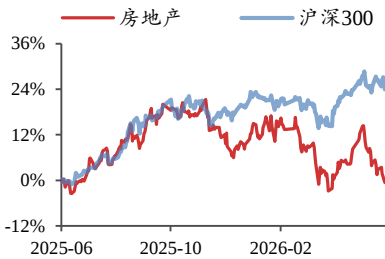


房地产

2026 年 06 月 07 日

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《城市更新“十五五”规划发布，资金来源有所突破—行业点评报告》-2026.6.2

《克而瑞 1-5 月百强企业销售排行点评：5 月百强数据超预期，市场成交表现亮眼—行业点评报告》-2026.6.1

《《城市更新“十五五”规划》发布，市场逐步复苏—行业周报》-2026.5.31

住建部就公积金条例修订稿征求意见，覆盖面和提取范围拟扩容

——行业点评报告

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790524070001

● 事件：住建部就公积金条例修订稿征求意见

2026 年 6 月 5 日，住建部发布《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》，这是自 1999 年国务院颁布现行《条例》以来首次系统性修订。《条例》修订聚焦三大方向：一是扩宽提取使用范围，新增自住住房装修、物业费等提取场景，赋予公积金更广泛的使用场景；二是扩大缴存覆盖面，明确灵活就业人员（含新市民、自由职业者等）可自愿参加住房公积金制度；三是强化区域协同，推动住房公积金跨地区、跨部门、跨层级业务协同，支持互认互贷，为居民跨城置业提供支持。

● 提取范围扩宽，多个省份及城市已增加公积金用途

提取范围扩宽与区域互认互通的政策组合，旨在激活公积金作为住房消费杠杆的效能。本次修订拟扩大住房公积金提取使用范围，拟明确 9 类情形可提取公积金，新增的 3 种：一是装修自住住房不超过一定额度的，二是支付自住住房物业费的，三是经国务院批准的其他住房消费情形，进一步提高公积金使用效率。在都市圈和城市群深度融合的背景下，公积金贷款额度的区域互通直接关系到缴存职工的实际购房能力。本次修订明确推动互认互贷，为使用公积金跨城置业做好了政策基础。

● 覆盖面扩大，纳入灵活就业人员

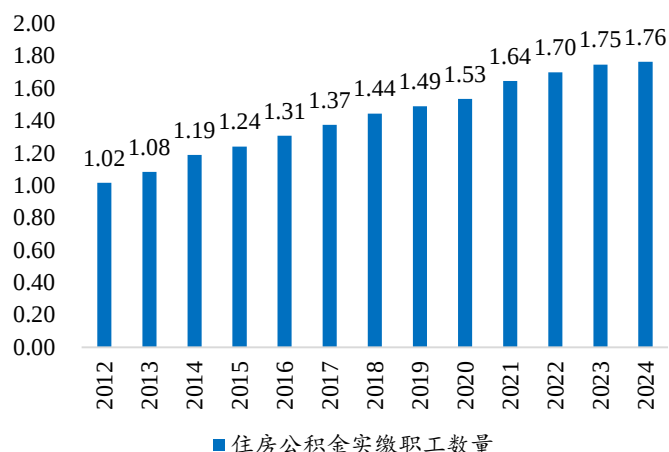
我国住房公积金制度覆盖范围长期以城镇单位职工为主，灵活就业人员长期被排斥在外。我国住房公积金缴纳职工数量持续攀升，2024 年攀升至 1.76 亿人，覆盖我国 18.2% 的劳动年龄人口（15-64 岁人口）。本次征求意见稿提出其可自愿缴存并同等享有提取、贷款等权益，让公积金制度覆盖群体进一步扩围。

● 投资建议

本次住建部就公积金条例修订稿征求意见，体现出政府希望公积金更好促进住房消费的政策思路，有望更好满足缴存人多元化住房需求，对房地产市场带来增量购买力。同时对物业公司而言，物业费提取公积金的制度落地，有望提升收缴率和盈利质量。推荐标的：（1）布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：中国金茂、建发国际集团、华润置地、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、越秀地产、绿城中国；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

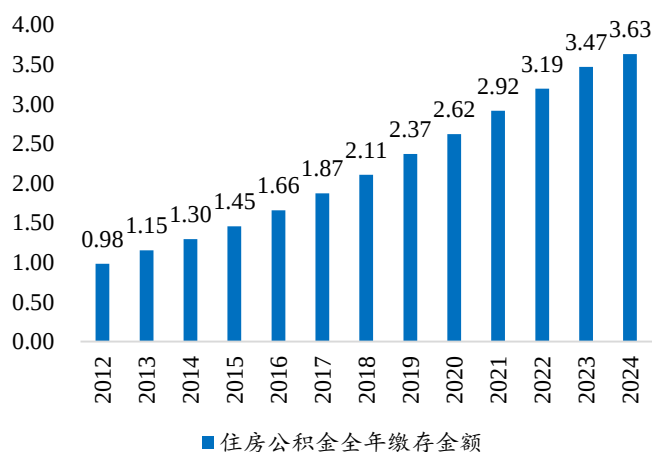
● 风险提示：（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大。（2）政策放松不及预期。

附图 1：住房公积金实缴职工数量持续攀升（单位：亿人）



数据来源：Wind、开源证券研究所

附图 2：住房公积金全年缴存金额持续攀升（单位：万亿元）



数据来源：Wind、开源证券研究所

附图 3：住房公积金年末缴存余额持续攀升（万亿元）



数据来源：Wind、开源证券研究所

附图 4：与个人住房贷款趋势不同，公积金贷款余额持续攀升（万亿元）



数据来源：Wind、开源证券研究所

附表 1：2026 年以来多个省份及城市增加公积金用途

公积金用途	出台政策举例
代际互助	兰州：允许三代以内直系亲属作为共同借款人，其缴存余额与收入可合并计算可贷额度。缴存人购买自住房的，可同时提取购房人本人和配偶以及购房人的父母的住房公积金。
缴纳契税	长春：缴存人（或配偶）购买位于吉林省行政区域内拥有所有权自住住房的，缴存人可申请提取住房公积金用于支付该套住房的契税支出。
老旧电梯更新	上海：需要分摊电梯更新费用的居民即可提取住房公积金账户内的存储余额，用于支付电梯更新中个人应分摊的自筹部分的费用。
重大疾病提取	成都：缴存人本人、配偶、父母及子女患重大疾病的，可申请提取本人住房公积金账户全部可用余额用于支付医疗费用，提取频次不受限制。
购买车位提取	成都：缴存人购买新建住房后，一年内购买该住房同一项目新建车位的，可自车位买卖合同备案登记起

公积金用途	出台政策举例
	两年内，一次性申请提取本人及配偶住房公积金账户可用余额。
城市更新	成都：属于本市城市更新改造项目的住房，房屋所有权人及配偶可在支付个人出资改造费用后两年内，申请提取住房公积金账户可用余额。
支付取暖费、物业管理费、维修基金	内蒙古：支持提取住房公积金用于支付取暖费、支付物业服务费、住宅专项维修资金。
既提又贷	湖南：允许缴存职工在提取公积金支付首付后，仍可申请公积金贷款，实现“双线并用”。
购买产权公寓	苏州：购买现房销售的产权公寓可申请公积金贷款。
购买储藏室	济南：扩大公积金提取范围，可购买储藏室。

资料来源：各省市公积金中心、观点网、开源证券研究所

附表 2：2026 年以来多个省份及城市调整公积金贷款额度

政策出台日期	发布政策的行政单位	个人最高贷款额度（万元）	个人上浮后最高额度（万元）	家庭最高贷款额度（万元）	家庭上浮后最高额度（万元）	上浮情况
2026/5/14	海南省	-	100	-	120	人才购房、多子女家庭、绿色建筑、保障性住房
2026/5/7	惠州市	100	120	150	170	II 类人才家庭
2026/5/5	青岛市	90	160	130	240	多子女家庭
2026/5/4	苏州市	账户余额的 15 倍	150	账户余额之和的 15 倍	200	绿色建筑、新建“两智一全”等改善型住宅
2026/4/30	广州市	100		200	360	
2026/4/29	深圳市	70	189	110	351	首套住房、多子女家庭、保障性住房
2026/4/28	长沙市	80	-	120	180	多子女家庭、青年人才家庭
2026/4/21	南昌市	100	130	120	156	、三孩家庭
2026/4/21	珠海市	100	100	150	150	多子女家庭、绿色建筑
2026/4/20	济南市	90	170	130	240	多子女家庭或高层次人才、购买高品质住宅、购买现房销售项目
2026/3/30	杭州市	90	153	180	306	新市民、青年人家庭、多子女家庭、高层次人才、绿色低碳建筑、“以旧换新”购买住房
2026/3/30	宁波市	账户余额的 25 倍	-	账户余额之和的 25 倍	360	多孩家庭、人才家庭
2026/3/24	成都市	80	96	120	144	购买现房、房屋征收拆迁使用住房公积金贷款新购住房
2026/2/25	上海市	120	120	240	324	多子女家庭、购买绿色建筑最高贷款额度上浮政策
2026/2/2	甘肃省	70	84	90	108	A、B、C 类人才卡
2026/1/26	天津市	-	-	120	144	多子女家庭

资料来源：各省市公积金中心、观点网、开源证券研究所

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。本报告署名人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的6~12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中A股基准指数为沪深300指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普500或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn