# 如何评价中国的住房公积金制度

来源：网络 作者：心旷神怡 更新时间：2024-01-26

*1. 世界银行欢迎乔依德先生所作的有益的评论世界银行欢迎乔依德先生对世界银行关于中国住房公积金作用的分析所作的评论。对于乔依德先生的某些观点，世界银行的工作人员是赞同的。与此同时，在为住房公积金辩护的过程中，乔依德先生回避了几个重要的、带有...*

1. 世界银行欢迎乔依德先生所作的有益的评论

世界银行欢迎乔依德先生对世界银行关于中国住房公积金作用的分析所作的评论。对于乔依德先生的某些观点，世界银行的工作人员是赞同的。与此同时，在为住房公积金辩护的过程中，乔依德先生回避了几个重要的、带有根本性的问题。而这几个问题与中国经济的发展、特别是住房市场的发展是联系在一起的。

世界银行的工作人员之所以研究住房公积金的作用这一问题，缘于世界银行与中国政府在更广泛层面的合作日程。总的来说，世界银行支持中国政府在减贫和创造广泛的、可持续的经济增长方面所做的努力。为了达到上述目的，在金融领域，中国政府已经采取了很多措施来发展金融机构以服务于全体大众。

就住房金融而言，国际最佳实践要求，金融机构在引导储蓄、为开发商以及个人购房者提供融资的过程中，要遵循商业化、市场化原则，使用有效的工具管理金融风险。运行良好的金融机构应当在资本充足率以及财务报告方面符合国际标准。中等收入和高收入家庭应当以市场价格购买住房。对低收入家庭的支持可以通过补贴和特别计划来实现。总体来说，人们认识到公共资源是有限的，应当把有限的资源 应用 到最需要的地方去。

不管是现在还是将来，在评价住房公积金时，应当将其放到金融体系中来考虑。正如乔依德先生所指出的，住房公积金在中国住房改革的早期阶段所发挥的重要作用应当得到承认。在20世纪90年代实行的住房公积金制度，使 企业 住房制度在原来的福利分房体制上迈出了重要的一步。从那时算起，住房公积金为数百万的家庭提供了住房按揭贷款。乔依德先生还指出，住房公积金并不是作为扶贫工具而建立的。从20世纪90年代开始，商业银行在储蓄和贷款方面已经开始发挥越来越重要的作用，而在202\_年，住房公积金贷款只占全部住房按揭贷款的13.3%。随着时间的推移，房地产市场的完善、金融部门的进一步发展从而服务更多的人群，住房供给会不断增加。

乔依德先生提到，有关住房公积金经营以及其受益人情况的数据非常难以获得。住房公积金应当按照国际银行业标准和国际 会计 标准公开披露其有关财务政策、定价和财务状况方面的详细信息。这主要基于两个原因的考虑。一是有助于提高关于金融体系稳定的认识，二是要向公众澄清，这些政府管理的机构运行是否有效率。住房公积金应当报告其受益人的情况，从而使公积金的成员以及其他政府部门更好地了解，住房公积金作为住房金融补贴的来源是如何运作的。

世界银行对于中国住房公积金制度的关注点，主要在于要确保政府机构最有效地利用有限的公共资源，任何补贴的分配应当尽量做到公平、有效。如果政府要保持住房公积金制度的 法律 特权，例如强制性参加和缴存，那么住房公积金就应当相应地提供好处。通过对可以获得的有限的数据以及有关中国住房公积金的 文献 进行分析，很明显，如果对住房公积金体系进行重大改革的话，中国将受益匪浅。

2.应当主要考察储蓄的回报率和按揭贷款的获得情况

乔依德先生对住房公积金的受益人定义极为宽泛，使用了最宽松的条件，并且使用了一系列大胆的假设，对住房公积金的覆盖范围做出了最乐观的估计。乔先生做出的许多推论得不到研究文献的支持。其实，问题很简单。对住房公积金的评价应当按照金融机构的标准来衡量其效率、他们对储蓄所提供的回报以及为其成员提供公积金按揭贷款的程度。使用平均赡养系数来推算家庭成员的受益情况，或者是将提款人作为受益人的做法忽视了这样一个事实，即：如果住房公积金的成员将存款存到商业银行中，会获得更多的收益(即便将利息税和雇主缴费的部分等因素考虑在内)。

无疑，个人借款比率低主要是因为住房公积金在1999年之后才开始主要提供住房按揭贷款。也许经过一段时间之后，会有更多的人借款，也许有些人就不想借款。无论如何，住房公积金制度尚未能证明其有能力像强制性地吸收存款那样大规模地发放贷款。

3. 应当重新思考 中国 的住房公积金制度

诚如乔依德先生所提到的，中国的住房公积金制度借鉴了新加坡的中央公积金制度并结合了中国的国情。中国模式与新加坡模式的偏离是非常值得注意的，并且这种偏离使得该制度脱离了中国的国情。新加坡的中央公积金制度和中国的住房公积金制度有两个关键的区别。首先，新加坡的中央公积金所归集的个人储蓄用于偿付住房按揭贷款的首付款及分期还款，而不是用于发放补贴贷款。其次，住房贷款只占新加坡中央公积金投资的一少部分，所以，中央公积金可以依据精算式的稳健原则为公积金的参加人提供最高的回报率，符合养老基金管理的国际标准。

与中央公积金本身不同，作为政府机构的新加坡的房屋开发署，负责为特定的人群开发住房、为其住房提供融资以及管理。房屋开发署仅仅为特定的低收入家庭提供贴息按揭贷款。首次购房者和已婚有子女的家庭在申请贷款时会得到优先处理。贴息贷款的融资不是来自于中央公积金成员的存款。相反，新加坡财政部按照政府借款的利率向房屋开发署提供贷款，然后房屋开发署按照需要向家庭提供贴息贷款。到202\_年，房屋开发署不再提供市场利率的贷款——能够支付市场利率的家庭要向商业银行借款。

贴息贷款和市场利率贷款的分离是非常重要的。在新加坡，从事贴息贷款和市场利率贷款的部门是截然分开的，总体来说他们之间不存在争抢客户的矛盾。像任何政府一样，新加坡政府的借贷能力是有限的，只能将政府借款利率补贴的好处分配给那些最需要的家庭。

中国也可以借鉴其他国家住房公积金改革的经验，例如墨西哥的住房公积金INVONAVIT。与中国的住房公积金一样，INFONAVIT也是强制参加。上个世纪80年代和90年代，INFONAVIT曾经数度发生财务亏损，主要原因是缺乏足够的贷款审查能力、人员素质和数量不足、并且机构能力低下。放出去的贷款收不回来。此外贷款定价采用固定利率，甚至低于当时的通货膨胀率。结果，只能通过成员的工资缴费满足流动资金的需求，而成员缴纳的资金几乎被通货膨胀完全侵蚀。

但是，从那以来，INFONAVIT改革了公司治理，成立了独立的风险管理委员会，任命了独立审计委员，并且开始执行商业银行和国际财务报告标准。INFONAVIT通过大力回收不良贷款、按照商业化原则为贷款定价，已经大大改善了财务状况，并且为成员的缴存款支付市场利率，以及为所有的成员提供较好的养老金。墨西哥的案例表明，如果按照商业化的原则运作，住房公积金可以取得良好的业绩。相比之下，墨西哥另外一个没有实行改革的住房公积金，则仍然处于亏损和经营不善的困境。

4.与其他的养老金计划进行比较是非常重要的

在对住房公积金和其他养老金进行比较时，很重要的就是要把他们放在最佳做法的角度来考虑。 现代 的国家养老金体系是多支柱的，可能包括缴费确定型计划、待遇确定型计划，以及对最低收入人口的 社会 保障支付。住房公积金类似于缴费确定型计划，正如乔依德先生所说的， 养老金的受益情况反映了一段时间内个人账户的缴纳情况。

与养老基金运作的最佳做法相比，住房公积金存在两个方面的不足。首先，中国的住房公积金不能建立一个充分分散化的 金融 资产组合，以便在风险偏好确定的情况下为公积金的成员提供最好的回报(并最终提供最好的养老基金受益情况)。其次，没有从公积金借款的成员牺牲了利息收入，使其他成员——基本上是收入相对较高的公积金成员——得以以低利率贷款的形式获益。这种累退的交叉补贴与差别化缴纳差别化受益的做法是明显不同的。

5.应当在住房金融战略的大背景下对住房公积金进行评价

中国的住房公积金在本质上类似于曾经在欧美广为流行的封闭循环住房金融(相关的例子包括德国的封闭式住房贷款体系，以及美国的储蓄贷款体系)。但是随着金融市场的开放，该封闭循环被打破了。这些(封闭式)的体系一般由专门机构组成，他们或有政府的支持，或者是在 法律 上拥有某些特权以克服某种市场的不完善。由于这些限制已经被消除，按揭贷款在欧洲和美国得以迅速增长。在中国，住房公积金制度是脱离原来的住房分配体制的重要的过渡步骤。但是，住房公积金提供的公积金贷款的规模远未达到与其归集的储蓄规模相对应的程度， 例如让所有具备资信并且有需求的成员都获得贷款。

住房公积金的改革有可能为更广泛的人口提供更多的住房贷款。需要 研究 的 问题 很多，但是一个重要的起点，是在住房公积金管理和公司治理方面采用国际最佳实践，如风险定价、按国际标准公开财务报告，以及采用国际银行资本标准。作为金融机构，住房公积金应当实行不低于商业银行的标准。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！