



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

85. 商业贷款、公积金贷款、组合贷款有什么区别？

三者的区别主要体现在以下几方面：

一是贷款利率不同：公积金贷款利率较低，商业贷款利率较高，组合贷款利率在两者之间。同等条件下，公积金贷款相对商业贷款，其月供、贷款利率和支付总利息更低，更能节省购房成本。

二是贷款额度不同：公积金贷款额度较低；商业贷款及组合贷款的贷款额度较高。

三是贷款条件不同：公积金贷款条件严格，适用范围小，别墅等房屋不能使用；组合贷款则必须同时满足公积金贷款和商业贷款的要求，贷款条件严格；商业贷款的要求相对宽松，一般情况下，没有不良信用记录，具备还款能力就可以贷款。

四是贷款放款时间不同：商业贷款流程相对简单，放贷速度最快；组合贷款放贷速度最慢，因为要分别走公积金贷款和商业贷款两套流程。

86. 购房贷款利率是如何决定的？

商业贷款、公积金贷款和组合贷款三种购房贷款利率决定方式有所不同：

（一）商业贷款利率：由贷款市场报价利率（LPR）加减点的形式确定，即“LPR+n 个基点”。其中，LPR 每月调整，由中国人民银行授权全国同业拆借中心公布；浮动基点合同期限内保持不变，由各商业银行在一定的区间内自行确定。

（二）公积金贷款利率：由中国人民银行统一规定，实行固定利率。

（三）组合贷款：其中的商贷部分利率参照 LPR 定价，公积金贷款部分利率由中国人民银行统一规定，实行固定利率。

相关法律法规依据：中国人民银行公告 2019 年第 30 号；《中国人民银行关于降低个人住房公积金贷款利率的通知》。

87. 买房人如何选择合适的房贷还款方式？

目前，房贷的还款方式有等额本息、等额本金、等额递增和等额递减等。不同金融机构根据客户的不同特点，制定不同的还款方式。其中，常用的还款方式为等额本息和等额本金。

等额本息还款：每个月支付的还款额相同，贷款人可以准确掌握每月的还款额，有计划地安排家

庭的收支，这也是目前最为普遍的还款方式。但这种还款方式，还款总利息相比等额本金还款要高。

等额本金还款：即每个月偿还的本金相同，同时付清贷款日至还款日之间的利息逐月递减。相对等额本息还款，这种方式利息支出较低，但前期还款压力大。

等额递增和等额递减：这两种还款方式，与等额本金还款方式类似，只是每月的还款额等额递增或递减。

不同贷款方式各有特点，买房人可以根据自身偿还能力选择。值得说明的是，房贷还款方式中途一般不允许更改，但可以提前还款。提前还款时，需了解金融机构是否对提前还款进行了限制，如有的银行明确贷款满若干年限后，才能提前还款，在年限未滿前提前还款，需要支付违约金。

等额本金与等额本息还款方式对比

贷款方式	等额本金	等额本息
特点	每月偿还本金相同。利息逐月减少，还贷金额逐月减少。	每月还贷金额固定不变。其中前期本金偿还较少，资金使用相对较长，因此利息总额较多。

适合人群	前期还款压力大，适合前期还款能力较强的购房者。	前期还款能力不足，后期收入来源相对稳定的购房者，如新就业大学生。
示例：如，总贷款金额 200 万，贷款年限 25 年（300 月），利率 4.65%。	首月还款 14416.67 元，以后每月递减 25.83 元，利息总额 116.64 万元。	每月还款均为 11287.61 元，利息总额 138.63 万元。
	5 年后提前还款：剩余本金 159.33 万元，已还本息和 81.93 万元。利息总额 41.93 万元。	5 年后提前还款：剩余本金 175.71 万元，已还本息和 67.73 万元。利息总额 43.88 万元。
		

88. 我为换房而先出卖现有住房，如买房人选择贷款买房，我何时能收到首付款外的剩余款项？

大多数改善型购房者，通常需要先出卖现有住房，再购买住房。这种情况下，何时能获取到卖房款，直接影响到再次购房。通常情况下，买房人与银行办理房屋抵押登记后，银行才会放款，具体放款时间可能还会受到银行信贷额度影响。银行放款

至卖房人账户后，卖房人才能拿到剩余款项。因此，卖房人要提前了解当前银行放款的时长，提前做好相关预案，并与买房人约定好超时放款的处理方式。

89. 买卖“二手房”时，需要缴纳哪些税费？

买卖“二手房”涉及个人需要缴纳的税费主要有增值税、城市维护建设税和教育费附加、土地增值税、个人所得税、印花税、契税等。其中，应由卖房人缴纳的税费有增值税、城市维护建设税和教育费附加、土地增值税、个人所得税、印花税；应由买房人缴纳的税费有契税、印花税等。目前，个人买卖“二手房”暂免征收土地增值税、印花税，其他税费是否缴纳以及是否享受税率优惠，需根据住房情况、买卖双方的情况及各地政策具体来定。

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。