

27.

# 上海市房屋租赁合同

上海市房屋土地资源管理局

上海市工商行政管理局

制定

## 特别告知

一、本合同由上海市房屋土地资源管理局根据《中华人民共和国合同法》和《上海市房屋租赁条例》等有关规定制定，适用于本市行政区域范围内市场化房屋租赁行为。

本合同条款均为提示性条款，供租赁双方当事人约定采用。本合同的未尽事宜可由甲、乙双方协商一致后，订立补充条款予以明确。

二、本合同签订前，双方当事人应相互校验有关身份证明，同时，出租人还应向承租人出具该租赁房屋的房地产权证或其他权属证明。

三、双方当事人通过网上操作系统签订本合同后，应及时到房地产交易中心或租赁房屋所在地的街道、镇（乡）社区服务受理中心办理登记备案。租赁合同经登记备案后，当发生重复出租、租赁期间房屋转让或设定抵押后被处分等事实时，可以对抗第三人。

四、凡当事人一方要求登记备案，而另一方不予配合的，要求登记备案的一方可持本合同、有效身份证明等有关文件办理登记备案。

五、房屋租赁保证金是一种履约保证的措施。房屋出租时，出租人可以与承租人在合同中约定收取房屋租赁保证金。租赁保证金的数额由租赁双方当事人约定。租赁关系终止时，房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由承租人承担的费用外，剩余部分应当归还承租人。

六、本合同的租赁关系由房地产经纪机构代理或居间的，经纪机构和经纪人应当在本合同上签字、盖章。

# 上海市房屋租赁合同

(合同编号: )

本合同双方当事人:

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》(以下简称:《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屋事宜,订立本合同。

## 一、出租房屋情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在本市 黄浦区 龙华东路 858号 505室 (以下简称该房屋)。该房屋出租实测建筑面积为 211.7 平方米,房屋用途为 办公,房屋类型为 办公楼、结构为 钢混。该房屋的平面图见本合同附件(一)该房屋房地产购房合同编号为: 25000006090085。

1-2 甲方作为该房屋的房地产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 (已/未) 设定抵押。

1-3 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

2-1 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为 办公 使用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 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核准前,不得擅自改变前款约定的使用用途。

## 三、交付日期和租赁期限

3-1 出租房屋租赁期自 2017年2月22日 起至 2022年2月21日 止,共计 60 个月。

3-2 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贰个月，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

4-1 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5.00元。出租月租金总计为人民币32196.00元(大写：叁万贰仟壹佰玖拾陆元整)。

该房屋租金贰年内不变，自第叁年起，每年租金单价递增0.2元，即：第三年该房屋租金单价为5.20元每平方米每天，月租金为33484.00元；第四年该房屋租金单价为5.40元每平方米每天，月租金为34772.00元；第五年该房屋租金单价为5.60元每平方米每天，月租金为36060.00元。

4-2 乙方应于每次租金到期日前柒日向甲方支付该房屋租金。逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按日租金的3%向甲方支付违约金。

4-3 乙方支付租金的方式如下：付贰押贰；租金以转账的方式支付。

用户名：

开户行：

卡号：

#### 五、保证金和其他费用

5-1 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(人民币)64392.00元(大写：陆万肆仟叁佰玖拾贰元整)。

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，剩余部分甲方须于交房之日起3日内无息归还乙方。

5-2 该房屋在租赁期间内所需缴纳的税费，由甲、乙双方按国家有关规定各自承担。该房屋租赁期间内应由甲方承担的费用有：无；应由乙方承担的费用有：物业管理费、电、电话、宽带、停车费等租赁期间所产生的使用费用。

5-3 甲乙双方承担的上述费用，计算办法、支付方式和时间：自交房之日起计算。

#### 六、房屋使用要求和维修责任

6-1 租赁期间，乙方发现该房屋及其附属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10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。

6-2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。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。

6-3 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 10 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。

6-4 除本合同附件(三)外，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定向有关部门审批的，则还由甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备归属及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

## 七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的 3 日内返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按 日租金的双倍 向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

7-2 乙方返还该房屋时应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

8-1 甲方不同意乙方进行任何方式对该房屋转租转让，如乙方私下转租转让所出现的责任由乙方全权负责，和甲方无关。

8-2 在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

## 九、解除本合同的条件

9-1 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：

- (一) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (二) 该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- (三) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (四) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- (五) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。
- (六) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

9-2 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 贰 倍支付违约金；给双方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- (一) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后 15 日内仍未交付的；

- (二) 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。
- (三) 乙方未征得甲方同意改变房屋用途,致使房屋损坏的;
- (四) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;
- (五) 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;
- (六) 乙方逾期不支付租金累计超过 15 日的;
- (七) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

## 十、违约责任

10-1 该房屋交付时存在缺陷的,甲方应自交付之日起的 10 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。

10-2 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。

10-3 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。

10-4 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,甲方应按月租金的 贰 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。

10-5 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。

10-6 租赁期间,非本合同规定的情况,乙方中途擅自退租的,乙方应按月租金的 贰 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、其他条款

11-1 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 60 日书面征询乙方购买该房屋的意见。

11-2 本合同自双方签字、签章后立即生效。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。

11-3 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 (二) 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。

11-4 本合同连同附件一式叁份。其中：甲方执壹份，乙方执壹份以及居间方一份，均具有同等效力。

## 补充条款

---

- 1、甲方须于签订本合同当日将该房屋交付乙方，自交房之日起至2017年2月21日为乙方装修免租期，在此期间不计算租金，装修免租期内的物业管理等费用由乙方承担。
- 2、乙方须于签订本合同当日，将首期租金及保证金合计人民币128784.00元（大写：壹拾贰万捌仟柒佰捌拾肆元整）一次性支付给甲方。
- 3、该租金为甲方净到手的价格，不开具房屋租赁发票，如乙方需要则自行开具，该房屋租赁发票税费由乙方自行承担，甲方须积极协助乙方办理该房屋租赁发票的相关开票事宜。



附件一

该房屋的平面图

(粘贴处) (骑缝章加盖处)

附件二

该房屋合用部位的使用范围、条件和要求

---

(粘贴处) (骑缝章加盖处)

### 附件三

现有装修、附属设施及设备状况和甲方同意乙方自行

装修和增设附属设施及设备的约定

(粘贴处) (骑缝章加盖处)

出租方(甲方):

国籍:

法定代表人:

注册证明/身份证号码:

住址:

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期: 2016.12.21

签约地点:

承租方(乙方)

国籍:

法定代表人:

注册证明/身份证号码:

住址:

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期: 2016.12.21

签约地点:

