

提取扩围 覆盖扩面 服务提效 住房公积金改革更好满足多样化安居需求

■中国城市报记者 邢 灿

住房公积金制度迎来20余年力度最大的一次调整。

近日,《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》公布,新修订的《住房公积金管理条例》(以下简称《条例》)将于今年9月20日起施行。

《条例》自1999年颁布以来,先后于2002年、2019年进行过两次修订。随着我国房地产行业基本面发生调整,改革住房公积金制度再次提上日程。

受访专家认为,此次修订彰显了住房公积金制度改革方向,从过去相对单一的“购房融资工具”,加速转型为覆盖居民“购、租、修、养”全居住生命周期的综合性住房保障与消费支持平台。

提取情形拓展至9种 租房支持被置于首位

拓宽住房公积金提取和使用范围,是本次《条例》修订的重点内容之一。

《条例》将住房公积金提取情形由6种拓展至9种,新增装修自住住房、支付自住住房物业费,以及国务院批准的其他住房消费情形等3种。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,相关修订顺应了基本的住房消费需求。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,人民群众的住房需求总体上从“有没有”向“好不好”转变,住房消费支出从过去以购房、租房为主向修房、养房拓展。

在9类住房公积金提取情形中,租房支持被置于首位。在受访专家看来,这充分体现国家对发展住房租赁市场的重视,尤其将对大城市新市民、青年人等群体的租房需求形成实质性利好,有助于推动租购并举的住房制度建设。

近年来,住房城乡建设部指导地方加大租房提取支持力度,重点保障新市民、青年人提取住房公积金租房安居,并印发《住房公积金支持缴存

人租房提取经验做法清单(第一批)》。

住房城乡建设部数据显示,2024年,我国2257.44万人提取住房公积金2720.57亿元用于租赁住房,2023年和2024年租房提取金额增幅均超30%。

除9种提取情形外,有市场观点认为,住房公积金提取范围可进一步扩大。

李宇嘉表示,住房公积金本质上是互助合作的公共基金、普惠性住房金融,在贯彻“人人为我、我为人人”的基础上满足缴存人住房需求,具有“税基扣除、利息免税、低息贷款”三大优惠。因此,住房公积金提取范围应限于住房消费,不能无限扩大。

上海易居房地产研究院副院长严跃进向中国城市报记者表达了相似观点:“当前住房公积金提取政策的重点,仍应集中在购房、租房、房屋装修及物业费等基本住房消费领域,优先保障刚性需求。”

对于后续可能纳入的其他提取情形,严跃进认为需要满足三个前提:一是不影响前述主要需求的资金安排;二是住房公积金资金池的个贷率保持健康、流动性充裕;三是新增用途需具备可持续性,避免阶段性放开后因资金不足而暂停,影响政策时效。

灵活就业人员自愿缴存 不搞强制和“一刀切”

除了提取范围扩大,住房公积金覆盖范围也实现新突破。

《条例》新增第四十九条规定:“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,按照规定享受相应的政策支持。具体办法由设区的市级以上地方人民政府制定。”

在浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬看来,将灵活就业人员纳入住房公积金制度覆盖范围,精准对接其租房居住、购房安家实际需求,有助于降低定居城市的成本,更好地服务新型城镇化。

住房城乡建设部相关负责人表示,将住房公积金制度覆盖面扩大到灵活就业群体,是适应我国就业结构变化、增强制度普惠性的重要举措。

当前,数字经济、平台经济、共享经济等新业态蓬勃发展,外卖骑手、网约车司机、网络主播、自由设计师等灵活就业群体规模持续壮大。

严跃进认为,灵活就业人员缴存公积金需关注两个问题:一是部分人员获取贷款资格后即停止缴存,有违连续性原则,可能对资金池形成冲击,应强化“缴存与贷后义务

对等”的约束机制;二是各地灵活就业者收入水平有差异、资金流向复杂,需制定更清晰、可操作的标准,便于地方精准实施。

住房城乡建设部相关负责人表示,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两点:一是尊重灵活就业人员意愿,不搞强制和“一刀切”,实行自愿缴存,按照规定享受相应的政策支持。二是授权设区的市级以上地方人民政府制定具体办法,同时明确住房城乡建设部等有关部门加强指导。

《条例》还规定,可以将住房公积金用于购买国债和政策性金融债。

严跃进分析,未来,存量公租房运营、房屋全生命周期安全管理的支出会越来越大。此次增加了政策性金融债券,不仅有助于提高住房公积金增值收益,为公共租赁住房运维、房屋全生命周期安全管理等住房领域公共支出提供补充资金,而且还能增加政策性金融债券的融资渠道。

近年来,住房城乡建设部分3批推进36个城市开展灵活就业人员参加住房公积金制度试点工作。试点以来,参加住房公积金制度的灵活就业人员70%是新市民、青年人,目前已有200多万灵活就业人

员参加了住房公积金制度。

推动全国范围互信互认 违法提取行为将受严惩

新政实施后,住房公积金业务办理效率将进一步提升。

《条例》新增规定,国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门以及住房公积金管理中心应当加强数字化、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,住房公积金数字化建设将全面提速,除了提升风险管理和业务办理效率外,更重要的是实现全国公积金信息一体化、标准化,顺应人口流动频繁、异地购房增多以及缴存人对异地提取、贷款等业务需求增多的趋势。

“缴存人对相关环节审核自动化、标准化、便利化,以及缩短审核周期、减少材料提交的需求增加,数字化建设有助于实现‘一键办理’,同时便利各地住房公积金管理中心对异地贷款申请、异地贷款本地提取审核、贷后违约追索等业务的顺畅办理。”严跃进说。

目前,长三角地区已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,陕西省西安市与青海省各城市开展住房公积金互认互贷,四川省、重庆市已累计支持跨域公积金贷款超71亿元。

在业务办理更高效的同时,资金监管也更加严格。

《条例》明确,以欺诈、伪造证明材料或者其他手段违法提取住房公积金的,由住房公积金管理中心责令限期退回违法提取的住房公积金,3年内不得提取住房公积金或者使用住房公积金贷款。以欺诈、伪造证明材料或者其他手段违法获得住房公积金贷款的,由住房公积金管理中心责令限期退还贷款资金,5年内不得提取住房公积金或者使用住房公积金贷款。



广东省珠海市住房公积金管理中心工作人员为市民提供业务咨询与办理服务。人民视觉