

# 推进农村自建房公积金贷款的实践与思考

李铭

近年来,我县将公积金扩大覆盖面的工作重点放到了非公企业以及机关事业单位中的编外合同工群体。政策的倾斜和受益面的扩大进一步增加住房公积金缴存的吸引力和影响力,提高非公企业职工缴存公积金的积极性。为深入推进新农村建设,帮助农村老百姓改善住房条件,绍兴市住房公积金管理中心新昌分中心(以下简称新昌分中心)创新工作思路,于2010年8月出台《新昌县农村建房住房公积金贷款实施办法(试行)》(绍住金新[2010]19号文件),受到很多农村缴存职工的欢迎。

住房公积金惠民政策走进新农村,是新昌分中心积极贯彻城乡统筹发展,让农民共享公共政策、均等服务的一次成功改革,为深层次破解城乡二元结构,优化城乡资源配置作了有益的探索。

## 一、客观需求

(一)政策层面。公积金贷款的法律法规依据。国务院颁布的《住房公积金管理条例》第二十六条明确表示:缴存住房公积金的职工在购买、建造、翻建、大修自住住房时,可以向住房公积金管理中心申请住房公积金贷款。《浙江省住房公积金条例》第二十四条也这样表述:职工在购买、建造自住住房或者翻建自住住房所需资金,提取本人住房公积金账户中储存余额尚不足的,可以向管理中心申请住房公积金担保贷款。由此可见,法律授予住房公积金使用范围包括自建房申请贷款。

(二)市场层面。自建房公积金贷款客观需求。近几年由于房地产市场的不稳定,投机者的推波助澜,房价被一再抬高,一般普通职工只能望“房”兴叹,很多老家在农村的住房公积金缴存职工都宁可回老家造房子也不愿意在寸土寸金的城里买房子,这就催生了相当一部分职工对自建房申请贷款的需求。而相比商业贷款而言,公积金贷款一向被视为较为安全的优良贷款品种。该政策的出台,正是针对这一情况,为这部分人群自建农房提供一条融资渠道。

(三)制度层面。扩面对象范围扩大后的需求。随着时代的变

迁和政策的倾斜,住房公积金归集扩面的重点已经转移到非公企业以及机关事业单位的编外合同工群体。近几年来,我县非公企业发展迅速,并由此催生了一批在非公有制企业上班、每个月按时缴纳公积金却因为公积金政策瓶颈而无法享受建房贷款的非公企业职工。至2013年6月底,新昌分中心现有缴存单位669个,正常缴存人数为40570人,其中农村户口缴存职工或者配偶为农户的将近2.5万户,这是一个存在客观需求的庞大群体。为了提高住房公积金使用率,使公积金贷款政策惠及越来越多的农村缴存职工,适应新农村建设的需要,迫切需要突破难点,完善农村建房公积金贷款政策。

## 二、存在的困难

(一)抵押物缺少。贷款就必须要有财产进行抵押,而这种财产必须是可设立抵押权的,现行担保法和物权法都规定宅基地不能抵押,农村宅基地不能设立抵押权。正因如此,农村土地属集体所有,集体性质的房产证也就不能作为住房公积金贷款时的抵押物。上述现象的存在,使得农民建房申请住房公积金贷款困难重重。

(二)风险系数大。1.从农村缴存职工来看,多半是社会的中低收入人群,还贷能力低,由于企业改制和社会劳动用工制度的改革,部分职工很可能会因丧失工作或其他重大变故而发生贷款违约的风险。2.从贷款发放的各个环节来看,需要住房公积金管理中心、委托贷款银行、缴存职工、评估公司等当事人共同参与,合同关系中当事人的权利义务设定都不尽相同,呈现多样性和复杂性。一是风险生成的环节多,从公积金管理中心到贷款银行,从借款职工到房地产评估公司等,都可能产生风险。二是风险造成的直接危害大。风险直接损害国家的住房公积金制度、缴存职工的私人财产安全、银行的金融秩序和广大职工住房问题的解决等。综上所述,管理中心出于对贷款风险的防范,必定注重对风险的早期识别、预警和控制,这在一定程度上会提高贷款准入门槛。

## 三、破解对策与思考

(一)贷前:分析考察,建立两个档案。

一是建立一个完整详细的个人资料库,包括基本身份状况、就业状况、收入状况及家庭背景,量化分析借款人的还款能力。二是建立公积金贷款客户个人信用档案制度。及时了解借款人的诚信状况。利用计算机网络技术,与人民银行的个人征信系统实行资源共享。对骗贷客户、在银行或公积金中心贷款逾期多次等资信较差的客户,在第一步提出申请阶段就拒绝其申请要求。

(二)贷中:接收审核,坚持五个严格。

一是严查抵押物。如果职工可以因自建房申请公积金贷款,那么该抵押物在贷前指代的肯定是他人在本辖区内具有完全产权的现实房产。要综合考察抵押房产的地段、楼层、实地评估价值。该抵押物的抵押价格将为公积金贷款额度提供参考。

二是严选担保人。自建房贷款职工多属一些收入不稳定的申请人,人员流动性比较大。除了不动产抵押外,我们选择第三方担保(考虑到担保方的担保资格、担保意愿及担保能力,以机关事业单位的正式职工或管理相对规范的企业管理人员作为保证人),为后期的防范逾期工作提供便利。

三是严定评估公司。因为不同于房产开发商的商业活动,自建房主要是用于个人家庭生活,其原则为舒适实用。但是贷款的额度必须依据建造成本,因此有必要引入专业的、资信良好的房地产评估公司来对自建房的工程预算造价进行一个相对准确的估价。同时还要对所抵押的房产进行估价,依据两者同时来确定贷款额度。

四是严守操作制度。要在公积金中心内部建立起信贷员制度,实行规范化、制度化、科学化的管理。要大力提高信贷人员的业务素质和政治素质,这样才能在内部管理中避免因信贷员疏忽而造成把关不严的风险隐患。

五是严审贷款资料。借款人向管理中心提出贷款书面申请,并提供以下证明材料的原件及复印件:借款人及其配偶的身份证明、婚姻证明、户籍证明、收入证明;所抵押房屋的产权人及其房

屋共有权人的身份证明、婚姻证明;需提供土地、规划等部门的审批材料(建设用地批准书、乡村建设规划许可证等);需提供有关部门的建房资格认定审批材料或代建协议等资料;管理中心要求提供的其他资料。

(三)贷后:跟踪催收,实行三个联动。

一是加强与归集科联络,利用管理中心负责记载职工住房公积金的优势,动态掌握借款人住房公积金账户变动情况,及早发现潜在的风险。二是加强与律师事务所在的合作,提高逾期贷款催收效率,防范催收过程中可能出现的法律问题。三是加强与委托银行的联系,引入竞争机制和奖励机制,充分调动催收部门和受托银行的积极性和主动性,采取不同的催收措施,降低因违约造成的损失。

## 四、主要做法

新昌分中心在农村自建房公积金贷款中掌握的尺度是“宽进严出”。“宽”是为了让更多农村贷款户能够享受住房公积金惠民政策,“严”是为了更好地管理公积金,防范资金风险。坚持宽严相济的原则,既能惠民万家,又能防范贷款风险,保证资金安全运作。

(一)针对抵押物瓶颈——可用第三方房产抵押。《新昌县农村建房住房公积金贷款实施办法(试行)》放宽了农村建房住房公积金贷款的申请条件,规范了相应的申请操作流程。一是借款人申请住房公积金贷款时,须用本人或配偶名下本县范围内具有完全产权的住房作抵押,如本人或配偶名下没有可用抵押住房的,则可经产权人同意后,用他人名下本县范围内具有完全产权的住房作抵押。二是借款人申请住房公积金贷款时,如无房产抵押,但符合担保条件的,可申请由管理中心认可的担保公司进行担保。申请条件的放宽和受益面的扩大,为农村建房提供了公积金贷款的便利,在一定程度上推进了新农村建设的进程。

(二)针对风险系数大——严格还贷四条款。

一是严控贷款条件。在绍兴市住房公积金管理中心及其分中心连续正常缴存住房公积金满6个月,具有完全民事行为能力

职工,在本县范围内建造或代建自住住房时,提取本人及房屋共有人住房公积金个人账户余额不足的,可以申请住房公积金贷款。借款人在申请住房公积金贷款时还应同时具备以下条件:1.具有稳定的经济收入,个人信用良好,具备偿还贷款本息的能力;2.具有政府及相关部门批准文件、施工合同(协议)等建房审批证明材料;3.在本县范围内具有可抵押的完全产权的住房(产权为他人的,经产权人同意也可用作抵押)或有管理中心认可的担保公司为其担保的;4.符合绍兴市住房公积金管理中心新昌分中心规定的其它条件。

二是严控贷款额度及期限。贷款额度不得高于职工实际可享受的公积金贷款额度;贷款担保方式为抵押的,不得超过总建造费用的70%,同时不得高于所抵押房屋评估价值的70%;建造费用经专业的房地产评估公司评估确定。

三是严控贷款申请时间。借款人应在《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》的有效期限内且所建房屋结顶以后提出贷款申请。

四是严控贷款发放。1.如借款人自己委托建筑公司或工程队建造的,需待房屋结顶后,经公积金中心工作人员实地查看和专业房地产评估公司评估,再将贷款资金统一划入相应借款人账户。2.如由各乡镇实施代建的,需待房屋结顶且经管理中心工作人员实地查看确认后,将贷款资金统一划入相对应代建单位账户。

## 五、初步成效

新昌县农村建房住房公积金贷款实施办法,在绍兴市范围内属于首创,在浙江省内也属于“拓荒者”。在探索中前进,在前进中完善,付出的是勇气和担当,得到的是农村缴存职工满意的微笑。可喜的是,自贷款方案实施以来,一部分农村职工已享受到公积金制度的惠民政策。截至今年6月底,已累计发放农村公积金贷款86户1220万元,支持农村建房24300多平方米,累计70多户支取公积金余额260多万元,为进一步推进城乡融合发展和新农村建设工作作出了一定的贡献。

(作者系绍兴市住房公积金管理中心新昌分中心主任)

**您需要的电话号码**  
**酒店服务热线**  
**泰坦国际大酒店**  
 订餐:86288777 总机:86288888  
 订房:86288778 咨询:86283188

**法律服务专线**  
**浙江啸天律师事务所**  
 电话:86041555 86022243  
 地址:新昌宾馆三号楼3楼

**华翔珠宝柜装修特惠**  
 活动时间:8月1日—13日

☆老凤祥玉器5折  
 ☆老凤祥珠宝、银饰品8折  
 ☆周大金珠宝3.8折

☆特价珍珠系列3.8折  
 ☆特价玉器2折  
 价格一降到底,心动不如行动!

地址:华翔大厦一楼 86037599

**华翔服装皮鞋夏季特卖会**

◇皮鞋疯狂促销3.5折—6折  
 ◇拉杆箱5—6折,凭学生证可享受折上折  
 ◇品牌男装5折起  
 ◇潮流前线休闲装买一送一  
 ◇真维斯二件6.8折、一件7.8折  
 更多优惠活动,详见华翔大厦海报!

**信息广场**

**老板专卖**  
 厨柜特价550元/米起  
 电话:86227969  
 地址:人民西路160号

**康王 中药 染发**  
 自然黑、不伤发、不褪色、不含间苯二胺、不易过敏,免费体验。  
 地址:人民西路7-3号 电话:86010056

**抵押 转贷 小额借款**  
 杨经理 15105857126

**出售**  
 南岩美墅紫荆园排房301平方  
 电话:13967583139

**百姓应急用钱的快速通道**  
 方便百姓急需钱,单笔金额可小至壹仟元大至叁佰万元。民间金银首饰、玉器古玩、名表车辆、证券股票、房产等质(抵)押。鼓山西路530号 86268111 通天程典当

**要化妆 找小芳**  
 地址:桂花新村22幢 86225000

**家教**  
 飞跃教育数学、科学、英语  
 电话:86894033 杨

**招聘**  
 宁波海蒙运输代理公司新昌办诚招业务员,女,大专以上学历,要有国际贸易专业,具体面议。电话:13819568988 86292106 张女士

**出租**  
 碓下煤场现有房子、厂房5000M<sup>2</sup>,手续齐全,适合煤炭经营及办厂。电话:18905759922

本栏目广告联系地址:钟楼南村33号  
 联系人:陈河 热线:86046188