

中山市住房和城乡建设局 中山市市场监督管理局文件

中建通〔2020〕113号

中山市住房和城乡建设局 中山市市场监督管理局 关于印发《中山市房屋租赁合同示范文本》的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，各有关单位，各房屋租赁企业、房地产中介机构：

为进一步规范我市房屋租赁行为，保障房屋租赁当事人合法权益，促进房屋租赁市场健康发展，根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《广东省城镇房屋租赁条例》《商品房屋租赁管理办法》等有关法律、法规、规章规定，结合我市实际情况，我局在《广东省住房和城乡建设厅 广东省市场监督管理局关于印发〈广东省住房租赁合同示范文本〉的通知》（粤建房〔2019〕126号）合同示范文本的基础

上，修订形成了新的《中山市房屋租赁合同示范文本》，现予以印发，并请结合以下意见认真推行。

一、《中山市房屋租赁合同示范文本》供我市房屋租赁合同当事人订立合同时使用。自 2020 年 10 月 19 日起，各镇街房屋租赁管理部门在依法办理房屋租赁登记备案业务时应当提供本示范文本，供当事人选用；各房屋租赁企业、房地产中介机构在开展房屋租赁业务时，应鼓励提供本示范文本，供当事人阅读选用。本示范文本的电子版内容可从市住房城乡建设局、市市场监督管理局政务网下载。

二、请镇、街道，各有关单位充分认识推行本合同示范文本的重要意义，加强宣传，积极倡导房屋租赁当事人使用本合同示范文本。如在执行中发现问题或有相关建议的，请及时与市住房和城乡建设局和市市场监管局联系。

专此通知。

附件：中山市房屋租赁合同示范文本

中山市住房和城乡建设局



中山市市场监督管理局

2020年10月19日



(联系人及联系电话： 孙秉钺， 88325291； 林立民，
88160252)

公开方式： 主动公开

中山市住房和城乡建设局办公室

2020 年 10 月 20 日印发

登记备案证明编号：

合同编号：

中山市房屋租赁 合同示范文本

出租人：_____

承租人：_____

中山市住房和城乡建设局
中山市市场监督管理局 制定

二〇二〇年八月

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由中山市住房和城乡建设局、中山市市场监督管理局共同制定，适用于中山市行政区域内的房屋租赁。房屋转租、分租可参考使用本合同文本。

2. 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合法权属证明的原件。房屋属于共有的，应提供共有人同意出租的书面证明；房屋属于委托出租的，应提供产权人的委托授权文件；房屋属于转租的，应提供房屋所有权人同意转租的书面证明。双方当事人应将相关证明和委托授权文件的复印件作为合同的附件。

3. 合同租赁期不得超过 20 年，超过 20 年的，超过部分无效。

4. 本合同“下划线”部位的填写内容，由双方当事人协商确定，不作协定的应在“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。

5. 双方当事人填写的联系电话、证件类型、证号、通讯地址以及收付款账号等信息须真实准确，合同内容须填写清晰、无歧义。上述信息发生变化的一方应于变化后 5 日内通知对方。因上述信息有误或变化后未通知对方，导致未能有效接收有关通知文件的，相应后果由失误方自行承担。

6. 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，并在签订合同时认真核对，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。

7. 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。

中山市房屋租赁合同

产权人：_____

出租人（甲方）：_____

证件类型：_____证 号：_____

通讯地址：_____

收款账户：_____

联系电话：_____微信号码：_____

电子邮箱：_____

（☐委托☐法定）代理人：_____

证件类型：_____证 号：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____微信号码：_____

电子邮箱：_____

（出租人为多人时，可相应增加）

承租人（乙方）：_____

证件类型：_____证 号：_____

通讯地址：_____

付款账号：_____

联系电话：_____微信号码：_____

电子邮箱：_____

（☐委托☐法定）代理人：_____

证件类型：_____证 号：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____微信号码：_____

电子邮箱：_____

（承租人为多人时，可相应增加）

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《广东省城镇房屋租赁条例》《商品房屋租赁管理办法》有关法律、法规、规章的规定，甲方和乙方本着自愿、平等、公平、诚信信用的原则，经协商一致，就房屋租赁有关事宜达成如下协议：

第一条 房屋的情况

（一）房屋坐落：

中山市_____镇（区、办事处）_____路（街、巷、里）_____号
（门牌）_____（小区名称）_____栋_____房（产权证号：_____）（☐整租 ☐分租：_____部分）

（二）房屋状态：

所在建筑物地上总层数_____层，本房屋在第_____层；房屋结构：_____；房屋建筑面积_____平方米，租赁使用面积_____平方米。

（三）房屋权属：

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

☐ 其他合法权属证明 _____

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； ☐ 共同所有； ☐ 按份共有。

规定的房屋用途为：_____。

当前是否设定抵押：☐ 是；☐ 否。

当前是否设定查封：☐ 是；☐ 否。

房屋抵押、查封情况（按验证结果自动生成）

☐ 合同双方已知晓该房屋已抵押，并同意各自承担相应经济和法律責任。

☐ 合同双方已知晓该房屋已查封，并同意各自承担相应经济和法律責任。

☐ 经验证，该房屋没有抵押、查封信息。

租赁合同生效期间，甲方抵押房屋或房屋被查封需告知乙方；甲方抵押该房屋的，应当在订立抵押合同前 30 日书面告知乙方。

第二条 租赁用途、形式及交易方式

（一）租赁用途。

本房屋由甲方出租给乙方作为（☐住宅 ☐工业 ☐交通 ☐仓储 ☐商业 ☐金融 ☐信息 ☐教育 ☐医疗卫生 ☐科研 ☐文化 ☐娱乐 ☐体育 ☐办公 ☐军事 ☐其他：_____）用途使用，房屋租赁用途按照《房屋用途分类标准》一级分类勾选或者填写，房屋租赁用途必须保持与房屋规划用途保持一致。

（二）租赁形式。

☐ 整套出租

☐ 部分出租。出租部位为_____，使用面积为_____平方米。

出租房屋平面图详见附件一《出租房屋及出租部位平面图》，如为部分出租，须标注出租部位。

（三）交易方式。

本房屋租赁通过下列方式成交：

☐ 甲乙双方自行成交，无委托代理人。

☐ 甲乙委托其他代理人成交，见前述委托代理人信息。

☐ 甲乙双方委托同一房地产经纪机构成交，机构名称：_____，营业执照统一社会信用代码：_____或者组织机构代码证代码：_____经纪服务合同编号：_____，经纪人姓名_____，经纪人身份证号码：_____，办公地址_____，联系电话：_____。

☐ 其他：_____

第三条 租赁期限、租金、房屋租赁合同履约保证方式

（一）房屋租赁期限。

房屋的租赁期限为____年____个月，租赁时间自____年____月____日起至____年____月____日止（租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效）。

（二）房屋租金。

1. 租金标准：人民币大写_____元/（☐月 ☐季度 ☐半年 ☐年
☐其他_____），小写_____元/（☐月 ☐季度 ☐半年 ☐年
☐其他_____）。

2. 租赁合同期内，甲方不得单方上调房屋租金。

3. 租金结算方式为：

☐ 租金按月结算，乙方应在每月的第____日前结清本月租金，甲方应在收款后的____日内出具相应金额的票据（包括发票或收据）。

☐ 其他：_____。

租赁期限、租金情况：

租赁期限	____租金（人民币）	
	小写	大写
年 月 日至 年 月 日	¥	万 千 百 拾 元 角 分

4. 租金支付方式为：付款方式：（☐转账支付 ☐现金支付）（勾选保留）；

（三）房屋租赁合同履约保证方式（两种只能勾选其一）

☐1. 本房屋租赁合同履约保证方式为房屋租赁保证金，具体金额为：人民币大写 _____元，小写_____元（约定收取房屋租赁保证金的，根据《广东省城镇房屋租赁条例》规定，甲方可收取乙方不超过三个月租金数额的保证金）

乙方应于____年__月__日前将房屋租赁保证金一次性支付给甲方，由甲方保管，甲方向乙方开具房屋租赁保证金收据。房屋租赁期满或房屋租赁合同解除时，乙方结算相关费用（包括应由乙方承担的费用以及房屋附属物品、设备设施损毁赔偿金等）并按期搬出时，甲方应同时将房屋租赁保证金（无息）返还给乙

方。如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权将房屋租赁保证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。

☐2. 本房屋租赁合同履约保证方式为房屋租赁押金。具体金额为：人民币大写 _____元，小写_____ 元（约定收取押金的，押金一般不高于 2 个月的房屋租金）

乙方应于____年__月__日前将房屋租赁押金一次性支付给甲方，由甲方保管，甲方向乙方开具房屋租赁押金收据。房屋租赁期满或房屋租赁合同解除时，乙方结算相关费用（包括应由乙方承担的费用以及房屋附属物品、设备设施损毁赔偿金等）并按期搬出时，甲方应同时将房屋租赁押金（无息）返还给乙方。如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权将房屋租赁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。

第四条 房屋交付和返还

（一）交付。

甲方应于____年__月__日前将房屋按合同约定交付给乙方。双方经房屋交验，确认房屋建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、环保、安全居住等使用要求后，在附件二《房屋交付确认书》中签字盖章并移交房屋钥匙后视为交付完成。房屋交付前的水费、电费、燃气费、物业管理费等相关费用由甲方承担。

（二）返还。

租赁期满或合同解除，乙方应按照原状和《房屋交付确认书》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、设备设施及水电燃气使用等情况进行交验，结清各自应当承担的费用。乙方搬离房屋向甲方移交房屋钥匙，且经双方签订《房屋交还确认书》后，视为房屋返还完成。

乙方在返还房屋前，应对房屋中属于乙方的物品进行搬离，乙方返还房屋后，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。

第五条 其他相关费用的承担

(一) 租赁期内, 甲方负责支付法律、法规规定应缴纳的房屋租赁相关税费, 以及:

☐水费 ☐电费 ☐燃气费 ☐电视收视费 ☐网络费 ☐电话费

☐物业管理费 ☐停车费 ☐清洁费

☐其他: _____等各项费用。

(二) 乙方负责支付因使用房屋产生的:

☐水费 ☐电费 ☐燃气费 ☐电视收视费 ☐网络费 ☐电话费

☐物业管理费 ☐停车费 ☐清洁费

☐其他: _____等各项费用。

(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。如一方垫付了应由另一方支付的费用, 应向另一方出示相关缴费凭据, 另一方应返还相应费用。

(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。

第六条 房屋使用及房屋安全维护、维修、拆改建

(一) 租赁期内, 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、安全等使用居住要求, 对房屋公共区域的电器线路和消防设施、器材进行日常管理和维护, 不得危及人身安全; 定期组织消防安全知识培训和灭火逃生演练, 并告知乙方消防设备器材的操作使用方法和扑救初起火灾、疏散逃生自救等消防安全常识, 提醒乙方用火、用电、用气等消防安全注意事项。

租赁期内, 乙方应遵守国家 and 地方的相关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, 自觉落实消防、治安、卫生、环保等规定, 包括应规范用火、用电、用气, 确保消防安全, 自觉参与各项消防安全培训活动和灭火逃生演练。

房屋规划用途为住宅的，该房屋出租部位居住人数不得超过____人，不得安排人员在厨房、卫生间、阳台和地下储藏室居住。

（二）租赁期内，甲方应定期对出租的房屋及其附属物品、设备设施进行安全检查，具体安全检查时间由甲乙双方约定，属房屋结构质量问题的正常维修养护由甲方负责，乙方应积极协助。因房屋不符合安全使用条件或延误维修造成乙方或第三方损失的，甲方负责赔偿。

（三）租赁期内，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。

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；或维修方案经甲方同意后，由乙方代为维修，费用由甲方承担。甲方应在接到乙方通知后的____ 日内进行维修，未及时维修或者逾期不维修的，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，应相应减少相应天数的租金或免费延长相应天数的租赁期限。

4. 因乙方不积极协助甲方对房屋的维修或者乙方使用不当或者不合理使用等其他乙方人为因素，致使房屋结构、质量及附属物品、设备设施损坏或者故障的，由乙方负责维修，并赔偿甲方的损失。

5. 对于_____等易耗品因合理使用而导致的损耗，由乙方负责维修、更换。

（四）租赁期内，因租赁关系以外的其他人为因素造成房屋结构、质量及附属设施损坏，无证据证明乙方对上述损坏有过错的，由甲方承担，甲方向侵权责任人追偿的，乙方应给予必要协助和配合；因不可抗力事件导致上述损害的，由房屋所有权人承担。

（五）租赁期内，有需要对房屋进行拆改建情形的，经甲乙双方协商一致，可对房屋拆改建有关事项及本合同进行变更或者解除。

第七条 转租

租赁期内，甲方(☐允许 ☐不允许)乙方将租赁房屋的一部分或者全部转租给第三人。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，由乙方负责赔偿甲方损失。

（一）转租的房屋租赁合同的租期，不得超过本房屋租赁合同约定租期。

（二）转租人与受转租人对甲方承担连带责任。

（三）转租期间，本合同变更、解除或者终止的，因转租而签订的租赁合同随之相应变更、解除或者终止。

第八条 优先承租权、优先购买权

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。

合同期内，甲方出售租赁房屋的，应当在出售前 3 个月书面通知乙方，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，逾期未回复的视为放弃对该房屋的优先购买权。

甲方在租赁合同期内出售租赁房屋的，乙方租赁合同期内继续占有使用租赁房屋的权利不受影响，合同期满后由买受人与乙方自行决定是否继续签订租赁合同。

第九条 合同解除

（一）在合同有效期内，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，本合同自行解除。

（三）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同，乙方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，可视为本合同已解除：

1. 甲方迟延或者逾期交付房屋逾____日的；

2. 甲方交付的房屋经鉴定不符合建筑、消防、室内空气质量等方面的安全标

准和要求。

3. 甲方交付的房屋严重不符合合同约定，且乙方在房屋交付后____日内提出解除合同的；

4. 甲方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；

（四）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，收回房屋，甲方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，可视为本合同已解除：

1. 乙方不按照合同约定支付租金或者各类费用达____日或累计达____日以上的，或者欠缴租金或各类费用超过_____元（人民币大写）的；

2. 乙方未经甲方书面同意擅自将房屋转租给第三人的；

3. 乙方未按照规定的房屋用途使用房屋、堆放易燃易爆及危险物品或利用房屋从事违法违规活动、损害公共利益的；

4. 乙方擅自装修、拆改变动损坏房屋结构及设施的；

（五）具备其他法定合同解除情形的，可以解除合同。

第十条 违约责任

（一）甲方责任：

1. 甲方迟延或者逾期交付房屋，除因不可抗力因素造成迟延交付者外，甲方每逾期一日按照（或具体金额由双方约定）向乙方支付违约金，逾期交付房屋的违约金计至甲方完成房屋交付之日或解除合同之日止。

2. 甲方交付的房屋严重不符合合同约定、故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或提供虚假情况影响乙方正常居住使用的，甲方按照（可约定当月租金的两倍金额，具体由甲乙双方约定）的标准向乙方支付违约金。

3. 甲方交付的房屋存在质量、安全等方面的问题，对乙方或者其他人造成人身或者财产损害的，应当依法支付相关赔偿金。

4. 甲方不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋或者造成乙方人

身、财产损害的，甲方应依法支付相关赔偿金。

5. 甲方提前收回该房屋，应至少提前 30 日通知乙方，并按照_____的标准向乙方支付违约金。

(二) 乙方责任：

1. 乙方逾期支付租金，除因不可抗力造成迟延支付者外，乙方每逾期一日按照_____的标准向甲方支付违约金，逾期支付租金的违约金计至乙方付清租金之日止。

2. 乙方擅自将房屋转租给第三人，违反规定改变房屋用途，或利用房屋从事违法活动、损害公共利益的或者妨碍他人正常工作生活的，乙方按照_____的标准向甲方支付违约金。

3. 乙方擅自装修、拆改变动房屋结构及设施的，堆放易燃易爆及危险物品或保管使用不当致使房屋附属物品、设备设施损坏或者故障的，乙方应恢复原状或赔偿损失，并按照_____的标准向甲方支付违约金。

4. 乙方提前退租，应至少提前 30 日通知甲方，并按照_____的标准向甲方支付违约金。

5. 乙方逾期返还房屋，每逾期一日按照_____的标准向甲方支付违约金，逾期返还房屋的违约金计至返还房屋之日止。

(三) 其他情形：

1. 免责条款：因不可抗力因素，造成本房屋租赁合同无法继续履行的，甲乙双方互免违约责任，本房屋租赁合同自行解除，双方需协助做好房屋及其附属物品腾退、附属设备设施清点等后续返还交接工作。

2. 兜底条款：除上述情形以外，由甲乙双方任何一方未能履行本房屋租赁合同约定条款，构成违约的，违约方应承担违约责任，按_____的标准向守约方支付违约金。

第十一条 争议解决方法

本合同履行过程中如发生争议，甲乙双方应及时协商解决，协商不成时任何

一方可提交广州仲裁委员会中山分会裁决或者依法向租赁房屋所在地的人民法院起诉。

第十二条 送达条款

甲乙双方确认以本合同约定的通讯地址为双方之间书面文件往来及涉及仲裁、诉讼时仲裁机构、法院送达相关材料的送达地址，相关材料送达至上述地址即送达。一方变更地址或联系电话的，应以书面形式通知对方。

第十三条 双方补充约定的其他事项

第十四条 房屋租赁登记备案

双方当事人应在本合同订立后 30 日内到房屋租赁登记备案部门办理房屋租赁登记备案手续，办理方式为：

（一）甲乙双方自行签订租赁合同的，双方约定房屋租赁登记备案的办理人为：

☐甲方 ☐乙方 ☐甲、乙双方 ☐其他委托人。

房屋租赁登记备案的办理方式为：

☐在房屋所在地的租赁备案受理点备案。

☐在政府房屋租赁管理服务网络平台备案。

（二）房屋租赁经营机构出租房屋，由经营机构办理房屋租赁登记备案手续。

（三）经房地产经纪机构促成签订房屋租赁合同的，可由房地产经纪机构办

理房屋租赁登记备案手续。

(四) 租赁合同期内,乙方符合当地政府规定的条件申请办理居住落户、义务教育、基本医疗、就业服务、社会保障等公共服务时,甲方应积极予以配合。

第十五条 合同生效、变更、失效

(一) 本合同共计一式 份,自甲乙双方签字或盖章之日起开始生效,其中甲方执(填写) 份,乙方执(填写) 份,提交房屋租赁合同登记备案部门备案 份,附件共计 份,具体为_____

_____。

(二) 本合同生效后,甲乙双方变更或者补充合同约定内容的,应签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

(三) 除非另有约定,本房屋租赁合同期限届满自动失效。

(以下无正文)

出租人【甲方】(签字或盖章):

【法定代表人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

签订时间: 年 月 日

签订地点:

承租人【乙方】(签字或盖章):

【法定代表人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

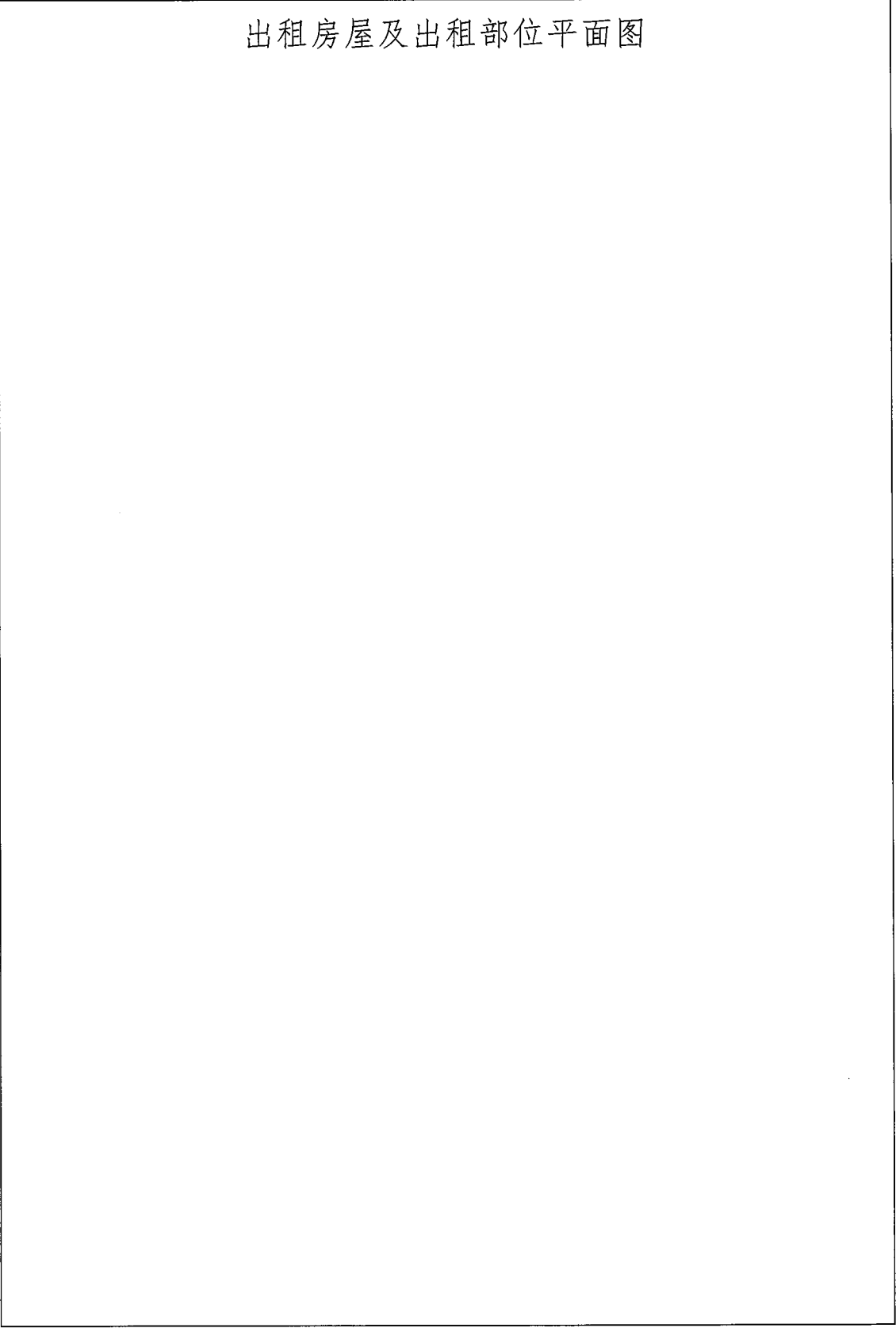
签订时间: 年 月 日

签订地点:

附件一

出租房屋及出租部位平面图

出租房屋及出租部位平面图



附件二

房屋交付确认书

房屋坐落					
分类	名称	品牌	数量	型号	备注
家用电器	电视机				
	空调				
	冰箱				
	微波炉				
	燃气灶				
	抽油烟机				
	洗衣机				
	热水器				
家具	床				
	书桌				
	衣柜				
	沙发				
	茶几				
	餐桌/桌椅				

物品	遥控器				
	门禁卡				
	钥匙				
	水卡				
	电卡				
分类	名称	单位	起计时间	起计底数	交纳人
各项 费用 基本 情况	水费				☐ 甲方 ☐ 乙方
	电费				☐ 甲方 ☐ 乙方
	燃气费				☐ 甲方 ☐ 乙方
	电视收 视费				☐ 甲方 ☐ 乙方
	网络费				☐ 甲方 ☐ 乙方
	电话费				☐ 甲方 ☐ 乙方
	物业管 理费				☐ 甲方 ☐ 乙方
	停车费				☐ 甲方 ☐ 乙方
	清洁费				☐ 甲方 ☐ 乙方

双方当事人对租赁房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验，双方对上述所列的房屋内设备及各项费用基本情况 ☐ 无异议/ ☐ 附以下说明：_____

_____。
_____。

出租人（甲方）
（签字或盖章）：

承租人（乙方）
（签字或盖章）：

交付日期： 年 月 日

附件三

房屋返还确认书

本合同租赁期满，双方当事人对租赁房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验，承租人结清了其应承担的费用，出租人同意收回房屋。有关费用的承担、押金返还、房屋及其附属物品设施设备的返还 ☐ 无纠纷/ ☐ 附以下说明：_____

_____。

出租人（甲方）
（签字或盖章）：

承租人（乙方）
（签字或盖章）：

返还日期： 年 月 日

附件四

办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务告知书

为加强我市房屋租赁管理，规范房屋租赁行为，维护房屋租赁双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《广东省城镇房屋租赁条例》《商品房屋租赁管理办法》等有关法律、法规、规章规定，现将办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务及有关注意事项告知如下：

一、商品房屋租赁登记备案业务当事人权利义务及有关注意事项：

（一）房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则；

（二）有下列情形之一的房屋不得出租：属于违法建筑的；不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；违反规定改变房屋使用性质的；法律、法规规定禁止出租的其他情形。

（三）房屋租赁当事人应当依法订立租赁合同。房屋租赁合同的内容由当事人双方约定，一般应当包括以下内容：房屋租赁当事人的姓名（名称）和住所；房屋的坐落、面积、结构、附属设施，家具和家电等室内设施状况；租金和押金数额、支付方式；租赁用途和房屋使用要求；房屋和室内设施的安全性能；租赁期限；房屋维修责任；物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；争议解决办法和违约责任；其他约定。

（四）出租住房的，应当以原设计的房屋为最小出租单位，人均

租住建筑面积不得低于当地人民政府的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

（五）出租人应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全。未及时修复损坏的房屋，影响承租人正常使用的，应当按照约定承担赔偿责任或者减少租金。房屋租赁合同期内，出租人不得单方面随意提高租金水平。

（六）承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，不得损害其他业主和使用人的合法权益。承租人因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，承租人应当负责修复或者承担赔偿责任。

（七）承租人转租房屋的，应当经出租人书面同意。承租人未经出租人书面同意转租的，出租人可以解除租赁合同，收回房屋并要求承租人赔偿损失。

（八）房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效。承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

（九）房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出手前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。

（十）房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人可以书面委托他人办理租赁登记备案。

（十一）办理房屋租赁登记备案，房屋租赁当事人应当提交下列材料：房屋租赁合同、房屋租赁当事人身份证明；房屋所有权证书或者其他合法权属证明；直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门规定的其他材料。房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

（十二）房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

二、城镇、工矿区房屋租赁登记业务当事人权利义务注意事项：

（一）公民、法人或者其他组织拥有产权或者经营管理权的房屋，包括住宅、工商业用房、办公用房、仓库及其他用房可以依法出租。

（二）房屋租赁当事人应当遵循自愿、平等、互利的原则。

（三）房屋有下列情形之一的，不得出租：未取得产权或者经营管理权的；产权有争议或者产权受到限制的；不可分割的共有房屋未取得其他共有人同意的；属违章建筑的；不符合安全标准的；法律、法规禁止的。

（四）房屋租赁当事人应当签订书面租赁合同、租赁合同应当具备以下主要条款：当事人的姓名或者名称及地址；房屋的位置、面积、装修及设施；房屋用途；租赁期限；租金数额及交付方式；房屋维修责任；转租的约定；变更或者解除合同条件；违约责任；当事人约定的其他条款。

（五）有下列情形之一的，可以变更或者解除租赁合同：符合合同约定可变更或者解除合同条件的；因不可抗力致使租赁合同全部不能履行的；当事人协调一致的。因为变更或者解除租赁合同使一方当事人遭受损失的，除依法可以免除责任的以外，应当由责任方负责赔偿。

（六）住宅承租人在租赁期内死亡的，租赁房屋的同住生前共同居住的人可以继续承租。出租人在租赁期内死亡的，其合法继承人应当继续履行原租赁合同。

（七）租赁期限届满，租赁合同终止。原租期在一年以上，承租人需要继续承租的，应当在合同终止三个月前提出，并经出租人同意，重新签订租赁合同。

（八）签订、变更、终止租赁合同的，当事人应当向县以上房地产管理部门或者其派出机构进行登记。登记资料可以查阅。

（九）当事人可以委托他人代为出租或者承租房屋。受委托人应当持有授权委托书。境外当事人的委托书应当按照规定经公证或者认证。

（十）房屋租金由当事人在租赁合同中约定。出租人依照租赁合同约定向承租人收取租金。承租人按照租赁合同交付租金；违约的，应当支付违约金。

（十一）出租人可以按照租赁合同收取不超过三个月租金数额的保证金。保证金的返还方式，由当事人在合同中约定。

（十二）出租人应当按照租赁合同提供房屋；违约的，应当支付

违约金，违约金不足以赔偿由此造成承租人损失的，出租人应当就不足部分进行补偿。

（十三）当事人应当按照租赁合同负责检查、维修房屋及其设施。出租人不按照合同约定及时维修房屋，致使房屋发生破坏性事故，造成承租人财产损失或者人身伤害的，应当承担赔偿责任。承租人因使用不当，造成房屋损坏的，应当负责修缮并且支付由此产生的费用。

（十四）租赁期间，出租人或者承租人改建、扩建或者改变房屋用途或者结构的，必须经对方同意。按照规定必须经有关部门批准的，应当报请批准。

（十五）租赁期限届满而又没有重新签订租赁合同的，出租人有权按照合同约定的期限收回房屋。承租人未经出租人同意而逾期不迁出造成出租人损失的，应当承担赔偿责任。出租人可以请求房地产管理部门向承租人发出限期迁出通知书或者向人民法院提起诉讼。经人民法院判决退出所承租住宅的承租人，确无其他住宅的，其所在单位应当将其列为无房户予以安排；符合条件的承租人，可向市、县人民政府申请列为住房困难户，统筹解决。

（十六）承租人有下列行为之一的，出租人有权要求赔偿因此造成的损失，并且可以解除租赁合同：利用房屋进行非法活动的；擅自改变房屋结构或者约定用途的；擅自将房屋转租或者转借给第三人的；拖欠租金达六个月以上的。

（十七）下列人员在同等条件下，按照如下顺序对出租的房屋有优先承租权：房屋共有人；原承租人。

（十八）租赁期间，出租人转让已经出租的房屋，应当提前三个月书面通知承租人。房地产权转移，受让人应当承担原出租人的义务并且享有原出租人的权利。

（十九）房屋出租人应当依法纳税。

（二十）当事人发生争议，可以协调或者调解。当事人不愿协调、调解或者协调、调解不成的，可在依据租赁合同中的仲裁条款或者事后达成的书面仲裁协议，向房屋仲裁机构申请仲裁。当事人没有在租赁合同中订立仲裁条款，事后又没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院提起诉讼。

（二十一）经出租人同意，承租人可以将租赁房屋的一部分或者全部转租给第三人。

（二十二）转租人与受转租人应当按照本条例规定订立租赁合同，并且进行登记。

（二十三）转租的租赁合同的租期，不得超过原租赁合同的租期。但当事人另有约定的除外。

（二十四）转租的租赁合同生效后，转租人享有并承担前述规定的出租人的权利和义务，并且应当继续履行原租赁合同约定的义务；受转租人享有并且承担第三章规定的承租人的权利和义务。但当事人另有约定的除外。

（二十五）转租人与受转租人对原出租人承担连带责任。

（二十六）转租期间，原租赁合同变更、解除或者终止的，因转租而签订的租赁合同随之相应变更、解除或者终止。

其他注意事项：出租人出租给承租人承租的房屋及其附属设施设备还应符合《降低出租屋火灾风险十项措施》（见附件五）等有关消防安全要求。

专此告知。

出租人（甲方）

承租人（乙方）

（签字或盖章）：

（签字或盖章）：

签收日期： 年 月 日

签收日期： 年 月 日

附件五

《降低出租屋火灾风险十项措施》

一、出租屋所在建筑应配备消防安全楼长，楼长应由物业服务企业人员或出租人担任。建筑或套间内同时设置 10 个以上出租床位的，应按每 10 人的标准，在居住人员中确定 1 名热心公益，经过消防安全知识培训的人员作为管理人员定点看护。楼长及管理人员应组织建立健全消防安全管理制度，落实日常消防安全管理主体责任。

二、出租屋建筑耐火等级不应低于一、二级，且不应设置在地上 10 层或者 10 层以上（用于出租的商品房除外）。

三、出租屋应从严控制居住人数，每个主任居室人均使用面积不得少于 4 平方米（不包括 12 周岁以下的未成年人），且每个居室实际居住人数不得超过 2 人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。

四、出租屋建筑内严禁停放电动自行车、为电动自行车或蓄电池充电。电动自行车应当独立设置集中停放、充电区域、除设置于室外敞开区域的集中停放点外，应设置火灾自动报警、自动灭火设施和排烟设施。电动自行车充电插座或装置应选用合格产品，并具备充电结束自动断电功能。物业服务企业或使用单位、出租人应当在禁停区域醒目位置张贴禁停标识，定期开展检查巡查，及时劝阻、制止违规停放、

违规充电行为。

五、出租屋电气线路的规格应当满足用电设备符合要求，电线、电缆应当穿金属管、封闭式金属线槽或者绝缘阻燃 PVC 电工套管保护。严禁私拉乱接电线、超负荷用电。

六、出租屋安全疏散设施应保持畅通，并按照《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）或原消防设计审核、备案时适用消防技术标准设置或改造。属于村民自建或村集体用地建设项目的既有建筑，且无法短期内进行整改的，应采取以下技术措施：

（一）未设有两部不同方向疏散楼梯的出租屋，外窗、阳台上的防盗网应设置紧急逃生口，并在户内和公共区域设置逃生软梯、逃生缓降器、消防逃生梯或辅助爬梯等辅助疏散逃生设施。

（二）出租屋疏散楼梯间应能直通屋顶平台，如确难直通屋顶平台，每层居室通向楼梯间的出入口处应设不燃烧体隔墙和防火门分隔。

（三）通过长度大于 10 米的内走道连接各户的出租屋，疏散楼梯应采用封闭楼梯间，开向内走道的户门应具备防火防烟功能。

（四）设置于地上 3 层或者 3 层以上的出租屋，疏散楼梯不得采用木楼梯或者未经防火处理的室内金属梯。

（五）当发生火警时，出租屋疏散通道上和出入口处的

门禁应能集中解锁或能从内部手动解锁。

七、鼓励出租屋所在建筑按楼层设置集中管理的公共厨房。使用明火的厨房应当采用不燃烧体隔墙和密闭门、窗与其他功能区域分隔，并设置排油烟设施或开启外窗。同一套间内设置住人居室，确需使用明火的，应集中设置厨房。除厨房以外区域严禁使用明火，严禁使用、存放瓶装液化石油气及其他易燃易爆危险品。

处于管道燃气已覆盖区域内的出租屋所在建筑应采用管道供气。在管道燃气尚未覆盖的区域，设置于高层建筑内或设置公共厨房的群租房应采用液化石油气瓶组供气，并设置独立瓶组间。

八、出租屋严禁设在地下室、半地下室，严禁与易燃易爆危险品场所设在同一建筑内。出租人、承租人不得擅自改变建筑原有使用功能，严禁出租屋套间用于经营商店、作坊、电商网店、公共娱乐场所等生产、经营性场所。

九、出租屋所在建筑应按照现行国家消防技术规范要求配齐消防设施，并落实维护保养，确保完好有效。出租方必须为承租方配备口罩、手电筒等逃生器材。属于村民自建或村集体用地建设项目的既有建筑作为群租房使用时，应满足以下要求：

（一）居住总人数超过 30 人的，公共走道应设置火灾手动报警警铃，手动报警按钮应当设置在每层出入口处。

（二）建筑高度小于 21M 的建筑，应在公共区域设置消防软管卷盘或简易喷淋装置，并保证保护区域全覆盖。建筑高度大于 21M（含）的建筑，应在公共区域设置室内消火栓系统，并保证保护区域全覆盖；如确难设置，应设置消防软管卷盘及简易喷淋装置。

（三）公共走道和每个居室应设置独立式火灾探测报警器。

（四）应当按照每一承租户不少于 1 具的标准配置灭火器，并放置在明显且易于取用的地方。灭火器应选用 4KG 以上磷酸铵盐（ABC）干粉灭火器或相应灭火级别的水基型灭火器。

十、出租人和承租人在订立房屋租赁合同时应当书面明确双方消防安全责任。出租人应当对公共区域的电器线路和消防设施、器材进行日常管理和维护，定期组织消防安全知识培训和灭火逃生演练。告知承租人消防设施器材的操作使用方法和扑救初起火灾、疏散逃生自救等消防安全常识，并以签订防火公约和在公共区域张贴标识的形式提醒承租人用火、用电、用气等消防安全注意事项。承租人应当规范用火、用电、用气，确保消防安全，自觉参与各项消防安全培训活动和灭火逃生演练。

附件六

房屋租赁出租人承诺书

本人____（出租人姓名及身份证号码）____作为房屋出租人，已充分知悉《办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务告知书》所告知的当事人权利义务及其他注意事项，了解并承诺出租给承租人____（承租人姓名及身份证号码）____的房屋（房产权证书编号：____）与《中山市房屋租赁合同》（合同编号：____）约定一致，符合《降低出租屋火灾风险十项措施》基本要求，无违反房屋租赁管理有关法律、法规、规章规定情形。

特此承诺！

承诺人：（出租人签名或盖章）

承诺时间：

附件七

房屋租赁承租人承诺书

本人（承租人姓名及身份证号码）作为房屋承租人，已充分知悉《办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务告知书》所告知的当事人权利义务及其他注意事项，了解并承诺从出租人（出租人姓名及身份证号码）承租的房屋（房产权证书编号： ）与《中山市房屋租赁合同》（合同编号： ）约定一致，符合《降低出租屋火灾风险十项措施》基本要求，无违反房屋租赁管理有关法律、法规、规章规定情形。

特此承诺！

承诺人：（承租人签名或盖章）

承诺时间：

附件八

房屋租赁转租人承诺书

本人____（转租人姓名及身份证号码）____作为房屋转租人，已充分知悉《办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务告知书》所告知的当事人权利义务及其他注意事项，了解并承诺转租给受转租人____（受转租人姓名及身份证号码）____承租的房屋（房产权证书编号：____）与《中山市房屋租赁合同》（合同编号：____）约定一致，符合《降低出租屋火灾风险十项措施》基本要求，无违反房屋租赁管理有关法律、法规、规章规定情形。

特此承诺！

承诺人：（转租人签名或盖章）

承诺时间：

附件九

房屋租赁受转租人承诺书

本人____（受转租人姓名及身份证号码）____作为房屋受转租人，已充分知悉《办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务告知书》所告知的当事人权利义务及其他注意事项，了解并承诺从出租人____（出租人姓名及身份证号码）____承租的房屋（房产权证书编号：____）与《中山市房屋租赁合同》（合同编号：____）约定一致，符合《降低出租屋火灾风险十项措施》基本要求，无违反房屋租赁管理有关法律、法规、规章规定情形。

特此承诺！

承诺人：（承租人签名或盖章）

承诺时间：