

编号：\_\_\_\_\_

# 南京市房屋租赁合同

## (试行)

(居间服务版)

南京市住房保障和房产局  
南京市市场监督管理局

监制

二〇\_\_\_\_年\_\_\_\_月

## 说 明

1. 本合同是南京市住房保障和房产局、南京市市场监督管理局根据有关法规、规定共同监制的示范文本，适用于本市行政区域内的市场化房屋租赁行为。

2. 签订本合同前，各方当事人应当出示营业执照、本人合法有效的身份证明，出租人应当向承租人出示房屋权属证明（房屋所有权证或不动产权证书及其他有关证书或证明文件）或房屋租赁登记备案证明。房屋属于共有的，应提供共有产权人同意出租的证明。

3. 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，各方当事人应当仔细阅读全部条款，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。对合同条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在合同中对其进行明确约定。

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. 本合同文本中没有约定或约定不明的，各方当事人可根据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. 本合同生效之日起30日内，各方当事人应当到该房屋所在地的区租赁登记备案部门办理房屋租赁合同登记备案。登记备案内容发生变化或者租赁关系终止的，双方应按规定向原受理部门办理备案变更或注销手续。

7. 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。

8. 出租历史建筑时，双方当事人应严格遵守《南京市历史文化名城保护条例》《南京市重要近现代建筑和近现代建筑风貌区保护条例》等相关法律法规、规章有关要求，全面履行义务和责任，自觉接受主管部门的监督管理。

# 南京市房屋租赁合同（居间服务版）

租赁当事人在自愿、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》《房地产经纪管理办法》《南京市房屋租赁管理办法》等法律、法规和规章的规定，出租人、承租人双方经经纪机构居间介绍，三方在平等、自愿的基础上，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

甲方（出租人）：\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【统一社会信用代码】【\_\_\_\_\_】，  
证号：\_\_\_\_\_【国籍】【户籍所在地】【营业场所】：

---

（甲方为多人时，按填写顺序相应增加）

通讯地址：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

【法定代理人】【委托代理人】：\_\_\_\_\_

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

证号：\_\_\_\_\_【国籍】【户籍所在地】：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

乙方（承租人）：\_\_\_\_\_

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

证号：\_\_\_\_\_【国籍】【户籍所在地】【营业场所】：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

【法定代理人】【委托代理人】：\_\_\_\_\_

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

证号：\_\_\_\_\_【国籍】【户籍所在地】：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

丙方（经纪机构）：\_\_\_\_\_

【统一社会信用代码】：\_\_\_\_\_

【备案证书编号】：\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

【营业场所】：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

## 第二章 房屋基本状况

### 第一条 房屋基本状况

（一）甲方所出租的房屋（以下简称该房屋）坐落于：\_\_\_\_\_【区】  
\_\_\_\_\_。该房屋建筑面积  
\_\_\_\_\_平方米，其中套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，分摊共有建筑面积\_\_\_\_\_  
平方米。（内容与权证记载一致）

该房屋为【整套出租】【部分出租】，出租部位为\_\_\_\_\_，  
出租面积为\_\_\_\_\_平方米。

（二）该房屋【房屋所有权证号】【不动产权证书号】【\_\_\_\_\_】  
为\_\_\_\_\_；丘权号为\_\_\_\_\_；规划用途为【住宅】【办公】【  
商业】【\_\_\_\_\_】；房屋【所有权人】【购房人】【\_\_\_\_\_】的【姓  
名】【名称】为\_\_\_\_\_；房屋在本合同签订前【已】【未】设定抵押。

（三）该房屋户型：\_\_\_\_室\_\_\_\_厅\_\_\_\_厨\_\_\_\_卫；朝向为【东】【南】【西】  
【北】【其它\_\_\_\_\_】。

(四) 该房屋装修情况：毛坯 简装 精装。

(五) 该房屋电梯配置：有 无。

(六) 该房屋有无 车库/车位/储藏间配套，位于\_\_\_\_\_，  
是 否 与本条第（一）项下之房屋一并出租。

(七) 该房屋建成年份：\_\_\_\_\_。

(八) 甲方已取得房屋所有权人书面同意或授权，拥有房屋合法出租权利。

(九) 乙方已充分了解上述房屋权属状况和甲方权益。

(十) 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，居住人数为：\_\_\_\_\_人，最多不超过\_\_\_\_\_人，且人均租住面积不得低于本市人民政府的有关规定。不得在厨房、卫生间、阳台和地下储藏室居住。

## 第三章 房屋租赁期限、租金及交付

### 第三条 租赁期限

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

租赁期满，乙方如要求续租，应在租赁期满前【\_\_\_\_】日向甲方提出书面口头 意向，经甲方同意后，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【\_\_\_\_】日内通知甲方。甲方不再继续出租住房的，应当至少提前【\_\_\_\_】日书面通知乙方；继续出租的，同等条件下乙方享有优先承租权。

(二) 租赁期内，未经双方协商一致，或出现本合同约定的事由，甲方不得提前收回房屋。

#### 第四条 租金

该房屋租金人民币\_\_\_\_\_元(大写: \_\_\_\_\_元整)/ (【月】【季】【\_\_\_\_】), 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/储藏间租金【是】【否】已包含其中。租金按【月】【季】【\_\_\_\_】支付, 第一次支付租金时间为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日; 以后乙方应在每次支付租金到期日的\_\_\_\_日前向甲方支付下期租金。

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

甲方收到租金后\_\_\_\_日内应向乙方出具租金发票。

合同提前解除的, 甲方应在合同解除后\_\_\_\_日内退还已收但尚未发生的租金。乙方应当在合同解除后\_\_\_\_日内搬离并结清已发生费用。

#### 第五条 押金

房屋租赁押金人民币\_\_\_\_\_元(大写: \_\_\_\_\_元整), 乙方应当于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前通过【现金】【银行汇款】【\_\_\_\_\_】向【甲方】【\_\_\_\_\_】支付。甲方收取押金后, 应向乙方出具收款凭证。租赁期满或合同解除后, 房屋租赁押金除可抵扣本合同约定应由乙方承担的费用外, 剩余部分甲方应在房屋返还时如数返还给乙方。

#### 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】【电话费】【垃圾费】【室内设施维修费】【\_\_\_\_\_】【\_\_\_\_\_】【\_\_\_\_\_】, 由乙方承担;

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】【电话费】【垃圾费】【室内设施维修费】【\_\_\_\_\_】【\_\_\_\_\_】【\_\_\_\_\_】, 由甲方承担。

本合同中未约定的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

## 第七条 房屋交付

(一) 甲方应于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将房屋按约定条件交付乙方，由乙方验收。同时双方当事人签订《房屋验收表》(见附件一)，列明房屋装修和附属物品、设施设备及水电气热等使用情况。

(二) 租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应在\_\_\_\_\_日内返还房屋及其附属物品、设施设备。双方当事人应当对房屋装修和附属物品、设施设备及水电气热等使用情况进行交验，乙方应当结清其应承担的费用，双方当事人应当在《房屋验收表》(见附件一)中签字或盖章。

(三) 租赁期间，未经乙方同意，甲方不得擅自进入租赁房屋内，但紧急维修或排除险情等紧急情形除外。

## 第四章 居间服务

### 第八条 服务内容

(一) 丙方应向甲乙双方出示营业执照、房地产经纪企业备案证书、经办人的房地产经纪从业证件。

(二) 丙方指定【房地产经纪人】【房地产经纪人协理】【经纪人员】负责该房屋经纪活动，在委托期限内办理甲乙双方委托事项。

(三) 丙方应核验甲乙双方提供的身份证明。

(四) 丙方应核查房屋权属的真实性并陪同乙方实地看房。

(五) 丙方应协助甲乙双方办理物业交验。

(六) 丙方应配合甲乙双方签订房屋租赁合同，并通过网上登记备案系统签订并上



传本合同。

(七) 丙方不得向甲方或者乙方提供虚假信息，隐瞒可能影响租赁成交的重要事实或与他人恶意串通损害甲方或者乙方的利益。

(八) 丙方不得泄露或者不当使用甲方或乙方信息，谋取不当利益。

### 第九条 服务费用

(一) 本合同签订后【当天】【\_\_日内】，甲方应向丙方支付月租金的\_\_\_\_%，即人民币\_\_\_\_\_元整(¥: \_\_\_\_\_)作为佣金。乙方应向丙方支付月租金的\_\_\_\_%，即人民币\_\_\_\_\_元整(¥: \_\_\_\_\_)作为佣金。

(二) 支付方式:【现金】【转账】【\_\_\_\_\_】。

(三) 丙方应于收到佣金\_\_\_\_日内向甲方和乙方出具佣金发票。

## 第五章 权利义务

### 第十条 租赁期内房屋使用及维护

(一) 甲方应当确保出租房屋建筑结构和设备设施符合安全、防灾、建筑、消防、治安、卫生等强制性标准和要求，不得危及人身安全；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，不得危及乙方的人身健康。

(二) 租赁期内，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不能正常使用的，乙方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。不履行维修义务致使乙方财产损失或人身安全伤害的，甲方应承担赔偿责任。

(三) 乙方应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，保证遵守国家、省和本市有关房屋租赁、使用和物业管理规定以及房屋所在地物业管理区域的管理规约。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。由于乙方保管不当或不合理使用造成房屋及其附属物品、设施设备损坏的，乙方应在\_\_\_\_日内负责修复或予以经济赔偿。

(四) 租赁期内，乙方不得有以下行为：①擅自变更房屋租赁用途；②更改水电气管线设施；③占用消防通道；④存放、使用易燃易爆等有害危化物品；⑤利用租赁房屋从事违法犯罪活动的、损害公共利益的；⑥\_\_\_\_\_。

(五) 若乙方需要对房屋进行室内装修或者变更原有设施、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。租赁期届满，乙方所增加的设施和装修的剩余价值按下列约定处理：

【乙方恢复房屋原状】；

【维持现状，增加的附属设施、装修的剩余价值归甲方所有】；

【\_\_\_\_\_】。

(六) 租赁期内，甲方不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐乙方，收回住房。

(七) 出租历史建筑时，甲方应当将有关保护要求告知乙方，并将《南京市历史建筑保护告知书》内容打印或复印予乙方，双方在签订本合同时一并签署《历史建筑保护承诺书》。

### 第十一条 转租和转借

甲方【同意】【不同意】乙方将房屋部分或全部转租、转借给他人。

### 第十二条 其他特殊情况

(一) 租赁期内甲方转让房屋产权的，应当至少在转让前\_\_\_\_\_日通知乙方且不得影响乙方正常使用该房屋。乙方应当在收到甲方书面通知后 15 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。

(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。

(三) 其他情况：\_\_\_\_\_。

### 第十三条 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，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：

1. 迟延交付房屋达\_\_\_\_\_日的；
2. 交付的房屋严重不符合合同约定或存在严重质量缺陷影响乙方正常使用的；
3. 装修材料含有的有害物质超过国家有关规定的；
4. 不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的；
5. 因甲方权属或债务纠纷严重影响乙方居住的；
6. 其他：\_\_\_\_\_。

(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：

1. 不按照约定支付租金达\_\_\_\_\_日的或欠缴其他相关费用累计超过\_\_\_\_\_元的；
2. 违反本合同约定，擅自将房屋转租或者转借给第三人的；
3. 擅自改变房屋用途、拆改房屋主体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、损害公共利益的；
5. 制造治安、消防安全隐患，且拒不改正的；
6. 实际居住人数多于本合同约定人数的；
7. 其他：\_\_\_\_\_。

(五) 其他法定的合同解除情形。

### 第十四条 违约责任

(一) 乙方逾期支付租金的，每逾期一日，应按合同【□月】【□年】【□\_\_\_\_】租金的\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金。

(二) 甲方逾期交付房屋的，每逾期一日，应按合同【□月】【□年】【□\_\_\_\_】租金的\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。

(三) 乙方逾期返还房屋的, 每逾期一日, 应按合同【月】【年】【\_\_\_\_】租金的\_\_\_\_%向甲方支付违约金。

(四) 一方违反本合同之约定导致解除合同的, 违约方应按合同【月】【年】【\_\_\_\_】租金的\_\_\_\_%向对方支付违约金; 造成人身伤害、财产损失的, 违约方还应承担赔偿责任。

(五) 租赁期内, 非本合同第十三条约定情况, 甲方需提前解除合同, 应与乙方协商一致, 退还乙方未使用预付租金, 并按合同【月】【年】【\_\_\_\_】租金的\_\_\_\_%向乙方支付违约金。造成损失的, 甲方应依法承担赔偿责任。

(六) 租赁期内, 非本合同第十三条约定情况, 乙方需提前退租的, 应提前日书面通知甲方, 并按合同【月】【年】【\_\_\_\_】租金的\_\_\_\_%向甲方支付违约金。造成损失的, 乙方应依法承担赔偿责任。

(七) 丙方违反第八条相关约定的, 除退还已收取的佣金外, 还应赔偿甲方或乙方的损失。

(八) 违反本合同其他约定造成他方损失的, 由违约方承担赔偿责任。

(九) \_\_\_\_\_。

## 第六章 房屋租赁合同网签备案

### 第十五条 合同网签备案

(一) 甲方和乙方自本合同签订之日起 30 日内, 由【甲方】【乙方】【甲乙双方】【丙方】【\_\_\_\_\_】通过网上登记备案系统或到房屋所在地的租赁登记备案部门申请办理房屋租赁登记备案。

(二) 租赁期内，房屋租赁登记备案内容发生变更或提前终止合同的，双方当事人应在变更或终止合同后十日内书面通知经纪机构或自行到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案变更或注销手续。

(三) 有关房屋租赁合同网签备案的其他约定如下：

\_\_\_\_\_。

## 第七章 其他事项

### 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，协商不成的，按照下列第\_\_\_\_种方式解决：

1. 依法向\_\_\_\_\_人民法院起诉。
2. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

### 第十七条 其他约定

### 第十八条 合同生效

本合同自三方签字或盖章之日起生效。

本合同及附件共\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_份，其中甲方\_\_\_\_份，乙方\_\_\_\_份，丙方\_\_\_\_份，  
【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_份，【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_份，报房屋租赁登记备案部门备案一份。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，并提供给丙方备存。附件与本合同具有同等的法律效力。

甲方（出租人）（签字或盖章）：

乙方（承租人）（签字或盖章）：

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

【法定代表人/负责人】（签字或盖章）：

【法定代表人/负责人】（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）：

\_\_\_\_\_

紧急联系人：\_\_\_\_\_

紧急联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

丙方（经纪机构）（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

【经纪人员】（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

【证件编号】：\_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_

### 房屋验收表

（一）房屋附属家具、电器状况									
名称	品牌	单位	数量	新旧、完好程度	名称	品牌	单位	数量	新旧、完好程度
（二）装修情况									
地面									
墙面									
窗									
门									
其他									
（三）房屋配套物品及附属设施设备									
缴费卡	水卡【 <input type="checkbox"/> 有】【 <input type="checkbox"/> 无】；电卡【 <input type="checkbox"/> 有】【 <input type="checkbox"/> 无】；燃气卡【 <input type="checkbox"/> 有】【 <input type="checkbox"/> 无】								
门卡及 钥匙	【 <input type="checkbox"/> 小区】【 <input type="checkbox"/> 单元门】门禁卡____张； 房屋【 <input type="checkbox"/> 防盗门】【 <input type="checkbox"/> 大门】钥匙____把；【 <input type="checkbox"/> _____】钥匙____把								
其他									
（四）其他相关费用									
项目	单位	单价	起计时间	起计底数	项目	单位	单价	起计时间	起计底数
水费					物业费				
电费					垃圾费				
电话费					上网费				
收视费					车位费				
燃气费					室内设施 维修费				
其他约定：_____									

(五) 交、退房确认	
交 房 确 认	对上述情况，乙方经验收，认为符合房屋交验条件，并且双方已对水、电、燃气等费用结算完结，同意验收。
	交房日期：_____年_____月_____日
	甲方（出租人）签章：_____      乙方（承租人）签章：_____
	丙方（经纪机构）签章：_____
退 房 确 认	甲乙双方已对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担和房屋及其附属物品、设备设施的返还 <input type="checkbox"/> 无纠纷/ <input type="checkbox"/> 附以下说明：_____
	退房日期：_____年_____月_____日
	甲方（出租人）签章：_____      乙方（承租人）签章：_____