**灵活就业人员住房公积金贷款**

**业务指南**

一、贷款对象及条件

攀枝花市灵活就业缴存人和符合规定的川渝地区灵活就业缴存人，在本市购买自住住房时，同时满足以下条件可办理住房公积金贷款：

（一）具有完全民事行为能力，年龄在18周岁（含）至法定退休年龄期间；

（二）已缴存住房公积金6个月（含）以上；

（三）个人住房公积金账户开立6个月（含）以上且处于正常状态；

（四）购买首套或第二套自住住房；

（五）家庭无住房公积金贷款债务；

（六）信用状况良好、有偿还贷款本息的能力；

（七）自购房合同备案之日起至不动产权证登记后1年内办理；

（八）市公积金中心规定的其他条件。

二、不予贷款的情形

申请公积金贷款时，借款申请人（含共同申请人）存在以下情形之一的，不予贷款：

（一）借款申请人家庭有两次及以上个人住房公积金贷款记录的。

（二）个人征信系统、公积金贷款信息系统等存在以下不良信用记录之一的：

1.个人信用报告中有未结清的逾期贷款（包括信用卡），或担保人代偿的；

2.近五年内连续逾期3期（含）以上或累计逾期6次（含）以上的；

3.存在呆账、核销、止付、被强制执行等的。

（三）被纳入失信被执行人名单的。

（四）存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的。

（五）所购再交易房存在楼龄超过25年，或砖木结构，或无独立厨卫，或被有关部门鉴定为危房，或被有关部门认定为已改变产权用途，或存在其他不宜处置情形的。

（六）存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

三、贷款房屋套数认定

缴存人在攀枝花市行政区域内新购自住住房，向市公积金中心申请住房公积金贷款的，其住房套数以申请贷款时缴存人家庭成员（含未成年子女）在新购住房所在行政县（区）实际拥有的成套住房套数为依据〔备注：县（区）指东区、西区、仁和区、米易县、盐边县〕：

1.首套房：无其它成套住房，新购住房为首套房。

2.第二套房：已另有一套成套住房，新购住房为第二套房。

3.第三套及以上住房：已另有两套及以上成套住房，新购住房为第三套及以上住房。（第三套及以上住房不予贷款）

四、贷款额度

每笔公积金贷款的可贷额度由市公积金中心按照本市公积金贷款最高额度、贷款额度计算公式、扣除首付款金额后剩余的房屋价款、收入情况、还贷能力、信用状况、贷款期限、抵押物价值等因素，综合评估借款申请人家庭实际情况后，取最低值确定（向下取整到万元）。

（一）夫妻双方均缴存公积金的，贷款额度最高不超过70万元/户；单方缴存公积金的，贷款额度最高不超过50万元/户。符合国家生育政策的多子女家庭（其中至少有一个未成年子女的二孩及以上家庭），在攀枝花市行政区域内购买自住住房申请住房公积金贷款的，夫妻双方均缴存公积金的，贷款额度最高不超过90万元/户，单方缴存公积金的，贷款额度最高不超过65万元/户。

（二）贷款额度计算公式为：贷款额度=缴存人住房公积金账户余额×30×缴存时间系数。

申请贷款时，缴存时间系数按照以下标准认定：

1.累计缴存时间在6个月（含）至12个月（含）的，缴存时间系数为0.5。

2.按月连续缴存时间在6个月（含）至12个月（含）或累计缴存时间在12个月至24个月（含）的，缴存时间系数为0.7。

3.按月连续缴存时间在12个月以上或累计缴存时间在24个月以上的，缴存时间系数为1。

（三）首套房贷款首付比例不得低于20%；第二套房贷款首付比例不得低于30%。

（四）家庭偿还月还款额不得高于家庭月收入的50%。（月还款额是指个人征信系统显示的所有负债的月还款额和申请的当笔公积金贷款月还款额之和）

（五）首套房贷款额不超过抵押物价值的80%，第二套房贷款额不超过抵押物价值的70%。

（六）同一套住房已办理购房提取的，贷款额不超过所购房总价与购房提取额的差额。

五、贷款期限

（一）贷款期限应以整年计算，最短为1年，最长不超过30年。

（二）临近退休，但具有偿还能力且个人信用良好，能有效实施贷后管理的可适当放宽贷款期限至退休后1—5年。

（三）再交易房贷款期限不能超过抵押房产剩余的土地使用权年限且贷款年限与房龄之和不超过35年。

六、贷款利率

住房公积金贷款的利率按中国人民银行规定执行。在贷款还款期内如遇法定利率调整，按中国人民银行有关规定办理。

（一）贷款期限为1年的，不分段计息；

（二）贷款期限在1年以上的，于次年1月1日起按相应利率档次执行新的利率规定。

根据中国人民银行通知，自2024年5月18日起，首套个人住房公积金贷款利率5年以下（含5年）为2.35%，5年以上为2.85%。第二套个人住房公积金贷款利率5年以下（含5年）为2.775%，5年以上为3.325%。

七、收费依据和标准

不收费

八、办理要件（只需原件）

（一）身份证明。借款人及配偶身份证、借款人家庭（包括本人、配偶、未成年子女）户口簿。若有共有产权人，还应提供共有产权人及配偶身份证、户口簿、婚姻状况证明。如为军人，提供军官证。多子女家庭若要上浮最高贷款额度，还应提供多子女证明材料（户口簿、出生医学证明等）。

（二）婚姻状况证明。结婚证或离婚证，单身则签署婚姻状况声明书，离异的需提供已生效的离婚协议或法院判决书（民事调解书）等。

（三）收入状况证明。灵活就业缴存人，需提供如收入流水、完税凭证、社会保险个体参保人员缴费基数等综合认定其收入；非住房公积金缴存人，可提供如6个月以上的收入流水、完税凭证等。

（四）购房及抵押相关资料。

1.购买期房、现房的，需提供已备案的购房合同及备案表、首付款凭证。

2.购买再交易房，需提供所购房屋的原不动产权证、存量房买卖合同，首付款凭证。

（五）建造、翻建自住住房的需提供规划、建设等有关部门的批准文件、工程概预算、施工单位出具的收款凭证等，并提供其他现房作抵押；大修自住住房的需提供房屋权属证明、房屋安全鉴定证明、工程概预算、施工单位出具的收款凭证等，并提供其他现房作抵押。

（六）借款人在拟选择的住房公积金贷款承办银行用于归还贷款的个人借记卡I类卡（购买再交易房贷款还需卖方提供身份证及用于收款的个人借记卡I类卡）。

提示：外地缴存职工在本市购房申请公积金贷款，可通过全国住房公积金公共服务平台网上申请、实时开具《住房公积金业务办理个人信息表》。

九、办理场所及联系方式

借款人可在以下服务网点选择一家经办银行办理住房公积金贷款：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **服务网点** | **经办银行** | **联系电话** |
| 市政务中心  （仁和区三线大道69号攀西科技城2楼C区245-253号窗口） | 工商银行 | 0812-3327033 |
| 农业银行 | 0812-3356652 |
| 中国银行 | 0812-5557590 |
| 建设银行 | 0812-3607385 |
| 交通银行 | 0812-2271621 |
| 农商银行 | 0812-3305057 |
| 天府银行 | 0812-3508078 |
| 邮储银行 | 0812-3313994 |
| 四川银行 | 0812-3315320 |
| 西区政务中心  （西区苏铁中路291号西区政务中心  3楼四川银行窗口） | 四川银行西城支行 | 0812-5555009 |
| 仁和区政务中心  （仁和区联通街72号1楼33号窗口） | 农商银行仁和支行 | 0812-3502516 |
| 米易县政务中心  （米易县同和路12号1楼57-60号窗口） | 农商银行米易支行 | 0812-8139568 |
| 工行米易支行 | 0812-8137309 |
| 四川银行米易支行 | 0812-8133206 |
| 盐边县政务中心  （盐边县桐子林镇清河东路38号  盐边县政务中心3楼15号窗口） | 农行盐边支行 | 0812-8653693 |

十、办理流程

借款人夫妻双方应同时到办理地点并提供上述办理要件（如果是购买再交易房还需卖方到场）→受托银行接件受理、审核（借款人签订相关法律文本）→市公积金中心审批→办理抵押→发放贷款。

十一、办理时限

（一）借款申请人到公积金贷款服务网点提交办理要件、银行受理、审核，借款人签订相关法律文本当场办结。

（二）市公积金中心审核、审批2个工作日。

（三）抵押登记后放款时限不超过5个工作日。

十二、还款方式

（一）贷款期限在1年以内（含1年）的公积金贷款，还款方式为到期一次还本付息。

（二）贷款期限在1年以上的公积金贷款，借款人应按月偿还贷款本息，还款方式为等额本息或等额本金（注：等额本息指每月以相等的额度平均偿还贷款本息。等额本金指每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减）。

（三）在还款期间可选择部分提前还款或提前结清贷款余额。

灵活就业人员住房公积金贷款

热点问题解答

**1.灵活就业缴存人员申请公积金贷款的条件有哪些？**

申请公积金贷款时，借款申请人应同时满足下列条件：（1）具有完全民事行为能力，年龄在18周岁（含）至法定退休年龄期间的灵活就业缴存人员；（2）在攀枝花以灵活就业人员身份开设个人住房公积金账户6个月（含）以上，同时已缴存住房公积金6个月（含）以上且处于正常状态；（3）购买首套或第二套自住住房且家庭无住房公积金贷款债务；（4）以家庭为单位未使用过2次及以上公积金贷款；（5）自购房合同备案之日起至不动产权证登记后1年内办理；（6）信用良好，具有偿还能力。（7）符合市公积金中心规定的其他条件。

**2.小罗为灵活就业人员，开设个人住房公积金账户且按月连续缴存6个月后，可以申请公积金贷款吗？如果小罗选择自由缴存的方式缴纳住房公积金，已累计缴存12个月，且在攀枝花以灵活就业人员身份开设个人住房公积金账户满6个月以后，可以申请公积金贷款吗？**

小罗的这两种情况均可以申请公积金贷款。

**3.2025年4月17日，小朱在攀枝花建立了灵活就业个人公积金账户，确定每月1000元的缴存额，并以自由缴存的方式在开户时一次性缴存了7000元，2025年6月，小朱可以申请公积金贷款吗？**

小朱这种情况在6月份不能申请公积金贷款。虽一次性缴存了7000元，但小朱在申请贷款前实际缴存月份仅有3个月，且个人住房公积金账户开立还不足6个月，可等2025年10月以后再来申请公积金贷款。

**4.可贷额度如何计算？**

每笔公积金贷款的可贷额度由市公积金中心按照本市公积金贷款最高额度、贷款额度计算公式、扣除首付款金额后剩余的房屋价款、收入情况、还贷能力、信用状况、贷款期限、抵押物价值等因素，综合评估借款申请人家庭实际情况后，取最低值确定（向下取整到万元）。

贷款额度计算公式为：贷款额度=缴存人住房公积金账户余额×倍数（30倍）×缴存时间系数。

申请住房贷款时，根据缴存人的缴存时间，对应的缴存系数如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 缴存时间 | 缴存时间系数 |
| 累计缴存6个月（含）至12个月（含）的 | 0.5 |
| 按月连续缴存6个月（含）至12个月（含）的 | 0.7 |
| 累计缴存12个月至24个月（含）的 |
| 按月连续缴存12个月以上的 | 1 |
| 累计缴存24个月以上的 |

例如：杨女士月缴存1000元，累计缴存13个月，对照缴存系数表格，缴存时间系数为0.7，则可贷款额度为1000元×13月×30倍×系数0.7=273000元。贷款金额向下取整到万元，故杨女士最多可贷款额度为27万元。

**5.如果我是灵活就业人员缴存，我老公是单位缴存，我们申请公积金贷款，我们的可贷额度如何计算？**

借款申请人夫妻双方，一方为灵活就业缴存人员，另一方为单位缴存职工或灵活就业缴存人员的，住房公积金可贷额度各按其规则合并计算，但可贷额度不超过其家庭对应的本市最高贷款额度。

例如：张先生和李女士是夫妻，张先生在单位缴存住房公积金，已连续足额缴存满12个月（每月缴存1000元），个人公积金账户余额为12000元。李女士以灵活就业人员缴存住房公积金，开户6个月以上且已累计缴存12个月（每月缴存500元），个人公积金账户余额为6000元。

张先生最多可贷额度：12000×30=360000元

李女士最多可贷额度：6000×30×0.5=90000元

该家庭最多可贷额度为：36万元+9万元=45万元。

**6.从单位离职后，由单位缴存职工转为灵活就业人员缴存，可以申请公积金贷款吗？**

可以。申请贷款前，从建制单位或异地公积金中心转入的，需在攀枝花市以灵活就业人员身份设立个人住房公积金账户和缴存均满6个月（含）以上，个人住房公积金账户余额可合并计算。

例如：单身的彭女士原来在某公司缴存住房公积金，账户缴存余额为16200元，离职后转入攀枝花灵活就业人员缴存，月缴存额1000元，转入后已按月连续缴存了8个月，可以申请公积金贷款吗？贷款额度如何计算？

可以申请公积金贷款。彭女士从单位缴存转入本市灵活就业人员缴存公积金账户上的余额可合并计算，因彭女士以灵活就业人员身份已连续缴存8个月，对应的缴存时间系数为0.7，可贷款额度为（16200+1000元×8月）×30倍×系数0.7=508200元，我市单方缴存最高贷款额度为50万，故彭女士现申请贷款，最多可贷额度为50万元。

**7.申请公积金贷款时，缴存时间如何认定？**

（1）累计缴存时间是指缴存人申请公积金贷款前已经完成缴存的月份合计（预缴不计入，个人住房公积金账户余额按同样规则计算）。

例如：我是按年缴存，2026年1月建立公积金账户并一次性缴存至2026年12月，2026年8月申请公积金贷款，则缴存时间认定为累计缴存8个月。

（2）按月连续缴存时间是指缴存人申请公积金贷款前连续足额缴存时间，若期间出现断缴或补缴的不能计作连续足额缴存。

**8.灵活就业人员申请公积金贷款，贷款年限、利率等是多少？**

灵活就业缴存人员申请住房公积金贷款的首付比例、房屋套数认定、最高贷款额度、贷款利率、贷款年限均参照本市单位缴存职工住房公积金贷款相关规定执行。

（1）贷款首付比例：首套房贷款首付比例不得低于20%；第二套贷款首付比例不得低于30%。

（2）住房套数认定：

|  |  |
| --- | --- |
| 住房套数认定 | 缴存人家庭住房情况 |
| 首套房 | 除申请贷款的新购住房外，在新购住房所在行政县（区）无其他成套住房 |
| 二套房 | 除申请贷款的新购住房外，在新购住房所在行政县（区）另有1套成套住房 |

（3）最高贷款额度：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 家庭情况 | 单边缴存 | 双边缴存 |
| 一般家庭 | 50万/户 | 70万/户 |
| 多子女家庭 | 65万/户 | 90万/户 |

（4）贷款利率：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 贷款期限 | 首套房贷款年利率 | 二套房贷款年利率 |
| 5年以下  （含5年） | 2.35% | 2.775% |
| 5年以上 | 2.85% | 3.325% |

（5）贷款年限：贷款期限以整年为期限，最长为30年，原则上不超过借款申请人法定退休年龄，临近退休的，但具有偿还能力且个人信用良好，能有效实施贷后管理的可适当放宽贷款期限至退休后1—5年。