**包头市灵活就业人员参加住房公积金制度试点实施细则**

**第一章  总则**

**第一条** 为更好的服务灵活就业人员办理住房公积金缴存、提取、贷款等业务，根据《包头市灵活就业人员参加住房公积金制度试点管理办法》（包房公委发〔2023〕4号）有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

**第二条** 本细则适用于在包头市参加住房公积金制度的灵活就业缴存人（以下简称缴存人），办理住房公积金缴存、提取及贷款等有关业务的管理工作。

**第二章 缴存业务及账户管理**

**第三条** 本细则所称缴存人，是指《住房公积金管理条例》规定的应缴住房公积金范围之外的，符合法定就业年龄范围（即年满16周岁，未达到国家法定退休年龄）且具有完全民事行为能力的各类自谋职业人员、从事非全日制、个体经营、新业态等方式灵活就业的人员。

****第四条**** 缴存资金由缴存人本人承担，本金与利息归缴存人所有。

**第五条** 缴存人名下只能开立一个正常缴存的住房公积金账户。

缴存人可通过“手机公积金”APP等线上渠道办理缴存身份实名认证，并填报开户申请信息，在线签订《包头市灵活就业人员缴存使用住房公积金协议》（以下简称《缴存使用协议》），约定缴存金额、缴存方式及双方的权利和义务等内容。

未能通过实名认证的缴存人须通过包头市住房公积金中心（以下简称公积金中心）服务窗口申请开设个人公积金账户，需持有效身份证件原件，并与公积金中心签订《缴存使用协议》。

**第六条** 缴存人签订协议时可根据意愿自行选择缴存方式，可采用按月（季、年）定期缴存或灵活缴存。

**第七条** 缴存额按照公积金中心每年公布的缴存上、下限额标准执行，缴存人可在范围内自行确定。

**第八条** 缴存人设立个人账户时，应关联本人银行卡用于缴存住房公积金，银行卡应为本人在受委托银行开设的I类借记卡。

缴存人选择按月（季、年）定期缴存的，缴款方式为银行代扣，扣款日期为应扣款月的1日至15日。缴存人选择灵活缴存的，缴款方式为缴存人主动缴款，缴存日期自主选择，需通过“手机公积金”APP、“包头住房公积金”官方微信公众号等线上渠道自助办理缴款。缴存人须在银行代扣或主动缴款前存入足额资金至关联银行卡中且保持至缴款成功。

**第九条** 缴存人可就以下事项变更《缴存使用协议》有关内容：

（一）缴存人无未结清的住房公积金贷款拟对缴存金额变更的，以灵活就业人员身份开户当年不得变更，次年开始每年7-12月可以申请变更一次，并与公积金中心重新签订《缴存使用协议》。

（二）缴存人拟对本人个人信息、关联银行卡进行变更的，应与公积金中心重新签订《缴存使用协议》。

（三）缴存方式选择灵活缴存的缴存人在公积金贷款发放后，应当与公积金中心重新签订《缴存使用协议》，缴存方式变更为按月缴存。

**第十条** 缴存人如出现以下情形，应当终止《缴存使用协议》：

（一）缴存人未办理住房公积金贷款拟对缴存方式（按月、季、年定期缴存或灵活缴存）进行变更的，应当终止原《缴存使用协议》，并与公积金中心重新签订《缴存使用协议》；

（二）缴存人及配偶无未结清住房公积金贷款，申请终止缴存、退出包头市灵活就业人员住房公积金制度的；

（三）缴存人成为住房公积金建制单位在职职工，按照《住房公积金管理条例》规定继续缴存住房公积金的（建制单位是指符合《住房公积金管理条例》第二条规定的应缴住房公积金的单位）；

（四）缴存人个人账户封存或转出本市的；

（五）缴存人违反《缴存使用协议》约定，达到终止条件的；

（六）其他因缴存人原因被公积金中心认为符合终止《缴存使用协议》的情形。

**第十一条** 缴存人应当按照《缴存使用协议》约定进行缴存，开户后超过约定期限未进行缴存的，公积金中心有权依据协议约定注销缴存人个人账户。依前述规定注销账户后，灵活就业人员再次开户需满6个月。

缴存人开户后未按照《缴存使用协议》约定的缴存方式足额缴存的，其本人住房公积金使用权益将依据相关政策或协议约定执行。

****第十二条**** 缴存人缴存的住房公积金自存入住房公积金专户之日起，按照国家规定的住房公积金存款利率及计息方式计息。

**第十三条** 缴存人以灵活就业人员身份开立个人账户并缴存住房公积金超过一年（含）以上，期间无公积金使用记录的，其在办理住房公积金销户提取时给予缴存补贴。缴存补贴标准原则上按照年利率0.5%执行。

每个缴存人享受补贴的金额合计不超过1万元。缴存补贴列入灵活就业人员住房公积金业务支出。公积金中心可根据试点实施情况适时调整缴存补贴标准，补贴标准的调整由公积金中心提前15日在包头市住房公积金中心官方网站公布。

**第十四条** 按照原《包头市个人缴存者缴存住房公积金管理暂行规定》（包房公发〔2014〕184号）开立个人缴存者账户的缴存人，如无未结清的住房公积金贷款的，可将住房公积金个人账户余额转入灵活就业人员参加住房公积金制度体系，原个人账户余额不享受缴存补贴。

缴存人办理异地转移接续转入的个人账户余额部分，不享受缴存补贴。缴存人办理异地转移接续转出个人账户余额的，不享受缴存补贴。缴存人成为建制单位在职职工，办理账户转移由单位代扣代缴住房公积金的，原灵活就业个人账户余额不享受缴存补贴。

**第十五条** 缴存人在包头市住房公积金中心存在已停缴的住房公积金个人账户且未申请住房公积金贷款或无未结清住房公积金贷款的，在办理灵活就业人员开户时，原账户信息及账户余额自动转入新开立账户。

缴存人进入住房公积金建制单位就业的，需办理个人住房公积金账户转移手续，转移后按照建制单位职工缴存住房公积金制度管理。同时，缴存人与公积金中心签订的《缴存使用协议》自动终止。

**第十六条** 缴存人无未结清的住房公积金贷款，且未按照《缴存使用协议》履行缴存义务，其个人账户及账户资金转入住房公积金中心集中封存账户管理，《缴存使用协议》自动终止。

**第十七条** 缴存人缴存的住房公积金，参照建制单位在职职工单位和个人的抵扣标准，由缴存人自主申报依法在应纳税所得额中扣除。

第三章 提取业务

**第十八条** 缴存人符合住房公积金提取政策规定，可凭相关材料经公积金中心审核、审批合规后，提取个人账户内住房公积金：

（一）购买、建造、翻建、大修自住住房的；

（二）本人及配偶在本市无住房，支付租赁自住住房房租的；

（三）偿还购买自住住房贷款本息的；

（四）年满法定退休年龄的或男性年满60周岁、女性年满55周岁；

（五）死亡或宣告死亡的；

（六）终止《缴存使用协议》，停止缴存的；

（七）经公积金中心审核认定符合提取政策的其他情形。

依照本条第（一）、（二）、（三）项规定提取住房公积金的，需以灵活就业人员身份开户并首次缴存住房公积金满3个月。

依照本条第（四）、（五）项规定，提取缴存人住房公积金的，应当同时注销缴存人个人账户。

依照本条第（五）项规定，缴存人死亡或被宣告死亡的，其继承人或受遗赠人可以提取其住房公积金账户内存储余额；无继承人也无受遗赠人的，缴存人住房公积金账户内的存储余额纳入住房公积金的增值收益。

依照本条第（六）项规定，缴存人个人账户余额中如同时存在原建制单位在职期间的缴存资金和以灵活就业人员身份缴存资金的，缴存人需以灵活就业人员身份开户满6个月后办理。

 **第十九条** 缴存人有下列情形之一的，不予办理住房公积金提取手续：

（一）缴存人及其配偶有未结清住房公积金贷款的，但该提取用于偿还公积金贷款本息的除外；

（二）缴存人及其配偶有住房公积金贷款担保责任的；

（三）住房公积金账户被依法查封、冻结或依据有关规定限制提取的；

（四）提取申请人涉嫌提供虚假信息或以其他方式妨碍提取核验工作的；

（五）缴存人夫妻双方之间的房屋买卖、夫妻双方及直系亲属之间的房屋赠与或继承等方式无偿取得房屋所有权的。

**第二十条** 提取申请人应提供以下真实、有效、合法的申请材料，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料：

（一）本人有效身份证明原件；

（二）收款账户证明材料：提取申请人需提供缴存人本人名下受委托银行Ⅰ类借记卡卡号；

（三）购买新建自住住房的，提供《不动产权证书》或经住房城乡建设部门网签备案的《商品房买卖合同》、购房发票；

（四）购买再交易自住住房的，提供《不动产权证书》、购房发票；

（五）购买拆迁安置房的，提供区县级拆迁安置协议、购房付款凭证；

（六）购买保障性住房的，提供《不动产权证书》或经住房城乡建设部门网签备案的《商品房买卖合同》、购房发票；

（七）购买公有住房的，提供《不动产权证书》或经住房城乡建设部门网签备案的《商品房买卖合同》、 购房发票；

（八）购买法拍住房的，提供《不动产权证书》或经住房城乡建设部门网签备案的《商品房买卖合同》、购房发票、人民法院执行裁定书、或人民法院拍卖成交确认书或契税完税证明等房屋成交价证明材料；

（九）在国有（集体）土地上建造自住住房的，提供建设规划许可证明材料、建房款发票；

（十）在国有（集体）土地上翻建自住住房的，提供原房屋所有权证或原房屋《不动产权证书》，旧房翻建许可证明材料、翻建费用发票；

（十一）大修自住住房的，提供房屋所有权证或《不动产权证书》、我市房屋所在地房屋安全鉴定机构或具有房屋安全鉴定资质的单位出具的房屋危险性鉴定为C级或D级房屋安全鉴定报告、大修费用发票；

（十二）无房缴存人租房自住的，提供申请人婚姻关系证明及户籍证明材料；

（十三）还清其他中心住房公积金贷款的，提供其贷款公积金中心出具的贷款结清凭证；

（十四）还清商业银行个人住房贷款的，提供住房城乡建设部门网签备案的《商品房买卖合同》或《不动产权证书》、商业银行借款合同、商业银行出具的贷款结清凭证、《个人信用报告》本人版；

（十五）偿还商业银行个人住房贷款按年提取的，提供住房城乡建设部门网签备案的《商品房买卖合同》或《不动产权证书》、商业银行借款合同、商业银行出具的上一年度还款流水、《个人信用报告》本人版；

（十六）缴存人死亡或被宣告死亡的，死亡缴存人户籍注销证明或死亡证明或宣告死亡证明、继承关系（受遗赠关系）证明文件、承诺书。上述情形提取时，如公积金中心有理由认为可能损害其他继承人合法权益的，有权审批决定是否批准提取或批准提取的份额。

**第二十一条** 缴存人办理提取业务的程序、提取额度、办理时限等未尽事宜及经公积金中心审核认定符合提取政策的其他情形，参照包头市住房公积金管理委员会（以下简称“管委会”）及公积金中心公布的现行住房公积金提取政策及有关规定执行。

第四章 贷款业务

**第二十二条** 缴存人购买包头市自住住房时可向公积金中心申请公积金贷款，公积金贷款不得用于购买商业用房、办公用房、投资等其他用途。

**第二十三条** 缴存人申请住房公积金贷款应符合以下条件：

1. 借款申请人及共同申请人为符合法定就业年龄且具有完全民事行为能力的自然人；

（二）个人住房公积金账户状态正常且按照《缴存使用协议》已履行约定义务，即缴存人选择按照月、季、年定期缴存的，申请住房公积金贷款时须连续、按时、足额缴存住房公积金6个月（含）以上；缴存人选择灵活缴存的，申请住房公积金贷款时须以灵活就业人员身份开户且首次缴存住房公积金满6个月（含）以上；

（三）具有偿还贷款能力，个人信用状况良好，同意授权受委托银行和公积金中心查询《个人信用报告》和个人信用信息；

（四）购买住房的首付款不低于本市住房公积金贷款规定的房屋总价比例；

（五）能够落实公积金中心认可的担保方式；

（六）符合公积金中心及《缴存使用协议》规定的其他贷款条件。

**第二十四条** 缴存人及其配偶有下列情况之一的，不予办理公积金贷款：

（一）有未结清住房公积金贷款的；

（二）有住房公积金贷款担保责任的；

（三）住房公积金账户被依法查封、冻结或依据有关规定限制贷款的；

（四）借款申请人夫妻双方之间的房屋买卖、夫妻双方及直系亲属之间的赠与、继承等取得不动产的。

**第二十五条** 缴存人及其配偶在个人征信系统、公积金信息系统和住房公积金中心认可其他信用管理系统中存在以下负面信息之一的，不予办理公积金贷款：

（一）当前逾期尚未偿还的，或担保人代偿的;

（二）单笔贷款或单张贷记卡近两年内连续逾期3期(含)以上的或累计逾期6期(含)以上的；

（三）单张准贷记卡近两年内透支180天以上未还的；

（四）存在呆账、核销、止付、司法冻结、被强制执行等的；

（五）被纳入失信被执行人或限制消费人员名单的；

（六）贷记卡存在近12个月内未还最低还款额次数超过6期记录（不含卡费、年费）；

（七）存在近两年内贷款以资抵债等记录；

（八）存在近两年内因信用不良被起诉的记录；

（九）住房公积金信用评价管理系统中存在影响贷款失信行为登记的。

借款申请人的信用状况以个人征信系统、公积金信息系统等查询结果为依据，同时结合具体逾期时间、逾期金额等因素进行综合评估。

**第二十六条** 如存在以下情形，住房公积金中心不予受理缴存人及其配偶的贷款申请或已发放贷款的要求借款人提前清偿剩余未还贷款本息：

（一）贷款所购房屋纳入征收征拆范围的；

（二）所购房屋被有关部门认定为已改变产权用途的；

（三）抵押物存在权利瑕疵或其他不宜处置情形的；

（四）其他违反借款合同约定事项情形的。

**第二十七条** 选择按月（季、年）缴存方式的缴存人申请公积金贷款额度的确定：

（一）贷款额度（按账户余额测算）=缴存人及其配偶住房公积金账户余额×账户余额倍数；

（二）贷款额度（按月缴存额测算）=缴存人及其配偶公积金月缴存额÷0.24×还款能力系数×12×可贷年限。

**第二十八条** 选择灵活缴存方式的缴存人，贷款额度测算的确定：

（一）贷款额度（按账户余额测算）=缴存人及其配偶住房公积金账户余额×账户余额倍数；

（二）贷款额度（按主动缴款余额测算）=主动缴款余额÷0.24×还款能力系数×贷款申请月数÷360×n（n=实际缴存月数，同一自然月内多次缴存的计为一次）。

**第二十九条** 缴存人及其配偶的贷款额度不得超过本市规定的住房公积金贷款的最高额度。缴存人及其配偶同时存在建制单位缴存职工和灵活就业人员的，均符合贷款条件的可分别计算可贷额度后合计贷款额度，且不超过本市规定的住房公积金贷款的最高额度。

缴存人个人账户余额中如同时存在原建制单位在职期间的缴存资金和以灵活就业人员身份缴存资金的，账户余额可以合并计算贷款额度。

每笔公积金贷款的可贷额度根据缴存人及其配偶购买房屋价款、家庭房屋套数、首付款比例、缴存额、公积金账户余额、账户余额倍数、还款能力系数、信用状况等因素综合测算后，取最低值确定。

**第三十条** 借款申请人及共同申请人应提供的贷款申请材料：

（一）本人有效身份证明材料；

（二）户籍证明材料，包括居民户口簿、户籍证明；

（三）婚姻状况证明材料，包括结婚证、离婚证及经民政部门备案的离婚协议、法院判决离婚的生效文书等；

（四）首付款证明：购买新建自住住房的，提供售房单位出具的首付款发票；购买再交易自住住房的，提供二手房交易服务平台房屋交易首款凭证或增值税发票；建造、翻建、大修自住住房的，提供借款申请人自有资金证明；

（五）贷款用途证明：购买新建自住住房的，需提供住房城乡建设部门网签备案的《商品房买卖合同》、房屋预告登记证明；购买再交易自住住房的，需提供购房合同及原不动产权证；建造、翻建自住住房的，需提供规划、土地、建设等管理部门出具的《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、施工单位出具的建设工程预算书、借款人与施工单位签订的建设工程施工合同原件；大修自住住房的，需提供县级以上房地产管理部门出具的大修鉴定证明、规划部门出具的《建设工程规划许可证》、施工单位出具的建设工程预算书、借款人与施工单位签订的建设工程施工合同原件；

（六）贷款还款账户资料，提供借款申请人在受委托银行开立的本人Ⅰ类借记卡；

（七）借款申请人及共同申请人《个人信用报告》本人版；

（八）异地缴存人在申请公积金贷款时，可出示“业务办理电子码”或提供缴存地中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》；

（九）其他需要的资料。

**第三十一条** 缴存人住房公积金贷款利率按照放款当日中国人民银行公布的住房公积金贷款利率标准和有关规定执行。贷款期内如遇利率变动的，按下列规定调整：

（一）贷款期限为一年期的贷款，利率不作调整；

（二）贷款期限在一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。

**第三十二条** 缴存人办理公积金贷款应提供公积金中心认可的担保方式，须为公积金贷款设立抵押加保证的担保方式。

缴存人应为贷款所购住房设立抵押担保，抵押人和抵押权人应签订书面抵押合同，并按照规定办理抵押登记手续，同时应将住房价值全额用于抵押。在抵押期间，抵押人应妥善保管抵押物，不得擅自处分，并同时接受抵押权人的监督检查。

缴存人的公积金贷款应由担保机构提供不可撤销的全程担保，承担连带保证责任，由借款申请人、公积金中心、保证人共同签订书面保证担保合同。保证担保费用由公积金中心承担。

**第三十三条** 缴存人应当按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息，在每期还款日前将当期应还款本息金额存入委托扣款账户。

**第三十四条** 缴存人在办理公积金贷款后，可与公积金中心签订《住房公积金贷款按月对冲还贷协议》，缴存额用于冲抵公积金贷款月还款额。

**第三十五条** 缴存人在结清贷款前出现还款逾期，公积金中心有权依据借款合同约定追究其违约责任，因逾期还款产生的不良信用记录按照规定上报有关信用管理部门。

公积金中心有权按照借款合同约定扣划缴存人账户余额偿还逾期贷款本息。

缴存人在结清贷款前违反《缴存使用协议》约定缴存义务欠缴住房公积金1年以上（除已满法定退休年龄不再缴存），公积金中心有权采取上浮公积金贷款利率至同期LPR水平或终止借款合同等措施，追回全部公积金贷款本息。

**第三十六条** 本细则中关于贷款额度、贷款期限、房屋价值认定、账户余额倍数、还款能力系数、贷款申请和审批（含组合贷款、商转公贷款、贴息贷款）、贷款发放和偿还、贷后管理等未尽事宜，参照管委会及公积金中心公布的现行住房公积金个人贷款政策及有关规定执行。

第五章  附则

**第三十七条**  本实施细则由公积金中心负责解释。在公积金业务办理时，公积金中心有权根据业务情况的特殊性即时对本细则予以调整或酌情执行。

**第三十八条**  本实施细则自2023年11月1日起执行，有效期3年。