

# 多措并举规范融资行为 降低安居工程建设成本

■ 王達軒

**摘要：**当前保障性安居工程银行贷款尤其是政策性贷款已经成为安居工程建设的主要资金来源，但由于部门间协调不畅、贷款准备工作不充分等原因，出现了放款银行通过收取贷款风险保证金等方式增加贷款成本，贷款资金在融资平台停留时间长增加贷款成本，贷款资金发放与项目用款时间脱节形成资金浪费等问题。为此，笔者提出应加强与金融机构的沟通协调降低贷款成本、规范融资平台行为降低贷款成本、加强项目规划管理避免资金浪费等管理建议。

**关键词：**政策性贷款 贷款成本 安居工程建设成本

从近几年的保障性安居工程跟踪审计结果看，银行贷款尤其是政策性贷款已经成为安居工程建设的主要资金来源，如何加强部门协调，降低融资成本，避免资金浪费，从而降低保障性安居工程建设成本，是各级政府需要关注的问题。

## 一、当前安居工程贷款及贷款资金管理的现状

### （一）银行变相增加贷款成本

由于政策性贷款受国家金融调控政策及贷款银行的放贷额度限制，贷款向卖方市场倾斜，地方政府作为贷款主体成为借贷关系中的弱势群体。

#### 1. 银行收取贷款风险保证金增加贷款成本

1996年中国人民银行出台《关于严肃金融纪律，严禁非法提高利率的公告》，明确指出严禁各金融机构擅自提高存贷利率，或以贷款保证金、加收手续费等名目变相提高存、贷款利率。但在实际操作中，地方政府为得到更大的政策性贷款额度，通常会同意一些金融机构的附加规定，如收取贷款风险保证金等。银行在贷款本利之外，按照放款金额收取5%到10%的贷款风险保证金，在增加放款银行储蓄收入、融资平台账户利息收益的同时，变相提高了贷款利率，增大了贷款成本，同时也就增加了安居工程的建设成本。

#### 2. 银行放款方式增加贷款成本

贷款合同签订后，用款旗县根据工程进度及

资金需求，不定时向贷款银行申请放款。但据调查了解，贷款银行发放贷款要受上级行的放款额度限制，如果用款旗县申请用款时，该地区当月的额度已经用完，就会出现不能如期拨付贷款的现象。因此，为避免这种情况的发生，贷款银行会在上级行批复当月的放款额度后，要求用款旗县第一时间提交用款申请，然后银行再依申请放款。这样就出现了贷款的发放时间由银行确定，而不是由用款旗县确定的现象，造成放款时间与资金需求脱节，形成的贷款利息增加了安居工程的建设成本。

### （二）融资平台的部分做法增加贷款成本

#### 1. 贷款资金在融资平台停留时间长，增加资金成本

按照国家相关规定，政府不能作为贷款主体直接向金融机构贷款。我区的保障性安居工程贷款是以政府创办的融资平台为纽带，融资平台以企业的身份与金融机构签订贷款合同，获得贷款；然后再与用款旗县签订四方协议，将贷款拨付至用款旗县财政账户，用于保障性安居工程项目。银行将贷款发放到融资平台的贷款账户后，即开始计算贷款利息，融资平台依据企业内部流程，将资金在一定时期内拨付到旗县财政部门。由于缺乏有效的监管和相关规范性文件的缺失，贷款在融资平台账户滞留时间较长，资金滞留期间仅以活期存款利率计息。以2015年政策性贷款数据为例测算，当年的实际最低贷款年利率4.245%，而当期活期存款年利率是

0.35%，贷款利率是活期存款利率的 12 倍，巨大的存贷款利息差造成贷款成本大幅增加。

## 2. 融资平台收取管理费增加贷款成本

融资平台作为政府设立的企业化管理的公司，为安居工程融资只是其业务工作的一部分，公司还应有其自身的收入来源和利润增长点，不能“靠山吃山”，从贷款业务中获利，但审计发现融资平台向使用贷款的旗县政府收取管理费，变相增加融资成本的现象比较普遍，贷款旗县作为资金短缺地区，在贷款本息之外收取管理费，无异于雪上加霜。

(三) 贷款资金发放与项目用款时间脱节，造成资金浪费

由于住建、房管、财政等保障性安居工程管理部门对项目的立项申报、贷款申请及工程进展情况了解不足，导致不成熟的项目申请了贷款，贷款资金拨付到位后项目不能如期开工，贷款不能及时发挥使用效益，造成资金浪费；或者项目的代建单位对放贷银行资料审核环节不熟悉，资料申报不完整、不合规，补充申报导致审核时间过长，也影响了贷款资金的使用，造成资金浪费。例如，由于城镇规划等原因，某区的一个保障性安居工程项目任务取消，贷款一直未使用，截至审计时，已经产生 13 个月的贷款利息。

## 二、原因分析

出现上述问题，从客观角度讲，受国家金融调控政策及金融机构的放贷额度限制，总的贷款额度有限，而需要建设资金的地区又较多，为争取尽量多的贷款，用款地区就必须接受银行的一些附加条款，增加了融资成本；从主观角度讲，一是地方政府没有尽全力加强与金融机构的沟通协调，对融资平台的管理也比较宽松，增加了融资成本；二是保障性安居工程的主管部门对申请贷款项目的调查了解不足，准备工作不充分，从一定程度上造成了资金的损失浪费。

## 三、解决上述问题拟采取的对策

(一) 加强与金融机构的沟通协调降低贷款成本

一是通过协调，尽量取消贷款风险保证金，保证贷款旗县能够贷多少用多少，真正将贷款全部用于安居工程的各项支出。二是通过协调，督促银行加快资料审核速度，确保在尽量短的时间内完成资料审核。对于符合条件的项目，将资金及时拨到贷款账户，确保项目进展顺利，避免出现因资金短缺造成项目进展缓慢或开工任务、基本建成任务未完成等问题。贷款资金在第一时间使用到项目上，从一定程度上讲，将降低贷款成本。

(二) 规范融资平台行为降低贷款成本

一是针对融资平台管理的安居工程贷款，财政部门应尽快制定出台管理细则，明确贷款拨付时限与流程，确保贷款在尽量短的时间内下拨，降低贷款成本。二是对收取管理费的行为要坚决抵制，一经查处，严肃处理，并予以问责。融资平台可与政府或主管部门沟通，在财政的年初预算中单独安排专项补贴，以弥补融资平台必要的支出。

(三) 加强项目规划管理，避免资金浪费

主管部门应尽职尽责，首先做好项目储备工作，在安居工程立项前做好可行性研究工作，对于不符合条件或条件不具备、未达到开工标准的项目，先不予申请银行贷款或放款；对于已经贷款开工的项目，做好工程进度的跟进管理工作，督促、协助代建单位按要求准备资料，尽快申请资金拨付，保证工期，避免资金浪费。■

### 参考文献：

1. 贷款通则（中国人民银行 1996 年第 2 号令）
2. 中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知（银发〔2011〕193 号）
3. 住房城乡建设部国家开发银行关于进一步加强统筹协调用好棚户区改造贷款资金的通知（建保〔2014〕155 号）
4. 中国人民银行关于严肃金融纪律，严禁非法提高利率的公告（1996 年）

（作者单位：内蒙古自治区审计厅）

责任编辑：代建明