

住房公积金制度改革:资金怎么取如何用

□ 本报记者 赵庆国

日前,国务院总理李强签署国务院令,公布《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》,自2026年9月20日起施行。

住房公积金制度是我国城镇住房制度体系的重要组成部分,此次修改,立足我国住房发展阶段转换、住房需求迭代升级、就业结构变革等新形势、新情况,契合租购并举住房制度与房地产高质量发展的要求,有着清晰的历史脉络和多重现实价值。

推出了哪些改革措施

住房公积金制度,于1991年2月从上海试点起步。1999年4月,《住房公积金管理条例》正式在全国施行。27年斗转星移,我国经济发展实现了历史性跃升,人民群众的住房需求总体上已经从“有没有”转向“好不好”,住房消费支出也从“购房”“租房”向“修房”“养房”拓展。

住房城乡建设部有关负责人解读认为,此次修改,直击痛点,从缴存、提取、贷款、服务和监管五大维度出发,提出了一系列针对性很强的改革措施。

一是在缴存端,实施扩围。以前,住房公积金制度仅覆盖单位及其在职职工。改革后,明确个体工商户、非全日制从业人员及其他灵活就业人员可自愿缴存,享受同等政策支持。

二是在提取端,松绑扩容。以前,提取场景仅支持购房、租房、还贷、离退休、出境定居、销户提取6类,而且租房还需满足“房租超家庭工资收入规定比例”。改革后,拓展到9类:在原有6类基础上,新增装修自住住房、支付自住住房物业费 and 国务院批准的其他住房消费情形,取消租房提取的收入比例门槛。

提取的流程也大幅简化,压缩至3日内作出决定,取消单位出具提取证明的环节。

三是在贷款端,实现全国互认。压缩贷款审批时限,由原来的15日缩短至

10个工作日。实现全国范围内缴存记录互信互认,跨地区就业、缴存或购房的职工,异地贷款、转移接续无需重复提交材料,大幅简化跨城业务办理流程。

四是在投资管理上,拓宽范围,优化收益。将公积金投资范围从仅可购买国债,拓展至可购买国债和政策性金融债,在保障资金安全的前提下提升资金收益水平。在增值收益用途上,改革前是“仅用于贷款风险准备金、管理费用、公租房建设补充资金”,改革后新增了房屋全生命周期安全管理等住房领域公共支出补充资金用途。

五是在监管与惩戒上,加重处罚力度。大幅提升单位违规成本,单位不办理缴存登记、不为职工设立公积金账户的,罚款额度从原1万~5万元提升至5万~30万元。

明确骗贷惩戒规则,以欺诈、伪造材料等手段骗提公积金的,3年内不得提取或申请公积金贷款;骗贷的,5年内不得提取或申请公积金贷款。

数字化监管也“上强度”,要求全国推进公积金数字化智能化建设,相关信用记录统一纳入全国信用信息共享平台。

为什么要推出这项改革

住房安,则百姓安;居住稳,则民生稳。

修改之前的《住房公积金管理条例》,诞生于住房增量扩张、固定就业为主、购房需求集中爆发的时代。制度诞生之初,可以精准对接我国住房商品化、城镇化发展的时代需求,破解了城镇住房建设资金不足问题,建立了住房分配由实物向货币化转换的机制,成为20世纪90年代城镇住房制度改革破冰的关键突破口。

如今,时代变了,原来以购房为核心的规则既不能完全适应高质量发展的要求,也无法覆盖多样化的民生需求。

突出表现为,住房公积金规模越滚越大,却不能覆盖人民群众的现实需求。目前,全国住房公积金累计缴存余

额已经超过10万亿元。一方面,这笔巨额资金长期沉淀在账户中,资金越积越多;另一方面,公积金的提取范围严格限定于6类场景,缴存人交了钱,这些钱却不能用于居民“高频”事项,如进行普通装修、交纳物业费等。

改革如箭在弦,虽不得不发,却也不能匆匆发出。2020年5月,中共中央、国务院印发《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》,中央层面首次提出“改革住房公积金制度”。地方层面,2021年7月,深圳率先在全国开展灵活就业人员参加住房公积金制度的试点工作,打破了公积金仅覆盖单位在职职工的传统限制。此后,全国各地累计出台公积金相关优化政策280余条,核心方向集中在提高贷款额度、优化“商转公”业务、拓宽提取范围等。

2025年12月,中央经济工作会议首次单独提及“深化住房公积金制度改革”,标志着改革从零散的地方技术调整,正式升级为国家层面的系统性改造工程。

今年6月,住房和城乡建设部发布《住房公积金管理条例(修订征求意见稿)》。7月31日,国务院常务会议审议通过《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定(草案)》,正式以法治化形式将改革成果固定下来。

惠民善举怎样加快落地

这项改革,最大的亮点是解开了公积金存量资金长期“错配”的一个死结。上海交通大学教授陈杰认为,实现了三个“适配”:

一是适配住房需求的新变化。直面全国进入存量房时代、二手房流通加速、家庭住房相关支出更多分布在装修和房屋养护等环节的现实难题,极大拓宽了公积金的使用范围。

二是适配就业结构的新特点。将灵活就业群体,如外卖骑手、网约车司机等新业态群体纳入住房保障范围。呼应异地就业、跨城安居的社会需求,打破异地贷款难、账户转移难等长期存在的痛点

问题。

三是适配制度运行的新要求。一方面,提升服务效能,简化提取手续,缩短贷款审批时限,推动全国范围内公积金业务互认互贷,降低群众办事成本。另一方面,强化风险防控,建立公积金缴存使用信用记录并纳入全国共享平台,加大对骗提骗贷行为的惩戒力度,保障资金安全。

另外,改革还有一个很大的亮点,在中央层面出台统一措施的同时,赋予地方很大的弹性实施空间,不搞“一刀切”。

事实证明,各地区情市情千差万别,住房公积金也很难做到全国“一刀切”。记者梳理发现,截至8月底,已有多地结合新修订的《住房公积金管理条例》,落地了一批因地制宜的“公积金新政”。

例如,北京市出台政策,8月7日起,北京行政区域内自住住房的产权人及其配偶,对自住住房进行装修装饰的,可申请提取住房公积金,每套房屋最高不超过25万元。

8月20日,上海印发“沪八条”,围绕公积金、信贷、购房补贴等5大领域推出8项优化措施,扩大首付提取范围,放宽提取频次限额,拓宽提取场景,支持提取公积金支付本市购房契税、配套车位(库)、储藏室相关费用。

武汉从贷款、提取、惠民场景扩容三大维度发力,全面放开异地贷款,全国所有城市缴存职工在武汉购房,无需武汉户籍也可申请公积金贷款。成都推出了“最低首付15%”叠加“贷款利息补贴”的组合政策。郑州将物业费、取暖费、车位管理费 etc 纳入公积金提取范围。

粗略统计,全国已有超过60个城市调整优化了公积金政策,涉及贷款额度、首付比例、提取范围等方面。

专家解读认为,公积金政策已成为各地促进住房消费的重要政策工具。随着政策持续向租、购、修、养全周期多样化住房消费倾斜,预计未来公积金相关政策将继续保持高频落地,更多城市有望跟进拓宽提取范围。

住房公积金管理条例大修 释放了什么信号

□ 本报记者 程 晖

8月18日,国务院发布《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》(以下简称《决定》),自2026年9月20日起施行。《住房公积金管理条例》(以下简称《条例》)自1999年颁布以来,经历了2002年第一次修订、2019年第二次修订,本次为第三次修订,也是最大的一次系统性修订。

整体来看,修订后的《条例》扩大了公积金提取用途、支持灵活就业人员参加缴存、推动全国范围内互信互认,强化风险管控等,将更好满足多样化住房消费需求,改善居住条件,顺应了存量房时代住房需求从“增量”向“存量维护”延伸的趋势。短期来看,预计将对稳楼市产生一定积极影响,整体相对温和,通过有效降低购房成本、提高提取灵活性等,助力刚需和改善性住房需求释放;中长期来看,住房公积金制度根据行业发展形势变化灵活调整,向“租、购、修、养”全周期、多样化住房消费侧重,将加速推动租购并举、激活存量市场,有助于构建房地产发展新模式,助力行业高质量发展。

这项力度空前的制度修订,植根于我国30余年公积金制度的发展实践,其诞生之初就紧扣当时最迫切的民生难题。早在1991年春天,上海在全国率先建立了具有中国特色的住房公积金制度。彼时,上海人均居住面积仅6平方米,住房问题被称为“天字第一号”难题。这项制度创新打破了长期以来住房由国家和单位统包的格局,建立了国家、单位和个人三方共同筹资的新机制。短短几年间,这项发端于黄浦江畔

的制度创新便从上海走向全国——1994年国务院明确“全国推行住房公积金制度”,1999年《条例》颁布施行,标志着公积金制度正式纳入法治化轨道。30多年来,住房公积金制度累计支持数以亿计的城镇职工实现了安居梦,成为中国特色住房保障体系的重要基石。

然而,时代在变,需求在变。当我国城镇居民人均住房建筑面积超过40平方米,群众住房需求已从“有没有”转向“好不好”;当灵活就业人员规模已超2亿人,传统公积金制度仅覆盖固定就业人群的局限日益凸显;当人口跨区域流动成为常态,公积金“全国漫游”的呼声日益高涨。正是在这样的背景下,2025年12月中央经济工作会议明确提出“深化住房公积金制度改革”。今年8月,对《条例》进行自1999年出台以来力度最大的一次系统性调整。

改革的落地,离不开地方实践的先行先试。在制度覆盖面上,住房和城乡建设部分3批推进36个城市开展灵活就业人员参加公积金制度试点,目前已吸引200多万灵活就业人员参与。苏州走在前列,截至2025年末累计62.4万名灵活就业人员参加试点,并创新将农民纳入公积金制度;四川2025年实现21个市(州)灵活就业人员“愿缴能缴”。在使用场景上,各地积极探索:甘肃推出最高10万元的适老化改造提取额度,沈阳落地住房适居性改造支持政策,成都允许子女提取公积金为父母住宅加装电梯。在跨区域服务上,兰州市与白银市签订战略合作协议推行异地互认互贷等。这些来自基层的改革探索,为国家层面的制度修订积累了宝贵

经验。8月以来,已有多地发布或实施公积金新政,将住房公积金提取范围进一步扩展至支付自住住房装修、物业费 etc 支出,如上海公积金提取新增购房契税和购买配套车位(库)、储藏室情形,有助于减轻居民购房综合成本。《条例》正式发布后,预计未来将有更多城市拓宽公积金提取范围,并探索更多资金使用方向,住房公积金与租房、装修、物业、老旧住房更新改造等多元居住场景的衔接将更加紧密,公积金政策仍存在优化空间,有望继续向“住房消费支持工具”升级。

此次修订的意义,远不止于条款的增删。从制度普惠性看,明确个体工商户、非全日制从业人员等灵活就业人员可自愿缴存公积金,打破了就业身份壁垒,让住房保障制度的覆盖面从“单位人”延伸至“社会人”。从功能适配性看,提取情形由6种拓展为9种,新增装修自住住房、支付物业费 etc 场景,构建起“租、购、修、养”全周期住房消费保障体系。从服务效能看,贷款审查时限缩短,缴存记录实现全国范围内互信互认,让公积金真正能够“跟人走、随人用”。从风险防控看,将公积金信用记录纳入

全国信用信息共享平台,为资金安全筑牢防线。

展望未来,公积金制度改革仍有广阔空间。一方面,制度覆盖面还需持续扩大。当前全国公积金实缴人数约1.76亿人,与全国城镇就业人口相比仍有较大提升空间,尤其需要进一步降低灵活就业人员的缴存门槛、增强政策吸引力。另一方面,资金使用效率有待提升。目前存量公积金余额超过10万亿元,如何在保障安全的前提下实现更高效的运用,平衡好“沉睡的资金”与“渴求的住房需求”,仍是重要课题。此外,数字化赋能将释放巨大潜力——随着全国公积金信息互联互通逐步实现,跨区域就业人口的住房保障将更加便捷。有专家预计,未来政策调整将更系统化,扩大使用范围、提高使用效率、支持异地互认互贷仍是重点方向。

全国多地调整优化 公积金政策

今年以来,住房公积金政策迎来密集调整。全国已有数十个城市调整优化了公积金政策,从贷款额度、首付比例、提取范围、异地互认、覆盖群体、服务创新等方面发力,进一步释放住房消费潜力,保障民生福祉。

提高贷款额度 最直观的“硬核”举措

苏州自6月1日起将个人公积金最高贷款额度从原先的120万元调整为150万元,家庭公积金最高贷款额度从原先的150万元调整为200万元。吉林市进一步上浮购买本市“好房子”、一星级及以上绿色住宅贷款额度。成都单、双缴存人最高贷款额度分别提至80万元、120万元。宿迁、南昌等地通过提高账户余额倍数,间接提升贷款额度。

下调首付比例 直接减轻群众购房负担

内蒙古出台相关举措规定,使用住房公积金贷款购买商品住房的,最低首付款比例按20%执行。中山根据楼龄差异化下调首付比例。镇江自2026年1月1日起,第二次申请住房公积金贷款的首付比例由30%降为20%。

使用群体扩围 惠及灵活就业人员、多子女家庭等

宜昌、济南、柳州等地全面放开灵活就业人员缴存限制。截至目前,川渝地区已有超94万灵活就业人员开户缴存,缴存金额超42亿元。广州住房公积金管理中心成功办结首笔住房公积金提取业务跨境人民币结算。

拓展使用场景 支持多样化住房消费需求

厦门、运城等多个城市支持提取公积金支付购房首付款。淄博扩大购房首付款提取条件和范围。扬州全面扩展住房消费提取范围,支持居住品质提升与“住房消费全生命周期”适配。合肥支持支付物业费提取住房公积金,每年不超过4200元。沈阳、宜春、宿迁、南昌等地也加入了支持支付物业费提取住房公积金的行列。成都支持城市更新提取住房公积金。徐州放宽支付物业费、暖气费提取,支持提取住房公积金支付住宅专项维修资金。厦门允许居民提取住房公积金用于房屋装修,每平方米标准为1800元。