

湖南省住房和城乡建设厅 湖南省市场监督管理局

湘建房函〔2020〕40号

湖南省住房和城乡建设厅 湖南省市场监督管理局 关于印发住房租赁合同示范文本的通知

各市州住房和城乡建设局、市场监管局：

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）要求，为了规范我省住房租赁市场行为，引导住房租赁双方使用规范化的租赁合同，促进住房租赁市场持续健康发展，特印发全省统一的《住房租赁合同》示范文本（见附件），并从5月1日起启用，请各地遵照执行。

附件：住房租赁合同

湖南省住房和城乡建设厅



湖南省市场监督管理局

2020年4月1日



附件

合同编号：

住房租赁合同

湖南省住房和城乡建设厅

湖南省市场监督管理局

二〇二〇年 月

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由省住房和城乡建设厅、省市场监督管理局共同制定，适用于本省行政区域内国有土地上依法建设的住房，以及在集体建设用地上符合城乡规划建设租赁住房（不包括公共租赁住房、直管公房）。

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房屋所有权证书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；转租房屋的，应当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，特别是其中具有选择性、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；对于实际未发生或双方当事人不作约定的，应当在空格部位打×，以示删除。

4. 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。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。

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。

住房租赁合同

本合同当事人：

出租人（以下简称甲方）：_____

证件类型：_____ 证件号码：_____

联系方式：_____

【代理人】：_____

证件类型：_____ 证件号码：_____

联系方式：_____

（出租人为多人时，可相应增加）

承租人（以下简称乙方）：_____

证件类型：_____ 证件号码：_____

联系方式：_____

【代理人】：_____

证件类型：_____ 证件号码：_____

联系方式：_____

（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》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：租赁住房位于_____市_____区、县（市）_____

(应与房屋所有权证书或其他房屋合法权属证明记载的坐落一致)。

(二)房屋实物状况:房屋建筑面积_____平方米。房屋户型:___室
厅___卫___厨(见附件一);房屋的设施设备及附属家具、电器、装修等状
况(见附件二)。

(三)房屋权属状况:房屋合法权属证明是【房屋所有权证】【不动产权证
书】【房屋买卖合同】【_____】编号:
(见附件三);出租房屋所有权人为:_____ ;房屋【已】
【未】设定抵押。甲方承诺,所出租的房屋来源合法,没有产权纠纷、出租纠纷
及其他经济纠纷等。

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。
3. _____

(二)房屋租赁形式:

【整租】双方当事人约定,房屋租住人数为___人,最多不超过___人。

【分租】分租部位:_____,居住面积_____平方米,居住人数为_____人
(每个房间不超过2人,人均居住建筑面积不少于5平米,有法定赡养、抚养、
扶养义务关系的除外),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)房屋应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
屋内部布局分割出租,杂物间、车库、厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不宜
居住的空间不得出租用于居住。

(四)乙方和实际居住人不一致的,乙方应当向甲方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,乙方应【于_____日内告知甲方】【提
前征得甲方书面同意】。

第三条 房屋租赁期限及交付

(一)租赁期自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日,共

计___个月（温馨提示：合同租赁期不得超过20年，超过20年的，超过部分无效）。甲方应于_____年___月___日前将房屋按约定条件交付乙方，同时双方当事人签订《房屋验收表》。

（二）租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方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，乙方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，房屋继续出租的，同等条件下原乙方享有优先承租权。（乙方存在违约行为的除外。）乙方如要求续租，则必须在租赁期满前的___日内向甲方提出书面或电子信函（短信、微信、QQ等文字信息），经甲方同意后，重新签订租赁合同。

第四条 房屋租金及押金

（一）租金标准：租金为人民币_____元/月（大写：_____），租金按【月】【季】【半年】【年】【___】支付，支付日期_____。双方当事人可选择第【 】种付款方式。

1. 银行转账

出租人账户名称：_____

银行账号：_____

开户行：_____

2. 支付宝

3. 微信

4. 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，甲方应在合同解除后___日内退还已收但尚未发生的租金。乙方应当在合同解除后___日内搬离。

（二）押金：人民币_____元（大写：_____），乙方应当于_____年___月___日前通过【银行转账】【支付宝】【微信】【___】向【甲方】【___】支付。押金除用于抵扣乙方应交而未交的租金、费用以及乙方应当承担的违约金、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乙方。

第五条 其他相关费用承担方式

租赁期内，下列费用中：_____由乙方承担，其他由甲方承担。(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甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方支付相应费用。

第六条 房屋使用及维护

(一)甲方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，不改变房屋内部规划布局且满足基本使用功能，不危及人身安全；乙方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)甲方【同意】【不同意】乙方【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【由乙方拆除并恢复原状】【折价归甲方所有】【无偿归甲方所有】【_____】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，双方对房屋及附属物品、设施设备的使用及维修约定如下：

1.乙方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。

2._____。

第七条 房屋转租

甲方【同意】【不同意】乙方将租赁住房全部或部分转租他人。如同意转租，转租期限不得超过本合同约定租赁期限。转租期间，乙方对转租行为负责。

第八条 其他特殊情况

(一)租赁期内甲方出售房屋的，应当在出售前_____天通知乙方且不得影响乙方正常使用该房屋。乙方应当在收到甲方书面通知后____日内书面或电子信函（短信、微信、QQ等文字信息）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。乙方未行使优先购买权，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。

(三) 甲方有下列情形之一的, 乙方有权单方解除合同:

1. 无故迟延交付房屋达_____日的;

2. 甲方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乙方无法正常使用的或危及乙方安全、健康的;

4. 不承担约定的维修义务或不缴纳应当由甲方承担的各项费用, 致使乙方无法正常使用房屋的;

5. _____。

(四) 乙方有下列情形之一的, 甲方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. 单间实际居住人数和人均居住面积不符合本市相关规定的;

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规划布局的;

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. _____。

(五) 其他_____。

第十条 违约责任

(一) 甲方有第九条第(三)项约定情形的, 应按月租金的_____%向乙方支

付违约金。

乙方有第九条第（四）项约定情形的，应按月租金的_____%向甲方支付违约金，甲方并可要求乙方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，租赁期内甲方需提前收回房屋的，或乙方需提前退租的，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。甲方应退还乙方已交纳且未发生的租金及费用。

（三）甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任；乙方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乙方承担。

（四）甲方未按约定时间交付房屋或返还乙方的租金、押金的，或者乙方不按约定支付租金但未达到解除合同条件的，以及乙方未按约定时间交还房屋的，应按_____标准支付违约金。

（五）甲方采取暴力、威胁等强制方式驱逐乙方，或者未经乙方同意擅自收回出租房屋的，应按_____标准支付违约金。

（六）_____。

第十一条 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。

第十二条 房屋租赁合同备案

甲方应自与乙方订合同之日起3日内，到房屋所在地房屋租赁管理部门办理房屋出租登记备案手续。本合同变更、终止或居住人员发生变化的，甲方应及时向备案机关办理登记备案变更、注销手续。

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,其中甲方执____份,乙方执____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),均具有同等法律效力。

(三) 双方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,均应当采取书面形式,以【邮政快递】【邮寄挂号信】【 】等方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的,应当自变更之日起____日内通知对方。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、联系电话进行送达的,视为有效送达。

(四) _____。

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。

甲方(签字或盖章):

乙方(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):

签订时间: 年 月 日

签订时间: 年 月 日

签订地点:

签订地点:

附件 1

出租房屋平面图

出租房屋验收表

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：	
	热水器				备注：	
家具	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：	

其它设施及装修	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： <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			
	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 3

出租房屋合法权属证明

附件 4

出租房屋实际租住人信息表

序号	姓名	证件类型	证号	联系电话

C

附件 5

出租房屋交还确认书

租赁双方已对出租房屋和附属物品、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： _____

_____。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

退房日期： _____ 年 ____ 月 ____ 日

附件 6

房屋租赁其他相关费用计收标准

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					上网费				
电费					车位费				
电话费					租赁税费				
收视费									
供暖费									
燃气费									
物业费									
卫生费									

附件 7

补充协议