

# 公积金说调就调,为啥不听证?

## 南京公积金管委会委员都是“官代表”,缴存人无法参与决策

自从2004年12月份以来,南京公积金政策中涉及贷款额度的调整,已经有6次之多,几乎每次都是“说调就调”,从来就没有事先和缴存公积金的老百姓打个招呼说:“能不能调整啊,我们来听听大家的意见呢!”由此,众多的买房人一致质疑公积金政策的变幻无常:为什么不能开听证会呢?



公积金政策对楼市有重大影响,相关措施出台尤须谨慎 IC供图

### 公积金缴存人呼吁:我们要发言权!

市民廖先生说,这种随意性的政策调整,“对我们没有动用公积金的买房人来说,显然是非常不公平的!”你想想啊,以前动用二次贷款公积金的买房人,里面有多少是改善型需求呢?一般都是炒房的!10万元的下调额度,对有钱的炒房人算不了什么,可对于拿点微薄工资的阶层而言,影响面还是很大的,为什么不能开听证会来征求大家的意见呢?

他认为,公积金的二次贷款早就该停止了,现在面对这么高的房价,动辄一两百万元的花费,这次对首次购房人的可贷额度降低到20万元,只能是杯水车薪了。

### 楼市专家观点:调整是在帮富人买单!

南京住房公积金管理中心对外公布的数据显示,2008年,全市共计发放住房公积金贷款金额40.56亿元,归集(缴

存)住房公积金60.40亿元;2009年归集69.71亿元,贷款额度则高达近120亿元。

有业内人士表示,2008年11月份,为了“救市”,南京将住房公积金个人最高可贷额度从20万元放宽到30万元,家庭最高额度60万元/户,这一政策直接导致了2009年的放贷额“坐上了火箭”,一年120亿元的放贷额,是2008年全年放贷额的近3倍,作为封闭运作的公积金,怎么能够承受?

“不管什么原因,现在公积金和商业贷款的双双收紧,对自住需求、首套需求的买房人而言,都是极为不利的。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说,这已经严重违背了支持自住需求的中央意图,严重影响了居民解决基本居住问题的权利。现在的公积金政策调整是在“帮去年还债、帮富人买单”,如果去年的公积金和商业贷款没放那么多,今年的贷款政策根本不需要调整,“现在钱不够用了,帮富人炒房之后,穷人就跟着受罪,连首套房贷都要控制了!”

### 管理中心解释:这是国务院条例决定的!

对于市场的一片质疑之声,南京住房公积金管理中心的解释是“不需要开听证会”:这是国务院的《住房公积金管理条例》所规定的;而2007年1月1日起执行的、南京市人大立法的《南京市住房公积金管理条例》也予以了明确。

国务院条例的第四条规定:“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、财政监督的原则。”同样,南京市的条例第五条规定:“南京住房公积金管理委员会是本市行政区域住房公积金管理的决策机构。南京住房公积金管理中心负责实施管委会决策和本市行政区域住房公积金的管理运作,监督、检查单位和职工设立、缴存、提取、使用住房公积金情况,依法履行行政处罚职能。”

这样理解就是:涉及公积金的政策调整模式就是“管委会决策、管理中心实施”。

### 疑问:管委会咋都是“官代表”?

这个“管委会”又是哪些成员组成的呢?南京市政府颁发的“宁政发(2006)168号”文件公布了5人名单:陆冰为管委会主任委员、袁汉生为管委会副主任委员,程晓蔚、陆广陵、邵志石为管委会委员。人员聘任期为5年,发文日期为2006年8月7日。

在2003年9月30日,南京市住房公积金管理委员会一届四次会议通过了《南京市住房公积金管理委员会章程》,其中提到“管委会委员由市人民政府负责人,建设(房管)、财政、审计、人民银行、市总工会、市住房公积金管理中心等有关部门负责人和有关专家、人大代表、政协委员、工会代表和职工代表、单位代表等组成”。

明眼人一看就明白了:上述的5人委员会都是“官代表”,公积金缴存者想在公积金决策机构发挥作用,也似乎不太可能。

快报记者 尹晓波

### 公积金收紧影响

#### 部分“等贷人”被迫重签合同

“2月20日,刚刚签了贷款合同,房贷中有53万元是公积金,昨天银行突然通知我贷不到了,要重新签合同。”买房人韩女士郁闷不已,政策说调整就调整了,一点征兆也没有,多出来的13万元只能用商贷了。昨天记者采访发现,一些之前签了贷款合同的买房人,因为贷款额度达不到而被通知需要重签合同。

韩女士说,自己今年1月底看中了丹凤街的一套小户型的二手房,春节后上班第一天的2月20日,就和中介、房主签订了购房合同,其中贷款部分的53万元全部用公积金贷款,“老公用了30万元的最高额,我自己只能贷到23万元”。这两天正准备去办理过户手续,昨天贷款银行突然通知她公积金政策调整了,最高只能贷40万元,多出的13万元必须要用现金支付房款或转成商贷。

“没办法,只能按照中介和银行的要求重签了合同。”韩女士说,一时半会又掏不出13万元的现金,只能转商贷了,利息的增加也增加了购房的成本,因为自己是二套房,银行最多只肯按基准利率放贷,按照等额本息的计算方式,20年贷款每月要多付出150元左右的利息。

南京一家商业银行的信贷员告诉记者,昨天开始他就统计手上有多少已签的合同没有审批而需要“改签”的数据,“一些二次申请公积金贷款的客户基本上都要打回去,一上午已经有30多笔了”,但这个比例总体还不是太大。

记者了解到,南京多家房产中介公司,也或多或少有少部分买房人因为贷款额度有变,“被迫”选择改签合同。

快报记者 尹晓波

### 想买房的打了退堂鼓

公积金收紧也让一些人放弃了买房计划,宋先生就是其中之一。

2006年,他在江宁买了一套两室一厅的房子,现在贷款也还完了,不过嫌房子太小,又比较远,今年就想先把江宁的房子给卖了,用夫妻两人的公积金贷款在主城买一套二手房。过年时,两人看中了一套90平方米、总价144万的精装修房。前两天宋先生在网挂出了卖房信息,这两天已经有人陆陆续续跟他联系看房了,可是昨天一听到二次贷公积金被叫停,立即把卖房信息给撤下来了,也打消了换房的念头,“不能用公积金贷款了,全部商贷,每年要多掏多少利息啊?想想还是算了,反正现在有房子住,再等等看吧。这政策说变就变的。”

快报记者 陈英

### 楼市反应

#### 新政首日认购平稳

新政是否影响到了楼市销量呢?南京网上房地产数据统计显示,截止到昨天18点,南京市商品住房认购90套、成交86套,较春节以后持续低迷的楼市一般无二。

数据显示,2月22日,南京市商品住房认购89套,成交33套,这和23日的楼市数据没什么太大区别,这说明公积金的调整政策并没有立马“损伤”到楼市环境。而城南一家楼盘销售总监也表示,因为目前开盘的楼盘并不多,一些买房人的可选择性相对较小,三四月份的楼市旺季来临之后,如果还是这样的认购量,市场就很危险了。

快报记者 尹晓波

### 快报观察

## 公积金政策究竟谁说了算

快报观察员 西风

南京的这次收紧公积金贷款,其出台虽未“遮遮掩掩”,却搞了个“突然袭击”,让许多酝酿买房的市民措手不及。有关部门在此事件中的独断专行、越俎代庖等行政强权惯性暴露无遗。可质疑之处有四:

其一,目前国务院《住房公积金管理条例》的规定较为粗线条,各个城市的公积金管理大多靠行政的自主调节,由行政主导,因此,各城市对公积金政策拥有很大的制定、调节自主权。因此需要制定更为详细的法规,对公积金的相关决策进行制约,否则可能出现草率决策、地方保护、忽视公共利益等地方制权容易出现的问题。通过这次新政出台的背景,我们看不到有关约束性法规的影子。按照南京公积金管理中心的说法,降低公积金贷款额度的说法,是为实现收支平衡,保证公积金的可持续发展。南京2009年当年放贷已接近120亿

元。目前仍有8亿元公积金贷款等待发放。按照国家标准,80%是公积金个贷率的警戒线,而截至2月8日,南京市纯公积金个贷率高达106.47%,包括新职工住房补贴在内的个贷率也达到100.04%,已远超这个警戒线。我要问,为什么会会出现“远超”?这是否与公积金不良运作有关?如果有有效的法规监督制约,公积金“拆东墙补西墙”的状况还会出现吗?

其二,公积金新政事关千家万户,属于重大的民生政策,出台前,有关部门并未征询公众意见,也未通过听证会等规范的论证程序,完全由公积金管理部门一家做出。这是不妥的。公积金是职工的财产,作为代理机构,公积金管理部门在制定相关政策时应该征求老百姓意见,倾听民意,必要时还需向人大作出汇报。但,这一切民主过程在这次新政出台时并未发现。

按照国务院《住房公积金管理条例》规定,住房公积金管

理委员会的成员中,政府负责人和建设、财政、人民银行等有关部门负责人以及有关专家占1/3,工会代表和职工代表占1/3,单位代表占1/3。而南京公积金管理委员会5名委员几乎都是“官代表”,这又如何保障广大职工参与公积金政策制定和调整的权利?

其三,公积金的运作容易出现挪用、贪污、借贷等不法情况,管理部门在公积金出现短板需要调整放贷额度时,应尽快公开公积金的投资去向和具体账目,以及控制规模的测算结果和审计部门的审计意见。如果出现放贷困难甚至亏空,则要说明原因,给公积金缴存者以必要的知情权。在公共资金领域,不应该发生“主人”不知“管家”账的不正常情况。

最后,拿楼市调控“第一枪”作为公贷调控新政出台的漂亮理由,是告慰南京市民的“虚晃一枪”:房地产市场的调控,力遏疯狂上涨的房价,需要综合配套措施,比如,在房贷收

紧的同时,应该加大保障性住房的建设速度和强度,必须遏制土地财政的泛滥,因为去年放贷量暴增必然带来地方楼市税收的暴利,返利于民是应该和有条件的。近日,广州市市长就在政协会上宣布,原本2012年底解决的7万多户困难家庭住房问题提前一年到2011年底全部解决。宽松的房贷政策确实助推了楼市投机和房价上涨,但仅仅依靠公贷这一小块的收紧是根本解决不了房地产市场乱象的。相反,却给一生只买一次房的工薪阶层、低收入人群雪上加霜。这自然与房市调控的目的背道而驰。所以,只闻降贷声,不见配套来,是这次公贷新政的最大缺憾。

好在南京公积金管理部门留了活口:这次调整是动态性、暂时性的,如果公积金资金充裕了,我们将进一步放宽贷款额度,更好地满足职工购房贷款需求。只是,这个活口又没有和“主人”商量!