

# 唤醒 10 万亿 存量资金 公积金改革大潮真的来了

曾有各类提取限制的住房公积金，正在变得越来越“惠民”。

近日，多地发布住房公积金制度新政，有城市支持用于住房改造、租房提取、重大疾病提取，有城市支持用于住房装修、车位提取等，还有更多地方支持提取公积金补贴物业费支出。

截至2024年底，我国住房公积金缴存余额为109252.79亿元。如何让数万亿沉睡的资金“活”起来？这正是当前各地政策探索的方向。

业内表示，除了逐步降低公积金贷款利率、提高额度增加年限，公积金的核心功能正从以往的聚焦“贷款购房”，拓展为覆盖租房、装修、物业费、加装电梯乃至家庭互助等场景的“住房消费全周期”支持工具。



全国多个城市放宽住房公积金提取条件 钟梓骥 摄

## 住房公积金还能这样用

“工作这些年，公积金账户积攒了些钱，但除了买房贷款提取，不知道这笔钱能怎么用。”在各大社交平台上，关于公积金话题的讨论热度一直不减。

作为一种住房金融制度，住房公积金设立之初，主要是适应从福利分房到市场化购房转轨期，职工收入不足、住房购置门槛高而产生的。2016年，全国公积金缴存余额4.56万亿，到2024年已达到10.9万亿。

对很多人来说，即便在个人账户中，公积金余额仍像一笔“沉睡的资金”。除了贷款买房时可以付首付、按期提取，不知道还有哪些额外用途。

近日，多地出台住房公积金新政，显示出当下公积金的使用范围正大大拓宽。

3月9日，成都发布《关于公开征求意见进一步优化住房公积金有关政策意见的通知》，拟适度提高住房公积金最高贷款额度，阶段性取消公积金贷款次数限制，优化贷款套数认定，购买现房最高贷款额度上浮20%。

## 从“小钱包”到“大钱包”

住房公积金制度改革，已经上升至我国宏观政策的高度。

2026年3月5日，十四届全国人大四次会议审议的《政府工作报告》，首次明确提出“深化住房公积金制度改革”，并将其置于“着力稳定房地产市场”的政策框架下，与“好房子”建设、盘活存量等共同构成年度房地产工作重点。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，这表明公积金政策已不再局限于传统的信贷工具调整，核心逻辑也从过去主要解决“有没有”阶段的普惠性资金支持，转向“好不好”新阶段下精准赋能住房消费。

这一转变意味着，公积金不仅需要在贷款额度、利率等传统维度上持续优化，更要在支持新市民安居、助力内需提振、服务“好房子”战略、挖掘应用场景等方面发挥更加积极的资金支持作用，在多重政策目标中协同发力。

严跃进表示，从住房公积金的功能看，公积金制度亟需从过去的“小钱包”向“大钱包”转型。一方面，支持范围必须从单纯的购房交易，向

除了上述较为常规的操作，该文件还列明了公积金的多种使用方向。

在支持城市更新方面，因房屋征收拆迁使用住房公积金贷款新购住房的，最高贷款额度上浮20%；纳入本市城市更新改造项目的住房，房屋所有权人可申请提取本人及配偶的住房公积金，用于支付个人出资部分改造费用。

在优化租房提取方面，缴存人及配偶在缴存单位所在区（市）县无自有产权住房的，可申请提取住房公积金用于支付房租。在优化重大疾病提取方面，缴存人本人或配偶、父母、子女患重大疾病的，均可申请全额提取账户余额。

3月9日，福州住房公积金管理委员会发布文件，对住房公积金的贷款套数认定、住房装修提取、车库（位）提取、代际互助、建造翻建大修提取等六方面进行了优化调整。

在住房装修提取方面，缴存人在本市购买自住住房，自取得有效购房证明材料满6个月起、5年以内，可一次性提取公积金用于装修。提取标

房屋置换、老旧小区改造、装修、家具家电购置等“大住房全生命周期消费”领域延伸。另一方面，适度拓宽应用场景，探索延伸至医疗健康、文旅消费等领域。

在拓展使用场景的同时，要持续扩大缴存覆盖面，并真正提高公积金的使用效率。严跃进称，一方面要将新市民、灵活就业人员等群体纳入制度保障，同时要大幅简化租房、装修、老旧小区改造等提取流程，提高资金周转速度。

此外，随着商贷和公积金贷款利差收窄，公积金低利率的优势正在被削弱。

对此严跃进建议，一方面可通过“商转公”、组合贷优化等方式降低居民综合融资成本，发挥公积金贷款不受银行信贷额度波动影响的稳定性优势；还可通过差异化定价，对多子女家庭、初婚初育家庭等进一步给予超低利率支持。

根据微信公众号“丁祖昱评楼市”，目前全国公积金的资金规模庞大，但使用场景受限。2024年的提取结

准按1500元/平方米执行，建筑面积超过144平方米的按144平方米计算。

车库（位）提取取消时间限制，同一小区产权车位持证满6个月，可在3年内一次性申请提取。代际互助扩围至福建省内购房，新增配偶父母可参与提取；建造、翻建、大修提取时限放宽至3年内。

3月6日，郑州市人民政府发布《郑州市人民政府关于大力推进装配式建筑发展的实施意见》，对使用住房公积金贷款购买装配式商品住房的，按照差别化住房信贷政策给予支持，贷款额度最高可上浮20%。

此外，今年2月份，长春市发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》，新增支持提取住房公积金补贴物业费支出，长春市区每套住房年提取额度不超过3000元；新增支持提取住房公积金支付物业专项维修资金和契税支出。

综合来看，目前部分城市的公积金提取，除了用于住房消费，还涉及装修、车位、物业费、修缮、契税、大病提取、加装电梯等多种使用场景。

构中，用于购买、建造自住住房和偿还购房贷款本息的提取占比约65%，租赁住房提取占比9.8%，老旧小区改造提取占比不足1%。

如何让沉睡的资金“活”起来？各地新政正在给出答案。目前，公积金的核心功能正从过去的聚焦“贷款购房”，逐步拓展为覆盖租房、装修、物业费、加装电梯乃至家庭互助等多场景的“住房消费全周期”综合性支持工具。

从各地实践来看，多个城市提取条件放宽，比如深圳、广州公积金可以交首付，石家庄、苏州公积金可以交物业费，天津、广州提取公积金能给老房子加装电梯，厦门、烟台、襄阳等多地打通家庭资金池，降低年轻人置业门槛。

微信公众号“丁祖昱评楼市”称，从更深层次看，住房公积金制度改革本质，是优化住房金融支持体系，精准破解刚需和改善性群体的融资痛点。随着新模式配套政策的逐步落地，房地产发展新模式将真正转向“实操落地”阶段。

（来源：第一财经）

## 38省市房地产中介 行业协会联合倡议 共筑房地产领域 清朗网络空间

广东建设报3月10日，北京、上海、广州、深圳、成都、武汉、杭州、长沙、大连、厦门、济南、南宁、呼和浩特等全国38省市的房地产经纪（中介）行业协会，共同发布《关于共同维护房地产领域清朗网络空间的倡议书》。

这是房地产中介行业首次全国跨区域联合倡议，旨在通过“行业自律+平台协同+社会监督”的组合拳，为房地产网络信息传播确立行为准则，通过三大核心倡议，明确行业共识。

### 倡议一 亮身份、担责任： 从源头确保信息真实可溯

倡议明确提出，所有通过互联网平台从事房地产信息发布的运营主体，要在账号主页显著位置“亮明正身”，机构需公示完整名称及备案编号，个人需标明真实姓名、执业编号及所属机构。同时，房地产经纪机构需对旗下企业账号及从业人员账号的内容与行为承担管理及连带责任。

这意味着，未来网络上的“房产大V”“中介账号”不再是“隐形人”，消费者可以快速识别正规服务者，从源头上挤压“黑中介”和违规自媒体的生存空间，确保信息真实可溯。

### 倡议二 守底线、抵炒作： 让真实与专业成为内容底色

针对信息乱象，倡议划定了清晰的内容行为边界：不编造传播虚假房源和价格，不以“唱衰”“唱多”等方式恶意炒作市场热点，不歪曲解读政策；不利用AI等新技术编造虚假场景、效果欺骗消费者；坚决抵制网络“黑嘴”及敲诈勒索、恶意诋毁等行为。

这不仅是一份“负面清单”，更是一份行业向社会作出的郑重承诺，提倡让真实、专业、客观回归主流，用诚信服务重建市场信任。

### 倡议三 强协同、重治理： 构建线上线下一体化监管合力

倡议特别呼吁各大互联网平台积极履行主体责任，主动核验平台上涉房主体的资质信息，与行政机关、行业组织协同治理。对违规案例、行业“黑名单”主体及内容问题，平台应及时采取警示、限流、停播、封号等处置措施，防止违规者“换个马甲”重新入场。

此次全国38省市房地产中介行业协会的联合倡议，是行业主动强化自我规范、推动行业提质升级的重要举措。让真实、专业成为房地产信息传播的主流导向，为消费者打造安心选房、放心置业的清朗网络环境，为诚信经营主体营造公平有序的发展空间，以行业自律护航房地产市场稳健运行，推动房地产中介行业高质量发展。

（来源：羊城派）