

附件 1

SF-2023-0601

合同编号：穗租备\_\_\_\_\_号

# 广 州 市 住 房 租 赁 合 同

## 示范文本

(2023 年修订版)

出租人：\_\_\_\_\_ **zhangsan** \_\_\_\_\_

承租人：\_\_\_\_\_ **lisi** \_\_\_\_\_

广州市住房和城乡建设局  
广州市市场监督管理局 制定

二〇二三年七月

## 说 明

1. 本合同文本为示范文本，由广州市住房和城乡建设局、广州市市场监督管理局共同制定，适用于广州市行政区域内的住房租赁（公有住房、人才公寓及保障性住房等从其文件规定）。住房转租、分租可参考使用本合同文本。

2. 租赁住房应当符合《广州市住房租赁标准》相关规定。

3. 签订本合同前，双方当事人应当出示有效身份证明，出租人应当向承租人出示房屋所有权证明或其他房屋来源证明的原件。房屋属于共有的，应提供共有人同意出租的证明；转租房屋的，应提供房屋所有人同意转租的证明。双方当事人应将相关证明的复印件作为合同的附件。

4. 合同租赁期不得超过 20 年，超过 20 年的，超过部分无效。

5. 本合同“下划线”部位的填写内容，由双方当事人协商确定，不作约定的 应在“下划线”部位以划“×”的方式表示。本合同“□”中选择的内容，以划“√”的方式表示选定，以划“×”的方式表示不作约定，以示删除。

6. 双方当事人填写的通讯地址、电子邮箱、联系电话等信息应当真实、准确。

7. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件及附件的份数，并在签订时认真核对，以确保各份合同及附件内容一致；在任何情况下，出租人和承租人都应当至少持有一份合同原件及附件。

8. 本合同未尽事宜，双方当事人可在文本的空白行中进行补充约定，或另行签订补充协议，补充协议作为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

# 广州市住房租赁合同

出租人（甲方）：\_\_\_\_\_zhangsan\_\_\_\_\_

证件类型：\_\_\_\_\_护照\_\_\_\_\_证 号：\_\_\_\_\_22\*\*\_\_\_\_\_

出租人：☐房屋产权人☐房屋产权人委托代理人 ☐房屋产权人授权经营人

联系电话：\_\_\_\_\_138\*\*\_\_\_\_\_电子邮箱：\_\_\_\_\_9722\*\*\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_广州市\*\*\*\_\_\_\_\_

收款账户（银行账户或网络支付账户）：\_\_\_\_\_62\*\*\*\_\_\_\_\_

承租人（乙方）：\_\_\_\_\_李四\_\_\_\_\_

证件类型：\_\_\_\_\_身份证\_\_\_\_\_证 号：\_\_\_\_\_421\*\*\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_126\*\*\_\_\_\_\_电子邮箱：\_\_\_\_\_998\*\*\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_云浮\*\*\_\_\_\_\_

收款账户（银行账户或网络支付账户）：\_\_\_\_\_61\*\*\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，甲方和乙方本着平等、自愿、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 房屋的情况及居住要求

（一）房屋坐落：\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_行政街（镇）\_\_\_\_\_路（街、巷、里）\_\_\_\_\_号（门牌）\_\_\_\_\_房\_\_\_\_\_部位（分租），小区名称：\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_街道办事处（乡镇）\_\_\_\_\_居民委员会（村委会）。房屋建筑面积\_\_\_\_\_平方

米，其中使用面积\_\_\_\_\_平方米。（附《出租房屋平面图》（附件1），如分租，须标注分租部位）

（二）本房屋的权属证明（需出示原件）为：

☐ 不动产权证\_\_\_\_\_，

☐ 房屋所有权证\_\_\_\_\_，

☐ 其他：\_\_\_\_\_，

证件号为：\_\_\_\_\_；

房屋产权所有人（权利人）为：\_\_\_\_\_；

产权所有方式为：☐单独所有 ☐共同共有 ☐按份共有；

当前是否设定抵押：☐是 ☐否；

当前是否设定居住权：☐是 ☐否；

规定的产权用途为：\_\_\_\_\_。

（三）房屋租赁形式：

☐整租。双方当事人约定，房屋居住人数为\_\_\_\_\_人，人员名单见实际居住人信息表（附件2）。

☐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1）所标注区域，不得安排人员在厨房、卫生间、阳台和地下储藏室居住；

房屋配置：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。

（四）乙方承租人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，具体见实际居住人信息表（附件2）。实际居住人发生变动的，乙方应□于\_\_\_\_\_日内告知出租人 ☐提前征得出租人书面同意。

（五）出租人☐同意    ☐不同意承租人以所租房屋作为实际居住地为其子女向属地区教育行政部门申请义务教育学位。

**第二条 租赁期限、租金及押金**

（一）租赁期限、租金情况如下：

租赁期限	月租金（人民币）	
	小写	大写
2019 年 1 月 1 日至 2024 年 月 2 日	¥2500	万 2 仟 5 佰 拾 圆
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 圆
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 圆
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 圆
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 圆
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 圆
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 圆
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 圆
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 圆
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 圆

（二）租赁期限：\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。租赁

期满，甲方继续出租该房屋的，乙方在同等条件下有优先承租权，但应在租赁期满前30日内与甲方协商一致并签订新的租赁合同。

（三）租金：按☐月 ☐季度 ☐年结算，由乙方于☐每月\_\_\_\_\_日前 ☐每季度的第\_\_\_\_\_个月的\_\_\_\_\_日前 ☐每年的第\_\_\_\_\_个月的\_\_\_\_\_日前结清当期租金，甲方应出具收款凭证。

（四）押金：\_\_\_\_\_元，乙方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前一次性支付给甲方。租赁期满或合同解除，乙方结清相关费用（包括应由乙方承担的费用以及房屋附属物品、设施损毁赔偿金等）并按期搬出时，甲方应同时将押金无息返还给乙方。如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权将押金用于抵扣相关费用，剩余部分应返还给乙方；不足以抵扣的，乙方应据实予以补足。

（五）出租人☐是 ☐不是住房租赁从业主体且经营非自有住房。

出租人为住房租赁从业主体且经营非自有住房的，应当设立租赁资金监管账户，按照有关规定将相关租金、押金纳入监管。

### **第三条 房屋交付、返还及腾退**

（一）甲方应于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将房屋按约定条件交付给乙方。双方经房屋交验，在《房屋交接及设备清单》（附件3）中签字盖章并移交房门钥匙后视为交付完成。房屋交付前的管理费、水电费、煤气费等相关费用由甲方承担。

（二）租赁期满或合同解除，乙方应按照原状和《房屋交接及设备清单》返还房屋及其附属物品、设备设施，甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电煤气使用等情况进行交验，结清各自应当承担的费用。甲方返还押金、乙方移交房门钥匙后视为房屋腾退完成。

（三）乙方在腾退房屋前应对房屋中属于乙方的物品进行搬离处理，乙方腾退房屋后，乙方遗留在房屋中的物品，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

#### 第四条 其他相关费用的承担

(一) 租赁期内, 下列费用中: ☐水费、☐电费、☐电话费、☐电视收视费、☐燃气费、☐物业管理费、☐卫生费、☐上网费、☐车位费由乙方承担, 其他由甲方承担, 具体费用明细详见附件 4。

(二) 租赁房屋所在地实施围蔽管理、门禁管理的, 所需费用按下列第 ( ) 点执行:

1. 由甲方承担。
2. 由乙方承担。
3. 按照第十三条第 ( ) 点执行。

(三) 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, 甲方根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

(四) 乙方损害房屋所属物业管理区域公共利益或相邻关系人合法权益而支付的费用, 或因不当使用房屋行为导致第三人损失而支付的费用, 应由乙方承担。

#### 第五条 成交方式

本房屋租赁通过下列\_\_\_\_\_方式成交:

(一) 甲乙双方自行成交。

(二) 甲乙双方委托同一房地产经纪机构成交, 机构名称: \_\_\_\_\_, 统一社会信用代码: \_\_\_\_\_, 经纪服务合同编号: \_\_\_\_\_, 经纪人姓名: \_\_\_\_\_、电话: \_\_\_\_\_。

(三) \_\_\_\_\_。

#### 第六条 房屋维护及维修

(一) 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的安全条件, 不得危及人身安全; 租赁期内, 乙方应遵守国家、省、市的法律法

规规定以及房屋所在小区的物业管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋。

（二）甲乙双方应共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

1. 乙方不得擅自拆改变动房屋结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及危险物品，不得擅自装修。

2. 若乙方需要对房屋进行室内装修或者增加设备的，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。

3. 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损耗，乙方应及时通知甲方修复。甲方应在接到乙方通知后 3 个工作日内启动维修。逾期不启动维修的，乙方可代为维修，维修方案经甲方同意后，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应减少影响天数的租金或增加相应天数的免租金期限。

4. 对于灯泡等易耗品因合理使用而导致的损耗，由☐甲方 ☐乙方负责维修、更换。

5. 因乙方保管或使用不当，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

6. 对于街道工作人员检查房屋安全后指出的安全风险，甲乙双方要根据各自责任积极做好隐患整改工作。

## 第七条 转租

甲方☐同意 ☐不同意乙方对该房屋进行转租。

甲方同意转租的，按下列第（ ）点执行：

（一）转租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定对出租人不具有法律约束力。

乙方应当确保第三人完全遵守本合同的约定，并应当将转租情况以书面方式告知甲方。第三人对房屋造成损失的，由乙方负责赔偿损失。

（二）按第十三条第\_\_\_\_\_点约定内容执行。



## 第八条 承租人优先购买权

合同期内，甲方出售租赁房屋的，应当在出售前30日书面通知乙方，乙方应当在收到甲方书面通知后15日内回复甲方是否愿意在同等条件下购买该房屋，逾期未明确表示购买的视为放弃对该房屋的优先购买权。甲方委托拍卖人拍卖租赁房屋的，应当在拍卖五日前通知乙方。乙方未参加拍卖的，视为放弃优先购买权。

## 第九条 合同解除

（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（二）因不可抗力导致本合同无法继续履行的，任一方当事人可以通知对方解除合同。

（三）甲方有下列情形之一的，乙方有权通过向本合同填写的甲方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同：

1. 迟延交付房屋逾\_\_\_\_\_日的；
2. 交付的房屋严重不符合合同约定；
3. 故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况影响乙方居住使用的；
4. 甲方无权出租房屋或出租房屋不符合消防、结构、环境保护等方面的安全标准和要求；
5. 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；
6. 非因乙方原因，租赁物被司法机关或者行政机关依法查封、扣押；租赁物有权属争议；租赁物具有违反法律、行政法规关于使用条件的强制性规定致使租赁物无法使用的。
7. \_\_\_\_\_。

（四）乙方有下列情形之一的，甲方有权通过向本合同填写的乙方通讯地址邮寄送

达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同，收回房屋：

1. 欠缴租金或各类费用达到\_\_\_\_\_元；
2. 擅自将房屋转租给第三人、改变房屋用途或拆改变动损坏房屋主体结构的；
3. 利用房屋从事违法活动、损害公共利益等相关情形的；
4. 实际居住人员超过合同约定且人均居住面积低于广州市住房租赁标准的；
5. 镇街有关部门检查房屋出具的房屋安全告知书、整改通知书等文书明确在租赁期间因乙方使用房屋导致安全隐患，应由乙方负责整改的，乙方不积极整改，致使甲方房屋存在安全隐患的。
6. \_\_\_\_\_。

#### **第十条 违约责任**

（一）甲方迟延交付房屋，每逾期一日按照\_\_\_\_\_的金额向乙方支付违约金；迟延交付房屋超过\_\_\_\_\_日，乙方有权解除合同并要求甲方按照\_\_\_\_\_的金额支付违约金，乙方同意继续履行合同的，逾期交付房屋的违约金计至甲方完成房屋交付之日止。该违约金以\_\_\_\_\_个月租金为上限。

（二）甲方违反合同第九条第（三）项第 2、3、4、5、6 点约定，乙方要求解除合同的，应当在知道或约定知道权益受损之日起\_\_\_\_\_日内提出；合同解除的，甲方应当按照\_\_\_\_\_金额向乙方支付违约金。

（三）乙方逾期支付租金，每逾期一日按照的欠租金额的万分之\_\_\_\_\_向甲方支付违约金；逾期超过\_\_\_\_\_日的，甲方有权要求解除合同并要求按\_\_\_\_\_个月租金标准支付违约金，甲方同意继续履行合同的，逾期付款的违约金计至乙方付清租金之日止。

（四）乙方违反合同第九条第（四）项第 2、3、4、5 点约定，甲方有权解除合同并要求乙方按照\_\_\_\_\_的金额支付违约金，造成甲方房屋损坏的，乙方还应承担赔偿责任。

（五）除了法定、本合同约定的合同解除事由，甲方或乙方单方在本合同约定租赁

期限内提前解除本合同的，解约方应按\_\_\_\_\_金额向守约方支付违约金。

### **第十一条 争议解决方法**

本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，可以通过下列\_\_\_\_\_种方式解决：

- (一) 提交广州仲裁委员会裁决；
- (二) 向租赁房屋所在地的人民法院起诉。

### **第十二条 房屋租赁登记备案**

(一) 甲乙双方自行签订合同后 30 日内，由☐甲方 ☐乙方 ☐双方共同办理租赁合同备案手续。

(二) 房屋租赁经营机构出租房屋，由经营机构办理租赁合同网上备案手续。

(三) 经房地产中介服务机构促成签订房屋租赁合同的，由房地产中介服务机构办理租赁合同网上备案手续。

### **第十三条 双方约定其他事项**

一、合同约定的地址对双方均具有法律约束力，并作为接受人民法院、仲裁机构邮寄相关文件、材料的地址。如地址发生变更，应在变更后 3 日内通知对方，否则应承担不利后果。

二、\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### **第十四条 合同生效**

本合同附件共\_\_\_\_\_份，具体为\_\_\_\_\_。

本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式\_\_\_\_\_份，其中甲方执\_\_\_\_\_份，

乙方执\_\_\_\_份，均具有同等法律效力。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

（以下为签署页，无正文）

出租人【甲方】（签字或盖章）： 张三  
李四

承租人【乙方】（签字或盖章）：

签订时间： 2024 年 1 月 1 日  
日

签订时间：2024 年 1 月 1

签订地点： 爱情公寓出租屋  
租屋

签订地点：爱情公寓出

## 附件 1：出租房屋平面图

附件 2 实际居住人信息表

序号	姓名	证件类型	证号	联系电话

附件 3 房屋交接及设备清单

设备、物品名称	品牌	数量	备注

双方确认无异议，上述所列的房屋内设备移交乙方使用。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

移交日期在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

本合同租赁期满，双方确认无异议，上述所列房屋内设备移交甲方。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

移交日期在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件 4 其他相关费用明细表

项目	单位	单价（元）	起计时间	起计底数
水费				
电费				
燃气费				
收视费				
物业费				
卫生费				
上网费				
车位费				

提示：根据《广东省人民政府办公厅转发省发展改革委等部门关于清理规范城镇供水供电供气行业收费促进行业高质量发展实施方案的通知》（粤办函〔2021〕262号）第四条第（三）项的规定，供水供电供气供热企业应抄表到户、服务到户，严格按照政府规定的销售价格向终端用户收取水电气暖费用。对供水供电供气供热企业暂未直抄到户的终端用户，任何单位或个人不得在水电气暖费用中加收其他费用，对具备表计条件的终端用户，应按照政府规定的销售价格执行；对不具备表计条件的终端用户，水电气暖费用应由终端用户公平分摊。物业公共部位、共用设施和配套设施的运行维护费用等，应通过物业费、租金或公共收益解决，不得以水电气暖费用为基数加收服务类费用。经营者要建立健全各项收费及费用分摊相关信息的公示制度，及时向终端用户公开。



此外，根据《广州市供用电条例》第三十三条第一款中规定“任何单位和个人不得违反国家电价政策加价或者变相加价收取电费”。