

关于规范和完善中直机关 住房公积金制度的思考

宣宁宁

摘要：随着我国经济环境的变化和房地产市场的迅速发展，中直机关住房公积金管理工作也面临着新的问题和挑战。本文结合我国住房城乡建设部2015年对《住房公积金管理条例》的修订工作，针对中直机关住房公积金管理工作中面临的问题进行了思考，提出规范和完善中直机关住房公积金制度的对策和建议。

关键词：中直机关；住房公积金制度

住房公积金制度是我国城镇住房制度的重要组成部分。1996年中直机关住房资金管理中心成立，主要负责中直机关住房公积金的归集、支付、核算和编制使用计划等管理工作。2002年，北京地区的住房公积金管理机构整合为统一的北京住房公积金管理中心，设置中共中央直属机关分中心（以下简称中直分中心）、中央国家机关分中心、北京铁路分中心三个分中心以及20个垂直管理分支机构等。中直分中心在北京住房公积金管理中心的授权下开展中直机关住房公积金管理工作。

一、中直机关住房公积金管理工作面临的主要问题

1. 制度覆盖面有限，部分职工缴存额差距悬殊。中直机关缴存住房公积金的群体较为特殊，多为党政机关单位的干部职工。这些单位一般都会为编制内的正式职工缴纳住房公积金，但对于编制外的聘用职工或临时用工人员，部分单位没

有按照规定缴纳住房公积金。此外，在进行跨年核定时，部分单位还存在内部职工住房公积金核定基数相差悬殊的问题，住房公积金制度的公平性遭到质疑。

2. 资金沉淀量逐年递减，难以应对使用高峰。随着近几年住房公积金提取量和贷款量的大幅度攀升，当年汇缴量难以满足当年住房公积金的使用，资金沉淀量逐年下降。仅靠中直机关住房公积金自身的积累，职工的贷款需求未来可能难以得到充分满足。

3. 资金保值增值渠道单一，缺少相关政策支持。全国各地的住房公积金管理机构一直以来都被定义为“不以营利为目的的事业单位”。但在实际工作中，管理机构的经费也来源于住房公积金运营产生的增值收益，且现行政策规定较为严格，保值增值的渠道主要依赖于银行定期存款。因此，住房公积金管理机构对于住房公积金保值增值的压力较大。

4. 执法难度较大，部分单位法制意识不强。从处理的住房公积金投诉案件来看，多数都是历史遗留问题，投诉人主要集中在中直机关各单位下属的宾馆、饭店及后勤服务中心等从事服务性工作并与用工单位存在事实劳动关系且满六个月以上的编外人员。按照规定，单位应当为其建立住房公积金账户并按月缴存住房公积金。但部分单位考虑到编外人员用工成本的问题，未做到应建应缴，侵害了职工的合法权益。

二、住建部2015年《住房公积金管理条例》修订稿的启示

2015年年末，我国住房城乡建设部组织起草了《住房公积金管理条例（修订送审稿）》，在全社会范围内广泛征求意见。

1. 修订稿主要特点

（1）住房公积金缴存范围扩大。住房公积金被重新定义，即国家机关、事业单位、企业、有雇工的个体工商户、民办非企业单位、社会团体

等组织和与上述组织建立劳动关系的劳动者,无雇工的个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员缴存的具有保障性和互助性的个人住房资金。新修订的《条例》明确指出无雇工的个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员,可以由个人缴存住房公积金,并享有提取、贷款等权益。政策覆盖到社会上很多弱势群体,可以让更多低收入家庭享受到住房公积金低息贷款的优惠政策。

(2) 住房公积金制度公平性提高。一是缴存比例,职工和单位住房公积金缴存比例的幅度范围控制在5%~12%之间;二是缴存基数,规定按照职工本人上一年度月平均工资确定,在上一年度单位就业人员平均工资的60%至3倍之间;三是管理委员会的人员构成,特别提出缴存职工代表不得低于总人数的1/3。这次修订避免了住房公积金缴存环节存在的“肥瘦不均”问题。

(3) 住房公积金使用范围拓宽。修订后的《条例》将职工提取住房公积金的范围拓宽至七类,并且针对购买、建造、大修、装修自住住房,偿还住房贷款本息,无房职工支付自住住房租金,支付自住住房物业费四类情况,除可提取本人的住房公积金外,还可同时提取配偶的住房公积金。

(4) 住房公积金提取贷款时限缩短。针对住房公积金办理时间长、手续繁等问题,修订后的《条例》将住房公积金提取和贷款审批时限进一步缩短:提取住房公积金手续齐全的,当时予以办理;需核查信息的,3日内予以回复,明确作出准予提取或不准提取的决定。住房公积金贷款自受理申请之日起10日内作出准予贷款或者不准贷款的决定,提高

了住房公积金业务办理的时效性。

(5) 住房公积金融资渠道保值增值途径扩宽。为有效化解住房公积金资金流动性不足的问题,修订后的《条例》鼓励发行或购买住房公积金个人住房贷款支持证券,或直接从通过贴息等方式进行融资。保值增值也一改过去按照活期利率和三个月定期存款利率计息,住房公积金个人账户收益较低的局面,可以用于购买国债、大额存单、地方政府债券等高信用等级的固定收益类产品。

2. 修订稿对完善中直机关住房公积金制度的启示

(1) 拓宽中直机关住房公积金制度覆盖范围,切实维护广大职工合法权益。一方面,要不断加大住房公积金政策的宣传力度,特别是近几年推出的放宽住房公积金提取条件等“新政”,让中直机关广大干部职工了解住房公积金的惠民政策,增强单位依法建立并缴存住房公积金的责任意识和职工维护合法权益的主动意识。另一方面,要按照《条例》修订内容的精神,加强住房公积金归集执法工作,切实保护弱势群体,将中直机关大量存在的编外人员、聘用人员或合同工纳入到住房公积金制度覆盖的范围之内,充分发挥住房公积金政策的优越性。

(2) 严格审核住房公积金跨年核定基数,控制超上限人数力求公正公平。近几年,中直机关住房公积金缴存单位部分和职工个人部分的比例一直稳定保持在12%,但个别单位在进行跨年核定时,内部职工标准级差过大,导致在缴存环节“肥瘦不均”。这就需要从源头上把控,严格按照《条例》修订中“限高保低”的精神,加大核定基数的审查力度。此外,中直机关各单位也应坚持核定工作的公开透明,关注本年度与

上年度住房公积金核定基数的增长率以及职工之间不同职级核定基数的差异等要素。

(3) 创新破解住房公积金管理工作难题,缓解资金使用量紧张的困境。一是积极研究房地产市场和中直机关职工住宅配售的变化趋势,进一步细化完善贷款差异化政策,优先支持中直机关干部职工解决基本住房问题;二是积极研究住房公积金政策性贴息贷款、寻求北京住房公积金管理中心资金支持和抵押贷款证券化的各项工作,广开渠道,解决中直机关住房公积金资金紧张的情况;三是加强对宏观经济形势和政策的研判预判,研究利率市场化对住房公积金业务和资金流动的影响,进一步提升风险管理能力,优化资金结构,保障资金的安全性、流动性和收益性;四是认真研究改进租房提取措施,审慎推出有关政策规定,以满足无房职工基本住房需求。

(4) 完善中直机关住房公积金监督管理制度,重点突出内部控制建设工作。各地住房公积金管理机构应提高单位内部管理水平,规范内部控制,加强廉政风险防控机制建设。对重点业务、大额资金等事项重点关注,适时成立审贷委员会,加大住房公积金贷款业务的审批管控力度,防范舞弊风险;与各家服务银行之间建立联席会议制度,不断加强信息沟通,经济政策分析,共防市场风险;充分利用社会科技成果,加快住房公积金管理信息化建设,自觉接受中直机关广大干部职工的监督,防范执业风险。

(本文系全国会计领军<后备>人才行政事业类五期学员)

(作者单位:中直机关住房资金管理中心)

责任编辑 王雅涵