

GFGX-2019-0004

广西壮族自治区房屋租赁合同

示范文本

合同编号：_____

出 卖 人：_____

买 受 人：_____

房屋座落：_____

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

广西壮族自治区市场监督管理局

国家税务总局广西壮族自治区税务局

制定

中国人民银行南宁中心支行

中国银行保险监督管理委员会广西监管局

二〇一九年六月

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、租金及交付

第四章 租赁双方其他权利义务

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，由广西壮族自治区住房和城乡建设厅、广西壮族自治区市场监督管理局、国家税务总局广西壮族自治区税务局、人民银行南宁中心支行、中国银行保险监督管理委员会广西监管局共同制定，适用于广西壮族自治区行政区域内的存量房买卖。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，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合法权属证明的原件。除前述材料外，房屋属于共有的，应出示共有人同意出租的书面证明；房屋属于委托出租的，应出示产权人的委托授权文件；房屋属于转租的，应出示房屋所有权人同意转租的书面证明，并出示房屋转租人与房屋所有权人之间的租赁合同，房屋转租合同的租赁期限不得超出原租赁合同的租赁期限，房屋转租合同的租金预付期限不得超出原房屋租赁合同的租金预付期限。双方当事人应将相关证明和委托授权文件的复印件作为合同附件。

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. 当事人应当按照自愿、平等、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。双方当事人可以在协商一致的基础上对本合同文本的内容进行修改、增补或删减。合同生效后，

未被修改的文本打印文字视为双方当事人同意内容。

6. 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。

7. 本合同中标注*的内容为必填项，未标注*的内容可以根据实际情况填写或不填写。标注为#的内容在其处于有效状态时为必填项。

8. 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。

9. 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。

7. 合同网签备案：是指房屋交易合同网上签约备案。

广西壮族自治区房屋租赁合同

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】：_____

*【国籍代码】【户籍所在地的区县代码】：

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

证件号码：_____*

*出租人性质：【本市城镇居民】【本市非城镇居民】【外省市个人】【华侨】【香港同胞】【澳门同胞】【台湾同胞】【军人】【外国个人】

*通讯地址：_____

*联系电话：_____

*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】【_____】。

(出租人为多人时，可相应增加)

#【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】【港澳台身份证】【护照】【统一社会信用代码】
号码: _____#_____

#通讯地址: _____

#联系电话: _____

*承租人: _____

【法定代表人】【负责人】: _____

*【国籍】【户籍所在地】: _____

*【国籍代码】【户籍所在地的区县代码】:

#证件类型:【居民身份证】【港澳台身份证】【护照】【统一社会信用代码】
证件号码: _____*_____

*承租人性质:【本市城镇居民】【本市非城镇居民】【外省市个人】【华侨】【香港同胞】【澳门同胞】【台湾同胞】【军人】【外国个人】

*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】【港澳台身份证】【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

1. 房屋座落：出卖人所售房屋（以下简称该房屋）坐落于： * 市 * 【区/县/市】 * 【乡/镇/街道办事处】 * 【路/街/巷】 _____*_____（楼盘/小区名称）_*_*_【幢】【座】【 】_*_*_单元_*_*_层_*_*_号（室），该房屋所在楼层的起始层为 * ，终止层为 * ，名义层为 _____，房屋层高为 _____米；该房屋所在地的区县代码为 * ，房屋不动产单元号为 _____。

2. 建筑主体：该房屋所在建筑物的建筑总层数为 * 层，其中地上 * 层，地下层；主体结构为【钢结构】【钢/钢筋混凝土结构】【钢筋混凝土结构】【混合结构】【砖木结构】【其他结构】；【有】【无】电梯。

3. 房屋居室：该房屋为【一居室】【二居室】【三居室】【四居室】【五居室】【 】，有 室 厅 厨 卫____【 】；有____个阳台，其中____个阳台为封闭式，____个阳台为非封闭式。

4. 房屋面积：房屋建筑面积共____*__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；

*5. 户型结构：该房屋的户型结构为【平层】【错层】【复式楼】【跃层】。

6. 房屋朝向：该房屋的朝向为【东】【南】【西】【北】【东北】【东南】【西南】【西北】【其他 _____】向。

*7. 房屋类型：该商品房的规划用途（房屋类型）为【住宅】【商业用房】【办公用房】【工业用房】【仓储用房】【车库】。

*8. 房屋性质为【商品房】【限价普通商品住房】【经济适用住房】【房改房】【集资建房】【市场运作方式建设住房】【危旧房改住房改造住房】【自建房】【其它 _____】。

9. 房屋权属：该房屋【房屋所有权证号】【不动产权证书号】【_____】为_____*_____*_____；房屋【所有权人】【_____】为_____*_____*_____。该房屋【已】【未】设定抵押。

9. 装修情况：该房屋装修情况：【毛坯】【简装】【精装】；

*10. 该房屋【带】【不带】车库/车位/储物间出租，位于_____。

11. 出租方式：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。

12. 该房屋建成年份：_____。

13. 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。

承租人和实际居住人不一致的，承租人应当向出租人提供实际居住人的信息，具体见附件一。

第三章 房屋租赁期限、租金及交付

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。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/（【每月】【每季】【每半年】【每年】【 】），租金总计：人民币 * 元（大写： * 元整），本合同第一条第10项下之车库/车位/储物间租金【是】【否】已包含其中。租金按【月】【季】【半年】【年】【____】支付，租金支付日期为_____。

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】

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；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。

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，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施设备，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，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。

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。

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，承租人应及时通知出租人修复。出租人应在接到承租人通知后 3 个工作日内启动维修。逾期不启动维修的，承租人可代为维修，维修方案经出租人同意后，费用由出租人承担。因维修房屋影响承租人使用的，应减少影响天数的租金或增加相应天数的免租金期限。

第九条 转租

*出租人【同意】【不同意】承租人转租房屋。

出租人同意转租的，承租人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出租人。第三人对房屋造成损失的，由承租人负责赔偿损失。

第十条 其他特殊情况

(一) 租赁期内出租人转让房屋的，应当至少在转让前 * 天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, 致使承租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, 应每月租金的 * %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, 应每月租金的 * %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, 按月租金的 * %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 _____ 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 _____ 标准向对方支付违约金。

(四) 承租人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, 出租人有权解除合同并要求承租人按照当月 2 倍租金的金额支付违约金, 造成出租人房屋损坏的, 承租人还应承担赔偿责任。

(五) 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___*___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，机构统一社会信用代码：_____#_____，机构备案号：_____，经纪服务合同编号：_____#_____，经纪服务费用为_____（币种）_____#_____元（大写_____#_____元整）。

房地产经纪机构备案证明复印件、房地产经纪服务合同见附件四。

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。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，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（补充协议见附件五）。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）：

【法定代理人】（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）：

签订时间：____年____月____日

附件一 实际居住人信息表

序号	姓名	证件类型	证件号码	联系电话

附件二 房屋验收表

双方共同确认，本附件所约定的房屋附属设施、家用电器、家具、相关物品等在租期内随同房屋由出租人交付给承租人使用。

(一) 房屋附属设施及相关费用计收标准：

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				
.....				

(二) 家用电器：

电器名称	品牌、型号	数量	备注
电视机			
空调			
冰箱			
洗衣机			
热水器			
其他			

(三) 家具：

家具名称	品牌/质地、型号	数量	备注
床			
沙发			
衣柜			
书桌			
餐桌			
其他			

(四) 门卡及钥匙等：

1. 【小区】【单元门】门禁卡_____张；
2. 房屋【防盗门】【大门】钥匙_____把；【 】钥匙_____把；
3. _____。

(五) 其他

_____。

附件三 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： _____

_____。

附件四 房地产经纪机构备案证明复印件、房地产经纪服务合同

附件五 补充协议及其他约定.