

聚焦新市民、年轻人,多地出台公积金新政

6月5日,北京发布政策,在京缴存的多子女家庭可按实际房租提取公积金,不受月缴存额限制。无发票租房提取公积金的额度也由1500元调整为2000元。江西省新余市规定,从今年7月起,将新市民(农民工、个体工商户、自由职业者以非全日制、新业态等方式就业的灵活就业人员)纳入公积金制度覆盖范围,新市民正常缴存住房公积金满6个月后,可按规定申请住房公积金贷款。

当下,一些地区的住房公积金制度正发生悄然改变。例如,有的地区提取个人公积金余额可作为买房首付,一些地区提升了公积金贷款额度,也有地区提升了每月用于租房的公积金提取上限……

这些公积金新政释放出两个明显的信号:一是公积金贷款政策逐渐放宽;二是住房公积金通过租购并举支持缴存人解决基本住房问题的力度变得更大。

日前,住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布的《全国住房公积金2022年年度报告》(以下简称《报告》)显示,2022年,不论是住房公积金缴存群体,还是住房公积金缴存规模,都在持续增长,住房公积金制度惠及面进一步扩大。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说:“住房公积金的这些变化在于让其成为住房领域的普惠金融,支持降低居民租房或买房成本,这是它最核心的要义。”



手中拿着一个木制玩具房子

住房公积金制度惠及面进一步扩大

2022年,全国住房公积金缴存额已超3万亿元,缴存规模持续增长。《报告》显示,2022年,住房公积金缴存额达31935.05亿元,新增2778.18亿元,较上年增长9.53%。

住房公积金制度惠及面进一步扩大,更多人享受到公积金制度带来的保障。《报告》指出,2022年,住房公积金实缴单位452.72万个,实缴职工16979.57万人,分别比上年增长8.80%和3.31%,全年新开户单位75.22万个,新开户职工1985.44万人。

与此同时,住房公积金租购

并举支持缴存人解决基本住房问题力度变得更大了。在购房方面,2022年,6782.63万人提取了21363.27亿元住房公积金,提取额比上年增长5.15%。

住房贷款利率无疑是近几个月住房市场的热点话题之一。《报告》显示,2022年,住房公积金贷款利率比同期贷款市场报价利率(LPR)低0.9-1.35个百分点,偿还期内可为贷款职工节约利息支出约2089.02亿元,加大了对缴存人首套刚性住房需求的支持力度。

首都经济贸易大学京津冀

房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池指出,《报告》的亮点在于个人住房公积金贷款重点支持首套普通住房,2022年,全国共发放个人住房贷款247.75万笔、11841.85亿元,在这200多万笔贷款中,首套住房贷款超八成,其中40岁以下缴存人贷款占比近八成,并且租房提取比重和租房提取人数持续增加。她说:“住房公积金有力地支持了租购并举住房制度的实现,为解决新市民、青年人的住房刚需作出了重大贡献。”

值得关注的是,2022年,各地发放住房公积金个人住房贷款247.75万笔,比上年减少20.17%;发放金额11841.85亿元,比上年减少15.20%。

李宇嘉也指出,住房公积金的核心是降低购房成本,但提取公积金作为首付,个别地区很大程度上是为了提振市场。在这种情景下,这项政策可能导致公积金池子“水位下降”,影响公积金贷款、租房提取等,作用值得商榷。

此外,南京还下调首套房认定标准,即使用住房公积金贷款购买第二套住房时,首套房面积认定标准为:家庭已有一套住房,人均建筑面积不超过40平方米。不再限定现有首套房面积。

严跃进表示,这项政策进一步说明当前房地产市场政策宽松的导向,从实际情况看,此类城市近期楼市遇到了一些新压力,公积金政策对于活跃楼市交易行情有积极作用。

新市民成为公积金新政关注重点

住房公积金进一步发挥着支持刚性和改善性住房需求的作用,尤其是支持租房的力度继续加大。2022年,1537.87万人提取1521.37亿元用于租赁住房,分别比上年增长13.59%、20.87%。

当下,多地政策在缓解租房难上持续“加码”。6月5日,北京住房公积金管理中心发布的《关于进一步优化租房提取业务的通知》提出,今后在京缴存的多子女家庭可按实际房租提取公积金,不受月缴存额限制。此外,无发票租房提取公积金的额度也由1500元调整为2000元。

“住房公积金制度建立的初衷是解决城镇居民住房问题。”赵秀池认为,北京市等地提高住房公积金租赁住房的提取额度,有利于降低缴存人租房或买房的负担,提高租房或购房能力,提高居住水平。

同时,赵秀池还指出,这也有力地支持了租赁市场发展,有利于居民重购轻租观念的改变。在租购并举的住房制度不断完善下,更多人选择租房,租房同样使生活更美好。

李宇嘉表示,这是房地产市场发展到一定阶段的必然结果。现阶段这一政策有助于构筑先租后买、租购并举的住房新制度。

灵活就业人员的住房公积金缴存情况一直引人关注。2022年,住建部指导重庆等6个城市稳步推进灵活就业人员参加住房公积金制度试点工作,让灵活就业人员愿缴能缴,助力解决大城市新市民、青年人的住房问题。《报告》显示,6个试点城市共有22.03万名灵活就业人员缴存住房公积金,其中新市民、青年人占比超过70%。

江西省新余市出台的住房公积金新政指出,从今年7月起,将新市民(农民工、个体工商户、自由职业者以非全日制、新业态等方式就业的灵活就业人员)纳入公积金制度覆盖范围,鼓励和支持新市民自愿缴存住房公积金。其中,还规定新市民正常缴存住房公积金满6个月后,可按规定申请住房公积金贷款。

新市民成为公积金新政聚焦的重点之一。在严跃进看来,这一政策明确建立新市民住房公积金制度。这也充分说明,各地在新市民的住房公积金政策方面的改革思路愈加成熟。
(中国青年报)

公积金提取用于首付成新趋势

当下,多地正在实施公积金新政。这些新政的主要目标既是为了缓解居民尤其是青年人、新市民的住房难题,也是为了稳楼市、稳预期。

一些地区提出公积金缴存人可以提取公积金作为首付。6月1日,苏州市住房公积金发布了新政策,住房公积金余额可提取用作首付款,且不影响后续公积金贷款额度。

还有一些地区提高了公积金贷款额度,并降低首付比例。5月18日,辽宁营口调整住房公积金政策,包括阶段性提高住房公积金贷款限额,阶段性降低住房公积金二手房贷款首付比例。

针对多子女家庭,多地出台了专门的公积金政策。5月26日,南京市规定多子女家庭使用公积金贷款,最高额度可以上浮20%,多子女家庭最高额度可以达到60万元/人。

“当前,公积金提取用于首付确实成为一种趋势。”易居研究院

研究总监严跃进表示,该政策进一步说明“公积金提取-首付能力提振”之间的联动关系。他指出,这很大程度上有助于促进公积金资源合理利用,进而有利于提升居民购房能力。

在严跃进看来,苏州的公积金政策一定程度上代表了新风向,也在一定程度上说明各地对于公积金盘活以及促进住房交易活跃等有一定的共识。

在李宇嘉看来,青年人买房面临的主要问题是首付门槛比较高,特别是一些刚就业的大学生虽然具备一定的月供能力,但“卡”在首付上。如果公积金可以提取为首付,那么对于提高他们的购房能力、降低购房门槛有很大帮助。

赵秀池同样认为,这将提高住房公积金缴存人的购房能力,让缴存人能够早日圆住房梦,也有利于增加住房市场需求,促进楼市回暖,有利于楼市稳定健康发展。