

胡丽芳 崔磊 编著



HIRE
PREMISES

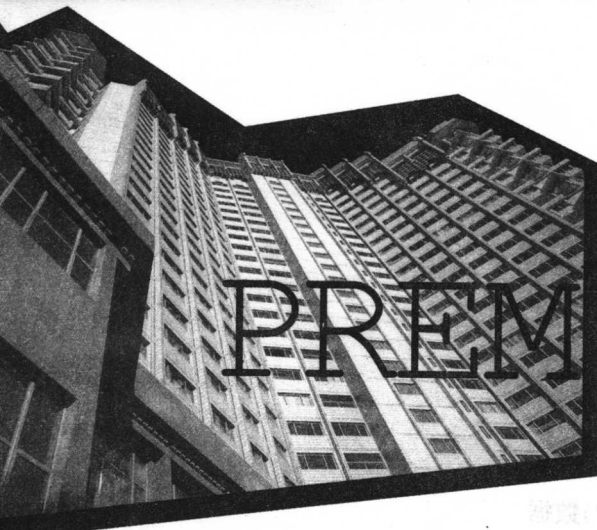
快乐房东
ZUO KUAI LE FANG DONG DE 138 GE JUE QIAO

做快乐房东的
138 个诀窍



中华工商联合出版社

胡丽芳 崔磊 编著



HIRE PREMISES

做快乐房东的 138个诀窍

责任编辑：孟 斌

封面设计：山水美源

图书在版编目(CIP)数据

做快乐房东的 138 个诀窍 / 胡丽芳, 催磊编著. —北京: 中华工商联合出版社, 2005. 1

ISBN 7-80193-209-9

I. 做... II. ①胡... ②催... III. ①住宅—租赁—基本知识②住宅—租赁—法规—中国 IV. ①F293.35
②D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 139765 号

中华工商联合出版社 出版、发行

北京东城区东直门外新中街 11 号

邮编: 100027 电话: 64153909

网址: www.gslchs.com.cn

河北月华胶印厂印刷

新华书店总经销

880×1230 毫米 1/32 印张 6.625 120 千字

2005 年 1 月第 1 版 2005 年 1 月第 1 次印刷

ISBN7-80193-209-9/F·83

定 价: 19.80

前言

QIAN YAN

居住水平的提高，理财观念的增强，使得许多人看好了投资房产出租，觉得这是一个能轻松稳妥赚钱的不错途径。于是，房东这一行，虽不是职业，却有许多人开始做起来。

在很多人的印象中，出租房子，房东只要“坐”着收取租金就行了；做房东，可以轻松赚钱，很快乐。但事实真的就是这样吗？No，并不是所有的房东，只要有房子出租就可以“坐”着数钞票了。也许您的房子根本就不好出租；也许您的房子顺利出租了，但却和房客产生了意想不到的纠纷；也许还有别的麻烦事情发生，想到这些，您是不是觉得还是别做房东了吧。

值得欣慰的是，这个世界上真的有“坐”着快乐赚钱的房东。他们往往很精明，但他们却不冷血，他们很愿意帮助别人。他们拥有一把法律和爱心的双刃剑，用自己的智慧潇洒地舞着，舒心地赚着钱。

您是不是特别想知道他们是怎样达到这种境界的呢？怎样才能做个舒心赚钱的快乐房东呢？本书

将按照出租房屋的流程顺序向您介绍出租房屋各个环节的内容。语言通俗有趣，可以使读者在轻松的阅读中，获得作为一个想轻松赚钱的房东所需要的一些很重要的房屋租赁经营技巧方面的知识。同时本书还系统介绍了房屋租赁常识以及大量常见租赁纠纷问题处理的方法和法律依据，这些内容不但出租者受用，作为求租者也是很受用的。本书内容丰富，不仅可以作为百姓理财的实用指导书籍，同时也可作为个人在租赁纠纷中维权的参考书籍。

NO.1 房屋出租前的准备 (1)

一、准房东必备的租赁常识 (3)

1. 什么是房屋租赁? (4)
2. 房屋租赁主要有哪几种形式? (4)
3. 出租房屋需要了解哪些房屋权利状态? (6)
4. 房屋租赁应当遵循哪些原则? (8)
5. 房屋租赁的一般流程是怎样的? (9)
6. 房屋出租应当具备哪些合法条件? (9)
7. 哪些情形下的房屋不能出租? (10)
8. 未取得房地产权证的房屋怎样出租? (11)
9. 个人怎样办理《房屋租赁证》? (11)
10. 向外来人员出租房屋应遵守哪些规定? (12)
11. 如何申办《房屋租赁治安许可证》? (13)
12. 如何办理纳税手续? (13)
13. 哪些房屋出租应当缴纳土地收益金? (14)
14. 什么是廉租住房? 承租人能否转租廉租住房? (14)
15. 住宅用房和经营性房屋的租赁有何不同? (15)
16. 出租房屋如遇拆迁应如何安置? (16)
17. 租赁当事人违反哪些规定,应当追究法律责任? (16)

二、透视租金“魔方” (18)

18. 租金ABC (19)
19. 租金的主要构成因素有哪些? (20)
20. 拟定租金还需要考虑哪些因素? (22)
21. 怎样搜集租金行情? (24)
22. 科学拟定租金 (25)

目 录

三、让房子顺利租出好价钱的诀窍 (27)

23. 把握 5 个和高出租率相关的关键词 (28)

24. 增加房子的魅力指数 (29)

25. 掌握租金艺术 (33)

26. 采用灵活变通的人性化出租方略 (35)

NO.2 房屋出租财务分析 (39)

一、精明房东的账本都记着什么 (41)

27. 和房屋出租相关的 5 个计算公式 (42)

28. 房屋出租人应缴哪些税费? (42)

29. 房屋租赁税收计算方法 (44)

30. 投资回报率多少合算? (44)

31. 家有闲房是租还是售? (46)

二、写进账本里的投资陷阱和风险 (48)

32. 房地产开发商制造的“投资诱惑”陷阱 (49)

33. 不可忽视的租金成本 (50)

34. 房屋出租过程中常见的潜在风险 (51)

35. 怎样算“以租养房”这笔账? (52)

NO.3 确定承租人 (55)

一、吉屋择善客是怎样实现的 (57)

36. 找寻房客的常见渠道和方式有哪些? (58)

- 37. 房客通常是哪些人? (60)
- 38. 好房客的特点是什么? (61)
- 39. 怎样通过洽谈选择合适的房客? (61)
- 40. 试租正流行 (63)
- 41. 当心房客骗租 (64)

二、找“洋房客”——做个老外房东 (66)

- 42. 我国法律对出租给外籍人士的房子有何规定? (67)
- 43. 购买什么样的房子才能成为外租热房? (67)
- 44. 买“内销外租房”要注意哪些方面? (70)
- 45. 怎样装修布置一套吸引老外眼球的房子? (71)
- 46. 如何成功地把房子租给老外? (74)
- 47. 签订涉外出租合同时应注意哪些事项? (75)

三、房东过招房屋中介 (78)

- 48. 委托中介公司出租的租赁流程是怎样的? (79)
- 49. 中介租赁服务收费有何规定? (80)
- 50. 什么是居间合同?其主要特征有哪些? (81)
- 51. 居间合同有哪些主要条款? (81)
- 52. 如何挑选中介公司出租房屋? (82)
- 53. 怎样和中介合作, 合作中应注意哪些问题? (84)
- 54. 什么是房屋银行, 如何选择房屋银行并与其合作? (86)
- 55. 房东房客续签合同, 中介能再收佣金吗? (87)
- 56. 委托中介租赁常见陷阱 (87)
- 57. 怎样防范中介陷阱? (91)
- 58. 防范中介陷阱的利器——房屋承租居间合同文本示例 (96)

目 录

四、看房接待和价格协商技巧 (104)

- 59. 怎样做好看房接待? (105)
- 60. 了解租房人常见的杀价招数, 做到知己知彼 (105)
- 61. 看房时若想留住看房客有哪些技巧? (106)

NO.4 签订合同 圆满出租 (109)

一、了解您的“尚方宝剑”才能舞好它——租赁合同概述 (111)

- 62. 什么是房屋租赁合同? (112)
- 63. 房屋出租是否一定要签订书面租赁合同? (112)
- 64. 房屋租赁合同应包括哪些条款? (112)
- 65. 签订《房屋租赁合同》应当准备哪些文件? (113)
- 66. 什么是房屋租赁保证金? (114)
- 67. 收取押金应该注意哪些事项? (114)
- 68. 房屋租赁合同登记备案的含义是什么? (115)
- 69. 如何房屋租赁登记备案, 申请房屋租赁登记备案应当提交哪些文件? (115)
- 70. 在办理房屋租赁登记备案时, 手续费如何缴纳? (115)
- 71. 租赁当事人一方是否可以单独办理租赁合同登记备案? (116)
- 72. 租赁关系建立以后, 出租人的主要权利和义务 (116)
- 73. 房屋承租人的主要权利和义务 (117)
- 74. 租赁当事人可否变更或解除合同? (118)
- 75. 什么情况下出租人有权终止合同? (119)
- 76. 承租人在哪些情况下可以解除租赁合同? (119)
- 77. 续租房屋有什么规定? (120)

二、宝剑细雕——怎样正确理解和详细约定房屋租赁合同 (121)

- 78. 怎样审查房屋租赁合同之当事人主体资格? (122)
- 79. 怎样约定房屋租赁关系中标的物状况? (122)
- 80. 怎样约定租赁用途? (123)
- 81. 怎样约定租赁期限? (123)
- 82. 怎样约定租赁价格及物业费用? (124)
- 83. 怎样约定租赁期间房屋的修缮责任? (124)
- 84. 怎样约定变更与解除租赁合同的条件? (125)
- 85. 怎样约定租赁期间的转租行为? (125)
- 86. 怎样约定违约责任及其他必要条款? (126)
- 87. 如何签订“双赢”的租赁合同? (126)
- 88. 房屋租赁合同文本示例 (130)
- 89. 商住楼租赁合同文本示例 (135)

三、不可忽视的物业交验和租赁安全 (142)

- 90. 物业交验马虎不得 (143)
- 91. 物业交验前查看自己的物业状态 (144)
- 92. 怎样进行物业交验? (145)
- 93. 怎样保证租赁安全? (147)

NO.5 理性而快乐的维权 (149)

一、维权不只法律一种方式 (151)

- 94. 给房客一个温暖的家, 给自己一颗舒心的药 (152)
- 95. 时刻防范房屋租赁纠纷 (154)
- 96. 纠纷来了, 通过哪些途径解决? (157)

目 录

97. 房地产租赁纠纷主要有哪些类型，一般如何解决？ (158)
- 二、纠纷来了，依法理性维权便是兴由之路 (160)
98. 房屋租赁合同未登记，房客是否可以不缴纳房租？ (161)
99. 租赁合同未经备案，作为新房东有权“赶走”老房客吗？ (162)
100. 承租人提前退租怎么办？ (163)
101. 私房租赁期满，如承租人不搬出，也不愿意加租，如何处理？ (164)
102. 出租人想收回房屋自住，承租人不肯搬迁，如何处理？ (166)
103. 租赁期满，承租人不能接受原租赁条件，租赁关系如何处理？ (167)
104. 租赁期届满，出租人因外出未归而无任何续租的明确表示时(包括书面的或口头的或行动的)，租赁关系如何处理？ (168)
105. 租赁期限未到，房东如何收屋才合法？ (169)
106. 租赁期满后，房主是否可以立即叫房客迁出？ (171)
107. 续不续租应该谁做主？ (172)
108. 租赁期满，租约能不能“自动续约”？ (173)
109. 房客提前解除合同，赔偿数额如何确定？ (173)
110. 已经出租的房子还能出售或者抵押吗？ (174)
111. 出租房屋转让遇承租人不愿搬出怎么办？此时房东怎样安置房客？ (175)
112. 已抵押的房屋还能不能出租？有哪些限制？ (177)
113. 租赁合同未登记备案，房客没有“优先购买权” (178)

目 录

114. 作为新房东怎样变更租赁手续? (179)
115. 房地产的租赁权能不能进行抵押? (179)
116. 房屋租赁期限内, 承租人或者出租人死亡后, 租赁合同怎样处理? (180)
117. 出租房如遇拆迁, 怎样处理租赁关系? (181)
118. 租户的安置是否就是房东的义务, 拆迁单位对租户有没有责任? (181)
119. 租赁期间房屋维修谁负责, 房东、房客、还是物业公司? (182)
120. 房租涨价, 房东是否可以要求更改租赁合同? (184)
121. 承租人无故拖欠租金怎么办? (184)
122. 承租人延期支付租金的违约金怎样计算? (185)
123. 租用房屋不满一个月的怎样计租? (186)
124. 房屋买卖过程中, 承租人应该向谁支付租金? (186)
125. 房客拖欠费用擅自开溜, 负责介绍的中介公司是否担有责任? (187)
126. 房屋出租后该由谁付物业费, 房东还是房客? (187)
127. 房客若未按约付物业费, 房东是否要承担连带责任? (188)
128. 房客欠租, 房东能否不让房客走或者扣押其财产? (188)
129. 如果房客在居住期间对房子进行装修, 停止租用后能要求他将装修部分还原吗? (190)
130. 租房人能擅自安装空调吗? (191)
131. 因房屋质量问题影响正常使用时, 承租人该如何处理? (192)

目 录

- 132. 房屋出租损坏谁负责? (192)
- 133. 房东能否随便进入已经出租的房子? (193)
- 134. 房东有权不让房客转租房吗? (194)
- 135. 承租人转让承租权是否也要争得房东的同意? (195)
- 136. 房屋转租后,谁应该享有这份收益? (196)
- 137. 房客擅自转租,房东如何处理? (197)
- 138. 房客扰邻产生纠纷,出租人是否可以解除合同? (198)

No.1 房屋出租前的准备

做房东快乐赚钱的第一个秘密——对自己有足够的信心，相信自己能够成为一个快乐赚钱的房东，而且有信心做好充足的准备。

做房东，第一件事情就是做好充足的房屋出租准备。看起来很简单吧，精明的房东总是把这种看似很简单的事情很认真地做好，他们说这就是通往“坐着”快乐赚钱大道的路口。显然，认真地做好房屋出租准备是使您能够快乐赚钱的首要事情。

下面我们就向您介绍做房东快乐赚钱的第一步：做好充足的房屋出租准备。

做好房屋出租准备，看似简单，其实并不是一件很容易的事情。首先，您要准备好待出租的房子。尤其是对于买房出租的房东们，您得有理智敏锐的投资头脑。其次，在准备好待出租的房子的同时，您还要为合法出租自己的房子做好准备，不然您所做的一切都将因不合法而徒劳。也就是说，必要的租赁常识和法律知识也是您快乐赚钱不可忽视的前提，这将是您成为快乐赚钱房东的重要意识和准备。最后，做好房屋出租准备，您还得掌握使自己的房屋快速租出好价钱的技巧。

本章是准房东必读的一章，内容包括使您的房屋合法出租的租赁常识和使您的房子快速出租的技巧两部分。想快乐轻松地赚钱吗？准房东们认真看看吧！

一、准房东必备的租赁常识

有一个正确的引导，朝着一个正确的方向前进，您才能更快地到达自己的目的地。快乐赚钱的房东首先是一个合法房东，想轻松快乐赚钱，必须懂得怎样使用法律这把宝剑，为自己劈斩租赁路上各种各样的麻烦。下面的租赁常识问答可以说是使您轻松快乐赚钱的一个热身运动，不可不做。

1. 什么是房屋租赁？

房屋租赁，是指房屋所有权人或授权经营管理人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，承租人向出租人支付租金的行为。

下列行为也视为房屋租赁：

(1) 以联营、承包等名义提供房屋给他人使用，取得收益而又不承担经营风险的变相租赁行为。

(2) 规划管理部门批准建盖的临时建筑用于出租的。

(3) 将房屋内的场地出租给他人从事生产、经营、业务活动的。

(4) 以借用名义将房屋提供给他人作为从事生产、经营、居住用房并获取收益的。

按房屋使用性质不同，房屋租赁可分为居住房屋租赁和非居住房屋租赁：

(1) 居住房屋租赁，是指以居住、生活为目的的房屋租赁。

按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，住宅用房的租赁应当执行国家和房屋所在城市人民政府的租赁政策。保障居民的基本生活需要，维护社会安定团结。

(2) 非居住房屋租赁，是指以生产经营为目的的房屋租赁，包括生产用房、办公用房、经营用房等。

2. 房屋租赁主要有哪几种形式？

根据现行法规的规定，房屋租赁主要有以下7种形式：