



中国房地产估价师
与房地产经纪人学会
CIREA CHINA INSTITUTE OF
REAL ESTATE APPRAISERS AND AGENTS

“我为群众办实事” 实践活动

群众租购住房指导手册

中共中国房地产估价师与房地产经纪人学会党支部 编印

二〇二一年十月

前 言

为认真扎实开展好“我为群众办实事”实践活动，支部结合本单位的工作特点和支部党员的业务专长，经认真研究，提出通过摸清找准群众在租购住房过程中，因对政策不熟悉、流程不明白、术语不理解、信息不透明、合同不规范，造成的痛点、难点、利益受损点，采取一问一答的形式，编制一本简明扼要、通俗易懂的手册，帮助群众熟悉政策、知晓流程、了解术语、分清信息、读懂合同，切实维护群众合法权益，保障交易安全。

支部全体党员、入党积极分子均积极参与了该活动。首先，通过各自走访、集体座谈等方式，收集、整理、归纳了租购住房问题。其次，通过在我会的中国房地产估价、中国房地产经纪、中国住房租赁等3个微信公众号发布调查问卷，广泛听取群众意见。然后，根据群众反馈的意见，整理出100个群众最关心的问题。通过上述环节，基本摸清找准了当前群众在租购住房过程中的操心事、烦心事、揪心事，并从问题产生根源、症结所在出发，深入分析、综合研判，提出了解决问题的措施、方法和路径，对问题逐一回应，形成了本手册初稿。在此基础上，支部书记赵鑫明同志、支部纪检监察委员

王霞同志、支部党小组组长程敏敏同志，分别对承租住房、购买“二手住房”、购买新建住房的初稿内容进行了修改。支部全体党员、入党积极分子对修改完善后的初稿再次进行通读完善。最后由赵鑫明同志对全部内容进行统稿，形成了本手册。

本手册由租购住房综合篇、承租住房篇、购买住房篇三部分组成，其中：购买住房篇又分为购买住房综合性问题、购买新建住房问题、购买“二手住房”问题三个板块。在购买“二手住房”问题板块中，还针对群众委托房地产经纪机构购买住房过程中遇到的问题，进行了集中解答。

本手册将通过地方行业协会、房地产经纪机构门店发放等方式，免费提供给群众使用，电子版也将在本会官网、3个微信公众号发布，方便群众免费下载使用。

受时间、编写人员水平所限，本手册中错误、疏漏、不妥之处难以避免，恳请批评指正。

中共中国房地产估价师与房地产经纪人学会党支部

二〇二一年十月

目 录

一、租购住房综合篇 1

1. 什么叫“租购同权”？ 1
2. 办理合同网签备案，为什么能有效防范“一房多卖”“一房多租”？ 1
3. 从建筑类型上看，常见的住房类型有哪几种？有什么差别？ . 3
4. 住房面积的分类有哪几种？ 3
5. 如何区别住房的承重墙和非承重墙？ 4
6. 定金与订金是一样的吗？ 5
7. 什么情况下可以使用住房公积金？ 6
8. 租购住房如何选择正规的房地产经纪机构？ 7
9. 租购住房如何选靠谱的房地产经纪人员？ 8
10. 租购住房中遇到行为不规范的房地产经纪机构、经纪人员该怎么办？ 8
11. 解决租购住房纠纷的主要方式有哪些？ 9

二、承租住房篇..... 12

12. 承租住房前需要注意哪些事项？ 12
13. 从哪能找到出租的住房？ 13
14. 直接从出租人那承租住房，与通过房地产经纪机构承租住房，

哪种方式更好？	13
15. 租金明显低于市场水平的住房，可以承租吗？	14
16. 可以承租共有产权的住房吗？	15
17. 设立居住权的住房可以出租吗？	15
18. 租赁住房一定要签书面形式的租赁合同吗？	16
19. 签订住房租赁合同时承租人需要注意哪些问题？	16
20. 住房租赁合同都是一年起签的吗？	18
21. 如何预防出租人“一房多租”？	19
22. 入住承租的住房前需要核查哪些事项？	20
23. 住房租赁合同约定的入住日期与起租日期是否必须一致？入住 日期推迟，起租日期是否可以顺延？	21
24. 租房时一定要支付押金吗？	21
25. 租房时支付押金的数额有无标准？	22
26. 承租人是否需要一次性预付长期租金？	23
27. 租金、押金需要打入资金监管账户吗？	23
28. 房地产经纪机构、住房租赁企业推荐的租金贷可以使用吗？	23
29. 租期内出租人能单方涨租金吗？	24
30. 承租住房的物业费、供暖费应由谁来承担？	25
31. 承租住房的水费、电费应由谁来承担？	25
32. 承租人在租期内可对住房进行装修改造吗？	26
33. 承租期内，房屋维修责任如何界定？	26
34. 设备设施坏了，出租人拖延维修怎么办？	27

35. 租期内，承租人有权转租住房吗？	28
36. 租期内，出租人出卖住房，已签的住房租赁合同是否受影响？	28
37. 出租人出卖住房，承租人是否一定享有优先购买权？	29
38. 对承租人享有优先购买权有何要求？	30
39. 承租人享有优先购买权的，是否可低价买入住房？	30
40. 承租人提前退租，需要承担哪些违约责任？押金和已交剩余租金还能退回吗？	30
41. 退租时，出租人不退押金怎么办？	31
42. 出租住房被抵押的，抵押权实现影响租赁关系吗？	32
43. 承租他人转租的住房需要注意什么？	32
44. 租赁合同签订后，如合同的基础条件发生变化如何处理？ ..	33
45. 租赁期限届满后，未续签租赁合同继续使用的，原租赁合同是否有效？	34
46. 承租人是否拥有优先承租权？	34
47. 住房租赁合同到期后，续租还需要再次支付中介费吗？	34

三、购买住房篇.....36

(一) 购买住房综合性问题 36

48. 首次购买住房时，在资金方面要注意什么？	36
49. 首付款有限，购买市区内“老破小二手房”，还是远郊区新房？	36

50. 孩子未成年，可以买房吗？	37
51. 首套房如何认定？	38
52. 住房是否满5年如何认定？	38
53. 购买住房时，如何保障交易资金安全？	39
54. 两套住房，房本上面积一致，为什么还会出现感觉面积不一致的情况？	40
55. 住房买卖合同网签备案与预告登记的区别？	41
56. 购买“二手房”与购买“新房”缴税有哪些不同？	42
(二) 购买新建住房问题	44
57. 新建住房出售主要分为哪几类？区别是什么？	44
58. 从哪能找到出售的新房？	44
59. 购买预售住房时需要注意什么？	45
60. 如何甄别新房销售宣传内容的真实性？	47
61. 房地产开发企业提供的新房买卖合同文本，如买房人认为有不合适条款是否可以要求修改？	48
62. 购买新房的定金可以退吗？	49
63. 住房的公摊面积越小越好吗？	50
64. 买房人能自己测算住房面积吗？	50
65. 交房前，房地产开发企业要求预交办理不动产权证书的相关税费，是否应该交？	51
66. 房地产开发企业不按照合同约定的日期交房怎么办？	52
67. 因房地产开发企业未按期交房，致使《商品房预售合同》解除，买房人是否需要继续按照《借款合同》偿还购房贷款？	52

68. 买房人可以拒绝收房吗？	53
69. 新房质量不符合交付标准怎么办？	54
70. 房地产开发企业延迟办理不动产权证书怎么办？	55
71. 新房交付后，发现实测面积与合同约定面积不符怎么办？	56
(三) 购买“二手住房”	57
72. 常说的“二手房”是指什么样的房屋？	57
73. 从哪能找到“二手房”的出售信息？	57
74. 换房时应该先买房还是先卖房？	58
75. 购买“二手房”时，需核实房屋的哪些信息？	58
76. 购买“二手房”时，对意向房源要重点检查核对哪些事项？	59
77. 除商品房外，可上市交易的住房还有哪些？与商品房相比，有什么不同？	60
78. 可以购买“小产权房”或者无房本、被法院查封等类型的住房吗？	60
79. 购买“二手房”时，如何核实出卖人身份？	61
80. 如何让所购买住房的价格在相对合理区间内？	62
81. 购买“二手房”缴纳定金后，卖房人涨价如何应对？	63
82. 签订“二手房”买卖合同，主要应注意哪些问题？	63
83. 为了避税，签订“二手房”阴阳合同有风险吗？	64
84. 买房人能替卖房人还房贷吗？	65
85. 商业贷款、公积金贷款、组合贷款有什么区别？	66

86. 购房贷款利率是如何决定的？	66
87. 买房人如何选择合适的房贷还款方式？	67
88. 我为换房而先出卖现有住房，如买房人选择贷款买房，我何时能收到首付外的剩余款项？	69
89. 买卖“二手房”时，需要缴纳哪些税费？	70
90. 购买“二手房”时如何避免因物业交割产生的纠纷？	70
91. 卖房人不按照合同约定按期交房，该怎么办？	71
92. “二手房”过户完成后，卖房人不迁出户口怎么办？	71
93. 委托房地产经纪机构购买住房需要注意什么？	72
94. 房地产经纪人员提供服务的交易中，通常签订哪些合同？是否可以拒绝签订房地产经纪服务合同？	73
95. 因购买住房签订房地产经纪服务合同的，签订服务合同时需要注意哪些事项？	74
96. 房地产经纪服务的内容有哪些？	74
97. 中介费收取标准国家有规定吗？可以打折吗？	75
98. 支付佣金后，房地产经纪人员不积极提供服务怎么办？	76
99. 房地产经纪人员告诉我“不要选择资金监管”更方便对吗？	76
100. 签订“二手房”买卖房地产经纪服务合同后，是否可以跳单，绕开房地产经纪机构直接交易？直接交易有哪些风险？	78

二、承租住房篇

12. 承租住房前需要注意哪些事项？

一是了解区域住房租赁市场情况。住房租赁市场因供求关系等因素变化存在一定的波动，同一城市不同区域的供求、租金水平也有差异。承租住房前，应首先了解一下当前住房租赁市场情况，选择合适时机、区域，承租住房。

二是了解出租人情况。出租住房有住房所有权人本人出租、住房租赁企业出租、房地产经纪机构代为出租、承租人转租等几种情况。住房所有权人自己出租的，要注意查看其是否为不动产权证书（房屋所有权证）上载明的所有权人；住房租赁企业出租或者房地产经纪机构代为出租的，要核实该机构是否在当地住房城乡建设（房产）主管部门备案；承租人转租的，要注意查看其租赁合同中是否有出租人同意转租的约定。

三是了解周边同类型住房的租金水平。住房租金水平相对比较透明，承租住房前，可在主管部门、行业组织网站或大型房地产经纪租赁机构网站、APP 上了解市场租金水平。对于租金明显低于周边

同类型住房租金水平的，要提高警惕，克服贪图小便宜心理，避免财产遭受损失。

13. 从哪能找到出租的住房？

寻找出租住房的渠道主要有两个，一是线上寻找，另一个是线下寻找。

线上寻找，是通过房地产交易、房地产经纪机构、住房租赁企业的网站或者下载其 APP 查找。交易平台或经纪机构、住房租赁企业的 APP 使用起来也很方便。可根据自己的需求，输入拟选择的租房区域、可以接受的租金水平以及偏好的房间朝向等信息，从筛选合适的房源。部分平台、APP 还有 VR 看房功能，可以节省很多时间和精力。

线下寻找，主要是直接到房地产经纪机构门店或者住房租赁企业服务场所问询、查找待出租的住房。

14. 直接从出租人那承租住房，与通过房地产经纪机构承租住房，哪种方式更好？

这两种方式各有利弊。

承租出租人直接出租住房，优点是无需支付中

介费。缺点是：房源发布信息的渠道分散，需要花费很多时间精力寻找；承租后，如出现家具家电维修、后期押金问题发生纠纷，需要自己花费很大的精力去解决。

通过房地产经纪机构承租住房，优点是一些大型、规范的房地产经纪机构拥有充足的房源信息，房地产经纪人员对房屋的户型、朝向、权属状况、交通便利程度、周边环境等较为熟悉，能够为承租人提供专业服务，在较短时间内根据承租人需求匹配合适房源。缺点是需要支付一定的中介费，一些经营不规范的房地产经纪机构及人员侵犯承租人权益的情形也时有发生。

15. 租金明显低于市场水平的住房，可以承租吗？

住房租金水平一般相对比较稳定，当然也有个别出租人为尽快出租，降低租金水平的情况。但如果租金明显低于市场合理水平的，承租人一定要详细了解情况，不要贪图便宜，轻易相信，以防上当受骗，落入“租金贷”等圈套。

16. 可以承租共有产权的住房吗？

承租人可以承租共用产权的住房。但需要注意的是，已购共有产权住房出租的，需要共有权人或代持机构的同意。以北京为例，买房人应在代持机构建立的网络服务平台发布房屋租赁信息，优先面向保障性住房备案家庭或符合共有产权住房购房条件的家庭出租。出租所得租金收入按照买房人与代持机构所占房屋产权份额比例进行分配，具体内容应在合同中约定。

相关法律法规依据： 民法典第四百七十条、第七百零四条。

17. 设立居住权的住房可以出租吗？

不可以出租，但是当事人另有约定的除外。居住权是为了满足生活居住的需要，根据合同的约定在他人所有的住宅上享有的占有和使用的权利。居住权是独立于土地使用权、房屋所有权的用益物权。居住权可以理解为单纯给居住人设置的一个物权类型。居住权不得转让、继承。

相关法律法规依据： 民法典第三百六十六条、第三百六十九条。

18. 租赁住房一定要签书面形式的租赁合同

吗？

是的。租赁住房无论是长租或是短租一定要签订书面的租赁合同。一是，签订书面合同是法律规定。住房属于房屋，城市房地产管理法规定，“房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务”。二是，签订书面合同可有效保护承租人。在租赁过程中，承租人通常处于弱势地位，一旦产生纠纷，通常需要依据约定即租赁合同进行调处，而口头约定存在难以取证、难以判别是否属于最终约定等问题，仅靠口头约定，承租人的利益难以得到充分保护。因此，住房租赁应当签订书面的租赁合同。

相关法律法规依据：城市房地产管理法第五十四条。

19. 签订住房租赁合同时承租人需要注意哪些问题？

签订住房租赁合同时，承租人需要注意的事项有：

一是使用规范的住房租赁合同。承租人可以通过当地住房城乡建设（房产）主管部门、行业组织官网下载和使用房屋（住房）租赁合同示范文本。如出租人拒绝使用的，要重点关注出租人提供的住房租赁合同内容与房屋（住房）租赁合同示范文本内容的差别。出租人口头承诺等内容应写入租赁合同中，对违约责任、押金退还约定要清晰，切勿在空白合同上签字盖章。

二是查看出租房及出租人的相关材料。核查出租房屋的不动产权证书（房屋所有权证）等证明房屋所有权归属的证明材料原件、出租人本人身份证。如承租他人转租的住房，还需要转租人提供其承租该住房的合同，经核实无假后方可签约。合同应写明租期及承租住房的地址等内容，确保合同填写的地址与房屋所有权归属证明上保持一致。

三是谨慎选择租金支付方式。承租人对租金支付期限和支付方式等条款要特别注意，尽可能约定按月或按季度支付租金，避免一次性支付较大额度房租，降低自身权益受损的风险。

四是租赁合同内容要详细。除租金、押金、租期外，以下内容也宜在租赁合同中明确：出租人的

信息及紧急情况下的联系方式；住房内的物品数量及状况；水、电、暖气、物业费、天然气、网络等费用承担人及缴费账户信息；正常情况下，租赁期间出租人进入住房时间、频次等。

五是及时办理租赁合同网签备案。已开通网上签订租赁合同的，应当选择在住房城乡建设（房产）主管部门或其认可的网上签订。尚未开通网签的，签订租赁合同后，应及时向住房城乡建设（房产）主管部门备案。

此外，承租过程中应注意留存资料证据。在承租过程中，承租人都要注意留存好关键证据，如租赁合同、转账记录、微信短信记录、广告宣传资料等。如发现房地产经纪机构、住房租赁企业或房地产经纪从业人员有违法经营行为的，可直接向行业主管部门、市场监管部门或行业组织投诉举报。同时，留存的有关证据，是承租人在发生租赁纠纷后主张合法权益的重要依据。

20. 住房租赁合同都是一年起签的吗？

不是。法律规定，租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。在遵守上述规定的前提下，住房租赁的具体租赁期限由出租人与承租

人协商确定。一般情况下，出租人与承租人签订一年期的租赁合同较多，也形成了一定的交易习惯。通常情况下，如果租期低于一年的，租金可能会提高。

相关法律法规依据： 民法典第七百零五条。

21. 如何预防出租人“一房多租”？

承租人预防出租人“一房多租”的措施主要有：

一是签订租赁合同后及时入住租赁住房。二是签订住房租赁合同后及时向住房城乡建设（房产）主管部门备案。三是选择房地产经纪机构承租住房或者承租规范的住房租赁企业出租的住房。四是在租赁合同中明确约定不得“一房多租”并明确违约责任。

在若干住房租赁合同均有效的情况下，根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：（1）已经合法占有租赁房屋的；（2）已经办理登记备案手续的；（3）合同成立在先的。不能取得租赁房屋的承租人请求解除合同、赔偿损

失的，依照民法典的有关规定处理。

相关法律法规依据：《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第五条。

22. 入住承租的住房前需要核查哪些事项？

承租人入住前需要核查的事项主要有：

一是核查地址。核查承租的住房地址与租赁合同中标明的地址是否一致。

二是核查住房设施设备情况。与出租人或其委托人共同逐项检查门、窗、墙面、地面是否有损毁情况；租赁合同标明的其他设施设备是否存在、有无损坏。如有缺失、损坏，应拍照留存，并要求出租人补充、维修。

三是核查水、电、燃气等使用情况。对水费、电费、取暖费、燃气费、物业费、网络费、有线电视费等逐项核对，如出现欠缺等情况应及时取证，并要求出租人补缴。

此外，承租人如有与他人有共用的空间，还应了解共用空间的位置、使用要求等。

23. 住房租赁合同约定的入住日期与起租日期是否必须一致？入住日期推迟，起租日期是否可以顺延？

入住日期是承租人实际进入租赁住房的日期。起租日期是租赁合同中约定开始计算租金的日期。通常情况下，入住日期与起租日期是一致的，但有些出租人会给承租人几天时间，用于搬家、整理房间，这几天不收取租金。因此，这种情况下，入住日期与起租日期不同。

因承租人自身的原因，如不能在约定的日期入住，想顺延起租日期的，应当及时告知出租人，并与出租人变更租赁合同的相关条款。

24. 租房时一定要支付押金吗？

我国法律对承租住房是否要支付押金没有强制性规定。通常情况下，出租人会要求承租人支付一定数量的押金。“押金”作为承租人承租住房的保证金，如承租人损毁、损坏住房、家具的，或者有拖欠的水费、电费等费用的，在退租时，出租人通常会直接从押金中扣除相应的费用。

中共中国房地产估价师与房地产经纪人学会党支部

中共中国房地产估价师与房地产经纪人学会党支部



中国房地产估价



中国房地产经纪



中国住房租赁

群众租购住房指导手册可以在上述三个公众号免费下载，禁止商用。