



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<br>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？ .<br>.....                 | 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？<br>.....     | 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？<br>..... | 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        |
| <b>(二) 购买新建住房问题.....</b>                                      | <b>44</b> |
| 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 |
| <b>（三）购买“二手住房”</b> .....                       | 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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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？ .<br>.....                         | 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，<br>绕开房地产经纪机构直接交易？直接交易有哪些风险？ .... | 78 |

意见等。

四是了解意向房源是否存在欠缴物业费、水电气暖等费用，是否存在贷款尚未结清等情况。

五是需要了解买房过程中需要缴纳的税费以及由谁负担等。

## **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？**

除商品房外，可上市交易的住房类型主要还有达到上市条件的已购公有住房、经济适用住房、限价商品房等。与一般商品住房相比，这类住房主要是为了解决单位职工、低收入或者中低收入人群的住房问题，在土地、税收、金融等方面会享受一定的政策优惠。与此同时，这类住房上市时需要满足一定条件，如经济适用住房、限价商品房要求购买后满5年才能上市交易，且需补交一定比例的土地出让金。除上述住房类型外，部分城市还有共有产权住房，其上市条件要遵循当地有关政策规定。

## **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？**

不可以，以上房产均属于法律法规禁止转让的

情形。

“小产权房”是指在农村集体土地上建设的房屋，未缴纳土地出让金等费用，无法取得不动产登记部门颁发的不动产权证书（房屋所有权证）。被法院查封的住房，是指法院为保障将来的生效判决能够得到执行，对当事人的住房或者争议的住房，采取限制当事人处分的强制措施。根据法律规定，未取得不动产权证书（房屋所有权证）、被司法机关和行政机关依法裁定或查封、权属有争议房屋，均不得转让。即使转让了，购房合同也无法进行备案，房屋也无法过户。甚至会遭遇“一房多卖”、业主反悔等重大风险。因此，买房人应抵制非法交易房屋的低价诱惑，不能存在侥幸心理，而购买法律禁止转让的房屋。

**相关法律法规依据：**城市房地产管理法第三十八条、第三十九条。

## **79. 购买“二手房”时，如何核实出卖人身份？**

一般情形下，“二手房”的卖房人为房屋所有权人，需要核实不动产权证书（房屋所有权证）上

的所有权人与卖房人身份证明是否一致。如果住房属于若干共有人共同拥有，共有人均为房屋卖房人。此外，如遇到其他特定交易情形，还需核实其他材料：（1）所有权人委托他人售房的，还应查看房屋出售授权委托书的范围、时限及真实性，如果授权委托书经过公证或由所有权人当场签署就更好。（2）代理未成年所有权人售房的，应核实代理人与住房所有权人监护关系证明。（3）转让已购公有住房的，还应核实卖房人与单位签署的购房协议，审查原单位是否保留住房所有权等情况。

## **80. 如何让所购买住房的价格在相对合理区间内？**

可以采取如下方式，让所购买住房的价格在相对合理的区间内：

一是在签订购房合同前，通过网络信息发布平台、多个房地产经纪机构网站，了解类似房屋挂牌价格，也可要求房地产经纪机构提供类似房屋成交价格，预设自己可以接受的最高心理价位。

二是签订购房合同时，要冷静判断。为撮合成交，房地产经纪人员会分别与买卖双方进行价格沟通，并采取一些营销手段，甚至会制造拟购

买房屋紧俏的氛围，买房人应保持冷静。

三是明确住房交易价格内涵丰富，如是否包含税费、物业服务费如何交割、家具家电是否涵盖等。对此，都应当在合同中逐一明确。

## **81. 购买“二手房”缴纳定金后，卖房人涨价如何应对？**

在签署定金协议后，如果卖房人反悔涨价，属于单方面违约行为，应承担双倍返还定金的违约责任。

**相关法律法规依据：**民法典第五百八十七条。

## **82. 签订“二手房”买卖合同，主要应注意哪些问题？**

签订“二手房”买卖合同主要应注意问题有：

（1）使用国家或省、市住房城乡建设（房产）主管部门、行业组织公布的房屋买卖合同示范文本。

（2）查询房屋的权属状况，了解房屋有无查封、抵押、租赁或是否存在其他共有人的情况。共同共有的住房，如夫妻共同共有的，转让必须征得全部共有人的书面同意。（3）了解房屋价款、税费支

付方式、住房使用相关费用是否结清等。（4）明确付款方式。对于首付金额、支付时间、付款条件（例如先付款后办产权过户还是先办产权过户后付款）、余款支付时间等关键事项必须在合同中明确约定。（5）明确交房时间、交房条件。买卖合同中应明确约定交房时间、交房条件。（6）权利瑕疵担保条款。出卖人担保其交付的房屋在房屋的权利上不存在未告知的瑕疵，最大程度维护自身权利。（7）约定违约责任。应明确的违约责任主要有：“二手房”存在瑕疵或不符合上市条件的责任；逾期交房的责任；贷款购房情形下，逾期不配合办理或不办理贷款面签手续的责任；逾期过户或办理户口转出手续的责任等。

### **83. 为了避税，签订“二手房”阴阳合同有风险吗？**

这种行为存在巨大的交易风险，主要有：

一是买房人可能得不到房。民法典规定：违背公序良俗的民事法律行为无效。所谓公序良俗，是指公共秩序、善良风俗。签订阴阳合同，损害国家、集体利益，以合法形式掩盖非法目的，法院可以将阴阳合同判定为无效合同。

二是买房人可能得不到住房。“阴阳合同”中约定的房价大多低于实际成交价格，一旦市场波动卖房人反悔，宁愿承担违约责任也不继续交易，买房人将陷入被动。

三是情节严重的，将构成犯罪行为。在我国，订立“阴阳合同”是一种逃税的违法行为，税务机关一旦发现，可根据税收征收管理法对双方偷逃税款的行为予以行政处罚。如触犯刑法的，根据刑法第二百零一条规定：纳税人采取欺骗、隐瞒手段进行虚假纳税申报或者不申报，逃避缴纳税款数额较大并且占应纳税额百分之十以上的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金；数额巨大并且占应纳税额百分之三十以上的，处三年以上七年以下有期徒刑，并处罚金。

**相关法律法规依据：**民法典第一百五十三条第二款；刑法第二百零一条。

#### **84. 买房人能替卖房人还房贷吗？**

建议不要这样做。因为这种做法存在很大风险，如果后期买卖不能继续顺利进行，已付房款也可能无法追回，造成买房人钱房两空。

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。