



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

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？

因购买住房，签订房地产经纪服务合同的，要注意以下事项：

一是要求房地产经纪机构出示营业执照和备案证明，确保是正规房地产经纪机构。二是了解房地产经纪服务流程，服务收费标准、支付方式、支付时点以及房地产经纪机构是否同时为“二手房”买卖双方提供经纪服务。三是明确房地产经纪机构的服务内容，如要求房地产经纪机构和经纪人员告知拟购住房的市场参考价格，“二手房”买卖的一般程序及可能存在的风险，“二手房”买卖涉及的税费，提供房地产市场相关政策和市场趋势预判等咨询服务等。四是逐条仔细阅读合同内容，有疑问的内容，要求房地产经纪人员进行解释；不予认可的内容，可提出修改意见进行协商。

96. 房地产经纪服务的内容有哪些？

房地产经纪服务分为基础房地产经纪服务和代办服务。基础房地产经纪服务内容一般包括提供交易信息；提供交易流程、交易风险、市场行情和

交易政策咨询；实地查看和权属调查；发布信息及进行广告宣传；协助议价、交易撮合、代拟房屋交易合同；协助交验房屋等。代办服务房地产经纪服务包括代办抵押贷款、代办税费缴纳、代办不动产登记等。

97. 中介费收取国家有标准规定吗？可以打折吗？

中介费是房地产经纪机构向委托人（如买房人、卖房人；承租人、出租人）收取的佣金。除佣金外，如买卖、租赁当事人委托房地产经纪机构代办不动产登记等事项的，需要支付代办服务费。房地产经纪机构，也有将代办费纳入佣金，不再单独收取代办费的。因此，在房地产经纪服务合同中需要明确中介费具体包含哪些服务，是否包括代办事项，如包括代办事项，应明确代办事项的名称和内容。

中介费收取目前实行市场调节价，具体收费由房地产经纪机构与委托人协商确定。同时，房地产经纪服务实行明码标价制度，房地产经纪机构应当在经营场所醒目位置标明服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。部分房地产经

纪机构会在公示的服务收费标准基础上，给予委托人不同程度的打折优惠。

98. 支付佣金后，房地产经纪人员不积极提供服务怎么办？

支付佣金后，如遇到房地产经纪人员不提供经纪服务的情况，可以与房地产经纪机构进行沟通，要求其更换房地产经纪服务人员；如合同对经纪服务内容明确约定，可以根据合同约定督促房地产经纪机构提供经纪服务，必要时还可诉诸法律途径解决。

为避免佣金支付后，房地产经纪人员怠于提供服务的情况发生，建议采取分段支付佣金的方式，并在房地产经纪服务合同中明确应当提供的经纪服务内容和标准。此外，一些城市房地产经纪行业协会开展了对房地产经纪机构和经纪人员的评价，委托人可以对房地产经纪机构、经纪人员的服务质量如实进行评价。

99. 房地产经纪人员告诉我“不要选择资金监管”更方便对吗？

不对，且不选择资金监管风险非常大。

为避免交易资金风险，保障交易安全，部分城市建立了新房、二手房交易资金监管制度。买房人与卖房人签订房屋买卖合同后，购房资金存入交易资金监管账户，房地产经纪机构、卖房人均不能挪用，待所购住房转移到买房人名下后，购房资金再直接划转给卖房人。如所购住房不能转移到买房人名下，购房资金将划转回买房人。这样就保障了交易资金安全。另外，在未建立资金交易监管的城市，部分房地产经纪机构也有要求客户通过第三方平台进行交易资金监管或托管。但对非政府指定的交易资金监管平台，要核验其是否具有相应的金融资质，避免不良经纪机构以资金监管为由，骗取、挪用交易资金。

买房人如擅自将购房款交给房地产经纪机构或者卖房人都存在风险。实践中出现过房地产经纪机构、出卖人收取买房人购房资金后擅自挪用，甚至卷款潜逃的情况；也出现过住房买卖过程中，在未完成住房所有权转移登记前，住房被法院查封导致房屋买卖中断，而购房资金已被卖房人使用无法退还的情况，给买房人造成损失。

所以，买房人应选择交易资金监管，没有建立

资金监管的城市，可以选择银行托管，不要贪图所谓的“方便”，给自己造成风险。

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？

不可以。通过房地产经纪机构介绍房源、客户后，绕过房地产经纪机构直接交易既违反诚实信用原则，也违反了民法典的有关规定，并仍需向房地产经纪人员支付报酬。

直接交易风险主要有：一是对交易双方而言费时费力，且易产生纠纷。住房交易涉及房源寻找、价格谈判、合同签订、抵押贷款、代办不动产登记、住房交割等多个流程，涉及多个部门，需提交不同材料，程序复杂，需要花大量时间了解有关政策，且掌握的信息还不一定准确。二是交易资金安全性无法保证。对于买房人而言，无法查询到住房真实产权信息，如是否被查封、是否为小产权房、出售人是否为该住房所有权人等，可能会出现购买的住房不合法或者出售人为虚假出售情形，导致住房无法过户。如卖房人为虚假出售，还面临既拿不到房又追不回钱的双重损失。三是直接交易对于卖房人

而言，也有风险。卖房人难以掌握买房人是否具有购房资格，有可能进行无效谈判。如买房人拟通过虚假购买，利用签订的住房买卖合同出售卖房人的住房来骗取钱款，卖房人可能面临既拿不到钱款，又面临需要处理有关纠纷。因此，在“二手房”交易过程中，为避免交易风险，建议还是要挑选、委托实力强、信誉高、操作规范的房地产经纪机构撮合交易、代办相关手续。

相关法律法规依据： 民法典第九百六十五条

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



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。