

# 上海租房合同范本二

## 范本一

第一条 甲方自愿将坐落在 市 区 房屋建筑面积 平方米(以下简称该房屋)租给乙方使用,其他基本情况载于本合同附件。

第二条 该房屋现有设施及装饰、装修情况

设施情况:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

装饰、装修情况:

1. 天棚:
2. 地面:
3. 墙面:
4. \_\_\_\_\_

第三条 乙方对该房屋( )<sup>①</sup>不进行装修<sup>②</sup>进行装修,费用自理,同时增添设施:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

第四条 租赁期限为 年。自 起至 止。

第五条 甲方须在本合同生效之日起 日内将该房交付乙方使用。

第六条 该房屋月租金每平方米建筑面积为¥ 元,人民币(大写) 元。年租金总额¥ 元,人民币(大写) 元。

第七条 租金结算时间和方式:

第八条 上述租金不包括:

该部分费用由乙方按实际发生额支付。

第九条 租赁期内，该房屋自然损坏的维修养护由 方负责；由于使用不当或装修造成损坏的维修由 方负责；维修责任方延误维修或维修不当，给对方或他人造成损失的，由责任方按实际损失赔偿。

第十条 在租赁期限内甲方承担下列责任：

1. 保证该房屋产权清楚，没有纠纷，若发生与甲方有关的产权纠纷或其他债务，概由甲方负责清理；给乙方造成损失的，甲方负责赔偿；

2. 如需转让或抵押房屋，甲方应提前三个月通知乙方并保证本合同继续履行；甲方如出卖该房屋，在同等条件下，乙方享有优先购买权。

3. \_\_\_\_\_

第十一条 在租赁期限内乙方承担下列责任：

1. 必须按合同约定的使用用途使用该房屋，如需改变用途，应征得甲方同意或签订补充协议，否则应当承担违约责任，并可 解除合同 ；

2. 欲对房屋进行改建、装修或增添设施，应征得甲方书面同意，并办理有关手续；对涉及到墙体、楼板、支撑立柱等承重构件的改动，增加房屋荷载，以及从事危及毗邻房屋和整栋房屋安全的活动，必须经房屋安全鉴定单位鉴定、批准，装修费用由乙方承担，乙方设计的装修方案应经甲方书面认可，未经甲方同意，乙方擅自装修的，甲方有权要求恢复原状，并可解除合同；

3. 如将该房屋转租，必须征得甲方同意，并签订转租合同；如未经甲方同意并签订转租合同，擅自转租，甲方可以追究乙方的违约责任，并解除合同；

4. 因使用不当或乙方的其他原因造成房屋或设施损坏的，乙方负责赔偿或修复；

5. 乙方应在租赁届满时，将该房屋交还甲方；如需继续承租，应在租赁期满前三个月提出，经甲方同意，双方重新签订租赁合同；

6. 乙方在交还房屋时，必须保证该房屋原有设施完好，乙方增添的下列设施不得拆卸：

① \_\_\_\_\_

② \_\_\_\_\_

② \_\_\_\_\_

第十二条 甲方未按本合同第五条约定的时间交付房屋，乙方按下列第 款约定追究甲方的违约责任：

1. 终止合同，同时甲方按年租金总额的 %支付违约金，乙方的实际损失超过违约金时，由甲方按实际损失赔偿；

2. 甲方向乙方支付年租金总额的 %的违约金，合同继续履行。

3.

第十三条 乙方未按本合同第七条约定的时间交付租金，甲方按下列第 款约定追究乙方的责任：

1. 终止合同，同时乙方按年租金总额的 %向甲方支付违约金，甲方实际损失超过违约金的，按实际损失赔偿；
2. 乙方按年租金总额的 %支付违约金，合同继续履行。
3. \_\_\_\_\_

第十四条 有下列情形之一的，可以提前解除本合同：

1. 因不可抗力的原因须提前解除的；
2. 经房屋安全鉴定单位鉴定为危险房屋不能继续使用的。

第十五条 在租赁期内该房屋因政府规划决定 拆迁 的，按政府有关规定执行。

第十六条 双方如在本合同履行中发生争议，可向 房屋租赁 管理部门申请调解，调解不成，按下列第 款约定方式解决：

1. 向 仲裁 委员会申请仲裁；
2. 向人民 法院 起诉。

第十七条 本合同签订后 30 日内，双方到房屋租赁管理部门办理登记备案手续，交纳有关规费，领取《房屋租赁证》。

第十八条 本合同自登记备案之日起生效。

第十九条 本合同未尽事宜，由双方另行协商。

第二十条 本合同的附件有：

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

上述附件与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，房屋租赁管理部门一份。

第二十二条 双方承认的附加条款如下：

甲方(签章) 乙方(签章)

法定代表人： 法定代表人：

地址： 地址：

联系电话： 联系电话：

邮政编码： 邮政编码：

委托代理人： 委托代理人：

附件(略)

## 范本二

出租方(甲方)

承租方(乙方)

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》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的房地产事宜，订立本合同。

### 一、出租房屋情况

#### (一)房屋基本情况

1、产证编号：

2、权利人：

3、房屋座落：

4、建筑面积： 平方米

(二)甲方作为该房屋的【房地产权人】【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，甲方已告诉乙方该房屋【已】【未】设定抵押。

(三)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、三中加以列明。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。

### 二、租赁用途

(一)乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为\_\_\_\_\_使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

(二)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。

### 三、交付日期和租赁期限

(一)甲乙双方约定,甲方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前向乙方交付该房屋。房屋租赁期自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

(二)租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的,则应于租赁期届满前\_\_\_\_\_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。

### 四、租金、支付方式和限期

(一)甲、乙双方约定,该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币)\_\_\_\_\_元,月租金总计为(人民币)\_\_\_\_\_元(大写:\_\_\_\_\_元整)。

该房屋租金\_\_\_\_\_ (【年】【月】)内不变。自第\_\_\_\_\_ (【年】【月】)起,双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。

(二)乙方应于【每月\_\_\_\_日前】【\_\_\_\_\_】向甲方支付租金。逾期支付的,逾期一日,则乙方需按日租金的\_\_\_\_\_%支付违约金。

### 五、保证金 和其他费用

(一)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(人民币)\_\_\_\_\_元(大写:\_\_\_\_\_元整。)甲方收取保证金后应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,剩余部分无息归还乙方。

(二)租赁期间,使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视、物业管理、\_\_\_\_\_等费用由【甲方】【乙方】承担。其他有关费用,均由【甲方】【乙方】承担。

### 六、房屋使用要求和维修责任

(一)租赁期间,乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施,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。

(二)租赁期间,因乙方使用不当或不合理使用,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。

(三)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\_\_\_\_\_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。

## 七、房屋返还时的状态

(一)除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期【届满之日】【届满后\_\_\_\_日内】返还该房地产，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按(人民币)\_\_\_\_\_元/平方米(建筑面积)向甲方支付该房屋占用期间使用费。

(二)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。

## 八、转租、转让和交换

(一)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，不得分割转租。

(二)乙方转租该房屋，应按规定与受租方订立书面的转租合同。

(三)在租赁期内，乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换，必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后，该房屋承租权的受让人或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。

九、解除本合同的条件(一)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：

- 1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- 2、该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- 3、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- 4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(二)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\_\_\_\_\_倍支付违约金；给另一方造成损失的，支付的违约金不足抵付损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- 1、甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后\_\_\_\_日内仍未交付的；
- 2、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。
- 3、乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
- 4、因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

5、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  
的；

6、乙方逾期不支付租金累计超过 个月的；

## 十、违约责任

(一)该房屋交付时存在缺陷的，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，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

(二)因甲方未在该合同中告知乙方，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。

(三)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。

(四)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，甲方应按提前收回天数的租金的\_\_\_\_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。

(五)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】【赔偿损失】。

(六)租赁期间，非本合同规定的情况，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。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

## 十一、争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择下列第\_\_\_\_种方式解决：

(一)提交\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

(二)依法向人民法院起诉。

## 十二、其他条款

(一)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\_\_\_\_日书面征询乙方购买该房屋的意见。

(二)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。

(三)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。

甲方： 乙方：

身份证 号码： 身份证号码：