

优化房地产中介的4大提升项

职业道德

强化中介机构
职业道德和服务意识，
扭转利润至上的理念

法律法规

建立中介服务
完整的法律法规体系，
对行业实施精细化管理

监管力量

加强监管力度
规范中介机构行为，
发挥房地产中介良性
发展清理器的作用

专业人才

培育融会贯通房地产业务及法律，
兼具获取与分析能力的专业人才

郭韧◎编著

房地产中介法律工具箱

房地产中介 必备常识270问答

专业解析地产中介法律问题
轻松应对中介运营交易困局



中国财富出版社
CHINA FORTUNE PRESS

优化房地产中介的4大提升项

职业道德

强化中介机构
职业道德和服务意识，
扭转利润至上的理念

法律法规

建立中介服务
完整的法律法规体系，
对行业实施精细化管理

监管力量

加强监管力度，
规范中介机构行为，
发挥房地产中介良性
发展清理器的作用

专业人才

培育融会贯通房地产业务及法律，
兼具获取与分析能力的专业人才

郭韧◎编著

房地产中介法律工具箱

房地产中介 必备常识270问答

专业解析地产中介法律问题
轻松应对中介运营交易困局

中国财富出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产中介必备常识 270 问答 / 郭韧编著. —北京: 中国财富出版社, 2013. 6

(房地产中介法律工具箱)

ISBN 978 - 7 - 5047 - 4658 - 0

I. ①房… II. ①郭… III. ①房地产市场 - 市场中介组织 - 问题解答

IV. ①F293. 35 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 075540 号

策划编辑 黄 华

责任编辑 刘淑娟

责任印制 方朋远

责任校对 饶莉莉

出版发行 中国财富出版社 (原中国物资出版社)

社 址 北京市丰台区南四环西路 188 号 5 区 20 楼 邮政编码 100070

电 话 010 - 52227568 (发行部) 010 - 52227588 转 307 (总编室)

010 - 68589540 (读者服务部) 010 - 52227588 转 305 (质检部)

网 址 <http://www.cfpress.com.cn>

经 销 新华书店

印 刷 北京京都六环印刷厂

书 号 ISBN 978 - 7 - 5047 - 4658 - 0/F · 1944

开 本 710mm × 1000mm 1/16

版 次 2013 年 6 月第 1 版

印 张 13.5

印 次 2013 年 6 月第 1 次印刷

字 数 276 千字

定 价 48.00 元

版权所有 · 侵权必究 · 印装差错 · 负责调换

编委会

编著单位:

易居(中国)控股有限公司
克而瑞信息集团

编委会主任:

周 忻 张永岳

编 委:

丁祖昱 张 燕 刘文超 于丹丹 黄子宁
吴 洋 叶 玮 王 路 陈啸天 张兆娟
王 永 胡晓莺

总 编:

丁祖昱

主 编:

张 燕

执行主编:

张兆娟 黄章林

编 著:

郭 韧

责任编辑:

罗克娜

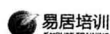
美术编辑:

金 涛 杨 岚 丰 杰 陈 琦

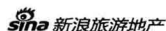
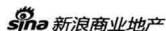
特约校审:

李 斌 严 婷 柳素娟 李春燕

专业支持:

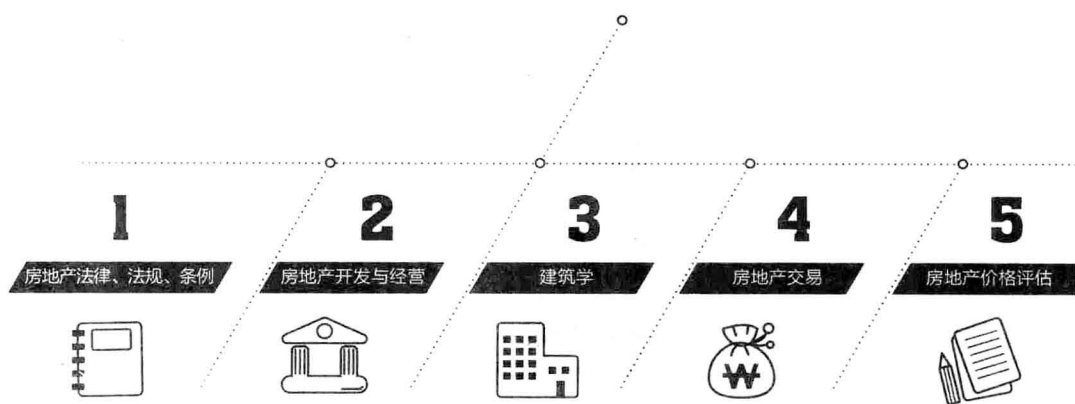


网站支持:



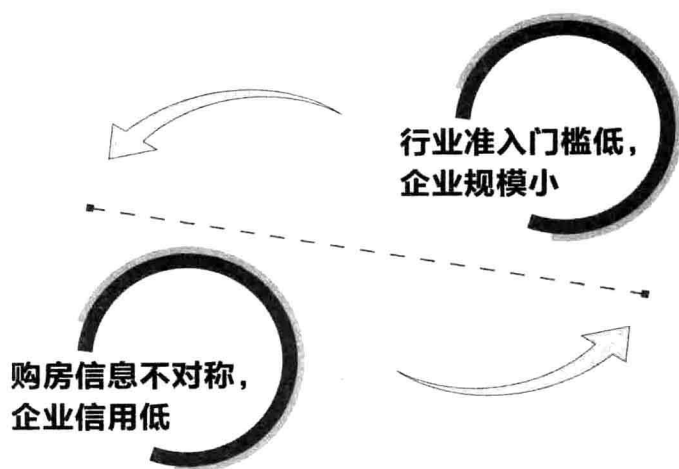
熟练掌握房地产相关知识， 成为专业人才

房地产中介从业者须掌握的知识



房地产中介从业者不仅要通晓房地产专业知识，
而且还要熟练掌握法律知识、金融知识及谈判技巧，
才能在房地产开发商和消费者、买家和卖家中间搭起桥梁，
使自己在行业中立于不败之地。中介是买卖和租赁的全过程代理，贯穿于房地产生产各个环节，
因此要求从业者在熟悉有关**房地产法律、法规、条例**的基础上
**通晓房地产开发与经营、建筑学、房地产交易、
房地产价格评估**等专业知识。

房地产中介现存的核心问题



由于目前房地产市场法制尚不健全，操作不规范，
房地产中介机构作为整个房地产产业链不可或缺的一个环节，
虽然正迅速成长，但由于行业尚处于比较初级的发展阶段，
不可避免地会出现各种问题。

问题1：行业准入门槛低，企业规模小。

问题2：购房信息不对称，企业信用低。

法制化弥补房地产中介管理缺陷

房地产中介从法律角度解释是一种民事法律关系。这种民事法律关系中各个主体的联系主要是通过房地产中介有关的合同。在房地产中介活动中常见的合同有委托代理合同、居间合同、行纪合同等。作为房地产中介机构以及房屋产权人（使用人）、购房者等合同主体，其签订合同最基本的目的是在交易过程中尽可能地避免风险，实现交易，获得预期利益。

由于交易环节多、涉及法律范围广，房屋买卖具有很强的专业性和复杂性，需要相对专业的中介公司进行操作。同时，由于买卖双方的信息不对称，房屋买卖双方互相寻找对方的过程，通常是通过中介公司来完成的，因此委托中介公司获取信息并具体操作已获得普遍的社会认同。消费者对房产中介存有一定程度的依赖心理，而中介公司的服务也为买卖双方省去了很多办理手续所需要花费的时间。可见，中介公司是二手房买卖市场中一个非常重要的角色。

多数中介公司都冠以房地产“咨询”“经纪”公司的名号，而经营范围则“包罗万象”。这往往使得中介公司的权力意识无限放大，而对自身责任的认识则被弱化。尤其是法律以及高级别的法规还相当匮乏，而且规定过于笼统，缺乏可操作性。有许多方面的法律关系的调整还难以涵盖，以上情况造成社会上对房地产中介的评价过低。

随着房地产市场的日趋活跃，房地产中介在流通领域的重要性将进一步凸显出来。因此房地产中介的规范化，既是房地产市场对其提出的客观要求，也是中介行业自身发展的需要。

在美国，中介服务业十分发达，有着较为完备的房地产中介服务体系。自1917年起就相继颁布了《州执照法》《一般代理法规》《契约法规》《专业理论法则》，其中房地产《州执照法》最严，作用最大。美国的房地产执照法规定了经纪人取得执照的条件、资格、标准等，并由州房地产委员会作为执行该法的机构核发、拒发、扣留、吊销，出现纠纷视情节可进行诉讼。这些法规是美国房地产中介行业长期健康发展的基础，是规范中介行为、保护各方权益的保证。

西方国家之所以有较为发达的中介行业，就是因为法制比较健全。可见法制规范化管理对于房地产中介有着很大的影响。因此要加速发展我国的房地产中介行业，关键是如何规范房地产中介行业，提高中介行业的信誉和质量。加强和完善立法，建立规范化管理是基本的前提。

编者

2013年1月

上部

房地产中介必备法律热点常识

CHAPTER
ONE

第一章

控制违规操作的有力手段——资金监管

管理智慧

- 004 / 一 实施监管避免中介挪用资金
- 005 / 二 制订资金监管政策的四大要点
- 006 / 三 寻找可靠资金监管公司有诀窍

资金监管
常见5问

- 008 / 01 问：转让人如何办理提前还款、申请抵押注销手续？
- 008 / 02 问：受让人如何办理贷款、抵押登记手续？
- 009 / 03 问：监管机构对哪些房地产交割行为进行监管？
- 009 / 04 问：监管资金内容有哪些？
- 010 / 05 问：资金监管的流程及发生的相关费用有哪些？

案例分析

CHAPTER
TWO

第二章

房地产交易中易涉案的五大环节——交易风险

管理智慧

- 016 / 一 中介公司是否当然取得房屋产权人的授权
- 016 / 二 中介公司“吃差价”合同效力的认定、处理
- 017 / 三 因压低房价款所订“阴阳合同”的认定、处理
- 017 / 四 中介公司审查义务及担保责任的认定
- 018 / 五 《委托购房合同》定金的担保认定

房地产交易 常见11问

- 019 / 01 问：中介方是否应对买卖活动中产生的纠纷承担责任？
- 019 / 02 问：收取定金或意向金时的注意事项有哪些？
- 020 / 03 问：为何约定不得赚取差价？
- 020 / 04 问：买卖合同中的“转移占有”和“权属转移”是什么意思？
- 020 / 05 问：如何做房屋的产权调查？
- 020 / 06 问：居间和代理的主要区别有哪些？
- 021 / 07 问：在签订居间出售合同时对客户方有何要求？
- 021 / 08 问：签订买卖合同中哪些部分需双方当事人的亲笔签名？
- 021 / 09 问：在买卖合同中如何约定争议解决方案？
- 021 / 10 问：在双方付款的问题上需注意什么？
- 021 / 11 问：出售方收取意向金后，房产证是否要交到中介公司？

案例分析

下部 房地产购房者必备法律知识

CHAPTER THREE 第三章 THREE 规范市场操作的手段——网上签约

管理智慧

028 / 实行网上签约优化流程

常见网上 签约、 监管25问

- 032 / 01 问：如何办理上网挂牌申请？
- 033 / 02 问：如何委托他人上网挂牌？
- 033 / 03 问：什么地方可以受理上网挂牌？
- 033 / 04 问：挂牌信息是否须核查？
- 033 / 05 问：已经出租的房屋是否可以上网挂牌？
- 034 / 06 问：如何寻找下家？
- 034 / 07 问：挂牌凭证有什么作用？

- 034 / 08 问：如何网上委托经纪？
- 036 / 09 问：挂牌的信息是否可以申请撤销？
- 035 / 10 问：哪些情形受理处（受理点）单方予以撤牌？
- 035 / 11 问：上网挂牌期间如何修改挂牌信息？
- 035 / 12 问：上网挂牌是否有时间限制？
- 036 / 13 问：目前网上房地产的会员银行有哪些？
- 036 / 14 问：如何开立结算账户？
- 036 / 15 问：交易意向确定后，何时办理签约、登记、提前还款和贷款等手续？
- 037 / 16 问：转让人无抵押、受让人无贷款的房地产买卖，当事人应携带哪些资料？
- 037 / 17 问：转让人无抵押、受让人需贷款的房地产买卖，当事人应携带哪些资料？
- 038 / 18 问：转让人有抵押、受让人无贷款的房地产买卖，当事人应携带哪些资料？
- 038 / 19 问：转让人有抵押、受让人需贷款的房地产买卖，当事人应携带哪些资料？
- 039 / 20 问：转让人如何办理提前还款、申请抵押注销手续？
- 039 / 21 问：受让人如何办理贷款、抵押登记手续？
- 040 / 22 问：贷款合同何时签署？
- 040 / 23 问：受让人如何付款？
- 040 / 24 问：监管机构对哪些房地产交割行为进行监管？
- 041 / 25 问：监管资金内容有哪些？

案例分析

CHAPTER FOUR | 第四章 保障买卖双方履行权责——买卖文书

管理智慧

- 048 / 一 强化法律意识
- 048 / 二 充分行使法律赋予的权利
- 049 / 三 认真审核合同条款，留存证据
- 049 / 四 依靠专业人士，用法律维护权利

常见签约 68问

- 051 / 01 问：中介方是否应对买卖活动中产生的纠纷承担责任？
- 051 / 02 问：土地使用年限有什么规定？
- 051 / 03 问：房产价格与土地使用年限有何关系？
- 052 / 04 问：土地使用权的获得方式有哪些？有何区别？
- 052 / 05 问：集资房能否上市交易？为什么？
- 052 / 06 问：什么叫存量房？什么叫次新房？
- 053 / 07 问：哪几种情况属于房地产权属发生转移、权属变更、权属更正？
- 053 / 08 问：与父母在一张房产证上，去掉房产证上的名字有什么途径？
- 053 / 09 问：房款中扣佣的注意事项有哪些？
- 054 / 10 问：中国港澳台同胞与外国人买卖中国房屋并过户交易手续有何特殊的地方？
- 054 / 11 问：中国港澳台同胞买卖过户手续是一样的吗？应特别提供何种手续及资料？
- 054 / 12 问：购买的期房，首付已付，贷款合同未签，是否可以转让？
- 054 / 13 问：售后公房动迁之后，已缴的维修基金怎么办？
- 055 / 14 问：转让房屋后维修基金可以退还吗？
- 055 / 15 问：未经其他共有人同意擅自出卖共有房地产的合同是否有效？
- 055 / 16 问：买卖共同共有的房屋发生纠纷，部分共有人是否可以提起诉讼？
- 056 / 17 问：签订了房屋买卖合同，但未办理过户手续的，合同是否有效？

- 056 / 18 问：有租约的房屋有什么限制？
- 056 / 19 问：具有优先购买权的情况有哪些？
- 056 / 20 问：未经房地产部门登记的出租房屋转让，房客是否有优先购买权？
- 057 / 21 问：在房屋买卖过程中，就户口问题发生纠纷是否可以单独起诉？
- 057 / 22 问：房屋顶层的露台归谁所有？
- 057 / 23 问：何为绿化覆盖率？
- 057 / 24 问：什么是容积率？容积率是如何计算的？
- 057 / 25 问：何为得房率？
- 058 / 26 问：为何一些烂尾楼在土地使用年限上产生纠纷？
- 058 / 27 问：如何界定已满5年的居住房？
- 058 / 28 问：无产权的车库签订合同时，双方应如何办理才能规避矛盾和后遗症？
- 058 / 29 问：产权人未成年，如何交易过户？
- 059 / 30 问：非居住房共有几类？过户交易主要有哪几项和住宅房不同？
- 059 / 31 问：门面房和商务办公房能居住使用吗？
- 059 / 32 问：成套和非成套使用权房有何区别？如交易与普通产权房有何不同？
- 060 / 33 问：什么叫可售房？什么叫不可售房？
- 060 / 34 问：身份证明的形式有哪些？
- 060 / 35 问：婚姻证明的形式有哪些？
- 060 / 36 问：复印房产证时一般须复印哪些内容？
- 061 / 37 问：意向金转定金属于何种性质？
- 061 / 38 问：意向金与预付款有何区别？
- 061 / 39 问：定金与预付款有何区别？
- 061 / 40 问：定金金额约定的限制是什么？

- 061 / 41 问：定金与订金到底有什么区别？
- 062 / 42 问：为何约定不得赚取差价？
- 063 / 43 问：买卖合同中的“转移占有”和“权属转移”是什么意思？
- 063 / 44 问：如何做房屋的产权调查？
- 063 / 45 问：签订买卖合同的主要工作焦点是什么？
- 063 / 46 问：补充条款的重点内容有哪些？
- 064 / 47 问：补充条款中所需的且是必需的条款有哪些？
- 064 / 48 问：买方有贷款的特别约定有哪些？
- 064 / 49 问：卖方有贷款的特别约定有哪些？
- 065 / 50 问：若卖方无房产证特别约定有哪些？
- 065 / 51 问：维修基金是否赠送的约定方式分别是什么？
- 065 / 52 问：交房日期的约定方式有哪些？
- 065 / 53 问：付款方式的一般约定方法是什么？
- 065 / 54 问：户口迁出的约定是什么？
- 066 / 55 问：房产按性质可以分为哪几类？
- 066 / 56 问：房产按房屋类型可以分为哪几种？
- 066 / 57 问：房产按产权性质可以分为哪几类？
- 066 / 58 问：居间和代理的主要区别是什么？
- 067 / 59 问：在签订居间出售合同时对客户方有何要求？
- 067 / 60 问：在填写赠送设备时需要注意的问题是什么？
- 067 / 61 问：外币交易的情况如何确定价格的差额？
- 067 / 62 问：什么样的房屋才能出售？
- 068 / 63 问：签订买卖合同究竟需要几本？
- 068 / 64 问：签订买卖合同中哪些部分需双方当事人的亲笔签名？
- 068 / 65 问：在买卖合同中如何约定争议解决方案？
- 068 / 66 问：在双方付款的问题上需注意什么？
- 068 / 67 问：老式花园洋房的买卖中对买方有何特别要求？

069 / 68 问：若购买一套二手房，一次性付清购房款，请问合同应该怎样签？应该注意哪些内容？

案例分析

CHAPTER FIVE

第五章

保障合法权益的有效手段——房产公证

管理智慧

- 082 / 一 发挥核心功能，公证抵制违法事件
- 083 / 二 精通法律，公证机构“护航”房产交易
- 083 / 三 公证减少房产交易诈骗，提高合同履约率
- 084 / 四 申请房产公证为房子加“锁”

常见房产 公证31问

- 085 / 01 问：买卖合同公证何时可以办妥？
- 085 / 02 问：哪些情况下房产登记需要公证？
- 086 / 03 问：买卖合同什么情况下要强制公证？
- 086 / 04 问：买卖活动中需公证的种类？
- 086 / 05 问：什么是委托？
- 086 / 06 问：什么是委托公证？
- 087 / 07 问：什么情况下需做委托公证？如何申办委托公证？
- 087 / 08 问：委托人在中国香港如何申办委托公证？
- 087 / 09 问：委托人在中国台湾如何申办委托公证？
- 087 / 10 问：委托人在国外并持有中国护照或台胞证的如何申办委托公证？
- 088 / 11 问：委托人在国外并持有外国护照的如何申办委托公证？
- 088 / 12 问：做委托公证所需资料有哪些？
- 088 / 13 问：委托公证的范围是什么？
- 088 / 14 问：委托公证所需时间？
- 089 / 15 问：什么是买卖合同？

- 089 / 16 问：什么是买卖合同公证？
- 089 / 17 问：买卖合同公证分哪几种？
- 089 / 18 问：什么是约定的买卖合同公证？
- 089 / 19 问：什么是强制的买卖合同公证？
- 090 / 20 问：公证的买卖合同的生效日期？
- 090 / 21 问：做买卖合同公证所需资料？
- 090 / 22 问：做买卖合同公证所需费用由谁承担？
- 090 / 23 问：办妥买卖合同公证所需时间？
- 091 / 24 问：何时要做贷款合同公证？
- 091 / 25 问：办妥贷款合同公证所需时间？
- 091 / 26 问：做贷款合同公证所需资料？
- 091 / 27 问：什么是贷款合同的强制执行公证？
- 092 / 28 问：什么情况下要做贷款合同的强制执行公证？
- 092 / 29 问：办妥贷款合同的强制执行公证所需时间？
- 092 / 30 问：什么是赠与公证？
- 092 / 31 问：何时要做复印件与原件相符公证？

案例分析

CHAPTER SIX | 第六章 避免房产过户多纠纷——遵守规范

管理智慧

- 098 / 一 详解最多问题的房地产交易环节
- 100 / 二 最容易出状况的房地产过户环节

常见房产 交易31问

- 103 / 01 问：为什么房地产抵押合同一定要登记？
- 103 / 02 问：权利转移的日期以什么为准？
- 104 / 03 问：二手房交易能跨地区办理过户吗？
- 104 / 04 问：商品房附属地下车库能否单独发房产证？

- 104 / 05 问：怎样才可以作第二次抵押？
- 104 / 06 问：第二次抵押的金额有何限制？
- 104 / 07 问：集体所有制公司产权房抵押有何特殊的规定？
- 105 / 08 问：国有公司产权房抵押有何特殊的规定？
- 105 / 09 问：有限公司产权房抵押需提供哪些资料？
- 105 / 10 问：个人产权房抵押给个人需提供哪些资料？
- 106 / 11 问：买卖合同中关于附属设施情况的约定如何确定？
- 106 / 12 问：房地产权证如何加载密码？（以上海为例）
- 106 / 13 问：哪些房地产权证可以加载密码？
- 106 / 14 问：房地产权证是否必须加载密码，产权证加密要收费吗？
- 107 / 15 问：是否只有房地产权利人本人才可以加载密码？
- 107 / 16 问：房地产为单个权利人或为多个权利人共有的，加载密码有什么不同吗？
- 107 / 17 问：加载的密码可以修改吗？
- 107 / 18 问：密码忘记了怎么办？
- 108 / 19 问：办理房地产交易登记时，密码输错了怎么办？
- 108 / 20 问：什么时间可以办理房地产权证加载密码？
- 108 / 21 问：房地产权证加载密码有什么作用？
- 109 / 22 问：怎样才可以代领房产证？
- 109 / 23 问：整个交易过户的过程大约需要多长时间？
- 109 / 24 问：为何要到交易中心进行交易过户登记？
- 109 / 25 问：房地产权证更名的方式？
- 109 / 26 问：二手房买卖登记时有哪些详细过程？
- 110 / 27 问：办理房产证需要多长时间？
- 110 / 28 问：抵押注销需多长时间？
- 110 / 29 问：抵押注销需提供哪些材料？
- 110 / 30 问：交房的标志是什么？
- 110 / 31 问：水、电、煤气的费用如何承担？

案例分析

CHAPTER SEVEN | 第七章 提高交易市场化——健全税制

管理智慧

- 128 / 一 房地产税费制度在价格上对交易双方的影响
- 129 / 二 二手房交易优惠政策
- 130 / 三 平衡市场过热，调整房地产业税收的有效政策
- 131 / 四 完善房地产税费制度的建议

常见房产 交易税费 27问

- 133 / 01 问：因拆迁已购公房后购买住房的，是否可以抵免部分契税？
- 133 / 02 问：已购期房退房，是否可以退还已征契税？
- 133 / 03 问：哪些购房者可以减免契税？
- 134 / 04 问：动迁户在买卖房屋时，应提供哪些资料？可以免交哪些税费？
- 134 / 05 问：出售方如要将装修费用计算在购房成本内的，必须提供哪些资料？
- 134 / 06 问：个人房屋交易时，哪些费用可以抵扣20%的个人所得税？
- 134 / 07 问：企、事业单位过户交易住宅房产税费及交易资料最大的不同在哪里？
- 135 / 08 问：有产权的车库在过户时应提供哪些资料？应缴纳哪些交易费用？
- 135 / 09 问：普通住宅的各项交易税费包括哪些？与非普通住宅在缴税时有何不同？
- 136 / 10 问：独栋别墅和连体别墅的过户交易税、费是怎样的？140平方米以下的连体别墅和140平方米（含140平方米）以上的居住房交易是怎样的？
- 136 / 11 问：怎样开具购房发票？