

山东省住房租赁合同

示范文本

(征求意见稿)

出租人：_____

承租人：_____

山东省住房和城乡建设厅
山东省工商行政管理局
二〇一八年 月

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由山东省住房和城乡建设厅、山东省工商行政管理局共同制定，适用于本省行政区域内国有土地上依法建设的住房或依法改造用于租赁的住房，以及在集体建设用地上符合城乡规划建设的租赁住房。

2. 签订本合同前，双方当事人应当出示有效身份证明。出租人还应当向承租人出示房屋权属证明或其他房屋合法来源证明；房屋登记为共有的，应提供共有人同意出租的证明；转租房屋的，应提供原出租人同意转租的证明；接受委托出租房屋的，应当提供出租人的授权委托书。

3. 签订本合同前，双方当事人应当仔细阅读合同条款，特别是合同中具有选择性、补充性、修改性的内容。本合同【】表示选择内容，空格部位填写的其他需要添加的内容，双方当事人应协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际未发生或不作约定的，应当在空格部位打×，以示删除。双方当事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，在相关条款后的空白行中进行补充约定。

4. 双方当事人应保证本合同中填写的通讯地址、电子邮箱、联系电话等信息真实、准确、有效，任何一方发生变化应及时告知对方。因通讯地址、电子邮箱、联系电话有误导致未能有效接收有关通知文件的，相应后果由失误方自行承担。

5. 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，确保各份合同内容一致；在任何情况下，双方当事人均应至少持有一份合同原件。

6. 通过房地产经纪机构成交的，经纪服务合同应作为本合同的附件。

山东省住房租赁合同

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】【社会统一信用代码】【_____】证号：_____

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

通讯地址：_____邮政编码：_____

联系电话：_____电子邮箱：_____

收款账户（银行账户或网络支付账户）：_____

【委托代理人】【法定代理人】：_____

国籍：_____户籍所在地：_____

证件类型：【居民身份证】【社会统一信用代码】【_____】证号：_____

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

通讯地址：_____邮政编码：_____

联系电话：_____电子邮箱：_____

（出租人为多人时，可相应增加）

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】【社会统一信用代码】【_____】证号：_____

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

通讯地址：_____邮政编码：_____

联系电话：_____电子邮箱：_____

收款账户（银行账户或网络支付账户）：_____

【委托代理人】【法定代理人】：_____

国籍：_____户籍所在地：_____

证件类型：【居民身份证】【社会统一信用代码】【_____】证号：_____

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

通讯地址：_____邮政编码：_____

联系电话：_____电子邮箱：_____

（承租人为多人时，可相应增加）

依据《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》等有关法律、法规、规章以及房屋所在地人民政府的有关规定，出租人和承租人本着自愿、平等、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 房屋基本情况

1. 房屋坐落：_____（应与不动产登记证明或备案的预售商品房合同记载一致；房屋分租的，应明确分租房间的编号），属_____街道办事处（乡镇）_____居民委员会（村委会）辖区。

2. 房屋自然状况：房屋所在建筑物地上总层数为___层，本房屋在第___层；【建筑】【使用】面积：_____m²（住房分租的，填写分租房间的使用面积，具体位置在房屋平面图中标注）；结构：_____；户型：___室___厅___卫___厨，若为非成套住宅或分租的住房，共享的非居住空间：_____。配套设施设备及附属物品、装修等状况见附件一。

3. 房屋权属状况：【不动产权证书】【买卖合同】【_____】编号：_____。房屋【所有权人】【购房人】【_____】名称：_____。本房屋【已】【未】设定抵押。不动产权证明资料、房屋平面图见附件二。

第二条 房屋租赁交易形式

1. 租赁用途：本房屋出租仅作为居住用途使用。

2. 租赁形式：【整租】【分租】。如分租，卫生间、厨房、客厅、阳台等共用部位的使用情况见附件一。

3. 出租方式：【房屋所有权人出租】【转租】【_____】。

4. 租住人数：本房屋居住人数不超过_____人（分租的，填写分租房间的最多居住人数），不得在阳台、储藏室等非居住空间居住。单间居住人数和人均租住面积应当符合当地人民政府的规定。承租人应当向出租人提供实际居住人的信息，并及时将变动情况告知出租人。

5. 租赁渠道：本房屋租赁通过下列 _____方式成交：

(1) 租赁双方自行成交。

(2) 租赁双方委托房地产经纪机构成交，机构名称：_____，机构备案号：_____，房屋出租经纪服务合同编号：_____，房屋承租经纪服务合同编号：_____。

(3) 住房租赁专业企业提供租赁服务，企业名称：_____。

(4) _____。

6. 租赁备案：本合同订立后 3 日内，租赁双方当事人通过山东省住房租赁综合服务平台，或到房屋所在地房屋交易管理部门设立的服务窗口申请办理房屋租赁登记备案手续。登记备案信息发生变更的，应及时办理变更备案。

第三条 房屋交接

1. 本房屋租赁期自_____年___月___日至_____年___月___日。出租人应于_____年___月___日前将房屋按约定条件交付承租人。租赁双方签署附件一，并移交房门钥匙后，视为房屋交付完成。

2. 租赁期满，承租人继续承租本房屋或出租人不再出租本房屋的，应提前___日向对方提出。承租人不再承租本房屋或出租人不再出租本房屋的，应为对方重新招租或腾退房屋提供方便。本房屋继续出租的，承租人在同等条件下可优先承租本房屋，本合同另有约定的，从其约定。

3. 租赁期满或合同解除后，出租人有权收回房屋，承租人应按照正常使用后的状态交还房屋及其附属物品、设施设备。租赁双方签署《房屋交还确认书》（见附件三），并移交房门钥匙后，视为房屋交还完成。

4. 房屋返还后，对于本房屋内承租人未经出租人同意遗留的物品，出租人有权自行处置。

第四条 租金、押金及有关费用

1. 租金标准：¥___元/月，总计：¥_____元(大写：_____)。承租人按【月】【_____】，以【现金】【银行转账】【_____】方式支付租金。租金支付的具体约定如下：_____。

本合同中未约定租金调整次数和幅度的，出租人不得在租赁期内单方面提高租金。

2. 押金：¥_____元，(大写：_____)。承租人于房屋交接时向出租人支付。租赁期满或合同终止之日起 3 日内，押金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，剩余部分应如数返还承租人，本合同另有约定的，从其约定。

3. 租赁期内，房屋使用的其他有关费用承担如下：_____由出租人承担，_____由承租人承担。

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。

第五条 房屋使用及维修

1. 出租人保证房屋的建筑物和设施设备符合建筑、消防等方面的安全条件，不得擅自改变房屋内部规划布局且满足基本使用功能，不危及人身安全，督促承租人落实安全措施。承租人承诺遵守有关法律法规、当地政府规定以及本房屋所属物业管理区域的管理规约，对发现的安全隐患应当自行或者通知出租人消除。

2. 租赁期内，双方当事人应共同保障本房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安全的状态。对于本房屋及其附属物品、设施设备因自然属性或合理使用等非承租人原因而导致的损毁，承租人应及时通知出租人修复；出租人不维修的，承租人可代为维修，费用由出租人承担；因承租人原因导致的损毁，承租人负责维修、更换或承担赔偿责任。

3. 承租人装饰装修、增设附属设施、转租本房屋的，由租赁双方另行约定。承租人不得擅自装饰装修和增设附属设施设备，不得擅自改变房屋用途和结构，不得擅自拆改室内设施设备，不得擅自转租。

4. 承租人不得利用本房屋从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

第六条 合同解除

1. 经双方当事人协商一致或依法定合同解除情形，可以解除本合同。

2. 因一方当事人有下列情形之一的，另一方当事人有权通过本合同填写的通讯地址向对方邮寄送达《解除合同通知书》的方式，单方解除本合同。

(1) 出租人迟延交付房屋超过_____日，经协商仍无法交付房屋的；

(2) 出租人无权出租房屋或出租房屋违反国家法律法规禁止性规定的；

(3) 承租人不按照约定支付租金超过¥_____元或欠缴各类费用超过¥_____元，经协商仍不按时支付、清缴的；

(4) 承租人擅自将房屋转租、转借或擅自改变房屋用途的；

(5) 承租人拆改变动、损坏房屋主体结构或擅自改变房屋内部规划布局的；

(6) 承租人利用房屋从事违法活动、损害公共利益等相关情形的；

(7) _____。

第七条 违约责任

1. 出租人或承租人如因第六条所列情形被对方解除合同的，应【赔偿对方实际损失】【按月租金的_____ %向对方支付违约金】。

2. 出租人或者承租人有违反本合同约定条款，但未达到解除合同条件的，若双方

同意本合同继续履行，违约方应【赔偿对方实际损失】【按月租金的____%向对方支付违约金】；若双方同意解除本合同，违约方应【赔偿对方实际损失】【按月租金的____%向对方支付违约金】。

3. 租赁期间，出租人或承租人单方提出解除合同的，应提前____日书面通知对方，并按月租金的____%向守约方支付违约金，并按照合同的实际履行时间结算租金及其他相关费用。

4. 出租人未按约定履行维修义务造成承租人人身、财产损失的，出租人应承担相应赔偿责任。承租人损害房屋所属物业管理区域公共利益和相邻关系人合法权益，或因不当使用行为导致的相应责任由承租人承担。

5. _____。

第八条 其他约定

1. 优先购买权：租赁期内，出租人出售本房屋的，【应当书面通知承租人是否愿意在同等条件下购买本房屋，承租人收到通知后____日内未回复的，视为放弃优先购买权】【_____】。

2. _____。

第九条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法【向房屋所在地的人民法院起诉】【提交_____仲裁委员会仲裁】解决。

第十条 合同生效

本合同自双方当事人签字或盖章之日起生效。本合同一式____份，其中出租人执____份，承租人执____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采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

出租人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字）：

【委托】【法定】代理人（签字）：

签订时间：____年____月____日

签订地点：_____

承租人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字）：

【委托】【法定】代理人（签字）：

签订时间：____年____月____日

签订地点：_____

附件一

房屋交接确认书

一、房屋验收表

本验收表的内容，依据房屋交付时出租人提供的资料、房屋实际情况综合记载。房屋出租人应对填写的内容真实性、完整性负责。本验收表也可作为退租时验收使用。

项目 (勾选)		<input type="checkbox"/> 整租		<input type="checkbox"/> 分租		
分类	名称			名称		
附属房屋	卫生间	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 独立使用 <input type="checkbox"/> 共用		储藏室	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 独立使用 <input type="checkbox"/> 共用 编号: _____	
	客厅	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 独立使用 <input type="checkbox"/> 共用		地下室	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 独立使用 <input type="checkbox"/> 共用 编号: _____	
	阳台	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 独立使用 <input type="checkbox"/> 共用		小房	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 独立使用 <input type="checkbox"/> 共用 编号: _____	
	厨房	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 独立使用 <input type="checkbox"/> 共用		车库/车位	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 独立使用 <input type="checkbox"/> 共用 编号: _____	
分类	名称	表底数			交纳人	
各项费用	自来水	现底数	未交费数		<input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 承租人	
	电	现底数	未交费数		<input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 承租人	
	煤/燃气	现底数	未交费数		<input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 承租人	
	供暖费	现底数	未交费数		<input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 承租人	
		名称	价格	已交费截至时间		交纳人
		物业管理费	元/月	年 月		<input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 承租人
		公用电费	元/月	年 月		<input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 承租人
分类	名称	品牌/质地	数量	型号	物品状况	
家用电器	电视机					
	空调					
	冰箱					
	微波炉					
	燃气灶					
	抽油烟机					
	洗衣机					
	热水器					
家具	床					
	书桌					
	衣柜					
	沙发					
	茶几					
	餐桌					
	餐椅					

其它设施及装修	坐便器				
	防盗门				
	客厅地板	<input type="checkbox"/> 地砖	<input type="checkbox"/> 木地板	<input type="checkbox"/> 水泥地	
	卧室地板	<input type="checkbox"/> 地砖	<input type="checkbox"/> 木地板	<input type="checkbox"/> 水泥地	
	厨卫	<input type="checkbox"/> 瓷砖	<input type="checkbox"/> 未贴砖	<input type="checkbox"/> 马赛克	
	窗户	<input type="checkbox"/> 木窗	<input type="checkbox"/> 铝合金	<input type="checkbox"/> 塑钢	
	阳台	<input type="checkbox"/> 未封	<input type="checkbox"/> 铝合金	<input type="checkbox"/> 塑钢	
物品	保修单	保修单__张, 保修电器包括:			
	遥控器	<input type="checkbox"/> 电视__个, <input type="checkbox"/> 空调__个, <input type="checkbox"/> 机顶盒__个, 备注:			
	门禁卡	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有: (<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付__张), 备注:			
	钥匙	防盗门__把, 房屋__把, 其他__把, 备注:			
	智能锁	大门__个, 房屋__个, 备注:			
	水卡	<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付__张, 备注:			
	电卡	<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付__张, 备注:			
	路由器	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有__个, 备注:			
报修电话	电器报修电话:	物业电话:	自来水报修电话:		
	燃气报修电话:	电业部门报修电话:	网络报修电话:		
备注:					

二、房屋租赁相关费用计收标准

项目	单位	单价 (元)	起计 时间	起计 底数	项目	单位	单价 (元)	起计 时间	起计 底数
水费					物业费				
电费					车位费				
供暖费					租赁税费				
燃气费									

注: 如遇政府部门或实际收费部门调整计收标准的, 应据实作相应调整。

三、实际居住人信息

序号	姓名	证件类型	证号	联系电话	备注

四、其它约定

_____。

出租人 (签字或盖章):

承租人 (签字或盖章):

【法定代表人】(签字):

【法定代表人】(签字):

【委托】【法定】代理人（签字）：
签订时间：_____年____月____日
签订地点：_____

【委托】【法定】代理人（签字）：
签订时间：_____年____月____日
签订地点：_____

附件二

房屋所有权证明及其他来源资料、房屋平面图

附件三

房屋交还确认书

租赁双方当事人已对房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行交验，承租人结清了其应承担的费用，并办理了退房手续。

有关费用的承担、押金返还、房屋及其附属物品设施设备的返还 无纠纷 / 附
以下说明：_____

_____。

出租人（签字或盖章）：
【法定代表人】（签字）：
【委托】【法定】代理人（签字）：
签订时间：_____年____月____日
签订地点：_____

承租人（签字或盖章）：
【法定代表人】（签字）：
【委托】【法定】代理人（签字）：
签订时间：_____年____月____日
签订地点：_____