浦东区属企业房屋租赁合同条款指引

为进一步维护国有资产合法权益，规范区属企业房屋租赁合同管理，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业国有资产法》等相关政策法规和监管要求，结合工作实际情况，制定本指引。各区属企业可根据实际情况参考。

一、必备条款

房屋出租方和承租方应当依法签订书面的房屋租赁合同，并由企业的法律事务机构对合同文本的合法性进行审核。合同一般应当包括以下内容：

- 1、出租方、承租方以及其他实际使用主体的名称、证件号码、通讯地址、联系方式等主体信息。
- 2、房屋的产证权属和抵押以及坐落、面积、结构、设备、设施、共用部位、车位、周边环境等基本情况。
- 3、房屋与交付、返还相关的程序、标准等。
- 4、租金和保证金的金额、支付方式，以及保证金的返还约定。

- 5、 租赁用途、使用要求，及关于转租的约定。
- 6、 房屋、设备、设施和共用部位等的安全管理。
- 7、 租赁期限和续租，承租方是否享有优先购买权、优先续租权以及与其相关的行使条件、程序等。
- 8、 房屋、设备、设施和共用部位的维修责任与范围，改扩建和装饰装修的规定，以及合同终止后的归属处置条款。
- 9、 物业服务、水、电、燃气等相关费用和税收事宜。
- 10、 违约责任和争议解决办法。

二、合同主体

（一）主体信息核查

签订房屋租赁合同前，承租方需向作为出租方的企业提供承租方真实合法有效的主体资格证明文件。委托代理人代为签订合同的，授权委托书应明确代理人身份、代理权限、代理期限等内容。

三、合同履行涉及的易纠纷事项

（一）房屋用途

出租方在租赁合同中应该明确所涉房屋的用途与租赁目的，并在合同中明示承租方已知晓房屋的产权、用途等信息。

（二）租金

对于租金交付事宜，房屋租赁合同必须对租金金额、税费、物业水电费用的缴纳和支付时间以及相关票据的开具、拖欠的违约责任做出明确约定。

（三）保证金

出租方在合同中一般可以约定相当于三个月租金或者足额且合适的租赁保证金，并约定保证金折抵欠款、折抵后补足保证金以及返还保证金的条款。

（四）转租

一般应在租赁合同中约定不得转租、禁止调换使用等。确需转租的，应以书面形式约定。

（五）原状和改建装修

在签订房屋租赁合同时应采用文字描述、照片、视频或交付确认书等形式固定出租交付时房屋、装修、设备、设施等房屋原状的对照标准。

（六）违约责任

违约责任可包括违约金、逾期滞纳金、房屋占用费等各类合法费用。但对于惩罚性违约金要约定合理。

四、合同的变更和签署

（一）合同变更

房屋租赁合同发生变更的，特别是针对标的房产、用途、承租方、租金、租期、转租等核心条款的更改，企业应当谨慎决策，并与承租方签订书面变更协议。

（二）避免留白

房屋租赁合同文本中供选择的选项和填写内容的部分，应填写完整或进行选定、删除，避免合同留白且未填写任何内容的情况。同时对于已明确约定需双方签字、盖章才能生效的合同，除加盖公章外应由相应的代表进行签署。