

云南省住房和城乡建设厅 云南省市场监督管理局

关于印发房屋租赁合同示范文本的通知

各州（市）住房和城乡建设局、市场监督管理局：

为整顿规范房屋租赁市场秩序，维护出租各方合法权益，促进房屋租赁市场持续健康发展，根据住房和城乡建设部等六部门《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）及相关法律法规要求，省住房城乡建设厅、省市场监督管理局共同制定了《房屋租赁合同示范文本》，现予以印发。各地要充分认识推行本合同示范文本的重要意义，积极引导房屋租赁当事人使用本合同示范文本。各地在执行过程中发现问题，请及时联系省住房城乡建设厅、省市场监管局。

附件：房屋租赁合同示范文本

云南省住房和城乡建设厅



云南省市场监督管理局

2020年8月3日



合同编号：_____

房屋租赁合同 示范文本

出租人：_____

承租人：_____

云南省住房和城乡建设厅
云南省市场监督管理局

制定

二〇二〇年 月

目 录

说 明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 房屋基本状况

第三章 房屋租赁期限、相关费用及交付

第四章 租赁双方权利义务、合同解除及违约责任

第五章 房屋租赁成交方式和合同网签备案

第六章 其他事项

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由云南省住房和城乡建设厅、云南省市场监督管理局共同制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，出租人应当向承租人出示有关权属证书或证明文件。房屋属于共有的，应提供共有产权人同意出租的证明。

3. 出租人应当就合同重大事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 合同租赁期限不得超过 20 年，超过 20 年的，超过部分无效。

5. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

6. 出租人与承租人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所出租房屋的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

7. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；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。

专业术语解释

1. 房屋租赁：是指房屋权利人作为出租人将房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

3. 套内建筑面积：成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。

5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

6. 承租人优先购买权：出租人出卖租赁房屋时，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。

7. 合同网签备案：是指房屋租赁合同网上签约备案。

房屋租赁合同

双方当事人在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就出租人向承租人出租其房屋相关内容协商一致，签订本房屋租赁合同。

第一章 合同当事人

出租人：_____

【法定代表人】【负责人】：_____

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】【_____】，
号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

【法定代理人】【委托代理人】：

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】【_____】，
号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

（若房屋存在共同所有人，需征得共同所有人同意。）

出租人为本合同第一条第（一）项下之房屋【所有权人】【合法委托代理人】
【_____】。

承租人：_____

【法定代表人】【负责人】：_____

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】【_____】，
号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

【法定代理人】【委托代理人】：

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】【_____】，
号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

（承租人为多人时，可相应增加）

第二章 房屋基本状况

第一条 房屋基本状况

（一）出租人所出租的房屋（以下简称该房屋）坐落于：_____【区】
【县】_____（楼盘/小区地址）_____（楼盘/小区名称）
_____【幢】【_____】_____单元_____号（室）。该房屋所在建筑
物的主体结构为_____，建筑总层数为：_____层，其中地上_____层，
地下_____层。该房屋所在楼层为_____层，建筑面积共_____平
方米，其中套内建筑面积_____平方米，分摊共有建筑面积_____平方米。

该房屋为【整套出租】【部分出租】，出租部位为_____，出租面积为_____
平方米。

（二）该房屋【房屋所有权证号】【不动产权证书号】【_____】
为_____；规划用途为【住宅】【办公】【商业】【_____】；房
屋【所有权人】【_____】为_____。该房屋【已】【未】设定
抵押。

(三) 该房屋户型：___室___厅___厨___卫___【 】；朝向为【东】
【南】【西】【北】向（可多选）；

(四) 该房屋装修情况：【毛坯】【简装】【精装】；

(五) 该房屋电梯配置：【有】【无】；

(六) 该房屋【有】【无】车库/车位配套，位于_____，
【是】【否】与本条第（一）项下之房屋一并出租。

(七) 该房屋建成年份：_____。

(八) 其他_____。

第二条 租赁用途

该房屋的租赁用途为【居住】【办公】【商业】【 】；如租赁用途为
居住的，居住人数为：_____人，最多不超过_____人，不得在厨房、卫生间、
阳台和地下储藏室居住。

第三章 房屋租赁期限、相关费用及交付

第三条 租赁期限

该房屋租赁期自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，共计
_____个月。

租赁期满，承租人如要求续租，应在租赁期满前【 】日向出租人提出书
面或口头意向，经出租人同意后，重新签订租赁合同并办理租赁合同网签备案；
如不续租，应在租赁期满前【 】日内通知出租人。租赁期满，出租人不再继
续出租住房的，应当至少提前【 】日书面通知承租人；继续出租的，同等条
件下原承租人享有优先承租权，原承租人存在重大违约行为的除外。

第四条 租金

该房屋租金人民币_____元/（【月】【季】【半年】【年】【 】），租金总
计：人民币_____元（大写：_____元整），本合同第一条第（六）项下
之车库/车位租金【是】【否】已包含其中。车位租金_____元/【月】【季】【半
年】【年】【 】支付。租金支付日期为_____。

未经双方当事人协商一致，出租人不得在租赁期限内提高租金。

双方当事人选择【现金】【银行汇款】【 】付款。出租人开户行或电子渠

道名称：_____，卡号/账号：_____。

合同提前解除的，出租人应在合同解除后_____日内退还已收但尚未发生的租金。承租人应当在合同解除后_____日内搬离。

第五条 押金

房屋租赁押金人民币_____元（大写：_____元整），承租人应当于_____年_____月_____日前通过【现金】【银行汇款】【_____】向【出租人】【_____】支付。出租人收取押金后，应向承租人开具收款凭证。押金除用于抵扣承租人应交而未交的租金、费用以及承租人应当承担的违约金、赔偿金外，剩余部分应在房屋交还之日起3个工作日内如数返还承租人。

第六条 其他费用承担方式

租赁期间_____由承租人承担；

租赁期间_____由出租人承担。

选项：（1）水费（2）电费（3）燃气费（4）上网费（5）物业管理费（6）电视收视费（7）电话费（8）卫生费（9）【_____】（10）【_____】（11）【_____】（12）【_____】

本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由出租人承担，如承租人垫付了应由出租人支付的费用，出租人应根据承租人出示的相关缴费凭据向承租人返还相应费用。

第七条 房屋交付

（一）出租人应于_____年_____月_____日前将房屋按约定条件交付承租人，同时双方当事人签订《房屋验收表》（见附件一）。

（二）租赁期满或合同解除后，出租人有权收回房屋，承租人应当按照正常使用后的状态交还房屋及其附属物品、设施设备。双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气热等使用情况进行交验，承租人应当结清其应承担的费用，双方当事人应当在《房屋交还确认书》（见附件二）中签字或盖章。

第四章 租赁双方权利义务、合同解除及违约责任

第八条 租赁期内房屋使用及维护

(一) 出租人应当确保出租房屋符合安全、防灾等工程建设强制性标准和要求，具备供水、供电等必要的生活条件，室内装修应当符合国家有关标准，不得危及承租人的身心健康；租赁期内，对非承租人原因导致的房屋及其附属物品、设施设备损坏的，出租人在接到承租人维修通知后_____日内进行维修，确保房屋和室内设施安全，甲方未在约定时间内维修、更换的，乙方可代为维修、更换，费用由甲方承担；出租人不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐承租人，收回住房。

(二) 承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋。未经出租人同意，不得擅自装修、改动房屋承重结构和拆改室内设施设备，不得损害公共利益和相邻关系人的合法权益。由于承租人使用不当造成房屋及其附属物品、设施设备损坏的，承租人应负责修复或予以经济赔偿。

(三) 未经承租人同意，出租人不得擅自进入租赁住房。有正当理由、确有必要进入租赁住房的，出租人应当与承租人约定时间，承租人应予以配合。

第九条 转租

出租人【同意】【不同意】承租人转租房屋。

第十条 其他特殊情况

(一) 租赁期内出租人转让房屋产权的，应当至少在转让前_____天书面通知承租人且不得影响承租人正常使用该房屋。承租人应当在收到出租人书面通知后 15 日内明确回复在同等条件下是否行使优先购买权，逾期未回复视为放弃权利。承租人未行使优先购买权，不影响本合同的效力。

(二) 租赁期内该房屋被征收或者_____的，双方当事人参照法律法规、政策另行约定。

第十一条 合同解除

(一) 经双方当事人协商一致，可以解除本合同。

(二) 因不可抗力致使合同无法继续履行的，应当通知对方当事人，本合同自通知到达对方当事人时解除。

(三) 因一方当事人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，另一方当事人有权解除合同。

(四) 出租人有下列情形之一的，承租人有权单方解除合同：

1. 迟延交付房屋达_____日的；

2. 出租房屋不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
3. 不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的；
4. 因出租人权属或债务纠纷严重影响承租人居住的。
5. 其他_____。

(五) 承租人有下列情形之一的，出租人有权单方解除本合同，收回房屋：

1. 不按照约定支付租金达_____日的；
2. 违反本合同约定，擅自将房屋转租或者出借给他人的；
3. 擅自改变房屋用途、结构或者实施其他违法建设行为的；
4. 利用租赁房屋从事违法犯罪活动的；
5. 实际居住人数多于本合同约定人数的；
6. 其他：_____。

(六) 其他法定的合同解除情形。

第十二条 违约责任

(一) 出租人有第十一条第(四)项约定情形的，应按年租金的_____%向承租人支付违约金，或者承租人要求出租人承担赔偿责任或减少租金。

承租人有第十一条第(五)项约定情形的，应按年租金的_____%向出租人支付违约金，或者出租人要求承租人将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

(二) 除本合同第十一条约定情形外，租赁期内出租人需提前收回房屋的，或承租人需提前退租的，应至少提前_____日书面通知对方，按年租金的_____%向对方支付违约金。出租人应退还承租人已交纳但尚未发生的租金及费用。

(三) 租赁期限届满后_____日后，出租人未返还承租人押金的(除用于抵扣承租人应交而未交的租金、费用以及承租人应当承担的违约金、赔偿金外)，或者承租人未交还房屋的，应按年租金的_____%向对方支付违约金。

(四) 其他：_____。

第五章 房屋租赁成交方式和合同网签备案

第十三条 出租人与承租人通过以下第_____种方式达成交易。

1. 双方当事人自行成交；

2. 双方当事人委托房地产经纪机构_____（机构名称）成交，统一社会信用代码：_____, 经纪人证件类型及号码：_____, _____, 经纪服务合同编号：_____, 经纪服务费用为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

3. 通过政府房屋租赁服务监管平台成交。

第十四条 合同网签备案

（一）出租人和承租人就合同条款协商一致后，应当登录房屋所在地住房城乡建设（房地产）主管部门房屋网签备案系统办理房屋租赁合同网签备案，或到房屋所在地住房城乡建设（房地产）主管部门现场办理。住房租赁企业租赁住房或者房地产经纪机构促成住房租赁的，可由住房租赁机构办理或由房地产经纪机构代为办理房屋租赁合同网签备案。

（二）有关房屋租赁合同网签备案的其他约定如下：

_____。

第六章 其他事项

第十五条 送达

双方当事人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【_____】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起_____日内书面通知其他当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达。

第十六条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第_____种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交_____仲裁委员会仲裁。

第十七条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件四）。补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出租人承担的责任，或不合理的加重承租人责任、排除承租人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第十八条 其他约定

变更合同条款、免责情形等其他合同内容，租赁双方约定为：_____

第十九条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共____页，一式____份，其中出租人____份，承租人____份，
【____】____份，【____】____份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出租人（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）：

签订时间：____年____月____日

承租人（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）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：____年____月____日

(四) 其他

_____。
_____。

交房确认	对上述情况，乙方经验收，认为符合房屋交验条件，并且双方已对水、电、燃气等费用结算完结，同意接收。	
	交房日期：____年__月__日	
	出租人（甲方）签章：	承租人（乙方）签章：
退房确认	甲乙双方已对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担和房屋及其附属物品、设备设施的返还 <input type="checkbox"/> 无纠纷 / <input type="checkbox"/> 附以下说明： 。	
	退房日期：____年__月__日	
	出租人（甲方）签章：	承租人（乙方）签章：

附件二： 房屋交还确认书

出租人和承租人已对房屋和附属设施、家用电器、家具、相关物品及其使用情况进行了验收，并办理了退房手续。对有关费用的承担和房屋及其附属设施设备、物品的返还， 无纠纷 / 附以下说明： _____

_____。

附件三： 补充协议及其他约定

