

■业内认为,公积金住房装修提取将对家居市场有温和提升作用。

别急! 公积金住房装修提取前先算贷款额度账

上周,广州住房公积金管理中心出台新政,进一步放宽公积金提取条件,住房装修提取成为关注焦点。政策发布后,大量网友集中访问,官网后台一度出现短暂崩溃或无法正常访问。需要提醒的是,提取并非简单"落袋为安"。今年6月,广州职工个人住房公积金可贷额度计算公式调整为"不高于公积金缴存账户余额×10+月缴存额×到退休年龄月数"。提取后余额减少,可能影响后续贷款额度。因此,既计划买房又准备装修的人,应把装修提取与未来贷款额度放在同一本账里统筹考虑。 ■新快报记者 梁茹欣

新政后公积金办理入口被"挤爆"

"根本挤不进去""页面一直显示访问人数过多"……政策刚一落地,广州公积金办理入口就先被网友"挤爆"了。这股热度,源自11月10日广州住房公积金管理中心印发的《关于优化住房公积金提取政策的通知》(简称《通知》)。

《通知》新增住房装修、物业费缴纳、城镇老旧住房自主更新三大提取场景,将公积金支持范围由"购房+租房"进一步扩展至"购、租、修、养"全链条。其中,住房装修政策尤为受关注。相较此前发布的征求意见稿,再次申请间隔由10年缩短至8年,提取额度上限也明显提高。

具体来看,《通知》明确,2026年9月20日(含)以后,缴存人装修本市行政区域内自住住房的,可以根据实际情况选择以下任一方式一次性提取本人住房公积金账户余额,同一缴存人再次申请装修提取的,需间隔满8年:一是提供具有建筑装修装饰工程专业承包资质企业开具的房屋装修发票的,每套住房提取总额不超过发票金额,且不超过房屋建筑面积×1800元/㎡。二是未能提供具有建筑装修装饰工程专业承包资质企业开具的房屋装修发票,但持有住房满8年的,每套住房提取总额不超过房屋建筑面积×800元/㎡。若按照100㎡住房计算,上述两种方式分别可以提取18万元与8万元。

办理热度也迅速传导到社交平台,网友们晒出的截图五花八门。有人立马提交申请,称"坐等到账"。有的晒出一笔10万多元的提取记录,引来一片"羡慕"声。还有家里刚装修完的网友提到,装修公司提供的票据不符合要求,索性选择了无票模式,省去麻烦,"现在已经到账了"。

账户余额影响10倍贷款杠杆

热闹之余,也有网友提醒,公积金账户余额并非"提完就完"。新快报记者向广州住房公积金管理中心咨询了解到,装修提取不影响后续公积金贷款的申请资格、获批及还贷等情况,但账户余额是贷款额度计算的核心因素之一,提取后余额减少,可能进而影响后续贷款额度。因此,对既计划买房又准备装修的人来说,装修提取和未来贷款额度需要放在同一本账里一起算。

要算清这笔账,首先需了解广州现行的公积金可贷额度计算规则。今年6月8日,广州住房公积金管理中心印发《广州住房公积金个人住房贷款实施办法》,对职工个人住房公积金可贷额度计算公式作出调整,由"不高于公积金缴存账户余额×8+月缴存额×到退休年龄月数"调整为"不高于公积金缴存账户余额×10+月缴存额×到退休年龄月数"。账户余额的贷款杠杆直接从8倍提升至10倍。

换而言之,装修提取实行一次性提取,账户余额会相应减少,从而削弱余额对应的10倍贷款杠杆。举个例子,一名30岁的广州男性缴存人,其公积金账户余额12万元,月缴存额1000元,按63岁作为退休年龄计算,到退休年龄剩余月数396个月,拟购买100㎡自住住房。如果缴存人先按最高标准申请装修提取,再办理购房公积金贷款,按照提供发票方式,装修提取可支取额度:100㎡×1800元/㎡=18万元,但账户仅12万元,实际全额提取12万元,提取后账户余额变为0元。因此代入新公式计算可贷额度:0×10+1000元×396个月=39.6万元。

如果缴存人优先申请购房公积金贷款,再办理装修提取。贷款申请时账户余额仍为12万元,代入新公式计算可贷额度:12万×10+1000元×396个月=159.6万元。这高出前者超100万元的额度。

若房屋面积更大、账户余额更高,提前提取装修造成的贷款额度损失会进一步扩大。在另一方面,当前5年以上公积金贷款利率明显低于同期商业贷款利率,资金缺口若需商业贷款补上,30年等额本息多付利息可能达数万至十几万元。

不过需要说明,上述测算得出的只是按公式计算的理论可贷额度,实际贷款额度还受最高额度、还款能力、房屋总价等因素约束。目前广州一人申请公积金贷款的最高额度为100万元,两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度为200万元;生育一孩、二孩、三孩的家庭,以及购买绿色建筑或被认定为"好房子"的住房,最高额度还可按规定上浮。

因此,市民不妨守住预算边界,先估算未来贷款所需额度,再决定装修提取金额;若近期有贷款计划,可少提或不提,以保住账户余额。

公积金新政后家装咨询量有所增加

随着新修订的《住房公积金管理条例》于9月20日起正式施行,全国各地已陆续出台具体实施细则。据公开信息,截至10月下旬,全国住房装修提取住房公积金超过130亿元。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,广州中心城区楼龄超30年的住房占比达60%,装修、维修等需求日益凸显。新政的发布有利于借助住房消费的带动作用,激活内需消费,也有利于降低公积金冗余。

上海易居房地产研究院副院长严跃进也表示,实质性利好有装修需求的家庭。但一次性提取与8年间隔规则决定了该政策更偏向"存量沉淀需求的集中兑现"。同时,发票路径对装修企业资质的要求,将推动装修市场向正规资质企业集中,对规范家装行业具有一定外溢效应。

据新快报此前报道,业内认为此举将温和提升家装需求。近日,多位从业者向记者表示,目前已有部分客户前来咨询,但咨询量能否转化为实际业务量增长,仍需进一步观察。

一周资讯

敏华控股中期净利率下跌至2.3%

11月16日,敏华控股公布截至2026年9月底止中期业绩,期内营业收入81.55亿元,同比微升约1.4%;公司权益拥有人应占溢利约1.85亿元,同比下跌83.9%。净利率由去年同期的约14.2%下跌至约2.3%。

马可波罗中期分红1.19亿元

11月18日晚间,马可波罗发布2026年中期分红派息实施公告称,本次权益分派以公司现有总股本约11.95亿股为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.00元(含税),共计派发现金红利约1.19亿元。

此前该公司发布2026年前三季度业绩报告称,公司营业收入43.93亿元,同比下降11.02%;实现归属于上市公司股东净利润7.14亿元,同比下降32.75%。

10月全国建材家居市场客流上升明显

近日由商务部流通业发展司立项、中国建筑材料流通协会编制并发布的数据显示,全国建材家居景气指数BHI 10月份为127.99,环比上涨7.75点,同比上涨3.26点。全国规模以上建材家居卖场10月销售额为1330.62亿元,环比上涨6.65%,同比下跌10.55%。1-10月累计销售额为11475.73亿元,同比下跌3.85%。

中国建材流通协会行业研究部解读称,10月全国建材家居市场受益于国庆长假与"金九银十"传统旺季叠加,终端客流上升明显,BHI延续9月以来回升态势;但"看多买少"问题显现,规模以上建材家居卖场销售额同比下滑,市场整体仍处于转型蓄势、结构调整的关键阶段。

(梁茹欣 据公开信息整理)

扫码了解更多"极智家"资讯