

租房诀窍

红霞 主编



 中国科学技术出版社

红霞 主编

租房 诀窍

中国科学技术出版社

·北 京·

图书在版编目(CIP)数据

租房诀窍/红霞主编. - 北京:中国科学技术出版社,2006.6

ISBN 7-5046-4364-5

I.租… II.红… III.住宅-基本知识-中国

IV.F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 049391 号

自 2006 年 4 月起本社图书封面均贴有防伪标志,未贴防伪标志的为盗版图书

中国科学技术出版社出版

北京市海淀区中关村南大街 16 号 邮政编码:100081

电话:010-62103210 传真:010-62183872

<http://www.kjpbbooks.com.cn>

科学普及出版社发行部发行

北京玥实印刷有限公司印刷

*

开本:850 毫米×1168 毫米 1/32 印张:7 字数:150 千字

2006 年 6 月第 1 版 2006 年 6 月第 1 次印刷

印数:1-4 000 册 定价:20.00 元

(凡购买本社图书,如有缺页、倒页、脱页者,本社发行部负责调换)

前 言

当今社会,今天花明天的钱,提前消费,按揭买房成了许多人的一致行为,不买房成了落伍的标志。其实,按揭买房并不适合所有的人。在许多城市家庭里 6 个人买一套房,小两口所有的积蓄,加上双方父母的养老钱,只能交上一套新房的首付。

在接下来的很多年,还要承担着每个月几千元的月供。父母总会老去,年轻人也可能跳槽甚至失业,对于未来这些可能需要的花费,房子卸去了许多家庭的应付能力。于是,生活的开支被尽可能地压缩,生育的计划被一再地搁置,所有的业余爱好都变成一种奢侈,不敢跳槽,不敢创业。为了一套房子,除了这些付出的代价外,或许还要面对加息的风险、持有成本的提高和楼市本身的风险。

对于目前工作还不稳定的年轻人,不妨在置业时考虑一下租房。2005 年国内某知名金融公司发布的房地产抽样调查分析报告显示,目前国内购房成本或月供已超过租房成本,即“买房不如租房”。买房是改善居住条件的途

径,租房也是一条途径。

21 世纪的今天,越来越多的年轻人对“置房置地”的投资方法已经不屑一顾,抛开这种惯用的旧理念,他们更青睐没有负担、不被固定资产羁绊、省钱又省事的简单理财和消费。

有关调查显示,目前上海的租房者已超过 150 万人,其中有 20% 以上是月收入高于 5 000 元的白领。租房过日子也很幸福。用他们的话说,“我们不是买不起房子,而是不愿被套住”,“那些所谓有车有房的按揭族们,天天勒紧裤带,节衣缩食,面如菜色,不懂生活!”

在这种观念的影响下,信奉“买不如租”的人越来越多,“出租主义”在大都市日渐成为一种时尚。租房,不仅是一种生活态度,也是一种理财之道。



第一章 房屋租赁理论篇	1
第一节 房屋租赁的定义	1
第二节 房屋租赁的种类	2
第三节 房屋租赁的条件	3
第四节 签订租房合同的法律问题	4
第五节 签订租房合同应准备的文件	6
第六节 房屋租赁合同的内容	7
第七节 无效的租房合同	10
第八节 房屋租赁纠纷的类型	12
第九节 房屋租赁登记的性质	13
第十节 申领《房屋租赁证》的手续	14
第十一节 房屋出租应缴纳的税费	17
第十二节 房屋出租与管理	19
第十三节 房屋租赁市场细分	20
第十四节 租房投资收益计算方法	21
第十五节 合理的房屋投资回报率	23
第十六节 房屋租赁的税收筹划	25
 第二章 租房诀窍之房东篇	 29
第一节 租房也要挑时间	29
第二节 冬季房屋快租三妙招	30

第三节	闲房出租要看三个标准·····	32
第四节	出租房屋老房东传授高招·····	33
第五节	小套房设施齐全受青睐·····	36
第六节	出租房屋要留心的细节·····	38
第七节	快速出租手中房屋的窍门·····	39
第八节	二手房租赁靠装修抬身价·····	40
第九节	出租房屋如何避开法律纠纷·····	41
第十节	包装有术提升房屋附加值·····	42
第十一节	“带租约售楼”避险六招·····	44
第十二节	租赁高峰期五招快速当房东·····	47
第十三节	租房如何防范出租风险·····	50
第十四节	房屋租赁投资四大要诀·····	51
第十五节	以租养房的诀窍·····	52
第十六节	怎样做一个聪明的房东·····	54
第十七节	房东应对房客三大招数·····	55
第十八节	加息后如何提高租房收益·····	57
第三章	租房诀窍之房客篇·····	59
第一节	网上租房需慎之又慎·····	59
第二节	房客租房核实有效证件·····	61
第三节	租房注意的关键环节·····	62
第四节	租房谨防黑中介打折陷阱·····	64
第五节	房客租房简单五部曲·····	65
第六节	大学刚毕业如何租房·····	68
第七节	订合同讲诚信重沟通·····	70
第八节	租房宝典五大招数·····	71

第九节	小心不法中介的五大骗术·····	73
第十节	“菜鸟”租房四大注意·····	75
第十一节	租房前看房三要诀·····	76
第十二节	找中介租房避免受骗·····	78
第十三节	四大绝招省力租靓屋·····	81
第十四节	地铁沿线租房三大注意·····	83
第十五节	租房要避免三大误区·····	83
第十六节	找到好中介安全租好房·····	84
第十七节	房客杀价秘诀十三招·····	86
第四章	租房纠纷之律师篇·····	87
第一节	房主有权要求恢复原状吗·····	87
第二节	承租人煤气中毒死亡咋办·····	88
第三节	房客擅自维修房屋费用是否自担·····	88
第四节	租户应承担额外水电气费吗·····	89
第五节	承租人在哪些情况下可解除合同·····	90
第六节	房屋出租如何办理手续·····	91
第七节	承租人能否将房屋转租给他人·····	92
第八节	房子转租租金该加给房东吗·····	93
第九节	租房合同无约定赔偿条款怎么办·····	93
第十节	租房遇到房屋转让怎么办·····	94
第十一节	租期内房屋拆迁如何保障权益·····	95
第十二节	未经房主许可转租合法吗·····	97
第十三节	续签合同中介能再收佣金吗·····	98
第十四节	房客转租要征得房东同意吗·····	99
第十五节	抵押的办公房能否租赁·····	100

第十六节	转租合同如何签订	101
第十七节	转租收益应归谁所有	102
第十八节	租赁合同未到期能否售房	103
第五章	房屋出租之城市篇	107
第一节	北京房屋租赁税率下调	107
第二节	北京地铁沿线租赁状况	109
第三节	北京轨道周边租房全攻略	112
第四节	北京房屋租赁市场回顾与展望	113
第五节	上海租好房四大诀窍	116
第六节	在上海租房如何方便省心	120
第七节	上海租房立新规人均面积有底线	121
第八节	上海租房市场年末转入淡季	122
第九节	上海高档房屋租赁指南	123
第十节	上海小户型租赁不受淡季影响	124
第六章	房屋出租之风险篇	127
第一节	出租房要签订治安保证	127
第二节	提高警惕防中介诈骗	129
第三节	房屋租赁三种骗招	130
第四节	租赁高峰期谨防四大陷阱	132
第五节	租房陷阱多不要轻易掏腰包	135
第六节	租房要当心房托	138
第七节	房屋租赁如何应对“扯皮”	140
第八节	租房合同须防文本陷阱	143
第九节	北京坚石公司诈骗启示录	146

第十节 租房小心黑中介耍花招	148
第十一节 “带租约售楼”小心陷阱	151
第十二节 房产投资的风险揭示	153
第十三节 购租金回报房慎对高风险	155
第十四节 房屋出租有险可保	156
第十五节 租房逃避税费的法律风险	159
第十六节 房屋出租的潜在风险	162
第七章 房屋出租之投资篇	165
第一节 “以房养房”剖析租金与还贷	165
第二节 闲置房巧出租短租创收益	167
第三节 主妇手握 20 套房轻松赚钱	169
第四节 50 万元房月租多少好投资	170
第五节 租赁市场淡季“短租”火爆	171
第六节 二手房租赁投资全攻略	173
第七节 “带租约售房”新的出租模式	175
第八节 “一房”出租率高收益丰厚	177
第九节 写字楼租金有攀升趋势	177
第十节 投资商铺要看收益及还贷	179
第十一节 小户型出租把握三原则	180
第十二节 高校边买房好出租	182
第十三节 巧改房屋出租收益高	185
第八章 房屋出租之心得篇	187
第一节 房产投资不要期望太高	187
第二节 市区出租房屋要看地段区域	188

第三节	房产租赁让人上瘾	190
第四节	投资之前先做调查	191
第五节	尾房也是不错的选择	191
第六节	心态平稳才能赚钱	192
第七节	好住宅需要好包装	193
第八节	空房屋低租金最受欢迎	195
第九节	完善租房合同做到自我保护	196
第十节	投资差地段也有好机会	197
第十一节	紧抓市场脉搏变换投资思维	199
第十二节	投资新房不如旧房	201
附录	房屋租赁合同样本	205
参考文献		213
后记		214

房屋租赁理论篇

第一节 房屋租赁的定义

一、房屋租赁的含义

房屋租赁是指出租人以口头协议或签订合同的形式将房屋交付承租人占有、使用与收益,由承租人向出租人支付租金的行为。但是旅馆业的客房出租和房屋场经营中的柜台出租不属于房屋租赁范围。

二、房屋租赁的法律特征

- 1.房屋所有权与使用权的分离。
- 2.出租人为房屋的所有权人及经出租人授权的处分权人或委托代理人。
- 3.出租人转让房屋的使用权,承租人以支付租金作为对价取得房屋使用权与收益权。
- 4.租赁的标的是不动产,属于合同约定的特定物,在租赁期满后,承租人应当及时返还出租房屋。
- 5.租赁双方应当签订书面合同,约定双方的权利义务,并履行登记备案手续。

第二节 房屋租赁的种类

一、公房租赁

公房租赁是指公房所有人或管理人将国家所有或集体所有房屋交给承租人使用,承租人交付租金的法律行为。

二、私房租赁

1. 私有房屋出租人应当具备的条件

出租私有房屋必须是出租人自住有余的房屋,产权必须明确。出租人必须是房屋所有权人。共有房屋出租的,须提交共有人同意出租的证明书或委托书。产权不清、违章搭建或危险房屋、门窗不全缺乏安全设施、卫生条件差、出租人无合法资格或无管理能力的房屋不能出租。任何人不得直接将私有房屋出租给外国或港澳地区驻本市机构,必须由市房管机关指定的部门办理代理租赁手续。

2. 私房出租应办理的手续

(1)房主或代理人首先向公安派出所提交私房出租申请及产权证明、承租协议、治安承包协议书,公安派出所审核批准的,发给《私房出租安全许可证》后,到房屋所在地的房屋管理部门办理出租登记手续,颁发《私房出租许可证》。凡未办理出租登记手续,无《私房出租安全许可证》和《私房出租许可证》出租私房的,一律视为违法出租,依法予以取缔。

3. 私房出租人的义务

(1)负责查验承租人的合法身份证明及育龄人员计划

生育证明。

(2)填写《私房出租登记本》并在 24 小时内向所在地公安派出所或外来人口管理办公室报告。

(3)督促、带领承租人于 3 日内到公安派出所或外来流动人口管理办公室办理申报暂住手续,承租人离开时,申报注销。

(4)负责对承租人进行法制宣传,发现承租人有违法行为及时向有关部门报告。

(5)房屋租赁人要缴纳税费:

A.合同印花税,出租双方各按合同金额的 0.1% 缴纳。

B.营业税及附加税、房产税、个人所得税,由出租人按租金的 5% 交纳。

C.租赁合同备案费,100 元/件。

4. 私房承租人的义务

(1)持有合法身份证明。

(2)育龄人员必须持有《流动人口计划生育证》。

(3)办理暂住证。

(4)外来务工经商人员要按规定缴纳城市建设费。

(5)承租三个月以上的人员须进行卫生防疫检查。

第三节 房屋租赁的条件

如果你有一套房子想出租,最好先了解清楚自己的房子是否具备出租条件,如果条件具备,就需要比较一下房产周边物业的租金情况,以便衡量自己的定价,房屋的地

段、质量、户型、装修档次、电器配备等都是房屋租金的关键因素。需要提醒的是,以下房屋是不允许出租的:

一、凡新建住宅,在未经国家有关部门综合验收和未取得出售或租赁许可证的房子不能出租。

二、不具备《房屋所有权证》的房子不能出租。

三、产权共有的,在共有人意见不一致和产权权属有争议的房子不能出租。

四、未签订书面《房屋租赁合同》和未办理房屋租赁登记备案手续的房屋不能出租。

五、租用房管部门的公有住房或其他企事业单位“自管房”的房屋不能出租。

六、未经原出租人同意,承租人现住的全部或部分房屋不能出租。

七、已经抵押的房屋,在未得到抵押人同意的情况下不得出租。

八、未经国家规划部门批准的违章建筑或是私自建造的“无证房”不得出租。

九、有倒塌危险的破旧房屋或临时建筑不准出租。

十、有关法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第四节 签订租房合同的法律问题

在房屋正式交割前,交易双方应当签订一个《租赁合同》,这对双方都有好处。签订合同看起来当时有些麻烦,但是事前有一个文字的东西,双方都按约定来做,对双方

都有一个约束,能够使以后少出现不必要的矛盾,出现矛盾时也有据可查,避免出现大的麻烦。

房屋租赁合同属于不动产租赁合同,是租赁合同的一种。根据我国《合同法》第二百一十二条:租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益,承租人支付租金的合同。房屋租赁合同是一种承诺合同,也就是说,合同一经签订,即对双方当事人具有法律约束力,出租人不仅应按时交付作为标的物的房屋,而且交付的房屋应符合约定的使用目的。

房屋租赁合同中的出租人一般是房屋的所有人,但并不限于所有人。凡对标的物享有合法的使用权的人,都有权将其使用的标的物转由他人使用,成为出租人。承租人不得以出租人不享有房屋的所有权为由主张合同无效,拒绝支付租金,只能要求出租人承担不履行合同的违约责任。同时,《合同法》第二百二十四条:承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。

承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效,第三人对租赁物造成损失的,承租人应当赔偿损失。这一条款规定了承租人的转租权,说明承租人只要有出租人的合法授权,也可以行使部分出租人的权利,只是其权利的行使要受到一定的限制。

根据我国《城市房地产管理法》,房屋租赁不仅须由双方当事人签订租赁合同,而且应向房产管理部门备案。房屋租赁中如一方系房地产经营公司,则其租赁活动应在当地房地产交易所进行。由于房屋是特定物,双方应在租赁合同中明确约定标的物的质量和数量。质量指房屋的内部

构造、使用的建材、相应的配套设施等,数量则指房屋的面积、间数等。

这是房屋租赁合同的主要条款,也是出租方收取租金的依据。如果出租方不能按照约定交付标的物或交付的标的物不符合约定条件,例如房屋面积与合同约定有误差,应视为出租方交付的标的物有瑕疵,承租人可要求追究对方的违约责任,可以采取书面形式通知对方要求解除合同,也可以双方经协商减少租金,变更合同内容。

如果出租人交付的房屋状况与约定不符,承租人能否用其他手段如拒交物业管理费等来对抗呢?这要看双方在合同中的约定。如果双方约定物业管理费由承租人支付,则承租人不能拒绝支付物业管理费。

租金由出租人收取,是承租人使用房屋的对价。物业管理费则由物业管理公司收取,是物业公司以自己的经营活动为所有业主、租户提供服务所收取的费用,两者不是一个法律关系,不能混为一谈。但如双方在合同中对于此项无具体约定,则出租人无权要求承租人支付物业管理费。

第五节 签订租房合同应准备的文件

一、出租方应当准备的文件

1. 房地产权证书(或者类似的文件)。
2. 如果房屋是共有的话,还需要得到共有人的授权。
3. 如果是转租,需要得到房主的书面转租同意书或者原租赁合同中有转租条款以及原租赁合同复印件。