合同编号：

西安市房屋租赁合同

（示范文本）

出租人：

承租人：

二〇 年 月 日

目 录

说 明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 房屋基本状况

第三章 房屋租赁期限、租金及交付

第四章 租赁双方其他权利义务

第五章 房屋租赁成交方式和合同网签备案

第六章 其他事项

说 明

1. 签订本合同前，出租人应当向承租人出示有关权属证书或证明文件。房屋属于共有的，应提供共有产权人同意出租的证明。

2. 出租人应当就合同重大事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

3. 合同租赁期限不得超过20年，超过20年的，超过部分无效。

4. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 出租人与承租人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所出租房屋的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出租人和承租人都应当分别至少持有一份合同原件。

专业术语解释

1. 房屋租赁：是指房屋权利人作为出租人将房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

3. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙 （柱） 勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。

4. 承租人优先购买权：出租人出卖租赁房屋时，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。

5.合同网签备案：是指房屋交易合同网上签约备案。

房屋租赁合同

双方当事人在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》等法律、法规和规章的规定，就出租人向承租人出租其房屋相关内容协商一致，签订本房屋租赁合同。

第一章 合同当事人

出租人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【国籍】【户籍所在地】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】【\_\_\_\_\_\_\_\_】，证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代理人】【委托代理人】 ：

【国籍】【户籍所在地】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】【 】，证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（出租人为多人时，可相应增加）

出租人为本合同第一条第（一）项下之房屋【所有权人】【合法委托代理人】【 】。

承租人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【国籍】【户籍所在地】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】【 】，证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代理人】【委托代理人】 ：

【国籍】【户籍所在地】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】【 】，证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

承租人为外籍人士的，提供当地国家安全管理部门出具的审查意见书编号为：【西】国安审【】号。

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（承租人为多人时，可相应增加）

第二章 房屋基本状况

第一条 房屋基本状况

（一）出租人所出租的房屋（以下简称该房屋）坐落于：\_\_\_\_\_【市】\_\_\_\_\_\_\_【区】【县】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（街道/路）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（小区名称）\_\_\_\_\_\_\_\_\_【幢】【 】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_\_号（室）。该房屋所在楼栋建筑总层数为：\_\_\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，主体结构为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。该房屋所在楼层为\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

该房屋为【整套出租】【按间出租】，出租房间为\_\_\_\_\_\_\_，出租面积为\_\_\_\_\_\_\_平方米。

（二）该房屋【房屋所有权证】【不动产权证书】【该房屋其他合法产权证明】（见附件）【\_\_\_\_\_\_\_\_\_】证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；规划用途为【住宅】【办公】【商业】【工业】【\_\_\_\_\_\_\_\_】；房屋【所有权人】【购房人】【\_\_\_\_\_\_\_\_】的【姓名】【名称】为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；房屋【已】【未】设定抵押。

（三）该房屋户型：\_\_\_\_室\_\_\_\_厅\_\_\_\_厨\_\_\_\_卫；朝向为【东】【东南】【南】【西南】【西】【西北】【北】【东北】；

（四）该房屋装修情况：【毛坯】【简装】【精装】（装修情况见附件）；

（五）该房屋电梯配置：【有】【无】；

（六）该房屋【有】【无】车库/车位配套，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，【是】【否】与本条第（一）项下之房屋一并出租。

（七）该房屋建筑年份（代）:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（八）其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条 租赁用途

该房屋的租赁用途为【居住】【办公】【商业】【 】；如租赁用途为居住的，人均租住面积不得违反当地人民政府规定的标准。

第三章 房屋租赁期限、租金及交付

第三条 租赁期限

该房屋租赁期自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，共计\_\_\_\_\_个月。

租赁期满，承租人如要求续租，应在租赁期满前【 】日向出租人提出书面或口头意向，经出租人同意后，重新签订租赁合同并办理租赁合同网签备案；如不续租，应在租赁期满前【 】日内通知出租人。出租人不再继续出租住房的，应当至少提前【 】日书面通知承租人；继续出租的，同等条件下原承租人享有优先承租权，原承租人违反本合同约定的违约行为除外。

第四条 租金

该房屋租金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元/（【月】【季】【半年】【年】【 】），租金总计：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写： 元整)，本合同第一条第（六）项下之车库/车位租金【是】【否】已包含其中。（租金按【月】【季】【半年】【年】【\_\_\_\_\_】支付，租金支付日期\_\_\_\_\_\_\_\_ 。从租赁期的第【】年开始，以上一年租金交纳金额为基础，每满【】年递增\_\_\_\_%。

 双方当事人选择【现金】【银行汇款】【 】付款。出租人开户行或电子渠道名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，卡号/账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

合同提前解除的，出租人应在合同解除后\_\_\_\_\_日内按合同约定结清相关费用。承租人应当在合同解除后\_\_\_\_\_日内搬离。

第五条 押金

房屋租赁押金人民币\_\_\_\_元（大写： 元整），承租人应当于 年 月 日前通过【现金】【银行汇款】【 】向【出租人】【 】支付。出租人收取押金后，应向承租人开具收款凭证。押金除用于抵扣承租人应交而未交的租金、费用以及承租人应当承担的违约金、赔偿金外，剩余部分应在房屋交还之日起【】个工作日内如数返还承租人。

第六条 其他费用承担方式

租赁期间，【水费】【电费】【燃气费】【供暖费】【物业管理费】【车位费】【电视收视费】【网络费】【 】，由承租人承担；

租赁期内，【水费】【电费】【燃气费】【供暖费】【物业管理费】【车位费】【电视收视费】【网络费】【 】，由出租人承担。各项收费标准详见附件。

相关费用的计算标准及单价按照当地相关部门向社会公布的价格标准收取；如遇到公布价格调整，可按调整后的标准执行。

本合同中未约定的与房屋有关的其他费用均由【出租人】【承租人】承担。

第七条 房屋交付

（一）出租人应于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将房屋按约定条件交付承租人，同时双方当事人签订《房屋验收表》（见附件一）。

（二）租赁期满或合同解除后，出租人有权收回房屋，承租人应当按照正常使用后的状态交还房屋及其附属物品、设施设备。双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气热等使用情况进行交验，承租人应当结清其应承担的费用，双方当事人应当在《房屋交还确认书》（见附件二）中签字或盖章。

第四章 租赁双方其他权利义务

 第八条 租赁期内房屋使用及维护

（一）出租人应当确保出租房屋符合安全、防灾等工程建设强制性标准和要求，具备供水、供电等必要的生活条件，室内装修应当符合国家有关标准，不得危及承租人的人身健康；租赁期内，对非承租人原因导致的房屋及其附属物品、设施设备损坏的，出租人在接到承租人维修通知后 日内进行维修，确保房屋和室内设施安全；出租人不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐承租人，收回住房。

（二）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设备，不得损害公共利益和相邻关系人的合法权益。由于承租人使用不当造成房屋及其附属物品、设施设备损坏的，承租人应负责修复或予以经济赔偿。

（三）未经承租人同意，出租人不得擅自进入租赁住房。有正当理由、确有必要进入租赁住房的，出租人应当与承租人约定时间，承租人应予以配合。无法联系上承租人的，需经无利害关系的第三方见证方可进入。

（三）若承租人需要对房屋进行室内装修或者增加设备的，必须经出租人书面同意，且出租人有权对工程进行监督。

第九条 转租

出租人【同意】【不同意】承租人转租房屋。承租人未经出租人书面同意转租的，[出租人](https://baike.so.com/doc/6511413-6725138.html)可以解除[租赁合同](https://baike.so.com/doc/4658205-4871552.html)，收回房屋并要求承租人赔偿损失。

第十条 其他特殊情况

（一）租赁期内出租人转让房屋的，应当至少在转让前 【】天通知承租人且不得影响承租人正常使用该房屋。承租人应当在收到出租人书面通知后【】日内明确回复在同等条件下是否行使优先购买权，逾期未回复视为放弃权利。承租人未行使优先购买权，不影响本合同的效力。

（二）租赁期内该房屋被征收或者\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的，双方当事人参照法律法规、政策另行约定。

第十一条 合同解除

（一）经双方当事人协商一致，可以解除本合同。

（二）因不可抗力致使合同无法继续履行的，应当通知对方当事人，本合同自通知到达对方当事人时解除。

（三）因一方当事人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的，另一方当事人有权解除合同。

（四）出租人有下列情形之一的，承租人有权单方解除合同：

1.迟延交付房屋达 日的；

2.出租房屋不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

3.不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的；

4.因出租人权属或债务纠纷严重影响承租人居住的。

 5.其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（五）承租人有下列情形之一的，出租人有权单方解除本合同，收回房屋：

1.不按照约定支付租金达\_\_\_\_\_\_日的；

2.违反本合同约定，擅自将房屋转租或者出借给他人的；

3.擅自改变房屋用途、结构或者实施其他违法建设行为的；

4.利用租赁房屋从事违法犯罪活动的；

5.人均租住面积违反当地人民政府规定标准的；

6.未经出租人同意对房屋进行室内装修或者增加设备的。

7.其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（六）其他法定的合同解除情形。

第十二条 违约责任

（一）出租人有第十一条第（四）项约定情形的，应按月租金的\_\_\_\_ %向承租人支付违约金，或者承租人要求出租人承担赔偿责任或减少租金。

承租人有第十一条第（五）项约定情形的，应按月租金的\_\_\_\_%向出租人支付违约金，或者要求承租人将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

（二）除本合同第六章约定情形外，租赁期内出租人需提前收回房屋的，或承租人需提前退租的，应至少提前 \_\_\_\_日书面通知对方，按月租金的\_\_\_\_%向对方支付违约金。出租人应退还承租人已交纳但尚未发生的租金及费用。

（三）租赁期限届满后\_\_\_\_日后，出租人未返还承租人押金的（除用于抵扣承租人应交而未交的租金、费用以及承租人应当承担的违约金、赔偿金外），或者承租人未交还房屋的，应按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准向对方支付违约金。

（四）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第五章 房屋租赁成交方式和合同网签备案

第十三条 出租人与承租人通过\_\_\_\_\_\_种方式达成交易。

1.双方当事人自行成交；

2.双方当事人委托房地产经纪机构成交，经纪服务合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，机构名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，统一社会信用代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,经纪服务费用为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）。

房地产经纪服务合同、统一社会信用代码证复印件见附件三。

第十四条 合同网签备案

（一）出租人和承租人达成房屋租赁意向的，应当通过西安市住房租赁交易服务平台办理房屋租赁合同网签备案。办理人和办理方式为\_\_\_\_\_\_：

1.由【出租人】【承租人】【出租人、承租人双方】【\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_】办理房屋租赁合同网签备案。

2.住房租赁企业出租房屋的，由住房租赁企业办理房屋租赁合同网签备案。

3.双方当事人委托房地产经纪机构成交的，委托房地产经纪机构办理房屋租赁合同网签备案。

（二）有关房屋租赁合同网签备案的其他约定如下：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六章 其他事项

第十五条 送达

双方当事人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【\_\_\_\_\_\_\_\_】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内书面通知其他当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达。

第十六条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第\_\_\_\_种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

2. 提交 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 仲裁委员会仲裁。

第十七条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件四）。补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出租人承担的责任，或不合理的加重承租人责任、排除承租人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第十八条 其他约定

变更合同条款、免责情形等其他合同内容，租赁双方约定为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_份，其中出租人\_\_\_\_份，承租人\_\_\_\_份，【\_\_\_\_】\_\_\_\_份，【\_\_\_\_】\_\_\_\_份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出租人（签字或盖章）： 承租人（签字或盖章）：

【法定代表人】（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）： 【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）： 【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附件一 房地产经纪服务合同、统一社会信用代码证复印件

附件二 房屋验收表

双方共同确认，本附件所约定的房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品等随同房屋由出租人交付给承租人使用。

（一）房屋附属设施设备：

1.供水：【自来水】【矿泉水】【热水】【中水】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.供电：【220V】【380V】【可负荷\_\_\_\_\_\_\_\_\_KW】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.供燃气：【天燃气】【煤气】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.外供暖气：【汽暖】【水暖】【供暖周期】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.自备采暖：【电暖】【燃气采暖】【燃煤采暖】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6.空调：【中央空调】【自装柜机\_\_\_\_\_\_\_台】【自装挂机\_\_\_\_\_\_\_台】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.电视馈线：【无线】【有线（数字、模拟）】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.电话：【外线号码\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_】【内线号码\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.互联网接入方式：【拨号】【宽带】【ADSL】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10.其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（二）房屋配套物品

1.【房屋钥匙】【单元门钥匙（或磁卡）】【信箱钥匙】【水门钥匙】【电门钥匙】【暖门钥匙】【燃气门钥匙】【 】【 】；

2. 水IC卡【有】【无】，水表读数 ；电IC卡【有】【无】，电表读数 ；燃气IC卡【有】【无】，燃气表读数 ；

4.【有线电视交费凭证】【电话交费凭证】【ADSL(上网)交费凭证】；

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（三）房屋家具、电器、用品情况

（四）其他

（五）【水费】收费标准：\_\_\_\_；【电费】收费标准：\_\_\_；【燃气费】收费标准：\_\_\_\_；【供暖费】收费标准：\_\_\_\_；【物业管理费】收费标准：\_\_\_\_；【车位费】收费标准：\_\_\_\_；【电视收视费】收费标准：\_\_\_\_；【网络费】收费标准：\_\_\_\_；【 】收费标准：\_\_\_\_。

附件三 房屋交还确认书

附件四 补充协议及其他约定