

住房公积金资金业务风险控制思考

■ 王 成

(烟台市住房公积金管理中心莱州分中心, 山东 烟台, 261400)

一、引言

目前,很多人都面临着巨大的购房压力,而公积金制度的存在,既能在一定程度上降低人们的购房压力,还能推动房屋货币化制度的改革。目前,我国的住房公积金制度已经推行了二十年,缴纳规模逐渐扩大,且随着现阶段购房压力的增大,住房公积金逐渐受到了人们的关注。从住房公积金来看,其财务管理对住房公积金今后的发展有着直接的影响,因此需要探索与时代发展相适应的住房公积金财务管理制度,以此推动住房公积金长期性、健康性的运作和增值,为社会的发展提供更为优质的服务。对此,文章结合住房公积金的财务管理现状,对其转型升级进行了探究。

二、住房公积金资金业务概述

我国住房公积金的主要资金来源是缴存职工和缴存单位的逐月缴存款项。归集业务涉及单位汇缴公积金、补缴公积金、异地转入公积金、住房公积金结息等。缴存单位根据所提交业务将汇缴或补缴金额,从单位账户转入指定住房公积金账户,或者缴存单位与公积金中心签署扣划协议,公积金中心根据单位所提交的业务,从单位指定账户扣划走业务对应金额到住房公积金存款专户。单位汇缴和补缴资金由中心进行记账处理,并更新单位和个人的缴存记录,季末就银行季度结息金额进行相应的账务处理。

住房公积金的资金去向主要有两个方面,分别是为符合政策要求的缴存职工办理提取服务和为职工提供住房公积金贷款。公积金提取业务是指缴存住房公积金的职工依据提取条件提取住房公积金账户的储蓄余额,发挥其住房保障的作用。住房公积金提取的条件目前是由各地市在管理条例的规范下自主细化,争取因地制宜且最大限度地发挥其长期性与互助性。

住房公积金的提取一般分为两种情况。一是为职工住房消费提供帮助,用于职工购买、建造、翻建、大修住房,偿还住房贷款本金利息,满足无住房缴存职工租房的需求。公积金中心应依据职工提供的证明材料,允许职工提取其个人账户全部或部

分储蓄余额,并以消费总额为限。二是职工由于各种原因,如离休、退休、与单位终止劳动关系、出境定居、死亡等,不再具备住房公积金缴存能力与条件,公积金中心应允许职工提取其个人账户储蓄余额并销户。

住房公积金贷款业务是住房公积金中心运用存量资金根据个人住房公积金缴存基数、还款能力、信用情况,与委托银行进行合作,对符合政策要求的缴存职工发放低息贷款,并对贷款的记录核算、贷款回收清收、他项权证的办回进行专项贷后管理。资金调配业务是为满足业务需要,在符合规范流程的情况下,将住房公积金存款在委托银行间进行划转。同时,对于没有被使用的部分资金则存放在委托银行中进行专款专项管理,按一年整存整取的利率支付缴存职工利息。与住房公积金相关的增值收益则作为廉租住房资金,用以确保我国经济适用房及廉租房的建设,或者计提住房公积金贷款的风险准备金,防范住房公积金贷款的风险和损失。

三、住房公积金资金业务面临的风险

(一)归集业务面临的风险

住房公积金归集业务面临的资金风险主要有:归集的资金不合规,包括住房公积金缴存账户信息不详、信息不符,冒用他人名义缴存公积金;同一职工开立多个账户,重复缴存公积金;职工或单位缴存公积金的比例突破上线,职工住房公积金缴存基数与实际收入不相符或违反人社部门和财政部门的规定,职工缴存公积金基数突破公积金中心设定的缴存基数的上限和下限;职工个人离职或退休未能及时停缴公积金等。

(二)提取业务面临的风险

住房公积金提取业务面临的资金风险包括:公积金中心未按照住房公积金管理条例制订提取细则,扩大或变更住房公积金提取范围,违反政策规定提取公积金;职工个人伪造、变造提取资料,虚构购买住房交易或者偿还贷款业务,违反规定提取公积金;职工个人冒用他人名义,伪造他人身份,骗提他人的公积金余额,给其他缴存职工带来损失;职工住房公积金提取次数和提取限额违反住房

公积金中心的政策要求等。

(三) 贷款业务面临的风险

住房公积金贷款业务面临的资金风险包括以下几点。

第一, 合规性风险、信用风险和系统性风险。其中, 住房公积金贷款业务的合规性风险包括职工个人伪造购房发票、购房合同, 虚构购房交易, 冒充他人名义套取住房公积金贷款。住房公积金贷款业务的信用风险包括贷后个人主观上恶意拖欠或客观上财务恶化, 无法清偿贷款, 形成逾期或呆账; 房地产商机构资不抵债, 在法院司法扣划或强制清算后, 贷款保证金不够对冲还款导致违约, 从而对公积金中心造成的损失等。住房公积金贷款业务的系统风险是指在经济平稳时期, 公积金中心通过回收抵押物弥补对无法收回的贷款的损失。经济形势复杂严峻, 房地产经济总体变动剧烈, 住房金融脆弱, 贷款违约风险激增, 抵押物严重贬值, 无法如期变现, 会导致公积金中心权益落空, 形成坏账等。

第二, 职工个人变造证明材料, 违规申请住房公积金贷款。

第三, 公积金中心的工作人员审查管理不严格, 违反规定向不符合贷款条件的个人、不具备贷款资质的开发商发放住房公积金贷款等。

(四) 流动性风险

住房公积金中心在资金管理的过程中要重点关注流动性风险。

流动性风险分为流动性不足风险和流动性过剩风险。其中, 流动性不足风险指由于公积金中心总体存量资金余额不足或定期存款、贷款资金过于挤占流动资金额度, 导致流动资金不足以支持日常提取、放贷业务办理的风险; 流动性过剩风险指在公积金中心总体存量资金充裕的基础上, 流动资金保有量过大, 没有及时进行保值增值操作, 造成收益过低, 未能充分发挥住房公积金资金池经济效益的风险。

住房公积金中心应该建立流动性管理机制, 根据实时资金业务发生的情况, 进行流动性分析与预测。保证住房公积金增值收益处于合理水平且灵活资金充足。

(五) 资金业务操作风险

住房公积金中心的所有业务都应该经过适当的授权, 对重大事项应该形成适当的决策机制, 保证职权在授权决策的范围内行使。不相容得岗位应相互分离, 经济活动的决策、执行、监督也应有效分

离, 互相制约, 互相监督。内部审计稽核、信息系统维护应建立岗位职责制度, 互相分离。另外, 需要注重印章票据的管理, 形成印章保管和使用的规范制度, 并严格按照法律法规、单位规章的要求执行落实。对票据的购买、票据的登记、票据的保管、票据的使用应该建立完善的管理流程, 明确管理责任, 规范使用行为; 对重要票据应及时盘点并记录, 切实保障中心资金的安全。

四、住房公积金财务管理转型升级的途径

(一) 完善内部管控制度, 创新财务管理模式

住房公积金管理中心的内部控制是单位内部的一种控制手段, 目的是确保住房公积金各项业务活动的顺利进行, 以此保障住房公积金的安全与资金完整, 防止挪用、徇私舞弊等现象的发生, 从而保证会计资料的完整性和真实性。住房公积金的管理中心需要完善内部管控制度, 为住房公积金财务管理各项任务的开展创造良好的环境。

首先, 要强化对货币资金的控制, 禁止私自挪用、贪污住房公积金等违法行为的出现。住房公积金管理中心需要对银行账户进行严格地管理, 严格依照法律法规开设账户, 并定期安排专人对银行账户进行核查, 同时还需要完善管理中心对大额资金转出、调拨的审批流程。

其次, 严格防范非正当手段侵占住房公积金。对于现阶段住房公积金存在的假合同、豪夺、诈骗个人住房公积金等违规违法行为, 需要对住房公积金的提取方面进行严格把关。一是要严格把关提取条件, 核查住房公积金的流向是否符合需求; 二是严格把关提取手续, 确保住房公积金的提取手续符合相关规定且具有法律效力; 三是严格把关提取程序, 对提取证明材料、月情况、封存情况、担保情况等信息进行严格地核对, 在审核符合规定的前提下方可批准职工对住房公积金进行提取。

最后, 强化对贷款的控制力度, 做好规避贷款风险的措施。住房公积金的管理中心需要对贷款的流程、金额、适用对象、还款期限等关键环节进行明确, 并完善贷款问责制度, 严格执行“谁审批、谁负责”的处理原则。

(二) 完善财务审计制度, 降低资金运作风险

从住房公积金内部管理的角度来看, 需要通过完善财务审计制度来降低住房公积金运作的风险。内部审计是财务管理机构中的一种独立性评价活动, 其可以实现住房公积金内部控制的强化。当下对住房公积金组织内部审计的目的是揭示资金管理

和运作过程中存在的问题,对这些问题产生的原因分析,然后制订针对性的解决方案,并通过多种方式督促管理中心落实住房公积金管理法规,为住房公积金所有者的合法权益提供保障。因此,为了确保内部审计工作的质量,住房公积金管理机构需要设置审计机构,建立完善的财务审计制度,配备专业的内部审计人员。

首先,住房公积金管理机构要明确内部审计人员的职责和地位,确保内部审计结构的独立性;其次,制定详细的内部审计工作制度,对定期稽核审计、不定期稽核审计进行结合运用;再次,明确责任人任免的制度及内部审计报告的收受人;从次,完善内部审计报告制度,全面提升内部审计质量,增强内部审计的权威性,对审计出来的问题进行监督,并对整改情况定期公布;最后,从教育水平、专业经验、职业培训、职业道德等方面对内部审计人员的专业能力进行全面考察。

(三) 借助多种先进技术,助力管理转型升级

在新时期下,科技走入了飞速发展的阶段,住房公积金的财务管理也开始进行针对性地转型与全面升级,呈现出信息化的管理。因此,信息化系统的构建是实现财务管理转型与升级的关键所在,管理机构必须从多角度考虑以完成系统的优化与完善。

具体而言,一是个人贷款系统,要涵盖管理中心、银行的相关业务等,特别是合同签订、贷款申请与发放等多个部分,为落户提供一条龙服务,从而提高整体的办公效率。为让该系统与支付系统深度结合,需要有效缩短个贷业务的实际办理时间,让个人贷款系统发挥出其应有效用。二是支付系统,可以根据职工的需求完成缴款、转账等与资金管理相关的多个业务,也包括计息与支取业务。对于开户和对账等业务,管理机构可以在信息技术下进行网络查询,让操作极具便捷性与高效性。三是单位管理系统,可以在计算机软件的支持下实现优化,从而出色地完成基数调整、对账功能等,减轻原有的工作量。四是查询系统,职工可以通过电话语音或网站的方式对公积金的缴存和贷款情况进行快速查询。五是核算系统,以财务管理的理论为基础,对住房公积金的归集、个人贷款等进行精准核算,在自动化的方式下完成核算报表的准确与快速编制。基于管理系统的升级,可以为住房公积金的横向流动带来一定的促进作用,走出以往的利用模式,从纵向方式的流动转换为横向,从而对传统

管理的不足之处做到针对性地弥补,实现省际的流动,让住房公积金整体的流动范围切实扩大。

在新时期下,基于公积金覆盖面的扩大,管理机构应鼓励更多层次的社会成员加入和使用住房公积金,使传统的静态收缴巧妙转换为现阶段的动态方式,使财务管理实现转型与快速升级,切实有效地推动住房公积金的不断运作。为此,互助机制应融入日常的财务管理环节,秉承长期法则,在先进理念的引导下坚持大多数法则,让财务管理得到优化,让住房公积金所应具有流动性得到有效增强。因此,技术的融入与系统的信息化建设是十分必要的,其可为住房公积金财务管理的转型夯实基础。

(四) 实施资金系统管理,减少人为干扰

目前,企业资金管理主要通过财务人员操控资金系统进行风险管理,这种管理方法可以有效地提升管理效率,优化管理水平,极大程度地减少其中的人为干预,以此避免人为造成的资金风险。因此,财务人员需要在资金管理当中实施资金系统管理,实现资金管理的信息化、智能化。首先,财务人员需要根据企业内部实际的管理情况建立资金管理系统,确保各项功能的完善,包括但不限于信息记录、会计核算、资金审计等多项管理环节,同时还需要配备相应的信息化建设,例如网络安全维护、监控设备、网络设备等,降低网络风险,避免受到网络因素的影响,导致数据丢失,最大限度地提升资金管理的防范水平。

五、结语

通过不断对住房公积金资金业务风险的综合分析和考量,加强住房公积金资金业务内部的制度管理与流程规范,确保国有资金的有效利用和对大额资金风险的有效监管,住房公积金中心对内可以进行完备的运营管理,对外在保证单位的资产安全和整体效益的基础上发挥自身最大的社会效益,并促进社会的发展进步和人民福利水平的提升。

【作者简介】王成(1987—),男,山东济南人,本科,中级经济师9级,烟台市住房公积金管理中心莱州分中心,研究方向为住房公积金相关。