

福州住房公积金管理委员会文件

榕公积金管委规〔2023〕3号

福州住房公积金管理委员会 关于印发《福州市灵活就业人员 缴存使用住房公积金管理办法》的通知

福州住房公积金中心：

《福州市灵活就业人员缴存使用住房公积金管理办法》已经福州住房公积金管理委员会研究同意，请结合实际，认真抓好落实。

福州住房公积金管理委员会

2023年7月26日

福州市灵活就业人员缴存使用 住房公积金管理办法

第一章 总则

第一条 为推动住房公积金制度的普惠均衡发展，支持福州市灵活就业人员就业、创业，帮助其解决住房问题、改善住房条件，制定本办法。

第二条 本办法适用于福州市行政区域内灵活就业人员住房公积金的缴存、提取、使用和管理。

第三条 本办法所称灵活就业人员是指年满 16 周岁，未达法定退休年龄，具有完全民事行为能力，已以灵活就业人员身份在我市参加企业职工基本养老保险的个体经营者及其雇工、非全日制工作人员、新就业形态人员等。

第四条 灵活就业人员缴存使用住房公积金实行缴存自愿、流动性风险控制、财务单独核算的原则。

第五条 福州住房公积金管理委员会（以下简称：公积金管委会）负责灵活就业人员缴存、使用住房公积金政策及相关重大事项的决策。

福州住房公积金中心（以下简称：公积金中心）负责灵活就业人员缴存、使用住房公积金业务的日常管理。

第二章 缴存

第六条 灵活就业人员申请缴存住房公积金的，应先办理个人住房公积金账户设立手续，与公积金中心签订《福州市灵活就业

人员住房公积金缴存使用协议》，约定灵活就业人员的住房公积金缴存基数、缴存比例、缴存方式、双方的权利和义务等内容。每个灵活就业人员只能有一个个人住房公积金账户。

第七条 灵活就业人员应当按月缴存住房公积金，缴存基数由个人申报，缴存基数不低于福州市上一年度最低工资标准，不高于福州市上一年度城镇非私营单位就业人员月平均工资的3倍。住房公积金缴存比例可在10%至24%的区间内灵活选择。灵活就业人员可在每个住房公积金年度内调整一次缴存基数、缴存比例。

灵活就业人员办理住房公积金贷款后，必须履行住房公积金缴存义务，月缴存额不低于贷款申请年度选择的缴存标准，不得停缴。

第八条 灵活就业人员连续3个月（含）以上未缴存住房公积金的，其个人住房公积金账户自动封存；连续6个月（含）以上未缴存且账户余额为零的，按协议约定注销账户。

灵活就业人员无尚未结清的住房公积金贷款的，可根据自身需要选择退出灵活就业人员住房公积金制度，并及时办理个人住房公积金账户封存手续。

第九条 个人住房公积金账户封存后，灵活就业人员按照《缴存使用协议》继续缴存的，连续正常缴存时间自恢复正常缴存当月起重新计算，账户余额参与计算贷款额度。

第十条 灵活就业人员与单位建立劳动关系，由单位继续缴存住房公积金的，可将灵活就业人员住房公积金账户转移至所在单位个人住房公积金账户合并使用管理，账户余额参与计算贷款额度。灵活就业人员与公积金中心签订的《缴存使用协议》即时终

止。

单位职工离职，本人自愿转为灵活就业人员缴存住房公积金的，可将原单位个人住房公积金账户转移至灵活就业人员住房公积金账户合并使用管理，在单位缴存的住房公积金余额参与计算贷款额度。

第十一条 灵活就业人员的住房公积金缴存变更、信息变更、账户转移等业务办理，参照单位职工执行。

第十二条 灵活就业人员缴存的住房公积金自存入其个人住房公积金账户之日起，按国家规定的住房公积金利率计息。

第十三条 灵活就业人员按照本办法缴存的住房公积金，依据国家统一规定的税收政策在灵活就业人员个人应纳税所得额中扣除。

第三章 提取和使用

第十四条 灵活就业人员在缴存期间未申请住房公积金贷款或住房公积金贷款已结清，有下列情形之一的，可凭相关材料提取个人账户内的存储余额：

- （一）购买、建造、翻建、大修自住住房的；
- （二）达到法定退休年龄的；
- （三）出境定居的；
- （四）支付租赁自住住房房租的；
- （五）不再参加住房公积金制度的；
- （六）经公积金管委会决定的其他情况。

灵活就业人员办理住房公积金贷款的，在住房公积金贷款结清前，只能办理委托还贷提取住房公积金业务。

灵活就业人员通过同城转移或者异地转移转入灵活就业缴存专户的，自转入之日起 6 个月内不得办理销户提取。

灵活就业人员自办理销户提取之日起满 12 个月后方可再次办理自愿缴存手续。

第十五条 灵活就业人员申请住房公积金贷款的，应当符合以下条件：

（一）个人住房公积金账户累计缴存满 24 个月，申请住房公积金贷款时个人住房公积金账户处于正常缴存状态且连续足额缴存住房公积金满 6 个月；原单位个人住房公积金账户转移至灵活就业人员住房公积金账户缴存的，缴存时间可合并计算，中间未中断缴存的，视为连续缴存；

（二）具有按期足额偿还贷款本息的能力，信用良好，同意授权受托银行和公积金中心查询个人信用报告和个人信用信息；

（三）所购住房为家庭首套自住住房；

（四）家庭未使用过住房公积金贷款的；

（五）已支付不低于规定比例的首付款资金；

（六）同意按照公积金中心的规定提供担保。

第十六条 灵活就业人员申请住房公积金贷款，可贷额度按以下公式确定：

（一）不超过灵活就业人员贷款申请时个人住房公积金账户存储余额的 10 倍；

（二）借款申请人和共同借款人同时存在单位缴存职工和灵活就业人员的，均符合贷款条件可分别计算可贷额度后合计贷款额度，不超过公积金管委会规定的住房公积金贷款的最高额度；

(三) 不超过住房总价与已支付规定比例首付款的差额;

(四) 不得超过住房总价的 80%;

(五) 家庭月负债不超过月收入的 60%。

第十七条 灵活就业人员办理的住房公积金贷款, 贷款最高额度、贷款期限、贷款利率、贷款流程等均参照单位职工执行。

第十八条 公积金中心逐月公布灵活就业人员个贷使用率, 上个季度个贷使用率有两个月超过 95%的, 下个季度起将对新受理的灵活就业人员住房公积金贷款发放采取轮候制度。

第十九条 灵活就业人员在贷款手续完成后连续 6 个月、两年内累计 12 个月不缴存住房公积金或贷款连续 3 个月(含)以上逾期的, 公积金中心于次月自动将其住房公积金贷款利率上调至前一个工作日的全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率(LPR)。

灵活就业人员贷款后停止缴存住房公积金又申请恢复缴存的, 其可在正常缴存 6 个月后, 申请恢复公积金贷款利率, 利率恢复从批准申请的次月执行, 且同笔贷款只能申请恢复 1 次。

第二十条 灵活就业人员有下列情形之一的, 公积金中心有权提前收回全部或者部分贷款:

(一) 贷后发现借款人不符合申请贷款当时的贷款条件, 且存在隐瞒行为的;

(二) 借款人未按合同约定用途使用贷款的;

(三) 未经公积金中心同意, 借款人将设定抵押权的房产出售、转让、赠与的;

(四) 其它由于借款人原因, 影响借款偿还或损害公积金中心利益的。

第二十一条 灵活就业人员住房公积金贷款执行公积金中心的贷后管理制度，如发生逾期行为将记入中国人民银行个人信用信息基础数据库，纳入住房公积金个人信用名单管理并推送至福州市公共信用信息平台。

第四章 管理

第二十二条 灵活就业人员缴存住房公积金达到一定年限的，中心可给予相应的缴存利息补贴。

第二十三条 公积金中心应加强资金运行管理，采取有效措施防范资金风险。

第二十四条 公积金中心在管理运作灵活就业人员缴存的住房公积金中产生的住房公积金网络运行费、宣传费、票据印刷费、大型设备更新维护、对账单费用、诉讼费等业务支出，经福州市财政部门审核批准后从灵活就业人员住房公积金“业务支出”中列支。

第二十五条 灵活就业人员住房公积金增值收益分配顺序：

（一）提取个人贷款风险准备金。当累计计提的灵活就业人员住房公积金个人贷款风险准备金余额达到年末个人贷款余额 4% 以上的，不再计提贷款风险准备金；累计计提的个人贷款风险准备金余额不足年末个人贷款余额 4% 的，仍按累计个人贷款余额的 1% 计提，直至 4% 为止；

（二）提取管理费用；

（三）用于对缴存人的缴存补贴；

（四）上缴城市公共租赁住房建设补充资金。

第二十六条 灵活就业人员住房公积金其他财务核算参照财政部《住房公积金财务管理办法》及《住房公积金财务管理补充规定》执行。

第二十七条 福州市财政、税务、人社、市场监管等部门应按照各自职责，密切配合，共同做好灵活就业人员住房公积金缴存使用相关工作。

第二十八条 灵活就业人员应及时主动向公积金中心申报婚姻状况、就业状况、联系方式等个人信息变动情况。

第二十九条 灵活就业人员隐瞒有关情况或提供虚假信息申请个人账户设立、提取住房公积金或者办理住房公积金贷款的，公积金中心不予办理并将其作为失信信息推送至福州市公共信用信息平台。

第五章 附则

第三十条 本办法实施前已开立单位账户的个体工商户，其新增雇工须在灵活就业缴存专户设立个人账户，不得在原账户下新增。原账户下的缴存职工可按自愿原则转入灵活就业缴存专户，按本办法规定继续缴存、使用住房公积金。

第三十一条 本办法由福州住房公积金管理委员会办公室负责解释。

第三十二条 本办法自 2023 年 9 月 1 日起施行，有效期 5 年。

附件：《福州市灵活就业人员缴存使用住房公积金管理办法》
的政策解读

附件

《福州市灵活就业人员缴存使用住房公积金管理办法》的政策解读

《福州市灵活就业人员缴存使用住房公积金管理办法》（以下简称《办法》）现已正式发布，将于 2023 年 9 月 1 日执行。

一、政策制定背景

自 1999 年国务院《住房公积金管理条例》颁布以来，住房公积金制度在帮助单位缴存职工提高融资能力、解决住房问题和推动房地产市场发展方面发挥了显著作用。但是，由于该条例规定的住房公积金缴存范围仅局限在单位工作的在职职工，没有覆盖所有的劳动职工。随着我国多种所有制经济的蓬勃发展，经济模式日趋多元化，就业形式发生了深刻变化，越来越多的个体工商户从业者、非全日制工作人员、新就业形态人员等灵活就业人员群体规模不断扩大，全国灵活就业人员规模已达到 2 亿多人。这些灵活就业人员为社会经济发展，满足人们需求作出很大贡献，但还无法享受住房公积金制度的红利，社会各界对扩大住房公积金缴存范围的呼声越来越高。

2022 年 3 月 6 日，习近平总书记在看望参加全国政协十三届五次会议的农业界、社会福利和社会保障界委员时指出，要健全灵活就业人员社保制度，扩大失业、工伤、生育保险的覆盖面，

实现制度安排更加公平，覆盖范围更加广泛，为人民生活安康托底。因此，将灵活就业人员纳入住房公积金制度是贯彻落实党中央、国务院相关决策部署的必然要求，也是贯彻以人民为中心发展思想、推动在住房领域实现共同富裕的重要举措，具有重大的现实意义。

二、主要内容

《办法》共分 5 章 32 条。主要内容如下：

第一章 总则。主要阐明了《办法》的制定目的，规定了灵活就业人员的范围；规定了灵活就业人员缴存使用住房公积金的运作原则；明确了住房公积金管委会、住房公积金中心的职责。

第二章 缴存。主要规定了灵活就业人员住房公积金账户的设立、缴存方式、缴存基数、缴存比例；住房公积金账户的封存、销户；灵活就业人员与单位职工住房公积金账户转换的情形。

第三章 提取和使用。主要规定了灵活就业人员可提取住房公积金的六种情形；灵活就业人员申请住房公积金贷款的条件；灵活就业人员可贷额度的测算；灵活就业人员在贷款期间停缴住房公积金的，公积金中心有权上调利率；公积金中心有权提前收回贷款的四种情形。

第四章 管理。主要规定了公积金中心管理运作灵活就业人员缴存的住房公积金费用的列支；灵活就业人员住房公积金增值收益的使用；公积金中心对灵活就业人员隐瞒有关情况或提供虚假信息申请个人账户设立的处理措施。

第五章 附则。主要规定了已开立单位账户的个体工商户可按自愿原则转入灵活就业缴存专户，其新增雇工须在灵活就业缴存专户设立个人账户；明确《办法》的解释权、实施日期及有效期。

三、重要条款解读

（一）灵活就业人员可自愿缴存住房公积金的范围

《办法》第三条将灵活就业人员明确为：个体经营者及其雇工、非全日制工作人员、新就业形态人员等，并符合以下两个条件：一是年满 16 周岁且未达法定退休年龄，具有完全民事行为能力的；二是已以灵活就业人员身份在我市参加企业职工基本养老保险的。

例：职工甲（20 岁）在福州从事个体经营，并以灵活就业人员身份在福州参加了企业职工基本养老保险，那么甲可以缴存住房公积金；职工乙（25 岁）在福州从事小时制家政工作，未以灵活就业人员身份在福州参加企业职工基本养老保险，那么乙不可以缴存住房公积金。

（二）灵活就业人员如何缴存住房公积金

《办法》第六、七条规定灵活就业人员在办理个人住房公积金账户设立手续时，应与公积金中心签订《缴存使用协议》，约定灵活就业人员的住房公积金缴存基数、缴存比例、缴存方式、双方的权利和义务等内容。灵活就业人员在签订缴存使用协议时，可自行选择缴存基数、缴存比例，并可在每个住房公积金年度调

整一次月缴存额，但其申请住房公积金贷款的，在该笔贷款结清前不能调低缴存额。

例：职工甲于 2023 年 10 月开始以灵活就业人员身份缴存住房公积金，其月缴存额为 1500，2024 年 7 月，其可以将月缴存额变更为 1200 元，2024 年 12 月，甲申请了住房公积金贷款，那么在该笔贷款结清前其不能再调低月缴存额。

（三）灵活就业人员住房公积金账户的封存与销户

《办法》第八条规定灵活就业人员连续 3 个月（含）以上未缴存住房公积金的，其住房公积金账户自动封存；连续 6 个月（含）以上未缴存且账户余额为零的，按协议约定注销账户。没有未结清住房公积金贷款的，可退出灵活就业人员住房公积金制度并办理销户提取。

（四）灵活就业人员提取住房公积金的情形

《办法》第十四条规定灵活就业人员在缴存期间未办理住房公积金贷款的，有“购买、建造、翻建、大修自住住房的”等 6 种提取情形。另外，灵活就业人员办理住房公积金贷款的，在住房公积金贷款结清前，只能办理委托还贷提取住房公积金业务。

（五）灵活就业人员住房公积金贷款申请条件

《办法》第十五条规定了灵活就业人员申请住房公积金贷款的条件。

1、关于连续缴存的认定。

原单位个人住房公积金账户转移至灵活就业人员住房公积金

账户缴存的，缴存时间可合并计算，中间未中断缴存的，视为连续缴存。

例：职工甲在 A 单位工作，从 2022 年 1 月开始缴存住房公积金，因职工甲离职，单位为其缴存住房公积金至 2023 年 9 月。2023 年 10 月，职工甲转为灵活就业人员缴存住房公积金，因此至 2023 年 12 月，职工甲缴存时间即达到 24 个月。

2、关于住房套数的认定。借款人申请纯住房公积金贷款的，住房套数以购房所在地不动产登记机构出具的借款申请人家庭拥有住房套数证明或结果为准。纳入套数统计的住房范围以市政府房地产调控政策公布的标准为据。借款人申请住房公积金组合贷款的，住房套数认定标准应同时符合公积金贷款和受托银行住房贷款的规定，并执行相应的住房信贷政策。

（六）灵活就业人员可贷额度的测算

《办法》第十六条规定了灵活就业人员可贷额度的测算。

例：职工甲（男，今年 30 岁），2023 年 10 月开始缴存住房公积金，缴存基数为 7500 元，月缴存额为 1500，若甲在 2025 年 9 月时申请 20 年住房公积金贷款购买首套住房，那么其住房公积金贷款可贷额度是多少？（假设甲两年时间内连续缴存且缴存额保持不变，不考虑房产价值因素）

缴存额测算公积金可贷额度： $1500 \text{ 元} \times 24 \text{ 个月} \times 10 \text{ 倍} = 360000 \text{ 元}$ 。

还贷能力测算：按贷款 36 万元、20 年等额本息计算，住房公

积金贷款月还款额为 2014.55 元， $2014.55 \text{ 元} < 7500 \text{ 元} \times 60\%$

综合计算后，职工甲可申请的住房公积金贷款额度为 36 万元。

（七）规定贷后停缴的处理措施

《办法》第十九条规定灵活就业人员在贷款手续完成后连续 6 个月、两年内累计 12 个月不缴存住房公积金或贷款连续 3 个月（含）以上逾期的，公积金中心于次月自动将其住房公积金贷款利率上调至前一个工作日的全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）。

抄送：省住建厅，省财政厅，人行福州中心支行，市财政局，市司法局。

福州住房公积金管理委员会办公室

2023 年 7 月 27 日印发
