

关于住房公积金参与保障性租赁住房建设的几点思考

于德美

(潍坊市住房公积金管理中,山东 潍坊 261000)

摘要:住房公积金制度自建立以来,始终围绕社会发展大局,推进住房分配制度改革、促进“租购并举”制度、坚持“房住不炒”定位、支持保障房项目建设,成为国家住房保障体系的重要组成部分。但是目前还存在一些不足,一是公积金制度作用相对弱化,二是供给侧保障力度不足,三是提取使用范围有限。因此,要坚持以人民为中心的发展思想,深化公积金制度改革,进一步发挥公积金在社会住房保障领域的重要作用。本文主要分析关于住房公积金参与保障性租赁住房建设的几点思考。

关键词:保障性租赁住房建设;住房公积金;贷款;风险防范

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.17.008

引言

住房公积金参与保障性租赁住房,建设是深化和完善住房公积金制度,体现住房公积金政策性、互助性的需要,也是住房公积金管理机构拓宽社会服务功能的需要

1 住房公积金参与保障性租赁住房建设的作用

住房公积金在加快城镇住房制度改革、完善住房供应体系、改善中低收入家庭居住条件等方面发挥着重要作用,在拉动地方经济发展,实现“住有所居”发挥了不可替代的作用。从制度本质来看,我国的住房公积金制度是住房保障的功能主要体现在两个方面:一是提供互助和融通功能,为缴存住房公积金职工提供政策性的低息住房贷款;二是发挥公益性的住房保障功能,利用增值收益为公共租赁住房体系提供建设补充资金。

2 影响住房公积金发挥住房保障作用的主要问题

2.1 住房公积金发展不平衡。目前住房公积金各项业务在市区发展较快,在各县市发展较慢,不同性质单位住房公积金发展差距较大。国家机关、国有企业、事业单位发展较快,城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、民办非企业单位、社会团体等单位发展较慢,住房公积金对低收入职工家庭、住房条件相对较差的职工家庭的住房保障作用有限。

2.2 住房公积金归集总额不足,住房公积金缴存覆盖率低。目前各地除了国家机关、事业单位和效益较好的企业外,很大一部分单位未缴住房公积金,还有不小数量的职工尚未参加住房公积金制度,同时我国住房公积金的来源仅为城镇在职职工,其他城镇就业人员自愿参加住房公积金制度的政策范围狭窄,比如:农村进城务工人员、自由职业者、个体工商户等,融资渠道狭窄。

2.3 住房公积金使用率偏低。有时政策宣传不到位,不少职工不完全了解住房公积金的使用政策,在加上各商业银行、房地产开发商利益驱动,片面反宣传,致使职工在购房时多选择商业银行贷款。另外,少数住房公积金工作人员思想观念陈旧,服务意识淡薄,不愿意走出去主动开拓市场,等人上门,就是人来了,大老爷思想严重,加之手续繁杂,审批时限较长,不能很好地方便职工。

2.4 行政政策不配套。住房公积金制度与家庭廉租住房制度、经济适用住房制度是实施住房保障的三项关键政策。但是还日前社会没有落实住房公积金制度推进住房保障的相关措施、政策,明显滞后于廉租住房制度、经济适用住房制度。当前落实住房公积金制度的政策法规是以《条例》为统领,但是《条例》与推进住房保障的要求相比,有许多不适应的地方。例如,对住房公积金缴存不到位的缺乏有效办法等

3 挥公积金住房保障作用的建议

3.1 实施整体联动,切实维护职工合法权益,扩大住房公积金制度覆盖面,做到应建尽建,应缴尽缴。维护好职工合法权益,竭力扩大制度覆盖面是住房公积金管理各项工作的前提和基础,必须善于调动各方面的积极因素,实行整体联动。一是宣传发动。通过策划广告、开通“公

积金热线”、开设网站,举办集中宣传月、宣传周活动等多种途径,以贯彻落实《条例》和出台的住房公积金政策为主要内容,积极做好政策解答,广泛宣传,为住房公积金制度的广泛建立营造了良好的舆论氛围。二是政府推动。积极争取把住房公积金管理工作写入政府工作报告,作为各级领导班子改善民生、保障民生,为民办实事的重要内容,纳入各级领导班子和领导干部绩效考核目标管理,从组织领导上保证住房公积金管理工作的有力推进。三是部门联动。要注重发挥人大、政协、审计、监察、税务、工商、政法、宣传、工会等有关部门及群团组织在住房公积金扩面中的作用。通过人大执法检查,政协专题视察,审计监察专项检查,法制部门联合执法、工商税务部门年检登记等把住房公积金管理工作纳入相关部门的工作内容,实行部门整体联动,改变了过去单打一的做法。四是服务拉动。通过实行领导干部联行业、驻系统,普通工作人员包单位,重点单位聘请协管员等制度,做到办公深入到现场,问题解决在基层,变被动服务为主动上门服务,以服务推动住房公积金制度的建立。五是执法促动。对于有条件却拒不建立住房公积金制度的单位,实施必要的行政或法律措施,加大行政执法力度。

3.2 创新思路,研究制定政策措施,切实提高住房公积金使用率,做到能用即用,用之合规。住房公积金制度如何发展成为党委政府改善民生、保障民生的重要途径,成为广大职工改善住房条件的主要依靠和重要保障,是住房公积金管理工作永恒的主题,也是住房公积金事业发展的基石。一是适时调整贷款政策。要针对城市经济发展和房地产市场状况,组织专班,就住房公积金贷款进行专题调查研究,及时召开管委会会议,对住房公积金个人贷款政策进行适时调整。二是研究增值收益在住房保障方面的分配形式。例如,利用增值收益对低收入职工实行贴息贷款,加大增值收益支付住房租金的比例等。

3.3 坚持规范管理、主动接受监督,切实防控资金风险,做到政府满意,职工满意。要始终把规范管理、主动接受全方位监督作为增强住房公积金制度社会公信力的关键环节来抓,切实防控资金风险。一是认真落实基本业务规范、按照统一的操作规程,开展业务工作,规范业务管理。二是加强内部控制和稽核。按照新的业务操作规程,以加强内部控制为重点,健全完善了财务会计统一核算制度,进一步提高内部风险控制水平。三是主动接受监督。通过实施定期报告,经常审计,信息公开,多途径查询等把住房公积金业务置于有关部门和社会公众的监督之下,增强住房公积金制度的社会公信力。

结束语:随着我国住房保障体系的不断完善,住房保障的重点转向大力发展政策性租赁住房,住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款工作以贷款回收为主,住房公积金支持保障性住房建设的项目贷款政策已基本退出。但保障性租赁住房建设仍然存在资金方面的问题,住房公积金在支持保障性租赁住房建设仍大有可为。

参考文献

[1]住房公积金管理条例(国务院 350号)。