

住房公积金信贷风险及其防范

西安住房公积金管理中心 杨磊

【摘要】 住房公积金管理是建设和谐社会必须关注的重要问题。为了更好地发挥住房公积金的作用,本文提出了完善委托贷款管理机制、建立贷款风险管理系统等措施,以有效防范住房公积金信贷风险。

【关键词】 住房公积金 信贷风险 逻辑 风险防范

住房公积金贷款在我国大多数城市已成为职工个人住房贷款的首选品种。据有关统计资料显示,目前我国累计归集住房公积金4766亿元,累计发放住房公积金个人贷款1889亿元,个人贷款余额1278亿元。当前存在的问题是,一方面大量在岗职工没有建立住房公积金个人账户,另一方面已建住房公积金大量没有贷出。因此,加强住房公积金归集和贷款发放,防范住房公积金信贷风险,就显得十分必要。

一、住房公积金信贷风险

从我国个人住房公积金贷款的发展过程来看,个人住房公积金贷款既有与商业性个人住房贷款相同的共性风险,又有其自身独具的特殊风险。

1.住房公积金制度本身引起的贷款风险。国务院颁布的《住房公积金管理条例》规定,住房公积金管理中心(以下简称“中心”)不能办理金融业务,应当委托住房公积金管理委

行通过发行信用卡取得的收入主要由年费收入、刷卡手续费收入和透支利息收入三个部分构成。其中:年费收入取决于发卡数量;特约商户缴纳的刷卡手续费收入取决于客户直接持卡消费额;透支利息收入则取决于信贷余额。所以,目前信用卡市场竞争不再是单纯发卡数量上的竞争,而是通过提供增值服务、个性化服务,吸引和保持高端客户,以质量求发展。②完善信用卡服务,塑造信用卡品牌形象。只有通过改进设备、完善网络等配套服务,才能吸引更多客户。对于各发卡行来说,进行有效的品牌定位,塑造品牌形象,打破各家信用卡品牌日趋同质化的局面从而取得长远发展,已经成为当务之急。

2.从持卡人方面来看。①逐步转变传统的消费观念。要促使我国信用卡市场的快速发展,必须扭转我们的消费观念,但又不能操之过急,应随着国民经济的发展逐步转变我们的消费观念。②建立社会信用体系和失信惩罚机制。要建立健全跨地区、跨行业、中立的个人信用评估和征信机构,降低银行风险评估的难度和风险管理成本。在全社会强化信用意识、加快信用制度建设是一个重大而迫切的问题,其中个人征信系统的建设更是重中之重。

3.从特约商户方面来看。①全面、合理地发展高质量特约商户。首先,要转变特约商户的用卡观念,使其充分意识到受

员会指定的银行办理住房公积金贷款业务。由于这项贷款的委托方与受托方是两个不同的利益主体,因此难以解决双方因不同利益驱使而在运作过程中产生的目标和利益冲突。另外,由于银行不承担个人住房公积金贷款风险,银行的贷款回收动力不足。而中心因不直接面对借款人,受托银行又与其信息交流不够,在监督管理还款方面处于被动地位。

2.住房公积金相关政策引起的贷款风险。一方面,住房公积金的政策性特征决定了其服务对象主要是广大的中、低收入者,其中相当一部分职工收入不稳定、偿债能力不强,影响了贷款的安全性。另一方面,个人住房公积金作为一种“强制储蓄、低进低出、封闭运作”的政策性资金,在发放贷款时实行固定利率,又由于个人住房公积金贷款的期限较长(最长可达30年),在贷款的期限内,社会经济状况和金融市场会发生很多变化,由此也容易产生贷款风险。

理信用卡的意义所在。其次,特约商户的设置要合理,数量要多,要适度发展各大、中、小型经营单位,以扩大其知名度,逐步形成一个庞大的信用卡消费服务网络;特约商户的类型要多,既要发展高档的酒店、宾馆、精品店、电器店,也要发展人们日常光顾的服装店、食品店、日用品超市,以满足人们各个层次的消费需求。同时,特约商户布局要合理,既要在市区中心大力发展,也要考虑在城郊乡镇合理设置。②提高特约商户的信用卡业务经办人员的业务素质,改善信用卡的用卡环境。要建立一支有较高的文化素质、熟悉信用卡业务、有较强的受卡意识、操作熟练、主动、热情的业务经办人员队伍,使持卡人持有持卡优越感,充分享受到一流的信用卡服务,完善持卡人的用卡环境。

主要参考文献

- ①胥莉,陈宏民,吕艳.从银商之争看我国银行卡产业的垄断与竞争.经济理论与经济管理,2004;10
- ②李航.我国信用卡市场发展存在的问题及对策.山东大学学报.2004;2
- ③张礼.加快我国信用卡市场发展的思考.科技情报开发与经济,2004;11
- ④潘春玲.浅谈信用卡在我国的发展情况.财政金融,2004;1

3. 市场风险。这主要包括两类风险：一类是信用风险，主要是指借款人未按合同约定如期偿还贷款本息的风险。信用风险直接取决于借款人的资信状况，借款人的资信度越低，贷款风险越大。个人信用消费介入我国居民生活的不长，个人信用制度在我国尚未建立。在这种情况下，贷款发放者难以评估和控制个人住房公积金贷款的违约风险。另一类是由于国民经济状况和金融市场变化而产生的风险。如在贷款期限内发生通货膨胀，就会使住房公积金发生贬值。

二、住房公积金信贷风险产生的原因

1. 国家和社会公众之间。国家以代理人的身份与委托人（社会公众）强制性签订合同。国家为了提供公共产品——住房公积金制度，并保证这一产品能为社会公众所分享，以法律的形式——《住房公积金管理条例》与社会公众形成了强制性合约。在这份合约中，国家规定了住房公积金制度的基本框架，明确了管理机构、资金管理和监督的办法。社会公众不主动承担委托代理形成的风险，不关心代理人的行为和选择，国家将承担全部风险。

2. 中央和地方政府以及部门之间。中央政府自身没有能力履行合约，必须安排再代理和再委托。在《住房公积金管理条例》中，中央政府以法律的形式再委托和授权直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市，设立中心和成立负责该中心决策的住房公积金管理委员会，并由中心具体代理完成合约中规定的各项公积金管理任务。为了避免发生信息不对称和道德风险，中央政府同时委托和授权有关部委、省级部门以及地方政府财政和审计部门负责监督中心的各项工作。这样就构建起了委托代理管理机制和委托代理监督机制。

3. 地方政府和部门之间。地方政府及其所属部门在住房公积金监督方面并没有直接的委托代理关系，但由于中央政府的再委托和再代理形成了事实上的委托代理关系。同时，地方政府对部门领导的任免具有决定权，因此，负责监督各项工作的地方财政和审计部门将以地方政府的要求为行为标准。

4. 相对软化的制度约束环境。中央政府可以委托、授权地方政府和有关政府部门代理完成其向社会公众承诺的合约内容，但无法保证利用委托代理关系可以实现住房公积金管理的经济和社会效率，而只能通过委托代理关系明确管理的基本原则，尤其是强调资金的安全性。这样，能否更有效利用和管理好这些资金就成为地方政府自主选择的结果。正是由于给地方政府预留了这一空间，地方政府和部门就有可能出现行为的机会主义变异倾向：一是通过各种形式把资金用于更有利于实现其自身利益的地方；二是成本收益比较下的不作为。

三、降低住房公积金信贷风险的建议

1. 改革和完善委托贷款管理机制。改革和完善我国个人住房公积金贷款的委托运作机制，首先必须强化住房公积金管理机构的主体地位，将选择住房公积金业务承办银行的自主权交给住房公积金管理机构。其次，明确委托业务中的风险责任关系，在委托合同中分清委托方与受托方的风险责任。受托银行敷衍应付、办事不力或操作失误而导致个人住

房公积金贷款出现损失的，由受托银行承担。

2. 建立个人住房公积金贷款风险管理系统。个人住房公积金贷款风险贯穿于贷款审核、发放和回收的整个过程，因此，必须建立完善的风险管理体系。首先，要建立个人信用制度，为个人住房公积金贷款信用评审提供详尽的资信依据。其次，建立个人住房公积金贷款审核责任制度。在委托模式下，这一制度应包括受托银行的贷款评审与中心审核两个环节。再次，建立个人住房公积金贷款风险预警系统。这一系统包括借款人就业与家庭收入变动信息反馈、还本付息监控、贷款逾期级数（即风险级数）预报、抵押物变现和外部环境风险监测等子系统。最后，以中心为核心，督促各受托银行建设强有力的还款催收队伍。

3. 逐步建立个人信用制度。国外金融机构在审批个人住房贷款时一般采用“5C”原则评估借款人的资信状况，即通过评估其品德、能力、资本、担保品和行业环境来确定其信用等级。建立个人信用制度是一项系统工程，需要分步稳妥推进。第一步，建立个人信用档案制度，充分利用银行的工资发放系统、储蓄存款实名制、税务部门的个人所得税申报制、社保及公积金的个人账户等，初步建立个人信用信息档案查询系统；第二步，利用计算机网络技术，建立个人信用信息系统，实现资源共享；第三步，发展和健全信用中介机构；第四步，建立个人信用监控体系，特别是强化对个人守信及个人资信保密的立法。

4. 完善个人住房公积金贷款政策和方式。一是贷款规模与缴存额挂钩，将借款人每月的还本付息额严格控制在其家庭月收入的40%以内。二是贷款利率应考虑通货膨胀因素的影响，将贷款利率与贷款期限挂钩，相应增加利率级次，贷款期限越长，利率相应越高。三是改善还款方式，在时间和地点上方便借款人还款，使其养成按期还款的习惯，并可设计多种还款方式；在还款时间上，可允许预还或一次性还款，对特殊职业的职工允许按季还款；为方便借款人还款，可利用银行网点和资源，办理还款储蓄卡或一卡通，实行通存通还、自动划款。

5. 严格个人住房公积金贷款的抵押管理。一是认真审查抵押房屋的合法性，对存量房产作抵押的，产权权属不清或共有比例划分不清的，不予贷款。用期房设置抵押的，要严格审查设押住房的批准建房、售房手续和文件是否齐全，并要求达到建设部有关管理办法规定的工程进度标准方能贷款。二是要求售房单位承诺到期及时办理产权过户手续，不履行承诺的，负连带责任。三是与产权抵押登记部门签订委托办理房屋它项权证的协议，确保抵押手续完整到位。四是控制抵押率在70%以内，避免抵押物的变现风险。五是切实执行《担保法》，对合同期满不清偿债务的，坚决依法拍卖抵押房产。

主要参考文献

- ①文建东.公共选择学派.武汉:武汉大学出版社,1996
- ②于维生,金成晓.具有概率约束的委托代理模型.统计研究,1998;4
- ③李军杰,周卫峰.中国地方政府主导辖区经济增长的均衡模型.当代经济科学,2005;2