分配过程中,可以将风险溢价和逾期贷款利率分为不同的阶段,根据实际情况确定相应的风险溢价率,然后进行适当的预算和分析,以确保从住房基金有序分配收益,并最大限度地提取收益。

4.4 对相关配套体系进行完善

为提高公积金利润分配的合法性,补充了相应的调整制度。因此,有关机构必须完善现有的财务会计方法,积极主动地确定中心的业务费用,设立新的住房和发展筹资基金,促进适当实施和执行住房毛利分配。

4.5 保护公积金缴交职工的合法权益

除以上几点,还需要保障缴纳公积金的职工在发展过程中的合法权益,这也是发挥住房公积金价值的重要举措。要加强公积金增值收益的分配质量,必须保证有薪职工数量和质量的增加以及增值收益的合理分配。国务院《公共资金管理条例》明确规定,依法缴纳住房费用的职工享有全部合法权利。因此,在分配住房公积金增值收益时,必须有效保护缴纳公积金职工的合法权益,并制定相应的保障制度,提高增值收益的科学合理分配。

5 结束语

在住房公积金的收入管理框架内,必须制定统一的标准来管理住房的毛利,实现正常化,切实保护住房中工人的合法权益,促进住房收入分配的有序实施和发展。确保住房方案增量收入的合理分配和利用,不仅有助于住房领域的健康稳定发展,而且有助于公民的社会保障制度,用以保护有偿劳动者的重要利益,同时考虑到地方经济的可持续稳定增长,从而有助于稳定城市,改善生计和建立和谐社会。

参考文献

- [1]孙玖阳.新时代住房公积金财务集中管理创新模式研究[J].财经界,2020(29).
- [2]崔云云.浅谈住房公积金增值收益分配[J].中国高新技术企业,2019(32).
- [3]刘晓杰.住房公积金增值收益分配问题研究[J].时代金融,2019(36).
- [4]党虹.探讨如何完善住房公积金增值收益分配机制[J].现代经济信息,2019(24).
- [5]杨桂英.浅谈住房公积金的增值收益[J].黑龙江科技信息,2019(18).