

从简化提取流程到拓宽使用场景,从降低使用门槛到打破地域限制……

3万亿公积金,放大招了!

公积金,真的可以用来付首付了。

7月10日,北京市发布《北京市深化改革提振消费专项行动方案》。其中,在优化住房消费新供给方面提出,支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款。

记者关注到,今年以来,全国已有包括北京、深圳、杭州、西安、青岛等在内的超30个市(区)出台提取住房公积金支付购房首付款的新政,公积金的可支取用途也越来越广,不仅能交首付,还有地方推出了“公积金可提取物业费”的政策。

从简化提取流程到拓宽使用场景,从降低使用门槛到打破地域限制……曾经“沉睡”在账户的公积金,使用正在越来越方便。



市民使用住房公积金办理自助一体机办理业务(图源:新华社)

江门

公积金提取新规 9月1日起实施

广东建设报讯 江门市住房公积金管理委员会修订了《江门市住房公积金管理委员会关于江门市住房公积金提取管理办法》(以下简称《提取管理办法》),新规将于2025年9月1日起实施,有效期至2030年8月31日。新修订的《提取管理办法》主要涉及四大方面优化,惠及购房、租房、加装电梯等多类需求群体。

新修订的《提取管理办法》在提取条件上更宽松。一是扩大加装电梯提取对象范围,本人、配偶及双方父母的自住住房加装电梯均可提取公积金;二是取消非普通住房限制,直系亲属购房提取取消非普通住房限制,首次购房即可提,不受住房面积、单价等约束;三是新增租赁保障房提取,租住保障性租赁住房可申请提取公积金。

在提取时间上更灵活。租房提取住房公积金时间间隔由不得少于6个月缩短为不得少于3个月。

提取材料更明确。由于《提取管理办法》对部分提取条件进行了修订,因此相应地明确了租住保障性租赁住房、本人及配偶和双方父母的自住住房加装电梯需要提供的材料。

此外,提取方式更便捷。增加“冲还贷”功能,市住房公积金管理中心可根据借款人的授权,将本人住房公积金账户内的资金用于偿还公积金贷款,无需另行办理住房公积金提取业务,此方式适用于提前归还公积金贷款和偿还公积金贷款逾期本息。

(来源:江门公积金)

公积金实现银行回单 电子化覆盖率100%

广东建设报讯 为深化“数字公积金”建设,江门市住房公积金管理中心(以下简称中心)针对回单获取慢、人工对账繁等痛点,以银行回单电子化为核心,推动会计核算数字化转型。目前,中心依托住建部公积金结算平台,已完成与建、工、中、农、邮储、广发等18家公积金业务承办银行的系统对接,实现“T+1”回单同步,电子回单覆盖率100%。

通过此次数字化转型,业务效率与风控能力显著提升,位列全省公积金系统数字化转型标杆行列。同时,数据更加安全可靠,权责清晰可溯,降本增效显著。

下一步,中心将继续以电子回单深化应用和系统融合为抓手,推动电子回单与电子档案系统深度融合,致力构建“业务账—银行账—财务账—财务档案”全链路数字化管理体系,打造智慧公积金“江门样板”。

(来源:江门公积金)

公积金,付首付

住房公积金作为职工及其单位缴存的长期住房储金,为解决缴存人住房问题提供重要帮助。我国住房公积金制度自1991年建立以来,为解决缴存人住房问题、推动房地产市场发展发挥了重要作用。

而在2022年以前,大部分城市是不允许直接提取公积金用作购买商品住宅首付款的,购房者需先自行筹措首付资金,后续再通过公积金贷款或提取偿还房贷。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,限制公积金做首付,主要出于资金安全和专款专用的考量。一方面,首付能力不足可能反映收入和现金流存在缺陷,难以支撑长期月供;另一方面,此举也能抑制房地产市场上行期的投资需求。

但当下情况已发生变化。购房多以纯刚需群体自住为主,而且这类群体月付能力尚可,但首付压力较大。

2022年4月,福建省率先打破局面,宣布省直公积金缴存职工“购买新建商品住房可提取住房公积金支付首付款”。

近年来,公积金付“首付”的新政正不断扩围。广州、雄安、南宁、

合肥、内蒙古、泰安、赣州、成都、普洱等多地在2024年就已推出了“公积金支付首付款”政策。

今年以来,全国已有超30个市(区)出台提取住房公积金支付购房首付款的新政,包括北京、广州、深圳在内的三座一线城市已经全面支持提取公积金支付首付款。其中,一些城市是新出政策,还有一些继续“升级”,拓宽政策支持范围。

虽然各地都推出了公积金购房新政,但具体实施细节有所不同。

从购房情况来看,部分城市仅支持公积金直接支付用于新建商品房,但也有部分城市支持范围扩大至二手房。值得一提的是,在支持购房人提取公积金直接支付首付的同时,一些城市支持范围扩大到购房人的配偶、父母、子女。

例如,南京相关住房公积金政策显示:“购房人的父母、子女符合提取条件的,可以申请提取住房公积金支付购房首付款。应优先提取购房人、购房人配偶的住房公积金账户余额,账户余额不足的方可提取购房人的父母、子女的住房公积金账户余额。”

长还款期限、支持提取公积金用于首付、支持异地互认互贷等。

公积金甚至可以交物业费了。7月7日,湖南省岳阳市住房公积金管理中心公告指出,“住房公积金可支付物业费”,并从提取住房公积金用于支付购房首付款、提取住房公积金提前部分偿还住房公积金贷款等9个方面对公积金政策进行优化。

跨城使用更方便。深圳、成都、西安等地推进异地贷款互认互通,实现缴存贷款信息互认。以深圳为例,截至目前,深圳已与广东省内10个城市建立协同发展机制,进一步推动广东省内异地使用住房公积金便利化。

不仅是买房,公积金也在租房方面积极发挥作用。北京将缴存人需先自行支付房租,然后提交相关材料申请提取住房公积金的模式,调整为直付模式。缴存人通过试点住房出租机构平台,一次性申请后,公积金中心按月将住房公积金直接划转至出租机

6月20日,西安住房公积金管理中心发文指出:“在西安住房公积金管理中心缴存的职工,贷款购买西安市行政区域内新建商品住房(房屋用途为住宅),主购房人(合同第一顺位买受人)及其配偶可申请提取公积金支付首付款,合计提取公积金不超过所购住房首付款金额。”

而杭州等城市购房人首付直付业务“限购人本人”。6月23日,“杭州发布”发文显示,浙江省杭州住房公积金管理中心推出住房公积金直付购房首付款业务,该业务限购人本人。购房人的配偶、父母、子女不属于购房人的,可在购房合同网签备案和首付款支付完成后,凭有效关系证明按规定申请提取各自的住房公积金,合计提取金额不超过购房首付款。

“公积金支付首付款政策最直接的影响便是降低了购房者的资金门槛。”中国城市房地产研究院院长谢逸枫直言,这一政策针对当前以刚需、刚改为主的购房市场需求,尤其能缓解新居民和年轻人首付能力弱的问题,即便在一、二线城市,也能有效降低购房门槛、提振购房能力。

构账户用于支付房租。

谢逸枫指出,将公积金应用场景拓展至物业费、房租支付等领域,既能大幅提升资金使用效率,又能有效减轻业主的日常经济负担。

李宇嘉进一步表示,从公积金自身来看,其本质是缴存人之间的互助共济资金,但当前因购房需求减少、缴存主体稳定,导致资金沉淀、利用效率不高,而支持首付及拓展至直系亲属共用、支付房租、保障性住房建设等用途,可盘活资金。

在业内人士看来,包括公积金付首付在内的系列优化调整,不仅有利于提升个人的住房幸福感,同样将对房地产市场止跌回稳具有积极推动作用。

“各地的公积金新政本质都是为了加速公积金的流动效率,而通过多维度释放公积金的保障功能,为稳定房地产市场、改善居民住房消费体验提供了有力支撑。”谢逸枫说道。

(来源:中国新闻周刊)

公积金使用效率正提升

万亿级住房公积金,可发挥的作用是巨大的。《全国住房公积金2024年年度报告》显示,2024年,住房公积金缴存额36317.83亿元,比上年增长4.67%。

在全国住房公积金缴存余额较高的背景下,鼓励提取公积金支付首付款等相关优化政策,将显著提高公积金使用效率。

今年3月16日,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》,其中指出:扩大住房公积金使用范围,支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款,加大租房提取支持力度,推进灵活就业人员缴存试点工作。

除了首付提取,住房公积金的使用场景也在不断丰富。中指研究院监测数据显示,今年上半年以来各地调整公积金政策近150条,优化方向主要包括提高公积金贷款最高额度、优化公积金贷款住房套数认定标准、延