

# 当前住房公积金管理存在的问题与对策探讨

薛红

江苏石油勘探局有限公司社会保险中心 江苏 扬州 225012

**摘要：**住房公积金制度作为社会保障体系的重要组成部分，旨在帮助职工解决住房问题。然而，当前住房公积金管理存在管理体系不健全、欠缴现象严重、贷款审批流程繁琐、行政管理体系与住房金融体系矛盾以及信息共享程度不高等问题。为解决这些问题，应建立健全监管机制，强化监督管理，简化贷款审批流程，推动住房公积金与金融深度融合，并完善数据共享机制，搭建资源共享平台，以确保住房公积金制度的有效运行和保障职工的合法权益。

**关键词：**住房公积金；管理问题；对策

## 引言

在帮助职工解决住房问题方面，住房公积金制度自实施以来发挥了不可忽视的作用。但是，随着经济社会的发展和住房市场的变化，该制度暴露出管理中的一些问题，这些问题在影响住房公积金使用效益的同时，也使职工合法权益受到损害。因此，针对当前住房公积金管理存在的诸多问题进行深入细致的剖析，提出具有针对性的对策措施显得尤为重要与迫切。

## 1 住房公积金制度概述

住房公积金制度是住房保障制度的重要组成部分，在住房保障制度中，住房公积金制度是其中的基础和核心部分，对整个保障制度发挥着支撑作用。这一制度通过单位和职工共同缴存长期住房储金，为职工解决住房问题提供有力的资金支持。从制度设计来看，住房公积金具有明确的目标导向。一方面，它致力于提高职工的住房支付能力，使职工在购房、建房、大修住房等方面有稳定的资金来源渠道。另一方面，集中资金进行管理和运作，促进房地产市场的平稳健康发展，实现经济与社会的协调发展。在缴存机制上，单位和职工按照一定比例缴存住房公积金。缴存比例通常根据地区经济发展水平和职工收入状况等因素确定，以确保制度的公平性和可持续性。住房公积金缴存基数一般为职工上一年度月平均工资，使得缴存额与职工收入水平挂钩，体现了制度的合理性。从管理模式来看，住房公积金是由专门的管理机构进行管理。这些机构负责资金的归集、核算、使用和监督等工作，确保资金的安全和有效运作。

## 2 当前住房公积金管理存在的问题

### 2.1 管理体系不健全，缺乏有效监管。

(1) 我国住房公积金在地市州一级垂直管理，但在市级以上没有设立独立的管理部门。只在国务院和省级的住建部门分别内设了住房公积金监管司和监管处，由

于是内设机构，行政级别的限制加上和住房公积金业务的脱节，国家和省级的内设机构只能做宏观上的指导，其监管作用难以发挥甚至是流于形式。(2) 住房公积金的管理实行住房公积金管理委员会决策、住房公积金管理中心运作、银行专户存储、财政监督的运作机制。但是，住房公积金管理中心身兼管理和使用职能，现行的监管工作已不能适应住房公积金安全、有效使用的要求，住房公积金管理委员会形同虚设，监管手段乏力。(3) 管理机构普遍存在人员受限，管理队伍专业素质偏低的情况，内控管理不到位，缺乏完善的激励约束机制。

### 2.2 住房公积金覆盖率低，欠缴现象严重。

(1) 住房公积金覆盖率低、欠缴现象已成为住房公积金管理中的一个突出问题。近年来，一些中小企业为了降低成本、提高盈利能力，选择不为员工缴纳住房公积金，导致欠缴现象日益严重。尤其是在建筑、餐饮、服务等劳动密集型行业中，由于这些行业的利润空间相对较小，用人单位更倾向于减少公积金缴纳来降低成本。据统计，2024年部分城市的住房公积金欠缴比例已超过30%，这一数字令人触目惊心。(2) 欠缴现象的普遍性对职工的合法权益造成了严重损害。住房公积金是职工的一项重要福利，对解决职工住房问题、提高生活质量意义重大。由于企业的欠缴行为，职工的权益无法得到保障，影响了他们的住房计划和家庭生活。(3) 欠缴现象还严重影响住房公积金制度的公平性和有效性。住房公积金制度旨在通过强制缴存和积累，为职工提供住房资金支持，促进住房市场的健康发展。然而，欠缴现象的存在使得这一制度无法充分发挥其应有的作用。

### 2.3 贷款审批流程繁琐

(1) 住房公积金贷款审批流程繁琐，对职工个人影响明显。职工在申请贷款时，需准备大量的申请材料，包括购房合同、收入证明等，这些材料的收集和整理过

程繁琐且耗时。由于审批流程复杂,职工需要多次往返于不同部门之间,还因材料不全或不符合要求而延误审批进度增加他们的时间成本。(2)从总体上看,繁琐的贷款审批流程降低了住房公积金制度的使用率。许多职工因为觉得贷款审批过程过于复杂和耗时,转而选择其他贷款方式,如商业贷款,这导致住房公积金的利用率不高,无法满足更多职工的住房需求。同时,低使用率也影响了住房公积金的资金积累和运营效率,对住房公积金制度的可持续发展构成了挑战。(3)贷款审批流程繁琐还引发一系列后续问题,职工对住房公积金制度的不满和信任度下降,对住房公积金管理中心的办事效率和服务质量产生质疑,这些问题都需要引起我们的高度重视<sup>[1]</sup>。

#### 2.4 行政管理体系与住房金融体系之间存在矛盾

(1)住房公积金本质上是政策性住房资金,在应用和设计方面被纳入住房体系范畴。实际管理与使用过程中,却呈现出诸多金融行为,这使得其属性界定模糊,既与住房体系紧密相关,又可归入金融性住房领域。这种双重属性为管理带来了难题,矛盾也随之凸显。(2)地方行政部门对住房公积金拥有管理权。但实际管理中,存在较为严重的集权情况,行政干预力度偏大。由于缺乏具有现代性的金融管理理念和方法,导致在处理住房公积金相关事务时,无法有效契合金融市场的规律和要求。如资金运作方面,因过度关注行政目标而忽视金融逻辑,使得资金的使用效率难以提升,风险管控也面临挑战。(3)这种矛盾将进一步阻碍住房公积金朝着金融方向发展,使其金融属性优势难以得到充分发挥,无法更好地满足实际需求,从而影响到公积金管理与发展的全局<sup>[2]</sup>。

#### 2.5 业务办理效率低,信息共享程度不高。

(1)住房公积金管理中心存在服务渠道不够便捷,服务流程繁琐、业务办理效率低等问题。窗口办理排队等候时间长,电话咨询有时难以接通,网上服务在某些地区尚不完善,线上业务自动审核功能未能充分开展。(2)存在通过非法中介虚假交易、虚构商业银行贷款、小面积住房频繁交易等骗提套取住房公积金的现象,严重侵害了缴存职工的合法权益。但由于缺乏有效的技术手段核查,造成骗提等违法违规行为屡禁不止。(3)目前住房公积金整体行业的信息共享并不理想,信息共享程度不高,信息不对称问题严重。各地住房公积金信息化建设进程不一致,建设水平差异大,国家层面没有建立统一、全面的住房公积金信息共享平台;各政府部门间信息资源存在独占垄断、信息孤岛,部分地区未能实

现跨部门信息共享,信息壁垒未打通,也成为制约和影响信息互联互通的重要因素。

### 3 加强住房公积金管理的措施

#### 3.1 完善现行的管理体制,建立健全监管机制。

(1)健全管理体系。我们有必要在中央和省级设立独立的住房公积金管理部门,在全国范围内实现中央、省、市三级垂直管理,建立起统一的自上而下的监管体制,促进住房公积金行业的整体发展。(2)健全监管机制。全国成立独立的住房公积金监督管理委员会,省级设立住房公积金监督管理局。建立一套科学、合理的监管指标体系,对住房公积金缴存、使用、管理等各个环节进行全面的、细致的监控,确保各项工作的合规性和有效性。(3)提升管理队伍整体素质,定期开展岗位培训和警示教育,提升员工的业务水平,增强员工的责任感。建立和完善业务稽核、关键岗位轮岗制度和绩效考核机制,做好内部控制建设,激励工作人员提高办事效率和服务质量,让群众办理业务更舒心。

#### 3.2 强化监督管理,发挥行政执法职能。

(1)强化行政执法职能。通过增加资金投入、提升技术手段等方式,提高住房公积金管理中心执法能力和监管水平。对拒不缴纳的企业和单位,住房公积金管理中心可以依法惩处,形成有效地威慑和警示作用,促使企业自觉履行缴纳责任。(2)注重发挥社会监督的作用,建立公开透明的信息披露制度。让社会公众了解住房公积金的缴存、使用等情况,增强对住房公积金管理的信任和支持。鼓励社会各界积极参与住房公积金管理的监督,形成多元化的监督格局,共同推动住房公积金管理的规范化和透明化。(3)加大对灵活就业人员等群体缴存住房公积金的支持力度。由个别城市试点扩展到全国范围内推广灵活就业人员参加住房公积金制度,并就灵活就业群体特征、参保意向等维度进行专题研究,聚焦相关需求,做到保障人群更加广泛、缴存机制更加灵活、政策优惠更加多样,打好政策优惠组合拳,让更多灵活就业人员愿意缴、能受益。

#### 3.3 简化贷款审批流程

(1)简化贷款审批流程,关键是优化信息系统。对信息系统进行全面升级、实现数据的快速传输和准确处理。整合职工的各类信息,如收入情况、房产信息等,使其在贷款审批过程中能够自动提取和核验,减少职工重复提交材料的麻烦;利用大数据分析技术,对职工的信用状况和还款能力进行快速评估,为审批决策提供科学依据。(2)建立电子审批平台提高审批效率。该平台可以实现审批流程在线化、标准化,审批人员可以随

时随地进行审批操作,不受时间、空间的限制。电子审批平台还设置了自动提醒功能,确保审批进度的及时推进。通过与相关部门的数据共享,如银行、房产管理部门等,进而减少信息核实的环节,加快审批速度。(3)加强审批人员的培训和管理也是必不可少的一项措施。提高审批人员的业务素质和业务能力,熟练掌握新的审批流程和技术手段。不断优化审批流程和提高审批人员的素质,实现住房公积金贷款审批的自动化和智能化,为职工提供更加高效、便捷的服务<sup>[3]</sup>。

### 3.4 推动住房公积金与金融深度融合

(1)拓宽投资渠道提高保值增值功能。在投资管理上,给住房公积金和全国社保基金同样的待遇,拓宽其投资渠道,允许其投资资本市场,既可提高收益,又解决资金沉淀问题。(2)加快区域间资金流通的试点,探索住房公积金统筹运用的有效途径,合理调度使用住房公积金。建立住房公积金流动性管理预警机制,实施贷款规模控制,明确住房公积金贷款的预警线(存贷比),防范流动性风险。(3)提升金融管理意识与能力。开展金融管理知识培训和实地考察交流活动,邀请金融领域的专家学者担任培训讲师,针对住房公积金管理中的金融问题进行深入讲解。组织管理人员深入金融机构和金融市场进行实地调研,了解金融业务的实际操作流程和市场动态,与金融机构的管理人员进行交流互动,分享经验,加深对金融管理的认识。

### 3.5 完善数据共享机制,搭建资源共享平台

(1)完善资源共享平台的搭建,推动住房公积金信息化建设。这一平台应实现与多部门的深度对接,通过与民政、公安、自然资源等部门共享数据查询核实户籍、婚姻状况、不动产等关键数据,这些共享数据将作为住房公积金提取、贷款业务办理的关键依据,通过信

息的综合比对,有效规避信息不对称风险,降低骗提骗贷等违法违规行为的发生概率。(2)继续加强与中国人民银行及当地金融监管部门的数据共享,获取商品房贷款信息,并结合住房、家庭信息等辅助数据,为贷款审批、风险管理等提供有力支持。该平台的数据信息还可用于社会科学研究领域,为精准掌握单位及职工情况,指导后续工作的高效开展奠定坚实基础。(3)加强数字化技术和大数据应用,运用人工智能、区块链等新技术,全面推行住房公积金数字化发展新模式。提升住房公积金服务的智能化水平,不断优化业务流程、精简办事手续、创新服务模式。未来可建立完善的全国性信息系统和数据平台,实现数据共享和互联互通,支持全国范围内住房公积金跨城使用,也可以为房地产政策调整和优化提供有力支持,让住房公积金发挥更大作用,跑出住房公积金信息化建设的加速度。

完善住房公积金制度,是一个长期而复杂的过程。通过建立健全监管机制、强化监督管理、简化贷款审批流程、推动住房公积金与金融深度融合、搭建资源共享平台,我们可以有效解决当前住房公积金管理存在的问题。同时,这些综合措施的实施将为住房公积金制度的可持续发展注入强劲动力,更有效地保障职工的住房权益,更好地推进我国住房公积金事业的高质量发展。

### 参考文献

- [1]沈蓉青.当前住房公积金管理存在的问题与对策探讨[J].现代经济信息,2023,38(6):41-43.
- [2]李曼曼.我国住房公积金制度存在的问题及对策[J].科技风,2020(16):261,268.
- [3]李婕.住房公积金管理部门财务内控制度的强化思考[J].财会学习,2019(14):245-246.