

京建发〔2019〕309号附件3

BF-2019-1207

合同备案编号：

# 北京市房屋承租经纪服务合同 示范文本

委 托 人：\_\_\_\_\_

房地产经纪机构：\_\_\_\_\_

北京市住房和城乡建设委员会

北京市市场监督管理局

二〇一九年七月

# 说 明

1. 本合同为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同制定，适用于本市行政区域内依法可以出租的房屋承租经纪服务。

2. 签订本合同前，委托人应当向受托机构出示本人居民身份证或其他合法身份证件；受托机构应当向委托人出示房地产经纪机构营业执照、提供服务的房地产经纪从业人员信息卡。

3. 按照《北京市发展和改革委员会关于废止有关收费文件的通知》（京发改〔2015〕2617号）规定，房地产经纪服务收费实行市场调节价管理，由双方当事人协商确定。

4. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写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. 本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，双方可以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. 委托人和受托机构可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，委托人和受托机构都应当至少持有一份合同原件。

# 北京市房屋承租经纪服务合同

委托人与房地产经纪机构在自愿、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》《中华人民共和国城市房地产管理法》及《商品房屋租赁管理办法》《房地产经纪管理办法》《北京市房屋租赁管理若干规定》等法律法规的规定，就房屋承租经纪服务相关内容协商一致，签订本合同。

委托人（甲方）：\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【       】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

【法定代理人】【委托代理人】：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【       】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

（委托人为多人时，可相应增加）

房地产经纪机构（乙方）：\_\_\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_\_\_

证件类型：【营业执照】【       】 证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

## 第一条 委托承租房屋要求

(一) 意向房屋区位：\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_【社区】【建筑物】附近\_\_\_\_\_米内的范围；户型：\_\_\_\_\_室\_\_\_\_\_厅\_\_\_\_\_卫\_\_\_\_\_厨；楼层\_\_\_\_\_层；朝向：\_\_\_\_\_；面积：【建筑面积】【使用面积】【\_\_\_\_\_】\_\_\_\_\_平方米至\_\_\_\_\_平方米；建成年份：\_\_\_\_\_年至\_\_\_\_\_年；室内净高：不低于\_\_\_\_\_米；装修情况：【有装修】【毛坯房】；电梯：【有】【无】。

(二) 意向房屋登记用途：\_\_\_\_\_。

(三) 意向房屋租金范围：人民币\_\_\_\_\_元至\_\_\_\_\_元/（【月】【季】【半年】【年】【\_\_\_\_\_】），租金按【月】【季】【半年】【年】【一次性】【\_\_\_\_\_】收取。支付方式：\_\_\_\_\_。

(四) 意向房屋户型特点需求：【平层】【错层】【复式】【跃层】；房屋建筑形式【普通平房】【四合院】【低层（1-3层）】【多层（4-6层）】【中高层（7-9层）】【高层（10层以上）】【\_\_\_\_\_】。

(五) 意向房屋周边环境：【公园】【医院】【学校】【超市】【影院】【\_\_\_\_\_】。

(六) 其他要求：\_\_\_\_\_。

## 第二条 委托服务事项及完成标准

经甲、乙双方协商，乙方提供下列第（三）、（四）、\_\_\_\_\_项服务（可多选）：

- (一) 提供与意向房屋租赁相关的法律法规、政策等信息咨询。
- (二) 发布意向房屋需求信息，寻找意向房源。
- (三) 查看意向房屋权属情况。
- (四) 实地看房，核对房屋状况说明书信息。
- (五) 按甲方需求报告服务进度信息。
- (六) 陪同甲方实地看房。
- (七) 协助甲方签订房屋租赁合同，协助甲方办理房屋租赁登记备案。
- (八) 其他：\_\_\_\_\_。

上述服务事项以\_\_\_\_\_为完成标准。

## 第三条 经纪服务人员

【甲方选定】【乙方指派】下列与乙方签订劳动合同的房地产经纪从业人员提供本合同约定的委托服务事项：

姓名：\_\_\_\_\_，居民身份证号码：\_\_\_\_\_，职业资格：  
【房地产经纪人】【房地产经纪人协理】，从业人员信息卡号：\_\_\_\_\_，  
联系电话：\_\_\_\_\_。

（可相应增加房地产经纪从业人员信息）

如上述房地产经纪从业人员无法继续提供服务而影响本合同履行的，甲乙双方  
可另行协商变更。

#### 第四条 委托期限与方式

（一）乙方为甲方提供房屋承租经纪服务的期限为：【自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日  
至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日】【自本合同签订之日起，至甲方与出租人签订房屋租赁合同并完成租赁登记备案之日止】【\_\_\_\_\_】。

（二）甲方委托乙方提供房屋承租经纪服务，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日  
至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，【保留】【放弃】同时委托其他房地产经纪机构承租  
房屋的权利。

#### 第五条 经纪服务费用及支付方式

（一）甲方应当在\_\_\_\_\_时，按  
\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费。经甲乙双方  
协商一致终止合同的，对已完成的委托服务事项，甲方应当按  
\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费，但对乙方未  
完成委托服务事项已支出的必要费用由乙方自行承担。

（二）支付方式：【一次性】【\_\_\_\_\_】。

#### 第六条 权利义务

##### （一）甲方权利义务

1. 甲方应当保证房屋承租意向的真实性。
2. 甲方应当向乙方提供身份证件及有关情况，保证所提供的证件、资料具有真实性、有效性、完整性。
3. 甲方应当如实向乙方书面告知与租赁房屋用途和租住人员等有关的信息。
4. 甲方调整意向承租房屋租金等交易条件的，应当通过书面形式及时通知乙方。

##### （二）乙方权利义务

1. 乙方有权向甲方详细询问其意向房屋的基本信息，了解租赁房屋用途和租住人员等有关的信息。
2. 乙方为完成受托事项而向甲方收取证件、文件、资料原件的，应当向甲方开

具规范的收件清单并妥善保管，在完成相应委托代办事项后，应当及时退还甲方。

3. 乙方应当向甲方书面告知承租意向房屋的市场参考价格、房屋租赁的一般程序及可能存在的风险、房屋租赁涉及的税费、应当由甲方协助的事项以及提供的资料等事项。

4. 乙方应当保守在服务过程中知悉的甲方的个人隐私或商业秘密。

## **第七条 违约责任**

### **(一) 甲方违约责任**

1. 甲方故意隐瞒重要信息或提供虚假资料，或泄露由乙方提供的房屋出租人资料，给乙方造成损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。

2. 甲方放弃同时委托其他房地产经纪机构承租房屋的权利，但在委托期限内通过其他房地产经纪机构承租房屋的，应当按\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费。

3. 甲方拒绝与乙方介绍的房屋出租人签署房屋租赁合同，但在委托服务期限届满后\_\_\_\_\_日内与该房屋出租人自行成交的，应当按\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费。

4. 甲方拒绝与乙方介绍的房屋出租人签署房屋租赁合同，但在委托服务期限届满后\_\_\_\_\_日内通过其他房地产经纪机构与该房屋出租人成交的，如乙方有证据证明房屋租赁成交与其提供的房屋承租经纪服务有直接因果关系的，甲方应当按\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费。

### **(二) 乙方违约责任**

1. 乙方违背保密义务，不当泄露甲方个人隐私或商业秘密，给甲方造成损害的，应当依法承担赔偿责任。

2. 乙方因隐瞒、虚构信息侵害甲方权益的，乙方应当退还已收取的房地产经纪服务费并依法承担赔偿责任。

3. 在委托代办事项中，乙方遗失甲方提供的证件、文件、资料、物品等，应当依法承担赔偿责任。

4. 如因乙方过错导致所签订的房屋租赁合同无法履行的，甲方无需向乙方支付经纪服务费用。如甲方已支付的，乙方应当在收到甲方书面退还要求之日起\_\_\_\_\_个工作日内将经纪服务费用等相关款项退还甲方。给甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任。

(三) 乙方与甲方之间有付款义务而延迟履行的, 应当按照迟延天数乘以应付款项的百分之\_\_\_\_\_ (小写\_\_\_\_\_%) 计算迟延付款违约金支付给对方, 但不超过应付款总额的 30%。

### **第八条 合同变更及解除**

(一) 经甲乙双方协商一致, 可以对合同条款进行变更。

(二) 经甲乙双方协商一致, 可以解除本合同。因解除合同给对方造成损失的, 除不可归责于己方的事由和本合同另有约定外, 应当赔偿对方损失。

乙方提供虚假的出租房屋情况和资料, 或泄露由甲方提供的房屋承租人资料的, 甲方有权单方解除合同。

乙方因不当泄露甲方个人隐私或商业秘密的, 或因隐瞒、虚构信息侵害甲方权益的, 甲方有权单方解除合同。

### **第九条 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。

### **第十条 不可抗力**

因不可抗力不能按照约定履行本合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或全部免除责任, 但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时通知对方当事人, 并自不可抗力事件结束之日起\_\_\_\_\_日内向另一方当事人提供证明。

### **第十一条 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, 也可以通过有关社会组织调解; 协商或调解不成的, 按照下列第【\_\_\_\_\_】种方式解决:

(一) 依法向房屋所在地的人民法院起诉;

(二) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

(三) \_\_\_\_\_。

### **第十二条 其他约定事项**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

京建发〔2019〕309号附件2

BF-2019-1206

合同备案编号：

# 北京市房屋出租经纪服务合同 示范文本

委 托 人：\_\_\_\_\_

房地产经纪机构：\_\_\_\_\_

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市市场监督管理局  
二〇一九年七月



## 说明

1. 本合同为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同制定，适用于本市行政区域内依法可以出租的房屋出租经纪服务。

2. 签订本合同前，委托人应当向受托机构出示不动产权证书（房屋所有权证）或其他房屋合法来源证明原件；受托机构应当向委托人出示房地产经纪机构营业执照、提供服务的房地产经纪从业人员信息卡。

3. 根据《关于公布本市出租房屋人均居住面积标准等有关问题的通知》（京建法〔2013〕13号）的规定，本市住房出租应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，不得按床位等方式变相分割出租。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不得出租供人员居住。出租房屋人均居住面积不得低于5平方米，每个房间居住的人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。法律法规另有规定的，从其规定。

4. 按照《北京市发展和改革委员会关于废止有关收费文件的通知》（京发改〔2015〕2617号）规定，房地产经纪服务收费实行市场调节价管理，由双方当事人协商确定。

5. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写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的，应当在空格部位打×，以示删除。

6. 本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，双方可以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。

7. 委托人和受托机构可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，委托人和受托机构都应当至少持有一份合同原件。

# 北京市房屋出租经纪服务合同

委托人与房地产经纪机构在自愿、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》《中华人民共和国城市房地产管理法》及《商品房屋租赁管理办法》《房地产经纪管理办法》《北京市房屋租赁管理若干规定》等法律法规的规定，就房屋出租经纪服务相关内容协商一致，签订本合同。

委托人（甲方）：\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【\_\_\_\_\_】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

【法定代理人】【委托代理人】：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【\_\_\_\_\_】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

（委托人为多人时，可相应增加）

房地产经纪机构（乙方）：\_\_\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_\_\_

证件类型：【营业执照】【\_\_\_\_\_】证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

## 第一条 委托出租房屋基本情况

(一) 甲方委托乙方出租的房屋为【楼房】【平房】，坐落为\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_（应与房屋权属证明或其他房屋合法来源证明记载的坐落一致），属\_\_\_\_\_街道办事处（乡镇）\_\_\_\_\_居民委员会（村委会）。该房屋所在楼栋建筑总层数为\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层；该房屋所在楼层为\_\_\_\_\_层，建筑面积共\_\_\_\_\_平方米，电梯【有】【无】。

(二) 出租房屋登记用途为【住宅】【办公】【商业】【工业】【\_\_\_\_\_】。

(三) 出租房屋【不动产权证书】【房屋所有权证】【\_\_\_\_\_】证号为\_\_\_\_\_；房屋【有】【无】抵押，抵押权人为：\_\_\_\_\_；抵押价值为：\_\_\_\_\_；抵押期限为\_\_\_\_\_。

(四) 出租房屋【是】【否】为共有，共有人共有\_\_\_\_\_人。

(五) 其他：\_\_\_\_\_。

## 第二条 委托出租要求

(一) 甲方拟定房屋租金不低于：人民币大写\_\_\_\_\_元整（小写\_\_\_\_\_元）/（【月】【季】【半年】【年】【\_\_\_\_\_】），租金按【月】【季】【半年】【年】【一次性】【\_\_\_\_\_】收取；押金为【1个月租金】【\_\_\_\_\_】。收取方式：\_\_\_\_\_。

(二) 房屋拟出租期限：租期【最短\_\_\_\_\_月】【最长\_\_\_\_\_月】【\_\_\_\_\_】。

(三) 房屋租赁形式为【整租】【分租】【不限】。

(四) 居住人数最多不得超过\_\_\_\_\_人。

(五) 其他：\_\_\_\_\_。

## 第三条 委托服务事项及完成标准

经甲、乙双方协商，乙方提供下列第（二）、（七）、（八）、\_\_\_\_\_项服务（可多选）：

(一) 提供与委托出租房屋相关的法律法规、政策等信息咨询。

(二) 编制房屋状况说明书。

(三) 发布出租房源信息，寻找意向承租人。

(四) 按甲方需要报告服务进度信息。

(五) 保管出租房屋钥匙，直至房屋出租或本合同终止。

- (六) 接待意向承租人，查看其身份证件等有关资料。
- (七) 带领意向承租人实地看房，讲解房屋状况说明书。
- (八) 协助甲方签署房屋租赁合同，协助甲方办理租赁登记备案。
- (九) 其他：\_\_\_\_\_。

上述服务事项以\_\_\_\_\_为完成标准。

#### 第四条 经纪服务人员

【甲方选定】【乙方指派】下列与乙方签订劳动合同的房地产经纪从业人员提供本合同约定的委托服务事项：

姓名：\_\_\_\_\_，居民身份证号码：\_\_\_\_\_，职业资格：  
【房地产经纪人】【房地产经纪人协理】，从业人员信息卡号：\_\_\_\_\_，  
联系电话：\_\_\_\_\_。

(可相应增加房地产经纪从业人员信息)

如上述房地产经纪从业人员无法继续提供服务而影响本合同履行的，甲乙双方可另行协商变更。

#### 第五条 委托期限与方式

(一)乙方为甲方提供房屋出租经纪服务的期限为：【自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日】【自本合同签订之日起，至甲方与承租人签订房屋租赁合同并完成租赁登记备案之日止】【\_\_\_\_\_】。

(二)甲方委托乙方提供房屋出租经纪服务，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，【保留】【放弃】同时委托其他房地产经纪机构出租该房屋的权利，【保留】【放弃】自行出租的权利。

#### 第六条 经纪服务费用及支付方式

(一)甲方应当在\_\_\_\_\_时，按\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费。经甲乙双方协商一致终止合同的，对已完成的委托服务事项，甲方应当按\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费，但对乙方未完成委托服务事项已支出的必要费用由乙方自行承担。

(二)支付方式：【一次性】【\_\_\_\_\_】。

#### 第七条 权利义务

### （一）甲方权利义务

1. 甲方应当保证对委托出租房屋具有合法出租的权利，并确保出租意愿的真实性。
2. 甲方应向乙方提供房屋所有权证书或其他房屋合法权属证明、身份证件及有关资料，保证所提供的证件、资料具有真实性、有效性、完整性。
3. 甲方应当配合乙方实地查看房屋，如实披露与房屋有关的信息和情况。
4. 甲方委托乙方带领意向承租人实地看房的，应当配合乙方接待、引领房屋承租意向人实地查看房屋。
5. 甲方调整房屋出租价格等交易条件的，应当通过书面形式及时通知乙方。

### （二）乙方权利义务

1. 乙方有权书面要求甲方提供为编制房屋状况说明书所需要的证件、资料及信息。
2. 乙方为完成受托事项而向甲方收取证件、文件、资料原件的，应当向甲方开具规范的收件清单并妥善保管，在完成相关委托代办事项后，应当及时退还甲方。
3. 乙方应当向甲方书面告知委托出租房屋的市场参考价格、房屋租赁的一般程序及可能存在的风险及涉及的税费等政策法规要求告知的事项。
4. 乙方独家代理房屋出租业务的，应当在签订本合同且符合发布信息规定后 24 小时内公开发布房源信息。
5. 乙方应当保守在服务过程中知悉的甲方的个人隐私或商业秘密。

## 第八条 违约责任

### （一）甲方违约责任

1. 甲方故意提供虚假的出租房屋情况和资料，或泄露由乙方提供的房屋承租人资料，给乙方造成损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。
2. 甲方放弃同时委托其他房地产经纪机构提供房屋出租经纪服务的权利，但在委托期限内通过其他房地产经纪机构出租房屋的，应当按\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费；甲方放弃自行出租的权利，但在出租委托期限内自行出租房屋的，应当按\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费。
3. 甲方拒绝与乙方介绍的房屋承租意向人签署房屋租赁合同，但在委托服务期限届满后 \_\_\_\_\_ 日内与该房屋承租意向人自行成交的，应当按\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费。

4. 甲方拒绝与乙方介绍的房屋承租意向人签署房屋租赁合同，但在委托服务期限届满后\_\_\_\_\_日内通过其他房地产经纪机构与该房屋承租意向人成交的，如乙方有证据证明房屋买卖成交与其提供的房屋出租经纪服务有直接因果关系的，甲方应当按\_\_\_\_\_的标准向乙方支付房地产经纪服务费。

#### (二) 乙方违约责任

1. 乙方违背保密义务，不当泄露甲方个人隐私或商业秘密，给甲方造成损害的，应当依法承担赔偿责任。

2. 乙方因隐瞒、虚构信息侵害甲方权益的，乙方应当退还已收取的房地产经纪服务费并依法承担赔偿责任。

3. 在委托代办事项中，乙方因工作疏漏，遗失甲方的证件、文件、资料、物品等，应当依法承担赔偿责任。

4. 如因乙方过错导致所签订的房屋租赁合同无法履行的，甲方无需向乙方支付经纪服务费用。如甲方已支付的，乙方应当在收到甲方书面退还要求之日起\_\_\_\_\_日内将经纪服务费用等相关款项退还甲方。给甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任。

(三) 乙方与甲方之间有付款义务而延迟履行的，应当按照迟延天数乘以应付款项的百分之\_\_\_\_\_（小写\_\_\_\_\_%）计算迟延付款违约金支付给对方，但不超过应付款总额的30%。

### 第九条 合同变更及解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以对合同条款进行变更。

(二) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。因解除合同给对方造成损失的，除不可归责于己方的事由和本合同另有约定外，应当赔偿对方损失。

甲方提供虚假的出租房屋情况和资料，或泄露由乙方提供的房屋承租人资料的，乙方有权单方解除合同。

乙方因不当泄露甲方个人隐私或商业秘密的，或因隐瞒、虚构信息侵害甲方利益的，甲方有权单方解除合同。

### 第十条 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。

#### **第十一条 不可抗力**

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时通知对方当事人，并自不可抗力事件结束之日起\_\_\_\_\_日内向另一方当事人提供证明。

#### **第十二条 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，也可以通过有关社会组织调解；协商或调解不成的，按照下列第【       】种方式解决：

- (一) 依法向房屋所在地的人民法院起诉；
- (二) 提交 \_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；
- (三) \_\_\_\_\_。

#### **第十三条 其他约定事项**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

#### **第十四条 合同生效及特别约定**

- (一) 本合同自甲乙双方签字（盖章）之日起生效。
- (二) 本合同一式\_\_\_\_\_份，其中甲方执\_\_\_\_\_份，乙方执\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。
- (三) 本合同生效后，甲乙双方对本合同中未约定或约定不明的内容签订书面协议进行补充，补充协议与本合同具有同等法律效力。对本合同的解除，应当采用书面形式。

委托人（签章）：

房地产经纪机构（签章）：

【法定代表人】（签章）：

【法定代表人】（签章）：

【委托代理人】（签章）：

房地产经纪从业人员签字：

【法定代表人】（签章）：

从业人员信息卡号：

签订时间： 年 月 日

签订时间：年 月 日



京建发〔2019〕309号附件1

BF-2019-0603

合同编号：

# 北京市住房租赁合同 示范文本

出租人：\_\_\_\_\_

承租人：\_\_\_\_\_

北京市住房和城乡建设委员会

北京市市场监督管理局

二〇一九年七月

## 说 明

1. 本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同制定。

2. 签订本合同前，双方当事人应当出示有效身份证件。出租人还应当向承租人出示不动产权证书（房屋所有权证）或其他房屋合法来源证明原件；房屋登记为共有的，应当提供共有人同意出租的证明。

3. 根据《关于公布本市出租房屋人均居住面积标准等有关问题的通知》（京建法〔2013〕13号）的规定，本市住房出租应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，不得按床位等方式变相分割出租。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不得出租供人员居住。出租房屋人均居住面积不得低于5平方米，每个房间居住的人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。法律法规另有规定的，从其规定。

4. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写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的，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，双方可以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。通过房地产经纪机构成交的，房地产经纪服务合同应作为本合同的附件。

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，确保各份合同内容一致；在任何情况下，双方当事人均应至少持有一份合同原件。

# 北京市住房租赁合同

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】【营业执照】【\_\_\_\_\_】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_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】【营业执照】【\_\_\_\_\_】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

（出租人为多人时，可相应增加）

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】【营业执照】【\_\_\_\_\_】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

【委托代理人】【法定代理人】：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_户籍所在地：\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【\_\_\_\_\_】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

（承租人为多人时，可相应增加）

依据《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《北京市房屋租赁管理若干规定》及其他有关法律法规的规定，出租人和承租人本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就住房租赁有关事宜达成如下协议：

### 第一条 房屋基本情况

(一) 房屋坐落：北京市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_（应与不动产权证书（房屋所有权证）或其他房屋合法来源证明记载的坐落一致），属\_\_\_\_\_街道办事处（乡镇）\_\_\_\_\_居民委员会（村委会）。

(二) 房屋建筑面积\_\_\_\_\_平方米，所在建筑物的主体结构为\_\_\_\_\_，建筑总层数为\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_层，该房屋在第\_\_\_\_\_层。该房屋平面图见附件一。

(三) 房屋户型：【成套住房】\_\_\_\_\_室\_\_\_\_\_厅\_\_\_\_\_卫\_\_\_\_\_厨；【非成套住房】\_\_\_\_\_室\_\_\_\_\_厅\_\_\_\_\_卫\_\_\_\_\_厨，共用\_\_\_\_\_；房屋的设施设备及附属家具、电器、装修等状况（见附件二）。

(四) 房屋合法权属证明或来源证明：【房屋所有权证】【不动产权证书】【房屋买卖合同】【住房租赁合同】【\_\_\_\_\_】编号：\_\_\_\_\_（见附件三）；房屋【所有权人】【购房人】【\_\_\_\_\_】的【姓名】【名称】：\_\_\_\_\_；房屋【已】【未】设定抵押。

### 第二条 房屋租赁成交方式及租赁形式

(一) 该房屋租赁通过下列第【\_\_\_\_\_】种方式成交：

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，房屋出租经纪服务合同备案编号：\_\_\_\_\_，机构名称：\_\_\_\_\_；房屋承租经纪服务合同备案编号：\_\_\_\_\_，机构名称：\_\_\_\_\_。
3. \_\_\_\_\_

(二) 房屋租赁形式：

【整租】双方当事人约定，房屋居住人数为\_\_\_\_\_人，最多不超过\_\_\_\_\_人。

【分租】分租房间居住面积\_\_\_\_\_平方米，居住人数为\_\_\_\_\_人，最多不超

过\_\_\_\_人，具体位置见房屋平面图（附件一）所标注区域；卫生间【无】【独立使用】【共用】；厨房【无】【独立使用】【共用】；客厅【无】【独立使用】【共用】；阳台【无】【独立使用】【共用】；其他：\_\_\_\_\_【无】【独立使用】【共用】。

（三）承租人和实际居住人不一致的，承租人应当向出租人提供实际居住人的信息，具体见附件四。实际居住人发生变动的，承租人应【于\_\_\_\_\_日内告知出租人】【提前征得出租人书面同意】。

（四）本合同签订后3日内，双方当事人应当办理住房租赁登记备案。登记备案信息发生变更的，应及时办理变更备案。

### 第三条 租赁期限及交付

（一）租赁期自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，共计\_\_\_\_\_个月（不得超过法律、法规规定的最长期限）。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》（见附件二）。

（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》（见附件五）中签字或盖章。

（三）租赁期满，出租人不再继续出租住房的，应当至少提前30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。原承租人存在重大违约行为的除外。

### 第四条 租金及押金

（一）租金标准：人民币\_\_\_\_\_元/（【月】【季】【半年】【年】【】），租金总计：人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_），租金按【月】【季】【半年】【年】【】支付，租金支付日期\_\_\_\_\_。双方当事人选择第【】种付款方式。

1. 现金

2. 银行汇款

出租人账户名称：\_\_\_\_\_

银行账号：\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_

3. 其他：\_\_\_\_\_。

未经双方当事人协商一致，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金。

合同提前解除的，出租人应在合同解除后\_\_\_\_\_日内退还已收但尚未发生的租金。承租人应当在合同解除后\_\_\_\_\_日内搬离。

(二)押金：人民币\_\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_\_ )，承租人应当于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前通过【现金】【银行汇款】【\_\_\_\_\_】向【出租人】【\_\_\_\_\_】支付。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，剩余部分应在自房屋交还之日起3个工作日内如数返还承租人。

### 第五条 其他相关费用承担方式

租赁期内，下列费用中：\_\_\_\_\_由承租人承担，其他由出租人承担。(1)水费(2)电费(3)电话费(4)电视收视费(5)燃气费(6)卫生费(7)上网费(8)车位费(9)供暖费(10)物业管理费(11)\_\_\_\_\_费用。

本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由出租人承担。如承租人垫付了应由出租人支付的费用，出租人应根据承租人出示的相关缴费凭据向承租人支付相应费用。

### 第六条 房屋使用及维护

(一)出租人保证房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防、卫生、环保等方面的安全条件，不改变房屋内部结构且满足基本使用功能，室内装修应当符合国家有关标准，不危及人身安全；承租人保证遵守国家和本市的法律法规以及房屋所在小区的物业管理规约，合理使用房屋，不得擅自变动房屋建筑主体及承重结构和擅自拆改室内设施设备。

(二)出租人【同意】【不同意】承租人【装饰装修】【增设附属设施】【增设设备】【\_\_\_\_\_】。租赁期满或合同终止后，上述约定事项按【由承租人拆除并恢复原状】【折价归出租人所有】【无偿归出租人所有】【\_\_\_\_\_】处置。

(三)租赁期内，双方当事人应共同保障该房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安全的状态：

1. 对于该房屋及其附属物品、设施设备因自然属性或合理使用等非承租人原

因而导致的损毁，承租人应当及时通知出租人修复。出租人应当在接到承租人通知后\_\_\_\_\_日内进行维修。逾期不维修的，承租人可代为维修，费用由出租人承担。因维修、更换影响承租人使用该房屋的，应当相应减少租金或延长租赁期。

2. 因承租人保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属物品、设施设备发生损毁的，承租人应当负责维修、更换或承担赔偿责任。

3. 承租人不得擅自改变房屋用途，不得利用该房屋从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

### **第七条 转租**

出租人【同意】【不同意】承租人转租房屋。

### **第八条 其他特殊情况**

(一) 租赁期内出租人出卖房屋的，应当至少在出卖前\_\_\_\_\_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 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。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、拆迁或者\_\_\_\_\_的，双方当事人参照法律法规、政策另行约定。

### **第九条 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. 出租人无权出租房屋或出租房屋违反国家和本市相关法律法规强制性规定的；

3. 交付的房屋不符合相关法律法规规定或合同约定致使承租人无法正常使用的或危及承租人安全、健康的；

4. 不承担约定的维修义务或不缴纳应当由出租人承担的各项费用，致使承租人无法正常使用房屋的；



5. \_\_\_\_\_。

(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. 欠缴各类费用达\_\_\_\_\_元的；
3. 擅自将房屋转租的；
4. 擅自改变房屋用途的；
5. 实际居住人数多于本合同约定人数的；
6. 拆改变动、损坏房屋建筑主体、承重结构或擅自改变房屋内部结构的；
7. 保管不当或不合理使用导致附属物品、设施设备损毁并拒不维修、更换或赔偿的；
8. 利用房屋从事违法、损害公共利益等活动或严重妨碍他人正常工作、生活的；
9. \_\_\_\_\_。

(六) 其他法定的合同解除情形。

## 第十条 违约责任

(一) 出租人有第九条第(四)项约定情形的，应按月租金的\_\_\_\_\_%向承租人支付违约金。

承租人有第九条第(五)项约定情形的，应按月租金的\_\_\_\_\_%向出租人支付违约金，出租人并可要求承租人将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

(二) 除本合同第九条约定情形外，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且未发生的租金及费用。

(三) 出租人未按约定履行维修义务造成承租人人身、财产损失的，出租人应承担赔偿责任；承租人损害公共利益和相邻关系人合法权益，或因不当使用行为导致的相应责任由承租人承担。

(四) 出租人未按约定时间交付房屋或返还承租人的租金、押金的，或者承租人不按约定支付租金但未达到解除合同条件的，以及承租人未按约定时间交还房屋的，应按\_\_\_\_\_标准支付违约金。

(五) 出租人采取暴力、威胁等强制方式驱逐承租人，或者未经承租人同意擅自进入出租房屋的，应按\_\_\_\_\_标准支付违约金。

(六) \_\_\_\_\_。

### 第十一条 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。

### 第十二条 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，也可以通过有关社会组织调解；协商或调解不成的，按照下列第【\_\_\_\_\_】种方式解决：

- (一) 依法向房屋所在地的人民法院起诉；
- (二) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

### 第十三条 其他约定事项

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

### 第十四条 合同生效及特别约定

(一) 本合同自甲乙双方签字（盖章）之日起生效。

(二) 本合同一式\_\_\_\_\_份，其中出租人执\_\_\_\_\_份，承租人执\_\_\_\_\_份，租赁登记备案部门执一份，房地产经纪机构执一份（通过房地产经纪机构成交的），具有同等法律效力。

(三) \_\_\_\_\_。

本合同生效后，甲乙双方对本合同中未约定或约定不明的内容签订书面协议进行补充（见附件七），补充协议与本合同具有同等法律效力。对本合同的解除，应当采用书面形式。

出租人（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）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间： 年 月 日

承租人（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）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间： 年 月 日

附件一 房屋平面图

附件二 房屋验收表

## 房屋验收表

本表适用于房屋出租人和承租人在承租验收和退租验收时使用，双方根据房屋实际状况填写，核对无误后，签字确认。

项目(勾选)		<input type="checkbox"/> 承租验收		<input type="checkbox"/> 退租验收		
<b>分类</b>	<b>名称</b>	<b>表底数</b>		<b>卡情况</b>		
<b>各项费用</b>	厨房冷水	现底数	已截至	□已交；□未交,现余数_____		
	卫生间冷水	现底数	已截至	□已交；□未交,现余数_____		
	中水	现底数	已截至	□已交；□未交,现余数_____		
	热水	现底数	已截至	□已交；□未交,现余数_____		
	电	现底数	已截至	□已交；□未交,现余数_____		
	煤/燃气	现底数	已截至	□已交；□未交,现余数_____		
	<b>名称</b>	<b>价格</b>	<b>已截至时间</b>		<b>备注</b>	
	卫生费	元/月	年	月	日	
	公用电费	元/月	年	月	日	
	上网费	元/月	年	月	日	
<b>分类</b>	<b>名称</b>	<b>品牌/质地</b>	<b>数量</b>	<b>型号</b>	<b>物品状况</b>	
<b>家用电器</b>	电视机				备注：	
	数字机顶盒				备注：	
	空调				备注：	
	冰箱				备注：	
	微波炉				备注：	
	燃气灶				备注：	
	抽油烟机				备注：	
	洗衣机				备注：	
	热水器				备注：	
<b>家具</b>	床				备注：	
	床头柜				备注：	
	梳妆台				备注：	
	书桌				备注：	
	衣柜				备注：	
	电脑桌				备注：	
	沙发				备注：	
	茶几				备注：	
	餐桌				备注：	
	餐椅				备注：	
	鞋柜				备注：	
<b>施及装</b>	坐便				备注：	
	地漏				备注：	

	水龙头				备注：
	防盗门				备注：
	客厅地板	<input type="checkbox"/> 地砖	<input type="checkbox"/> 木地板	<input type="checkbox"/> 水泥地	备注：
	卧室地板	<input type="checkbox"/> 地砖	<input type="checkbox"/> 木地板	<input type="checkbox"/> 水泥地	备注：
	厨卫	<input type="checkbox"/> 瓷砖	<input type="checkbox"/> 未贴砖	<input type="checkbox"/> 马赛克	备注：
	窗户	<input type="checkbox"/> 木窗	<input type="checkbox"/> 铝合金	<input type="checkbox"/> 塑 钢	备注：
	阳台	<input type="checkbox"/> 未封	<input type="checkbox"/> 铝合金	<input type="checkbox"/> 塑 钢	备注：
物品	保修单	保修单__张, 保修电器包括：			
	遥控器	<input type="checkbox"/> 电视__个, <input type="checkbox"/> 空调__个, <input type="checkbox"/> 机顶盒__个, 备注：			
	门禁卡	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有： <input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付__张, 备注：			
	钥匙	防盗门__把, 房屋__把, 其他__把, 备注：			
	智能锁	大门__个, 房屋__个, 备注：			
	水卡	<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付 张			
	电卡	<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付 张			
	燃气卡	<input type="checkbox"/> 未交付 <input type="checkbox"/> 已交付 张			
	路由器	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 个			
	光猫	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 个			
其它	名称	数量	品牌/质地	型号	物品状况
					备注：
					备注：
					备注：
					备注：
报修电话	电器报修电话：	物业电话：	自来水报修电话：		
	燃气报修电话：	电业部门报修电话：	网络报修电话：		
出租方签字：		承租方签字：			
交验日： 年 月 日		交验日： 年 月 日			

附件三 房屋合法权属证明





**附件五 房屋交还确认书**

租赁双方已对房屋和附属物品、设施设备及其使用情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担和房屋及其附属物品、设施设备的返还 无纠纷 / 附以下说明： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

出租人（签章）：

承租人（签章）：

退房日期： \_\_\_\_\_ 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



## 附件七 补充协议

**第十三条 合同生效及特别约定**

(一) 本合同自甲乙双方签字（盖章）之日起生效。

(二) 本合同一式\_\_\_\_份，其中甲方执\_\_\_\_份，乙方执\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

(三) 本合同生效后，甲乙双方对本合同中未约定或约定不明的内容签订书面协议进行补充，补充协议与本合同具有同等法律效力。对本合同的解除，应当采用书面形式。

委托人（签章）：

房地产经纪机构（签章）：

【法定代表人】（签章）：

【法定代表人】（签章）：

【委托代理人】（签章）：

房地产经纪从业人员签字：

【法定代理人】（签章）：

从业人员信息卡号：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日