

新时代住房公积金增值收益实现途径

王双双

唐山市住房公积金管理中心

摘要：尽管当前房地产业在我国经济发展中占据了关键角色，但在其成长的过程中也面临诸多挑战。例如，过度依赖刚需购房者，以及民间资本炒作行为，使得房屋价格持续攀升、城市用地产权转移机制尚待完善，可能产生极高的地价或者极低的地价、开发商融资方式有限且风险较大、政府调控频繁变动，缺乏整体规划等等。由于受到现行政策与实际操作的限制，《住房公积金管理条例》中的三项用于增加公积金价值的方法即个人住房贷款、国债投资及银行储蓄都存在一定的问题，比如个人住房贷款市场的比例偏低，获取融资的机会不足，以及“利率反向”的投资规则等。因此，需要采取措施完善其可获得的增值收入渠道，制定合理的财务计划，以实现住房公积金增值收益的最大化。

关键词：住房公积金；增值收益；个人住房贷款；国债投资；银行存款

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2023.10.198

住房补贴政策明确指出，利用房屋补贴，不仅能够获得较高的利息，还能够建立住房抵押、信托、基金等，从而有效地提高金融储蓄的使用效率，为政府部门带来更多的支持和财力保证，也为经济社会带来更多的就业岗位。住房公积金的增值收益用于建立住房公积金贷款风险准备金、住房公积金管理中心的管理费用和建设城市廉租住房的补充资金^[1]。然而，目前这三种主要的获取城市居民财务财富的方式仍然存在一些挑战，如：较低的个人住房贷款市场占比、较慢的投资速度、较少的融资渠道、较短的融资期限、较少的融资机会以及“利率倒挂”的投资规定，这些都会对住房公积金制度作用的有效发挥产生一定的负面的影响。为了充分发挥住房公积金的潜力，应当采取措施完善其可获得的增值收入渠道，并制定合理的财务计划，将其用于合理的投入，从而达到最佳的效果。

一、住房公积金个人住房贷款优化

公积金个人住房贷款是指由各地住房公积金管理中心运用职工以其所在单位所缴纳的住房公积金，委托商业银行向缴存住房公积金的职工发放的房屋抵押贷款，支持购买、建造、翻建、大修普通自住房^[2]。公积金个人住房贷款服务人民群众以来，为百姓提供了稳定可靠的低成本购房资金来源，有效支持和解决了社会用房家庭的住房需求。但是，个人公积金住房贷款在使用和运行过程中仍存在一系列不可忽视的问题，如覆盖面低、分配不公、使用效率不高，以至于对改善型住房需求的购房者未能充分享受到公积金贷款的祝福。因此，采用多渠道多举措对住房公积金个人住房贷款进行优化就显得尤为重要。

（一）优化调整公积金贷款政策

不断加强优化住房公积金制度内容，支持缴存职工家庭住房刚性和改善住房需求。例如：为了更好地响应全国青年发展型城市的建设试验计划，唐山的公积金制度正在积极推动并实施这一政策，以满足年轻人的购房和租房需求，从而有助于房地产市场的稳定运行和持续的健康发展。根据该项新规，如果一位年满45周岁的员工（包括未达到这个年龄限制的人）首次购买自己的住宅时，只要他在过去六个月内连续、正常地缴纳了住房公积金，并且他的还款能力达到了相应的标准，同时没有超过贷款的相关上限，那么他就可以不再受制于其个人住房公积金账户中的存款金额来决定贷款额度。

（二）完善个人住房公积金贷款的担保体系

当决定以房屋为抵押物来保障贷款安全的时候，应需要严谨地评估该房屋是否合规，并期望房企具备优秀的建设资格与良好声誉。同时，对于借款方的经济状况也需严密审核，保证他们的财务情况满足相关的法规标准。此外，开发商应出示完整的且有效的文件证明他们的工作是合法的。重点关注开发商的施工进程、住房品质及资金流动的情况，以确保这些条件都达到预期，避免产生“半拉子”建筑的问题。还应要求销售人员在合同规定的日限内尽快处理产权转移，如果未能按照规定的日限处理，将会面临相应的法律制裁。另外，需要与房屋抵押登记机构达成委托处理房产他项权证的合同，以保障抵押程序的完备性。

（三）加强柜面贷款风险防控

进一步强化风险意识和管控，加强职工缴存基数的核定。针对部分缴存基数存在明显超出正常收入水平范

围的，须提供收入证明、银行流水等，以便于科学准确核定缴存人或贷款人的还款能力，防范贷款逾期等不良风险的发生；在办理住房公积金贷款相关业务时，要重点说明缴存职工申请贷款后应按连续足额缴存的住房公积金，例如职工和用人单位主动解除劳动关系的、因其他原因停止缴存住房公积金的，应按照规定在1个月内及时办理个人自愿缴存手续；同时提示缴存职工应按照借款合同的约定按时偿还贷款本息，避免贷款逾期影响其个人信用及带来的违约风险。

（四）加大对贷后管理环节的重视程度

根据不同类别贷款的风险程度，制定适当的应急预案。针对正常类贷款、关注类贷款，中心办事处将会派出相应的监管团队，如代办银行、保险公司、担保公司，监管其信用记录，依据“代办银行—保险公司或担保公司—办事处”的原则，实施有效的《催收贷款通知》。针对次级类贷款、可疑类贷款，中心办事处除了会派出监管团队，监管其信用记录外，还会采取更强硬的措施，派出专业的催收团队，定期走访借款人工作单位，并与客户本人进行沟通，严格执行还款期限，加大催收力度，以便更有效地促使借款人偿还债务。对多次拒绝偿还的恶意贷款户提起法律诉讼，通过司法程序进行催收。

二、住房公积金国债投资优化

国债投资是一种有效的保值增值策略，它可以从证券交易所和银行间债券市场获得。然而，由于国债购买量太过庞大，安全性仍然是第一位考虑的因素。因此，采取委托理财、全权托管、匿名交易以及国债交易等措施，可能会给财务造成巨大的损失，同时也可能给住房公积金的安全造成潜在的危害。为了保护公众的利益，应当严格限制住房公积金的投资范围，仅允许其在银行间债券市场投资，以获得较高的利率收益；并且，为了确保住房公积金的安全，除了提高其投资收益外，还需要采取以下措施。

（一）将住房公积金管理中心摆在市场至关重要的地位

尽管现阶段，国家住房公积金管理机构可以选择使用由国债登记结算有限责任公司提供的簿记系统，但大多数情况下仍依赖于商业银行的结算代理服务以实现对国债的购置和检索。这使住房公积金管理机构在国债交易过程中显得相当被动的状况下，加大了其面临的国债投资保值增益的挑战。不得不使得人们面临着巨大的国债投资风险的同时也面临着巨大的财富损失。为了有

效防止住房公积金国债投资受到风险影响，必须确定住房公积金管理中心的主体地位，使其作为银行间债券市场的国债投资主要方式，以便更好的掌握政策、实施有效的监督，能避免由于市场地位和信息不对称造成住房公积金国债投资损失。通过建立一个统一的数据交换系统，将有效地控制和调节上万亿元的公积金。这个系统将允许银行和其他大型的、雄厚的、规范的金融机构提供甲级和乙级账户，并且这些银行和其他金融机构将被授权进行国债投资，并且必须遵守相关法律法规。

（二）优化国债投资结构

住房公积金管理中心需要不断提升其财富储蓄的实际价值，并且加强其财富的可持续增长。为此，住房公积金管理中心需要聘请相关的专业人员对利率结构、国债的期限结构和品种结构等进行深入的研究和评估，以便更好地分析、评价其财富的可持续性，并且根据其财富的可持续性、风险的可控性以及可变的市场价格，来有效地分散其财富，科学、合理、公平地配置住房公积金管理中心的国债投资。目前，住房公积金的国债投资仍局限于传统的券种。因此，通过增加住房公积金在银行间债券市场上国债投资的品种是非常必要的，如央行支票、政策性金融债券以及其他形式的国债，这些国债的价格更低、收益更高，更能满足住房公积金的需求，也为住房公积金的发展提供了更多的可能性，便于住房公积金管理中心根据自身对流动性、收益性的要求，优化国债投资结构。

（三）选择保证投资安全的国债投资策略

国债是以国家信誉作担保的，因此，只要不发生特大的政治、经济事件，国债投资的安全性是绝对可以保证的^[3]。一般而言，在普通的金融背景中，债务证券的主要威胁是来自通货膨胀的冲击。随着经济进步迅速，通货膨胀也可能发生，这是由于经济发展过程中的通货膨胀往往会有一定的比例，所以，若投资者未能预见这一情况，他们的投资可能会遭受重大损失。举例来说，假如国债的年化回报率为10%，但通货膨胀率达到了13%，那么投资者每年的收入就会减少3%。在此情境之下，为防止潜在危险，投资者常常倾向于多元化的投资策略。在经济迅猛发展、通胀水平较高的历史阶段，住房公积金的发展也随之加速。所以，在二级证券市场里，企业股票价格按规律基本会呈现出上涨的态势。即迎来所谓的股票牛市，此时的投资者会出现分散投资行为，将部分富余资金用于股市投资。这样，因通胀所损失的住房公积金收益便会在股票投资上获得弥补。

（四）完善监管协调机制

《中华人民共和国住房公积金管理条例》中规定，向公积金中心采购的国债必须经管委会批准。但是目前管委会对中心采购国债规模的判断，也还只是停留在采购规模方面，管理部门或监控机构形同虚设，所以管委会应在各监管之间建立相互监督合作的机制，从而更加有效的对各个部门之间的政策差异，进行适当调整。同时加强与各监管部门之间的大数据互动，进一步完善各部门之间的信息互通，以便更好的实现部门间相互交流、共同决策，形成一个高效的债券市场。只有建立起有效的监管协调体系，才能使得住房公积金国债投资的增值收益最大化。

三、住房公积金银行存款优化

为了促使公积金管理中心加强个贷工作所设置的制度安排，“利率倒挂”问题已经成为一个严峻的挑战。由于住房公积金体制的一些限制，存款人的收益受到了一定程度的损耗。如商业银行努力维护住房公积金，但由于其质量不佳，使得其资金的流动性受到了严重的影响。“利率倒挂”及其流动性差的问题为住房公积金银行存款带来了极高的风险，因此，除了探索出最佳的保值增值途径外，还需要在实践中建立完善的管理机制，确保存款的安全可靠。

（一）银行应积极与公积金管理部门合作，加强指导力度

首先，各商业银行应主动与公积金管理部门开展各项业务往来与合作，从而以进一步提高资金使用效率为共同目标，灵活多变的运用相关政策，通过把握个人信用等级，针对资信优良的贷款人适当减少担保环节，积极探索并加速推进与商业银行的“组合贷款”业务，有条件的地区可根据自身情况将商业性住房贷款转化为公积金贷款。其次，根据住房公积金管理中心相关业务特点，人民银行可适情况加强“窗口指导”力度，从其业务上给予一定的指导，努力拓宽业务渠道，灵活运用资金，积极提高公积金利用效率，创造更多有效收益，使住房公积金发挥其最大作用。

（二）加强业务监管，提高利息收入

积极开展国债结算与代理服务，不但能够实现住宅公积金的投资保值，而且还能够发挥建行在中长期贷款、项目投资与经营、地产融资、建筑审价和融资咨询等领域的经营特点和资源优势，大力开展个人住房公积金贷款服务，积极支持市民买房。着重做好公积金新户的管理工作，推出住房公积金网上银行服务与办理系

统，以便进一步简化公积金贷款手续并积极支持公积金管理中心的各项工作同时，公积金管理中心还可以对有良好的信誉的房产发展商设置了快速贷款“绿色通道”，在确保本金安全情况下，积极引入竞争，在便利群众的同时，公积金管理中心还需要及时地向住建厅、住建部、人民银行等相关主管部门反馈，以力争将商业银行对公积金贷款的手续费收入比例，在目前的总利率收入的基础上适当增加。

（三）从操作和制度两层面入手，保护存款人收益

从实际操作层面分析，住房公积金管理中心应运用现代科技手段，精准计算住房公积金的收入、支出、借贷情况，并且要确保按照人民银行的要求，及时向银行申请支付，以便获得合法的收益。从制度层面来看，需要将银行支付给住房公积金管理中心的存款利率提高至合理水平，缓解“利率倒挂”存款问题。同时，还要研究和探索合理的归集业务激励政策，以激励商业银行积极参与住房公积金归集工作。

四、结语

为了更好地利用住房公积金，住房公积金管理中心应该优化个人住房贷款、国债投资以及银行存款等资金流动，加强资金流量分析，在确保日常贷款、提取等正常运营的情况下，科学调配资金。并建立一个考虑各种实际情况的增值收益规划模型，通过求解模型更合理的分配资金，提高资金使用效率，以便实现增值收益最大化的目的，促进资金安全保值增值、管理高效规范，助推公积金事业高质量发展，到最大增值收益的目的。

参考文献

- [1] 刘永梅. 住房公积金增值收益实现途径优化[J]. 科学咨询(科技管理), 2010(07): 26-27.
- [2] 赵亚旗, 刘英娜. 公积金个人住房贷款存在问题及对策建议[J]. 河北金融, 2013(03): 32-34+42.
- [3] 张海星. 国债投资: 策略与技巧[J]. 财经问题研究, 1998(5): 54-56.
- [4] 冯江革. 住房公积金个人住房贷款风险成因与防范对策[J]. 湖北经济学院学报(人文社会科学版), 2008(10): 79-80+162.
- [5] 胡晋美. 关于个人住房公积金贷款及贷款风险防范的探讨[J]. 经济研究导刊, 2011(1): 74-75.
- [6] 宾建成. 国债投资存在问题及其调整的策略[J]. 广西社会科学, 2001(5): 40-42.
- [7] 解宝云. 国债投资价值分析及策略[J]. 北京财会, 2003(2): 49-50.