



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>                       | <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？ .<br>.....      | 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. 租购住房怎么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。

## 二、承租住房篇

### 12. 承租住房前需要注意哪些事项？

一是了解区域住房租赁市场情况。住房租赁市场因供求关系等因素变化存在一定的波动，同一城市不同区域的供求、租金水平也有差异。承租住房前，应首先了解一下当前住房租赁市场情况，选择合适时机、区域，承租住房。

二是了解出租人情况。出租住房有住房所有权人本人出租、住房租赁企业出租、房地产经纪机构代为出租、承租人转租等几种情况。住房所有权人自己出租的，要注意查看其是否为不动产权证书（房屋所有权证）上载明的所有权人；住房租赁企业出租或者房地产经纪机构代为出租的，要核实该机构是否在当地住房城乡建设（房产）主管部门备案；承租人转租的，要注意查看其租赁合同中是否有出租人同意转租的约定。

三是了解周边同类型住房的租金水平。住房租金水平相对比较透明，承租住房前，可在主管部门、行业组织网站或大型房地产经纪租赁机构网站、APP 上了解市场租金水平。对于租金明显低于周边

同类型住房租金水平的，要提高警惕，克服贪图小便宜心理，避免财产遭受损失。

### **13. 从哪能找到出租的住房？**

寻找出租住房的渠道主要有两个，一是线上寻找，另一个是线下寻找。

线上寻找，是通过房地产交易、房地产经纪机构、住房租赁企业的网站或者下载其 APP 查找。交易平台或经纪机构、住房租赁企业的 APP 使用起来也很方便。可根据自己的需求，输入拟选择的租房区域、可以接受的租金水平以及偏好的房间朝向等信息，从筛选合适的房源。部分平台、APP 还有 VR 看房功能，可以节省很多时间和精力。

线下寻找，主要是直接到房地产经纪机构门店或者住房租赁企业服务场所问询、查找待出租的住房。

### **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？**

这两种方式各有利弊。

承租出租人直接出租住房，优点是无需支付中

介费。缺点是：房源发布信息的渠道分散，需要花费很多时间精力寻找；承租后，如出现家具家电维修、后期押金问题发生纠纷，需要自己花费很大的精力去解决。

通过房地产经纪机构承租住房，优点是一些大型、规范的房地产经纪机构拥有充足的房源信息，房地产经纪人员对房屋的户型、朝向、权属状况、交通便利程度、周边环境等较为熟悉，能够为承租人提供专业服务，在较短时间内根据承租人需求匹配合适房源。缺点是需要支付一定的中介费，一些经营不规范的房地产经纪机构及人员侵犯承租人权益的情形也时有发生。

## **15. 租金明显低于市场水平的住房，可以承租吗？**

住房租金水平一般相对比较稳定，当然也有个别出租人为尽快出租，降低租金水平的情况。但如果租金明显低于市场合理水平的，承租人一定要详细了解情况，不要贪图便宜，轻易相信，以防上当受骗，落入“租金贷”等圈套。

## 16. 可以承租共有产权的住房吗？

承租人可以承租共用产权的住房。但需要注意的是，已购共有产权住房出租的，需要共有权人或代持机构的同意。以北京为例，买房人应在代持机构建立的网络服务平台发布房屋租赁信息，优先面向保障性住房备案家庭或符合共有产权住房购房条件的家庭出租。出租所得租金收入按照买房人与代持机构所占房屋产权份额比例进行分配，具体内容应在合同中约定。

**相关法律法规依据：** 民法典第四百七十条、第七百零四条。

## 17. 设立居住权的住房可以出租吗？

不可以出租，但是当事人另有约定的除外。居住权是为了满足生活居住的需要，根据合同的约定在他人所有的住宅上享有的占有和使用的权利。居住权是独立于土地使用权、房屋所有权的用益物权。居住权可以理解为单纯给居住人设置的一个物权类型。居住权不得转让、继承。

**相关法律法规依据：** 民法典第三百六十六条、第三百六十九条。



## **18. 租赁住房一定要签书面形式的租赁合同吗？**

是的。租赁住房无论是长租或是短租一定要签订书面的租赁合同。一是，签订书面合同是法律规定。住房属于房屋，城市房地产管理法规定，“房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务”。二是，签订书面合同可有效保护承租人。在租赁过程中，承租人通常处于弱势地位，一旦产生纠纷，通常需要依据约定即租赁合同进行调处，而口头约定存在难以取证、难以判别是否属于最终约定等问题，仅靠口头约定，承租人的利益难以得到充分保护。因此，住房租赁应当签订书面的租赁合同。

**相关法律法规依据：**城市房地产管理法第五十四条。

## **19. 签订住房租赁合同时承租人需要注意哪些问题？**

签订住房租赁合同时，承租人需要注意的事项有：

一是使用规范的住房租赁合同。承租人可以通过当地住房城乡建设（房产）主管部门、行业组织官网下载和使用房屋（住房）租赁合同示范文本。如出租人拒绝使用的，要重点关注出租人提供的住房租赁合同内容与房屋（住房）租赁合同示范文本内容的差别。出租人口头承诺等内容应写入租赁合同中，对违约责任、押金退还约定要清晰，切勿在空白合同上签字盖章。

二是查看出租房及出租人的相关材料。核查出租房屋的不动产权证书（房屋所有权证）等证明房屋所有权归属的证明材料原件、出租人本人身份证。如承租他人转租的住房，还需要转租人提供其承租该住房的合同，经核实无假后方可签约。合同应写明租期及承租住房的地址等内容，确保合同填写的地址与房屋所有权归属证明上保持一致。

三是谨慎选择租金支付方式。承租人对租金支付期限和支付方式等条款要特别注意，尽可能约定按月或按季度支付租金，避免一次性支付较大额度房租，降低自身权益受损的风险。

四是租赁合同内容要详细。除租金、押金、租期外，以下内容也宜在租赁合同中明确：出租人的

信息及紧急情况下的联系方式；住房内的物品数量及状况；水、电、暖气、物业费、天然气、网络等费用承担人及缴费账户信息；正常情况下，租赁期间出租人进入住房时间、频次等。

五是及时办理租赁合同网签备案。已开通网上签订租赁合同的，应当选择在住房城乡建设（房产）主管部门或其认可的网上签订。尚未开通网签的，签订租赁合同后，应及时向住房城乡建设（房产）主管部门备案。

此外，承租过程中应注意留存资料证据。在承租过程中，承租人都要注意留存好关键证据，如租赁合同、转账记录、微信短信记录、广告宣传资料等。如发现房地产经纪机构、住房租赁企业或房地产经纪从业人员有违法经营行为的，可直接向行业主管部门、市场监管部门或行业组织投诉举报。同时，留存的有关证据，是承租人在发生租赁纠纷后主张合法权益的重要依据。

## **20. 住房租赁合同都是一年起签的吗？**

不是。法律规定，租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。在遵守上述规定的前提下，住房租赁的具体租赁期限由出租人与承租

人协商确定。一般情况下，出租人与承租人签订一年期的租赁合同较多，也形成了一定的交易习惯。通常情况下，如果租期低于一年的，租金可能会提高。

**相关法律法规依据：** 民法典第七百零五条。

## 21. 如何预防出租人“一房多租”？

承租人预防出租人“一房多租”的措施主要有：

一是签订租赁合同后及时入住租赁住房。二是签订住房租赁合同后及时向住房城乡建设（房产）主管部门备案。三是选择房地产经纪机构承租住房或者承租规范的住房租赁企业出租的住房。四是在租赁合同中明确约定不得“一房多租”并明确违约责任。

在若干住房租赁合同均有效的情况下，根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：（1）已经合法占有租赁房屋的；（2）已经办理登记备案手续的；（3）合同成立在先的。不能取得租赁房屋的承租人请求解除合同、赔偿损

失的，依照民法典的有关规定处理。

**相关法律法规依据：**《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第五条。

## **22. 入住承租的住房前需要核查哪些事项？**

承租人入住前需要核查的事项主要有：

一是核查地址。核查承租的住房地址与租赁合同中标明的地址是否一致。

二是核查住房设施设备情况。与出租人或其委托人共同逐项检查门、窗、墙面、地面是否有损毁情况；租赁合同标明的其他设施设备是否存在、有无损坏。如有缺失、损坏，应拍照留存，并要求出租人补充、维修。

三是核查水、电、燃气等使用情况。对水费、电费、取暖费、燃气费、物业费、网络费、有线电视费等逐项核对，如出现欠缺等情况应及时取证，并要求出租人补缴。

此外，承租人如有与他人有共用的空间，还应了解共用空间的位置、使用要求等。

### **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？**

入住日期是承租人实际进入租赁住房的日期。起租日期是租赁合同中约定开始计算租金的日期。通常情况下，入住日期与起租日期是一致的，但有些出租人会给承租人几天时间，用于搬家、整理房间，这几天不收取租金。因此，这种情况下，入住日期与起租日期不同。

因承租人自身的原因，如不能在约定的日期入住，想顺延起租日期的，应当及时告知出租人，并与出租人变更租赁合同的相关条款。

### **24. 租房时一定要支付押金吗？**

我国法律对承租住房是否要支付押金没有强制性规定。通常情况下，出租人会要求承租人支付一定数量的押金。“押金”作为承租人承租住房的保证金，如承租人损毁、损坏住房、家具的，或者有拖欠的水费、电费等费用的，在退租时，出租人通常会直接从押金中扣除相应的费用。

## 25. 租房时支付押金的数额有无标准？

我国法律对承租住房支付押金的数额未作出规定。押金的数额由承租人与出租人协商并在合同中确定。对于出租人来讲，押金数额越高，保障性越强，但对承租人则相反，缴纳押金多，支付压力大，还存在退租时出租人恶意克扣的风险。通常情况下，承租住房需要按照一个月的租金标准支付押金。如果出租住房装修好、程度新，提供的家具数量多、品质好，有的出租人会提高押金标准。

承租前，承租人应了解同类住房的押金水平，避免出现信息不对称造成多付押金的情况。需要注意的是，如果承租人承租的是轻资产住房租赁企业出租的住房，按照住房和城乡建设部等部门《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》规定，轻资产住房租赁企业单次收取押金超过1个月的，应当将收取的押金纳入监管账户管理。合理选择承租住房。如押金超过一个月租金水平的，可与出租人协商约定押金纳入住房城乡建设（房产）主管部门账户监管。

**相关法律法规依据：**《商品房屋租赁管理办法》第九条；住房和城乡建设部等部门《关于加强轻资

产住房租赁企业监管的意见》。

## **26. 承租人是否需要一次性预付长期租金？**

承租人不宜一次性预付长期租金。虽然一些住房租赁企业对一次性预付长期租金，往往会给一定的优惠，但承租人不要被租金打折所诱惑，防止因发生住房租赁企业资金链断裂、卷款或倒闭等情况，给自己的财产造成损失。

## **27. 租金、押金需要打入资金监管账户吗？**

租房前，承租人应了解所在城市是否建立了租金、押金监管制度。建立监管制度的，要根据规定将租金、押金打入监管账户，以免发生纠纷时，资金受损失。

## **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？**

承租人应知悉租金贷的性质及使用时存在的风险，谨慎使用租金贷。租金贷属于个人向金融机构、贷款公司申请的消费贷款，如果不能按期还款，将会产生个人信用违约记录。对以租金优惠或“按



月支付”为诱饵，诱导办理租金贷的，承租人要提高警惕。

如确需选择，一定要了解清楚租金贷规则，选择信誉良好、规模较大的贷款平台，并在签订贷款合同时仔细阅读合同中的借款金额、贷款利率、贷款期限、解约及违约条款等后再办理。

**相关法律法规依据：**民法典第四百九十六条；《住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号）；《谨防租房中“高进低出”“长收短付”陷阱的风险提示》（中房学房地产交易风险提示第4号）。

## **29. 租期内出租人能单方涨租金吗？**

不可以。租赁住房的租金应当由出租人与承租人协商确定。在租赁合同期限内，除租赁合同中明确约定的外，出租人不得单方面提高租金。

在租赁合同期限内，出租人单方面提高租金属于违约行为。遇到出租人单方面涨租金的情形，承租人可以拒绝出租人涨租要求，要求出租人履行租赁合同。如仍不能解决，可以请求有关部门调解；也可以向人民法院提起诉讼，要求出租人继续履行合同或承担违约责任，赔偿损失。

### **30. 承租住房的物业费、供暖费应由谁来承担？**

物业费、供暖费应由出租人与承租人协商确定由谁来承担。通常情况下，出租人会承担这两项费用。但需要注意的是，无论是出租人承担，或是承租人承担，都应当在租赁合同中明确约定。

**相关法律法规依据：**《商品房屋租赁管理办法》第七条。

### **31. 承租住房的水费、电费应由谁来承担？**

水费、电费应由出租人与承租人协商确定由谁来承担。通常情况下，出租人不负担水费、电费费用，需要由承租人支付。但如果承租的是住房租赁企业出租的住房，也有采取租金中包含水费、电费的情况，但一般会在收取租金之外，再收取一定的服务费。需要注意的是，无论是出租人承担，或是承租人承担，都应当在租赁合同中明确约定。

## 32. 承租人在租期内可对住房进行装修改造吗？

经过出租人同意，承租人对住房进行改善或者增设他物。尽管法律上存在默示推定同意，实践中承租人应当采取出租人书面同意的方式。

未经出租人同意，承租人不得对住房进行改善或者增设他物，否则出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。承租人擅自变动住房主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状，出租人可以请求解除合同并要求赔偿损失。此外，承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建发生的费用，由承租人负担。

**相关法律法规依据：** 民法典第七百一十五条；《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第六条。

## 33. 承租期内，房屋维修责任如何界定？

如租赁合同中有约定，按照合同约定方承担维修责任。如无约定，承租人正常使用房屋情况下发生的房屋设施设备损坏，维修责任应由出租人承担；承租人过错导致的房屋设施设备损坏，维修责任应

由承租人承担。但实际案例中，围绕房屋损坏的认定会有很多争议，承租人很难证明损坏是在自己正常使用房屋下形成的，因此承租人可在租房时对相关设施设备拍照，保留证据以免日后陷入租赁纠纷。

**相关法律法规依据：**民法典第七百一十条至第七百一十三条。

### **34. 设备设施坏了，出租人拖延维修怎么办？**

根据租赁合同约定，在设备设施损害维修责任由出租人承担的情况下，当设备设施发生损坏需要进行维修时，承租人应当及时告知出租人，如多次沟通后出租人依然以各种借口拖延维修的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。为保证拿到维修款，承租人在自行维修前可以先了解维修将产生的费用，再次跟出租人进行沟通，告知出租人拟安排人对设备设施进行维修及可能产生的费用金额，并留存沟通证据。同时，维修产生的费用应开具发票并留存。

**相关法律法规依据：**民法典第七百一十三条。

### **35. 租期内，承租人有权转租住房吗？**

承租人经出租人同意，可以将承租的住房转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效，第三人对住房造成损失的，承租人应当赔偿损失。需要注意的是，如果承租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定对出租人不具有法律约束力，双方另有约定的除外。此外，出租人知道或者应当知道承租人转租，但在六个月内未提出异议的，视为承租人同意转租。但是实践中承租人转租住房的，最好取得出租人书面同意后再转租，尽量避免发生转租纠纷。

承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。

**相关法律法规依据：**民法典第七百一十六条至七百一十八条。

### **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？**

在承租人按照租赁合同占有期限内，出租人出卖住房，一般不影响租赁合同的效力，买房人取代原出租人继续与承租人履行租赁合同，即“买卖不

破租赁”。

但是需要注意的是，“买卖不破租赁”存在例外情形。一是出租人和承租人在租赁合同中约定排除了“买卖不破租赁”原则，民事领域尊重意思自治，约定优先。二是出租时，住房已被抵押，即抵押权设立在先时，抵押权实现后，受让人不受租赁合同的约束，即“先抵后租”不适用“买卖不破租赁”规则。因此签署租赁合同时要审慎注意，查看住房是否已经被抵押。三是在人民法院查封住房后签订的租赁合同，不适用“买卖不破租赁”规则。

**相关法律法规依据：**民法典第七百二十五条；《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条。

### **37. 出租人出卖住房，承租人是否一定享有优先购买权？**

出租人出卖住房的，承租人对该住房享有同等条件下优先购买的权利，但如果住房的按份共有人行使了优先购买权或者出租人将房屋卖给近亲属的，承租人不享有优先购买权。

**相关法律法规依据：**民法典第七百二十六条。

### **38. 对承租人享有优先购买权有何要求？**

出租人出卖租赁住房并通知承租人后，承租人应当在收到出卖通知后十五日内明确表示购买，否则视为放弃该优先购买权。如果出租人委托拍卖人拍卖住房并依法通知承租人的，承租人没有参加拍卖的，也视为放弃该项权利。

出租人侵害承租人优先权的，承租人可以请求其承担相应的赔偿责任。

**相关法律法规依据：** 民法典第七百二十六条、第七百二十七条、第七百二十八条。

### **39. 承租人享有优先购买权的，是否可低价买入住房？**

不可以。住房买卖是市场行为，买卖价格由出租人和承租人双方协商。承租人享有以同等条件优先购买的权利，但不具有低价买入的权利。

**相关法律法规依据：** 民法典第七百二十六条。

### **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？**

除有特别约定的外，承租人擅自退租需要承担

违约责任。

对提前退租的，租赁合同明确约定违约责任的，以合同约定为准；合同没有约定或者约定不明确的，双方协商解决。需要提醒的是，承租人提前退租应提前告知出租人，与出租人协商提前退租的解决方式，以减少提前退租给出租人带来的损失，争取出租人的谅解，争取出租人主动退还扣除合理损失后的剩余押金和租金。

**相关法律法规依据：**民法典第七百零七条、第七百三十条、第五百七十八条。

#### **41. 退租时，出租人不退押金怎么办？**

押金主要用于冲抵承租人应当承担但未缴付的费用，如果承租人存在应当承担但未缴付的费用，出租人可以扣除相应的押金；如果没有，则退租时，出租人应全额无息退还押金。

如果确实遇到出租人无故不退还押金的情形，承租人可以向法院提起诉讼的方式解决。起诉需准备的证据，包括租房合同、发票、汇款转账凭证、聊天记录（短信、邮件、微信等）、电话录音等材料。



## **42. 出租住房被抵押的，抵押权实现影响租赁关系吗？**

要区分出租行为是发生在住房抵押权设立之前，还是之后。出租行为发生住房抵押权设立之前且承租人已实际占用出租住房的，抵押权实现后，租赁合同在有效期内对抵押物的受让人继续有效，租赁关系不受影响。出租行为发生在住房抵押后的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。

**相关法律法规依据：** 民法典第四百零五条。

## **43. 承租他人转租的住房需要注意什么？**

承租他人转租的住房需要注意的事项，主要有：一是查看该住房是否可以转租。查看转租人与出租人签订租赁合同中是否明确约定允许承租人转租。如没有约定的，应当要求转租人提供出租人同意转租的书面证明。二是查看租赁期限。查看转租人与出租人签订租赁合同中约定租赁期限，注意转租期限不得超过承租人剩余租赁期限。如超过原租赁期限，需原出租人同意。三是查看转租人的有效身份证件。四是查看支付、费用、维修等责任约定。查看转租人与出租人签订租赁合同中，房租支付时间

和支付方式、水电暖煤气和物业管理费的承担主体、维修责任、违约责任等事项，避免转租人转嫁、规避其应承担的责任。五是入住前仔细检查房屋内家具、电器等设备设施的情况。发现有损坏、损毁情况，及时要求转租人处理解决。

**相关法律法规依据：** 民法典第七百一十六条、第七百一十七条。

#### **44. 租赁合同签订后，如合同的基础条件发生变化如何处理？**

租赁合同签订后，如合同的基础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平情形时，受不利影响的当事人可以与对方重新协商。出租人与承租人在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。人民法院或者仲裁机构应当结合案件的实际情况，根据公平原则变更或者解除合同。

**相关法律法规依据：** 民法典第五百三十三条。

#### **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？**

如果租赁期限届满，未续签租赁合同，但承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，租赁期限为不定期。需要注意的是，不定期的租赁合同，出租人、承租人都可以随时提出解除租赁合同。承租人如果想保持租赁关系稳定，应当在租赁合同期限届满前，及时提出续签租赁合同，重新约定明确的租赁期限。

**相关法律法规依据：** 民法典第七百三十四条。

#### **46. 承租人是否拥有优先承租权？**

是的，承租人对承租的住房拥有优先承租权。租赁期限届满，承租人享有以同等条件优先承租的权利。

**相关法律法规依据：** 民法典第七百三十四条。

#### **47. 住房租赁合同到期后，续租还需要再次支付中介费吗？**

住房租赁合同期满承租人和出租人续约的，房地产经纪机构未提供经纪服务的，不得再次收取佣

金。

**相关法律法规依据：**住房和城乡建设部等《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）。

## 三、购买住房篇

### (一) 购买住房综合性问题

#### 48. 首次购买住房时，在资金方面要注意什么？

买房人应根据自身经济实力来判断可用于购房的资金预算，制定合适的购房计划。选择贷款方式购房的，需要注意贷款金额、每月还款金额是否在可承受范围内。一般情况下，每月还款金额不宜超过月可支配收入的 50%。

#### 49. 首付款有限，购买市区内“老破小二手房”，还是远郊区新房？

二者各有利弊，具体见以下对比表。买房人可结合实际工作生活需求综合做出选择。

## “老破小二手房”与远郊区新房优劣对比

| 优劣势 | 市区内“老破小二手房”                                                       | 远郊区新房                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 优势  | 现房，可直接入住；区位好、周边配套较成熟、公共交通方便。                                      | 房子新，小区环境相对好；没有佣金，税费低。                         |
| 劣势  | 房龄老、小区环境通常相对较差、物业服务水平不高；交易一般涉及中介佣金、税费，房龄老还可能影响贷款年限，变相提高了首付款和房贷压力。 | 多为期房，交房后才能入住，存在不能按期交房的风险；周边配套可能不完善、公共交通可能不便捷。 |

### 50. 孩子未成年，可以买房吗？

未成年人可以自己的名义购房，但作为无民事行为能力或限制民事行为能力人，需要其监护人代办相关手续，主要包括签署买卖合同、支付购房价款、办理房屋交割及不动产转移登记等。需要注意的是，未成年人购房不能申请购房贷款，只能选择分期付款或一次性付款的方式支付房价款。

此外还要查看当地的住房限购政策，是否限制未成年人购买住房。

## 51. 首套房如何认定？

为落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，各地相继出台了首套房认定标准。最严格的认定标准是“以家庭为单位、认房又认贷”，即买房人既没有买过房也没有贷款记录，才可认定为首套房。如果夫妻双方一方有过买房记录且贷款已还清，另一方以个人名义买房仍算作二套房。

**相关法律法规依据：**住房和城乡建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》。

## 52. 住房是否满 5 年如何认定？

为遏制炒房，各地对一些住房在购买后上市交易的时间和享受有关税收优惠政策的条件，做出了需满 5 年的规定。如何计算购买已满 5 年，各地不同的住房计算方式不完全相同，主要计算方式有：

（1）商品房、经济适用住房及按照经济适用住房管理的住房：按照办理合同网签备案满 5 年，或契税票填发日期满 5 年，或完成住房所有权登记满 5 年等。（2）已购公房：第一笔购房款的银钱收据

日期满 5 年，或原始购房合同签署日期满 5 年，或不动产权证书（房屋所有权证）填发日期满 5 年。

（3）继承的房产：一般按照原住房所有权登记满 5 年。

### **53. 购买住房时，如何保障交易资金安全？**

住房买卖涉及的金额较大，买房人要特别关注资金安全。过去发生过房款被房地产经纪机构侵占、挪用，甚至卷逃，被卖房人挥霍无法取得住房的案例。为确保交易资金安全，买房人要牢记以下原则：一是不要擅自将定金、房款等交易资金转到房地产经纪机构，更不能转到房地产经纪人员的个人账户。如果房地产经纪机构取得交易资金监管资格的，可以由其监管。二是要求进行交易资金监管或银行托管，向住房所在地住房城乡建设（房产）主管部门询问本地可行的交易资金监管方式，要求对缴纳的房款进行交易资金监管，待取得不动产权证书后再由监管机构将房款划转给卖房人；三是谨慎为卖房人偿还抵押贷款等提前支付大额房款的情形，如果卖房人有此要求的，建议其自行解决。



## 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？

目前，我国住房房本（房屋所有权证或者不动产权证书）上记载的房屋面积是住房的建筑面积。建筑面积=套内建筑面积+分摊的共有建筑面积。建筑面积相同并不意味着套内建筑面积也相同，且分摊的共有建筑面积与套内建筑面积之间也不存在一个固定的比例关系，分摊的共有建筑面积大小与每幢楼设计有关，每幢楼可能都不一样。在建筑面积相同的情况下，分摊的共有建筑面积大，就意味着套内建筑面积小；分摊的共有建筑面积小，就意味着套内建筑面积大。

由于买房人感受的住房室内面积主要是套内建筑面积。所以，在建筑面积相同的情况下，如所购住房分摊的共有建筑面积大，套内建筑面积就小，就会出现住房房本上面积数一致，而感到自己所购住房室内面积小的情况。买房人想比较不同住房的感受面积大小，用套内使用面积进行比较，可比性更强一些。

## 55. 住房买卖合同网签备案与预告登记的 区别？

住房买卖合同网签备案是政府部门搭建平台供买卖双方填写、确认交易合同，并通过平台直接完成合同备案活动的全称。住房买卖预告登记是买房人为限制卖房人擅自处分已约定购买的住房，按照买卖双方的约定，向不动产登记机构申请的登记，以保障将来取得所买住房的所有权。

需要注意的是，网签备案与预告登记有着本质的区别，在功能上不能相互替代。网签备案属于行政管理措施，具有一定的强制性，作用是规范交易活动行为；预告登记遵循民事活动原则，强调自愿性，是否办理预告登记由当事人约定。没有约定，登记机构不能强制要求当事人办理预告登记。

**相关法律法规依据：** 民法典第二百二十一条；城市房地产管理法第四十五条；《城市商品房预售管理办法》第十条。

## 56. 购买“二手房”与购买“新房”缴税有哪些不同？

个人无论是购买“二手房”还是购买“新房”，需要缴纳的法定税有契税、印花税。其中，契税的法定税率是成交价格的3%~5%，不同情形享受不同的优惠政策；印花税目前暂免征收。

按照现行的契税征收政策，所购住房属于买房人家庭唯一住房（家庭成员包括买房人、配偶以及未成年子女）的，面积在90 m<sup>2</sup>及以下的，减按成交价格的1%计征契税；90 m<sup>2</sup>以上的，减按成交价格的1.5%计征契税。所购住房属于买房人家庭二套住房的，北京、上海、广州、深圳四城市，按成交价格的3%计征契税；除北京、上海、广州、深圳四城市外，其他地区，面积在90 m<sup>2</sup>及以下的，减按成交价格的1%计征契税；90 m<sup>2</sup>以上的，减按成交价格的2%计征契税。

需要注意的是，按照国家税收政策，购买“二手房”“新房”需缴纳的税相同，但在“二手房”买卖实践中，卖房人通常将其缴纳的个人所得税、增值税等转嫁至买房人，由买房人承担买卖过程中的全部税费，导致在“二手房”买卖实践中，买房

人实际承担的税费负担要远远高于新房。

**相关法律法规依据：**契税法第一条、第二条、第三条、第四条；印花税法第五条。

## （二）购买新建住房问题

### 57. 新建住房出售主要分为哪几类？区别是什么？

新建住房（以下称新房）按照是否已通过竣工验收，可分为预售和现售。

预售和现售的最主要区别在于销售时，住房是否已通过竣工验收。已竣工验收的，视为现房，纳入现房销售管理；尚未完成竣工验收的，视为期房，纳入预售商品房管理。根据城市房地产管理法等法律法规，预售新房项目需达到法定条件且取得商品房预售许可证后，方可出售。

**相关法律法规依据：**城市房地产管理法第四十五条；《城市房地产开发经营管理条例》第二十二条；《城市商品房预售管理办法》第五条；《商品房销售管理办法》第六条。

### 58. 从哪能找到出售的新房？

一般而言，通过一些房地产门户网站或房屋交易信息网站、房地产开发企业或代理销售新房的房地产经纪机构网站及其 APP，可以较便捷地找到目前在售的新房项目名称、项目规模、开盘时间以及

各房屋户型等基本信息。如想进一步了解项目和新房的详细信息，可前往该项目销售处（售楼处）咨询。需要注意的是，房地产开发企业网站或者其 APP 仅展示自己开发销售的新房。房地产经纪机构、房屋交易信息网站或者其 APP 一般也仅展示与其有合作关系的项目，因此其展示项目通常不够全面。

同时，我国实行商品房预售许可制度，预售商品房项目均需所在城市的住房和城乡建设（房产）主管部门批准后方可预售。因此，拟购买预售商品房的，还可以通过商品房所在城市的住房和城乡建设（房产）主管部门官方网站，非常全面、便捷地查到正在预售的新房的项目名称、位置、价格、面积等信息。

## **59. 购买预售住房时需要注意什么？**

首先，要注意查看所购买的住房是否取得商品房预售许可证、是否存在已售或被查封情形。由于商品房预售许可证是按幢核发的，买房人需要注意拟购住房所在楼幢是否取得了商品房预售许可证，即是否在预售范围内。还要注意，有的可能已预售，或被查封，这类统称为“处于不可售状态”。购买

未取得商品房预售许可证的，或者处于不可售状态的住房，买房人的权利难以得到有效保护。

其次，签订购房合同要谨慎。一是要注意查看拟签署的商品房买卖（预售）合同是否属于住房城乡建设房屋、市场监管部门推荐的示范合同，如不属于，需要弄清原因并注意对比所签署的合同条文与示范合同条文的差异。必要时，可求助律师等专业人士提供帮助，以避免落入合同条文陷阱。二是对房地产开发企业的宣传、承诺，都应明确地写入合同中，通过合同约定，有效避免利益受损。如广告宣传和承诺，房地产开发企业不同意写入合同的，买房人应注意保存楼盘宣传资料、付款票据、承诺录音录像等相关凭证，一旦发生纠纷，可通过法律途径维护自身权益。三是核实合同是否包含商品房基本状况、房款计价方式、装修标准、基础设施和公共设施交付承诺、面积差异处理、交房时间、违约责任等必要条款。四是签署房地产开发企业提供的商品房买卖合同补充协议要审慎。要注意提防房地产开发企业通过补充协议加重买房人的负担，减轻甚至免除其应当承担的义务。如买房人对补充协议的内容难以把握的，应在商品房买卖合同中增加一条“补充协议中含有不合理的减轻或者免除本合

同中约定应当由出卖人承担的责任，或者不合理的加重买房人责任、限制买房人主要权利内容的，仍以本合同为准”。

第三，除合同中约定的购房总价款外，在签署合同前，还要明确是否存在其他需要支付的价款。

第四，要及时办理合同网签备案。目前各城市住房和城乡建设（房产）主管部门都建立了商品房买卖合同网签备案系统，为防止房地产开发企业“一房多卖”，要及时办理商品房买卖合同网签备案；具备条件的，还可以申请预购商品房预告登记。

**相关法律法规依据：**城市房地产管理法第三十七条、第四十五条。

## **60. 如何甄别新房销售宣传内容的真实性？**

可以从以下几个方面甄别新房销售宣传内容的真实性：

一是看宣传内容是否符合法律法规规定。新房项目的宣传内容应符合法律法规的相应规定，广告法要求房源信息应当真实，并规定了房地产广告不得含有的内容。根据《房地产广告发布规定》等法律法规，房地产预售、销售广告，必须载明房地产



开发企业名称、预售或者销售许可证号等；不得含有风水、占卜等封建迷信内容，不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺等；涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件等，如在规划或者建设中，应当在广告中注明。销售宣传内容存在违反法律法规的，不仅不能相信，还可以向有关主管部门投诉举报。

二是将销售宣传中承诺的内容写入合同。房地产开发企业承诺的精装修标准或者设置精装样板房的，应当要与实际交付一致。对此，可以将相关内容写入合同中，避免房地产开发企业虚假承诺。

三是周边配套设施建设的真实情况，可以通过规划等部门了解。

**相关法律法规依据：**广告法第二十六条。

## **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？**

可以要求修改。

与房地产开发企业签订新房买卖合同，应选择住房城乡建设（房产）、市场监管主管部门推荐的示范合同，房地产开发企业如不选用示范文本而另行提供合同文本的，应仔细审阅其中的内容，对不

合理的部分提出修改意见并写入合同中，避免口头约定。只有这样才能在日后发生争议时有据可循，最大限度地维护自己的合法权益。

## **62. 购买新房的定金可以退吗？**

购买新房时，房地产开发企业通常要求买房人签订认购书，缴纳一定定金作为担保。按照民法典规定的定金法则，如因买房人原因不能履约的，定金不予退还；如双方原因导致不能签署新房买卖合同的，房地产开发企业将定金退还买房人；如因房地产开发企业原因不能履约的，则双倍返还定金。

需要说明的是，签订正式合同前，房地产开发企业可能会收取如意向金、订金等预收资金项目，但只有定金才有担保性质。预收资金是否为定金性质，需要根据认购书等协议内容来确定，如预收资金具有担保性质，则归为定金；否则归为其他意向金或订金等。对不具有担保性质的预收资金，如不能履约，一般退还给买房人。

**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。

### **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。

## **68. 买房人可以拒绝收房吗？**

根据《商品房销售管理办法》《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》，买房人可以拒绝收房的情形主要有：

一是房地产开发企业迟延交付住房，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，但当事人另有约

定的除外。

二是未经规划部门批准的变更，导致商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品住房质量或者使用功能情形的。

三是住房主体结构质量不合格不能交付使用的。

四是住房质量问题严重影响正常居住使用的。

需要注意的是，买房人如果没有正当理由拒绝收房，将造成违约。根据民法典的规定，房地产开发企业按照约定交付住房，买房人无正当理由拒绝收房的，房地产开发企业可以请求买房人赔偿增加的费用。

**相关法律法规依据：**民法典第五百八十九条；《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》第九条、第十条、第十一条；《商品房销售管理办法》第二十四条。

## **69. 新房质量不符合交付标准怎么办？**

如新房质量不符合交付标准，在保修期内，房地产开发企业应当承担修复责任；拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买房人可以自行或者委托

他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由房地产开发企业承担。因房屋质量问题严重影响正常居住使用的，买房人可以请求解除商品房买卖合同和赔偿损失。

**相关法律法规依据：**《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》第十条。

## **70. 房地产开发企业延迟办理不动产权证书怎么办？**

因房地产开发企业原因，买房人未能在商品房买卖合同约定的办理不动产登记的期限或自合同订立之日起(预售房为交房之日起)90 日内取得不动产权证书的，买卖双方有特殊约定的，按照约定办理，否则可以追究房地产开发企业的违约责任。

**相关法律法规依据：**《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》第十四条。



## **71. 新房交付后，发现实测面积与合同约定面积不符怎么办？**

住房的实测面积与合同约定面积不一致的处理方式，应当在买卖合同中明确约定如何处理。如双方没有约定或者约定不明的，通常按照以下方式处理：

实测面积与合同面积误差不超过 3%，一般视为正常情况，根据实际面积来登记，房款多退少补。

住房的实测面积与合同面积误差超过 3%，买房人可以选择是否退房，房地产开发企业应返还房款及相应利息。如果买房人不想退房，分两种情况处理：实测面积大于合同面积的，买房人需补足 3% 部分的面积房款，超过 3% 部分的面积房款，由房地产开发企业承担，但该部分所有权仍属于买房人；实测面积小于合同面积，3% 部分的面积房款由房地产开发企业原价返还买房人，超过 3% 部分的面积房款，由房地产开发企业双倍返还买房人。

**相关法律法规依据：**《商品房销售管理办法》第二十条。

## **（三）购买“二手房”**

### **72. 常说的“二手房”是指什么样的房屋？**

“二手房”也称为“存量房”，目前我国法律法规对“二手房”没有明确的界定。“二手房”是在房屋买卖中通俗的说法。房地产开发企业销售的新建商品房，由于是建成后的第一次转让，通常被称为“一手房”。“一手房”再转让的，无论转让多少次，通常都被称为“二手房”。“二手房”包括二手住房及其他房屋。本手册中的“二手房”仅指“二手住房”。

### **73. 从哪能找到“二手房”的出售信息？**

寻找“二手房”出售信息的渠道主要有线上寻找和线下寻找。

线上寻找，是通过房地产经纪机构、房屋交易信息网站或者下载其 APP 查找。现在有很多线上信息平台或机构 APP，使用起来也很方便。买房人可根据自己的实际需求，例如拟购房的区域、房型、总价、面积等信息，从中筛选合适的房源。部分平台还有 VR 看房功能，可以节省很多时间和精力。

线下寻找，主要是直接到房地产经纪机构门店问询，查找出售的住房。有的小区物业公司也开展了“二手房”出售服务业务，这也是获取出售信息的一个渠道。

#### **74. 换房时应该先买房还是先卖房？**

换房时买卖房屋的顺序取决于对近期房地产市场走势的判断，一般存在两种情况：一是如果判断市场处于上行趋势，可先买后卖，但要注意买房时要与卖房人协商约定一个较长的付款周期，以防自己的房子短时间内卖不出去，无力按时支付房款造成违约；二是如果预计市场处于下行趋势，宜先卖后买，同时需要注意卖房人和买房人的间隔时间不宜太久，以防对市场判断失误，房价上涨买不到合适的房子。

#### **75. 购买“二手房”时，需核实房屋的哪些信息？**

买房时需核实的房屋信息包括房屋的实物状况、区位状况和权益状况，了解其是否与卖房人或房地产经纪机构提供的信息一致。实物状况包括房屋的面积、户型、楼层、朝向、建成年代、装修、

电梯、水电气暖等情况；区位状况包括房屋的位置、周边的交通、学校、医院等情况；权益状况包括房屋及土地所有权性质、出租、抵押（在办理过户之前，需要先行解除抵押）、共有等情况，特别需要注意检查房屋本身是否存在质量问题，如漏水、需大修等。

## **76. 购买“二手房”时，对意向房源要重点检查核对哪些事项？**

在正式交易前，买房人要注意重点检查核对以下事项：

一是注意查看意向房源的权属证书、卖房人的身份证明，认真核对卖房人是否与不动产权证书（房屋所有权证）上记载的所有权人一致，如意向房源为共有财产，还要取得其他共有人的书面同意。

二是了解意向房源是否属于保障房、小产权房等国家限制或禁止交易的房屋，是否存在查封、异议登记等限制交易的情况，如存在则不能购买。

三是查询意向房源是否具备上市交易条件，如出售保障性住房产权是否满五年、是否取得原产权单位或住房城乡建设（房产）主管部门同意上市的

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。

## **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。 |

|                                                           |                                                                                   |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>适合人群</b></p>                                        | <p>前期还款压力大，适合前期还款能力较强的购房者。</p>                                                    | <p>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。</p>                                           |
| <p><b>示例：</b>如，总贷款金额 200 万，贷款年限 25 年（300 月），利率 4.65%。</p> | <p>首月还款 14416.67 元，以后每月递减 25.83 元，利息总额 116.64 万元。</p>                             | <p>每月还款均为 11287.61 元，利息总额 138.63 万元。</p>                                          |
|                                                           | <p>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。</p>                      | <p>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。</p>                      |
|                                                           |  |  |

### 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。

### **90. 购买“二手房”时如何避免因物业交割产生的纠纷？**

为规避因物业交割产生的纠纷，可采取的方式主要有：

一是买房人在办理过户前要求卖房人结清所有的费用，如卖房人尚有欠费未结清的，可要求其书面告知缴费情况。

二是付房款的时候留下一定比例的尾款，作为物业交割保证金。办理房屋交接手续，验收无误后，签署《物业交割单》，再退还物业交割保证金。

三是核查卖房人的缴费票据（例如水费、电费、燃气费、物业费）。

四是在“二手房”买卖合同中约定缴费责任方，明确买房人的缴费义务到何时为止。

## **91. 卖房人不按照合同约定按期交房，该怎么办？**

房屋交付是房屋买卖的重要环节，在签订房屋买卖合同时，除要对交房时间进行约定外，还要约定不能按期交房应承担的违约责任进行约定。除出现不可抗力或者存在合同约定的其他免责事由外，卖房人不按照约定按期交房，买房人可采取调解、仲裁、诉讼等方式，依法要求卖房人交房并承担违约责任。

## **92. “二手房”过户完成后，卖房人不迁出户口怎么办？**

如果房屋买卖合同中没有约定卖房人户口可



延迟迁出或不迁出事宜，买房人可携带不动产权证书（房屋所有权证）和房屋买卖合同等材料，到公安派出所申请迁入户口。由派出所为买房人在其购买的住房地址上立户，并告知卖房人在一定时间内将其户口迁出，否则作冻结、空挂等处理。为避免户口迁出问题纠纷，房屋买卖合同中应明确约定卖房人迁出户口的时间及违约责任。

### **93. 委托房地产经纪机构购买住房需要注意什么？**

委托房地产经纪机构购买住房要注意以下两点：

一是寻找正规的房地产经纪机构和专业性强的房地产经纪人员提供服务。正规的房地产经纪机构是指在住房城乡建设（房产）主管部门备案的经纪机构，通过查看机构的备案证明或者登录当地住房城乡建设（房产）主管部门网站查询。房地产经纪人员可以通过查看经纪机构网站上经纪人员的介绍，优先选择持有全国房地产经纪人或协理职业资格证书并办理执业登记，且执业时间较长的经纪人员。

二是要签订房地产经纪服务合同，约定好委托

事项和佣金数额、支付条件、支付主体、支付方式，以及购房出现违约等情形佣金的处理方式等。

#### **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？**

房地产经纪人员提供服务的交易中，买房人通常需要签订合同有：与房地产经纪机构之间签订房地产经纪服务合同；与交易另一方签订房地产交易合同，如存量房买卖合同、住房租赁合同等，或与交易另一方、房地产经纪机构三方之间签订交易中介合同，如房地产买卖中介合同等；贷款购房的，还有买方与银行之间签订借款合同。

签订房地产经纪服务合同，对房地产经纪机构、买卖委托人之间的权利义务进行明确，有效避免服务内容不明确、服务乱收费等问题引发的纠纷。因此，为更好维护权益，委托房地产经纪机构提供服务时，应当签订房地产经纪服务合同。

## **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。