

《住房公积金管理条例》迎重磅修订

装修、物业费正式纳入提取范围

■ 经济参考报记者 梁倩

国务院总理李强日前签署国务院令,公布《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》,自2026年9月20日起施行。此次修订是《住房公积金管理条例》(以下简称《条例》)继2002年、2019年之后的又一次系统性重大调整。

清华大学房地产研究中心主任吴璟表示,此次修订《条例》,是深化住房公积金制度改革迈出的关键性一步。20处修改突出了拓宽提取和使用范围、扩大制度覆盖面、提升管理服务效能等重点,同时强化风险防控,既回应了缴存人对充分发挥公积金作用的更高期待,也解决了制度与经济社会发展新特点不完全适应的问题。

具体来看,此次修改核心围绕“更普惠、更管用、更安全、更便捷”展开。拓宽提取使用范

围,支持“修房”“养房”。新增“装修自住住房”和“支付自住住房物业费”两种提取情形,并增加“国务院批准的其他住房消费情形”作为兜底条款。修改后,住房公积金提取情形增至9类,覆盖购房、租房、修房、养房等住房全生命周期需求。

扩大制度覆盖面,灵活就业人员可自愿缴存。新增条款明确,个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员,可以自愿缴存住房公积金,享受相应政策支持。目前我国灵活就业人员规模已超2亿人,此次修改将惠及更多新市民和青年人群体。

提升服务效能,缩短贷款审批时限。将提取审批时限缩短至3日内,贷款审批时限从15日缩短至10日内。

建立惩戒机制,严打骗提骗贷行为。新增信用管理条款,将公积金领域信用记录纳入全国信用信息共享平台。对违法提取公积金的,3年内不得提取或贷款;对违法获得贷款的,5

年内不得提取或贷款。

优化增值收益用途,支持保障性住房建设和房屋安全管理。明确公积金增值收益可用于建设、筹集、运维公共租赁住房以及房屋全生命周期安全管理等住房领域公共支出。

吴璟指出,在住房存量时代背景下,此次《条例》修订有助于更好地支持居民多样化的住房消费需求,突出和强化了公积金的民生底色,把缴存人缴纳的住房公积金用得更好、更安全,同时也让更多人享受到制度红利。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,目前,我国城市发展已从大规模增量扩张转向存量提质阶段,居民住房消费从“购房”“租房”向“修房”“养房”拓展,条例原有使用范围已无法适配新需求。另外,灵活就业人员规模已超2亿人,原有制度的普惠性存在明显短板,这为本次《条例》修订提供了现实空间。

值得关注的是,《条例》将公积金存贷利率制定权限上收至国务院。严跃进表示,对比征

求意见稿,正式版本明确公积金存贷利率由国务院决定,体现出国家层面对利率机制的统筹把控,便于将公积金利率纳入全国金融政策框架统一考量,能够根据市场形势灵活调整,更好支撑居民住房消费。

此外,《条例》还增加了第三十一条,要求加强数字化、智能化建设,提升住房公积金管理服务效能,实现住房公积金缴存记录等全国范围内互信互认,推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。

严跃进认为,这是从制度源头着手,依托数字化、智能化技术手段,全面打通全国公积金缴存信息壁垒。“一旦缴存记录实现全国互信互认,后续贷款、异地转移接续、资金使用等各环节均能高效衔接,为跨区域就业和购房需求提供根本性便利,让公积金真正‘跟人走、随人用’。”

事实上,顶层政策落地前夕,地方层面已开启先行探索。今年上半年,全国已有超过

60个城市对公积金政策进行优化和调整,积累了丰富的实践经验。例如,北京推出公积金装修提取新政,产权人及其配偶可凭合规装修发票按票面金额50%提取公积金,单套上限25万元,并设置十年提取间隔、规范装修主体资质;湖南郴州新增车位购置、物业费缴纳提取场景,相关业务全线开通线上办理;陕西延安一次性推出七大新增提取场景,覆盖取暖费、车位储藏室购置等安居支出,精准贴合本地居民常态化居住消费需求。

严跃进认为,随着新版《条例》9月正式实施,各地将加快制定配套实施细则,持续拓宽公积金使用边界。各地在放宽使用场景的同时,配套设置了额度管控、票据核验等监管规则,兼顾惠民实效与资金安全,推动住房公积金从侧重购房支持,转向覆盖居民安家、居住、养护全链条,持续激活住房相关消费潜力。

(《经济参考报》2026年8月19日第1版)

■ 胡幸阳

全国多个城市正密集出台住房公积金新政,拓宽使用边界,优化支取规则。自1991年在上海首先试点以来,公积金制度已运行超过35年,基本架构长期保持稳定。此番迎来一轮密集改革,背后有何考量?

一个重要原因是,从缴存到使用两端,住房公积金制度面对的形势都已发生较大变化。当前,我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段,房地产交易格局深刻改变,人民住房需求总体上从“有没有”转向“好不好”。换句话说,购房在住房消费支出中的占比正在下滑,而修缮、养房的需求大幅增长。

与此同时,随着我国经济和新就业形态发展,灵活就业群体规模快速增长,他们的缴存意愿、方式和使用目的,都与传统职工存在差异。

由此看,推动新一轮改革,是为了更好适应新形势,使住房公积金摆脱购房工具的单一功能定位,加速覆盖居民住房消费全生命周期。

此外,考虑到这些年住房公积金“蓄水”快于“放水”,资金沉淀压力较大,且一定程度上对居民消费形成挤出效应,改革的紧迫性进一步凸显。

这也是为什么去年以来住房公积金制度改革节奏明显加快——去年底中央经济工作会议提出“深化住房公积金制度改革”,今年政府工作报告将其列为今年重点工作任务,日前召开的国务院常务会议审议通过《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定(草案)》。各地亦纷纷试点,允许用于装修、厨卫改造、车位购置、物业费、取暖费缴纳等,或允许“既提又贷”,放开代际互助通道……

从结果看,各地试点均取得了不错的效果。新纳入公积金提取使用范围的那些民生“小事”,涉及金额的总体规模看似不高,但对每个享受到新政策的居民来说,都能实实在在缓解生活压力,增强获得感。在商品房老化等较为普遍的问题上,改革后的公积金也发挥了更多的作用。上海等城市鼓励灵活就业人员缴存并探索更加灵活的缴存方式,则让公积金保障更普惠、更均衡。

不过,尽管政策持续松绑,住房公积金的使用率当前仍然不够高。一方面,一些不合理、过时的限制,还应以更大力度优化乃至取消。比如区域壁垒问题——推进公积金异地流转、钱随人走,既有利于资金通盘调剂、满足跨区域流动人口的真实需求,也能与户籍、房地产等其他领域宏观政策的改革达成更一致的取向。当然,这还需要建立利益补偿和风险分担机制,需要更有针对性的顶层设计。

另一方面也要看到,改革不可避免地带来一些风险点,比如骗提套取、无限度消耗等。一些一线城市曾放开过提取公积金用于装修房屋的试点,后来还是因种种原因停止了试点。这并非无解,而是需要更加精细的监管手段,通过建立用途管控机制、引入数字技术手段,加大违规惩罚力度等多项举措,实现“放得开”也“管得住”。

改革还应体现对市场的引导作用。比如结合中央反复强调的“推动‘好房子’建设”,可以对高品质、绿色低碳的商品房,给予贷款政策扶持,引导开发商建设更多“好房子”。

站在宏观视角,盘活存量公积金对稳增长、促消费、惠民生具有多重积极意义。在中央定调之后,关键问题已不是“要不要改”,而是如何在改革进程中持续维护好整套系统的平衡,避免系统性风险的出现。应该说,公积金资金池总体充裕,监管工具箱也较为丰富,进一步改革的空間仍然非常大。

来源:上观新闻微信公众号

中央定调,公积金制度新一轮改革有何考量?

更好满足多样化住房消费需求 住房公积金提取和使用范围拓宽



制图:徐民

■ 人民日报记者 李心萍

《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》(以下简称《决定》)公布,自2026年9月20日起施行。《住房公积金管理条例》(以下简称《条例》)迎来哪些修改?对住房消费有何影响?记者进行了采访。

用途更广 向支持全周期住房消费转型

“《决定》的重点内容之一,是拓宽了住房公积金提取和使用范围,更好满足缴存人多样化住房消费需求。”住房城乡建设部负责人表示。

具体而言,住房公积金提取情形由6种拓展至9种。新增的3项分别为:一是装修自住住房的,二是支付自住住房物业费的,三是国务院批准的其他住房消费情形。修改的1项为:将“房租超出家庭工资收入的规定比例的”,修订为“支付房租的”,加大了对租房的支持力度。扩大使用范围,基于什么考虑?

住房消费的需求变了。中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员秦虹分析,过去一个时期,房地产市场的主要矛盾是总量短缺,住房公积金聚焦于购房贷款,有效支撑了众多家庭的“安居梦”。

当前我国城镇居民人均住房建筑面积已超过40平方米,住房发展已经进入增存并重的阶段,“租购并举”是房地产发展新模式的重要内容。“可以说,人们的住房需求已从‘有没有’转向‘好不好’”,不仅追求居住空间,更注重老旧小区改造、适老化改造等品质提升需求。”秦虹说。

因此,住房公积金原来以购房贷款

为主的功能,已难以满足人民群众多元化的住房消费需求。

“修改后,公积金形成对缴存人购买、租房、修房、养房的全方位住房消费支持。”住房城乡建设部政策研究中心副主任浦湛介绍,住房公积金实现了从主要支持购房、租房到支持“租、购、修、养”全周期住房消费的转型。

值得关注的是,本次修订还为未来住房公积金使用范围之变预留了改革空间。

“以前,《条例》对提取使用采取列举方式,使用范围有限。”浦湛介绍,本次修订新增“国务院批准的其他住房消费情形”作为兜底条款,使住房公积金提取范围能够更加灵活地回应缴存人住房消费变化,为未来拓展用途留出空间。

覆盖扩面 灵活就业人员可自愿参加住房公积金制度

此次修改的另一突破是扩大了缴存覆盖面。个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员,可自愿参加住房公积金制度。

当前,我国人口和就业结构发生较大变化,平台经济和新就业形态快速发展,灵活就业的新就业群体规模快速增长。因此,有必要对住房公积金缴存机制进行健全完善,帮助灵活就业人员解决住房问题。

2021年,住房城乡建设部启动灵活就业人员参加住房公积金制度试点。

以湖北宜昌为例,外卖员、快递员、网约车司机、网络主播、自由职业者、零工劳动者等,都可以申请参加住房公积金。其缴费方式分为按月缴存和机动缴存两种方式。两种模式可以随时变更,

实时生效。

“我们夫妻俩,只要同时开户,缴费一个月,就能申请住房公积金贷款,还能享受贷款额3%的补贴。”外卖员李智正说,每人还有100元的开户红包。

数据显示,目前36个试点城市已有200多万灵活就业人员参加了住房公积金制度。新版《条例》实施后,将进一步提高制度的普惠性。

住房城乡建设部负责人表示,考虑到灵活就业群体实际情况和地区发展水平差异,《决定》在扩大住房公积金制度覆盖面问题上坚持尊重灵活就业人员意愿,不搞强制和“一刀切”。同时,授权设区的市级以上地方人民政府制定具体办法。

使用便捷 实现住房公积金缴存记录等全国范围内互信互认

此次修改的另一个重点,在于优化住房公积金的使用流程,让住房公积金服务更便捷、更高效。

例如,《决定》将住房公积金管理中心批准贷款的时限由自受理申请之日起15日内缩短为10日内;提出加强数字化、智能化建设。

其中,最值得关注的一点是,《决定》提出,提升住房公积金管理服务效能,实现住房公积金缴存记录等全国范围内互信互认,推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。

何为互信互认?

举个例子,5月25日,陕西西安正式与青海省各城市实现住房公积金互信互认。这意味着,若一名缴存人在青海西宁缴存住房公积金满6个月,想在西安买房,可凭借西宁的住房公积金缴存记录直接在西安申请住房公积金贷款,贷款

额度、利率标准和西安本地职工完全一致。整个过程,不用转账户、不用找担保人,额度不打折。

“随着经济社会发展,缴存人、资金等要素跨区域流动日益频繁,对跨区域公共服务需求愈发迫切。”清华大学房地产研究中心主任吴璟表示,在《条例》中增加相关内容,推动住房公积金服务更便捷、更高效。

目前,长三角地区全域实现住房公积金缴存、贷款、提取一体化通办,粤港澳大湾区多个城市打通跨城住房公积金联办通道,四川、重庆已累计支持跨域住房公积金贷款超71亿元。

因城施策 把握“尽力而为”与“量力而行”

仔细观察新版《条例》,不少政策的细化交由地方自主确定。

吴璟表示,这是为了更好把握“尽力而为”和“量力而行”。

今年1至7月,全国已有超过60个城市调整优化了住房公积金政策,制定了差异化的政策。

——满足适居性改造需求。例如,甘肃多地规定,用于适老化改造的住房公积金提取额度最高可达10万元;辽宁沈阳宣布,今年起落地住房公积金用于适居性改造;四川成都明确,子女可提取住房公积金为父母住宅加装电梯。

——扩容使用场景。江苏扬州、宿迁等城市进一步优化政策,明确住房公积金可用于缴纳小区物业费……“这些使用场景的亮点在于‘民生’二字,延伸到取暖、物业等居住生活中实实在在的小事,让躺在缴存人账户里的钱,更直接地用于减轻日常负担。”吴璟说。

(《人民日报》2026年8月19日第8版)