

多地扩大和放松住房公积金使用范围——

住房公积金“付首付”，政策再扩围

住房公积金,这笔“沉睡”在许多人账户里的资金,在越来越多地方有了新用途。

近期,广东深圳、浙江杭州、陕西西安等地出台政策,提出支持购房者使用公积金账户支付购房首

付款。

从各地细则看,虽然具体使用规则、适用范围略有差异,但普遍指向同一目标——降低购房者购房门槛,进一步促进楼市活跃。

新房二手房,多地可用公积金支付

进入6月以来,全国多个城市继续调整优化住房公积金政策,扩大和放松住房公积金使用范围。其中,支持提取住房公积金用于支付购房首付款,受到很多人关注。

哪些城市出了相关新政策?6月10日,山东省青岛市住房公积金管理中心发布关于优化完善住房公积金提取政策的通知,提到“扩大提取住房公积金支付购房首付款政策支持范围”。看细则,在青岛市行政区域内购买自住新建商品房、保障性住房或再交易住房,购房人及配偶可提取住房公积金用于支付购房首付款。所购住房属于家庭首套、第二套自住住房或保障性住房,购房人及直系亲属均可提取住房公积金用于支付购房首付款。

浙江省杭州市于6月23日发布消息,杭州住房公积金管理中心推出住房公积金直付购房首付款业务,职工在杭州市购买的新建商品房,可使用公积金直接支付购房首付款,且全程支持线上办理。同时,二手房线上办理功能也正在开发中,将于近期推出。

广东深圳则是在《深圳市提振消费专项行动实施方案》中,将公积金政策专列为39条提振消费措施之一。该方案提到,深圳扩大住房公积金使用范围,在本市范围内购买住房符合条件的,可申请提取一次住房公积金用于支付购房首付款。据了解,目前该举措的实施细则正在起草中。

中指研究院政策研究总监陈文静表示,根据中指研究院统计,今年以来,全国已有超30个市(区)出台提取住房公积金支付购房首付款的新政。从城市能级看,既包括深圳、杭州、西安、青岛等一二线城市,也涵盖部分三四线城市。其中,一些城市是新出政策,还有一些继续“升级”,拓宽政策支持范围。

比如,浙江省丽水市已于去年底出台政策,支持该市缴存职工提取住房公积金支付新建商品住房首付款。今年6月,丽水市政策再扩围,明确购买二手住房也可提取住房公积金支付首付款。温州市住房公积金管理中心乐清分中心也出台了类似新政。去年,乐清市作为温州市首个“提取住房公积金支付新建商品住房首付款业务”试点城市,推出以住房公积金账户余额支付新建商品住房首付款政策。截至6月18日,全市已成功办理相关业务230笔,涉及金额超4500万元。

便利申请流程,确保资金安全

对于购房者来说,如何用好这项政策、保障资金安全,是他们关心的话题。

一些意愿购房者表示,该政策固然有吸引力,但他们也有一些顾虑:“办理流程方不方便?如何申请?”“如果支持公积金直付,这笔钱付给谁?是否存在资金风险?”

了解到,部分出台了相关政策的城市,及时说明了申请操作细则。以杭州市为例,如果购房者想使用住房公积金直付新建商品房首付,可以在线上申请办理。首先,缴存职工需确认其可用公积金余额,并在签订购房网签合同前,向商品房开发商提出使用住房公积金直付购房首付款。接着,由开发商录入网签合同信息,确定采用该方式支付首付款。然后,缴存职工可登录“浙里办”APP或浙江政务服务网,找到相关办理页面,按提示填报公积金申请提取金额,确认好购房合同、公积金直付的资金监管账户等信息后,提交业务申请。申请提交后,由开发商提交确认购房网签合同备案。住房公积金中心在接到购房网签合同信息后,将联网审核缴存职工提取申请,并于3个工作日内,将申请提取的住房公积金直接划转至指定的资金监管账户。

资金监管账户起到什么作用?杭州住房公积金管理中心相关人员解释,公积金个人账户余额转入购房合同约定的资金监管专用账户,全程由银行监管。如果购



► 浙江省宁波市住房公积金管理中心工作人员帮助群众办理业务。



◀ 在江苏省常州市一家企业,常州市住房公积金管理中心工作人员向员工介绍公积金政策。

房合同出现撤销、解除或者确认无效等情况,已提取用于支付购房首付款的公积金由该专用账户全额退回公积金中心指定账户。这样做,能有效保障购房者的资金安全。

“公积金中心优化公积金提取政策,本质上是提高这笔钱的使用效率、优化资源配置,真正发挥公积金在惠民和兜底方面的重要作用。”上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,该政策在满足购房者购房需求的同时,也能减少公积金资金的“沉淀”情况,有效促进房地产市场供求对接。而在公积金新政刺激下,积极的市场反馈也将进一步提高缴存职工的参与度和满意度,进而提高住房公积金的缴存规模和资金运行效率。

“以杭州为例,当地住房公积金中心明确了公积金直付新房首付款的线上办理流程,这也是营商环境优化的一种表现。购房者按照相关指引操作,就能轻松完成公积金直付购房首付款,大大节省了时间和精力,真正做到了‘让数据多跑路、群众少跑腿’。”严跃进说。

使用范围拓宽,门槛继续降低

眼下,住房公积金制度惠及面不断扩大,住房公积金租购并举支持缴存人解决住房问题的力度也持续加大。《全国住房公积金2024年年度报告》显示,2024年,全国共有8127.04万人提取住房公积金27654.84亿元,发放个人住房贷款230.56万笔、13043.07亿元。去年全年,2257.44万人提取住房公积金2720.57亿元用于租赁住房,分别比上年增长22.28%和33.93%。

今年以来,住房公积金的用途还在不断拓宽,使用门槛继续降低。

在江苏,盐城市优化调整住房公积金缴存使用政策,规定在2025年7月1日至2026年6月30日期间,缴存人家庭还清住房公积金贷款后,购买改善性自住住房,可继续申请住房公积金贷款。山东东营出台政策,

明确缴存职工购买自住住房未申请住房公积金贷款的,在购房之日起3年内,可一次或分次提取职工本人、配偶、父母、子女的住房公积金。辽宁大连则通过优化住房公积金政策,吸引人才就业创业。当地新政明确,取消本科毕业生享受贷款支持政策仅限毕业五年内、首次使用住房公积金贷款购买首套自住住房的限制;取消城市发展紧缺人才享受贷款支持政策仅限首次使用住房公积金贷款购买首套自住住房的限制。

住房公积金相关办理服务也更加便利。比如,北京住房公积金管理中心出台政策,支持借款人通过热线电话申请住房公积金个人住房贷款,实现全程“零跑腿”。在广东,深圳、珠海、汕头、江门、潮州、揭阳六城的住房公积金管理中心于6月10日签署协议,推动广东省内异地使用住房公积金便利化,有效解决因工作、生活跨城流动职工“两头跑”的问题,减轻其安居压力,真正实现“钱随人走、服务同享”。

陈文静认为,今年以来,多地从提高公积金贷款额度、支持提取公积金直付首付款、延长公积金还款期限等方面进行调整优化,缴存职工的购房门槛、购房成本均有一定程度降低。在深圳、苏州等城市,当地针对多孩家庭上浮公积金贷款比例,也能更好满足特定群体的购房需求。

“从公积金角色定位看,我国住房公积金制度建立初期,这笔资金主要用于住房建设项目贷款。此后,公积金在住房体系中的功能不断完善和丰富,对于提高居民购房、租房支付能力以及改善中低收入家庭居住条件,都发挥了重要作用。”陈文静认为,当前,仍有不少城市要求公积金办理贷款要满足一定缴存年限,建议可进一步放低门槛。此外,深圳、西安等地推进公积金异地贷款互认互通,则为其他城市提供了参考借鉴,可借助此类手段,让公积金更好保障更多居民的住房需求。

(廖睿灵)