

降门槛 扩用途 优服务 广覆盖

超10万亿元公积金“唤醒”进行时

■中国城市报记者 郑新钰

作为2025年底召开的中央经济工作会议首次提出的重要任务,如何“深化住房公积金制度改革”备受关注。

中国城市报记者注意到,近期,各地密集出台的新政更让人眼前一亮:广东省深圳市允许业主加装电梯能提取公积金;河北省石家庄市新增物业费提取;宁夏回族自治区银川市公积金使用场景延伸至本人及配偶、父母、子女等直系亲属购房,同时可用于支付所购住房的契税……

“公积金正从单一购房支持转向覆盖租房、旧改、物业费支付等全住房场景,以应对住房市场从增量到存量的转变。这一演进体现了制度从‘保基本’向‘促品质’的转变,更适应当前住房市场的新需求。”中国社会科学院研究员、国家未来城市实验室副主任王业强在接受中国城市报记者采访时说。

仍有资金待“唤醒”

回溯公积金的发展,每一步都紧扣时代需求。

1991年,上海率先试点住房公积金制度,确立“个人存储、单位资助”的核心原则。这在当时住房资金极度短缺的背景下,无疑是条创新之路。

彼时,全国城镇人均住房面积不足10平方米,很多家庭挤在狭小的老房子里,住房商品化改革刚刚起步。公积金的出现,无疑为住房建设注入了关键资金。

1994年,国务院作出《关于深化城镇住房制度改革的决定》,其中提出“全面推行住房公积金制度”。1999年《住房公积金管理条例》颁布,标志着公积金进入法治化规范阶段,缴存、提取、贷款等核心规则被明确;2002年修订后更强化了监管,让这笔“住房钱”更安全。

历经30余年发展,制度持续优化升级,覆盖群体也从机关国企扩展到民营企业职工、灵活就业人员等,缴存规模稳步增长。

住房和城乡建设部、财政部和中国人民银行联合印发的《全国住房公积金2024年年度报告》(以下简称《报告》)显示,截至2024年末,住房公积金累计缴存总额327941.35亿元,缴存余额109252.79亿元、同比增长8.61%。

“随着住房供给量快速上扬,居民购房支付能力不足的问题也逐步显现出来,公积金

通过低息、低首付比等方式,成为缓解居民购房压力的重要工具,尤其在房价总体偏低的三、四线城市,效果更为明显。”58安居客研究院院长张波在接受中国城市报记者采访时说。

一组更翔实的数据进一步反映出改革潜力:根据《报告》,截至2024年末,住房公积金累计提取总额218688.56亿元,占累计缴存总额的66.69%。这意味着三分之二的公积金已被盘活,但仍有超10万亿元资金躺在账上,等待被更高效地利用。

张波分析,当前制约公积金存量资金高效利用的原因有两方面。一是区域差异,例如一线城市公积金缴存余额高,但因房屋总价高,公积金贷款额度仍显不足;而更多三、四线城市中小城市缴存余额相对充裕,但因购房需求近几年处于低位,制约实际使用。

“另一方面,公积金贷款一直以来凭借低利率优势受到购房者青睐。但当商贷利率持续下调并接近公积金贷款利率时,公积金贷款的利率优势就会减弱。尤其是在公积金贷款申请条件较为严格,而商贷审批相对灵活的情况下,购房者可能会更倾向于选择商业贷款。”张波说。

王业强还指出了更深层的问题:“跨区域统筹与数据共享不足,属地化管理壁垒仍存。公积金系统与多部门数据共享不畅,未能形成‘人、房、地、钱’联动机制。还有就是监管体系不完善,骗提骗贷风险上升,不良资产处置困难,贷款利率优势不明显。”

“说白了,就是公积金的供给和人的需求没完全对上。”一位基层公积金管理中心工作

人员向中国城市报坦言,有的地方资金闲置,有的地方资金紧张,再加上功能用途覆盖不够全,才让这笔资金没能发挥出最大价值。

政策精准滴灌

中国城市报记者梳理发现,近年来,各地公积金改革呈现降门槛、扩用途、优服务、广覆盖四大鲜明特征。

贷款政策优化是核心发力点,多地通过提额度、降首付、松套数认定、扩“商转公”等组合拳降低购房门槛。

例如,山西省长治市于2025年12月,将单方贷款最高额度从60万元提至80万元,双方从80万元提至100万元,还取消贷款额度与账户余额倍数限制,大幅提升刚需购买力;辽宁省沈阳市则把15%最低首付比例政策延至2026年底,同时放宽贷款套数认定,允许使用过2次及以上公积金贷款且结清后再贷,“商转公”比例也提至80%,进一步盘活存量需求。

“从各地情况来看,选择贷款端优化是主要方向,也是提振房地产市场的重要政策,尤其是在房地产下行阶段,出台的频次往往较高,通过提高贷款额度,可直接降低刚需群体的首付门槛和利息成本,有利于激活合理的购房需求。”张波说。

王业强认为,贷款端优化主要是在房价收入比高、租赁人口占比超50%、库存去化周期分化、改善型需求主导、租房群体庞大、适老化改造迫切的背景下,一线及新一线城市通过提高额度、降低门槛,聚焦改善型需求与人才吸附,定向倾斜激活购房潜力。

提取政策则从购房主导向全民生场景拓展。例如天津市、广东省深圳市2025年先后支持提取公积金用于既有住宅加装电梯,提取总额不超个人出资额;河北省石家庄市2025年12月新增物业费提取,还将租房提取年最高额度提至2.4万元,大幅减轻租房群体压力;海南省则在2025年12月起允许缴存人及家人患大病,医保报销后个人自付费用可提取公积金,将其延伸至医疗民生领域。

此外,服务体验也在升级。在江苏省扬州市,公积金贷款“一小时办结放款”让缴存人少跑腿、快办事;宁夏回族自治区银川市不仅允许缴存人在直系亲属购房时提取公积金,还优化“商转公”办理机制,允许商业住房按揭贷款直接转为住房公积金贷款。

据中指研究院监测,2025年全国各地出台的优化公积金贷款政策约280条,以提高公积金贷款额度、调整公积金贷款套数认定、优化“商转公”、拓宽提取公积金使用范围等为主要优化方向。

“公积金改革的差异化创新,本质上是对地方住房市场结构与居民需求分层的精准响应,呈现出‘高压城市重贷款刺激,高租赁城市重提取突破’的差异化格局。”王业强分析说。

专家:公积金的普惠性或将扩大

对于普通缴存人来说,公积金改革从来不是抽象的政策名词,而是看得见、摸得着的民生变化。租房的年轻人希望提取更方便,换房的家庭盼着流

程能简化,退休的老人想知道这笔钱能不能帮着改造老房子……这些细碎的期待,正是公积金改革的方向所在。

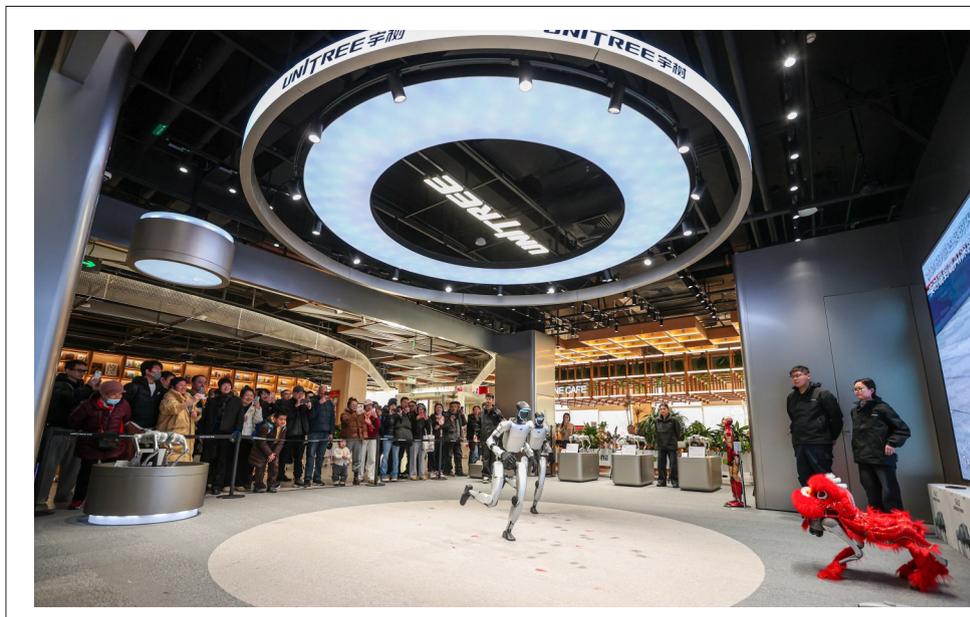
受访专家认为,随着改革的深入,公积金的普惠性或将进一步扩大。

展望未来,张波建议,一方面,需建立起以需求为导向的资金调配机制,破解区域错配,推动公积金更大范围统筹试点。“目前虽然在长三角、大湾区等区域已经有了公积金打破城市地域范围的政策,但随着人口流动从农村走向城市,转向城市间流动,建立起更大范围的公积金存量资金跨区域调剂的必要性将不断增强。”

另一方面,张波建议有效扩大公积金使用范围,例如,针对城市旧改,可将公积金提取范围扩展至老旧小区加装电梯、外墙保温、适老化改造等方面,并允许家庭成员公积金互提互用。针对大量存在的换房需求,可推行卖旧买新公积金贷款“无缝衔接”,例如无需先还清旧房公积金贷款即可申请新房贷,同时允许提取公积金支付换房产生的契税、增值税。

王业强认为,未来公积金功能延伸主要是适应从住房到民生全场景的转变,包括支付物业费、暖气费;支持装修贷款或支持父母、子女跨代提取购房;适老化改造,允许提取公积金用于电梯更新、加装,回应老年群体诉求;推进灵活就业人员缴存试点工作,扩大公积金普惠性。

“从长期来看,住房公积金将有可能从‘住房专项基金’向‘国家住房与民生保障基金’转型,成为居民住房、生活保障、养老服务的重要资金来源。”王业强说。



宇树科技全球首家落地北京朝阳

近期,宇树科技全球首家品牌线下门店正式亮相北京市朝阳区。该店内集中展示了多款智能机器人产品,消费者可在此近距离与机器人互动体验,直观感受其在家庭陪伴、教育辅助、娱乐互动及养老助老等多样化场景中的实际应用。

中国城市报记者 全亚军摄