



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

63. 住房的公摊面积越小越好吗？

公摊面积越小不一定就越好。

在一幢建筑存在多个所有权人的情况下，就会出现多个所有权人共有部分，如楼梯、电梯间、共用通道等，这部分面积由于要分摊给各所有权人，因此俗称公摊面积。公摊面积就是各所有权人分摊的共有建筑面积。

建筑面积=套内建筑面积+分摊的共有建筑面积。而房价通常是按照建筑面积计算的，即在同样的房价，同样的建筑面积的情况下，公摊面积越小，套内建筑面积（即属于自己可独立使用空间）相对较大，从这个角度看，经济上较为划算。但需要注意的是，在建筑面积相同的情况下，如公摊面积过小，就意味着电梯间、共用走道等共有面积较小，这就有可能影响到使用共有空间的舒适度。所以，不宜仅通过住房公摊面积的大小来简单评价住房的优劣。

64. 买房人能自己测算住房面积吗？

测算住房套内建筑面积和套内使用面积相对容易，买房人掌握一定的测量技术和面积计算规

则即可。

但建筑面积买房人一般自己很难测算出来。这是因为在一幢建筑存在多个所有权人的情况下，建筑面积中包含了分摊的共有建筑面积，而计算分摊的共有建筑面积需要掌握住房所在幢内的共有建筑面积总数、各套住房的套内建筑面积数、各套住房对共有建筑面积的利用情况，以及共有面积分摊规则。因买房人对上述数据及规则很难掌握，也就难以测算出住房的建筑面积。

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？

买房人购买新建预售商品房，房地产开发企业通常会代办不动产权证书，预收代办不动产权证书手续费及相关税费。如买房人自行办理不动产权证书，可以不向房地产开发企业预付相关税费。

但需提醒的是，房地产开发企业不得强制要求买房人委托其代办不动产权证书，买房人可以选择自行办理不动产权证书。

66. 房地产开发企业不按照合同约定的日期交房怎么办？

房地产开发企业未能按照商品房买卖合同约定的交房日期交付商品房的，需区分情形处理：（1）有约定的，房地产开发企业的逾期交房责任按照合同约定履行。（2）没有约定的，经催告后在三个月的合理期限内房地产开发企业仍未履行，买房人可以请求解除合同。同时，需注意的，法律没有规定或者买房人与房地产开发企业没有约定，买房人的解除权自知道或者应当知道解除事由之日起一年内行使。逾期不行使的，解除权消灭。

相关法律法规依据：民法典第五百六十三条；《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十一条。

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？

买房人无需继续偿还购房贷款。因房地产开发企业未按照约定期限交付房屋，致使《商品房预售合同》解除，《借款合同》《抵押合同》因合同目

的无法实现亦被解除，应由房地产开发企业将收取的购房贷款本金及利息返还贷款银行和买房人，而买房人不负有返还义务。

《商品房预售合同》与《借款合同》《抵押合同》具有双重法律关系。房地产开发企业违约不能交房导致各方合同解除，却实际占有使用购房者支付的首付款及银行的按揭贷款。银行依据合同约定既享有抵押权，又同时享有对房地产开发企业、买房人的债权。因房地产开发企业未按期交房导致合同解除，如果仍要求买房人对剩余贷款承担还款责任，明显有违公平原则。

相关法律法规依据： 民法典第四百九十七条；
《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二十一条。



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。