写给市民大众的——“安居万事通”丛书

编委会主任　董藩

# 房屋租赁知识问答

刘　毅　秦凤伟　编著



中国建筑工业出版社

需要全本请访问 www.ertongbook.com

写给市民大众的——“安居万事通”丛书

编委会主任　董　藩

# 房屋租赁知识问答

刘　毅　秦凤伟　编著

中国建筑工业出版社

**图书在版编目(CIP)数据**

房屋租赁知识问答/刘毅，秦凤伟编著．—北京：中国建筑工业出版社，2006
（“安居万事通”丛书）
ISBN 7-112-08466-0

Ⅰ．房… Ⅱ．①刘…②秦… Ⅲ．房地产—租赁—中国—问答 Ⅳ．F299.233-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 119997 号

“安居万事通”丛书

# 房屋租赁知识问答

刘 毅 秦凤伟 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
新 华 书 店 经 销
北京天成排版公司制版
印刷厂印刷

*

开本：850×1168 毫米 1/32 印张：6⅝ 字数：183 千字
2006 年 10 月第一版 2006 年 10 月第一次印刷
印数：1—000，000 册 定价：16.00 元

ISBN 7-112-08466-0
(15130)

版权所有 翻印必究
如有印装质量问题，可寄本社退换

(邮政编码 100037)
本社网址：http：//www.cabp.com.cn
网上书店：http：//www.china-building.com.cn

“安居万事通”丛书包括《房屋买卖知识问答》、《房屋租赁知识问答》、《房屋中介知识问答》、《家居装修知识问答》、《物业管理知识问答》、《置业安居法律知识问答》共 6 册，基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题。本书以问答的形式，简明扼要地介绍了房屋租赁的前期准备、房屋租赁中介、几类特殊房屋的租赁、廉租房租赁、房屋租赁合同、房屋租赁中的违约行为及侵权行为、房屋租赁的行政管理、房屋租赁的纠纷及其解决方式等内容。

本书可为市民出租、求租房屋提供咨询和指导，也可为房屋租赁管理部门参考借鉴。

* * *

责任编辑：吴宇江　封　毅
责任设计：赵明霞
责任校对：张景秋　王雪竹

# “安居万事通”丛书
# 编　委　会

（按汉语拼音为序）


顾问　胡代光　胡健颖　胡乃武　饶会林
　　王健林　邬翊光　杨　慎　郑超愚
主任　董　藩
编委　刘　毅　王宏新　姚蓉蓉　周小萍
作者　丁　宏　丁　娜　董　藩　范　萍
　　李　静　李亚勋　刘人莎　刘　毅
　　秦凤伟　王　昊　王宏新　武　敏
　　徐　轲　姚蓉蓉　张健铭　周小萍



需要全本请访问 www.ertongbook

# 顾问简介（按汉语拼音为序）

**胡代光**　著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博导，曾任北京市经济总会副会长、民革中央第六届、第七届常委，第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。

**胡健颖**　著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博导，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问。

**胡乃武**　著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博导，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

**饶会林**　著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博导，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴。

**王健林**　著名企业家，中国房地产业协会副会长，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，中国西部地区开发顾问，多个省、市政府顾问，入选“20 年 20 位影响中国的本土企业家”，为中国房地产业旗帜性人物。

**邬翊光**　著名地理学家、土地资源管理专家、房地产管理专家，北京师范大学地理学与遥感科学学院教授，中国房地产估价师学会顾问，中国土地估价师学会顾问。

**杨　慎**　著名房地产管理专家，原建设部副部长、中国房地产业协会会长，中国住房制度改革、房地产业发展和中国房地产法制建设的主要设计者、推动者之一。

**郑超愚**　著名经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博导，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

# 序　言

2005 年年底，曾接到中国建筑工业出版社吴宇江、封毅两位编辑的邀请，他们希望北京师范大学房地产研究中心与其一起对普及房地产基础知识、推动房地产财经教育做些事情。虽然至今未能同两位编辑面对面畅谈，但多次的电话和 E-mail 联系使我深深感到：已经很少有这样执着、认真、坦诚的编辑了，如果没有合作的机会，是很遗憾的。

对于写些什么样的书，我思考了很长时间。按理说教材销量稳定，在业内的影响大，也算正经的科研成果，是值得考虑的。但我和我的合作者讨论后最终决定给普通市民写一套关于安居知识的简易读物。做出这种决定不是源于收益或者科研成果方面的考虑，而是希望帮助普通市民做些事情。

由于我和我的同事是从事房地产教学和科研工作的，所以朋友、同学、邻居们经常就安居置业问题向我们问这问那。有些问题并不难，只是大家不知道一些专业上的规定；有些则需要具备比较系统的专业修养才能回答；有些我们也需要仔细查阅规定或者整理各方意见才能准确回答。有时我们到楼盘或小区调查，看到看房者拿着材料茫然地看着，或者看到楼盘销售人员不停地忽悠看房者，或者看到一家人在认真地讨论着并不重要或者不是那么回事的事情，或者看到要求退房的人与售楼人员争吵，或者看到业主们从楼上垂下维权条幅，并与物业管理人员争吵着，我就想，如果广大市民对安居置业的专业知识掌握得多一些，或者有一些针对这些问题的简明专业手册可以事先查阅，许多问题的解决思路就很清楚，许多矛盾就可以避免，大家在许多事情上就会更有主见。虽然我们有时可以给身边的咨询者提供零星帮助，但

一个人的时间、精力都有限，而且有时找我们不方便，不认识的人甚至无法直接从我们这里获得帮助。如果我们把相关规定、解释以及一些经验性知识整理成书，一切问题就会迎刃而解。这就是我们编写这套“安居万事通”丛书的基本目的。

这套丛书包括《房屋买卖知识问答》、《房屋租赁知识问答》、《房屋中介知识问答》、《家居装修知识问答》、《物业管理知识问答》、《安居置业法律知识问答》共 6 册，基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题。编写工作由北京师范大学房地产研究中心的各位同事、我在北京师范大学和东北财经大学两校的高素质学生以及房地产实业界声誉颇高的从业者共同完成。由于时间、精力原因，这套丛书可能还存在这样那样的问题，我们欢迎大家批评指正，以便进一步修订、完善。

董　藩

2006 年 8 月

# 前　言

随着我国国民经济的发展、人口结构的改变和城市化进程的加快，房屋租赁在社会生活中的重要性逐渐浮现出来。建设部多次表示，房屋租赁市场是房地产市场的重要组成部分，规范其发展对于完善住房供应体系、健全住房保障制度、解决城镇居民住房问题和促进房地产业的持续健康发展具有重要意义。

然而，房屋租赁市场的发展也带来许多社会问题。如因租赁合同订立的程序、形式不规范而导致的纠纷；因租赁双方缺乏对各自权利义务的正确认识而诱发的矛盾；租赁房屋在容纳大量流动人口的同时带来的治安问题；以及房屋租赁市场税收的严重流失等。这些问题不仅关系到城市千家万户的生活秩序，而且影响着城市的吸引力。

那么，如何促进房屋租赁市场的良性发展呢？我们认为，不外两点：一是提高民众法律素养，二是增强机关管理力度。提高民众素养，就需要广大承租人和出租人清楚地了解房屋租赁相关法律法规的规定，知道自己在房屋租赁法律关系中享有的权利和承担的义务，如何防止房屋租赁纠纷，或者遇到纠纷时如何维护自己的利益。这是我们编写这本《房屋租赁知识问答》的初衷，也是最真诚的心愿。增强机关管理力度，则需要相关主管部门认清各自在房屋租赁市场中的管理权限，互相配合，多从租赁双方的角度考虑问题，简化行政程序，加大执法力度。其实我们在编写这本书的过程中也在思考，租赁双方不愿备案是否与备案成本较高有关，税收流失过大是否直接受税率过高的影响，租赁双方的纳税成本是否在行政机关的考虑之列等。希望行政机关也能从这本书中得到一些启发。

本书以遵循《合同法》中关于租赁的立法宗旨和理念为前提，以房屋租赁的相关行政立法为指导，追求实用性和指导性。以问答的形式，简明扼要地介绍了房屋租赁的前期准备、房屋租赁中介、几类特殊房屋租赁、廉租房租赁、房屋租赁合同、房屋租赁中的违约行为、侵权行为、房屋租赁的行政管理、房屋租赁的纠纷及其解决方式等内容，希望对广大市民和管理者有所帮助。

本书由北京师范大学房地产研究中心刘毅女士和东北财经大学法学院秦凤伟先生担任主编。本书共分 7 章，各章分工如下：刘毅撰写了第 1、5、6、7 章，秦凤伟撰写了第 2、4 章，金丹女士撰写了第 3 章，丁娜、范萍、李亚勋参与了部分问答的写作，刘毅负责最后的修改、统稿。在写作过程中，我们参考了许多学者的著作、教材和论文，也参考了很多网络佚名资料，在此对这些作者致以深深的谢意。另外，衷心感谢中国建筑工业出版社的大力支持。感谢丛书编委会主任、北京师范大学管理学院博士生导师董藩教授提供的各种帮助。由于时间和水平所限，错误和不妥之处在所难免，欢迎广大读者批评指正。

刘　毅　秦凤伟

2006 年 9 月


需要全本请访问 www.ertongbook

# 目　　录


**第 1 章　房屋租赁前的准备工作** …… 1

1.1　什么叫房屋租赁？ …… 1

1.2　如何租到合适的房子？ …… 2

1.3　网上租房和中介租房各有什么优劣？ …… 3

1.4　怎样跟中介公司打交道？ …… 4

1.5　未取得所有权证的房屋可以出租吗？ …… 6

1.6　已被司法机关或行政机关查封的房屋可以出租吗？ …… 6

1.7　已列入拆迁范围的房屋可以出租吗？ …… 7

1.8　已被鉴定为危险的房屋可以出租吗？ …… 7

1.9　还有哪些房子是不能租的？ …… 8

1.10　按揭房屋能够出租吗？ …… 8

1.11　如何辨别真假出租人？ …… 8

1.12　怎样识别真假房屋权属证书？ …… 9

1.13　租房谈判时，房东夫妻一方同意就行吗？ …… 10

1.14　出租私房要办理哪些手续？ …… 10

1.15　出租人必须了解承租人的情况吗？ …… 11

1.16　向外地来京人员出租房屋需要办理哪些手续？ …… 12

1.17　出租人准备出租住房时可以采取什么预防措施？ …… 12

1.18　合租有哪几种方式？ …… 12

1.19　合租房屋，如何选择室友？ …… 13

1.20　合租房屋有哪些要注意的技巧？ …… 14

1.21 合租房屋，如何与室友对细节问题进行约定？ … 14
1.22 租用非独立成套的房屋应该注意哪些问题？ …… 15
1.23 租房前看房要注意哪些问题？ …… 15
1.24 住宅用房和经营性用房的租赁有何不同？ …… 17
1.25 租用写字楼的大体流程是怎样的？ …… 18
1.26 商铺预租应具备哪些条件？ …… 18
1.27 什么是售后包租？ …… 19
1.28 商品房预租的含义是什么？ …… 20
1.29 商品房预租应注意哪些问题？ …… 20
1.30 要出租的房屋装修时有哪些原则？ …… 21
1.31 要出租的房屋怎样装修才合算？ …… 22
1.32 租房过程中如何杀价？ …… 22
第 2 章 房屋租赁中介机构 …… 24
2.1 房地产中介服务的主管机关是谁？ …… 24
2.2 设立房地产中介服务机构应当具备哪些条件？ …… 24
2.3 如何办理申请设立房地产中介服务机构？ …… 26
2.4 从事房屋租赁的房地产经纪人应当具备哪些相关知识？ …… 26
2.5 合格的房屋租赁中介机构应该有哪两证？ …… 28
2.6 房屋租赁中介服务合同应当包括哪些主要内容？ …… 28
2.7 订立房屋租赁中介服务合同时，应当注意哪些问题？ …… 29
2.8 房屋租赁中介机构应当履行哪些义务？ …… 29
2.9 房屋租赁中介机构的服务人员在中介活动中不得从事哪些行为？ …… 30
2.10 房屋租赁中介服务收费应坚持什么原则？ …… 31
2.11 房屋租赁中介机构可以收取哪些费用？ …… 31
2.12 承租人可以向房屋租赁中介机构要发票吗？ …… 32
2.13 什么是房屋租赁居间？ …… 32

2.14 房屋出租居间的操作流程如何？ …… 33
2.15 房屋承租居间的操作流程如何？ …… 34
2.16 什么是房屋租赁代理？ …… 36
2.17 现房租赁代理应注意哪些问题？ …… 37
2.18 如何进行商品房预租代理？ …… 38
2.19 什么是商品房先租后售代理？ …… 38
2.20 房地产经纪人接受商品房先租后售代理应注意哪些问题？ …… 39
2.21 房屋租赁代理合同的主要内容包括哪些？ …… 39
2.22 房地产经纪人了解房屋的基本途径有哪些？ …… 40
2.23 房地产经纪人查验房屋应从哪些方面着手？ …… 41
2.24 哪些从事房屋租赁中介业务的人员不受客户欢迎？ …… 42
2.25 出租人与房屋租赁中介机构是什么关系？ …… 43
2.26 房屋租赁中介机构可以代表出租人与承租人订立房屋租赁合同吗？ …… 43
2.27 因出租人提供的信息有误而给承租人造成损失的，该怎么办？ …… 44
2.28 承租人与房屋租赁中介机构是什么关系？ …… 44
2.29 承租人能否绕过房屋租赁中介机构直接和出租人订立房屋租赁合同？ …… 44
2.30 在上一种情况下，承租人也需向中介机构支付中介费吗？ …… 45
2.31 承租人如何避免房屋租赁中介机构不按照其要求介绍房源？ …… 45
2.32 如何在房屋租赁居间或代理合同中约定与费用有关的事项？ …… 45
2.33 房屋租赁中介机构没有找到房子，承租人还用交费吗？ …… 45
2.34 房屋租赁中介机构能否将中介业务转委托？ …… 46

2.35 房屋租赁中介机构将业务转委托给其他中介机构的，应注意哪些事项？ …… 47
2.36 消费者应如何防范非法房屋租赁中介机构？ …… 47
2.37 如何防范房屋租赁中介机构利用虚假广告欺骗消费者？ …… 48
2.38 什么是“房屋银行”？ …… 48
2.39 “房屋银行”具有哪些优点？ …… 49
2.40 “房屋银行”的具体操作流程如何？ …… 49
2.41 “房屋银行”模式的精髓是什么？ …… 50
第3章 可租赁的房屋 …… 51
3.1 可租赁的房屋如何分类？ …… 51
3.2 什么是公房租赁？ …… 52
3.3 符合什么条件的已购公房才能出租？ …… 53
3.4 哪些已购公房不能出租？ …… 53
3.5 按照房改标准价格购买的公房可以出租吗？ …… 54
3.6 谁可以将已购公房出租？ …… 54
3.7 出租人如果将所租住的公房作为廉租房转租，需要经过单位同意吗？ …… 54
3.8 有两个以上家庭共同承租公房的，住房面积如何核定？ …… 55
3.9 公房变更为由子女承租的，如何核定住房面积？ …… 55
3.10 职工承租不可售公房的，是否可以享受住房补贴？ …… 55
3.11 同时承租可售公房和不可售公房的，住房面积如何计算？ …… 56
3.12 在原工作地已承租公房的调京干部，住房补贴如何计发？ …… 56
3.13 在原工作地没有承租公房的调京干部，住房补贴如何计发？ …… 56

3.14 什么情况下，离婚的夫妻均可承租共同居住的公房？ …… 57
3.15 对夫妻双方均可承租的公房，离婚时应依照什么原则处理？ …… 57
3.16 在享受工龄优惠后所购公房是否属夫妻共同财产？ …… 57
3.17 承租的公房能继承吗？ …… 58
3.18 公房承租人死亡后，其承租的公房如何处理？ …… 58
3.19 什么是城镇廉租住房？ …… 59
3.20 城镇廉租住房的主管部门是谁？ …… 59
3.21 申请廉租住房的家庭应当具备哪些条件？ …… 59
3.22 申请城镇廉租住房的程序如何？ …… 60
3.23 城镇廉租住房的保障方式有哪些？ …… 62
3.24 城镇廉租住房保障资金的来源有哪些？ …… 62
3.25 实物配租的廉租住房的来源有哪些？ …… 63
3.26 已准予租赁住房补贴的家庭应当如何办理手续？ …… 63
3.27 已准予实物配租的家庭应当如何办理手续？ …… 64
3.28 已准予租金核减的家庭应当如何办理手续？ …… 64
3.29 享受廉租住房待遇的最低收入家庭应如实申报哪些内容？ …… 65
3.30 不再符合租住廉租住房条件而继续租住的，应如何处理？ …… 65
3.31 哪些情况可以导致城镇廉租住房保障资格的取消？ …… 65
3.32 法律法规对城镇廉租住房租金有什么规定？ …… 66
3.33 什么是经济适用住房？ …… 67
3.34 申请承租经济适用住房的条件是什么？ …… 67
3.35 如何申请承租经济适用住房？ …… 68

3.36 军队房屋可以出租吗？ …… 69
3.37 租住军产房的住户，其租金的计租原则是什么？ …… 70
3.38 租住军产房的住户，住房租金是如何计算的？ … 70
3.39 租住军产房的住户，新租金额和平均租金是如何计算的？ …… 72
3.40 租住军产房的住户，新房新租金是如何计算的？ …… 72
3.41 租住军产房的住户，超标准住房加收租金是如何计算的？ …… 72
3.42 租住军产房的住户，减免租金是如何计算的？ …… 73
3.43 租住军产房的住户，住房实交租金额是如何计算的？ …… 73
3.44 租住军产房的烈遗属，住房租金是如何计算的？ …… 73
3.45 地方人员租住军产房的，住房租金是如何计算的？ …… 74
3.46 军队转业干部在什么情况下应当退还租住的军产住房？ …… 74
3.47 军队转业干部可以租住周转住房吗？ …… 74
3.48 军队转业干部如何申请租住周转住房？ …… 75
3.49 军队转业干部的配偶已租住地方住房的，住房补贴应如何发放？ …… 75
3.50 什么是住宅合作社和合作住宅？ …… 76
3.51 合作住宅可以出租吗？ …… 76
第 4 章 房屋租赁合同 …… 77
4.1 什么是房屋租赁合同？ …… 77
4.2 作为房屋租赁合同标的物的房屋应符合什么要求？ …… 78


需要全本请访问 www.ertongbook