

## 购房贷款、支付房租

## 公积金改革：放宽提取标准后还能做什么

日前,住建部、财政部、央行联合出台新规定,放宽职工提取住房公积金支付房租的条件。取消房租支出占家庭收入比例的限制,不需提供完税证明和租赁合同备案,也无需租金发票,只需职工连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在缴存城市无自有住房且租房的,可提取双方住房公积金支付房租。



## 公积金新规 一箭三雕 与三个问号

公积金作为提高居民居住水平的互助性基金,在现实中发挥了不少作用,但无可否认它眼下存在很多积弊,积弊之一就是提取使用条件限制过严。近年来,虽然多地都在探索放宽提取条件,但国家层面的动作不多。因而对三部委放宽提取条件的做法,舆论高度关注。

财经评论人冯海宁认为,尽管这次新规只是围绕租房,但此举“一箭三雕”:其一,纠正了不合理规定。现行《住房公积金管理条例》(下称《条例》)第24条规定,职工房租超出家庭工资收入的规定比例的,可以提取职工住房公积金账户内的存储余额。据住建部官员透露,有的地方规定比例高达30%。这显然会影响职工权益。而这次新规定取消房租支出占比的限制,也是种纠偏。

## 不能只打房租提取 政策补丁

放宽职工提取住房公积金支付房租的条件,对于缓解低收入群体租房经济压力无疑是个好消息。公积金支付房租是公积金主要用途之一,但提取难由来已久,如广州2013年房租提取率仅为1%,突出反映在提取的条件苛刻、审批繁琐。此番的新规,有效破除了审批的管控,放宽了条件,简化了手续,只需要证明本人及配偶无房即可提取公积金,基本可以满足租房者提取的诉求。

与公积金提取难相对应的是各地公积金沉睡,大量资金囤积,一方面面临着资金贬值风险;另一方面对于一部分无需购房者,公积金成为能看不能吃的“画饼”,限制职工的消费能力,不利于改善和提高生活水平。

坦率来说,放宽公积金支

其二,有利于弥补楼市“短板”。长期以来,中国楼市一条腿长一条腿短,商品房买卖市场以火箭的速度发展,而住房租赁市场却如老牛爬坡。结果是,房租价格水平这几年快速上涨,“逼”着一部分人去买房。而新规显然有利于推动住房租赁市场发展,让这两个市场更趋均衡。不久前,住建部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》,指出开发商也可自行经营租赁。当公积金政策支持居民租房,开发商就有动力把部分商品房转化为租赁房,过剩的商品房也会被消化一部分。

其三,能让公积金缴存者真正受益。长期以来,繁杂的提取条件限制,造成很多职工提取住房公积金支付房租困难。此次放松提取条件后,就没那么多条条框框限制职工权益,公积金的

公平性得到了一定体现。

不过,对此次公积金新规定,仍有三个问号有待打开:首先,居民租房提取公积金之后会不会影响以后买房贷款?有人对此担心,期望相关部门对此作出明确解释。其次,究竟是对公积金规定动“小手术”,还是修改《条例》动“大手术”?不久前,有媒体披露该《条例》已完成修订,试问新条例到底何时出台?

还有,改革制度的同时是否改革体制?相关部委出台新规及《条例》修订完成,这是制度改革的动作。但这还不够,还应改革公积金管理体制。目前,从住建部到省市县级的公积金管理部门,只是松散的指导管理关系,公积金陷入封闭的属地管理,这带来高成本、腐败等问题。在此情境下,对应的体制改革应与制度革新同步迈进。

付房租的提取条件,只是破解其中的一个弊端。即便是按照公积金的“住房”定义,满足保障要义,除了购买贷款、支付房租之外,还有诸如物业费、购房契税、专项维修资金等与居住、购房密切相关,事实上也应当列入提取的范围之内。

尤其重要的是,公积金是个人的财产,虽然有一定的强制性、互助性,但是相关的管理应当属于委托管理的性质,不能等同于行政资源的管控,要在兼顾公积金的保障特性的前提下,充分赋予居民的选择权,通过有效的选择来实现权益的对等,以及保障的实质化。比如,可设立公积金返还机制,缴费至一定的年限,可申请按比例返还部分,视同居民解决与住房相关的问题。同时,公

金返还与贷款有排他性,即申请贷款不得申请返还,而申请返还者在一定期限内不得申请贷款。通过弹性的选择,把更多决定权交给居民,一揽子解决提取难题,不仅可以减轻管理的压力,还有可以有效规避账户贬值的风险。

三部门有关提取公积金支付房租的“新规”,虽然是对《条例》的部分修改和完善,有一定的针对性,但是这种打补丁的方式,既不是对该法规程序上的修改,也没有扭转公积金管理思路上的积弊,还属于头痛医头、脚痛医脚的治标之举。公积金制度需要顺应时代的发展,满足法治的要求,推动立法的顶层设计,屡屡爽约的《住房公积金管理条例》修订进度公开应当跟上舆论期许的节奏。

(据新京报)

## 美国、沙特 誓不减产石油的背后

1月27日,美国总统奥巴马旋风式访问刚刚完成权力交接的中东盟友沙特。一个多小时的会谈,奥巴马便向沙特新国王表达了美国不希望沙特减少石油产量的期望。就在此前,沙特石油部长也明确表示,“如果非欧佩克国家想要减产,那么欢迎,不过我们不会减产的,尤其是沙特阿拉伯不会减产。”油价继续下行趋势明显,为何这两个产油大国却约定誓不减产,在这背后又有哪些因素驱使?

## 美国的算盘

## 盘算一 推动经济复苏的动力

美国是全球最大的石油消费国,油价下跌无疑让美国经济受益良多。油价下跌减少了美国家庭在汽油消费方面的开支,相当于增加了美国家庭收入,有利于扩大美国家庭其他方面的支出,进而推动美国经济增长。

油价下跌不仅刺激家庭消费,还对美国运输业产生了积极的影响。外媒指出,国际油价下

跌还将降低运输与生产成本,使美国大部分行业受益,如房地产行业,很多与石化相关的建筑材料价格都在下降,这有利于美国房地产开发商降低成本,增加利润。同时,更低的国际油价也会以别的方式刺激美国经济增长,这将在零售、休闲、旅游和医疗等行业创造出数以万计的就业机会。

## 盘算二 加大对伊朗和俄罗斯的压力

里根时期的总统经济顾问委员会主席、哈佛大学教授马丁·费尔德斯坦日前撰文称,国际油价持续大跌反映了市场参与者对未来石油供需基本面的预期及利率上升的预期,未来仍可能进一步下跌,“油价继续下跌可能造成严重的地缘政治后果。因为,油价下跌的受害者主要是美国及其盟友的敌对阵营,如委内瑞拉、伊朗和俄罗斯。尤其是,当油价跌到60美元可能会让俄罗斯无法承受”。

油价下跌减少了石油输出国

的出口收入,对单纯依靠石油收入维持财政平衡的国家影响最大。若石油每桶下跌12美元,俄罗斯一年就会减少4亿美元收入,沙特减少8亿美元收入。

目前,油价已经降到了每桶45美元,且油价继续下行的趋势明显,可以想象俄罗斯、伊朗在此问题上所承受的压力巨大。美国继续要求沙特不要减产,不排除通过原油价格继续向俄罗斯和伊朗施压的动机,以此迫使俄罗斯在乌克兰问题上让步,并使伊朗就伊核问题达成协议上让步。

## 沙特的打算

## 盘算一 巩固市场份额 与非欧佩克国家打石油战

沙特是中东地区最大的产油国,也是欧佩克组织的领头羊。目前,沙特是少数几个还有闲置产能的国家,能对市场起到绝对的话语权。只要沙特不同意,欧佩克就难以真正作出与沙特相反

的决定。

有分析人士认为,沙特及其海湾产油国伙伴是为了保住国际市场份额,同美国页岩油生产企业和非欧佩克产油国打“油价战”。

## 盘算二 满足盟友要求 顺带考验美页岩油企业

如同沙特内阁发表的声明所说,欧佩克作出的不减产决定符合沙特的根本经济利益。与委内瑞拉不同,沙特的现金储备跟能源储量一样可观,抗低油价风险的能力更强。因此,面对美国盟友不减产的要求,沙特便顺水推舟,何乐而不为。

此外,超低油价对美国页岩油产业的发展无疑是一个巨大的打击。继2015年1月,美国首家页岩油企业宣布破产后,美国最大钻井承包商表示,已收到4个将提前终止钻井合同的通知。在此之前,美国最大能源集团之一的康菲石油公司也宣布减产。随着国际油价持续走低,美国页岩油市场似乎正陷入

一场危机。

页岩油一直是沙特的心结,曾弱化了沙特与美国坚固的盟友关系,沙特也多番表态对页岩油“不看好”。

美国和沙特不愿减产的背后,都怀揣着各自的小算盘,这一举动自然受政治、经济利益的驱使。对于沙特而言,这是为保住其国际原油市场份额而奋力一搏。对于美国而言,不管油价是否走低都是赢家。如果油价走低,意味着美国经济复苏的外部条件将更好;如果油价走高,可将继续开展页岩油革命,解决国内就业问题,并大幅降低本国的能源价格。

(综合新华网等)