

# 福田区产业人才租赁住房合同

深圳市福田区住房和建设局（印制）

## 特别提示

1、在签订合同前，当事人双方应当仔细阅读合同，经双方协商可对合同条款的内容作增删、选择、补充、填充、修改。合同签订后，未被修改的内容及当事人填写的内容(经当事人双方签字或盖章确认)视为本合同约定内容。本合同中的选择、补充、填充、修改内容以手写项的效力优先。

2、在签订合同前，出租人应当向承租人出示不动产权证或者证明其拥有不动产产权的其他有效证件以及能证明出租人身份或者法律资格的证明。房屋委托他人代管的还需提供授权委托书；共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租证明和授权委托书；承租人应当向出租人出示承租人身份证明或者法律资格证明。

3、当事人签订、履行合同均应依法进行，不得违反法律有关程序规定或从事违法行为。

4、本合同一经签订，对双方当事人具有法律约束力。当事人须按照双方约定履行自己的义务，非经法定或约定不得擅自变更或解除合同。

5、合同中由当事人自行填写的内容，均应当使用碳素墨水或蓝黑墨水，用毛笔、钢笔、签字笔填写并签字或盖章确认。

6、本合同文本部分条款中有空白处(以下划线标出)，可供当事人约定，凡是当事人约定无需填写的条款，在该条款填写的空白处划“/”表示或注明“无”等字样；还有部分条款可供当事人选择(以□标出)，选择该项目在“□”内划“√”。

7、双方当事人可根据实际需要决定本合同原件的份数并在签订合同时认真核对，确保各份合同相互之间内容一致；在任何情况下，双方当事人应当各自持有至少一份合同原件。

8、双方当事人可就租赁期满、解除合同后如何处置出租房屋内留置物品等事项进行协商，在附页中约定。

# 福田区产业人才租赁住房合同

出租方(甲方): \_\_\_\_\_

统一社会信用代码或身份证号码: \_\_\_\_\_

通信地址: \_\_\_\_\_

邮 编: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

通信地址: \_\_\_\_\_

邮 编: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

统一社会信用代码或身份证号码: \_\_\_\_\_

承租方(乙方): \_\_\_\_\_

身份证号码: \_\_\_\_\_

通信地址: \_\_\_\_\_

邮 编: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》《深圳市福田区产业人才住房管理办法》等规定,经甲乙双方协商一致,订立本合同。

**第一条** 甲方将位于深圳市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_的房屋(以下简称出租房屋)出租给乙方作住宅使用。

该房屋出租房屋产权人或合法使用人名称/姓名为 \_\_\_\_\_,统一社会信用代码证号码/身份证

号码为\_\_\_\_\_,房屋编码为\_\_\_\_\_。

**第二条** 乙方租用出租房屋的期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

甲方应于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将出租房屋交付乙方。交付出租房屋时,双方应就出租房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认,并在附页中补充列明。

**第三条** 出租房屋建筑面积为\_\_\_\_\_平方米,租金单价为\_\_\_\_\_元/平方米/月,月租金总额人民币\_\_\_\_\_元(大写:\_\_\_\_\_元)。乙方应于每月\_\_\_\_\_日前按以下方式向甲方交付当月租金。

☐租金支付至以下账户:

开户行: \_\_\_\_\_户名: \_\_\_\_\_

账号: \_\_\_\_\_

☐其他: \_\_\_\_\_

(以上支付方式由双方协商选择一种,并在相应□内打“√”)

**第四条** 乙方同意,在甲方交付出租房屋时向甲方支付两个月租金数额的租赁保证金,即人民币\_\_\_\_\_元(大写:\_\_\_\_\_元)。

甲方收取租赁保证金,须向乙方开具收据。

甲方向乙方返还租赁保证金的情形:

1、 \_\_\_\_\_

2、 \_\_\_\_\_

3、 \_\_\_\_\_

返还租赁保证金的方式及时间: \_\_\_\_\_

甲方不予返还租赁保证金的情形:

1、 \_\_\_\_\_

2、 \_\_\_\_\_

3、 \_\_\_\_\_

**第五条 特别约定。**甲乙双方确认，在签订本合同前已充分了解福田区人才住房法规与政策。本合同签订后，乙方自行申请人才租赁住房补租，如乙方享受补租的，甲乙双方同意将出租房屋纳入人才住房统一管理，并配合深圳市福田区住房和建设局及其委托的第三方机构的管理工作。如租赁关系发生变化，甲方需在三个工作日内将变动情况书面反馈至深圳市福田区住房和建设局。

**第六条** 租赁期间，乙方负责支付房屋的水电费、燃气费、太阳能热水使用费（若有）、中水使用费（若有）、房屋(大厦)物业管理费等因使用房屋所产生的费用。

**第七条** 甲方应保证出租房屋及其内部设施的安全及其正常使用。

出租房屋的维修责任除双方在本合同或本合同补充条款中约定之外，均由甲方负责。甲方维修出租房屋及其附属设施，应提前通知乙方，乙方应积极协助和配合。

出租房屋及其内部设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取有效措施；甲方应及时维修。乙方无法通知甲方或甲方拒不履行维修义务的，乙方可代为维修，维修费用由甲方承担。

**第八条** 乙方应正常、合理使用出租房屋及其附属的设施。因乙方使用不当或不合理使用，出租房屋或附属的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。

除出租房屋内已有装修和设施外，乙方因需要使用，在不影响房

屋主体结构的前提下，经征得甲方同意，可以对出租房屋进行装修，装修费用由乙方承担。按规定应向有关部门（包括该房屋物业管理机构）办理申报手续后方可施工。

乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后，按规定应向有关部门（包括该房屋物业管理机构）办理申报手续后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

☐ 依附于房屋的装修无偿归甲方所有。

☐ 要求乙方恢复原状。

☐ 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

（以上三款选择一项，并在所选项□内打“√”）

**第九条** 在租赁期内，甲方有下列行为之一的，应承担如下违约责任：

1、甲方未按本合同约定的时间，交付出租房屋供乙方使用的，每逾期一天，甲方应按☐ 合同租金总额的万分之五☐ 其他：\_\_\_\_\_（以上违约金标准由双方协商选择一种，并在相应□内打“√”）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。

2、在租赁期限内，因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使该房屋发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

3、在租赁期限内，甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按☐ 月租金的二倍☐ 其他：\_\_\_\_\_（以上违约金标准由双方协商选择一种，并在相应□内打“√”）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。

在租赁期限内，乙方有下列行为之一的，应承担如下违约责任：

1、擅自改变出租房屋居住用途或规划设计用途，或者利用出租房屋从事经营活动，若造成甲方损失的，乙方应负责赔偿。

2、利用该房屋从事违法犯罪活动，或者违法存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品，若造成甲方损失的，乙方应负责赔偿。

3、拖欠租金的，每逾期一天，乙方应按☐合同租金总额的万分之五☐其他：\_\_\_\_\_（以上违约金标准由双方协商选择一种，并在相应☐内打“√”）向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

4、合同租赁期满或解除后，乙方应如期交还出租房屋。如乙方逾期归还，在逾期期间应按☐月租金的二倍☐其他：\_\_\_\_\_（以上占用费标准由双方协商选择一种，并在相应☐内打“√”）向甲方支付占用费。

**第十条** 租赁期内，甲乙双方应全面履行本合同所定的各项义务，不得无故解除合同。

有下列情形之一的，任何一方均有权单方解除合同：

（一）因不可抗力导致合同无法履行的，自通知送达对方之日起，本合同解除。

（二）政府征用、收购、收回或拆除出租房屋的，自相关政府做出行政决定之日起，本合同解除。

（三）乙方未依约提出续租申请的，合同到期后自行解除。

（四）甲乙双方协商一致解除合同的，自双方达成协议之日起，

本合同解除。

甲方存在以下情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- （一）甲方延迟交付出租房屋超过\_\_\_\_天的；
- （二）出租房屋或其设施出现安全事故或故障，导致出租房屋不能使用的；
- （三）其他：\_\_\_\_\_。

乙方存在以下情形之一的，甲方有权单方解除合同：

- （一）逾期支付租金超过\_\_\_\_天的；
- （二）擅自改变出租房屋居住用途或规划设计用途的；
- （三）利用出租房屋从事经营活动的；
- （四）利用出租房屋从事违法犯罪活动的；
- （五）违法存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品的；
- （六）未经甲方书面同意，乙方不得将出租房屋全部或部分转租与他人；
- （七）其他：\_\_\_\_\_。

**第十一条** 本合同终止或解除的，乙方应于终止或解除后\_\_\_\_日内迁离出租房屋。

乙方迁离出租房屋时，应当将自身物品一并搬出。乙方迁离后滞留在出租房屋的物品，视同乙方放弃物品所有权，甲方有权自行处置，因处置乙方遗留物品和将该房屋恢复原状所产生的费用从乙方的租赁保证金中扣除。

**第十二条** 乙方需继续租用出租房屋的，应于租赁期限届满之日前 30 天内向甲方提出续租要求；在同等条件下，乙方对出租房屋有优先承租权。

甲乙双方就续租达成一致的，应重新订立合同。

**第十三条** 甲乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可向：

☐深圳国际仲裁院(深圳仲裁委员会)申请仲裁；

☐出租房屋所在地人民法院起诉。

(以上纠纷解决方式由双方协商选择一种，并在相应□内打“√”)

**第十四条** 甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：\_\_\_\_\_

乙方送达地址：\_\_\_\_\_

如上述地址未约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。

**第十五条** 甲乙双方应当签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》。

**第十六条** 甲乙双方可在本合同附页增加其他约定，约定内容不可与本合同条款产生冲突，附页内容是本合同的一部分，经双方签章后生效。

租赁期间，甲乙双方可就本合同未尽事宜，另行协商作出补充协议。

本合同一式\_\_\_\_份，甲方执\_\_\_\_份，乙方执\_\_\_\_份。

本合同自双方签订之日起生效。

甲方(签章、按手印):

乙方(签章、按手印):

或受托人、管理人(签章、按手印):

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附页

# 深圳市房屋租赁安全管理

## 责 任 书

## 深圳市流动人口和出租屋综合管理办公室印制

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行检查并做好书面记录，承租人予以配合并签字；因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质的情况，应当向出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人不得擅自改变出租屋使用功能，利用出租屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

禁止利用出租屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

禁止利用出租屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

禁止利用出租屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

禁止利用住宅出租屋生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品。

九、租赁双方应当协助和配合出租屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人(签章、按手印)：

承租人(签章、按手印)：

受委托人、管理人(签章、按手印)：

联系电话：

联系电话：

年 月 日