新修订的《住房公积金管理条例》施行已满两个月

“租购修养”全周期保障正在落实落细



我身边的变化

□ 本报记者 孙天骄

“没想到公积金还能用来交物业费！”今年11月初，年近六旬的王先生在女儿的指导下打开“邢台公积金”微信公众号，跟着页面指引完成线上操作，短短数分钟，便提取到2000元公积金，覆盖了绝大部分物业费用。

王先生家住河北省邢台市区某小区，物业费一年3000余元。收费通知贴到单元门门口时，女儿告诉他，现在公积金支持以交纳物业费名义提取，在手机上就能操作。抱着试一试的心态，王先生在“邢台公积金”公众号里找到“业务办理”，按提示填好房屋地址、缴费年度等内容后，提交了申请。很快，页面显示“审核通过”，钱当天就打进了王先生的银行卡。

新修订的《住房公积金管理条例》（以下简称《条例》）已于今年9月20日起施行，至今已满2个月。《条例》将住房公积金提取使用范围从6种情形扩展到9种情形，住房装修、物业费被正式纳入提取范围，同时增设“国务院批准的其他住房消费情形”兜底条款，并且允许灵活就业人员自愿参加住房公积金制度。此前据不完全统计，《条例》施行1个月以来，全国住房装修提取住房公积金137亿元，支付物业费提取28亿元。

王先生的经历正是公积金提取更便捷、更高效，使用范围更广的缩影之一。

提取使用场景拓宽

山东省青岛市的陈先生已是青岛市住房公积金线上服务平台的“常客”。他翻出手机里的提取记录展示给记者：4月27日上午提交物业费提取申请，4月29日上午审核通过，6000元当日到账；10月10日14时23分提交装修提取申请，15时05分审核通过，13.3万余元当日到账；11月5日10时09分提交购房提取申请，13时35分审核通过，29.7万余元当日到账。

共计43.7万余元的提取申请，全部在手机上办结。

这三笔钱对应着陈先生家今年的三件大事。4月那笔，是他家一年的物业费。按照青岛的政策，支付物业费提取公积金以家庭为单位，每年最高6000元，陈先生提取到了上限，“一年物业费基本由公积金兜住了”。10月，他为家里更换门窗，还重新装修了厨房和卫生间，凭装修合同和发票申请提取，家庭合计提取13.3万余元，用来支付材料和施工费用，提交后40多分钟就通过了，钱款当天到账。11月，陈先生和妻子购买了一套新房，他以配偶再交易名义，凭房产证和发票提取了29.7万余元，“从提交到入账也就3个多小时”。

“在以前的印象中，公积金就是买房专用。”陈先生感慨，今年新政出台，装修、交纳物业费、买房都能提取，几笔大额支出带来的压力减轻不少。

2026年《政府工作报告》明确提出“深化住房公积金制度改革”。部分城市先行结合本地实际展开探索，扩大公积金制度惠及面，青岛就是其中的代表。

据了解，青岛市住房公积金管理中心分别于今年4月20日和9月20日推出惠民措施，进一步提高住房公积金贷款额度上限，扩大首套房优惠范围，拓宽提取使用场景，持续提升制度惠及居民住房消费的广度与深度。

目前，青岛住房公积金的提取情形已增至18种，完整覆盖“租、购、修、养”全链条住房消费。缴存人或配偶装修本市自住住房可一次性提取住房公积金，家庭合计最高可提取20万元；缴纳住房契税、住宅专项维修资金被纳入提取范围；支付物业费也能提取住房公积金，以家庭为单位每年可最高提取6000元。

功能校准适配变化

今年9月20日，新修订的《条例》开始施行。

据了解，《条例》修订主要包含几方面核心内容：提取情形由原来6种扩充为9种，新增装修自住住房、支付自住住房物业费，以及国务院批准的其他住房消费情形；扩大了缴存覆盖面，明确个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员可以自愿参加住房公积金制度；简化提取审批流程，缩短贷款审查时限，推进缴存记录等在全国范围内互信互认，同时完善信用惩戒，打击骗提骗贷行为。

政策出台后，多地快速跟进。

9月，江苏省南京市发布《关于开展自住住房装修和物业费提取住房公积金业务的通知》，支持装修、支付物业费提取住房公积金，装修提取总额最高不超过15万元，物业费凭发票最高可提取5000元；同月，四川省成都市出台《关于支持装修和物业费提取住房公积金的通知》；10月，辽宁省沈阳市推出共计9项住房公积金使用新政，打通购房、住房改造、日常养房全链条公积金使用渠道。

对此，中国社会科学院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华表示，新修订的《条例》对公积金的功能定位进行了校准，推动公积金从过去以支持购房为单一轴心，转向覆盖“租、购、修、养”的全周期住房消费。不买房、房贷已经结清的缴存人，同样可以动用账户资金解决房屋装修、缴纳物业费这类日常居住维护开支；放到住房消费市场层面，新政能够激活存量住房翻新维护需求，带动建材、家居等住房后周期消费；将灵活就业群体纳入自愿缴存体系，则是制度普惠性的结构性补强，适配当下就业结构发生的深刻变化。

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赵秀池认为，公积金用途扩围具备多重现实意义。站在居民安居保障角度，提取情形扩容叠加灵活就业人员可参与缴存，标志着公积金功能发生实质性转变，直面群众“买不起”“租不起”“养不起”“修不起”的现实痛点，通过降低居民住房持有和养护成本，提升居住质量。灵活就业群体也能获得低息信贷支持，助力实现住有所居。“从房地产行业来看，适配存量时代城市更新的大趋势，助推存量住房提质升级，服务房地产行业高质量发展。”

分类施策释放红利

如何进一步细化配套规则，引导公积金新政高质量平稳落地，更好释放制度民生红利？

邹琳华建议，把握“底线统一、分类施策、能力匹配”的总体思路。

一方面，针对装修、物业费提取制定清晰可落地的正面清单，明确票据类型、费用覆盖范围，针对自装情形设置替代核验路径，减少窗口自由裁量，避免因为票据时间差直接驳回群众申请。

另一方面，全国不宜设置统一提取额度，但各地在出台细则时，应开展资金流动性压力测试，提取节奏要和个贷率安全边界挂钩。资金压力偏大的城市，可针对非购房类提取设置过渡期或者弹性额度。推动政策由“一城一策”向“全国底线标准+地方弹性调整”过渡，逐步统一程序性办理规则；异地互认从信息互通向资金互通迈进，优先选取重点城市群试点资金调剂、风险分担机制；推进公积金和税务、住建、物业的数据共享，用大数据比对替代纸质材料堆叠，兼顾制度普惠性和资金安全。

赵秀池则提出四条具体建议。第一，出台装修费、物业费专项提取规范，探索简化票据要求，设置标准化提取额度。第二，建立和个贷率挂钩的动态提取机制，个贷率偏高时，适度压低装修等大额项目的提取上限；个贷率处于低位时，可以适度放宽额度。第三，大力推进“一网通办”线上办理，推行承诺制、信用审核机制，减少线下材料，铲除灰色产业链生存土壤。第四，以城市群为试点搭建全国公积金资金调剂平台，实行资金有偿使用制度，推动公积金全国互联互通，提升整体资金使用效率。

受访专家同时表示，参与公积金缴存的群众自身也应留存装修合同、缴费凭证、物业单据等相关材料以便后续用于申领公积金；各地公积金管理部门则应畅通投诉咨询渠道，针对骗提行为强化信用约束，让改革红利真正落到缴存人身上。

漫画/李晓军

解题·基层经验

□ 讲述人：庄长顺 黑龙江省绥芬河市人民法院特邀调解员、退休老法官（原立案庭庭长、四级高级法官）

□ 整理：本报记者 张冲

不搞“一刀切”，为当事人“量身定制”调解方案

“本来憋着一口气，好几年了，谁劝都不好使，庄大叔把道理讲透了，我们心里的疙瘩总算解开了。”2026年9月，工作室里，心结解开后，一位当事人紧紧握住我的手，由衷地感慨。纠纷化解、怨气消散，在“庄大叔工作室”的温情调处下，一起僵持多年的乡村邻里巷道矛盾得以圆满化解。

这是一起僵持多年的乡村邻里巷道矛盾，两户村民相邻而居20年，却因巷道占用等生活中的细碎琐事产生矛盾，镇村、网格员反复劝导始终未能破冰。

案件分流到我手上后，凭着多年民事审判积淀的乡土经验，我通过踏勘现场、厘清边界，以法理为尺、以乡情为桥，解开了双方拧了多年的“心结”。

邻里琐事积深怨

两位当事人同是绥芬河市阜宁镇某村的村民，同村居住已有20年，往日也曾互帮互助，有过和睦的邻里关系。

可随着时间的推移，两家因巷道占用、积水排放、杂物堆放等小事产生不少分歧，矛盾逐年累积。

一方认为自家宅基地边界清晰，修整院墙、堆放杂物并无不妥；另一方则主张对方占道阻碍通行、堵塞排水，导致雨天积水倒灌进自家院内，严重影响日常生活。双方各执一词，都觉得自己有理，谁都不愿先退一步。邻里琐事慢慢变成僵持数年的心结，两家从互帮互助到互不相让，从小声争执演变为见面置气、长期冷战，矛盾随时可能激化。为此，镇村工作人员、网格员多次上门劝导，却始终无法化解隔阂。

多次调解无果后，案件分流至“庄大叔工作室”，交由我调处。从事民事审判多年，我深知一些乡村纠纷的争执根源其实不在于有多少利益纠葛，而是在于一口气、一个理，甚至一份体面。

面对这场老邻居之间的面子之争、心气之争，我决定，摒弃单纯套用法条简单下结论的做法，深挖矛盾根源，柔性疏导对立情绪，将法理融入乡土话语，温情调处，在守住法律底线的同时兼顾乡土人情，就地化解纠纷。

接手后，我没有急于宣读法条、展开调解，而是先前往现场实地踏勘，丈量了两家的宅基地边界，查看了排水走向，通过逐项记录现场细节，摸清了两家人矛盾反复、久调难解的具体症结。

乡音土语释心结

梳理好现场细节，我便着手准备调解。

在调解现场，面对两位当事人，我开门见山：“我明白，你们争的不是几寸院墙、一点空地，而是心气。其实，法院的一纸文书可以划清边界、分清对错，可真进入诉讼环节，那些抬头不见低头见的邻里情分，可就彻底断了。官司赢了，和气伤了，往后相处起来多尴尬，得不偿失。”

乡音土语让双方当事人放松不少，紧绷的气氛也松弛下来。我趁热打铁，结合民法典相邻关系的相关法律规定，用群众听得懂的话语讲明法律底线：“邻里相邻，讲究互利互惠、方便生活。合法权益要保护，但不能只算自家得失，不顾邻居难处。法律护有理之人，也护和睦之情。”

一番释法说理后，我又结合本地乡风民俗，同双方当事人复盘多年矛盾细节，逐层消解对立情绪：“农村过日子，远亲不如近邻。一辈子住在一个村子，有事互相搭把手，和睦相处，才是安稳日子。为一点小事僵持好几年，天天心里堵得慌，实在不值得！”

考虑到双方积怨较深，我决定，不搞“一刀切”调解，而是为当事人“量身定制”化解方案，重新划定宅基地巷道边界，统一规整排水通道，明确杂物堆放、日常通行范围，既保障双方合法权益，又确保邻里出行便利。

多轮耐心沟通劝导之下，双方积压多年的对立情绪逐渐消散。两位当事人最终放下执念，解开心里的疙瘩，当场握手言和，承诺今后互相体谅，不再因琐事争执，并自愿签订调解协议。

调解协议顺利签署，邻里间的关系逐渐缓和，村内的巷道恢复了通畅，雨天积水倒灌问题也被一并解决，久违的邻里温情重回巷道，这起邻里矛盾得以圆满化解。

事后，一位当事人向我感慨：“以前钻牛角尖，总觉得自己吃亏憋屈，谁劝都听不进去。庄大叔懂法，更懂老百姓，几句话点醒了我们，这下彻底通透了。”

调解阵地驻一线

乡村邻里世代为邻、朝夕相伴，最珍贵的便是人与人之间的乡土乡情。可宅基地边界、排水通行等琐事，往往最容易积攒怨气、损耗情谊。如若处置不当，极易持续发酵，成为乡村治理的堵点。

对于这类纠纷，平息矛盾只是调解工作的第一步，修复邻里情谊、防范矛盾反弹，才是基层实质解纷的核心。作为一名退休法官，多年工作经验告诉我，基层群众很多时候并不只需要一份判决书，而是需要听得进去的道理、能疏解情绪的开导。

2022年4月，退休后的我接受绥芬河市人民法院的返聘，“庄大叔工作室”也随之成立。依托这一平台，我们退休法官得以发挥审判经验丰富、熟悉乡土民情的优势。调解阵地也搬到了村屯一线，上门调处、现场踏勘，力争把矛盾化解在萌芽状态。

随着绥芬河市法院持续擦亮“庄大叔工作室”调解品牌，退休法官银发智库力量得到充分激活。依托老法官的经验、威望优势，法院搭建了“退休法官专职调解+就地化解矛盾解纷”工作模式，重点处置邻里纠纷、家事矛盾、小额民生争议等基层高频民生案件，常态化开展巡回调解、上门释法。

老同志们退而不休、余热发光，守住司法公正底线，兼顾乡土人情温度，补齐民间调解法理支撑不足、化解不彻底、矛盾易反复的短板，努力实现“小事不出村、大事不出镇、矛盾不上交”，让新时代“枫桥经验”扎根在边境乡村的泥土里。

解题经验

扎根基层司法数十载，及至退休返聘，投身调解一线，我对退休法官参与基层多元解纷、发挥银发力量有了深刻体悟。

以这起邻里纠纷为例，矛盾最终得到了妥善化解，巷道排水也得以疏通，还厘清了土地边界，修复了邻里情谊，我也由此总结出一套调处同类民生邻里纠纷的实践思路。

结合案件办理全过程，我将实践思路提炼为以下三点：

一是溯源实地踏勘，变“坐堂断案”为“现场解纷”。乡村邻里纠纷的线索大多藏在土地、房屋等现场中，不能仅凭双方陈述判断是非。主动到一线踏勘取证，摸清矛盾根源，才能找准症结，调解方案才能接地气、服民心。

二是情理法理相融，平衡法律刚性与乡土温度。坚守法律底线，既要用好相邻关系等法律规定释法明理；同时也要读懂群众“争面子、赌气”的心理，用乡土语言疏导情绪，柔性化解对立，实现法理和乡情双向兼顾。

三是着眼长效息争，变简单结案为源头稳控。调处纠纷不只解决当下争议，也要同步对涉及纠纷的规则进行规范，提前消除隐患。以此做到调处一案、和睦一方，以妥善处理民生案件守护乡村平安底色。

欢迎订阅2027年

法制与新闻 半月刊

★ 荣获全国法制类好期刊奖、第二届国家期刊奖百种重点期刊 ★

以“锐度法治故事，独家社会观察”为办刊特色的《法制与新闻》杂志由法治日报社主办，创刊于1993年，全铜版纸印刷，是面向全国公开发行、以法治为特色的时政类半月刊。

新的一年，《法制与新闻》团队将携手法治日报社中国城市管理法治研究中心，立足旗下《法制与新闻》杂志、法治网“城市治理”频道、法治号“法新快讯”栏目、法制与新闻网、法制与新闻公众号等媒体平台，一如既往服务读者、拥抱新时代。



各地邮政窗口均可订阅 国内邮发代号82-588 征订热线：010-84772290 付款后请将支付凭证及收件人地址信息发至邮箱：fx84772290@sina.com 扫码订阅