



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

三、购买住房篇

（一）购买住房综合性问题

48. 首次购买住房时，在资金方面要注意什么？

买房人应根据自身经济实力来判断可用于购房的资金预算，制定合适的购房计划。选择贷款方式购房的，需要注意贷款金额、每月还款金额是否在可承受范围内。一般情况下，每月还款金额不宜超过月可支配收入的 50%。

49. 首付款有限，购买市区内“老破小二手房”，还是远郊区新房？

二者各有利弊，具体见以下对比表。买房人可结合实际工作生活需求综合做出选择。

“老破小二手房”与远郊区新房优劣对比

优劣 势	市区内“老破小二手房”	远郊区新房
优势	现房，可直接入住；区位好、周边配套较成熟、公共交通方便。	房子新，小区环境相对好；没有佣金，税费低。
劣势	房龄老、小区环境通常相对较差、物业服务水平不高；交易一般涉及中介佣金、税费，房龄老还可能影响贷款年限，变相提高了首付款和房贷压力。	多为期房，交房后才能入住，存在不能按期交房的风险；周边配套可能不完善、公共交通可能不便捷。

50. 孩子未成年，可以买房吗？

未成年人可以自己的名义购房，但作为无民事行为能力或限制民事行为能力人，需要其监护人代办相关手续，主要包括签署买卖合同、支付购房价款、办理房屋交割及不动产转移登记等。需要注意的是，未成年人购房不能申请购房贷款，只能选择分期付款或一次性付款的方式支付房价款。

此外还要查看当地的住房限购政策，是否限制未成年人购买住房。

51. 首套房如何认定？

为落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，各地相继出台了首套房认定标准。最严格的认定标准是“以家庭为单位、认房又认贷”，即买房人既没有买过房也没有贷款记录，才可认定为首套房。如果夫妻双方一方有过买房记录且贷款已还清，另一方以个人名义买房仍算作二套房。

相关法律法规依据：住房和城乡建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》。

52. 住房是否满 5 年如何认定？

为遏制炒房，各地对一些住房在购买后上市交易的时间和享受有关税收优惠政策的条件，做出了需满 5 年的规定。如何计算购买已满 5 年，各地不同的住房计算方式不完全相同，主要计算方式有：

（1）商品房、经济适用住房及按照经济适用住房管理的住房：按照办理合同网签备案满 5 年，或契税票填发日期满 5 年，或完成住房所有权登记满 5 年等。（2）已购公房：第一笔购房款的银钱收据

日期满 5 年，或原始购房合同签署日期满 5 年，或不动产权证书（房屋所有权证）填发日期满 5 年。

（3）继承的房产：一般按照原住房所有权登记满 5 年。

53. 购买住房时，如何保障交易资金安全？

住房买卖涉及的金额较大，买房人要特别关注资金安全。过去发生过房款被房地产经纪机构侵占、挪用，甚至卷逃，被卖房人挥霍无法取得住房的案例。为确保交易资金安全，买房人要牢记以下原则：一是不要擅自将定金、房款等交易资金转到房地产经纪机构，更不能转到房地产经纪人员的个人账户。如果房地产经纪机构取得交易资金监管资格的，可以由其监管。二是要求进行交易资金监管或银行托管，向住房所在地住房城乡建设（房产）主管部门询问本地可行的交易资金监管方式，要求对缴纳的房款进行交易资金监管，待取得不动产权证书后再由监管机构将房款划转给卖房人；三是谨慎为卖房人偿还抵押贷款等提前支付大额房款的情形，如果卖房人有此要求的，建议其自行解决。

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？

目前，我国住房房本（房屋所有权证或者不动产权证书）上记载的房屋面积是住房的建筑面积。建筑面积=套内建筑面积+分摊的共有建筑面积。建筑面积相同并不意味着套内建筑面积也相同，且分摊的共有建筑面积与套内建筑面积之间也不存在一个固定的比例关系，分摊的共有建筑面积大小与每幢楼设计有关，每幢楼可能都不一样。在建筑面积相同的情况下，分摊的共有建筑面积大，就意味着套内建筑面积小；分摊的共有建筑面积小，就意味着套内建筑面积大。

由于买房人感受的住房室内面积主要是套内建筑面积。所以，在建筑面积相同的情况下，如所购住房分摊的共有建筑面积大，套内建筑面积就小，就会出现住房房本上面积数一致，而感到自己所购住房室内面积小的情况。买房人想比较不同住房的感受面积大小，用套内使用面积进行比较，可比性更强一些。

55. 住房买卖合同网签备案与预告登记的区 别？

住房买卖合同网签备案是政府部门搭建平台供买卖双方填写、确认交易合同，并通过平台直接完成合同备案活动的全称。住房买卖预告登记是买房人为限制卖房人擅自处分已约定购买的住房，按照买卖双方的约定，向不动产登记机构申请的登记，以保障将来取得所买住房的所有权。

需要注意的是，网签备案与预告登记有着本质的区别，在功能上不能相互替代。网签备案属于行政管理措施，具有一定的强制性，作用是规范交易活动行为；预告登记遵循民事活动原则，强调自愿性，是否办理预告登记由当事人约定。没有约定，登记机构不能强制要求当事人办理预告登记。

相关法律法规依据：民法典第二百二十一条；城市房地产管理法第四十五条；《城市商品房预售管理办法》第十条。

56. 购买“二手房”与购买“新房”缴税有哪些不同？

个人无论是购买“二手房”还是购买“新房”，需要缴纳的法定税有契税、印花税。其中，契税的法定税率是成交价格的 3%~5%，不同情形享受不同的优惠政策；印花税目前暂免征收。

按照现行的契税征收政策，所购住房属于买房人家庭唯一住房（家庭成员包括买房人、配偶以及未成年子女）的，面积在 90 m²及以下的，减按成交价格的 1%计征契税；90 m²以上的，减按成交价格的 1.5%计征契税。所购住房属于买房人家庭二套住房的，北京、上海、广州、深圳四城市，按成交价格的 3%计征契税；除北京、上海、广州、深圳四城市外，其他地区，面积在 90 m²及以下的，减按成交价格的 1%计征契税；90 m²以上的，减按成交价格的 2%计征契税。

需要注意的是，按照国家税收政策，购买“二手房”“新房”需缴纳的税相同，但在“二手房”买卖实践中，卖房人通常将其缴纳的个人所得税、增值税等转嫁至买房人，由买房人承担买卖过程中的全部税费，导致在“二手房”买卖实践中，买房

人实际承担的税费负担要远远高于新房。

相关法律法规依据：契税法第一条、第二条、第三条、第四条；印花税法第五条。

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

(二) 购买新建住房问题

57. 新建住房出售主要分为哪几类？区别是什么？

新建住房（以下称新房）按照是否已通过竣工验收，可分为预售和现售。

预售和现售的最主要区别在于销售时，住房是否已通过竣工验收。已竣工验收的，视为现房，纳入现房销售管理；尚未完成竣工验收的，视为期房，纳入预售商品房管理。根据城市房地产管理法等法律法规，预售新房项目需达到法定条件且取得商品房预售许可证后，方可出售。

相关法律法规依据：城市房地产管理法第四十五条；《城市房地产开发经营管理条例》第二十二条；《城市商品房预售管理办法》第五条；《商品房销售管理办法》第六条。

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。