

北京市房屋租赁合同

合同编

号：_____

出租方：_____

承租方：_____

北京市国土资源和房屋

管理局

北京市工商行政管理局

_____年_____

月_____日

特别告知

一、本合同为北京市国土资源和房屋管理局与北京市工商行政管理局共同制订的示范文本，供房屋租赁双方当事人约定使用，但不适用于执行政府规定租金标准的公有房屋的租赁关系。签订合同前，双方当事人应仔细阅读合同各项条款，未尽事宜可在第十八条“其他约定事项”或合同附件中予以明确。

二、签订合同前，租赁双方应相互交验有关身份证明及房屋权属证明。

三、接受他人委托代理出租房屋的，应在签订本合同前出示委托人开具的授权委托书或出租代理合同，向承租方明示代理权限。

四、租赁双方应共同查验房屋内的设施、设备，填写《房屋附属设施、设备清单》并签字盖章。

五、合同内的空格部分可由租赁双方根据实际情况约定填写。

六、本合同签订之日起30日内租赁双方应按规定到房屋所在地的区县国土资源和房屋管理局或其委托的机构办理房屋租赁合同登记备案手续。

七、租赁关系由房地产经纪机构居间或代理的，房地产经纪机构和房地产经纪持证人员应在落款内签字、盖章，并注明经纪资格证书编号。

北京市房屋租赁合同

出租方（甲方）：_____

代理方（乙方）：_____

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋基本情况

该房屋坐落于北京市_____区（县）_____。该房屋为：楼房_____室
厅_____卫，平房_____间，建筑面积_____平方米，使用面积_____平方
米，装修状况_____，其他条件
为_____，该房屋（已/
未）设定抵押。

第二条 房屋权属状况

该房屋权属状况为第_____种：

(一) 甲方对该房屋享有所有权的, 甲方或其代理人应向乙方出示房屋所有权证, 证书编号为: _____。

(二) 甲方对该房屋享有转租权的, 甲方或其代理人应向乙方出示房屋所有权人允许甲方转租该房屋的书面凭证, 该凭证为: _____。

第三条 房屋用途

该房屋用途为: _____。乙方保证, 在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前, 不得擅自改变该房屋的用途。

第四条 交验身份

(一) 甲方应向乙方出示 (身份证 / 营业执照) 及 _____ 等真实有效的身份证明。

(二) 乙方应向甲方出示 (身份证 / 营业执照) 及 _____ 等真实有效的身份证明。

第五条 房屋改善

(一) 甲方应在本合同签订后_____日内对该房屋做如下改善：
善：_____，改善房屋的费用由（甲方 / 乙方）承担。

(二) 甲方（是 / 否）允许乙方对该房屋进行装修、装饰或添置新物。装修、装饰或添置新物的范围是：
_____，双方也可另行书面约定。

第六条 租赁期限

(一) 房屋租赁期自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，共计_____年_____个月。（期限超过20年的，超过部分无效。）

(二) 租赁期满，甲方有权收回该房屋。乙方有意继续承租的，应提前_____日向甲方提出（书面 / 口头）续租要求，征得同意后甲乙双方重新签订房屋租赁合同。

如乙方继续使用租赁房屋甲方未提出异议的，本合同继续有效，租赁期限为不定期，双方均有权随时解除合同，但应提前_____日（书面 / 口头）通知对方。

第七条 租金

(一) 租金标准：_____元/（月/ 季/ 半年/ 年），租金总计：
元（大写：_____元）。该房屋租金_____（
年 / 月）不变，自第_____（年 / 月）起，双方可协商对租金进行调整。
有关调整事宜由双方另行约定。

(二) 租金支付时
间：_____, _____, _____, _____,
_____。

(三) 租金支付方式：（甲方直接收取 / 甲方代理人直接收取 / 甲方
代理人为房地产经纪机构的，乙方应在 银行开立帐户，通过该帐户支付租金，房地
产经纪机构不得直接向乙方收取租金，但乙方未按期到 银行支付租金的除外。房地
产经纪机构应于本合同签订之日起3个工作日内应将其中一份合同送交 银行。

(四) 甲方或其代理人收取租金后，应向乙方开具收款凭证。

第八条 房屋租赁保证金

(一) 甲方交付该房屋时，乙方（是 / 否）向甲方支付房屋租赁保证金，具体金额为_____元（大写：_____元）。

(二) 租赁期满或合同解除后，房屋租赁保证金除抵扣应由乙方承担的费用、租金、以及乙方应承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还乙方。

第九条 其他费用

租赁期内，与该房屋有关各项费用的承担方式为：

(一) 乙方承担（ 水费 / 电费 / 电话费 / 电视收视费 / 供暖费 / 燃气费 / 物业管理费 / _____）等费用。乙方应保存并向甲方出示相关缴费凭据。

(二) 房屋租赁税费以及本合同中未列明的其他费用均由甲方承担。

第十条 房屋的交付及返还

(一) 交付：甲方应于_____年_____月_____日前将房屋按约定条件交付给乙方。《房屋附属设施、设备清单》经双方交验签字盖章并移交房门钥匙及_____后视为交付完成。

(二) 返还：租赁期满或合同解除后，乙方应返还该房屋及其附属设施。甲乙双方验收认可后在《房屋附属设施、设备清单》上签字盖章。甲乙双方应结清各自应当承担的费用。

乙方添置的新物可由其自行收回，而对于乙方装饰、装修的部分，具体处理方法为(乙方恢复原状 / 乙方向甲方支付恢复原状所需费用 / 乙方放弃收回 / 归甲方所有但甲方折价补偿)。

返还后对于该房屋内乙方未经甲方同意遗留的物品，甲方有权自行处置。

第十一条 房屋及附属设施的维护

(一) 租赁期内，甲方应保障该房屋及其附属设施处于适用和安全的状态。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_____日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

(二) 对于乙方的装修、改善和增设的他物甲方不承担维修的义务。

（三）乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

（四）对于该房屋及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。

第十二条 转租

（一）除甲乙双方另有约定以外，乙方需事先征得甲方书面同意，方可在租赁期内将该房屋部分或全部转租给他人。

（二）乙方转租该房屋，应按规定与接受转租方订立书面转租合同，并向房屋租赁管理行政机关办理房屋租赁合同登记备案手续。

（三）接受转租方对该房屋及其附属设施造成损坏的，应由乙方向甲方承担赔偿责任。

第十三条 所有权变动

(一) 租赁期内甲方转让该房屋的，甲方应当提前_____日书面通知乙方，乙方在同等条件下享有优先于第三人购买的权利。

(二) 租赁期内该房屋所有权发生变动的，本合同在乙方与新所有权人之间具有法律效力。

第十四条 合同的解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二) 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

2、因地震、火灾等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的。

(三) 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

1、未按约定时间交付该房屋达_____日的。

2、交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用的。

3、不承担约定的维修义务致使乙方无法正常使用该房屋的。

4、交付的房屋危及乙方安全或者健康的。

5、其他：_____。

(四) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋：

1、不支付或者不按照约定支付租金达_____日的。

2、欠缴各项费用达_____元的。

3、擅自改变该房屋用途的。

4、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

5、擅自将该房屋转租给第三人的。

6、利用该房屋从事违法活动的。

7、其他：_____。

第十五条 违约责任

（一）甲方有本合同第十四条第三款约定的情形之一的，应按月租金的_____ %
向乙方支付违约金。

（二）因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。

（三）租赁期内，甲方需提前收回该房屋的，应提前_____日通知乙方，将已
收取的租金余额退还乙方并按月租金的_____ %支付违约金。

（四）乙方有本合同第十四条第四款约定的情形之一的，应按月租金的_____ %
向甲方支付违约金。

（五）乙方擅自对该房屋进行装修、装饰或添置新物的，甲方可以要求乙方恢
复原状或者赔偿损失。

（六）租赁期内，乙方需提前退租的，应提前_____日通知甲方，并按月租金

的_____ %支付违约金。

(七) 甲方未按约定时间交付该房屋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返还房屋的, 应按_____标准支付违约金。

(八) 其他: _____。

第十六条 无权代理

由甲方代理人代为签订本合同并办理相关事宜的, 甲方代理人和乙方应在甲方开具的授权委托书或出租代理合同的授权范围内确定本合同具体条款, 甲方代理人超越代理权或代理权终止后的代理行为, 未经甲方书面追认的, 对甲方不发生法律效力。

第十七条 合同争议的解决办法本合同项下发生的争议, 由双方当事人协商解决或申请调解解决; 协商或调解不成的, 依法向 人民法院起诉, 或按照另行达成的仲裁条款或仲裁协议申请仲裁。

第十八条 其他约定事项

(一) _____。

(二) _____。

(三) _____。

本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同（及附件）一式_____份，其中甲方执_____份，乙方执_____份，房屋租赁管理行政机关备案一份，执_____份。

本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

出租方（甲方）签章：

承租方（乙方）签章：

住所： _____

住所： _____

证照号码： _____

证照号码： _____

法定代表人： _____

法定代表人： _____

电话： _____

委托代理人： _____

出租方代理人（签章）：

电话： _____

住所： _____

电话： _____

签约时间： _____年____月____日

签约地点： _____

租赁关系由房地产经纪机构居间或代理的，房地产经纪机构和持证经纪人员应
填写以下内容：

房地产经纪机构（签章）： _____

房地产经纪持证人员姓名： _____

经纪资格证书编号： _____

附件一： 《房屋附属设施、设备清单》

注： 甲乙双方可直接在本清单填写内容并签字盖章，也可将自行拟定并签字盖章的《房屋附属设施、设备清单》附在本页。