

附件 2:

上海市保障性租赁住房租赁合同 示范文本

(2022 单位版)

制定部门: 上海市房屋管理局、上海市市场监督管理局

使用说明

一、本合同文本为上海市房屋管理局、上海市市场监督管理局根据《中华人民共和国民法典》《上海市房屋租赁条例》《上海市居住房屋租赁管理办法》以及国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定制定的示范文本,适用于本市行政区域内的保障性租赁住房租赁行为。

二、本合同条款中的【 】内容为并列的选择项,租赁双方当事人可选择约定,不予选择的请划除。本合同条款中的____内容供双方当事人自行约定;双方约定认为无需填写的,应划“/”表示。在不违反保障性租赁住房相关政策规定的前提下,双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。双方当事人应将保障性租赁住房租赁合同按规定办理网签备案。

三、本合同示范文本自2022年10月1日起使用,今后在未制定新的版本前,本版本延续使用。本合同条款遇法律法规、政策规定等调整的,按调整后的法律法规、政策规定等执行。

重要提示

一、保障性租赁住房是解决符合规定的新市民、青年人阶段性住房困难的住房保障品种。单位承租保障性租赁住房的，安排的居住使用人应当符合规定的准入条件，通过审核取得资格。保障性租赁住房租赁期限原则上不短于1年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过3年，鼓励出租单位与承租人签订2年或3年期的租赁合同。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。保障性租赁住房不得上市销售或以长期租赁等为名变相销售。

二、保障性租赁住房承租人及居住使用人不得转借、转租保障性租赁住房，不得擅自增加同住人，不得改变保障性租赁住房用途，不得破坏或者擅自装修保障性租赁住房，不得在保障性租赁住房内从事违法活动，不得无正当理由连续6个月以上闲置保障性租赁住房。

三、保障性租赁住房申请人提供虚假材料、隐瞒真实情况骗取资格并入住保障性租赁住房的，将立即予以清退，相关信息按本市社会信用管理相关规定提供给本市公共信用信息服务平台，并追究法律责任。

合同编号：

上海市保障性租赁住房租赁合同

(2022 单位版)

甲方（出租人）：_____

【统一社会信用代码/其他证件号码】：_____

住所：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

乙方（承租人）：_____

【统一社会信用代码/其他证件号码】：_____

住所：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

乙方安排居住使用人共____人（限主申请人、配偶及子女），其姓名和身份证件类型及号码如下（以下简称“居住使用人”）：

序号	姓名	身份证件类型及号码	与主申请人关系
1			本人
2			
3			
4			

根据《中华人民共和国民法典》《上海市房屋租赁条例》《上海市居住房屋租赁管理办法》及国家和本市关于保障性租赁住房的管理要求和政策规定，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，就乙方承租甲方保障性租赁住房，订立本合同。

第一条 基本约定

1、租赁房屋座落：甲方将座落在本市_____区_____路_____弄_____号_____室（部位）_____的保障性租赁住房（下称“该房屋”）出租给乙方。

- 2、租赁房屋建筑面积：该房屋建筑面积为_____平方米。
- 3、租赁期限：甲、乙双方约定，该房屋租赁期限为___个月，自_____年___月___日起至_____年___月___日止。
- 4、租金：甲、乙双方约定，在上述租赁期限内，该房屋月租金为（人民币，下同）_____元（大写：_____圆整）；租金按【月/季度】支付。租赁保证金为【0/1】个月的租金，即_____元。在租赁期限内，未经协商一致，甲方不得单方面调整租金标准。

第二条 出租房屋情况和租赁用途

- 1、签订本合同前，甲方已向乙方出示了与该房屋相关的权属证明：_____，并告知乙方该房屋在订立本合同前【已/未】设定抵押。
- 2、乙方向甲方承诺，已向居住使用人告知该房屋的相关情况，承租该房屋用作居住使用，乙方及居住使用人在租赁期间严格遵守国家和本市关于住房租赁、物业管理、保障性租赁住房管理的法律法规、政策规定，以及该房屋所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约。
- 3、租赁期间，居住使用人可使用的该项目公用或合用部位、可使用范围、现有的装修、附属设施、设备状况等有关事项，由甲、乙双方在本合同附件中加以列明，作为甲方交付该房屋和本合同终止时乙方返还该房屋的验收依据。

第三条 租赁期限和交付日期

双方同意，甲方于_____年___月___日前将该房屋交付给乙方，由乙方进行验收并签署相关交接文件。

第四条 租金及支付方式

- 1、乙方应于【每月___日前（按月）/上一期租金到期前___日内（按季）】向甲方支付该房屋当期的租金。
- 2、双方选择按以下第___项方式支付租金：
 - （一）现金支付；
 - （二）委托_____银行代扣款（扣款户名_____：扣款账号：_____）；
 - （三）银行汇款或转账（收款人：_____，开户行：_____），

账号：_____);

(四) 其他方式：_____

第五条 租赁保证金和其他费用支付

- 1、甲、乙双方约定，甲方交付该房屋时，乙方应向甲方支付租赁保证金。甲方收取租赁保证金后，应向乙方开具收款凭证。本合同终止时，甲方收取的租赁保证金除用以抵充本合同约定由乙方承担但还未缴纳的费用外，剩余款项应在房屋返还时返还乙方。
- 2、租赁期间，该房屋所发生的水、电、气、通信、有线电视、_____等费用，由【甲方/乙方】承担，物业服务费用由甲方承担。

第六条 房屋使用要求和维修责任

- 1、租赁期间，甲方应定期对该房屋进行检查、养护，保证该房屋及其附属设施、设备处于正常的可使用和安全的状态。甲方应在检查养护前____日通知乙方。检查养护时，乙方及居住使用人应予以配合。甲方应减少对乙方及居住使用人使用该房屋的影响。
- 2、租赁期间，乙方或居住使用人发现该房屋及其附属设施、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____日内进行维修或委托乙方进行维修；甲方逾期不维修、也不委托乙方进行维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。
- 3、租赁期间，乙方及居住使用人应合理使用并爱护该房屋及其附属设施、设备，因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的，乙方应负责修复；乙方不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。
- 4、乙方或居住使用人需装修或者增设附属设施和设备的，应在签订本合同时，在本合同附件中列明；如在本合同附件中未约定的，则应事先征得甲方的书面同意。按规定须向有关部门报批的，则应由【甲方/甲方委托乙方】报请有关部门批准后，方可进行。乙方另需装修或者增设的附属设施和设备的归属、维修责任及合同终止后的处置，由甲、乙双方在本合同附件中约定。

第七条 续租

本合同租赁期限届满，乙方需继续承租该房屋的，应于租赁期限届满前____日，向甲方提出续租书面申请。经对居住使用人重新进行资格审核，符合条件的可以续租，租赁双方应重新签订租赁合同；不符合条件的，不得续租。

第八条 房屋返还

1、除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同租赁期限届满或本合同解除后____日内返还该房屋。

2、除本合同另有约定外，乙方及其他居住使用人返还该房屋时，房屋及其装修、附属设施和设备应当以正常使用状态返还，经甲方书面验收认可后，相互结清各自应当承担的费用。

第九条 解除本合同的条件

1、甲、乙双方同意在租赁期限内，有下列情形之一的，本合同解除，双方互不承担责任：

（一）该房屋因公共利益需要被依法征收的；

（二）该房屋因不可抗力原因毁损、灭失，致使乙方不能正常使用的；

（三）签订本合同时，甲方已告知乙方该房屋已设定抵押，租赁期间被处分的；

（四）_____

2、甲、乙双方同意，在租赁期限内，乙方可以解除本合同，但应提前一个月书面通知甲方，双方互不承担责任。

3、甲、乙双方同意，甲方有下列情形之一的，乙方可书面通知甲方解除本合同，并有权要求甲方赔偿损失。

（一）甲方未按合同约定按时交付该房屋，经乙方书面催告后____日内仍未交付的；

（二）甲方交付的该房屋不符合本合同约定或存在重大质量缺陷，致使乙方不能正常使用的；

（三）_____

4、甲、乙双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，并有权要求乙方赔偿损失。

- (一) 乙方或居住使用人采取隐瞒事实、提供虚假证明材料等方式骗租该房屋的;
- (二) 乙方或居住使用人转借、转租该房屋, 或擅自与他人交换各自承租的住房的;
- (三) 乙方擅自变更、增加居住使用人的;
- (四) 乙方逾期不支付租金或其他费用, 经甲方催告, 在____日内仍不支付的;
- (五) 乙方或居住使用人擅自改变该房屋用途的;
- (六) 乙方或居住使用人擅自装修房屋或增设附属设施、设备的;
- (七) 乙方或居住使用人擅自变动房屋建筑主体和承重结构的;
- (八) 居住使用人无正当理由连续六个月以上不实际居住的;
- (九) 乙方或居住使用人违反物业管理规约或临时管理规约拒不整改的;
- (十) 乙方或居住使用人利用该房屋从事违法活动的;
- (十一) _____

第十条 登记备案

- 1、本合同自双方签署之日起生效。自合同生效之日起30日内, 完成房屋租赁合同登记备案。
- 2、本合同登记备案后, 凡登记备案内容发生变化、续租或者租赁关系变更或终止的, 双方应按规定向原受理机构办理变更、延续或注销手续。

第十一条 违约责任

- 1、甲方未在本合同中告知乙方, 该房屋出租前已抵押, 造成乙方损失的, 甲方应负责赔偿。
- 2、租赁期间, 甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 致使房屋及其附属设施、设备损坏, 造成乙方及其他居住使用人财产损失或人身损害的, 甲方应承担赔偿责任。
- 3、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围擅自装修房屋或者增设附属设施、设备的, 以及擅自变动房屋建筑主体和承重结构的, 甲方有权要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

4、租赁期间，非本合同约定的情况，甲方提前解除合同的，应与乙方协商一致，并按提前收回天数的租金的____倍向乙方支付违约金。若违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。未与乙方协商一致的，甲方不得提前收回该房屋。日租金的计算公式为： $(\text{月租金} \times 12) \div 365$ 。

5、租赁期间，非本合同约定的情况，乙方中途擅自退租或逾期未返还房屋的，乙方应按提前退租或逾期未返还天数的租金的____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。日租金的计算公式为： $(\text{月租金} \times 12) \div 365$ 。

第十二条 解决争议的方式

- 1、本合同由中华人民共和国法律法规管辖。
- 2、双方在履行本合同过程中发生争议的，甲、乙双方可协商解决或者向人民调解委员会申请调解，也可选择下列第____种方式解决：

(一) 提交_____仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向_____人民法院提起诉讼。

第十三条 其他条款

- 1、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为本合同不可分割的一部分，与合同具有同等法律效力。
- 2、甲方联系地址：_____，邮编：_____；乙方联系地址：_____，邮编：_____。如一方联系地址发生变化的，应当及时告知另一方。
- 3、本合同连同附件一式____份。其中：甲、乙双方各持____份，均具有同等效力。

甲方（名称）：

乙方（名称）：

甲方法定代表人签署：

乙方法定代表人签署：

委托代理人签署：

委托代理人签署：

甲方盖章：

乙方盖章：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

补充条款

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

合 同 附 件

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

合同附件之：

保障性租赁住房居住使用承诺书

居住使用人（主申请人）：_____ 联系电话：_____

身份证件类型：_____ 身份证件号码：_____

居住使用人已认真阅读_____与_____签订的《上海市保障性租赁住房租赁合同》，确认入住_____区_____路_____弄_____号_____室（部位）_____保障性租赁住房的居住使用人信息准确，并作如下承诺：

1、遵守国家和本市关于住房租赁和保障性租赁住房管理的法律法规、政策规定，不转借、转租该房屋，不得擅自增加同住人，不改变该房屋用途，不破坏或擅自装修该房屋，不在该房屋内从事违法活动。

2、遵守该房屋所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约。

3、合理使用该房屋及其附属设施、设备。如因使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的，及时修复并承担相应费用。接出租方通知对该房屋及其附属设施、设备进行检查、养护时，予以配合。

4、租赁合同终止时，按时返还该房屋，并将该房屋及其装修、附属设施和设备以正常使用状态返还。

居住使用人签署：

日期：