

编号：_____

南京市住房租赁合同

（试行）

（住房租赁企业代理版）

南京市住房保障和房产局 监制

二〇_____年_____月

说 明

1. 本合同文本由南京市住房保障和房产局制定，本市行政区域内依法从事住房租赁经营活动的企业，其房屋租赁代理行为适用本合同。本合同所称的**租赁代理**，指企业以出租方代理人身份与不动产权利人签订**房屋租赁委托、资产托管、房屋托管等形式的租赁代理协议**，以企业自己的名义与承租人签订**房屋租赁合同**，收取或代为收取**租金、押金之情形**。企业在从事住房租赁经营活动时，应当遵守法律法规、相关政策规定。

2. 本合同文本签订之前，企业应当出示**营业执照**，提供**房屋租赁代理协议、房屋权属证书、授权委托书**等有关证明文件，承租人应当出示本人合法有效的身份证明。各方当事人应仔细阅读全部条款，明确**晓房屋权属状况以及各方权益**。

3. 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，合同双方应当协商确定。□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. 出租人和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，在相关条款后的空白行中进行补充约定。

5. 各方当事人通过网上签约服务平台或网签服务网点进行住房租赁合同网签。合同签订之日起30日内，甲乙双方或一方应当同时依据网签合同通过信息化平台或向该房屋所在地的区租赁登记备案部门申请房屋租赁合同登记备案。登记备案内容发生变化或者租赁关系终止的，应按规定及时办理备案变更或注销手续。

6. **厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住用途空间不得出租供人员居住，承租人不得租赁厨房、卫生间、阳台和地下储藏室改造并用于居住；人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。**

7. 出租历史建筑时，不动产权利人、租赁机构、承租人均应严格遵守《南京市历史文化名城保护条例》《南京市重要近现代建筑和近现代建筑风貌区保护条例》等相关法律法规、规章有关要求，全面履行义务和责任，自觉接受主管部门的监督管理。

8. 基于住房租赁的相关贷款事项应当另行签订。当事人应当选择具有资质的银行金融机构，如需委托住房租赁企业或中介机构办理贷款事项，应当核查住房租赁企业或中介机构资质，注意防范相关金融风险。

9. 在本市行政区域内从事住房租赁代理经营活动的个体工商户适用本合同。

10. **根据《南京市住房租赁企业租赁资金监管实施细则（试点）》要求，住房租赁企业单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，应当开展租赁资金银行监管；其他非强制资金监管情形的，建议租赁当事人尽可能选择租金银行监管方式收付租金。**

11. 本合同说明部分，当事人确认已阅读，并签字（章）如下：

受托人：

承租人：

南京市住房租赁合同

(住房租赁企业代理版)

合同当事人：

出租人（不动产权利人）：_____

社会统一信用代码/身份证：_____

受托人（以下简称甲方）：_____（公司全称）受不动产权利人_____委托将坐落于_____的房屋进行出租，

房屋权属证明文件：_____证号：_____，委托出租期限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。（《授权委托书》详见附件一）

经办人：_____

联系电话：_____通讯地址：_____

承租人（以下简称乙方）：_____

证件类型：_____证件号码：_____

联系电话：_____通讯地址：_____

（乙方为多人时，按填写顺序相应增加）

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关有关法律、法规之规定，甲乙双方在平等、自愿、诚实信用原则的基础上，就房屋租赁事项达成以下协议：

第一条 房屋基本情况

(一) 甲方经不动产权利人_____授权，将其名下的坐落于_____【区】_____，建筑面积_____平方米的房屋出租，本次租赁为【整套出租】；【部分出租】，出租部位为_____，出租面积为_____平方米。

(二) 房屋在本合同签订前【已】【未】设定抵押；房屋在本合同签订前【已】【未】查封。

(三) 乙方已对甲方代理出租的房屋自然状况、法律状况等作了充分的了解，愿意承租该房屋。

第二条 租赁期限及用途

(一) 租赁期自___年___月___日起至___年___月___日止，甲方应于___年___月___日前将房屋交付乙方使用。

(二) 出租用途仅作为居住使用，居住人数_____人，且人均租住面积不得低于本市人民政府的有关规定。

(三) 租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如约交还。若乙方需续租的，应提前【___】日通知甲方，经双方协商重新签订租赁合同，在同等条件下，乙方享有优先权。

(四) 本合同项下，乙方有无转租权。

第三条 租金押金

(一) 租金

该房屋租金人民币（小写）¥ _____元/月，总计租金为人民币（小写）¥ _____元（大写：_____元整）。租金按【月】【双月】【季】【_____】支付。乙方在___年___月___日支付首期租金

(二) 押金

押金为【__】个月租金额度，共计人民币（小写）¥ _____元（大写：_____元

整),由乙方在_____时向甲方不动产权利人支付。甲方或不动产权利人收取押金后应向乙方开具收款凭证。

(三) 付款方式

【方式一】:【通过租赁资金银行监管专户收付租金、押金】,甲方租赁资金银行监管专户名: _____; 开户行名称: _____; 账号: _____。

【方式二】:【双方协商一致,不使用租赁资金银行监管专户收付】,乙方签署《不办理租赁资金银行监管承诺书》(详见附件二,仅限甲方单次收取租金未超过3个月且单次收取押金未超过1个月的,可选择该选项)。

其中,乙方选择向不动产权利人甲方支付租金,支付方式为现金银行转账_____,开户行或电子渠道名称: _____,卡号/账号: _____。

乙方选择向甲方支付租金、押金的,甲方应书面告知不动产权利人或在与不动产权利人签署的《授权委托书》中明确。

(四) 其他:_____。

第四条 其他费用

(一) 租赁期间,由甲方不动产权利人承担:**【水费】【电费】【燃气费】【供暖费】【物业管理费】【车位费】【电视收视费】【网络费】【电话费】【垃圾费】【室内设施维修费】【_____]【_____】【_____】**。

(二) 由乙方承担:**【水费】【电费】【燃气费】【供暖费】【物业管理费】【车位费】【电视收视费】【网络费】【电话费】【垃圾费】【室内设施维修费】【_____]【_____】【_____】**。

(三) 其他约定_____。

(四) 非合同约定的费用外,乙方不再承担任何费用。

第五条 甲方及不动产权利人的权利和义务

(一) 甲方保证经该不动产权利人授权,享有对该房屋代理出租的权利;

(二) 甲方及不动产权利人应当确保出租房屋建筑结构和设备设施符合安全、防灾、建筑、消防、治安、卫生等强制性标准和要求, 不得危及人身安全; 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, 不得危及乙方的人身健康;

(三) 租赁期内, 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不能正常使用的, 乙方应及时通知甲方修复。甲方在接到乙方通知后____日内未维修造成乙方损失的, 应承担赔偿责任;

(四) 甲方及不动产权利人应当遵守国家、省和本市有关房屋租赁法律法规及规范性文件, 履行房屋出租安全管理有关职责和义务, 不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐乙方, 收回住房。

(五) 出租历史建筑时, 甲方及不动产权利人应当将有关保护要求告知乙方, 并将《南京市历史建筑保护告知书》内容打印或复印予乙方, 在签订本合同时一并签署《历史建筑保护承诺书》。

(六) 合同提前解除的, 租金收取方应在合同解除后____日内退还已收但尚未发生的租金。租赁期满或合同解除后, 房屋租赁押金除可抵扣本合同约定应由乙方承担的费用外, 剩余部分应在房屋返还时如数返还给乙方。

(七) _____

第六条 乙方权利和义务

(一) 乙方及其共同居住人员应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋, 保证遵守国家、省和本市有关房屋租赁、使用和物业管理规定以及房屋所在地物业管理区域的管理规约;

(二) 乙方应妥善、安全地使用房屋相关设施设备, 不得擅自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;

(三) 租赁期内, 由于乙方保管不当或不合理使用造成房屋及其附属物品、设施设备损坏的, 乙方应在____日内负责修复或予以经济赔偿;

(四) 租赁期内, 乙方不得有以下行为: ①擅自变更房屋结构、租赁用途; ②更改水电气管线设施; ③占用消防通道; ④存放、使用易燃易爆等有害危化物

品；⑤利用租赁房屋从事违法犯罪活动的、损害公共利益的；
⑥_____。

(五)若乙方需要对房屋进行室内装修或者变更原有设施、增加设备的，必须经甲方书面同意，且甲方有权对工程进行监督。租赁期届满，乙方所增加的设施和装修的剩余价值按下列约定处理：

【乙方恢复房屋原状】；

【维持现状，增加的附属设施、装修的剩余价值归甲方所有】；

【_____】

(六)乙方应当在合同解除后_____日内搬离并结清已发生费用。

(七)_____

第七条 违约责任

(一)甲方逾期交付房屋的，按照_____向乙方支付违约金。

(二)甲方需提前解除合同，应与乙方协商一致，并由甲方不动产权利人退还乙方未使用预付租金，按照_____向乙方支付违约金。造成损失的，甲方应依法承担赔偿责任。

(三)乙方逾期支付租金的，按照_____向甲方支付违约金。

(四)乙方逾期返还房屋的，按照_____向甲方支付违约金。

(五)一方违反本合同之约定导致解除合同的，违约方应按照_____向对方支付违约金；造成人身伤害、财产损失的，违约方还应承担赔偿责任。

(六)乙方需提前退租的，应提前_____日书面通知甲方，并按照_____向甲方支付违约金。造成损失的，乙方应依法承担赔偿责任。

(七)一方违反本合同其他约定造成第三方损失的，由违约方承担赔偿责任。

(八)_____。

第八条 合同解除

(一)甲方或乙方提前_____日通知对方，且经双方当事人协商一致；

(二)因不可抗力致使合同无法继续履行；

(三)甲方或不动产权利人有下列情形之一的，乙方均有权单方解除合同：

1. 迟延交付房屋达_____日的；

2. 交付的房屋严重不符合合同约定或存在严重质量缺陷影响乙方正常使用的；

3. 装修材料含有毒有害物质超过国家有关规定的；

4. 不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的；

5. 因权属或债务纠纷影响乙方居住的；

6. 其他 _____。

(四) 乙方有下列情形之一的，甲方在不动产权利人授权范围内可单方解除本合同，收回房屋：

1. 不按照约定支付租金达____日的或欠缴其他相关费用累计超过____元的；

2. 违反本合同约定，擅自将房屋转租或者转借给第三人的；

3. 擅自改变房屋用途、拆改房屋主体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、损害公共利益的；

5. 制造治安、消防安全隐患，且拒不改正的；

6. 实际居住人数多于本合同约定人数的；

7. _____。

(五) 其他法定的合同解除情形。

第九条 其他约定事项

(一) 本合同及附件的任何关于租金、押金等及支付的具体约定，均不含乙方（承租人）向第三方机构贷款的承诺信息。

(二) _____

第十条 争议解决

在履行本协议过程中发生争议可协商解决；协商不成，采取以下第____种方式解决：

(一) 由____仲裁委员会仲裁；

(二) 向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。当事人可以约定使用或者不使用电子签名（章）。

使用电子签名（章）

合同双方确认电子合同条款完整、无误后完成电子签名（章）。

不使用电子签名

合同双方确认合同条款完整、无误后，打印____份，完成手写签名或盖章。
纸质合同甲方执____份，乙方执____份，【_____】执____份。签字盖章页需上传至南京市房屋租赁服务监管平台。

甲方（受托人）签章：

乙方（承租人）签章：

经办人：_____

委托代理人：_____

联系电话：_____

联系电话：_____

紧急联系人：_____

紧急联系人：_____

联系电话：_____

联系电话：_____

本合同签署时间：_____年____月____日

附件 1

授权委托书

委托人：_____

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

受托人：_____

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

委托人是位于_____房屋（丘权号为_____）的所有权人/共有人（房屋所有权证不动产权证书预售合同号其他_____，编号：_____），建筑面积_____平方米，规划用途_____。现将房屋委托上述受托人进行出租及管理，委托期限自____年____月____日至____年____月____日止，月租金人民币（小写）_____元，支付方式【月双月季度_____】。首期租金在____年____月____日支付。

委托人账户：_____；开户行：_____；账号：_____

委托权限如下（以勾选“√”为准，未选择的打“×”）：

与承租人签署《房屋租赁合同》并办理网签备案手续；委托人授权受托人与承租人签订的租赁期限不得超过____年____月____日。

与房地产经纪机构签署《房屋出租经纪服务合同》；

委托房屋的日常管理；

代为收取租金、押金等费用；

委托人向受托人支付代理费为：【定额，¥_____元/月，总计人民币（小写）¥_____元（大写：_____元整）】【非定额，承租人租金足额支付委托人后的盈余部分资金作为受托人代理费】。

受托人不得采用“高进低出”、“长收短付”等高风险经营模式经营，不得有任何损害委托人权益的行为；受托人在委托权限内就上述房屋所实施的法律行为以及产生的法律后果，委托人均予以承认。

委托人：

年 月 日

受托人：

年 月 日

附件 2

不办理租赁资金银行监管承诺书

(仅限非强制资金监管选择使用)

兹有承租人_____承租房屋产权人_____ (委托代理人_____), 坐落于南京市_____区_____房产, 租房期限____个月, 租金总计_____元人民币(小写) _____元(大写) _____。

为保障房屋租金支付安全, 承租人可通过租赁资金银行监管的方式缴纳租金、押金。现承租人已被告知银行监管相关流程, 且已充分知晓有关事项和不通过租赁资金银行监管可能存在的支付安全风险, 并承担房屋租金支付安全风险的全部责任。

承诺人(承租人): _____

年 月 日