

住房公积金贷款响警报 制度层面尚需完善

■ 特约记者 林华 广州报道

近日,包括北京、上海、广州、深圳、重庆等城市相续出现暂停房贷的情况。有关银行方面表示,房贷进入“有序放贷,总体偏紧”的状况。

与此同时,多地公积金余额吃紧,出现缓贷、断贷现象。为缓解公积金运行压力,各地政府不得不采取提高公积金缴存上限、降低贷款上限的措施,甚至推出公积金“公转商”贴息贷款方式。

有关专家表示,各地政府推出过渡性举措,是缓解燃眉之急的权宜之计。其背后的存贷比例机制不完善、公积金增值渠道缺乏,以及“多数人缴纳、少数人享受”的“负福利”效应突出等问题,更值得重视。

因此,应建立合理的公积金存贷机制、加强全国公积金计划管理、加大公积金资金监管、实施公积金投资增值等才是长远之计。

公积金贷款出现“钱荒”

今年 6 月以来,国内多家银行收紧房贷,八五折优惠利率渐少,到 7 月银行逐渐恢复放贷速度,进入“有序放贷,总体偏紧”的状况。

与此同时,全国多地公积金余额吃紧,出现挤提、缓贷、断贷现象。业内人士预计,住房需求压力不减或使下半年住房贷款依然维持偏紧局面。

9 月 13 日,济南持续多日的公积金“挤提”风潮,仍未退潮。在济南市住房公积金服务大厅内,前来提取公积金的人群有上百人。

与最火爆的高潮时相比,人潮已有所回落。在 9 月 6 日,济南公积金服务大厅一天内有 1500 人提取公积金,人数达到平时的 3 倍,排队长达数百米。

在广州,公积金提取呈现出人数和金额大增的态势。其中,提取人数比年初增长 40%,提取金额比年初增长 50%。由于国庆节前广州公积金中心上线了提取集中审批新功能,导致近期广州市民提取公积金出现“堵车”。

据称,广州公积金贷款并没有“延贷”甚至“停贷”现象。广州市公积金中心方面表示,公积金提取是需要符合一定条件的,不是想提就能提,所以不应也不会出现“挤提”,济南之所以出现这种现象,是与当地公积金新政被市民误读有关。

由于全国各大城市楼市成交量不断攀升,住房贷款和公积金贷款也呈快速增长状态,北京、上海、杭州、青岛等地频现公积金贷款难。

在上海,一家商业银行某支行信贷部负责人表示,最近该支行每个月能分到的公积金贷款额度只有五六百万元,只能满足很少一部分客户的贷款需求。

上海市住房公积金管理中心人士称,今年上半年,上海市共归集住房公积金和补充公积金 299 亿元,但同期提取、住房贷款、保障性住房建设项目贷款这三项支出的金额分别达到 179 亿元、334 亿元、34 亿元。

在北京,市场传闻北京公积金贷款系统停止办理贷款达 1 个月之久,分析人士认为,因系统升级导致业务一个月不能办理,这种情况很少见,并且可能是一种阶段性管控方式。



杭州、南京等地的公积金贷款轮候已近 3 个月。杭州市住房公积金管理中心表示,目前公积金贷款率已达 90%,并且还将继续保持这一高位。

在江苏泰州、苏州等多个地区已陆续收紧公积金贷款,或者是延长办理周期,多个城市公积金出现缓贷甚至断贷的现象。

分析人士认为,多个城市公积金吃紧,直接原因在于楼市持续走热,成交量大幅攀升,带动公积金使用率提升,存量“见底”。

有数据显示,2011-2012 年全国公积金年结余有四五千亿元,沉淀资金数额巨大。由于用途受限、提取困难,这笔巨款长期“沉睡”在银行的金库里。

据称,中低收入者是缴存公积金的主力,但他们对公积金的提取和使用较少。而楼市火爆导致刚需恐慌性购房,在短时间内集中了大量的公积金贷款需求,则显示为公积金“入不敷出”。

今年以来,严格限购仍然难以抑制市场反弹,前期购房需求集中释放,上半年多地楼市成交量齐升。急剧膨胀的购房需求导致今年以来个人购房贷款快速增长。

央行数据显示,上半年金融机构新增房地产类贷款 1.3 万亿元,几乎相当于去年全年贷款总和。其中,个人购房贷款 907 万亿元,约占整个涉房类新增贷款的 70%之多。

因流动性不足影响,商业银行更愿意将紧张的余额放给利率更高的个人经营性贷款或者效益不错的企业,利率市场化也促使商业银行急于拓展高利率业务。多家银行反而进一步上调了首套房贷款利率,更多的购房者被“挤出”至公积金贷款。

值得关注的是,此前也发生过住房公积金被挪用而导致余额不足。例如,吉林通化就出现了 11 亿元公积金被有关人员通过“贷款前移”、“造假骗贷”、“增加管理费”等手段挪用的情况。

分析人士表示,在公积金“贷存比”早已不平衡的基础之上,购房需求又集中释放,多地公积金贷款达历史最高水平,出现资金短缺的情况也在意料之中。

地方政策缓燃眉之急

早在年初,北京、苏州、东莞等城市就已经收紧了公积金政策,官方公布的原因或为配合调控,或为“保持公积金均衡持续运

行”。收紧公积金政策的背后是部分城市公积金余额不。

近日,多地的住房公积金余额吃紧,出现住房公积金缓贷、断贷的现象。为缓解公积金运行压力,各地政府纷纷采取提高缴存基数、降低支取额度、一个家庭只能使用两次、期房没担保办不下公积金贷款等方式增加支取和放贷门槛。

面对公积金吃紧压力,天津、大连、桂林等多地提高缴存上限,武汉甚至取消实行了三年的公积金缴存“保底限高”政策。

部分省市甚至推出公积金“公转商”贴息贷款方式。所谓“公转商”贴息贷款,是指公积金中心与商业银行合作,在住房公积金资金供应紧张达到设定预警条件时,将经审批同意的公积金贷款,转由商业银行发放商业性住房贷款。在职工偿还贷款期间,因商业贷款利率要比公积金利率高出两个百分点,公积金中心对购房者补贴利息差额。

据称,北京公积金贷款有收紧迹象。因北京公积金贷款系统升级导致业务一个月不能办理,北京公积金管理中心工作人员表示,为了加快贷款手续进度,建议购房者参加公积金与商业银行合作的“贴息”方式,即由邮储银行贷款,公积金负责补足利息。

实行“公转商”贴息的城市不仅北京一地。常州是江苏省“公转商”业务先行先试地区。截至 2013 年 6 月末,常州市住房公积金个贷率达到 959%,全面超越红色警戒位置。为有效化解矛盾,常州于今年 8 月 1 日重新启动“公转商”贴息贷款业务。

而杭州、徐州宣布也推出“个人住房公积金转商业贴息贷款业务”,以缓解公积金贷款猛增的压力。杭州住房公积金管理中心宣布,中心已经会同工商银行、建设银行、交通银行、杭州银行四家银行,于 9 月联手推出“个人住房公积金转商业贴息贷款业务”。

杭州市住房公积金管理中心表示,对符合公积金贷款条件者,由银行按照公积金中心审批额度先行发放商业性个人住房贷款,由公积金中心按月给予利差补贴,待公积金中心资金宽裕时,再将银行商业性贷款置换转回。

无独有偶,徐州市住房公积金管理中心宣布,从 7 月底开展“个人住房公积金转商业贴息贷款业务”,公积金管理中心与受托银行合作,将公积金贷款转由受托银行发放商贷,在个人偿还商贷期间,对因商贷利率

和公积金贷款利率不同产生的利息差,由公积金中心逐月补贴给借款人。

徐州市住房公积金管理中心相关负责人表示,今年以来,徐州市住房公积金提取和贷款总量的迅猛增长,一定程度上影响了住房公积金贷款的正常发放。

早在 7 月初,公积金余额不足的合肥就已采取了“轮候制”来缓解压力。合肥市住房公积金管理中心称,当公积金贷款资金不足时,公积金中心将按“轮候制”确定贷款发放时间,实行总量控制。在“轮候制”下,公积金中心每月可贷额度将固定,一旦放完,申请市民将要排队等候下月指标。

分析人士表示,“公转商”是借用商业银行资金支持自住需求,由于公积金“封闭运行、自行放款”的性质,很多城市在楼市交易持续火爆的情况下,不得不紧缩公积金贷款或延长办理周期,以此来延缓部分需求入市。业内人士表示,“公转商”贴息贷款虽然属于“非常时期”的过渡性举措,但也体现了政府应对公积金压力的一次积极探索。这将会为破解全国范围内较为普遍的住房公积金“吃紧”难题提供一种思路。

有关专家表示,“公转商”是缓解燃眉之急的权宜之计,楼市低迷时,公积金过度结余会造成资源浪费;楼市火爆时,又容易出现余额不足的情况,因此,建立合理的公积金存贷机制,加大对公积金风险的管控才是长远之计。

公积金制度亟待完善

在全国范围来看,住房公积金的存量压力,已经开始影响到普通购房者的购房需要。部分城市通过提高职工存缴额度、降低贷款额度来缓解公积金资金紧张。

业内人士认为,部分地区公积金告急,除了楼市火爆的原因外,相关部门对市场动态缺乏有效预估,没有作出针对性部署等,也加剧了部分地区公积金告急的现状。

针对上述现象,有关专家指出,中国公积金尚未建立存贷比率、稳定有效的公积金保值增值投资渠道等机制,公积金超量发放、难以正常增值,以及存在“负福利”效应突出等问题。

据称,公积金是低利率购房工具,45%的基准利率相当于商业贷款的 7 折左右,在现在看来利息甚至低于银行保本理财或者 3

年期以上定存。而公积金利率低于 CPI 也让强制储存的公积金面临贬值的质疑。

因此,要拓展公积金保值增值渠道,需根据形势发展要求对条例进行修订,改进住房公积金的管理和投资运营模式。

从目前情况看,公积金告急,发放、审核程序趋严、时间拉长,降低了相关部门办事效率,也给急于购房者增添烦恼,公积金发放的不及时也让地产商不愿意卖房给使用公积金贷款的购房客户。

分析人士表示,目前解决问题的关键在于,公积金管理部门必须根据公积金资金存量情况来放贷,立即控制贷款盲目扩张和发放。

近几年房价上涨过快,导致很多中低收入职工虽然缴纳了公积金,但无力支付首付,这些资金长期沉淀在个人账户上,存款利率又很低。对这些“只缴不取”的低收入群体而言,缴存住房公积金既不能达到购房目的。

住房公积金对于低收入人群来说形同虚设,这就变异为一个“劫贫济富”的政策。低收入人群的公积金则被用于向收入相对更高、能支付得起首付的人贷款,这也是住房公积金屡屡被指“劫贫济富”的根源所在。

所以,完善公积金制度是相关职能部门亟待思考和解决的事情。最重要的是改变目前“多数人缴纳、少数人享受”的“负福利”效应,应向中低收入者倾斜。

有学者指出,未来应打破目前“低存低贷”的利率规则,实行“高存低贷”,即公积金存款利率高于银行存款利率,贷款利率要低于银行贷款利率。这样一来,低收入者即使不贷款也不会产生利息损失,同时也堵上了拿低收入者利息损失补偿高收入贷款者的漏洞。

分析人士表示,应扩大公积金的使用范围,用于支付租金、装修、交物业费、取暖费等与住房相关的各项支出。对特殊家庭,可以用于子女上学、医疗等应急性支出,减少强制储蓄对居民消费的抑制。

同时,还要强化监督和管理机制,建立起规范的会计、审计、信息披露和社会监督机制,削弱公积金制度的不公平因素。

有关专家指出,在现有制度框架下,应及时填补政策漏洞,将住房公积金信息与民政部门、社保部门以及公安部门进一步打通,加强信息联网,对各类非法套取公积金的行为予以严厉打击。

此外,应统筹规划,进一步完善住房公积金制度设计。《住房公积金管理条例》距上次修改已经有 10 余年时间,很多内容已经不适应经济社会发展需要,特别是行政执法手段缺失,队伍、细则、解释缺乏都影响了公积金制度的推行。

现行的《中华人民共和国住房公积金管理条例》是 1999 年 4 月颁布,2002 年 3 月修订的。到目前《住房公积金管理条例》的配套法规尚未出台。

随着改革开放的不断深入和住房保障制度的不断发展和完善,许多内容需要补充和修改。如缴存比例问题,还有如增值收益的分配比例,与老百姓切身利益有关的廉租住房补充资金提取规定等都需要通过立法加以细化和完善。

还要认真研究如何健全公积金管理部门内部控制制度的问题,借鉴商业银行普遍实行的内部控制制度,制订行之有效的内部控制措施,防范金融风险。

PE 机构打造企业金融平台前景广阔

■ 特约评论员 肖玉航 郑州报道

笔者日前参与了达晨创投 PE 机构交流,其以“企业家俱乐部”形式召开的 2013 年年会,令人感受较深。会上,该公司提出以公司为核心打造企业金融平台的战略思路,笔者认为前景广阔,有利于 PE 机构与企业之间的融资与股权投资发展。

“企业家俱乐部”是好载体

对于一家 PE 机构而言,其信息优势与企业联络优势是非常关键的。投融资需求较大、服务主体为企业的机构,如何与企业形成密切联络,形成自己较好的产业链条,是 PE 机构能否在市场化竞争中寻找资源,共同开展项目运作的

强、最具影响力的本土创投机构之一,并荣获清科“2012 年中国创业投资机构 50 强综合排名第一”、“2012 年中国最佳退出创业投资机构”。目前公司管理 15 期人民币基金和 1 期美元基金,资金规模达 130 亿元人民币,已投资近 200 家企业、上市企业 28 家,并形成了覆盖全国的投资和服务网络。从其运作模式之一来看,“企业家俱乐部”是其与各方

中介、金融机构共同联络与交流的重要平台,在今天的年会上就与招商银行总行、诺亚财富、中信证券、华泰联合证券、广发证券、通力律师事务所、立信会计师事务所、湖南广播电视台、湖南省信托有限责任公司、湖南发展集团、湖南高新投等 14 家机构成立了战略合作联盟,并举行了签约仪式。

“企业家俱乐部”成为了 PE 机构较好的发展平台与信息、融资、投资等的重要渠道。

PE 机构打造金融平台前景看好

“企业家俱乐部”只是一种形式,目的是让 PE 机构的项目成功运行。如果一家 PE 机构能够将企业金融平台做好,对于其发展与业务拓展都是非常有利的。

对于企业而言,上市是一个较为复杂的运作,需要 PE 机构参与,实现银行、券商、律所、会所、第三方募资机构等相关中介机构配套跟进,无缝对接。而金融平台通过“企业家俱乐部”的形式,由实力较强的 PE 机构作为纽带,这些运作的便利与通道将大为改善。

PE 机构在打造自己金融平台的同时,实际上为许多潜力公司的发展与谋取上市

提供了较好的路径,同时也为 PE 机构提供了产业链或新项目的推进。达晨创投总裁肖冰举例说,“我们投了爱尔眼科,它在医疗领域会给我们介绍一些上下游的企业;我们投资了一家合同研发(CRO)公司,他们会给我们介绍上游制药企业的优质客户;我们投资了一家石油勘探公司,他们又在产业里给我们介绍了很多靠谱的公司。产业链越长,投资风险越低。”

作为 PE 机构而言,如果有好的沟通与联络形式,加上自己独特的金融平台模式提供完善的服务,相信企业上市与融资就会形成许多项目源,而这些项目源对于 PE 机构的运作而言,可以通过战略筛选,目标企业确定与企业潜力升级与股份制改造、重组并购等来完成。

中国金融领域改革为其提供了空间

从中国金融领域改革来看,实际上步伐有所加快,如何改变国有银行垄断,完善中国金融体系,实现金融领域的多元化与创新业务发展,已成为管理层重要的改革信号。

今年以来,中国金融领域改革信号明显,比如对于银行体系改革而言,将允许民

营企业开办银行。近阶段内,A 股市场中的苏宁云商、奥康国际等民营银行概率股股价表现,也显示出市场对民营企业办银行政策的一种期待与政策推进的信号。资本市场方面,PE 机构的监管与放松政策也在不断变化之中,这为有实力、品牌建设好与平台渠道广泛的 PE 机构提供了较好的发展时机。

对于 PE 机构而言,如果说融资渠道或政策改革变化较大,则可能为其产业发展带来较大的政策空间,在遵守法律的前提下,打造以自己为核心的金融平台产业链,拓展项目运作的企业空间与广度,在大政策环境中更为有利。

可以预见,中国金融改革将触及多个领域,而这些改革,将为企业融资、PE 机构发展等提供较多的发展路径,因此金融平台对于 PE 机构特别是实力较强的 PE 机构而言,如果能够运作成功,其带来的企业发展或项目拓展前景将非常广阔。

总体而言,PE 机构打造金融平台需要有自己的模式,而这种金融平台的构建,对企业特别是融资与上市需求较大的企业而言,是一种多赢的好模式。从中国经济、中国金融领域改革、未来资本市场建设等来看,企业融资需要一个能够提供完善链条的平台支撑。因此笔者看好这一平台的建设。

国药准字H46020636

快克®

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药股份有限公司生产

海南快克药业总经销