

广州市住房和城乡建设委员会 广州市工商行政管理局 文件

穗建房产〔2017〕2279号

广州市住房和城乡建设委员会 广州市工商行政管理局 关于推行使用《广州市住房租赁合同》（示范文本）的通知

各有关单位：

为规范我市住房租赁市场秩序，保障租赁双方合法权益，引导租赁双方公正签约履约，根据《中华人民共和国合同法》《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（粤府办发〔2017〕7号）及《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》（穗府办〔2017〕29号）等法律和政策的相关规定，结合本市实际情况，在

听取各方意见的基础上，广州市住房和城乡建设委员会和广州市工商行政管理局共同制定了《广州市住房租赁合同》（示范文本），定于2017年11月1日起在全市推广使用。

《广州市住房租赁合同》（示范文本）可在“广州市住房和城乡建设委员会”（<http://www.gzcc.gov.cn>）或“广州红盾信息网”（<http://www.gzaic.gov.cn>）下载使用。

附件：《广州市住房租赁合同》（示范文本）

广州市住房和城乡建设委员会



广州市工商行政管理局



2017年10月26日

SF-2017-0601

合同编号：穗租备_____号

广州市住房租赁合同 示范文本

出租人：_____

承租人：_____

广州市住房和城乡建设委员会
广州市工商行政管理局 制定

二〇一七年十月

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由广州市住房和城乡建设委员会、广州市工商行政管理局共同制定，适用于广州市行政区域内的住房租赁。住房转租、分租可参考使用本合同文本。

2. 租赁住房应当符合《广州市租赁住房标准》相关规定。

3. 签订本合同前，双方当事人应当出示有效身份证明，出租人应当向承租人出示房屋所有权证明或其他房屋来源证明的原件。房屋属于共有的，应提供共有人同意出租的证明；转租房屋的，应提供房屋所有人同意转租的证明。双方当事人应将相关证明的复印件作为合同的附件。

4. 合同租赁期不得超过 20 年，超过 20 年的，超过部分无效。

5. 双方当事人填写的通讯地址、电子邮箱、联系电话等信息应当真实、准确。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件及附件的份数，并在签订时认真核对，以确保各份合同及附件内容一致；在任何情况下，出租人和承租人都应当至少持有一份合同原件及附件。

7. 本合同未尽事宜，双方当事人可在文本的空白行中进行补充约定，或另行签订补充协议，补充协议作为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

广州市住房租赁合同

出租人（甲方）：_____

证件类型：_____证 号：_____

联系电话：_____电子邮箱：_____

通讯地址：_____

收款账户（银行账户或网络支付账户）：_____

承租人（乙方）：_____

证件类型：_____证 号：_____

联系电话：_____电子邮箱：_____

通讯地址：_____

收款账户（银行账户或网络支付账户）：_____

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，甲方和乙方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就住房租赁有关事宜达成如下协议：

第一条 房屋的情况及居住要求

（一）房屋坐落：_____区_____行政街（镇）_____路（街、巷、里）_____号（门牌）_____房_____部位（分租），房屋建筑面积_____平方米，其中使用面积_____平方米。（附《出租房屋平面图》，如分租，须标注分租部位）

（二）房屋权属状况：_____（房屋所有权证书或有关房屋来源证明文件，填写参考：不动产权证或房地产权证，编号：0000000001，须附相关附件）。

（三）房屋居住人数限_____人，不得安排人员在厨房、卫生间、阳台和地

下储藏室居住。

第二条 租赁期限、租金及押金

(一) 租赁期限、租金情况如下：

租赁期限	月租金（人民币）	
	小写	大写
年 月 日至 年 月 日	¥	万 千 百 拾 元
年 月 日至 年 月 日	¥	万 千 百 拾 元
年 月 日至 年 月 日	¥	万 千 百 拾 元
年 月 日至 年 月 日	¥	万 千 百 拾 元
年 月 日至 年 月 日	¥	万 千 百 拾 元
年 月 日至 年 月 日	¥	万 千 百 拾 元

(二) 租赁期限：____年，自____年__月__日至____年__月__日止。租赁期满，甲方继续出租该房屋的，乙方在同等条件下有优先承租权，但应在租赁期满前30日内与甲方协商一致并签订新的租赁合同。

(三) 租金：按月结算，由乙方在每月的第_____日前结清本月租金，甲方应出具收据。租赁期间，甲方不得单方上调房屋租金。

(四) 押金：_____元（注：目前市场惯例为2个月租金额），乙方于____年__月__日前一次性支付给甲方。租赁期满或合同解除，乙方结清相关费用（包括应由乙方承担的费用以及房屋附属物品、设施损毁赔偿金等）并按期搬出时，甲方应同时将押金无息返还给乙方。如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权将押金用于抵扣相关费用，剩余部分应返还给乙方；不足以抵扣的，乙方应据实予以补足。

第三条 房屋交付、返还及腾退

(一) 甲方应于_____年____月____日前将房屋按约定条件交付给乙方。双方经房屋交验，在《房屋交接及设备清单》(附表1)中签字盖章并移交房门钥匙后视为交付完成。房屋交付前的管理费、水电费、煤气费等相关费用由甲方承担。

(二) 租赁期满或合同解除，乙方应按照原状和《房屋交接及设备清单》返还房屋及其附属物品、设备设施，甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电煤气使用等情况进行交验，结清各自应当承担的费用。甲方返还押金、乙方移交房门钥匙后视为房屋腾退完成。

(三) 乙方在腾退房屋前应对房屋中属于乙方的物品进行搬离处理，乙方腾退房屋后，乙方遗留在房屋中的物品，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

第四条 其他相关费用的承担

租赁期内，水费、电费、电话费、电视收视费、燃气费、物业管理费、卫生费、上网费由乙方承担，房屋租赁税费、室内设施维修费由甲方承担。

本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

第五条 成交方式

本房屋租赁通过下列_____方式成交：

(一) 甲乙双方自行成交。

(二) 甲乙双方委托同一房地产经纪机构成交，机构名称：_____，经纪服务合同编号：_____，经纪人姓名、电话：_____。

(三) _____

第六条 房屋维护及维修

(一) 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的安全条件，不得危及人身安全；租赁期内，乙方应遵守国家、省、市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋。

(二) 甲乙双方应共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

1. 乙方不得擅自拆改变动房屋结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及危险物品，不得擅自装修。

2. 若乙方需要对房屋进行室内装修或者增加设备的，必须经甲方书面同意，且甲方有权对工程进行监督。

3. 对于房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方应及时通知甲方修复。甲方应在接到乙方通知后3个工作日内启动维修。逾期不启动维修的，乙方可代为维修，维修方案经甲方同意后，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应减少影响天数的租金或增加相应天数的免租金期限。

4. 对于灯泡等易耗品因合理使用而导致的损耗，由乙方负责维修、更换。

5. 因乙方保管或使用不当，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

第七条 转租

未经甲方书面同意，乙方不得擅自将房屋转租。甲方同意转租的，乙方应当确保第三人完全遵守本合同的约定，并应当将转租情况以书面方式告知甲方。第三人对房屋造成损失的，由乙方负责赔偿损失。

第八条 优先购买权

合同期内，出租人出售租赁房屋的，应当在出售前30日书面通知承租人，承租人应当在收到出租人书面通知后10日内回复出租人是否愿意在同等条件下购买该房屋，逾期未回复的视为放弃对该房屋的优先购买权。

第九条 合同解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二) 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。

(三) 甲方有下列情形之一的，乙方有权通过向本合同填写的甲方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同：

1. 迟延交付房屋逾 日的；

2. 交付的房屋严重不符合合同约定；

3. 故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的。

(四) 乙方有下列情形之一的, 甲方有权通过向本合同填写的乙方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同, 收回房屋:

1. 欠缴租金或各类费用逾____日的;
2. 擅自将房屋转租给第三人、改变房屋用途或拆改变动损坏房屋主体结构的;
3. 利用房屋从事违法活动、损害公共利益等相关情形的。

第十条 违约责任

(一) 甲方迟延交付房屋, 每逾期一日按照月租金的 0.05%向乙方支付违约金; 迟延交付房屋超过____日, 乙方有权解除合同并要求甲方按照当月 2 倍租金的金额支付违约金, 乙方同意继续履行合同的, 逾期交付房屋的违约金计至甲方完成房屋交付之日止。

(二) 甲方交付的房屋严重不符合合同约定, 乙方要求解除合同的, 应当在房屋交付后____日内提出; 合同解除的, 甲方应当按照当月 2 倍租金的金额向乙方支付违约金。

(三) 甲方故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的, 乙方有权解除合同并要求甲方按照当月 2 倍租金的金额支付违约金。

(四) 乙方逾期支付租金, 每逾期一日按照当期应付租金的 0.05%向甲方支付违约金; 逾期超过____日的, 甲方有权要求解除合同并要求乙方按照当月 2 倍租金的金额支付违约金, 甲方同意继续履行合同的, 逾期付款的违约金计至乙方付清租金之日止。

(五) 乙方擅自将房屋转租给第三人、改变房屋用途、拆改变动损坏房屋主体结构, 或利用房屋从事违法活动、损害公共利益的, 甲方有权解除合同并要求乙方按照当月 2 倍租金的金额支付违约金, 造成甲方房屋损坏的, 乙方还应承担赔偿责任。

第十一条 争议解决方法

本合同在履行过程中发生的争议, 由甲乙双方协商解决, 协商不成的, 可以通过下列____种方式解决:

- (一) 提交中国广州仲裁委员会裁决;

(二) 向租赁房屋所在地的人民法院起诉。

第十二条 房屋租赁登记备案

(一) 甲乙双方自行签订合同后 30 日内, 由甲方办理租赁合同备案手续。甲方或者受托人可以通过下列_____方式, 办理租赁合同备案。

1. 房屋所在地的备案受理点;
2. 广州市房屋租赁信息服务平台。

(二) 房屋租赁经营机构出租房屋, 由经营机构办理租赁合同网上备案手续。

(三) 经房地产中介服务机构促成签订房屋租赁合同的, 由房地产中介服务机构办理租赁合同网上备案手续。

第十三条 双方约定其他事项

第十四条 合同生效

本合同附件共_____份, 具体为_____。

本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式_____份, 其中甲方执_____份, 乙方执_____份, 具有同等效力。本合同生效后, 双方对合同内容的变更或补充应签订补充协议, 补充协议与本合同具有同等的法律效力。

出租人【甲方】(签字或盖章):

承租人【乙方】(签字或盖章):

【法定代表人】(签字或盖章):

【法定代表人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

【法定代理人】(签字或盖章):

【法定代理人】(签字或盖章):

签订时间: 年 月 日

签订时间: 年 月 日

签订地点:

签订地点:

附表 1

房屋交接及设备清单

设备、物品名称	品牌	数量	备注

双方确认无异议，上述所列的房屋内设备移交乙方使用。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

移交日期在_____年____月____日

本合同租赁期满，双方确认无异议，上述所列房屋内设备移交甲方。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

移交日期在_____年____月____日

附表 2

其他相关费用明细表

项目	单位	单价(元)	起计时间	起计底数
水费				
电费				
燃气费				
收视费				
物业费				
卫生费				
上网费				
车位费				
物业费				
.....				

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设委员会办公室 2017年10月27日印发
