

公积金闹“钱荒” 为何受伤的总是“刚需”

由于全国各大城市楼市成交量不断攀升，住房贷款和公积金贷款也呈快速增长状态，杭州、广州、青岛、北京、上海等地频现公积金贷款难，多个城市公积金出现缓贷甚至断贷的现象，部分城市甚至出现了“挤提”。一度巨额“沉睡”的公积金，缘何也闹起了“钱荒”？

公积金闹“钱荒”，买房、提取都犯难

“都 3 个月了，公积金贷款还没批下来！”奔波数月看房买房，眼看“安居梦”卡在贷款上，南京市民李小姐倍感焦虑。如果不能在 30 天内付完全款，她需要支付万分之一的违约金，更糟糕的是，购房合同还可能被取消。

在上海，一家商业银行某支行信贷部负责人告诉记者，最近该支行每个月能分到的公积金贷款额度都只有五六百万元，只能满足很少一部分客户的贷款需求。

上海市住房公积金管理中心人士称，今年上半年，上海市共归集住房公积金和补充公积金 299 亿元，但同期提取、住房贷款、保障性住房建设项目贷款这三项支出的金额分别达到 179 亿元、334 亿元、34 亿元，支出合计几乎是收入的一倍。

在江苏，泰州、苏州等多个地区已陆续收紧公积金贷款，或者是延长办理周期，一些地区的公积金出现了年度“赤字”。苏州市住房公积金管理中心副主任朱建明介绍，今年上半年，苏州住房公积金管理中心共归集 82.2 亿元，提取 54.6 亿元，发放贷款 58 亿元，回收贷款 16.2 亿元，收支相抵净支出 14.2 亿元。2012 年，该市公积金收支相抵净支出 22.1 亿元。

“公积金也闹起了‘钱荒’？”类似的焦虑情绪引发了连锁反应。8 月底，济南引发“挤提”风潮，最多时一天约有 1500 人涌向济南公积金大厅（如图）。

公积金告急，很多购房者只能转向商业贷款，并为之承受沉重的房贷负担。以上海夫妻双方公积金最高可贷款额度 80 万元计算，跟等额本息还款方式 20 年期的商业贷款相比，公积金贷款共少支付利息约 22.2 万元。

从“沉睡”到“偏紧”，为何受伤的总是“刚需”？

“辛辛苦苦交了七八年公积金，好不容易攒到钱买个房子，要用的时候却告诉我公积金贷不出来，还要设置层层‘关卡’，增加贷款成本。”上海购房者柏先生的苦恼说出了很多人的心声。



事实上，公积金“荒”也只是今年以来的情况。前几年巨额公积金“沉睡”的烦恼仍历历在目。

有数据显示，2011~2012 年，全国公积金年结余约有四五千亿元，沉淀资金数额巨大。“取出来不够租房，存起来不够买房”，由于用途受限、提取困难，这笔巨款长期“沉睡”在银行的金库里。

“造成公积金‘沉睡’的原因是中低收入者是缴存公积金的主力，但他们对公积金的提取和使用较少。而楼市火爆导致刚需恐

慌性购房，在短时间内集中了大量的公积金贷款需求，则显示为公积金‘人不敷出’。这一冷一热，正反映了现存公积金制度存贷不畅的弊端。”江苏省社会科学院区域研究中心王树华说。

上海市房地产科学研究院副院长严荣等一些专家认为，公积金“沉睡”与吃紧并存归根结底在于难以全国统筹使用，造成楼市火爆的城市吃紧，而其他一些城市公积金沉睡。

朱建明表示，《住房公积金管理条例》

距上次修改已经有 10 年时间，很多内容已经不适应经济社会发展需要，特别是行政执法手段缺失，队伍、细则、解释缺乏都影响了公积金制度的推行。

另一方面，房地产市场交易量快速增长，带动公积金净流出加快。今年 1~6 月，上海新建商品住宅和二手存量住宅交易面积分别同比增长 56%和 126%，受此带动，上半年累计发放公积金个贷 333.8 亿元，同比增长 115%，其中 5 月份单月放款 72 亿元，创造了公积金个贷业务开办以来的月度放款最高记录。

“由于申请公积金贷款的大多是首次购房者，所以公积金‘贷难’首先伤害的就是刚需群体。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭说。

权宜之计不解渴，制度破题是关键

由于公积金贷款供求矛盾异常突出，部分城市已采取降低贷款最高额度、“公转商”贴息贷款等方式减轻公积金资金压力。

常州是江苏省“公转商”业务先行先试地区。截至 6 月末，常州市住房公积金个贷率达到 95.9%，全面超越红色警戒位置。常州市公积金中心办公室主任朱启文说：“目前全市住房公积金贷款轮候金额突破 10 亿元，期房贷款轮候周期超过 4 个月。”为有效化解矛盾，常州于今年 8 月 1 日重新启动“公转商”贴息贷款业务。

即便如此，依然不能化解诸多买房人的焦虑。北京市民王侃今年 7 月办完购房网签，开始等候公积金贷款，却被告知至少要等到年底甚至明年初，于是改申请贴息贷款。“且不说只能在邮储银行一家办理，而且手续特别麻烦，还不知道能不能办下来。”

“从长期看，还需要从根本上完善公积金制度，开源节流、依法缴存，并建立合理的存贷比率和稳定有效的公积金保值增值投资渠道。”上海社科院城市与房地产研究中心主任戴晓波说。

创新公积金投融资功能才能更好地发挥资金效益。上海市住房公积金管理中心主任沈正超认为，完善公积金制度，还必须赋予住房公积金参与保障性住房建设的投融资功能，充分利用公积金结余资金或增值收益以直接投资或贷款融资等方式支持保障性住房建设，以达到提高效率、保值增值和促进城市保障性住房建设的目的。

此外，公积金“资金池”的分散管理，也降低了资金使用效率，使得各地“忙闲不均”。应加强全国公积金计划管理，加强公积金资金监管，实施公积金投资增值等。

（据《中国青年报》）

公积金从“沉睡”到“吃紧”折射尴尬利益格局

由于全国各大城市楼市成交量不断攀升，住房贷款和公积金贷款也呈快速增长状态，杭州、青岛、北京、上海等地频现公积金贷款难，多个城市公积金出现缓贷甚至断贷的现象。一度巨额“沉睡”的公积金，缘何也闹起了“钱荒”？

尽管从过去的一度“沉睡”，到如今在一些城市遭遇“吃紧”，公积金遭遇“逆袭”，多少该有些受宠若惊，不过，既然钱最终是用来花的，即便是暂时的储蓄，也是为了未来的花销，在这一属性上，公积金当然也绝不例外。事实上，之所以此前一度“沉睡”，没准不过是在蓄势待发罢了。毕竟，买房这事儿，即便是首付，也不是瞬间就能凑齐攒够的，但暂时的按兵不动，并不代表就要长期沉淀。无论是现

实中的刚需性购房，抑或是改善型换房，甚至是投资性买房，暂时“沉睡”的公积金，也都是为了日后满足各种需求的买房。从这个角度来看，公积金存取形势的这一逆转，按说也没必要觉得意外。相比“吃紧”，公积金若是长期“沉睡”，其实才名不副实和令人费解。

事实上，买房作为公积金为数不多的使用渠道之一，在公积金池子蓄积过满之后，必然要通过“买房”的方式泄出，这也是住房公积金制度的必然结果。不仅如此，此前有关公积金的争议，认为公积金的“沉睡”暴露出公积金制度的“劫贫济富”，即绝大多数中低收入人群虽然缴纳公积金，但却无力贷款买房，这一群体的公积金只能沉睡甚至低息贷款给中高收入者。如此看来，此番公积金遭遇“吃

紧”，至少说明越来越多的人享受到了公积金制度的福利，这一情形，倒是或多或少可以消解上述质疑与担忧。

不过，公积金遭遇“吃紧”，究竟是否“刚需”从中得益受惠，显然并不能过于乐观。真实的情形是，之所以当下各大城市楼市成交量不断攀升，“刚需”固然是一方面，但更大的推手恐怕仍然来自房价上涨的驱动与压力，近期一些城市房价的“跳涨”，以及地王的频现，民众对于未来房价继续上扬的担忧与恐惧，恐怕才是此时楼市交易火爆的最大诱因。而房价的高企，公积金贷款额度的放松，面对突如其来的购房潮，一度“沉睡”的巨资也遭遇“吃紧”，倒是从另一个侧面暴露出楼市的隐忧。

不仅如此，公积金制度本身，其实也一定

程度促成了这一局面。对于许多公积金缴纳者而言，不买方便取不出，想取出只能买房，面对房价上涨的强势预期，不赶紧把只有较低利率的公积金投入楼市，倒是相当不明智。公积金遭遇的“吃紧”，恐怕有不少未必是真的想买房，而只是想套出公积金而已。这样的买房原因和购房冲动，在精明之余同样在加剧着隐忧。至于那些因为“钱荒”而抱怨公积金贷款难的“刚需”们，能承受得起当下的房价，其实仍然算得上是实力派，那些缴了公积金，却仍然够不着当下房价的，则依然只有“济富”的份。

从这个意义上说，只要公积金制度的出口依旧逼仄狭窄，无论是“沉睡”还是“吃紧”，其实都难改背后的利益格局。（羊晚）