

“2022年,住房公积金缴存额达31935.05亿元,新增2778.18亿元,较上年增长9.53%。”在住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行此前联合发布的《全国住房公积金2022年年度报告》中,披露了如上数据。

住房公积金制度惠及面的进一步扩大,也让其成为房地产市场调控的重要手段之一。从鼓励提取公积金作首付,到提升公积金贷款额度,以及提高租房提取公积金额度……当下,多地的住房公积金制度正发生悄然改变。

多地的住房公积金制度正发生悄然改变……

提取公积金作首付 你怎么看?

鼓励提取公积金作首付成趋势

近日,广东省梅州市住房公积金管理中心印发《梅州市住房公积金支持实体经济高质量发展工作方案》,推出五大方面共23条措施,明确提出鼓励居民购买自住住房提取住房公积金作首付。

8月10日,安徽省阜阳市住房公积金管理中心发布《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》,明确首次申请住房公积金贷款购买自住新建商品住房的,可申请提取公积金账户余额支付购房首付款。

8月4日,海南省住房公积金管理局、海南省住房和城乡建设厅发布通知,海南允许提取住房公积金支付购买该省新建商品住房和保障性住房首付款。

在提高住房公积金缴存人购买能力的目标指引下,鼓励提取公积金用于首付被写入了多地的文件里。

“公积金的使用原则是先消费后提取,没有这一政策的话,需要过户后才能提取公积金,但首付款基本在过户的时候都付清了,因此想要把公积金用在首付上,就需要多一个‘过桥’的步骤。”从事房地产行业多年的姜先生对记者解释,新政推出后用公积金交首付不需要“先付再提”,相当于是“先取钱再买房”和“先买房再取钱”的区别。

“当前,公积金提取用于首付确实成为一种趋势。”易居研究院研究总监严跃进认为,该政策进一步说明“公积金提取-首付能力提振”之

间的联动关系,这很大程度上有助于促进公积金资源合理利用,进而有利于提升居民购房能力。

实际上,在本轮楼市调整周期里,允许提取住房公积金支付首付款已在多地进行了实践与扩围。据中指监测数据,自2022年以来,便有福州、中山、南京等多地陆续出台相关政策,以公积金盘活和促进住房交易逐渐成为共识。

中指研究院市场研究总监陈文静认为,对于符合条件的购房职工,允许提取公积金支付购房首付,有利于减轻前期资金周转压力,有助于住房需求的释放;另一方面,对于意愿减少贷款支出的购房者来说,提取公积金亦提供了额外资金,增加了可支付的首付比例。

公积金与租房融入更加深入

8月16日,中央国家机关住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金提取政策进一步规范提取行为的通知》,提高租房提取额度。职工家庭在北京市行政区域内无自有住房且租赁住房的,可按每人每月2000元限额提取住房公积金。

8月11日,为进一步支持多子女家庭解决住房问题,减轻多子女家庭在租房方面的经济负担,西宁住房公积金管理中心落实新规定,将提高多子女家庭在租房提取金额上的限额。

8月9日,成都住房公积金管理

中心公开征求意见,其中包括,符合租房提取条件的住房公积金缴存人,可授权成都公积金中心每月将提取金额直接划转至运营企业用于支付房租。

体现在租房方面,公积金提取金额和频次的调整也深入到一线城市。8月3日,深圳住建局向社会公开征求意见,提出阶段性提高职工住房公积金租房提取额度标准。其中一条便是,拟上调住房公积金租房提取额度至80%。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,住房公积

金的这些变化在于让其成为住房领域的普惠金融,支持降低居民租房或买房成本,这是它最核心的要义。

“住房公积金制度建立的初衷是解决城镇居民住房问题。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池认为,通过提高住房公积金租赁住房的提取额度等方式,有利于降低缴存人租房或买房的负担,提高租房或购房能力,提高居住水平。

“这也有力地支持了租赁市场发展,有利于居民重购轻租观念的改变。”赵秀池认为。

观察

“因城施策”下的公积金政策更为细化

从多轮住房公积金领域的政策优化来看,其在进一步发挥着支持刚性和改善型住房需求作用的基础上,也在逐渐体现政策细化的广度与深度。

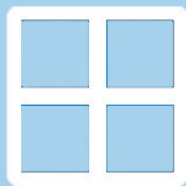
根据中指监测,上半年全国有超百省市(县)出台政策超300条,优化公积金政策仍是重要手段之一。具体实施起来包括提高公积金贷款额度、降低公积金首付比例、“一人购房全家帮”、支持“商转公”贷款、提高租房提取公积金额度等政策,加大公积金对购房者的支持力度的同时,也提高公积金使用效率。

“因城施策”的基调上,也有城市选择了以更大的力度和创新性的方式。比如,青岛将存量房“带押过户”业务拓展至住房公积金组合贷款,放开了买卖双方的贷款类型限制;贵阳新出台的住房公积金阶段性政策,则将取消异地贷款户籍地限制。

分析看来,这些城市对公积金政策的调整尝试具有突出的精准性、连续性和实效性,既发挥了住房公积金的民生支撑作用,也承接楼市宽松政策的趋势。短期来看,各地或将继续结合自身公积金使用的实际情况因城施策。

来源:中国新闻网、中新经纬APP、梅州市人民政府官网、潮州市住房公积金管理中心、中山市住房公积金管理中心官微、珠海市住房公积金管理中心网站、惠州市城乡与住房建设局官网等。

制图:任东梅 素材:VCG



知多D

广东6地已官宣 住房公积金可作首付款

据不完全统计,广东已有梅州、汕尾、潮州、中山、珠海、惠州曾对外宣布“住房公积金可用作首付款”。

梅州市 2022年10月20日,梅州市住房公积金管理中心公布《职工提取住房公积金作购房首付款实施细则》,明确梅州市缴存职工及其配偶在本市行政区域内购买商品住房,并与房地产企业签订购房合同但尚未足额交付首付款的,可提取公积金作首付款。

汕尾市 2022年9月10日,汕尾市住房公积金管理中心发布《关于购房节期间住房公积金个人贷款及提取有关政策调整的通知》。2022年9月10日至10月31日购房节期间,支持本人及其直系亲属(配偶、父母、子女)提取公积金用于支付购房首付款。

潮州市 2022年6月7日,潮州市住房公积金管理中心发布《关于住房公积金提取和贷款政策阶段性调整的通知》。2022年6月至12月购买一手商品住房的,本人及其直系亲属(配偶、父母、子女)可以凭商品房认购协议书、定金支付凭证、直系亲属关系证明、承诺书等材料到住房公积金办事窗口提取住房公积金用于支付购房首付款。

中山市 2022年6月5日,中山市住房公积金管理中心发布了《关于实施职工购买新建商品住房提取住房公积金支付首付款政策的通知》。据通知显示,中山市缴存职工购买本市一手新建商品住房,本人及配偶可提取住房公积金账户余额用于支付首付款,提取总额不超过《商品房买卖合同》约定的首付款金额。

珠海市 2022年6月1日,珠海市住房公积金管理中心发布《珠海市住房公积金管理中心推出支持服务“产业第一”若干措施》。珠海市缴存职工可提取账户余额的90%帮助其直系亲属(配偶、父母、子女)购房支付首付款,也可按还贷提取逐月提取公积金用于帮助其直系亲属(配偶、父母、子女)偿还购房贷款。

惠州市 2022年5月17日,惠州市住房和城乡建设局发布了《惠州公积金支付首付款详细规则》。购房职工(含共有产权人)及配偶可先向惠州市住房公积金管理中心申请提取公积金账户内的住房公积金用于支付购房首付款。