

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2021.22.061

浅议住房公积金信贷风险成因及防控

闫慧芳

(国家管网集团西南油气管道有限责任公司南宁输油气分公司,广西 南宁 520000)

摘要:目前,住房公积金贷款政策已经开始出现在的日常生活中,其影响力正在扩大,贷款的种类以及方式也在不断变化。随着我国住房公积金信贷规模和品种的不断变化,贷款风险也在逐步提高,呈现出不断变化和增加的发展趋势。贷款风险的出现和上升,涉及借款人的切身利益。基于此,本文主要探究了住房公积金信贷风险控制的重要性,并对住房公积金信贷风险的因素进行了探究,提出了相关的解决对策,仅供参考。

关键词:住房公积金;信贷风险;成因及控制

随着我国人口数量的不断增长,人们对于住房需求也逐渐上升,住房公积金信贷在很大程度上帮助人们缓解买房的压力,能够较好地满足人们的住房需求。但近些年来,随着社会发展,住房公积金信贷的风险也逐渐增多,对于公积金贷款的安全性形成了一定的威胁。基于此,相关工作人员应针对其中的问题,制定出针对性的解决对策,确保住房公积金信贷的安全性,能够切实为人们带来便利。

一、住房公积金信贷风险控制的重要性

首先,资金安全问题是确保我国城市居民住房保障制度改革顺利进行的关键,深入住房改革,维护城市社会主义公民拥有住房的稳定。其次,研究探讨住房提取公积金的商业信用风险如何控制,促进居民生活保障住房提取公积金管理制度顺利健康发展,住房提取公积金管理制度的经济活力和社会影响力很强,具有很强的现实意义。不断提高住房公积金信贷的合理使用,对于建立完善的住房资金保障体系、加快实现个人住房目标方面,发挥重要作用。最后,研究了对住房公积金的信贷风险控制,促进了对住房房屋公积金监督管理机构的严格监管,对于规范的日常经营业务管理运营和不断提高自身经营管理水平等都具有很强的社会现实意义。^[1]

二、住房公积金信贷风险的成因

(一)管理机制方面

首先,是银行贷款资金管理的严重脱节。根据实际的我国住房房屋公积金账户管理暂行办法情况来看,管理机构一般是不允许直接进行住房金融业务的申请办理。一般来说,住房贷款公积金主要是通过各种银行贷款代理方式来贷款完成,而住房公积金的相关管理机构一般主要是由银行负责贷款的相关审查、评估以及贷款审批等各个方面的相关内容,银行都会进行相关贷款的办理发放以及贷款回收,而这种特殊情况下就往往会导致使得住房公积金的相关管理机构往往需要自行承担办理贷款的相关风险。

(二)借款人方面

导致我国住房公积金贷款信用风险的另一个重要原因当然是借款人本身的存在,而借款人本身也是主要的风险因素。一般来说,有以下几种常见情况:借款人的法律履行责任意识还不够。一些银行借款人在再次获得到期贷款后,不会干预拖欠还款事宜,甚至可能故意再次增加拖欠还款。还有部分借款人的守信用的观念比较差,尤其是一些自由职业者、个体

经营者以及一些无稳定经济收入者的群体,他们一般实际收入全部来自日常生产或者劳作,如果由于自身个人经济原因或者经济市场环境变化等,其实际收入就往往会发生变化,而由于没有逾期还款的风险意识,就会容易出现多次逾期还款情况。二来就是一些生活上的变故。这样一方面主要因素是因为是借款人一旦出现家庭工作单位变动、婚姻关系发生破裂、家庭工作人员或患有重大精神疾病等特殊状况,导致逾期借款人的实际还款负担能力大幅度降低,就同时会容易产生多次逾期。

(三)政策法律方面不太完善

市场经济配套性的法律、法规不够健全都将直接造成此类住房贷款公积金企业贷款风险而房地产开发是一个对配套法律、法规很敏感的一个行业,如果某些配套法律法规发生变化,房地产开发市场的经济走向也许就会随之而发生一些相应的法律变化,如住房抵押物的合理处置、宏观政策、住房贷款公积金管理制度、金融机构信贷政策、税收政策和相关地方整体经济发展政策等等都会直接影响关系到房地产的市场走向从而直接影响住房贷款人的相关办理事项,最终就会出现住房贷款风险。除此之外,住房贷和公积金按揭贷款的目标对象基本上都主要是一些低收入或家庭收入不稳定的一般社会群体,贷款标的对象如果收入低、收入不稳定,偿还债务时的能力就弱,这又直接带来了贷款资金不安全、还款服务期限长、利率等一系列社会问题。^[2]

三、防控住房公积金信贷风险的措施

(一)加强对抵押借款人的法律资格条件审查,明确法律责任

防控当前住房公积金贷款信贷风险,首先需要从借款人的职业资格条件审查制度入手,这可能是最直接也可能是最有效的防控途径。因此,公积金贷款管理机构认为应该及时结合购房借款人的工作职业、个人资产征信以及家庭收入等实际情况对其购房借款的职业资格条件进行详细审查,不仅可以直接了解到其他借款人的实际购房还款管理能力,也可以通过帮助其他借款人对自己的实际还款管理能力情况进行充分了解,从而合理的决定进行购房贷款。同时,还可以需要向约定借款人自行明确了由贷款所有人承担的一切相关法律义务以及其应承担的相关法律责任,以此一举来有效避免导致借款人逾期违约等等情况的再次发生。

(二)健全住房还贷机制,建立完善的贷款担保制度

履约到期还贷保证和非自住房公积金置业贷款担保保险是目前我国可以有效准确承接个人公积金住房贷款风险的主要担保方式。但是这两种防控方式由于各种因素,发展较为缓慢,需要地方政府及其相关主管部门长期进行的对相应防控工作的统筹主导,以此更新完善住房公积金信用风险综合防控管理办法。这种还款模式主要是为了确保低收入家庭的住房信贷风险能够得到有效化解。如果住房借款人账户在还款期内发生重大经济变化,如死亡、伤残、再失业等,且无法分期还款,其他担保金融机构或金融保险公司直接分期偿还部分或全部担保资金,从而将住房公积金账户管理的信贷风险直接分担给其他金融保险服务公司或者其他担保金融机构。

(三)建立预期贷款风险管理体系

首先,应该结合个人贷款风险等级分类管理指导的基本原则,建立已经逾期个人贷款风险分类管理体系,将逾期个人贷款风险分为损失、可疑、关注、正常五个级别,结合各借款人定期风险检测结果进行分类,并及时采取相应的风险防控管理措施;第二,完善贷款抵押物风险管理体系。一方面,当其他借款人的房屋抵押物与该房屋同时受到限制拆迁时,可以要求其他借款人同时提供其他房屋抵押物的补偿,或者将房屋拆迁后的补偿金存入基金,作为限制拆迁的还款。另一方面,对于一些短期借款人没有抵押廉租房的,如果住房条件极差,住房公积金管理中心应及时提供这些廉租房抵押资金用于临时安置。最后,要进一步加强加强对不良民间借贷行为的民事诉讼、监督、执法和检查。其他符合民事诉讼条件的当事人,应当在一定诉讼时间内由专职诉讼律师代理。在办案过程中,当事人可以及时进行集中处理。同时,应该继续加强与各地相关金融执法监管部门的沟通联系,有效预防控制各类不良贷款违法行为的频繁出现。

(四)建立有效的贷款委托业务考核机制

首先,应该认真结合实际的经济形势情况进一步研究完善住房公积金管理机构与其他受托贷款银行之间的业务委托管理协议,明确委托双方所应当承担的法律义务以及法律责任,对其中的相关条款约定进行合理细化,对由于使用受托贷款银行所直接产生的其他信贷风险等还应该依法追究受托银行的一切相关法律责任。其次,要加快建立健全科学合理的住房贷款机构业务绩效考核评价机制。量化催收管理对象是受托商业银行承办公积金住房贷款的逾期催收奖惩工作,并根据实际的催收工作开展情况重点来研究制定合理的催收指标,将催收奖惩与住房公积金的贷款逾期率指标进行直接挂钩,激发银行工作人员的创业主动性和工作积极性。最后,强化公司相关委贷工作人员的委贷业务管理技能和相关业务知识,不定期对公司受托商业银行的贷款委贷相关工作人员进行监督检查与培训指导,对其进行委贷相关业务工作进行高度规范化的监督管理。

(五)深入了解房地产市场

加强贷款风险管理防控顶层政策设计,进一步切实强化办理住房公积金管理中心相关贷款风险管理的部门主体责任地位,形成贷款风险管理控制与贷款风险责任承担管理主体的高度统一,尽快研究制定与执行全国统一的办理住房申购公积金相关贷款管理挂钩的业务管理暂行办法和贷款业务管

理操作实施细则,建立一部全国统一的办理住房申购公积金相关贷款管理业务账户信息管理系统,指导、规范办理住房申购公积金相关贷款管理业务。了解房地产投资市场的发展走向,加强房地产投资市场经济发展总体形势、经济运行形势的宏观分析和对执行国家有关宏观经济调控政策、金融市场信贷政策的深入研究,完善配套金融政策、法规。还要及时、准确地客观把握房地产开发市场行情总体走势,理性综合确定个人公积金住房贷款优惠政策和额度规模,对住房贷款额度基数上限、首付款利率比例、贷款利息比率和固定还款持续期限等住房贷款相关要素及时进行有效市场调控,积极主动应对住房市场经济变化,特别在凡是遇到房价持续上涨过快时,要慎重选择贷款;遇到房价持续下跌时,要切实做好市场风险综合防控。

(六)建立完善的内部管理制度

风险管理防控则主要从企业内部管理环节入手。建立科学、严谨、规范的住房公积金抵押贷款审批管理机制,强化干部职工主体责任意识,真正让全体员工深刻认识和看到,做好信贷管理工作,不做鸡毛蒜皮的小事,不做资金保障,杜绝一切利用人际关系管理贷款风险管理贷款,是每个住房人和公积金贷款人神圣的政治使命。企业内部管理有一个健全、科学、严格的长效机制,是保证信贷企业资金安全的最佳基本保障,是有效降低企业信贷风险的最佳有效途径。科学规范的等级划分个人贷款,采用多级统一审批,审批信贷等级分离的审批方法把个人贷款风险程度降到最低。建立专业培训认证机制,对金融贷款管理业务人员定期进行专业的专业培训,让金融信贷管理工作能够接受最前沿的房地产市场和金融信贷业务理论,做到学员能轻松从容应对金融信贷管理工作过程中的一切新闻和情况、新机和挑战。设立多重业务审核监督环节,信贷管理工作之间互相监督审查不可复刻,将因个人贷款机构业务人员的各种失误操作造成的信贷风险影响降到最低。在申请签订合同贷款服务合同时为了能确保签订合同贷款协议的真实合规性、合法性,聘请专业律师,购买贷款法律咨询服务。组建专门的抵押风险安置处理领导部门,完善企业贷款抵押担保管理机制和完善抵押物风险处置和完善后管理机制,如需可成立抵押担保管理公司,负责抵押贷款前和抵押贷款后风险管理。^[1]

四、结语

目前,住房公积金的存在对于缓解人们的购房压力有着积极的作用,但不可否认的是,其中仍然存在较多的风险问题,影响公积金信贷的安全性。因此,相关部门工作人员应加强自身的工作能力,对其中出现的问题进行及时的分析,制定针对性的解决对策,确保住房公积金信贷的安全,防控风险。

参考文献

- [1]王洪敏.浅谈住房公积金个人贷款风险防范对策[J].科技信息,2014,000(001):288-288.
- [2]何伟.浅析住房公积金贷款风险及防范措施——以南充中心为例[J].今日财富(中国知识产权),2020(8).
- [3]刘蕾.住房公积金资金管理风险及防控措施[J].中国集体经济,2020,000(011):109-110.

作者简介:闫慧芳(1969-),女,专科,助理级职称,研究方向:经济。