



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
<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>	<b>57</b>
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

# 一、租购住房综合篇

## 1. 什么叫“租购同权”？

“租购同权”是指无论是通过承租住房解决居住问题的群众，还是通过购买住房解决居住问题的群众，都有平等享有社会公共服务资源的权利，如子女入学、就业、医疗卫生、社会保险、办理落户等方面。目前，广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等城市正在试点，具体实施细则各地仍在不断完善。

## 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”？

合同网签备案是房屋交易合同网上签约备案的简称。住房租赁、住房买卖都是房屋交易行为。住房租赁、买卖交易当事人通过政府部门建立的房屋交易网签备案系统，在线签订住房租赁、买卖合同并完成备案的过程，就是合同网签备案。

办理合同网签备案能有效防范“一房多卖”“一房多租”体现在以下几个方面。首先，在房源信息

发布端。出租人（卖房人）在发布出租、出售房源前，需要通过房屋交易管理部门的管理平台对房源进行核验。对已出售的住房不得重复发布出售信息，重复出租的住房禁止发布出租信息。从源头上防范“一房多卖”“一房多租”的信息散播。其次，在办理网签备案前，房屋交易管理部门的管理平台对拟出租、出售的房屋进行核验，对不得出租、重复出租、已被查封、已网签备案、已出售的住房，不予办理网签备案。从合同端防范“一房多卖”“一房多租”的合同出现。最后，完成网签备案后，房屋交易管理部门的楼盘表锁定该住房，至解除租赁关系，或者完成房屋所有权转移。从交易过程端防范“一房多卖”“一房多租”的行为。因此，通过办理合同网签备案将在“房源发布控制、客体核验、楼盘表锁定”三个环节有效防范“一房多卖”“一房多租”。

需要注意的是，本手册中所指的“一房多租”是指的是违反法律法规及规范性文件规定或者合同约定，在同一租期内将同一住房（房间）重复出租产生的纠纷。

### **3. 从建筑类型上看，常见的住房类型有哪几种？有什么差别？**

住房常见的建筑类型有板楼、塔楼、板塔结合等。板楼的住房户型一般较方正，较容易形成空气对流，通风、日照均较好。塔楼的住房共用电梯或楼梯集中分布在楼幢中心位置，各套住房围绕电梯或楼梯分布，空间比较紧密，可节约占地面积，受布局所限，空气对流性相对较差。板塔结合指一栋楼中有些户型有板楼的户型特点，有些户型有塔楼的户型特点。板楼和塔楼最简单的判断方式，看住房是否通透，空气是否形成对流。在对采光、通风要求比较高的地区，板楼的住房一般更受欢迎。

### **4. 住房面积的分类有哪几种？**

住房的面积有建筑面积、套内建筑面积、套内使用面积、共有建筑面积、分摊的共有建筑面积、预测面积、实测面积、合同约定面积和产权登记面积等。通常情况下，住房面积一般是指住房的建筑面积。在一幢建筑存在多个所有权人的情况下，建筑面积、套内建筑面积、套内使用面积、共有建筑

面积、分摊的共有建筑面积之间关系及概念如下：

建筑面积=套内建筑面积+分摊的共有建筑面积

套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+套内阳台建筑面积

套内使用面积是指房屋户内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙面水平投影计算。

共有建筑面积是指各所有权人共同占有或共同使用的建筑面积。

分摊的共有建筑面积是指按照套内建筑面积，分摊给某个产权人的共有建筑面积。

需要注意的是，住房面积是衡量住房大小、结算房价或者租金的重要数据。目前，按照套承租住房的，一般按照套或者建筑面积结算租金；按照间承租住房的，一般按照间或者间的使用面积结算租金；新建住房销售一般按照建筑面积或者套内建筑面积结算房价；存量住房（二手房）一般按照套结算房价，但通常也会标注住房的建筑面积。

## 5. 如何区别住房的承重墙和非承重墙？

住房的承重墙和非承重墙大致可以从以下方面进行判断：

一是通过图纸判断。在户型图中，非承重墙的墙体明显画得比承重墙薄。一般粗实线部分的墙体是承重墙，细实线或虚线标注的是非承重墙。

二是通过声音判断。敲击墙体，有清脆大回声的，是非承重墙；没有太多回声的，是承重墙。

三是通过厚度判断。从墙的厚度看，非承重墙较薄，厚度一般在 10 厘米左右。承重墙较厚，厚度一般在 24 厘米左右。

四是通过部位判断。外墙、与邻居共用的墙通常都是承重墙。房间内的隔墙大多数是非承重墙。

以上方法中，最重要的，还是要通过住房的图纸判断，请专业人员确定。

## 6. 定金与订金是一样的吗？

定金与订金不一样，且差别非常大。“定金”是履行合同的保障金。根据民法典的规定，“定金”是在合同订立或在履行之前支付一定数额的金钱作为履约担保，其数额不得超过主合同标的额的 20%。给付定金方不履行合同义务的，无权请求返还定金；接受定金方不履行合同义务的，要双倍返还定金。就住房买卖而言，“定金”是买房人在签

订房屋买卖合同前，按照不超过房价总金额的 20% 支付给卖房人的保证金。例如一套住房售价为 300 万元，买房人支付的定金应不超过 60 万元。如果买房人不履行约定的买房义务，则卖房人不予返还买房人支付的定金；如果卖房人不履行约定的卖房义务，则卖房人需双倍返还买房人支付的定金，收取了 60 万元定金，需返还买房人 120 万元。而“订金”则不同，虽与“定金”仅一字之差且读音相同，却有天壤之别。“订金”目前我国法律并没有明确规定，通常视为“预付款”，它不具备定金的担保性质。买房人在签订相关协议或者领取收款收据时，要注意查看是“定金”还是“订金”。

**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。

## 7. 什么情况下可以使用住房公积金？

缴存住房公积金的职工，偿还购买住房贷款本息，支付超过家庭工资收入一定比例的住房租金，以及建造、翻新、大修自住住房，都可以使用住房公积金。购买住房提取公积金的，应提供购房发票、购房合同、借款合同、身份证件等申请提取公积金账户余额；承租住房提取公积金的，应提供住房租

赁合同、无房证明、身份证件等材料，申请公积金提取手续。随着政府“放管服”改革的深入推进，各地不断简化公积金提取材料，各地的材料清单，可进一步咨询所在地住房公积金管理中心或公积金贷款受委托银行。

**相关法律法规依据：**《住房公积金管理条例》第二十四条。

## **8. 租购住房如何选择正规的房地产经纪机构？**

依法规范提供服务的房地产经纪机构称作为“正规军”。选择“正规军”可以有效防范被“黑中介”欺骗的风险，有效维护自己合法权益不受侵犯。首先，“正规军”都是领取了营业执照、办理了机构备案，依法接受监管的机构，其信息可在市场监督管理部门、住房城乡建设主管部门查询到。其次，“正规军”经营比较规范，要注意查看选择的机构是否被列入经营异常名录、是否属于严重违法失信企业名单等。第三，“正规军”还会在经营场所醒目位置公示服务内容、服务流程和收费标准。第四，“正规军”的从业人员是取得全国房地产经纪专业人员职业资格或经地方主管部门实名登记

的从业人员。

## **9. 租购住房如何选靠谱的房地产经纪人员？**

选好房地产经纪机构后，应从该房地产经纪机构中选一个靠谱的经纪人员为自己服务。房地产经纪人员是否靠谱，一般可以通过职业资格（如是否取得全国房地产经纪人或协理职业资格证书）、入职年限、学历，以及服务对象的评价等因素来综合判断。一些城市还建立了房地产从业人员实名登记制度，对经纪人员服务进行评价。在这些城市应选择办理了实名登记、服务评价好的经纪人员为自己提供服务。

## **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？**

在租购住房过程中，如果为自己服务的房地产经纪机构、经纪人员存在隐瞒、欺骗等情形给自己造成损失的，可以先向经纪机构总部的客服部门反映相关问题，通过经纪机构内部渠道解决问题；如果经纪机构没有设置客服部门，可以向经纪机构所在地住房城乡建设（房产）主管部门或房地产中介

(经纪)协会、消费者协会等反映、投诉,由其协调解决;如果问题仍得不到解决,可向法院提起诉讼。如果经纪机构、经纪人员存在威胁、恐吓等违法行为的,还可以向公安机关报案。

## 11. 解决租购住房纠纷的主要方式有哪些?

解决租购住房纠纷的方式主要有和解、调解、诉讼和仲裁等。

和解是指住房租赁、买卖当事人直接进行协商,达成和解协议。和解是一种快速、简便、经济的纠纷解决方式。

调解是在第三方的主持下协商解决争议。随着人民调解法的施行和各地人民调解委员会的建立,人民调解委员会解决争议的优势已经逐渐显现。人民调解委员会调解民间纠纷,不收取任何费用;经人民法院依法确认的人民调解协议,具有强制执行力。主持调解的第三方还有住房所在地的消费者协会,一些城市的住房城乡建设(房产)主管部门、住房租赁管理部门、社区居委会、住房租赁(房产)行业组织也开展调解工作。依法达成调解协议的当事人,可以向人民法院申请司法确认,法院依法作

出确认决定后，如果一方当事人拒绝履行或未全部履行的，对方当事人可以向作出确认决定的人民法院申请强制执行。但协商和调解不是解决争议的必经程序。如当事人不愿意协商或调解的，可以直接提起诉讼或申请仲裁，但诉讼和仲裁只能二选一。

诉讼是向人民法院提起处理纠纷的请求。产生纠纷后，住房租赁、住房买卖当事人均可以直接向人民法院提起诉讼。人民法院一审判决后，对判决不服的，可以一审判决书送达之日起 15 日内向上一级人民法院提起上诉，二审人民法院的判决、裁定，是终审的判决、裁定，当事人应当遵守并履行。

仲裁是向仲裁委员会提起处理纠纷的请求。选择仲裁方式，需要注意的是，首先，住房租赁、住房买卖当事人必须达成仲裁协议。根据仲裁法采用仲裁方式解决纠纷，双方自愿达成仲裁约定；没有仲裁协议，一方申请仲裁的，仲裁委员会不予受理。这里指的仲裁协议，包括在合同中订立仲裁条款和以其他书面方式在纠纷发生前或者纠纷发生后达成的请求仲裁的协议。其次，当事人达成仲裁协议的，则排除了法院对争议的管辖权，只能向仲裁机构申请仲裁。当事人达成仲裁协议，一方向人民法院起诉的，人民法院不予受理，但仲裁协议无效的

除外。第三，仲裁不实行级别管辖和地域管辖。根据仲裁法，仲裁委员会可以在直辖市和省、自治区人民政府所在地的市设立，也可以根据需要在其他设区的市设立，不按行政区划层层设立。第四，仲裁实行一裁终局的制度。裁决作出后，当事人就同一纠纷再次申请仲裁或者向人民法院起诉的，仲裁委员会或者人民法院均不予受理。

**相关法律法规依据：**人民调解法第四条、第三十三条；民事诉讼法第三条、第十七条等；仲裁法第四条、第六条、第九条、第十条。



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。