

京建发〔2019〕309号附件1

BF-2019-0603

合同编号：

北京市住房租赁合同 示范文本

出租人：_____

承租人：_____

北京市住房和城乡建设委员会

北京市市场监督管理局

二〇一九年七月

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同制定。

2. 签订本合同前，双方当事人应当出示有效身份证件。出租人还应当向承租人出示不动产权证书（房屋所有权证）或其他房屋合法来源证明原件；房屋登记为共有的，应当提供共有人同意出租的证明。

3. 根据《关于公布本市出租房屋人均居住面积标准等有关问题的通知》（京建法〔2013〕13号）的规定，本市住房出租应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，不得按床位等方式变相分割出租。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不得出租供人员居住。出租房屋人均居住面积不得低于5平方米，每个房间居住的人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。法律法规另有规定的，从其规定。

4. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写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的，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，双方可以根据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。通过房地产经纪机构成交的，房地产经纪服务合同应作为本合同的附件。

6. 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。

北京市住房租赁合同

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】【护照】【营业执照】【_____】

证件号码：_____

通讯地址：_____

邮编：_____ 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】【营业执照】【_____】

证件号码：_____

通讯地址：_____

邮编：_____ 联系电话：_____

（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】【护照】【营业执照】【_____】

证件号码：_____

通讯地址：_____

邮编：_____ 联系电话：_____

【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】【护照】【营业执照】【_____】

证件号码：_____

通讯地址：_____

邮编：_____ 联系电话：_____

（承租人为多人时，可相应增加）

依据《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《北京市房屋租赁管理若干规定》及其他有关法律法规的规定，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

(一) 房屋坐落：北京市_____区_____（应与不动产权证书（房屋所有权证）或其他房屋合法来源证明记载的坐落一致），属_____街道办事处（乡镇）_____居民委员会（村委会）。

(二) 房屋建筑面积_____平方米，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，该房屋在第_____层。该房屋平面图见附件一。

(三) 房屋户型：【成套住房】_____室_____厅_____卫_____厨；【非成套住房】_____室_____厅_____卫_____厨，共用_____；房屋的设施设备及附属家具、电器、装修等状况（见附件二）。

(四) 房屋合法权属证明或来源证明：【房屋所有权证】【不动产权证书】【房屋买卖合同】【住房租赁合同】【_____】编号：_____（见附件三）；房屋【所有权人】【购房人】【_____】的【姓名】【名称】：_____；房屋【已】【未】设定抵押。

第二条 房屋租赁成交方式及租赁形式

(一) 该房屋租赁通过下列第【_____】种方式成交：

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成交，房屋出租经纪服务合同备案编号：_____，机构名称：_____；房屋承租经纪服务合同备案编号：_____，机构名称：_____。

3. _____

(二) 房屋租赁形式：

【整租】双方当事人约定，房屋居住人数为_____人，最多不超过_____人。

【分租】分租房间居住面积_____平方米，居住人数为_____人，最多不超

过____人，具体位置见房屋平面图（附件一）所标注区域；卫生间【无】【独立使用】【共用】；厨房【无】【独立使用】【共用】；客厅【无】【独立使用】【共用】；阳台【无】【独立使用】【共用】；其他：_____【无】【独立使用】【共用】。

（三）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，具体见附件四。实际居住人发生变动的，承租人应【于_____日内告知出租人】【提前征得出租人书面同意】。

（四）本合同签订后3日内，双方当事人应当办理住房租赁登记备案。登记备案信息发生变更的，应及时办理变更备案。

第三条 租赁期限及交付

（一）租赁期自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，共计_____个月（不得超过法律、法规规定的最长期限）。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》（见附件二）。

（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》（见附件五）中签字或盖章。

（三）租赁期满，出租人不再继续出租住房的，应当至少提前30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 租金及押金

（一）租金标准：人民币_____元/（【月】【季】【半年】【年】【】），租金总计：人民币_____元（大写：_____），租金按【月】【季】【半年】【年】【】支付，租金支付日期_____。双方当事人选择第【】种付款方式。

1. 现金

2. 银行汇款

出租人账户名称：_____

银行账号：_____

开户行：_____

3. 其他：_____。

未经双方当事人协商一致，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金。

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。

(二) 押金：人民币_____元(大写：_____)，承租人应当于_____年_____月_____日前通过【现金】【银行汇款】【_____】向【出租人】【_____】支付。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，剩余部分应在自房屋交还之日起3个工作日内如数返还承租人。

第五条 其他相关费用承担方式

租赁期内，下列费用中：_____由承租人承担，其他由出租人承担。(1) 水费(2) 电费(3) 电话费(4) 电视收视费(5) 燃气费(6) 卫生费(7) 上网费(8) 车位费(9) 供暖费(10) 物业管理费(11) _____费用。

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支付相应费用。

第六条 房屋使用及维护

(一) 出租人保证房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防、卫生、环保等方面的安全条件，不改变房屋内部结构且满足基本使用功能，室内装修应当符合国家有关标准，不危及人身安全；承租人保证遵守国家和本市的法律法规以及房屋所在小区的物业管理规约，合理使用房屋，不得擅自变动房屋建筑主体及承重结构和擅自拆改室内设施设备。

(二) 出租人【同意】【不同意】承租人【装饰装修】【增设附属设施】【增设设备】【_____】。租赁期满或合同终止后，上述约定事项按【由承租人拆除并恢复原状】【折价归出租人所有】【无偿归出租人所有】【_____】处置。

(三) 租赁期内，双方当事人应共同保障该房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安全的状态：

1. 对于该房屋及其附属物品、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，承租人应当及时通知出租人修复。出租人应当在接到承租人通知后_____日内进行维修。逾期不维修的，承租人可代为维修，费用由出租人承担。因维修、更换影响承租人使用该房屋的，应当相应减少租金或延长租赁期。

2. 因承租人保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属物品、设施设备发生损毁的，承租人应当负责维修、更换或承担赔偿责任。

3. 承租人不得擅自改变房屋用途，不得利用该房屋从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

第七条 转租

出租人【同意】【不同意】承租人转租房屋。

第八条 其他特殊情况

(一) 租赁期内出租人出卖房屋的，应当至少在出卖前_____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、拆迁或者_____的，双方当事人参照法律法规、政策另行约定。

第九条 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. 出租人无权出租房屋或出租房屋违反国家和本市相关法律法规强制性规定的；

3. 交付的房屋不符合相关法律法规规定或合同约定致使承租人无法正常使用的或危及承租人安全、健康的；

4. 不承担约定的维修义务或不缴纳应当由出租人承担的各项费用，致使承租人无法正常使用房屋的；

5. _____。

(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. 欠缴各类费用达_____元的；
3. 擅自将房屋转租的；
4. 擅自改变房屋用途的；
5. 实际居住人数多于本合同约定人数的；
6. 拆改变动、损坏房屋建筑主体、承重结构或擅自改变房屋内部结构的；
7. 保管不当或不合理使用导致附属物品、设施设备损毁并拒不维修、更换或赔偿的；
8. 利用房屋从事违法、损害公共利益等活动或严重妨碍他人正常工作、生活的；
9. _____。

(六) 其他法定的合同解除情形。

第十条 违约责任

(一) 出租人有第九条第(四)项约定情形的，应每月租金的_____%向承租人支付违约金。

承租人有第九条第(五)项约定情形的，应每月租金的_____%向出租人支付违约金，出租人并可要求承租人将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

(二) 除本合同第九条约定情形外，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且未发生的租金及费用。

(三) 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，出租人应承担赔偿责任；承租人损害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。

(四) 出租人未按约定时间交付房屋或返还承租人的租金、押金的，或者承租人不按约定支付租金但未达到解除合同条件的，以及承租人未按约定时间交还房屋的，应按_____标准支付违约金。

(五) 出租人采取暴力、威胁等强制方式驱逐承租人，或者未经承租人同意擅自进入出租房屋的，应按_____标准支付违约金。

(六) _____。

第十一条 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。

第十二条 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，也可以通过有关社会组织调解；协商或调解不成的，按照下列第【_____】种方式解决：

- (一) 依法向房屋所在地的人民法院起诉；
- (二) 提交_____仲裁委员会仲裁。

第十三条 其他约定事项

_____。

第十四条 合同生效及特别约定

(一) 本合同自甲乙双方签字（盖章）之日起生效。

(二) 本合同一式_____份，其中出租人执_____份，承租人执_____份，租赁登记备案部门执一份，房地产经纪机构执一份（通过房地产经纪机构成交的），具有同等法律效力。

(三) _____。

本合同生效后，甲乙双方对本合同中未约定或约定不明的内容签订书面协议进行补充（见附件七），补充协议与本合同具有同等法律效力。对本合同的解除，应当采用书面形式。

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）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间： 年 月 日

附件一 房屋平面图

附件二 房屋验收表

房屋验收表

本表适用于房屋出租人和承租人在承租验收和退租验收时使用，双方根据房屋实际状况填写，核对无误后，签字确认。

项目(勾选)		<input type="checkbox"/> 承租验收		<input type="checkbox"/> 退租验收		
分类	名称	表底数		卡情况		
各项费用	厨房冷水	现底数	已截至	<input type="checkbox"/> 已交； <input type="checkbox"/> 未交,现余数_____		
	卫生间冷水	现底数	已截至	<input type="checkbox"/> 已交； <input type="checkbox"/> 未交,现余数_____		
	中水	现底数	已截至	<input type="checkbox"/> 已交； <input type="checkbox"/> 未交,现余数_____		
	热水	现底数	已截至	<input type="checkbox"/> 已交； <input type="checkbox"/> 未交,现余数_____		
	电	现底数	已截至	<input type="checkbox"/> 已交； <input type="checkbox"/> 未交,现余数_____		
	煤/燃气	现底数	已截至	<input type="checkbox"/> 已交； <input type="checkbox"/> 未交,现余数_____		
	名称	价格	已截至时间		备注	
	卫生费	元/月	年	月	日	
	公用电费	元/月	年	月	日	
	上网费	元/月	年	月	日	
分类	名称	品牌/质地	数量	型号	物品状况	
家用电器	电视机				备注：	
	数字机顶盒				备注：	
	空调				备注：	
	冰箱				备注：	
	微波炉				备注：	
	燃气灶				备注：	
	抽油烟机				备注：	
	洗衣机				备注：	
家具	热水器				备注：	
	床				备注：	
	床头柜				备注：	
	梳妆台				备注：	
	书桌				备注：	
	衣柜				备注：	
	电脑桌				备注：	
	沙发				备注：	
	茶几				备注：	
	餐桌				备注：	
	餐椅				备注：	
鞋柜				备注：		
施及装 其它设	坐便				备注：	
	地漏				备注：	

	水龙头				备注：
	防盗门				备注：
	客厅地板	<input type="checkbox"/> 地砖	<input type="checkbox"/> 木地板	<input type="checkbox"/> 水泥地	备注：
	卧室地板	<input type="checkbox"/> 地砖	<input type="checkbox"/> 木地板	<input type="checkbox"/> 水泥地	备注：
	厨卫	<input type="checkbox"/> 瓷砖	<input type="checkbox"/> 未贴砖	<input type="checkbox"/> 马赛克	备注：
	窗户	<input type="checkbox"/> 木窗	<input type="checkbox"/> 铝合金	<input type="checkbox"/> 塑 钢	备注：
	阳台	<input type="checkbox"/> 未封	<input type="checkbox"/> 铝合金	<input type="checkbox"/> 塑 钢	备注：
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：○未交付 ○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			
	电卡	<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付 张			
	燃气卡	<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付 张			
	路由器	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 个			
	光猫	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 个			
其 它	名称	数量	品牌/质地	型号	物品状况
					备注：
					备注：
					备注：
					备注：
					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：		
出租方签字：		承租方签字：			
交验日： 年 月 日		交验日： 年 月 日			

附件三 房屋合法权属证明

附件五 房屋交还确认书

租赁双方已对房屋和附属物品、设施设备及其使用情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担和房屋及其附属物品、设施设备的返还 无纠纷 / 附以下说明： _____

_____。

出租人（签章）：

承租人（签章）：

退房日期： _____ 年 ____ 月 ____ 日

附件七 补充协议