

沪房管市〔2014〕151号

关于推行使用《上海市居住房屋租赁合同示范文本（2014版）》的通知

各区县住房保障房屋管理局、各工商分局、浦东新区市场监管局、各房地产交易中心：

为进一步规范本市居住房屋租赁行为，保护居住房屋租赁当事人的合法权益，促进居住房屋租赁市场的健康发展，根据《中华人民共和国合同法》等有关规定，市住房保障房屋管理局、市工商局联合制定了《上海市居住房屋租赁合同示范文本（2014版）》（以下简称《住房租赁合同示范文本》）。现就有关事项通知如下：

一、自发文之日起，在本市居住房屋租赁活动中，当事人均可使用《住房租赁合同示范文本》，也可参照《住房租赁合同示范文本》自行制定合同文本；市住房保障房屋管理局、市工商局联合制

定的《上海市居住房屋租赁合同示范文本（2011版）》同时停止使用。

二、房屋管理部门、工商行政管理部门应当结合《上海市居住房屋租赁管理办法》（市政府令第15号）的施行，切实履行各自职责，做好《住房租赁合同示范文本》的宣传、推行使用和监督检查工作。

三、《住房租赁合同示范文本》通过市住房保障房屋管理局网站（www.shfg.gov.cn）、市工商局网站（www.sgs.gov.cn）予以公布。

四、《住房租赁合同示范文本》由市住房保障房屋管理局、市工商局联合制定，任何单位和个人不得出于商业目的擅自翻印和出售。

附件：上海市居住房屋租赁合同示范文本（2014版）

上海市住房保障和房屋管理局 上海市工商行政管理局

2014年5月9日

附件

**上海市居住房屋租赁合同
示范文本
(2014版)**

上海市住房保障和房屋管理局
上海市工商行政管理局 制定

使用说明

一、本合同是上海市住房保障和房屋管理局、上海市工商行政管理局根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》以及《上海市居住房屋租赁管理办法》等有关规定制定的示范文本，适用于本市行政区域内的市场化居住房屋租赁行为。

本合同条款均为提示性条款，供租赁双方当事人约定采用。

二、本合同条款中的【 】内容为并列的选择项，租赁双方当事人可选择约定，不予选择的请划除。

三、居住房屋租赁，应当符合规定的条件和标准。不得将单位集体宿舍设在住宅小区内；本市出租居住房屋，应当以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得分割搭建后出租，不得按照床位出租；每个房间的居住人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外），且居住使用人的人均居住面积不得低于5平方米。

四、本合同的租赁关系由房地产经纪机构居间或者代理的，租赁当事人应当要求该经纪机构和经纪人填写本合同附件中“经纪服务情况”的内容，并签字、盖章。

五、根据《上海市居住房屋租赁管理办法》的规定，凡通过房地产经纪机构订立租赁合同的，应当由该经纪机构代为办理租赁合同登记备案。

六、本合同签订生效后，出租人应当向业主委员会或者物业服务企业提供承租人的联系方式，以利于物业服务企业更好地提供服务。

七、本合同是对《上海市居住房屋租赁合同（2011版）》的修改版本，自颁布之日起使用。今后在未制定新的版本前，本版本延续使用。

(合同编号：)

上海市住房租赁合同

(2014版)

甲方（出租人）：_____

【身份证】【营业执照】【_____】号码：_____

【本人】【法定代表人】：_____ 联系电话：_____

【委托】【法定】代理人：_____ 联系电话：_____

乙方（承租人）：_____

【身份证】【营业执照】【_____】号码：_____

【本人】【法定代表人】：_____ 联系电话：_____

【委托】【法定】代理人：_____ 联系电话：_____

乙方的其他【承租人】【居住使用人】共_____人，姓名和公民身份号码情况如下：

序号	姓名	公民身份号码

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规的规定，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的房屋事宜，订立本合同。

第一条 出租房屋情况和租赁用途

1-1 甲方将座落在本市_____【区】【县】_____路_____【弄】
【新村】_____【号】【幢】_____室(部位)_____的居住房屋(简称
该房屋)出租给乙方。该房屋【建筑面积】【使用面积】为_____平方
米。签订本合同前,甲方已向乙方出示了该房屋的下列权属证明:【房地
产权证,编号:_____】【_____,编号:
_____】,并告知乙方该房屋在订立本合同前【已】【未】设
定抵押。

1-2 签订本合同前,甲方已向乙方提供了该房屋所在物业管理区域
的管理规约或临时管理规约。甲方向乙方承诺,未对原始设计为居住空间
的房间进行分割搭建;乙方向甲方承诺,承租该房屋用作居住使用,并在
租赁期间严格遵守国家和本市的有关房屋租赁和使用、物业管理规
定,以及该房屋所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约。

1-3 租赁期间,乙方可使用的该房屋公用或合用部位的使用范围,
现有的装修、附属设施、设备状况以及需约定的有关事项,由甲、乙双方
在本合同附件中加以列明,作为甲方交付该房屋和本合同终止时乙方返还
该房屋的验收依据。

第二条 交付日期和租赁期限

2-1 甲、乙双方约定,该房屋租赁期限自_____年____月____日起
至_____年____月____日止。

2-2 双方同意,甲方于_____年____月____日前将该房屋交付给乙
方,由乙方进行验收。逾期交付的,每逾期一日,则甲方需向乙方支付
_____元违约金。

第三条 租金及支付方式

3-1 甲、乙双方约定,在上述租赁期限内,该房屋月租金为(_____

币, 下同)_____元(大写: _____)。

3-2 甲、乙双方约定, 在租赁期限内, 未经双方协商一致, 甲方不得擅自调整租金标准。

3-3 乙方应于【每月____日前】【_____】向甲方支付该房屋【当月】【下个月】的月租金。逾期支付的, 每逾期一日, 则乙方需向甲方支付_____元违约金。

3-4 乙方支付租金的方式: _____

_____。

第四条 保证金和其他费用

4-1 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_____个月的租金, 即_____元。甲方收取保证金后, 应向乙方开具收款凭证。

本合同终止时, 甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充本合同约定由乙方承担但还未交纳的费用外, 剩余款项应在房屋返还时返还乙方。

4-2 租赁期间, 该房屋所发生的水、电、气、通信、空调、有线电视、_____、_____费用由【甲方】【乙方】【 】承担, 其中应由【 】分担的, 具体的费用分担比例或金额, 由甲乙双方在合同补充条款中约定。

除上述费用外, 其他费用均由【 】承担。

第五条 房屋使用要求和维修责任

5-1 甲方应确保该房屋交付时符合规定的安全条件。租赁期间, 乙方发现该房屋及本合同附件中列明的附属设施、设备有损坏或故障时, 应及时通知甲方修复; 甲方应在接到乙方通知后的_____日内进行维修或委托乙方进行维修。

甲方逾期不维修、也不委托乙方进行维修的, 乙方可代为维修, 费用

由甲方承担。

5-2 乙方应对该房屋的使用安全负责。租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施、设备，因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的，乙方应负责修复。

乙方不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

5-3 租赁期间，甲方应定期对该房屋进行检查、养护，保证该房屋及其附属设施、设备处于正常的可使用和安全的状态。甲方应在检查养护前_____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该房屋的影响。

5-4 乙方需装修或者增设附属设施和设备的，应在签订本合同时，在本合同附件中约定；如在本合同附件中未约定的，则应事先征得甲方的书面同意。按规定须向有关部门报批的，则应由【甲方】【甲方委托乙方】报请有关部门批准后，方可进行。乙方另需装修或者增设的附属设施和设备的归属、维修责任及合同终止后的处置，由甲、乙双方在本合同附件中约定。

5-5 租赁期间，甲方可以授权第三方机构察看房屋安全情况。乙方违反国家和本市有关房屋租赁的规定，致使房屋在使用过程中出现安全隐患，被管理部门责令改正的，第三方机构可以代为整改，并可采取必要措施，保证房屋使用安全，因此产生的损失，由乙方承担。

第六条 转租、承租权转让和交换

6-1 租赁期间，乙方将该房屋部分或全部转租给他人，应事先征得甲方的书面同意，并符合国家和本市有关房屋租赁的规定。乙方转租该房屋的，应与次承租人订立书面的转租合同。

6-2 租赁期间，未事先征得甲方书面同意，乙方不得将该房屋转让给他人承租或与他人承租的居住房屋进行交换。

第七条 抵押和出售

7-1 租赁期间，甲方需抵押该房屋的，应当在抵押前书面告知乙方，并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议处分该房屋前_____日书面征询乙方购买该房屋的意见。乙方明确表示购买该房屋的，在同等条件下享有优先购买权。

7-2 租赁期间，甲方需出售该房屋的，应提前___个月书面告知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。乙方在收到甲方书面告知___日内未明确表示购买的，即为放弃优先购买权。

乙方放弃优先购买权的，甲方应与受让方在出售合同中约定，由受让方继续履行租赁合同。转让前需实地看房的，甲方应与乙方进行协商，未经协商一致的，乙方可以拒绝。

第八条 续租

8-1 甲、乙双方约定，该房屋租赁期满甲方不再继续出租的，应于租期届满前_____个月书面通知乙方。逾期未书面通知的，本合同租期届满后继续有效，但租赁期限为不定期。

8-2 甲、乙双方同意，本合同转为不定期合同后，甲方提出解除合同的，应自书面通知乙方之日起，给予乙方_____个月的宽限期。宽限期限内，乙方应按本合同的约定，向甲方支付该房屋的租金以及由乙方承担的其他费用。

第九条 房屋返还

9-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后_____日内返还该房屋；如本合同转为不定期合同的，乙方应在本合同约定的宽限期届满后_____日内返还该房屋。

9-2 乙方未经甲方书面同意逾期返还该房屋的，每逾期一日，乙方应按_____元/日向甲方支付违约金。

9-3 除本合同附件另有约定外，乙方返还该房屋时，该房屋及其装

修、附属设施和设备应当符合正常使用后的状态。经甲方书面验收认可后，相互结清各自应当承担的费用。

第十条 解除本合同的条件

10-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除：

- (一) 该房屋因公共利益需要被依法征收的；
- (二) 该房屋因不可抗力原因毁损、灭失，致使乙方不能正常使用的；
- (三) 签订本合同时，甲方已告知乙方该房屋已设定抵押，租赁期间被处分的；
- (四) _____。

10-2 甲、乙双方同意，甲方有下列情形之一的，乙方可书面通知甲方解除本合同，并有权要求甲方赔偿损失。

- (一) 甲方未按合同约定按时交付该房屋，经乙方书面催告后____日内仍未交付的；
- (二) 甲方交付的该房屋不符合本合同约定或存在重大质量缺陷，致使乙方不能正常使用的；
- (三) _____。

10-3 甲、乙双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同，并有权要求乙方赔偿损失。

- (一) 乙方擅自改变房屋居住用途的；
- (二) 因乙方原因造成房屋结构损坏的；
- (三) 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；
- (四) 乙方擅自将该房屋用作单位集体宿舍，或者增加居住使用人，违反本市以原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得分割搭建后出租，不得按照床位出租，每个房间的居住人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外），且居住使用人的人均居住面积不得低于5

平方米等规定的；

(五)乙方利用承租的居住房屋从事违法违规活动的；

(六)乙方逾期不支付租金累计超过____月的；

(七)乙方欠缴应承担的费用累计超过____元的；

(八)_____。

第十一条 合同登记备案

11-1 本合同自双方【签字之日】【签字后____日】生效。自合同生效之日起30日内，甲、乙双方【应当】【已委托_____（房地产经纪机构）】到该房屋所在地的社区事务受理服务中心办理房屋租赁合同登记备案。

11-2 本合同登记备案后，凡登记备案内容发生变化、续租或者租赁关系终止的，双方应按规定向原受理机构办理变更、延续或注销手续。

11-3 因租赁当事人一方未配合，致使另一方无法办理房屋租赁合同登记备案或变更、延续、注销手续的，造成的法律纠纷和经济损失，均应由未配合办理的一方承担。

第十二条 违约责任

12-1 该房屋交付验收时，现有的装修、附属设施、设备存在缺陷，影响乙方正常使用的，甲方应自交付之日起的____日内进行修复。逾期不修复的，甲方同意减少该房屋的租金并变更相关条款和附件内容。

12-2 甲方未在本合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

12-3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋及其附属设施、设备损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

12-4 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围擅自

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】【或】
【并】【赔偿损失】。

12-5 租赁期间,非本合同约定的情况,甲方提前解除合同,应与乙方协商一致,并按提前收回天数的租金的____倍向乙方支付违约金。若违约金不足抵付乙方损失的,甲方还应负责赔偿。未与乙方协商一致的,甲方不得提前收回该房屋。

12-6 租赁期间,非本合同约定的情况,乙方中途擅自退租的,乙方应按提前退租天数的租金的____倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的,乙方还应负责赔偿。

第十三条 解决争议的方式

13-1 本合同由中华人民共和国法律、法规管辖。

13-2 双方在履行本合同过程中若发生争议的,甲、乙双方可协商解决或者向人民调解委员会申请调解,也可选择下列第____种方式解决:

- (一)提交上海仲裁委员会仲裁;
- (二)依法向人民法院提起诉讼。

第十四条 其他条款

14-1 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、附件,为本合同不可分割的一部分。

14-2 甲方联系地址: _____, 邮编: _____;
乙方联系地址: _____, 邮编: _____。甲、乙双方
向前述对方联系地址以挂号信方式邮寄法律文书的,即视为法律文书已经
通知并送达对方。

14-3 本合同连同附件一式____份。其中:甲、乙双方各持一份,
_____, _____各一份,
均具有同等效力。

甲方（名称或名字）：

甲方【本人】【法定代表人】

签署：

【委托】【法定】代理人签署：

甲方盖章：

日期： 年 月 日

签于：

乙方（名称或名字）：

乙方【本人】【法定代表人】

签署：

【委托】【法定】代理人签署：

乙方盖章：

日期： 年 月 日

签于：

补充条款

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

合同附件

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

经纪服务情况

1、甲、乙双方订立本合同，系【未通过房地产经纪机构居间代理】
【通过_____居间代理】。

2、_____承诺，已查验该房屋合法权属证明
及室内状况，无违反国家和本市租赁规定的情况。

3、_____已受甲、乙双方委托，代为办理居
住房屋租赁合同登记备案，且不再另外收取任何服务费用。

经纪机构名称：

经纪机构盖章：

经纪人姓名：

经纪人（协理）证书号：

签署：

经纪人姓名：

经纪人（协理）证书号：

签署：

