## 公租房

公共租赁住房是指由国家提供政策支持，各种社会主体通过新建或者其他方式筹集房源、专门面向中低收入群体出租的保障性住房，是一个国家住房保障体系的重要组成部分。公共租赁住房不是归个人所有，而是由政府或公共机构所有，用低于市场价或者承租者承受起的价格，向新就业职工出租，包括一些新的大学毕业生，还有一些从外地迁移到城市工作的群体。

发展公共租赁住房是我国政府继廉租住房、经济适用房之后推出的保障居民住有所居的一种新型保障性住房。

租赁性。这是公共租赁住房的核心特征，也是公共租赁住房与经济适用房的最大区别。**经济适用房**是为目标群体提供的低于市场价格的**产权住房**，而公共租赁住房则是向目标群体提供适当的租赁住房来保障其住有所居。

专业性。这是公共租赁住房与个人出租住房最大的区别。传统的个人出租住房的首要功能是产权者自住，而公共租赁住房不论是通过新建、改建、收购，还是通过在市场上长期租赁住房等方式筹集的房源，都不是为了自住，而是专业用于出租的。

在我国原有的保障性住房中，廉租住房的供应对象是最低收入群体，经济适用房的供应对象是中等收入群体。

申请条件

具有本市户籍家庭，人均住房使用面积15平方米(含)以下;3口及以下家庭年收入10万元(含)以下、4口及以上家庭年收入13万元(含)以下。申请保障性住房家庭成员包括申请人、配偶、未成年子女、与申请家庭成员在本市同一户籍的已成年单身子女。申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人到户籍所在地街道或乡镇住房保障管理部门申请。

产业园区，主要用于解决引进人才和园区就业人员住房困难，具体申请条件由产业园区管理机构确定并报区县人民政府批准后实施

公共租赁住房的租赁期限最长不超过5年，合同期满承租家庭应当退出住房。承租家庭需继续承租的，应在合同期满前3个月内提出申请，由产权单位会同相关单位复核，符合条件的续签租赁合同；承租家庭不符合承租条件暂时不能腾退承租住房的，租赁合同期满后给予2个月过渡期，过渡期内按同类地段类似房屋市场租金收取租金。过渡期届满后承租家庭仍不退出承租住房的，按房屋产权单位规定的标准收取租金，具体在租赁合同中约定；拒不退出行为记入信用档案。

[北京市保障房申请指南（2014）](http://bj.bendibao.com/zffw/2014117/131939.shtm)

[北京市公共租赁住房管理办法（试行）](http://zhengwu.beijing.gov.cn/gzdt/gggs/t1071475.htm)

## 廉租房

从2014年起，廉租住房将并入公共租赁住房，合并后统称公共租赁住房。廉租住房建设计划将（含购改租等筹集方式）统一并入公共租赁住房年度建设计划，此前已经列入廉租住房建设计划的项目继续建设，建成后全部纳入公共租赁住房进行管理。

## 经济适用房

经济适用房是指具有社会保障性质的商品住宅，具有经济性和适用性的特点。经济性是指住宅价格相对于市场价格比较适中，能够适应中低收入家庭的承受能力；适用性是指在住房设计及其建筑标准上强调住房的使用效果，而非建筑标准。

城市低收入家庭申请购买经济适用住房应同时*符合下列条件*：

（一）具有当地城镇户口；

（二）家庭收入符合市、县人民政府划定的低收入家庭收入标准；

（三）无房或现住房面积低于市、县人民政府规定的住房困难标准。

北京地区现在购买经济适用房，需年收入小于等于6万的家庭，当地户口才可购买。

符合条件的家庭，可以持核准通知购买一套与核准面积相对应的经济适用住房。购买面积原则上不得超过核准面积。购买面积在核准面积以内的，按核准的价格购买；超过核准面积的部分，不得享受政府优惠，由购房人按照同地段同类普通商品住房的价格补交差价。

经济适用住房购房人拥有有限产权。

购买经济适用住房不满5年，不得直接上市交易，购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

购买经济适用住房满5年，购房人上市转让经济适用住房的，应按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府交纳土地收益等相关价款，具体交纳比例由市、县人民政府确定，政府可优先回购；购房人也可以按照政府所定的标准向政府交纳土地收益等相关价款后，取得完全产权。

[附：经济适用房管理办法](http://www.gov.cn/zwgk/2007-12/01/content_822414.htm)

[北京市经济适用房管理办法](http://zhengwu.beijing.gov.cn/fggz/zfgz/t897804.htm)

## 限价商品房

限价商品住房套型建筑面积以90平方米以下为主。其中，1居室控制在60平方米以下；2居室控制在75平方米以下。

限价商品住房供应对象为**本市中等收入住房困难的城镇居民家庭、征地拆迁过程中涉及的农民家庭及市政府规定的其他家庭**。申请购买限价商品住房家庭应符合以下条件：

　　(一)申请人须具有本市户口，申请家庭应推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。单身家庭提出申请的，申请人须年满30周岁。市政府有关部门可根据限价商品住房供需情况，对单身申请人年龄实行动态管理。

(二)申请家庭人均住房面积、家庭收入、家庭资产须符合规定标准，并实行动态管理。城八区的上述标准由市建设部门会同市有关部门根据本市居民收入、居住水平和住房价格等因素组织确定，经市政府批准后公布。远郊区县的上述标准由区县政府结合实际情况确定，经市政府批准后公布。

办法规定3人及以下家庭，家庭年收入在8.8万元及以下，人均住房使用面积15m2及以下,家庭总资产净值57万元及以下；同时两限房满5年可以出售，但须按照市有关部门公布的届时同地段普通商品住房价格和限价商品住房价格差的一定比例交纳土地收益等价款，交纳比例为35%。

[北京市限价商品房管理办法](http://zhengwu.beijing.gov.cn/fggz/zfgz/t955042.htm)

## 自住房

按照限购政策规定在本市具有购房资格的家庭，可以购买自住型商品住房。其中，符合下列条件的家庭可以优先购买：

　　（一）本市户籍无房家庭（含夫妻双方及未成年子女），其中单身人士须年满25周岁。

　　（二）经济适用住房、限价商品住房轮候家庭。

符合条件的家庭只能购买一套自住型商品住房。

自住型商品住房套型建筑面积，以90平方米以下为主，最大套型建筑面积不得超过140平方米；销售均价，原则上按照比同地段、同品质的商品住房价格低30%左右的水平确定。

自住型商品住房购房人取得房屋所有权证后，原则上5年内不得转让。

购房人取得房屋所有权证5年以后转让的，如有增值，应当按照届时同地段商品住房价格和该自住型商品住房购买时价格差价的30%交纳土地收益等价款。购房人将自住型商品住房转让后，不得再次购买自住型商品住房。

[住建委公示网站](http://www.bjjs.gov.cn/publish/portal0/tab4021/)

[自住房相关政策](http://zhengwu.beijing.gov.cn/zwzt/zzfzn/default.htm)

## 公积金

住房[公积金](http://more.baidu.com/bszn/gjj/20150203/n49233.html)为中国内地的一种用于住房的社会福利。它属于职工基本福利“五险一金”中的“一金”，是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体（以下统称单位）及其在职职工缴存的长期**住房储金**；用于职工购买、建造、翻建、大修以及装修自住住房。缴存分为**两部分**，即职工个人缴存部分和所在单位缴存部分，两部分数额相等，均汇入个人帐户；缴存之后全部归属于职工个人所有，并设有个人住房公积金**专门个人帐户**。个人缴存比例不低于职工本人上一年度月平均工资的5％。缴存公积金的职工可以向公积金中心申请**公积金贷款**，公积金贷款利率较商业贷款利率低。但职工在缴存公积金期间，非《公积金管理条例》中所明示的原因外，不得提取公积金。

住房公积金的定义包含以下五个方面的涵义：

（1）住房公积金只在**城镇**建立，农村不建立住房公积金制度。

（2）只有**在职**职工才建立住房公积金制度。无工作的城镇居民、离退休职工不实行住房公积金制度。

（3）住房公积金由两部分组成，一部分由职工所在单位缴存，另一部分由职工个人缴存。职工个人缴存部分由单位代扣后，连同单位缴存部分一并缴存到住房公积金个人账户内。

（4）住房公积金缴存的长期性。住房公积金制度一经建立，职工在职期间必须不间断地按规定缴存，除职工离退休或发生《住房公积金管理条例》规定的其他情形外，不得中止和中断。体现了住房公积金的稳定性、统一性、规范性和强制性。

（5）住房公积金是职工按规定存储起来的专项用于住房消费支出的个人住房储金，具有两个特征：积累性和专用性。

**提取条件：**

提取住房公积金必须符合《北京住房公积金提取管理办法》规定的提取条件，具体条件如下：

（一）购买、建造、翻建、大修自住住房的；

（二）离休、退休的；

（三）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；

（四）出境定居的；

（五）偿还自住住房贷款本息的；

（六）房租支出超出家庭工资收入 5% 的（已取消）；

（七）生活困难，正在领取城镇最低生活保障金的；

（八）遇到突发事件，造成家庭生活严重困难的；

（九）进城务工人员，与单位解除劳动关系的；

（十）在职期间判处死刑、判处无期徒刑或有期徒刑刑期期满时达到国家法定退休年龄的；

（十一）死亡或者被宣告死亡的；

（十二）北京住房公积金管理委员会规定的其他情形。

因此，如果职工符合上述相关提取条件，则可以申请提取住房公积金。

2015年6月，北京住房公积金管理中心[发布通知](http://www.bjgjj.gov.cn/xztw/201501/t20150120_3432.html)，简化因租房申请提取住房公积金的办理手续。通知规定，职工租住公共租赁住房的，按照实际房租支出全额提取。职工租住商品住房，只提供无房产证明的，每人每月提取金额不超过1500元

住房公积金的月**缴存基数**原则上每一住房公积金年度核定一次。缴存单位应于每年**5月1日至6月30日期间**,填报本单位下一住房公积金年度的《住房公积金汇缴(跨年)清册》,调整缴存基数。

【缴存上限】

住房公积金月缴存额上限为上一年度北京市全市职工月平均工资的300%,分别乘以当年单位和职工住房公积金缴存比例。执行期为一个住房公积金年度,即当年7月1日至次年6月30日。职工住房公积金缴存额上限每年公布一次。

2014住房公积金年度,北京地区住房公积金月缴存额上限4170元。原则上不允许突破上限缴存住房公积金。

【缴存下限】

2014住房公积金年度,职工住房公积金月缴存基数不得低于北京市人力资源和社会保障局公布的2014年北京市最低工资标准(1560元);下岗、内退等类似情况职工月缴存基数不得低于2014年北京市基本生活费,即最低工资标准乘以70%,1092元。依此计算,2014住房公积金年度职工住房公积金月缴存下限为1560元×12%×2,合计374.4元。下岗、内退等职工,每月最少缴存公积金共计262.08元。

**北京住房公积金联名卡**是用于公积金查询、贷款还款、提取的重要工具

申请人在北京住房公积金系统中只有一个有效的住房公积金账户（表现为：一个有效身份证件下只有一个有效的公积金账户，且处于“缴存”或“封存”状态。）

当前北京住房公积金管理中心与交通银行、建设银行、工商银行、招商银行和北京银行共五家银行合作发行联名卡，其中北京银行发放的为“贷记卡”，其他四家银行发放的为“借记卡”。公积金缴存职工根据自己需求自由选择发卡银行，每名职工最多可拥有五家银行发放的联名卡，但是每家银行只允许办理一张。

## 公积金管理中心

北京公积金中心和国管公积金中心都是北京市公积金委员会的下属单位。

国管公积金和市管公积金主要区别有三个，第一个是管理单位不一样。根据国管与市管就能区分出你的单位是中央国家机关，国企还是地方国家机关和一般性企事业单位了。基本上国家公务员的公积金都是国管，地方省市公务员的公积金是市管，一般的企事业单位的也是市管。国企大多是国管。

第二个区别体现在公积金购房方面。贷款年限有很大差异。一般贷款年限的计算公式是 房龄+贷款年限小于等于 一个数值。这个数值，国管的要比市管的要大。也就是说，某些老房子，市管公积金贷不出来钱，国管的就可以的。

第三个区别，两者主要的区别是公积金是否可以跨地区使用。

国管是公积金可以跨地区使用，如铁道部，是属于铁道部直管的，他们的单位工人的公积金是可以跨地区使用的。但不是企业可以选择国管还是直管的，要根据单位性质。

市管的公积金只可以在公积金缴纳地才可以享受公积金。”

## 公积金贷款

是住房公积金管理中心用住房公积金，委托商业银行向购买、建造、翻修、大修自住住房、集资合作建房的住房公积金存款人发放的优惠贷款。

**额度**

**租房**提取公积金不会影响公积金贷款额度，北京的公积金贷款中对于二套房的认定，是无住房记录、无贷款记录，以及无购房提取公积金的记录。而租房提取公积金则不包括在上述认定范围内。

公积金贷款额度的计算，要根据**还贷能力、房价成数、住房公积金账户余额（<=10倍）和贷款最高限额**四个条件来确定，四个条件算出的最小值就是借款人最高可贷数额。

职工购买首套自住住房申请贷款的，不再考虑近1年内是否提取过住房公积金，计算贷款额度时，个人住房公积金账户余额不足7万元均按照7万元计算。

公积金贷款年限为最高30年,以夫妻双方年龄大的为准,年龄加上贷款年限不能超过70,且与楼龄也有关系,砖混结构的楼龄加上贷款年限不能超过47,钢混结构的楼龄加上贷款年限不能超过57。

具体贷款额度为：

一是不得超出个人还款能力即：借款人月缴存额/借款人公积缴存比例+借款人配偶公积金月缴存额/借款人配偶公积金缴存比例之和×50%×12(月)×借款期限;

二是购买首套普通自住房，不得超过所购住房价款的80%，贷款最高额度为120万元。

三是借款人(含配偶)要具备偿还贷款本息后月均收入不低于本市城乡居民最低生活保障的能力。

**贷款对象**

贷款的对象必须具备下列条件：

●持续缴存12个月住房公积金或已累计缴存24个月以上且当前还在继续缴存。

●具有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力。

●具有购买住房的合同或有关证明文件。

●提供住房资金管理中心及所属分中心、管理部同意的担保方式。

●符合住房资金管理中心规定的其他条件。

以上条件每个地方的住房公积金管理中心不尽相同,以当地政策为准!!

**利率**

公积金贷款的利率由人民银行规定，区别于商业银行贷款基准利率。

继央行宣布降息后，2015年8月26日上午，北京住房公积金管理中心发布了降息的通知：自26日起，下调北京住房公积金存贷款利率。5年期（含）以下的公积金贷款利率由3%下调至2.75%；5年期以上的贷款利率由3.5%下调至3.25%。这是今年以来公积金的第4次降息。

**申请条件**

1、城镇职工个人与所在单位必须连续缴纳住房公积金**满一年**。

2、借款人购买商品房的，必须有不少于总房价30%以上的自筹资金作为房屋首付款。

3、借款人有稳定的经济收入、信用良好、有偿还贷款本息的能力。

4、夫妻双方都正常足额缴存住房公积金的，**只允许一方**申请住房公积金贷款。

5、一个家庭同一时间只能申请一次住房公积金贷款购买一处住房。

6、贷款人须有本省（市）城镇常住户口或有效居留身份。

7、同意用所购住房做抵押。

**所需材料**

1、借款人及配偶（如有）的有效身份证明、户口簿（第二代身份证需要复印背面页，户口簿应复印扉页、户主页、借款人及配偶页）。

2、婚姻证明：未婚的由户口所在地婚姻登记处开具单身证明；离婚的提供离婚证明及未再婚证明（离婚证、法院判决书或裁定书，未再婚证明由户口所在地婚姻登记处开具）；已婚的提供结婚证。

3、借款人与售房单位签订的购房合同原件。

4、借款人本人及其配偶（已婚的）共同填写的借款申请表、单位开具的缴存住房公积金证明、工资收入证明、借款人银行卡最近一年的流水。

5、借款人先行交付给售房单位的不低于协议规定的首付款收据。

**办理步骤**

1、借款人提出书面贷款申请并提交有关资料，可以向**贷款银行**提出，由贷款银行受理后交住房公积金管理部门审批，也可以直接向**住房公积金管理部门**申请、等待审批；

2、经住房公积金管理部门审批通过的借款人，与贷款银行签订借款合同和担保合同，办理抵押登记、保险、公证等相关手续；

3、贷款银行按借款合同约定，将贷款一次或分次划入开发商在贷款银行设立的售房款专用帐户，或直接转入借款人在贷款银行开立的存款帐户；

4、借款人在贷款银行**开立还款帐户**，按借款合同约定的还款方式和还款计划，如期归还贷款本息；

5、贷款结清后，借款人从贷款银行领取“贷款结清证明”，取回抵押登记证明文件及保险单正本，到原抵押登记部门办理抵押登记注销手续。

**还贷**

**如期还贷**：住房公积金个人购房贷款的还款方式有：每月等额本息还款法和每月等额本金还款法两种。

**提前还贷**：只要提前一个月向银行申请就行了。具体各地各银行规定或合同签的不一样，就可能稍有不同，比如有的银行提前还贷还需支付一定的违约金，有的就不需要，你可以仔细看一下你跟银行签订的公积金贷款合同，上面对提前还贷有什么约定（一般人签合同时可能不太在意这条），有没有提前还贷需支付违约金这条，没有的话就不需要提前还贷了，可能还需跟银行另行再签订还贷合同，可以选择缩短贷款时间或减少月供，一般缩短贷款时间较为节省一点.

相关费用

（一） 担保费

通常情况下，常见到的担保方式为北京市住房贷款担保中心连带责任保证担保、抵押担保。其中担保中心担保涉及担保服务费，担保费收费标准为，贷款额度的千分之三，最低收费300，对于个人信用评估AA，9.8折扣，个人信用评估AAA，9.5折扣。

（二）房屋评估费

目前对于新房免评估，二手房需要进行抵押物价值评估，涉及费用，按照评估价值的千分之三收取，最低收费300元，最高1500元。

[北京住房公积金贷款政策](http://www.bjgjj.gov.cn/zyyw/dkyw/)

## 商业贷款

自2015年10月24日起下调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构存贷款基准利率分别下调[1]  。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **利率项目** | **年利率(%)** |  | **利率项目** | **年利率(%)** |
| 商业 | 六个月以内（含6个月）*贷款* | 4.35 | 公积金 | 五年以下*贷款* | 2.75 |
| 六个月至一年（含1年）*贷款* | 4.35 | 五年以上*贷款* | 3.25 |
| 一至三年（含3年）*贷款* | 4.75 |  |  |
| 三至五年（含5年）*贷款* | 4.75 |  |  |
| 五年以上*贷款* | 4.90 |  |  |

## 组合贷款

是指当住房公积金贷款额度不足以支付购房款时，借款人在申请住房公积金贷款同时又向受托银行商业性个人住房贷款，两部分贷款一起构成组合贷款。组合贷款中住房公积金贷款由管理中心审批，商业性贷款由受托银行审批。

房地产开发商与管理中心和受托银行签订《商品房按揭贷款合作协议》，由房地产开发商为借款人提供阶段性保证担保，并按贷款总额一定比率缴存保证金，待产权证办妥完成抵押登记后，结束保证担保责任，转为所购住房抵押担保。借款人向管理中心提出贷款申请，获得批准后由受托银行与借款人签订借款合同，办理用款手续。

办理组合贷款的，公积金贷款和商业性住房贷款的贷款期限必须一致。

## 置换组合贷款

是先由银行用 银行资金对借款人（缴存住房公积金的职工）发放商业性住房贷款后，再由**受托银行代理借款人**向管理中心申请公积金贷款。借款人的公积金贷款额度控制在其公积金基本贷款额度内且不超过商业住房贷款金额的**70%**，其公积金基本贷款期限比商业住房贷款**期限短**一年以上。