



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) 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。

58. 从哪能找到出售的新房？

一般而言，通过一些房地产门户网站或房屋交易信息网站、房地产开发企业或代理销售新房的房地产经纪机构网站及其 APP，可以较便捷地找到目前在售的新房项目名称、项目规模、开盘时间以及

各房屋户型等基本信息。如想进一步了解项目和新房的详细信息，可前往该项目销售处（售楼处）咨询。需要注意的是，房地产开发企业网站或者其 APP 仅展示自己开发销售的新房。房地产经纪机构、房屋交易信息网站或者其 APP 一般也仅展示与其有合作关系的项目，因此其展示项目通常不够全面。

同时，我国实行商品房预售许可制度，预售商品房项目均需所在城市的住房和城乡建设（房产）主管部门批准后方可预售。因此，拟购买预售商品房的，还可以通过商品房所在城市的住房和城乡建设（房产）主管部门官方网站，非常全面、便捷地查到正在预售的新房的项目名称、位置、价格、面积等信息。

59. 购买预售住房时需要注意什么？

首先，要注意查看所购买的住房是否取得商品房预售许可证、是否存在已售或被查封情形。由于商品房预售许可证是按幢核发的，买房人需要注意拟购住房所在楼幢是否取得了商品房预售许可证，即是否在预售范围内。还要注意，有的可能已预售，或被查封，这类统称为“处于不可售状态”。购买

未取得商品房预售许可证的，或者处于不可售状态的住房，买房人的权利难以得到有效保护。

其次，签订购房合同要谨慎。一是要注意查看拟签署的商品房买卖（预售）合同是否属于住房城乡建设房屋、市场监管部门推荐的示范合同，如不属于，需要问清原因并注意对比所签署的合同条文与示范合同条文的差异。必要时，可求助律师等专业人士提供帮助，以避免落入合同条文陷阱。二是对房地产开发企业的宣传、承诺，都应明确地写入合同中，通过合同约定，有效避免利益受损。如广告宣传和承诺，房地产开发企业不同意写入合同的，买房人应注意保存楼盘宣传资料、付款票据、承诺录音录像等相关凭证，一旦发生纠纷，可通过法律途径维护自身权益。三是核实合同是否包含商品房基本状况、房款计价方式、装修标准、基础设施和公共设施交付承诺、面积差异处理、交房时间、违约责任等必要条款。四是签署房地产开发企业提供的商品房买卖合同补充协议要审慎。要注意提防房地产开发企业通过补充协议加重买房人的负担，减轻甚至免除其应当承担的义务。如买房人对补充协议的内容难以把握的，应在商品房买卖合同中增加一条“补充协议中含有不合理的减轻或者免除本合

同中约定应当由出卖人承担的责任，或者不合理的加重买房人责任、限制买房人主要权利内容的，仍以本合同为准”。

第三，除合同中约定的购房总价款外，在签署合同前，还要明确是否存在其他需要支付的价款。

第四，要及时办理合同网签备案。目前各城市住房和城乡建设（房产）主管部门都建立了商品房买卖合同网签备案系统，为防止房地产开发企业“一房多卖”，要及时办理商品房买卖合同网签备案；具备条件的，还可以申请预购商品房预告登记。

相关法律法规依据：城市房地产管理法第三十七条、第四十五条。

60. 如何甄别新房销售宣传内容的真实性？

可以从以下几个方面甄别新房销售宣传内容的真实性：

一是看宣传内容是否符合法律法规规定。新房项目的宣传内容应符合法律法规的相应规定，广告法要求房源信息应当真实，并规定了房地产广告不得含有的内容。根据《房地产广告发布规定》等法律法规，房地产预售、销售广告，必须载明房地产

开发企业名称、预售或者销售许可证号等；不得含有风水、占卜等封建迷信内容，不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺等；涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件等，如在规划或者建设中，应当在广告中注明。销售宣传内容存在违反法律法规的，不仅不能相信，还可以向有关主管部门投诉举报。

二是将销售宣传中承诺的内容写入合同。房地产开发企业承诺的精装修标准或者设置精装样板房的，应当要与实际交付一致。对此，可以将相关内容写入合同中，避免房地产开发企业虚假承诺。

三是周边配套设施建设的真实情况，可以通过规划等部门了解。

相关法律法规依据：广告法第二十六条。

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？

可以要求修改。

与房地产开发企业签订新房买卖合同，应选择住房城乡建设（房产）、市场监管主管部门推荐的示范合同，房地产开发企业如不选用示范文本而另行提供合同文本的，应仔细审阅其中的内容，对不

合理的部分提出修改意见并写入合同中，避免口头约定。只有这样才能在日后发生争议时有据可循，最大限度地维护自己的合法权益。

62. 购买新房的定金可以退吗？

购买新房时，房地产开发企业通常要求买房人签订认购书，缴纳一定定金作为担保。按照民法典规定的定金法则，如因买房人原因不能履约的，定金不予退还；如双方原因导致不能签署新房买卖合同的，房地产开发企业将定金退还买房人；如因房地产开发企业原因不能履约的，则双倍返还定金。

需要说明的是，签订正式合同前，房地产开发企业可能会收取如意向金、订金等预收资金项目，但只有定金才有担保性质。预收资金是否为定金性质，需要根据认购书等协议内容来确定，如预收资金具有担保性质，则归为定金；否则归为其他意向金或订金等。对不具有担保性质的预收资金，如不能履约，一般退还给买房人。

相关法律法规依据：民法典第五百八十六条、第五百八十七条。

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。