

安 政 通 报

第五十三期

安康市人民政府办公室

2010 年 8 月 30 日

张全明同志在全市住房公积金管理工作 座谈会上的讲话

同志们：

在全市上下认真贯彻落实市委二届十次全体会议精神，全面开展防汛救灾和灾后重建，全力推进经济社会又好又快发展之际，我们在这里召开全市住房公积金管理工作座谈会，主要目的在于进一步总结经验，改进工作，扎实推进住房公积金管理工作朝着制度化、规范化、科学化目标迈进，全力为全市灾后重建和经济社会发展做出贡献。刚才，有关县区和部门对半年来的工作进行了总结回顾，并就公积金管理工作中好的做法进行了交流发言，法律顾问就贷款管理特别是如何有效的追索逾期贷款对大家进行了培训，谈得都很好，向主任还要就下半年的工作进行全面的安排部署，我先讲几点意见供大家参考。

一、认清形势，进一步增强搞好住房公积金管理工作的责任感和紧迫感

住房公积金制度是我国住房保障体系中的一项基本制度，也是一项与广大人民群众特别是城镇居民切身利益紧密相关的惠民政策。多年的实践证明，住房公积金制度的推行，对于增强职工购房支付能力、改善职工居住条件、健全城镇住房保障体系、促进住房消费、推动房地产市场开发和经济社会持续健康发展都有着十分重要的意义。我市自 2005 年组建市住房公积金管理中心以来，全市住房公积金机构逐步健全，制度日趋完善，管理有序开展，归集规模不断扩大，各项工作取得了明显成效。截止今年上半年，全市有 2542 个单位为 11.1 万名职工缴存了住房公积金，累计归集住房公积金 19.41 亿元，公积金余额 11.27 亿元；累计提取住房公积金 8.14 亿元，占归集总额的 41.9%；累计为 34805 户发放住房公积金贷款 14.54 亿元，贷款余额 7.62 亿元，涉及职工 11198 户。特别是今年上半年，全市住房公积金归集 16469 万元，同比增长 24%，完成了年计划的 48%；发放住房公积金贷款 24575 万元，同比增长 92%，完成了年计划的 59%，资金使用率达 81.7%，居全省第一，个贷率达 67.63%，居全省第二；实现增值收益 1017 万元，完成了年计划的 50.85%，基本实现了时间任务双过半目标。

当前，随着我市经济社会的发展，人民生活水平的不断提高，对改善居住条件的需求越来越高；而且，我市正处在实现突破发展和推进城镇化进程的关键时期，按照市委、市政府三个 100 万的城乡一体化发展规划和 7.18 灾后重建规划，将有大量的农村居

民进城定居，对住房的需求将会越来越大。住房公积金贷款作为支撑我市住房消费融资体系中的重要力量，对改善全市职工居住条件，推动房地产业健康发展和经济快速增长，加快推进城乡一体化进程，都发挥着越来越重要的作用。对此，我们要认清形势、坚定信心，切实做好住房公积金制度的推行工作，进一步增强搞好公积金管理工作的责任感和紧迫感，不断提高公积金管理水平和公积金的社会效益。

二、查找问题，努力促进住房公积金管理工作健康发展

近年来，我市住房公积金管理工作虽然取得了较好的成绩，但依然存在许多亟待解决的问题：

一是住房公积金管理体制还未理顺。按照国务院《住房公积金管理条例》要求，一个设区的市只能设立一个住房公积金管理中心，县区只能设立分支机构，住房公积金管理中心与其分支机构应当实行统一决策、统一管理、统一制度和统一核算。目前，由于种种原因，我市所有县区住房公积金管理机制均未理顺，直接影响了全市住房公积金管理工作的统一开展。

二是住房公积金覆盖面和缴存比例与基数还有待进一步提高。虽然全市财政供养的政府部门和事业单位基本实现了公积金缴存的全覆盖，但是大多数的股份制企业、私营企业和个体工商户等还普遍没有建立住房公积金制度，扩面工作任重而道远。目前缴存比例和基数与全省其他地市相比还存在着很大的差距，市直和县区之间缴存比例也不统一，且市直和多个县区津补贴还未能纳入公积金的缴存基数中。

三是公积金使用效率不均衡。由于管理体制还未理顺，全市

范围内的通贷工作还未全面展开，造成了公积金使用效率的不均衡，一方面是市直和旬阳住房公积金的个贷率较低，银行存款余额较大，大量资金闲置；另一方面是其他八县区个贷率达到 80% 左右，特别是公积金缴存余额较小的紫阳、镇坪等县个贷率接近 100%，严重的资金短缺导致贷款难问题特别突出。

四是资金安全管理存在隐患。目前各县区的住房公积金管理主管部门各种各样，给资金的安全管理工作带来了一定的难度；全市住房公积金贷款逾期率较高，还未完全达到省上要求，特别是镇坪县高达 69%、白河 12%、宁陕 9.4%、汉阴县高达 4.9%，这给全市住房公积金的安全运营带来威胁。

五是公积金管理办事效率低。目前，全市公积金管理工作办事效率低下，贷款程序复杂，所需时间长，群众意见较大，特别是缴存职工利用公积金贷款的相关费用尤其是担保收费标准还比较高，严重影响公积金系统及其广大干部职工的对外形象。

上述问题有些是客观方面的，是体制上的问题，有些是主观方面的，是我们自身的问题，希望能引起全市公积金系统的关注和思考，力争在今后的工作中加强研究改进方法，采取切实措施加以解决。

三、突出重点，扎实做好住房公积金管理工作

当前，我市的中心工作是一手抓防汛救灾和灾后重建；一手抓经济社会发展，确保全年各项目标任务的完成。全市住房公积金系统要围绕这个中心，以改革创新的精神，全力支持灾民建房和全市职工住房条件的改善，扎实做好各项管理工作，确保全年目标任务的完成。

一是全力支持灾后重建工作。7月16日至24日，我市先后发生两次强降雨过程，引发汉江洪灾及山洪、泥石流灾害，给全市人民生命安全和财产造成了重大损失。目前我市工作重心已经由抗洪救灾转向了防汛救灾和灾后重建，全市住房公积金系统要全面落实市政府《关于7.18灾后重建工作的指导意见》和市住房公积金管理中心《关于住房公积金支持灾后重建有关问题的通知》要求，认真兑现各种优惠政策，积极为受灾职工办理业务开辟绿色通道，简化手续和环节，确保职工的资金提取和贷款工作。特别是灾后重建规划放宽了农村居民进城居住的条件，将会极大的调动农村居民进城居住的积极性，而新进城的居民将存在住房公积金缴存基数小、贷款需求量大等问题，将会加重我市住房公积金贷款特别是缴存余额较小县的压力，市中心要结合实际出现的情况，出台有效的应对措施，确保职工购房贷款需求。针对灾前发放、因灾不能近期偿还的个人住房贷款，可适当延期，延期期间不催收催缴、不罚息、不做不良记录。

二是全面加大公积金的归集力度。一方面要在确保已交纳单位按时足额交纳住房公积金的同时，积极开展扩面工作。要积极通过新闻媒体、中心网站等多种渠道和方式加强住房公积金政策的宣传，及时把关乎职工切身利益的各种信息发送给广大职工，进一步扩大住房公积金制度的影响面；要认真对在工商部门注册的企事业单位进行调查摸底，确定扩面对象，上门讲解政策、宣传动员，争取把更多的股份制企业、私营企业和个体工商户纳入全市公积金缴存范围；要充分利用工会的力量，与市工会一起动员各企业工会积极为职工的利益开展工作，督促企业建立健全住

房公积金制度，为职工按期足额缴存住房公积金。另一方面要积极加强对公积金缴存比例和基数的调研。参照我省其他地市的情况，结合我市现状，确定我市住房公积金应有的缴存比例和缴存基数，特别是要弄清新的缴存比例和基数给我市职工带来的利益、给全市财政和企业发展带来的压力等情况，为市政府决策提供依据。

三是扎实做好公积金贷款管理工作。建立公积金的目的就是用好公积金，确保公积金为职工改善住房条件服务。要积极做好《四方合同》的使用工作，规范贷款流程，减少贷款手续，加快贷款审批办理速度。要积极贯彻落实前不久市管委会下发的《关于调整我市住房公积金贷款最高额度的通知》精神，提高我市职工住房公积金的最高贷款额度，加大对职工改善居住条件的支持力度。要积极完善《全市住房公积金通贷办法》，全面开展全市范围内的住房公积金通贷，加大通贷办理的规模，为县区职工提供贷款便利，提高资金的使用效率。前不久国家已经出台政策开始在北京等 28 个城市试点利用住房公积金贷款支持保障性住房建设，我市也要加大对以廉租房、公租房、经济适用房和限价商品房等保障性住房的支持力度；上半年，全市住房公积金系统在廉租房建设上仅投入资金 40 万元，只完成了全年目标任务的 13%，下半年要把更多的住房公积金增值收益部分用于支持廉租房的建设，争取超额完成年度目标任务；要根据《安康市市直党政事业单位干部职工经济适用房建设方案》的要求，为符合条件的职工提供购买经济适用房的贷款；下一步公租房和限价商品房也将逐步成为政府建设保障性住房的重要组成部分，公积金中心要出台

相应的政策支持其发展，特别是要为符合条件的购房者提供公积金贷款支持。市住房公积金管理中心要会同置业担保公司和物价等相关贷款管理部门，加大对贷款收费项目特别是担保收费的研究，合理确定收费标准，尽量降低职工公积金贷款的成本。

四是突出做好公积金的风险管控工作。严格执行公积金贷款审批制度，贷前认真调查，确保贷款的真实性；贷中严格按照规定签订合同文本，认真落实责任追究制度，增强管理人员的责任意识；贷后动态跟踪，及时收回贷款本息。要注重研究贷款风险类别、程度、原因及发展变化趋势，针对不同风险状况制定预警方案，努力降低住房公积金个人住房贷款风险，把个贷逾期率控制在1‰以下，个贷逾期率较高的几个县区要加大清收清缴的工作力度。针对由于管理体制不顺所导致的对县区住房公积金监管不到位的问题，市中心和各县区住房公积金管理部的主管部门要进一步加大监管力度，确保资金的安全。

五是努力实现住房公积金增值收益最大化。要探索建立住房公积金资金运营中心，选调专门人才来加大资金的运营效率，全面提高资金的收益。要时刻关注国家宏观经济形势，认真研究宏观经济政策，根据宏观形势和政策变化，及时调整资金使用思路 and 方向，以效益最大化的要求，合理确定公积金用于发放贷款、购买国债、银行存款的比例。要坚持每周清理一次账户资金，随时根据利率变化趋势、资金使用情况，调整存款方式，改善资金存量结构，提高资金运作效益。要在政策允许范围内积极探索使用公积金购买央行票据等有效证券，完善公积金的运营方式，提高公积金收益。要加强财务管理，及时分析收支结构，压缩开支，

规范增值收益分配使用，为保障性住房建设提供更多的资金支持。

六是理顺体制，完善住房公积金管理工作。根据省上要求，市政府将按照《住房公积金管理条例》的规定，结合安康实际，深入贯彻落实市政府《关于进一步做好住房公积金管理工作的通知》精神，逐步理顺全市住房公积金管理体制。全市住房公积金系统要积极加强调研，特别是在归集扩面、个人贷款、资金安全和增值收益上要加大力度，根据工作中出现的各种情况出台相应政策，进一步提高全市的资金使用效率和资金的安全度。要积极学习利用外部的各种先进管理经验，特别是银行系统的内控管理体制及其他地市好的做法，结合我市实际加以引进。

四、强化服务，全面提高住房公积金的管理水平

一要树立服务理念。住房公积金系统的广大干部职工要坚持以人为本，和谐管理，强化服务，改变作风，从维护缴存职工根本利益出发做好管理工作，把服务职工、维护职工权益贯穿住房公积金管理全过程。针对住房公积金管理中存在提取难、个人贷款手续繁琐、异地转续和通贷难等突出问题，进一步更新服务理念，强化服务意识，创新服务方式，丰富服务内容，提高服务水平，特别要实行一次告知制度，制订《安康市住房公积金贷款办理资料要求及程序说明书》，不断推动住房公积金服务人本化、便捷化、信息化，以优良的作风、优质的服务，把科学管理的各项要求落到实处，让缴存职工满意。

二是完善管理制度。加强管理的关键是靠制度。目前，我市住房公积金管理系统遵照中省的有关要求已经建立起较为完备的管理体系，去年市管理中心还编辑印发了《安康市住房公积金管

理政策汇编》，使各项工作流程均有章可循。市中心和各县区管理部要依照这些规定和要求，加强对全系统的管理，特别是各县区管理部要结合实际情况，改善落后的管理制度，如旬阳、汉滨目前还在采用落后的收付实现制进行帐务管理，要尽快加以改进。同时，要针对住房公积金管理工作中出现的新情况、新问题，切实加强调研，认真查找管理中存在的漏洞，特别是由于制度的不完备所导致的缺陷，要根据情况变化积极补充和修订，确保各项工作有章可循、有据可依。

三是强化监督管理。目前全市住房公积金缴存余额达 11.27 亿元，市中心和各县区管理部都掌管着大量的资金，即使是最少的县区也有近 3 千万，确保资金的安全运行成为住房公积金管理工作的重中之重。全市住房公积金系统都要把资金安全放在首位，积极引进银行系统先进的内部风险控制管理经验，全面提高风险管控水平；要诚恳接受外部各相关部门的监督，全面加强内部安全管理；市中心在做好市直资金管理的同时要加强对县区管理部的监管，各县区管理部要加强内部管理，积极开展内部自查，确保资金安全运行。

四是打造新型团队。全市住房公积金管理系统广大干部职工要认真加强学习和调研，积极开展学习培训。刚才法律顾问就贷款管理尤其是如何做好逾期贷款追索所做的专题培训，讲的就很好。今后市住房公积金管理中心要经常组织开展专题业务培训，特别是加强对法律法规制度变更和住房公积金管理政策变化的培训，加大对系统内的业务骨干和管理人员的培训力度，使全系统职工都能准确把握中省市关于住房公积金管理的各项法规和政

策，严格执行各项内部管理规定，全面提高全市住房公积金管理人员的业务素质和管理能力。要积极开展党性教育和廉洁自律教育，全面提高干部职工的政治素质，筑牢干部职工的思想防线，遏制腐败行为的发生。要积极开展争先创优活动，严格执行奖惩措施，全面提高职工的业务水平和办事效率，争取把我市住房公积金管理队伍打造成廉洁高效、人人争先、团结奋进的新型团队，牢固树立住房公积金系统的良好形象。

送：市委各工作部门，市纪委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，安康军分区。

市中级人民法院、检察院，各人民团体，各新闻单位。

中、省驻安各单位。

发：各县、区人民政府，市政府各工作部门、各直属机构。

共印 55 份