

让公积金覆盖“租、购、修、养”住房消费全周期

——青岛市政协委员、市民代表和有关部门负责人热议住房公积金制度改革

□青岛日报/观海新闻记者 崔 武 鹿子金涛

住房公积金制度是我国城镇住房制度的重要组成部分,对于促进城镇住房建设、提高居民居住水平发挥了积极作用。2026年《政府工作报告》明确提出“深化住房公积金制度改革”。

青岛锚定改革要求,立足城市发展与市民实际需求,在安居保障、城市建设、便民服务等领域持续探索创新,收获了看得见、摸得着的民生实效。今年4月20日,《青岛市住房公积金管理中心关于优化调整我市住房公积金贷款及提取政策的通知》正式发布,从贷款额度、认定标准、提取范围、城市更新等方面推出一系列惠民政策,为市民安居宜居注入更强劲的“公积金力量”。

7月28日,由青岛市政协委员联络活动工作室、12345·青诉即办、青岛日报社共同打造的“琴岛协商·倾听与商量”协商平台第50期协商活动举行。政协委员、专家学者与职能部门负责人围绕“投资于、惠民安居,完善住房公积金政策”主题展开协商,在倾听中交流思想,凝聚共识;在商量中汇集力量,解决问题。本期协商活动由青岛市政协提案工作办公室承办。



■嘉宾围绕“投资于、惠民安居,完善住房公积金政策”主题展开协商。

●健全企业缴存监管机制,对恶意欠缴企业加大执法力度,拓宽线上维权渠道,对经营困难企业允许缓缴,为企业留出缓冲空间。

●加强部门间数据共享,实现公积金自动直付还贷、契税缴纳提取“无感办理”等功能,让数据多跑路、群众少跑腿。

●将装修、车位购置、温控能耗等住房配套支出纳入公积金提取范围,让公积金真正覆盖“租、购、修、养”住房消费全周期。

提额
扩面

夯实安居保障根基

优化
服务

畅通业务办理流程

拓界
延链

激活住房消费场景

青岛市住房公积金管理中心党组书记、主任曹彦平介绍,当前房地产市场及群众住房需求发生深刻变化,住房需求从“有没有”转向“好不好”,消费场景拓展至全周期住房消费,灵活就业群体住房需求突出,群众对办事体验也提出了更高要求。今年4月推出的惠民新政精准回应这些新趋势。贷款方面,单方、双方基础最高贷款额度分别提至90万元、130万元,叠加各类上浮优惠后可达160万元、240万元,基本覆盖普通双职工家庭刚需房款;多子女家庭、赡养异地老人家庭及购买现房、高品质或绿色住宅的群体可核减一套住房,核减后无住房或仅有一套住房的,均可享受2.6%的首套房利率。同时,赋能城市更新,支持“以旧换新”及老旧住房原拆原建贷款。提取方面,将物业费、契税、维修资金纳入提取范围,提高租房提取额度,支持缴存人及直系亲属提取用于首付、还贷、原拆原建及临时房租等全周期住房消费。上半年,全市为缴存人提取公积金152.75亿元,同比增长8.66%;为1.22万户家庭发放贷款78.67亿元,拉动住房消费170.04亿元,其中,5月、6月单月贷款发放金额连续创历史新高。

青岛市政协委员、青岛银行总行零售银行部高级经理、高级经济师刘永梅认为,青岛公积金新政接地气、有实效,放大了公积金作为长期储蓄与低息融资工具的杠杆效应,精准回

应群众住房需求。她建议参考外地城市经验,进一步拓宽公积金贷款额度上浮适用情形,将新市民、青年人等群体纳入优惠范畴,并适当上调贷款额度上浮标准,更精准释放合理购房需求。

住房公积金制度优化对稳定市场预期、释放住房消费潜力具有重要作用。青岛市政协委员、青岛瑞途升文化创意产业有限公司总经理刘亮调研发现,不少年轻职工因入职时间短、账户余额少,实际可贷额度远未触及上限。“青岛可借鉴深圳做法,允许在职职工在单位既定缴存比例基础上,自主申请提高个人缴存比例,让更多有购房意愿的职工能够通过增加缴存来提升可贷额度。”刘亮表示。

曹彦平对两位委员的建议给予积极回应。“近年来,我们聚焦群众安居需求,建立了最高贷款额度动态调整机制。今后,我们将密切关注房地产市场形势,结合资金流动性及业务运行情况,出台更加精准有效的政策措施,加大贷款投放力度,更好满足各类群体的不同需求。”他表示,为满足职工个性化的增加缴存需求,我市正在积极研究论证“个人补充公积金”模式的可行性,即在职工可在单位正常缴存之外,根据自身需求,自愿选择是否补充缴存公积金,缴存额度及缴存方式也更加灵活。

青岛市政协委员、青岛聿明口腔主任王聿明指出,青岛已有12.65万灵活就业人员自愿缴

存公积金,但整体投保率仍然偏低。“首次以灵活就业人员身份缴存的账户可享受年化2%的计息优势,对缴存人而言,既是一项住房保障,也是一笔稳健的长期理财。”他建议加强政策宣传,让更多灵活就业人员享受住房公积金优惠政策。

在协商活动现场,参与灵活就业缴存公积金的市民王英分享了自己的经历。“我是灵活就业人员,此前无法缴纳公积金,购房资金压力较大。政策开放后,我第一时间缴纳了公积金。去年,我家顺利利用公积金贷款70万元买了房。公积金政策的优化切实为想买房的灵活就业人员减轻了负担。”

企业缴存也是委员关注的重点。王聿明指出,部分企业存在少缴、断缴甚至不缴公积金的情况。他建议,相关部门要从刚性约束与柔性治理两端发力,维护职工权益。同时,简化投诉流程,拓宽线上、线下维权渠道,降低职工维权成本。

“对于缴存确有困难的单位,符合条件且经职工同意的可申请降低缴存比例或缓缴。”曹彦平表示,日常监管坚持“刚柔并济”。一方面,通过政策宣讲、约谈警示、协调调解等柔性执法方式,督促引导企业主动整改;另一方面,对恶意欠缴单位依法立案查处和申请强制执行。线上投诉渠道已于7月底前在青岛住房公积金官网和微信公众号上线,职工可以在线表达诉求。

段提升服务效能。

“青岛市已将住房契税和住宅专项维修资金纳入公积金提取范围,购房者在办理相关业务时,需提供契税完税凭证、房屋产权证等材料。此外,购房者办理组合贷也需分别对接公积金中心和商业银行,办事便利度有待进一步优化。”王聿明建议,打通税务、不动产登记等部门数据壁垒,实现无感办理。同时,探索由商业银行代为对接公积金贷款申请,实现“一套材料、一次申请、并联审批”。

“委员们的真知灼见为我们进一步优化服务指明了方向。”曹彦平表示,青岛市住房公积金管理中心将优化线上平台界面,完善材料清单提示和进度查询功能,加快数据共享,持续拓展组合贷款的合作银行与服务范围,优化申请流程。

开展政策宣传,变群众被动申请为政策主动上门。

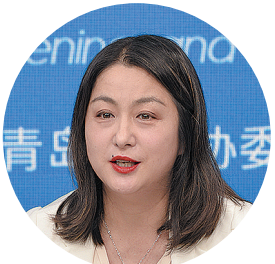
根据青岛的公积金新政,购买高品质住宅可享贷款额度上浮30%。青岛君一·海尚府销售经理邢美燕认为,此举有效激发了市场对“好房子”的消费需求,也为房企建设高品质住宅提供了强大市场支撑。房地产开发企业为了获取更多的政策支持和市场认可,会主动对标“好房子”建设标准,在规划设计、建材选用、配套设施等方面加大投入。

“‘好房子’的建设涉及多个环节,相关部门要加强横向协同,统筹出台配套细则,形成政策合力,让更多的‘好房子’加速落地,惠及市民。”王聿明建议。

曹彦平表示,下一步,青岛市住房公积金管理中心将持续深化部门协同联动,积极开展街道、社区开展政策进小区、上门宣讲等活动,打通政策宣传“最后一公里”,吸引和鼓励更多市民参与老旧小区改造、既有住宅加装或更新电梯、“以旧换新”等工作。同时,加强政策调研储备,持续创新住房公积金贷款支持举措,围绕提升城市居住品质精准施策、拓展效能。



■曹彦平



■刘永梅



■刘 亮



■王聿明



■王 英



■邢美燕



请扫描二维码
观看活动内容

本版摄影 于 滔