

# “提取住房公积金支付物业费”于12月1日施行 四位物业企业代表谈物业缴费新模式

本报记者 徐厚正

近日,徐州市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化调整住房公积金使用政策的通知》以及通知的解读,其中第五条提及“提取公积金支付物业费”。在我市持有住宅,1年内可以提取一次住房公积金支付物业费。提取金额不超过提取日之前1年内已支付的物业费总额且不超过8000元。个人可提取1套住房物业费,夫妻双方可提取不超过2套住房物业费。

对于“提取公积金支付物业费”新政,本周听取了4名物业企业相关负责人的看法。

## 蓝城颐居(杭州)物业总经理 祝周学: 民生导向下的政策创新

徐州市推出的公积金提取支付物业费政策,是住房保障制度从“购房支持”向“居住保障”延伸的务实之举,既盘活了沉淀资金,又精准回应了民生需求,彰显了政策的温度与智慧。

这一政策最鲜明的价值,在于唤醒了公积金账户中的“沉睡资金”。全国公积金缴存余额庞大,但大量资金因使用场景受限而闲置,徐州将提取范围拓展至物业费,让职工缴存的资金真正服务于居住全周期需求,实现了“钱尽其用”。8000元的年度提取上限、夫妻双方可覆盖2套住房的规定,既贴合徐州当地物业费水平,又充分考虑了多房家庭的实际情况,能有效缓解中低收入群体的日常开支压力。

政策更构建了“惠民利企”的良性循环。对业主而言,公积金支付物业费减少了可支配收入的占用,间接释放了其他消费潜力;对物业行业来说,稳定的缴费来源能缓解收缴难题,减少因欠费导致的服务撤出问题,进而推动服务质量提升。同时,政策设置“按实际缴费提取”



“无未结清公积金贷款”等条件,既保证了资金使用的合规性,又规避了滥用风险,体现了制度设计的严谨性。

徐州的政策在借鉴多地经验基础上,结合本地实际优化了提取额度与覆盖范围,更具适配性。若未来能进一步简化线上办理流程,实现“零材料”申请,将让政策红利更快直达群众。这项政策不仅是公积金制度改革的生动实践,更是以民生需求为导向的精准施策,为城市住房保障体系完善提供了有益探索。

## 江苏大彭阳光物业党支部书记 关成丽: 对房屋全生命周期的管理是一个助力

住建部倪虹部长在讲五好“好房子”中提到,要在好的运维上下功夫。第一方面,要建立房屋全生命周期的安全管理制度。第二方面,对于物业服务我们要实施一个提升行动,解决好群众有感的一些“关键小事”,为广大家庭打造一个更有温度的幸福家园。徐州市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化调整住房公积金使用政策的通知》中提取公积金支付物业费就是一项具体实践。

实行公积金缴纳制度的核心是建立住房保障长效机制,徐州市住房公积金管理中心推出了提取住房公积金支付物业费的政策,很大程度上体现了公积金保障机制的灵活,对房屋全生命周期的管理是一个助力。

该政策的推出,首先盘活了“账户”里面的资金,增加了公积金的使用渠道,提升了公积金使用效率,让“固定”的钱流动了起来。

其次,对业主来说,能及时将自己账户里的钱转为物业费,减少了居民因物业费支出产生的生活焦虑,通过改善和提升居住环境,幸福感得到



提升;对物业服务企业来说,能推动物业费收缴率提高,减少物业企业催缴的压力,能全身心投入到管理和服务当中,从“被动催缴”向“主动服务”转型,物业企业也就有更稳定的资金投入到了小区设施维护和环境美化中,进而提升小区居住品质,对房屋全生命周期管理有了更有力的资金保障。

最后,建议简化提取流程,更快地更广泛地惠及到业主,也希望符合条件的业主能积极申请,享受政策带来的便捷与实惠。

## 江苏德恒物业执行合伙人 许保省: 助力房地产市场平稳发展的组合拳重要一环

首先,从此政策的出台背景看,它是围绕助力房地产企稳回升,支持居民购买住房消费的组合拳之一,让沉淀的公积金流动起来。

其次,前期已购住房的有公积金的居民,对其居住后消费给予了更具体更实际的支持;对正在观望待购房的居民注入了强心剂,提升其购买决心。

再次,提升了部分居民主动缴纳物业服务费的意愿,支持了物业服务企业及其他管理人。作为服务方,要以此新政为契机,全面落实政策宣传,解读好政策细节,通过公告栏、业主微信群等把政策办理流程做好宣传和答疑,配合好业主及时开具合规票据,避免因票据问题影响业主提取。有条件的可针对部分特殊群体如独居老人、行动不便者提供代办服务,解业主之忧。积极借助政策提升物业费收缴率,不断巩固提高服务质量,通过服务质量呈现,进一步提



升业主缴费意愿,形成政策助力收缴—资金反哺服务—服务促进缴费的良性循环,助力美好社区建设。

最后,建议徐州先行试点,将住房公积金缴纳纳入居民基本民生保障制度,提取公积金缴纳物业服务费要长效贯彻执行,扩大受众范围,争取用3—5年实现全覆盖。

## 美置服务中部区域徐州公司负责人 席兵: 政策具有直接且显著的减负效果

物业费是家庭日常开支中的一项重要支出。为此,徐州市住房公积金管理中心推出了提取住房公积金支付物业费的政策,旨在缓解缴存职工家庭的经济压力,提升生活质量,推动住房公积金实现更合理的利用。

此次政策规定,缴存人可提取住房公积金用于支付缴存职工家庭(本人、未成年子女及配偶)在徐州市行政区域内一套自住住房的物业费,采用定额方式提取,每位缴存职工每年提取额度不超过3000元。对于徐州物业费均价为1.5—2元/平方米/月、住房面积在90—120平方米的居民家庭而言,若每年可提取3000—5000元的公积金支付物业费,基本能够覆盖全年的物业费成本。

从实际情况来看,物业费通常在年底前一次性缴纳。对于资金紧张、开支较多的普通家庭来说,一次性拿出几千元,难免会感到压力。因此,此类公积金提取政策具有直接且显著的减负效果,且惠及范围较广。

回顾过去,部分地区明确禁止使用公积金支付物业费。近年来,公积金的改革力度不断加大,公积金的使用范围也从传统的购房、租房、加装电梯等领域拓展到支付物业费等方面。不过,过去提取公积金支付物业费存在一些限制,例如仅针对部分困难居民家庭,而目前提取公积金支付物业费



的限制有所减少。

如今,提取住房公积金支付物业费的政策增强了缴存职工的归属感和幸福感,让职工切实享受到了实惠。当消费者能够使用公积金支付物业费时,手头可支配的消费资金自然会增多,这无疑是提振消费的关键举措。此外,从物业企业的角度来看,当前各地普遍存在降低物业费的诉求,物业费降低会给物业企业带来较大的经营压力。该政策的积极之处在于,既未降低物业费标准,又能减轻居民缴纳物业费的经济负担。

从这方面来讲,该政策对物业企业具有积极作用,能够确保物业费收入和现金流的稳定,缓解物业企业当前的经营压力,助力物业企业稳健发展。