

上海市房屋转租合同

上海市房屋土地资源管理局
上海市工商行政管理局

制定

二〇〇〇年十一月印制

特别告知

一、本合同适用于本市行政区域范围内的房屋（包括公有房屋）出租后，承租人在租赁期间将其承租房屋的部分或者全部再出租的行为。

二、本合同签订前，双方当事人应当按《上海市房屋租赁条例》及其实施意见的规定，相互交验有关证件，如：房屋租赁合同登记备案证明、出租人同意转租的书面证明或租赁合同约定可以转租的条款和双方当事人的身份证等。其中，将承租房屋转租给外来流动人员，转租人应出示公安部门发放的《房屋租赁治安许可证》。

三、本合同签订后的 15 日内，应按规定向房屋所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理房屋转租合同登记备案证明。以保护双方当事人的利益，不办理登记备案，不得对抗第三人。

四、凡当事人一方要求登记备案，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、本合同文本系市房是资源局和上海市工商局根据《上海市房屋租赁条例》制定的示范文本。其合同条款均为提示性条款，供转租双方当事人约定采用。本合同中的未尽事宜，可由双方当事人协商一致后，订立补充条款予以明确。

六、本合同文本可向房屋所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处购取。双方当事人使用本合同前应仔细阅读，认真了解各条款内容。如有不明确的，可向各区、县房地产管理部门或房地产交易

中心询问。

七、本合同为示范文本，供当事人参照使用。

八、本合同的租赁关系由经纪机构代理或居间的，则租赁当事人应当要求经纪机构和经纪人在本合同的最后一页签字、盖章。

上海市房屋转租合同

(合同编号：)

合同双方当事人：

转租方（甲方）：

受转租方（乙方）：

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》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，就甲方将其依法承租的房屋转租给乙方使用、收益、由乙方方向甲方支付租金等事宜、订立本合同。

一、转租房屋的情况

1 - 1 甲方依法承租的座落于_____（区/县）_____路_____弄（新村）_____号_____室的_____（公有居住/非公有居住）房屋已（书面告知公房出租人/按房屋租赁合同的转租约定/征得房屋出租人书面同意），由甲方将上述承租房屋_____（全部/部分）即_____号_____室（以下简称该房屋）转租给乙方。该房屋的建筑面积_____平方米。该房屋平面图见本合同附件（一）。

1 - 2 该房屋的共用或合同部位的使用范围、条件的要求 ;现有装修、附属设施和设备状况 , 由甲、乙双方在本合同附件 (二) (三) 中予以明确。甲、乙双方同意附件 (二) (三) 作为甲方向乙方交付该房屋和乙方在本合同转租期满向甲方交还该房屋时的验收依据。

二、租赁用途

2 - 1 甲方已向乙方出示该房屋_____ (租赁合同登记备案证明/租用公房赁证)(编号_____)。该房屋的用途为_____, 乙方承诺按_____ (租赁合同登记备案证明/租用公房赁证) 所载明的用途使用该房屋。

2 - 2 乙方保证 , 在转租期间未事先书面通知甲方 , 并由甲方按租赁合同的约定取得出租人的书面同意以及按规定报经有关部门核准前 , 不得擅自改变该房屋使用用途。

三、转租期限及交付日期

3 - 1 甲、乙双方约定 , 甲方于____年____月____日前向乙方交付该房屋。转租期为____个月。自____年____月____日起至____年____月____日止。甲方保证该转租期限未超出_____ (租赁合同/前一个转租合同) 的租期。

3 - 2 转租期满 , 甲方有权收回该房屋 , 乙方应如期返还。在租赁合同约定的期限内 , 乙方需继续承租该房屋的 , 则应于转租期届满前____个月向甲方提出续租书面要求 , 经甲方同意后重新签订转租合同。

四、租金、支付方式和期限

4 - 1 甲、乙双方约定，该房屋每日每平方米建筑面积租金为（____币）____元，月租金总计为（____币）____元。（大写：____万____千____百____拾____元____角整）。该房屋租金____（年/月）内不变。自第____（年/月）起，双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由____（甲/乙）双方在补充条款中约定。

4 - 2 乙方应于每月____日前向甲方交付租金。逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按日租金的____%支付违约金。

4 - 3 乙方支付租金的方式如下：_____

_____。

五、其它费用

5 - 1 在房屋转租期间，乙方使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备、物业管理、____等费用由____（甲方/乙方）承担。其它有关费用，均由____（甲方/乙方）承担。

5 - 2 乙方负责支付的一述费用 ,计算或分摊办法、支付方式和时间 :

_____。

5-3 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_____月的租金，即（ _____币 ）_____元。

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，剩余部分无息归还乙方。

六、房屋使用要求和维修责任

6 - 1 在转租期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方；由甲方按租赁合同的约定，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负责承担。

6 - 2 乙方应合理使用并爱护房屋及其附属设施。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，乙方应负责修复。乙方拒不维修，甲方或出租人可代为维修，费用由乙方承担。

6 - 3 转租期间,甲方保证该房屋及其附属设施和设备处于正常的可使用和安全状态。甲方或出租人要对该房屋进行检查、养护的,应提前____日通知乙方。检查养护时,乙方应予配合。如因乙方阻挠养护、维修而产生的后果,则概由乙方负责。

6 - 4 在转租期间,出租人需要对该房屋进行改建、扩建或装修的,甲方负有告知乙方的义务。具体事宜可由甲、乙双方在条款中另行商定。

6 - 5 乙方需装修房屋或者增设附属设施和设备的,必须事先通知甲方,由甲方按租赁合同的约定征得出租人的书面同意,按规定需经有关部门审批的则应报经有关部门核准后方可进行。

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____日内应返还该房屋,未经甲方同意逾期返还房屋的,每逾期一日,乙方应按(____币)_____元/平方米向甲方支付该房屋占用使用费。

7 - 2 乙方按本合同约定返还该房屋时,应经甲方验收认可,并相互结清各自的费用,方可办理退租手续。

八、转租、转让和交换

8 - 1 在转租期间，乙方再转租房屋须事先书面通知甲方，并由甲方按租赁合同的约定征得出租人的书面同意。

8 - 2 乙方向甲方承诺，在转租期间不将该房屋承租权转让给他人或与他人承租的房屋交换使用。

九、解除本合同的条例

9 - 1 在转租期间，租赁合同被解除的，本合同也随之终止，因本合同终止使乙方遭受损失的，甲方应按月租金的____倍向乙方支付违约金。如支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。但下列情况除外：

（一）该房屋占用范围的土地使用权依法提前收回的；

（二）该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的或者拆迁的。

（三）该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；（四）甲方已被告知该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

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 _____ 倍支付违约金；给对方造成损失的，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_____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) 乙方未按本合同约定, 擅自改变房屋用途, 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_____月的。

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_____日内进行修复, 逾期不修复的, 甲方同意减少租金, 并变更本合同租金条款。

10-2 在房屋转租期间, 非本合同约定情况, 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_____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。

10-3 乙方未按约定或者超出约定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 / 赔偿损失)。

10-4 房屋转租期间，在非本合同规定的情况下，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的_____倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的；乙方还应负责赔偿。

十一、其他条款

11-1 甲、乙双方约定本合同签署后的 15 日内，应由甲方持房屋租赁合同、房屋租赁合同登记备案证明和乙方的身份证明向房屋所在区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案，由区、县房地产交易中心或农场系统受理处出具房屋转租合同登记备案证明。凡变更、终止本合同的，由_____（甲方 / 乙方）负责在本合同变更终止之日起的 15 日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未办理房屋租赁合同登记备案或变更、终止登记备案的，所引起的法律纠纷，由甲方承担一切责任。

11-2 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（二）（三）内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

11-3 甲、乙双方在签署本合同时，均具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

11-4 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，可选择下列一种方式解决（下列两种方式由甲、乙双方共同任选一种）：

（一）提交_____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

11-5 本合同连同附件一式_____份。其中：甲、乙双方各执一份，（_____区/县）房地产交易中心或农场系统受理处一份，以及_____各一份，均具有同等效力。

补 充 条 款

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

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

(粘贴处)
(骑缝章加盖处)

转租方（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：

签约地点：

受转租方（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：

签约地点：

经纪人机构名称：

经纪人姓名：

经纪人资格证书编号：