

上海市房屋租赁合同

上海市房屋土地资源管理局
上海市工商行政管理局

UNIVERSITY OF MATERIALS SCIENCE

特别告知

本合同适用于本市行政区域内的商品房预租以及按市场化原则协商确定租金的房屋租赁，不包括按市政府规定的租金标准出租的公有居住房屋、行政调配方式出租和政府投资建造的公益性的非居住房屋以及在《条例》施行前按照市政府规定的租金标准出租的私有居住房屋的租赁。

预租仅限于房地产开发企业投资建造，并已取得预售许可证的商品房，但房地产开发企业已经预售的商品房不得预租；商品房预购人也不得将预购的商品房预租。

本合同条款中的【出租】或【预租】为提示性符号，表示该条款适用于出租行为或预租行为。本合同作为房屋租赁合同使用时，只能采用标有【出租】部分的内容；而作为商品房预租赁合同使用时，则【预租】部分的条款和补充条款中的“预租有关事宜”部分的条款。其他未标有【 】符号的条款作为通用性条款，不论预租或出租都适用。

本合同用于商品房预租的，在该商品房竣工，房地产开发企业办理了房地产初始登记、取得了房地产权证后，预租双方当事人应当签订商品房使用交接书。商品房使用交接书生效后该合同内的原预租条款履行完毕。

本合同文本系市房地资源局和上海市工商行政管理局根据《上海市房屋租赁条例》制定的示范文本（试行）。其合同条款均为提示性条款，供租赁双方当事人约定采用。本合同中的未尽事宜可由甲、乙双方协商一致后，订立补充条款予以明确。

本合同签订前，出租人应向承租人出具房地产权证或其他权属证明，房地产开发企业向预租人出具预售许可证。并相互交换有关身份证明。其中将房屋出租给外来流动人员的，出租人还应出示公安部门发放的《房屋租赁治安许可证》。

本合同签订后的15日内当事人应按规定办理合同登记备案。其中，属房屋租赁的，应向房屋所在地的房地产交易中心或农场系统受理处办理，领取租赁合同登

记备案证明；属于商品房预租的，外销商品房应向市房地产交易中心办理登记备案；内销商品房向房屋所在地的房地产交易中心办理登记备案。预租商品房竣工取得房地产权证，由双方当事人订立预租商品房使用交接书后，再按规定向房屋所在地的房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案，领取租赁合同登记备案证明。租赁合同经登记备案后，当发生重复预租、出租、租赁期间房屋转让或设定抵押后被处分等事实时，可以对抗第三人。

凡当事人一方要求登记备案，而另一方不予配合的，要求登记备案的一方持本合同、有效身份证明等有关文件办理登记备案。

房屋租赁保证金是一种履约保证的措施。房屋出租时，出租人可以与承租人在合同中约定收取房屋租赁保证金。租赁保证金的数额由租赁双方当事人约定。租赁关系终止时，房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由承租人承担的费用外，剩余部分应当归还承租人。

本合同文本可向市或房屋所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处购取。双方当事人使用本合同前应仔细阅读，认真了解各条款内容。

本合同为示范文本，供当事人参照使用。

本合同的租赁关系由经纪机构代理或居间的，则租赁当事人

应当要求经纪机构和经纪人在本合同的最后一页签字、盖章。

上海市房屋租赁合同

本合同双方当事人:

出租人 (以下简称甲方): 何天好

承租人 (以下简称乙方): 大冢材料科技 (上海) 有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称:《条例》)的规定, 甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上, 经协商一致, 就乙方承租甲方可依法 出租 (出租/预租) 的 房屋 (房屋/商品房) 事宜, 订立本合同。

出租或预租房屋情况

1-1 甲方 出租 (出租/预租) 给乙方的房屋座落在本市 长宁 区/县) 汇川路88弄4 号 2201 室 (以下简称该房屋)。该房屋 实测 (【出租】实测/【预租】预测) 建筑面积为 96.58 平方米, 土地用途为 住宅, 房屋类型为 公寓、结构为 钢混。

甲方已向乙方出示:

【出租】房地产权证/房屋所有权证;

(证书编号: 沪房地长(2015) 第06452号)。

1-2 甲方作为该房屋的 房地产权利人 (房地产权利人/代管人/法律规定的其他权利人) 与乙方建立租赁关系。签订本合同前, 甲方已告知乙方该房屋 未 (已/未) 设定抵押。

1-3 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求; 现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜, 由甲、乙双方分别在本合同附件 (二) (三) 中加列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

租赁用途

2-1乙方向甲方承诺,租赁该房作为居住使用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前,不得擅自改变上述约定的使用用途。

交付日期和租赁期限

3-1甲乙双方约定,甲方于2018年6月30日前向乙方交付该房屋。【出租】房屋租赁期自2018年7月1日起至2019年6月30日止。

3-2租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期返还。乙方如需继续承租该房屋的,则应于租赁期届满前1个月,向甲方提出续租书面要求,经甲方同意后重新签订租赁合同。

租金、支付方法和期限

4-1甲乙双方约定,【出租】月租金总计为(人民币)14300元(大写人民币:壹万肆仟叁佰元整),该房屋租金12个月(年/月)内不变。如果续租,自第11个月(年/月)起,双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。

4-2乙方应于每支付月的1日前向甲方支付租金。乙方在收到甲方提供的正式房租发票后5日内向甲方支付房租。逾期支付的,每逾期一日,则乙方需按月租金的0.5%支付违约金。(付壹押贰)

4-3乙方银行转账方式支付到甲方指定的账户中。

开户银行: 交通银行松江支行

银行帐号: 6222620110013910121

收款人: 何天好

保证金和其他费用

5-1甲、乙双方约定,甲方交付该房屋时,乙方应向甲方支付房屋租赁保证金,保证金为贰个月租金,即(人民币)28000元(大写: 贰万捌仟元整)。甲方收取保证金后,向乙方开具收款凭证。租赁关系终止时,甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外,剩余部分于所有费用结清后的3个工作日内无息归还乙方。如果租赁保证金不足抵扣的,不足部分乙方需在3个工作日内支付给甲方。

5-2租赁期间,①使用该房屋所发生的水、电、煤气的费用,由乙方(甲方/乙方)

承担。房屋管理费、税费由甲方（甲方/乙方）承担。如有其它需要约束的条件，则以附加条件的形式约定，当附加条件同本合同发生冲突时，以附加条件为准。

② 租赁期间，由甲方所提供的家具家电等设施设备属于自然损耗而引起故障的情况下，修理以及维护费用由甲方承担，在使用中由于乙方使用不当所造成的损坏的情况下，由乙方负责维修并承担修理以及维护费用。

5-3 甲、乙双方（甲方/乙方/甲、乙双方）各负责支付的上述费用，计算或分摊方法、支付方式和时间：甲、乙双方各自按照公共事业部门出具的账单、在规定的期限内支付各自承担的部分。

房屋使用要求和维修责任

6-1租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的3个工作日内进行维修。逾期不修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

6-2租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。如因乙方使用不合理或不当，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

6-3租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前 3 日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用房屋的影响。

6-4除本合同附件（三）外，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应由 甲方（甲方/甲方委托乙方）报请有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备归属及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

房屋返还时的状态

7-1除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的 当日内返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按 双倍日租金 向甲方支付该房屋占用使用费（计算方式为：月租金/当月天数*实际天数）。

7-2乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

转租、转让和交换

8-1除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期间内，需事先征得甲方的书面同意，方可将该房屋部分或全部转租给他人。但同一间居住房屋，乙方不得部分或同时转租给二个或二个以上的承租人。如同为乙方公司人员居住，则不视为转租和违约。

8-2 乙方转租该房屋，应按规定与受租方订立书面的转租合同。

8-3在租赁期内，乙方将该房屋与他人承租的房屋进行交换，必须事先征得甲方书面同意，交换后，该房屋承租权的交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

8-4在租赁期内，乙方放弃优先购买权。甲方如出售该房屋，应在签订买卖合同后三日内通知乙方。在此情况下、甲方需保证在下一任业主接手的情况下，乙方也能以原条件继续租赁该房屋至本租赁期满。如因甲方原因不能以原条件继续提供租赁的情况下，即属甲方违约。甲方除退还乙方原有壹个月的保证金外，还应支付壹个月的租金作为违约金。

解除本合同的条件

9-1甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- (一) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (二) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- (三) 该房屋因国家建设以及法律允许的情况下提前收回的；
- (四) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危害房屋的；
- (五) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的；
- (六) _____。

9-2甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的 2 倍支付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分；

- (一) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后 3 日内仍未交付的；
- (二) 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的房屋存在缺陷，危及乙方安全的；
- (三) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
- (四) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

(五) 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋;

(六) 乙方逾期不支付租金累计超过 1 月的;

违约责任

10-1 该房屋交付时存在缺陷的, 甲方应自交付之日起的 3 日内进行修复, 逾期不修复的, 甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

10-2 因甲方未在本合同中告知乙方, 该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制, 造成乙方损失的, 甲方应负责赔偿。

10-3 租赁期间, 甲方不及时履行本合同约定的维修养护责任, 致使房屋损坏, 造成乙方财产损失或人身伤害的, 甲方应承担赔偿责任。

10-4 租赁期间, 非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同, 提前收回该房屋的, 甲方应按月租金的 2 倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的, 甲方还应负责赔偿。

10-5 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的, 甲方可以要求乙方 恢复房屋原状 (恢复房屋原状/赔偿损失)。

10-6 租赁期间, 非本合同规定的情况乙方擅自解除本合同的, 乙方应向甲方支付壹个月的租金作为违约金 (原保证金作为违约金)。

其他条款

11-1 租赁期间, 甲方需抵押该房屋, 应当书面告知乙方, 并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前 7 日书面征询乙方购买该房屋的意愿。

11-2 本合同未尽事宜, 经甲、乙双方协商一致, 可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分, 本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

11-3 甲、乙双方在签署本合同时, 对各自的权利、义务、责任清楚明白, 并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同, 另一方有权按本合同规定索赔。

11-4 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷, 应通过协商解决; 协商解决不成的, 可选择下列一种方式解决 (下列两种方式由甲、乙双方共同选择为第 二 种):

(一) 提交 / 仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

11-5 本合同连同附件一式 叁 份。其中: 甲、乙双方各持一份, 中介方持一份, 均具

有同等效力。

12. 补充条款

- 1: 租金14300元/月包含物业管理费、房屋租赁发票、有线电视使用费
- 2: 更换客厅和卧室空调

附件一

该房屋的平面图

(粘贴处)

(骑缝章加)

附件二

该房屋合同部位的使用范围、条件和要求

附件三

现有装修附属设施及设备状况和甲方同意乙方自行

装修和增设附属设施及设备的约定

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

附件四

マニション家具及び設備リスト

	品名		数量	备注
	Description		Quantity	Status
客厅/餐厅 リビングダイニング	鞋柜 靴箱 shoe cabinet			
	餐桌 ダイニングテーブル dining table			
Living room	餐椅 イス dining chair			
Dining room	沙发 ソファ sofa			
	茶几 ソファテーブル sofa table			
	电视机 テレビ TV set			
	电视柜 テレビ台 TV table			
主卧室	双人床 ダブルベッド double bed			
主卧室	床垫 マットレス mattress			
Master bed room	床头柜 サイドテーブル bedside table			
	衣柜 クロス wardrobe			
厨房 キッチン	冰箱 冷蔵庫 refrigerator			
	洗衣机 洗濯機			
Kitchen	微波炉 電子レンジ microwave oven			
	煤气灶 ガス台 gas			
其它	窗帘 カーテン curtain			
その他	晾衣架 物干し台 coat rack			
Others	A D S L			

附件五

水, 电, 煤气数字记录

入住时:	退租时:
电 (平段) _____ (谷段) _____	电 (平段) _____ (谷段) _____
水 _____	水 _____
煤气 _____	煤气 _____
钥匙: IC Card _____ Door key _____	钥匙: IC Card _____ Door key _____
Box key _____ Other: _____	Box key _____ Other: _____
备注 (Remarks):	备注 (Remarks):
以上家具清单以及水, 电, 煤气数字等 出租人·承租人都已确认。	以上家具清单以及水, 电, 煤气数字等 出租人·承租人都已确认。
出租人: _____ 承租人: _____	出租人: _____ 承租人: _____
日 期: _____ 日 期: _____	日 期: _____ 日 期: _____

出租方(甲方): 何天舒

国籍: 中国

身份证号码: 610114198808040042

承租方(乙方):

国籍:

营业执照编号:



住址:

住址:

代理人签名:

代理人签名:

邮编:

邮编:

签名盖章:

签名盖章:

何天舒

签约日期: 2018年6月2日

签约日期: 年 月 日

签约地点: 上海

签约地点: 上海

经纪机构名称: 希诺建(上海)物业经营管理有限公司

经纪人姓名:

经纪人资格证书编号:

