

YTCR-2025-0100001

烟台市住房公积金管理中心文件

烟住〔2025〕12号

关于印发《烟台市灵活就业人员参加住房公积金制度试点管理办法》的通知

各分中心（管理部）、市中心各科室：

《烟台市灵活就业人员参加住房公积金制度试点管理办法》已经中心党组审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

烟台市住房公积金管理中心

2025年3月28日

（此件主动公开）

烟台市灵活就业人员参加住房公积金制度试点管理办法

第一章 总 则

第一条（制定宗旨） 为解决灵活就业人员住房问题，进一步扩大住房公积金制度受益群体，促进灵活就业人员稳业安居，根据国务院《住房公积金管理条例》及《烟台市住房公积金缴存管理办法》《烟台市住房公积金提取管理办法》《烟台市住房公积金个人住房贷款管理办法》和《住房和城乡建设部关于同意开展灵活就业人员参加住房公积金制度试点的函》（建金函〔2024〕106号）相关内容，结合本市实际，制定本办法。

第二条（适用范围） 本办法适用于烟台市行政区域内灵活就业人员住房公积金的缴存、使用、管理和监督。

第三条（实施主体） 烟台市住房公积金管理委员会（以下简称“管委会”）负责本市灵活就业人员住房公积金缴存、使用政策及相关重大事项的决策。烟台市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）负责办理本市灵活就业人员缴存、提取与贷款等业务。

第四条（管理原则） 灵活就业人员参加住房公积金制度实行“低门槛、畅自由、享补贴、显特色”的管理原则。

第五条（委托办理） 鼓励全市商业银行积极参与灵活就业人员制度试点工作，按照“谁扩面、谁受益”的原则，建立相应存款激励机制。中心可根据工作需要，择优选择试点合作银行。

第六条（服务渠道） 灵活就业人员参加住房公积金制度业务以线上办理为主，线下办理为辅，中心各设窗口机构提供业务咨询及线下受理。

第七条（管理监督） 管委会负责灵活就业人员参加住房公积金制度相关政策的决策及监督，中心负责具体业务管理与运作。

灵活就业人员参加住房公积金制度试点工作接受住房城乡建设部住房公积金监管司、省住房城乡建设厅住房公积金监管处指导及市财政局、市审计局、人民银行烟台市分行等部门监督。

第二章 缴存管理

第八条（缴存对象） 本市行政区域内达到法定就业年龄、未到法定退休年龄的，且具有完全民事行为能力且信用良好的以非全日制、个体经营、新业态等方式就业的灵活就业人员（以下简称“灵活就业缴存人”），均可自主申请参加住房公积金制度。

第九条（缴存协议） 灵活就业缴存人申请开户登记时应与中心签订缴存协议，约定权利、义务及违约责任等。

第十条（缴存方式） 灵活就业缴存人可结合自身收入情况，

在我市规定的范围内自主确定月缴存额，缴存方式按月、按季度缴存自由选择，并通过中心提供的缴款渠道进行缴存。

第十一条(个税扣除) 灵活就业缴存人缴存的住房公积金，允许在个人应纳税所得额中扣除。

第十二条(缴存利率) 灵活就业缴存人的住房公积金按中国人民银行规定的住房公积金账户存款利率计息。

第三章 提取管理

第十三条(提取条件) 灵活就业缴存人缴存的住房公积金应当优先用于归还住房公积金贷款。灵活就业缴存人及其配偶无未结清的住房公积金贷款的，可提取个人账户资金。

第十四条(提取范围) 符合《烟台市住房公积金提取实施细则》的相关规定和条件的，可办理个人提取业务。

第四章 贷款管理

第十五条(贷款范围) 灵活就业缴存人及其配偶购买本市自住住房时可申请住房公积金贷款。

第十六条(贷款条件) 灵活就业缴存人及其配偶申请住房公积金贷款时，必须满足下列条件：

- (一) 符合国家及本市房地产调控政策规定；

- (二) 具有完全民事行为能力;
- (三) 缴存住房公积金时间不少于 6 个月;
- (四) 已支付不低于规定比例的首付款资金;
- (五) 无未结清的住房公积金贷款;
- (六) 具有较好的偿还贷款本息能力;
- (七) 个人信用良好;
- (八) 所购住房符合本市不动产管理部门抵押登记办理要求;
- (九) 中心规定的其他条件。

第十七条(贷款计算) 申请住房公积金贷款的灵活就业缴存人(以下简称“借款人”)及其配偶申请贷款,在我市住房公积金个人住房贷款最高限额内,贷款额度按以下三项计算结果的最低值确定。借款人按第 1 项计算结果可贷额度低于 20 万元,但同时符合第 2 项、第 3 项计算结果时,按 20 万元确定贷款额度。

1. 按住房公积金账户正常缴存余额的倍数计算的贷款额度计算公式: 贷款额度 = (借款人住房公积金账户正常缴存余额 + 共同申请人住房公积金账户正常缴存余额) × 倍数。计算的贷款额度以万元为单位,低于万元的,按万元确定。

贷款额度倍数: 在我市住房公积金个贷率小于或等于 85% 时,倍数按 30 倍计算;在我市住房公积金个贷率大于 85% 时,倍数按 20 倍计算。当个贷率发生区间变化并连续 6 个月保持稳

定的比例时，由市中心确定倍数执行标准，并发布执行。根据我市住房公积金个贷率现状，贷款额度暂按账户余额的 30 倍计算。

2. 按规定首付款比例计算的贷款额度：

贷款额度不超过房产价值扣减首付款比例，首付款比例按照申请贷款当期的相关政策执行。

3. 按偿还贷款能力计算的贷款额度计算公式：（申请住房公积金个人住房贷款的月还款额+商业贷款的月还款额+担保贷款的月还款额+其他负债的月还款额）/（借款人月收入+共同申请人月收入） $\leq$ 50%。

第十八条（贷款额度） 中心按照借款人及其配偶收入情况、还贷能力、信用状况、贷款期限、贷款额占房屋总价款的比例、购买住房价格等因素综合评估确定住房公积金贷款额度。最高贷款额度与单位缴存职工一致。

第十九条（组合贷款） 借款人申请的住房公积金贷款额度不能全部满足其贷款需求时，可同时向合作银行申请商业性个人住房贷款。商业性个人住房贷款与住房公积金贷款应设定同一抵押物。处置抵押物时，商业性个人住房贷款与住房公积金贷款按各自的债权比例受偿。

第二十条（贷款期限） 贷款期限最短为 1 年，最长为 30 年，且贷款到期日不超过借款人法定退休时间后 5 年；符合贷款申请条件的借款人，可按期限较长的一方计算贷款期限。

第二十一条（贷款利率） 贷款利率按中国人民银行公布的

住房公积金贷款利率执行。贷款期内如遇利率变动的，按下列规定调整：

（一）贷款期限为1年期的贷款，利率不作调整；

（二）贷款期限在1年期以上且在调整日前已发放的贷款，于次年1月1日起按相应利率档次执行新的利率规定。

第二十二条（还款方式） 贷款期限1年的住房公积金贷款，到期一次性还本付息；贷款期限1年以上的住房公积金贷款，以等额本息或等额本金的方式按月偿还贷款本息。

第二十三条（贷款结算） 借款人及其配偶分属灵活就业人员缴存和单位缴存的，其贷款发放、回收按贷款发放主体进行结算。

第二十四条（贷款违约） 借款人违反借款合同约定的，中心及合作银行应按合同约定追究借款人违约责任，其个人不良信用记录按规定报送至国家信用信息基础数据库。

第二十五条（风险管理） 中心应加强贷款风险管理，建立健全贷款风险准备金提取与呆账核销机制，切实防范和化解贷款风险。

第五章 缴存补贴

第二十六条（补贴方式） 对在我市首次参加住房公积金制度的灵活就业缴存人以灵活就业人员身份按月连续足额缴存存

储满 12 个月以上的资金部分给予 1.2%/年的补贴，每年结息日将缴存补贴计入灵活就业缴存人个人账户，补贴期限最长为 5 年。缴存补贴作为业务支出项单独列支。

第二十七条（补贴终止） 灵活就业缴存人申请办理住房公积金使用相关业务（包括提取、贷款业务）、未按月连续足额缴存（如发生欠缴、断缴等情形）、处于封存状态或退出制度的，从本期结息日起不予计算补贴金额，终止缴存补贴。

第六章 账户管理与转移

第二十八条（账户管理） 灵活就业缴存人只能有一个正常缴存账户。灵活就业缴存人进入单位缴存的，使用管理按相应规则进行。

第二十九条（账户转移） 本市无未结清住房公积金贷款的灵活就业缴存人需转入异地住房公积金管理中心，或从异地住房公积金管理中心转入烟台市灵活就业人员住房公积金制度体系的，可通过全国住房公积金异地转移接续平台办理账户转移接续手续。

第七章 资金管理

第三十条（资金统筹） 灵活就业人员与单位缴存职工共用

资金池，资金统一管理、统筹使用，提高使用效益、减少运营成本、发挥资金规模效应。

第三十一条（分类核算） 建立灵活就业人员住房公积金账户明细账，记载个人住房公积金缴存、提取、贷款等情况。

第三十二条（流动性管理） 强化流动性风险监管，加强贷款规模管控，监测住房公积金总体个贷率、灵活就业人员住房公积金个贷率。当灵活就业人员住房公积金资金使用对总体资金流动性造成较大影响时，探索开展住房公积金贷款资产证券化业务，采取住房公积金贴息贷款等方式补充流动性。

第三十三条（增值收益分配） 灵活就业人员参加住房公积金制度产生的增值收益按下列顺序进行分配：

- （一）提取住房公积金贷款风险准备金；
- （二）提取管理经费；
- （三）提取城市廉租住房建设补充资金。

增值收益分配方案由管委会审批通过后执行。

第八章 其 他

第三十四条 灵活就业缴存人死亡或者被宣告死亡的，未办理住房公积金贷款或贷款已结清的，其继承人、受遗赠人可提取死亡人住房公积金账户内的缴存余额；已办理住房公积金贷款，贷款尚未还清的，其账户余额优先用于偿还贷款。无继承人也无

受遗赠人的，死亡的灵活就业人员住房公积金账户内的缴存余额依法处置。

第三十五条 灵活就业人员参加住房公积金制度缴存、提取、贷款等业务管理实施细则由中心制定。

第三十六条 本办法若与国家、省政策相关要求不一致的，按照上级政策执行。

第三十七条 本办法由烟台市住房公积金管理中心负责解释。

第三十八条 本办法自 2025 年 5 月 6 日起施行，有效期 3 年，烟台市原灵活就业人员参加住房公积金制度相关政策文件同时废止。如遇国家、省政策调整，按照上级新出台的有关政策规定执行。