



马克思主义理论与现实研究文库

主编◎李建平



A Research on the Housing Provident Fund

住房公积金问题研究

朱婷 / 著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

中国社会主义市场经济研究专辑
专辑主编 李健建



朱婷 / 著

住房公积金问题研究

A Research on the Housing Provident Fund



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目(CIP)数据

住房公积金问题研究/朱婷著. —北京: 社会科学文献出版社,
2012. 12 (2013. 2 重印)

(马克思主义理论与现实研究文库)

ISBN 978 - 7 - 5097 - 4235 - 8

I. ①住… II. ①朱… III. ①住宅 - 公积金制度 - 研究 - 中国
IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 014800 号

· 马克思主义理论与现实研究文库 ·

住房公积金问题研究

著 者 / 朱 婷

出 版 人 / 谢寿光

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

责任部门 / 社会政法分社 (010) 59367156

责任编辑 / 黄金平 关晶焱

电子信箱 / shekebu@ssap.cn

责任校对 / 李 红

项目统筹 / 王 绯

责任印制 / 岳 阳

经 销 / 社会科学文献出版社市场营销中心 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

印 装 / 三河市尚艺印装有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

印 张 / 14.25

版 次 / 2012 年 12 月第 1 版

字 数 / 232 千字

印 次 / 2013 年 2 月第 2 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 4235 - 8

定 价 / 48.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社读者服务中心联系更换

 版权所有 翻印必究

马克思主义理论与现实研究文库

总序

神州大地风雷激荡，海峡西岸春潮澎湃。福建师范大学省重点高校建设项目《马克思主义理论与现实研究文库》与大家见面了。

本文库以坚持、发展和弘扬马克思主义为宗旨。这既是神圣的使命，又是历史的责任。马克思主义问世已经一个半世纪了，尽管她遭遇到各种各样的围攻、谩骂、禁锢、歪曲……但仍顽强地成长、广泛地传播、蓬勃地发展；尽管也有成百上千种理论、学说来与之较量，企图取而代之，但都无法得逞。“苏东剧变”虽然使世界社会主义遭受严重挫折，但无损马克思主义真理的光辉。马克思主义者在认真总结“苏东剧变”的教训后，将使马克思主义理论变得更纯洁、更成熟，朝着更健康的方向发展。

当20世纪即将结束的时候，英国广播公司在全球范围内举行过一次“千年风云人物”网上评选。结果，马克思被评为千年思想家，得票高居榜首。中国共产党人80多年来，坚持以马克思主义为指导，取得了革命和建设一个又一个的胜利，开创了中国特色社会主义道路，把一个贫困落后的中国，变成一个初步繁荣昌盛、欣欣向荣的中国。在进入21世纪后，中国共产党人再次庄严宣告，马克思主义是我们立党立国的根本指导思想，是全党全国人民团结奋斗的共同思想基础，并且以极大的决心和魄力，在全国实施马克思主义理论研究和建设的宏大工程，在马克思主义发展史上留下光辉的篇章。

马克思主义之所以具有如此强大的生命力和竞争力，在于她具有以下

五个突出的品格。

一是科学性。一种理论、观点能称为科学，它必须满足两个条件：一是合理地解释历史的发展，特别是其中的一些难题、怪象；二是有效地预见未来，并为尔后的实践所证实。列宁在评价马克思一生中的两大发现之一唯物史观时这样写道：“马克思的历史唯物主义是科学思想中的最大成果。过去在历史观和政治观方面占支配地位的那种混乱和随意性，被一种极其完整严密的科学理论所代替。这种科学理论说明，由于生产力的发展，从一种社会生活结构中发展出另一种更高级的结构，如何从农奴制度中生长出资本主义。”^①中国改革开放 20 多年的实践已向世人有力地证明中国所选择的建设中国特色社会主义道路及其指导思想马克思主义是完全正确的，而西方一些别有用心的人士所鼓吹的“中国崩溃论”等论调则是完全错误的。

马克思主义是科学，这就要求我们以科学的态度对待马克思主义。针对林彪、“四人帮”肆意割裂、歪曲毛泽东思想，邓小平提出要完整、准确地理解毛泽东思想，这是十分正确的。同样，我们对马克思主义的主要创始人马克思的学说也要完整、准确地理解。在这方面，由于种种原因，我们还做得不够理想。例如，对马克思主义哲学，我们主要通过恩格斯、列宁，甚至斯大林的著作来了解，而对马克思在《资本论》中所应用的十分丰富的辩证法思想，则研究得不多。《资本论》虽然主要是研究资本主义的这一特殊的市场经济，但同任何特殊事物中都包含着一般一样，透过资本主义市场经济这一“特殊”，马克思也揭示了市场经济的“一般”，这个“一般”对社会主义市场经济也是同样适用的。因此，我认为要从现时代的观点重新解读《资本论》，发掘那些有益于建设社会主义市场经济的东西。学术界有人提出要“回到马克思”、“走近马克思”、“与马克思同行”，但最重要的是要完整、准确地理解马克思。恩格斯在《资本论》第二卷序言中写道：“只要列举一下马克思为第二卷留下的亲笔材料，就可以证明，马克思在公布他的经济学方面的伟大发现以前，是以多么无比认真的态度，

① 《列宁选集》第 2 卷，人民出版社，1995，第 311 页。

以多么严格的自我批评精神，力求使这些发现达到最完善的程度。”^①因此，我们对待马克思的著作，对待马克思的一系列“伟大发现”，也要采取“无比认真的态度”和“严格的自我批评精神”。只有以科学的精神和科学的态度才能产生科学的结论。

二是人民性。列宁指出：“马克思学说中的主要的一点，就是阐明了无产阶级作为社会主义社会创造者的世界历史作用。”^②马克思主义从来没有隐讳，她是为无产阶级服务的，是无产阶级认识世界和改造世界的思想武器。但是，无产阶级又是人民群众的一部分——当然是核心部分。无产阶级的利益和广大人民群众的利益是相一致的，而且，无产阶级只有解放全人类，才能最后解放自己。可以说，马克思主义不仅是反映无产阶级利益的学说，同时也是反映最广大人民群众利益的学说。阶级性和人民性本质上是相一致的，只不过在不同的时期强调的侧重点有所不同罢了。在革命战争年代，强调马克思主义的阶级性，是完全必要的，也是十分正确的；在社会主义建设时期，随着社会主要矛盾的转换，在坚持马克思主义阶级性的同时，应该强调她的人民性，强调马克思主义反映最广大人民群众的根本利益要求。“三个代表”重要思想以及科学发展观、“执政为民”、“以人为本”、构建和谐社会、开展荣辱观教育等理论，一经问世就广为流行，受到了人民群众的热烈拥护，就是因为它们具有鲜明的人民性。过去很长一段时间中，由于受“左”的思潮的影响，我们把人权看成是资产阶级的观点，采取回避、批判的态度，结果在国际政治斗争中经常处于被动境地。这一情况在20世纪90年代发生了根本变化。1991年11月1日中国正式公布了《中国的人权状况》（又称《中国人权白皮书》），高度评价人权是一个“伟大的名词”、“崇高的目标”，是“长期以来人类追求的理想”。以此为开端，中国掀起了研究人权、关心人权、维护人权的热潮，人权理论成了马克思主义理论体系的一个重要组成部分。从人权理论在我国所发生的变化，说明人民性的确应该成为马克思主义的一个重要特征。

三是实践性。“强调理论对于实践的依赖关系，理论的基础是实践，

^① 《马克思恩格斯全集》第24卷，人民出版社，1972，第4页。

^② 《列宁选集》第2卷，人民出版社，1995，第305页。

又反过来为实践服务。判定认识或理论之是否真理，不是依主观上觉得如何而定，而是依客观上社会实践的结果而定。真理的标准只能是社会的实践。”^① 毛泽东同志在将近 70 年前讲的这段话，至今仍十分正确。马克思主义是放之四海而皆准的普遍真理，因为她揭示了人类社会发展的客观规律，为人类进步、社会发展，为全人类的最后解放指明了正确方向；但在实际运用马克思主义的理论时，又要同各国的具体实践相结合，不能生搬硬套，不能搞教条主义。实践在发展，马克思主义本身也要随着实践的发展而发展。马克思主义虽然诞生于 19 世纪，但她没有停留在 19 世纪。作为一个开放的理论体系，150 多年来，她始终与时代同行，与实践同步。党的十六大把“与时俱进”作为中国共产党新时期思想路线的重要内容，把能否始终做到实践基础上的理论创新当做我们必须长期坚持的治党治国之道，正是对马克思主义实践性的高度重视和深刻体现。

社会实践是检验科学与非科学、真理与谬误的巨大试金石。当苏联解体、东欧剧变时，西方一些人兴高采烈，并且迫不及待地兜售所谓的“华盛顿共识”，把它当成是解决各国社会经济危机、走向繁荣富强的灵丹妙药。但实践表明，推行“华盛顿共识”的国家非但没有摆脱危机，反而陷入了更深重的灾难，“华盛顿共识”不得不宣告失败。与之形成鲜明对照的是，中国坚持和发展马克思主义，走中国特色社会主义道路，取得了令世人瞩目的伟大成绩。中国的成功实践已在国际上逐步形成了“北京共识”，这既是中国 20 多年来改革开放实践的胜利，也是中国化的马克思主义的胜利。

四是战斗性。马克思在《资本论》第一卷的序言中写道：“在政治经济学领域内，自由的科学研究遇到的敌人，不只是它在一切其他领域内遇到的敌人。政治经济学所研究的材料的特殊性，把人们心中最激烈、最卑鄙、最恶劣的感情，把代表私人利益的复仇女神召唤到战场上来反对自由的科学研究。”^② 由于马克思主义公然申明是为无产阶级和广大人民群众谋利益的，所以从她一问世，就受到了敌人的百般攻击，在其生命的途中

① 《毛泽东选集》第 1 卷，人民出版社，1991，第 284 页。

② 《马克思恩格斯全集》第 23 卷，人民出版社，1972，第 12 页。

每走一步都得经过战斗。马克思一生中的主要著作大多是和资产阶级思想家进行论战的记录，就连《资本论》的副标题也是资产阶级“政治经济学批判”。“正因为这样，所以马克思是当代最遭嫉恨和最受诬蔑的人。”^①可是，当马克思逝世的时候，在整个欧洲和美洲，从西伯利亚矿井到加利福尼亚，千百万战友无不对他表示尊敬、爱戴和悼念。恩格斯十分公正地说：“他可能有过许多敌人，但未必有一个私敌。”^②

在我国，马克思主义已经处于意识形态的指导地位，在马克思主义的指引下，全党全国人民正在为实现第三步战略目标、推进现代化建设而努力。但是，也要清醒地看到，在新的历史条件下，巩固马克思主义在意识形态领域的指导地位面临的形势是严峻的。从国际看，西方敌对势力把中国作为意识形态的主要对手，对我国实施西化、分化的图谋不会改变。从国内看，随着社会主义市场经济的发展和对外开放的扩大，社会经济成分、组织形式、就业方式、利益关系和分配方式日益多样化，人们思想活动的独立性、选择性、多变性和差异性进一步增强。在这种情况下，出现非马克思主义甚至反马克思主义的思想倾向，也就不可避免了。面对这种挑战，我们不能回避，不能沉默，不能妥协，更不能随声附和、同流合污。苏联、东欧的前车之鉴，我们记忆犹新。我们应该表明态度，应该奋起反击，进行有理有据有说服力的批判，以捍卫马克思主义的科学尊严。例如，有人肆意贬低、歪曲、否定马克思的劳动价值论，企图动摇马克思主义政治经济学大厦的基石，难道我们能听之任之吗？有人千方百计地把“华盛顿共识”推销到中国来，妄图使中国重蹈拉美、俄罗斯、东欧和东南亚一些国家的覆辙，我们能袖手旁观吗？当然不能！这不仅是党性立场所致，也是科学良知使然！在这一点上，我们应该向德国工人运动的老战士、杰出的马克思主义理论家弗朗茨·梅林学习，他在一个世纪前写的批判各种反马克思主义思潮的论文（已收入《保卫马克思主义》一书中，苏联1927年版，中文版为人民出版社1982年版），今天读来仍然感到新鲜和亲切。

^① 《马克思恩格斯选集》第3卷，人民出版社，1995，第777页。

^② 《马克思恩格斯选集》第3卷，人民出版社，1995，第778页。

五是国际性。1848年,当马克思、恩格斯出版《共产党宣言》,发出“全世界无产者,联合起来”的号召时,就注定了马克思主义是一种超越地域、肤色、文化局限的国际性的思想理论体系。当今,方兴未艾的经济全球化浪潮正深刻地影响着世界各国的经济社会进程,尽管这种影响有其积极的一面,但也会给许多发展中国家造成消极的甚至是严重的后果。这已为许多事实所证明。如何在经济全球化进程中趋利避害,扬善去恶,除了以马克思主义作指导外,别无其他更好的主义。因此,马克思主义的国际化,现在比以往任何时候都显得重要和迫切。西方垄断资本出于维护其根本利益的考虑,竭力反对马克思主义的国际化,也就不足为奇了。

中国共产党人把马克思主义普遍真理与中国具体实践相结合,产生了中国化的马克思主义,指引中国的革命与建设不断取得新的胜利。随着中国改革开放的不断深入、综合国力不断增强、人民生活不断改善、国际地位不断提高,世界各国对中国的兴趣日益浓厚。因此,“北京共识”、“中国模式”逐渐成为国际论坛的重要议题。看来,中国化的马克思主义正在走向世界,这不仅是马克思主义在中国85年发展的必然,也是当今世界经济社会形势发展的必然。作为中国的马克思主义者,应该感到自豪,因为对马克思主义的发展作出了自己的贡献;应该要有广阔的国际视野,不仅要关注世界的风云变幻,也要了解和研究国外马克思主义研究的动态。要积极推进国际的学术交流与合作,让中国化的马克思主义为世界各国朋友所了解,并与他们一道,共同推进马克思主义的发展。

以上所述马克思主义的五大品格,也是本文库所遵循的指导思想。福建师范大学历来重视马克思主义理论的教学与研究,20多年来在本科生、研究生中坚持开设《资本论》和其他马克思主义原著课程,出版、发表了许多用马克思主义立场、观点和方法分析问题、解决问题的论著。学校把马克思主义理论研究和学科建设紧密结合起来,迄今已获得理论经济学、历史学、中国语言文学等一级学科博士点、博士后科研流动站和马克思主义原理、马克思主义中国化、思想政治教育等二级学科博士点,培养了一大批有志于马克思主义理论教学和研究的学术骨干。2006年初,学校整合相关院系师资,成立了马克思主义研究院。本文库是学校学习、研究、宣传马克思主义理论的重要阵地,也是开展对外学术交流的重要平台。

本文库初步安排 10 辑。大体是：马克思主义哲学研究；《资本论》与马克思主义经济理论研究；中国社会主义市场经济研究；马克思主义中国化研究；思想政治教育研究；马克思主义发展史研究；社会主义经济发展史研究；国外马克思主义研究；西方经济学与当代资本主义研究；建设海峡西岸经济区研究等。每辑出若干本著作，计划用 10 年左右的时间，出版 100 本著作。本文库的出版得到福建省重点高校建设项目的特别资助和社会科学文献出版社的大力支持，在此表示衷心感谢！

胡锦涛同志十分重视实施马克思主义理论研究和建设工程，勉励参与这一工程的学者要进一步增强责任感和使命感，满腔热忱地投身这一工程，始终坚持解放思想、实事求是、与时俱进，大力弘扬理论联系实际的马克思主义学风，深入研究马克思主义基本原理，深入研究邓小平理论和“三个代表”重要思想，深入研究重大的理论和实际问题，为马克思主义在中国的发展，为全面建设小康社会、开创中国特色社会主义新局面作出新的更大的贡献。这段语重心长的话，也是本文库所追求的终极目标。

是为序。

李建平

2006 年 3 月 31 日

绪 论

住房公积金是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体（以下简称单位）及其在职职工缴存的长期住房储金。住房公积金制度是我国建立的一项专门针对城镇职工基本住房问题的社会保障制度，它旨在通过国家强制缴费的方式，为城镇居民建立住房公共积累基金，帮助城镇居民解决建造和购买住房所需的资金积累与融通问题，帮助城镇居民实现基本居住权。

随着我国改革开放的发展，我国的社会主义市场经济逐步取代了原有的计划经济，我国的城镇住房制度也不例外。20 世纪 80 年代，我国开始逐步对新中国成立以来建立起来的高度集中的城镇住房统建统配制度进行改革，城镇住房由原来的国家和单位统一建造、统一免费提供逐步转变为由市场以商品货币形式供给。如何帮助城镇居民适应这一住房获取形式的转变呢？

20 世纪 90 年代，我国城镇住房改革全面铺开，与改革相配套的措施也陆续推出。在借鉴境外经验和自我摸索的基础上，我国实行了从供需两个方面双管齐下帮助城镇居民适应住房改革的措施，即在供应方面，大力发展经济适用住房和廉租住房，并以政策指导价出售或出租给中低收入者；在需求方面，建立住房公积金制度，帮助城镇职工积累住房储金和获取住房融资，从而帮助职工实现购房，实现居住权。

1991 年，我国开始实行住房公积金制度试点。1998 年，住房公积金制度在我国全面建立起来。可以说，住房公积金制度与经济适用住房和廉租住房制度等一起构成了当前我国社会主义市场经济条件下的有中国特色的住房

保障制度，它们有着相同的目标——帮助城镇职工实现基本住房需求。经过约 20 年的发展，我国住房公积金制度迅速发展和完善，但是，在该制度内部和外部还存在一些不利于住房公积金制度健康发展、不利于其住房保障目标顺利实现的因素。

对住房公积金制度发展中所存在的主要问题进行探讨既具有一定的理论意义，也具有一定的实践意义。一方面，我国住房公积金制度是在社会主义市场经济条件下建立和发展起来的，它需要适应我国特有的国情，因此，尽管境外有丰富的住房资金积累与融资的理论及相关实践经验，但它们并不完全适合我国国情。另一方面，尽管国内学者对住房公积金问题有不少的研究，但这些研究往往就事论事较多，系统性研究和理论创新较少。因此，我国住房公积金理论还有待发展和丰富。本书通过对住房公积金问题的系统探讨，可能发展和丰富我国住房公积金相关理论，如本书通过探讨住房公积金的来源，将可能丰富劳动力商品价值与工资决定理论；通过探讨住房公积金的基本功能、衍生功能和宏观调控功能，将可能丰富社会保障和宏观调控理论；通过对住房公积金问题的研究，也可能丰富对新形势下和谐社会建设特点和规律的认识与把握。

中共十六大报告第一次将“社会更加和谐”作为重要目标提出，中共十六届四中全会第一次把“和谐社会建设”与经济建设、政治建设、文化建设等其他三大建设并列。构建社会主义和谐社会必须注重社会公平，必须兼顾不同利益群体的诉求。同时，构建社会主义和谐社会必须正确处理各类社会矛盾，必须妥善协调各方面的利益关系。科学地研究和合理地解决住房公积金制度中所存在的问题无疑是构建社会主义和谐社会的重要一环。当前，我国城镇基本住房问题还比较严峻，住房公积金制度的内部建设和外部发展环境还存在诸多不完善的地方，它们影响了住房公积金效率的发挥及其住房保障目标的实现，影响了职工公平享受公积金互助福利，不利于社会和谐。加强对我国住房公积金问题的研究，为完善我国住房公积金制度提供对策建议，将可能为推进我国社会主义和谐社会建设作出一定贡献。

本书以马克思主义经济学理论和其他相关的西方经济学理论为指导，系统分析了我国住房公积金制度中所存在的问题。然后，为了促进我国住房公积金制度乃至整个社会保障制度的高效健康发展，在借鉴新加坡、德国、美国和中国香港等国家和地区的住房资金积累和住房融资模式经验的基础上，依据我国国情，本书提出了完善和发展我国住房公积金制度的建议与对策。

总括而言,本书主要探讨了如下几个方面的问题:

第一,分析了我国住房公积金的性质与目标,探讨了我国住房公积金制度在规定产权时所存在的问题。本研究发现,我国住房公积金的性质不明确,目标不确定,产权残缺。为了住房公积金的合理使用,为了维护住房公积金成员的利益,为了住房公积金制度的健康发展,我们应明确规定住房公积金的自助和互助双重性质,明确与维护住房公积金及其收益的个人所有权,并建立“居者有其屋”住房发展总目标和“住有所居”住房发展阶段性目标。

第二,分析了我国住房公积金功能发展存在的问题。本研究认为,我国住房公积金基本功能和衍生功能发展不协调,宏观调控功能发展不理想,不利于公积金住房保障目标的实现。为了优化住房公积金的功能,从制度外部来说,我国住房公积金应该与养老保险基金进行统筹管理,利用二者的互补性提高基金效率,即在二者总缴费率不变的前提下,降低养老保险缴费比重,增加住房公积金缴费比重,从而加速公积金住房保障目标的实现。同时,我们也应该允许个人以住房公积金账户余额填补自己的养老保险账户,允许以房产抵补自己养老保险账户资金,从而实现住房保障和养老保障的统筹优化。从制度内部来说,应要求职工对住房公积金进行有限提取和按个人缴存贡献贷款,应改住房公积金直接贷款支持保障性住房建设为住房公积金购买保障性住房建设债券的方式,使有限的住房公积金能较充分合理地发挥作用。同时,为了使住房公积金功能创新不致影响其基本的住房保障功能,我们应取消住房公积金收益的利息补贴功能、低保提取功能和大病大灾提取功能,改行住房公积金高等教育贷款功能。为了更好地发挥住房公积金的宏观调控功能,我们还应统一全国的住房公积金缴费率。

第三,研究了我国住房公积金贷款过程中所存在的贷款风险管理、贷款标准设置等问题。本研究认为,我国住房公积金贷款管理的风险意识和人本意识不强,贷款标准设置不够科学且变化随意,贷款资金来源有限。为了能提前防范和及时化解我国住房公积金贷款在未来可能会面临的诸多还贷风险,我们需要严格贷款条件,适量发行住房公积金抵押贷款债券,建立住房公积金还贷处理平台,并实行固定利差的阶段性利率调整政策。为了让住房公积金贷款标准走向稳定合理,让住房公积金贷款公平发放,我们应根据权责对等、普遍贷款和住房公积金充分利用三大原则建立住房公积金贷款模型进行放贷。

第四,研究了我国住房公积金贷款过程中所存在的贷款资金来源以及基金运用率等问题。本研究认为,我国住房公积金的来源有限,住房公积金运用率不高。为了拓展住房公积金的资金来源,使住房公积金贷款资金更为充裕,从而更好地实现公积金的住房保障目标,我们可采取的措施有由地方政府提供财政资金或发行专项免税债券、建立住房公积金住房抵押贷款二级市场、统筹养老保险与住房公积金缴费比例和改变住房公积金退休提取等。为了提高住房公积金的运用率,我们可通过发展二手房贷款和异地贷款、实行更为灵活优惠的利率政策和提升住房公积金贷款服务质量等方式,拓展住房公积金贷款业务。同时,我们还可通过发行地方保障性住房债券和完善短期国债品种与回购机制等,以利于住房公积金沉淀资金的投资。

第五,探讨了我国住房公积金管理体系存在的问题。本研究认为,我国住房公积金的内部决策执行体系和外部监管体系都不太完善。为了使住房公积金内部决策执行体系更完善,我们应适当压缩住房公积金管理委员会的规模,并适当增加专业人士代表,让住房公积金决策更民主更科学。我们可增设住房公积金管理委员会常务机构和内部审计机构,以增强管理委员会的日常监管职能。我们还应建立对住房公积金管理中心的管理评价机制,应明确代理银行代理业务时应负的责任,从而提高管理中心与代理银行的工作效率,促进住房公积金的安全。为了使住房公积金外部监管体系更高效,我们应加强中央级政府相关部门对住房公积金的立法与调控,应明确省级政府相关部门的监管与协调责任,还应加强(设区)市级政府相关部门的政策制订和管理责任,提高住房公积金政策制订时效和监管效率。

第六,分析了住房供应、财政体制、人事制度、金融环境以及社会环境等外部因素对我国住房公积金制度发展产生的影响。本研究认为,在住房供应方面,我国当前的住房供应与潜在需求较严重失衡,住房价格上涨过快,不利于民众购房和运用住房公积金。在财政体制方面,地方财力不足影响经济适用房建设,房地产税制不合理推动了房价上涨,都不利于民众购房和运用住房公积金。在人事制度方面,我国人事制度中还存在地方官员政绩评价机制不合理和任用机制不透明等问题,影响了保障性住房市场的发展和住房公积金的运用,也影响到住房公积金的安全。在金融环境方面,我国金融从业还不十分规范,金融管理还不够严格,债券市场也不十分完善,不利于住房公积金的健康和顺利运营。在社会环境方面,我国社会经营环境不佳,法制和执法环境不完善,社会保障体系不健全,非正式制度不完善,不利于住

房公积金的专款专用与安全。因此，为了让更多老百姓买得起房和有机会运用住房公积金，为了让住房公积金有一个专一于住房基金积累和安全运营的外部环境，我们除应该回到 1998 年作出的以经济适用住房建设为主的正确决策上来之外，还必须加速财权与事权在各级政权间更合理地分配，必须进一步完善以民生指标为主的政绩评价体系，必须成立中央保障性住房建设专项基金并进行科学的转移支付，必须改善房地产税制，加快各地保障性住房的建设。同时，我们还应实行贫困者综合救助制度，加强社会价值观和社会舆论等非正式制度建设。

目 录

第一章 住房公积金研究的理论基础	1
第一节 马克思恩格斯的相关理论	1
第二节 中国特色社会主义理论的相关思想	5
第三节 西方经济学的相关理论	8
第二章 我国住房公积金制度概述	14
第一节 我国住房公积金制度的建立和发展	14
第二节 我国住房公积金的管理体系	20
第三章 我国住房公积金制度存在的问题	25
第一节 我国住房公积金性质、目标不明确及产权残缺	25
第二节 我国住房公积金功能发展不协调	34
第三节 我国住房公积金贷款管理存在问题	42
第四节 我国住房公积金管理体系不完善	52
第五节 住房公积金制度中的问题对效率的影响	61
第四章 我国住房公积金性质、产权及目标的完善	70
第一节 我国住房公积金性质的明确与产权的完善	70
第二节 我国公积金住房保障目标的明确	78
第五章 我国住房公积金功能的优化	86
第一节 我国住房公积金功能的外部统筹优化	86
第二节 我国住房公积金功能的内部自我优化	94

第六章 我国住房公积金运营管理的加强	102
第一节 我国住房公积金贷款风险管理的加强.....	102
第二节 我国住房公积金贷款标准的完善.....	110
第三节 我国住房公积金运用率的提高.....	120
第四节 我国住房公积金贷款资金来源的适度拓展.....	127
第七章 我国住房公积金管理体系的完善	135
第一节 我国住房公积金内部决策执行体系的完善.....	135
第二节 我国住房公积金外部监管体系的完善.....	143
第八章 改善影响我国住房公积金制度的外部环境	149
第一节 影响我国住房公积金制度的外部环境.....	149
第二节 住房供应环境的改善.....	160
第三节 财税与人事环境的改善.....	170
第四节 金融与社会环境的改善.....	176
结 论	183
参考文献	186
附录 1 住房公积金管理条例	195
附录 2 国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房 建设的通知	203
后 记	208