

房屋出租委托代理合同

委托人（甲方）：_____ 证件类型及编号：_____

租赁代理机构（乙方）：_____ 备案证明编号：_____

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋出租委托代理的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋基本情况

(一) 房屋坐落于北京市_____区（县）_____街道办事处（乡镇）_____，建筑面积_____平方米。

(二) 房屋权属状况：甲方持有（房屋所有权证/ 公有住房租赁合同/ 房屋买卖合同/ 其他房屋来源证明文件），房屋所有权证书编号：_____或房屋来源证明名称：_____，房屋所有权人（公有住房承租人、购房人）姓名或名称：_____，房屋（是 / 否）已设定抵押（出租房屋信息登记表见附件一）。

第二条 房屋租赁用途

租赁用途：_____居住；如租赁用途为居住的，居住人数不得多于_____人。

第三条 出租代理权限及期限

(一) 乙方出租代理权限为：代甲方出租房屋并办理与承租人之间的洽商、联络、签约事宜；代甲方办理与房屋租赁有关的备案、登记手续；代甲方向承租人收取租金；代甲方向税务部门缴纳税费；监督承租人按照房屋租赁合同的约定履行义务；_____。

(二) 出租代理期自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，共计_____年_____个月。出租代理期限可延长_____4个月（日 / 月）。

(三) 甲方应于_____年_____月_____日前将房屋交付给乙方，《房屋交割清单》见附件二。

(四) 出租委托代理期限届满或本合同终止后，乙方应将房屋交回。

第四条 租金

(一) 租金标准：¥_____元/（月/ 季/ 半年/ 年），租金总计：人民币_____万_____仟_____佰_____拾_____元整（¥：_____）。

(二) 租金收取方式：甲方在_____见附件三银行开设账户，账号为_____见附件三；乙方在银行开设房屋租赁代理租金专用账户，账号为：_____，乙方通过该账户收取租金并按约定划入甲方账户。

(三) 乙方将各期租金划入甲方账户的日期：_____见附件三

第五条 佣金及相关服务费用

甲方向乙方支付的费用标准、计算方式及关于装修、家具电器等有关费用约定见附件四。

第六条 押金

甲方交付房屋时，乙方（是 / 否）向甲方垫付押金，金额为人民币_____元整（¥：_____）。出租委托代理期限届满或合同解除后，押金除抵扣应由乙方或承租方承担的费用、租金及违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还乙方。

第七条 其他费用

出租委托代理期限内，甲方不承担与房屋有关的下列费用(1) (2) (3) (4) (6) (9) (10)；

(1)水费(2)电费(3)电话费(4)电视收视费(5)供暖费(6)燃气费 (7)物业管理费(8)房屋租赁税费(9)卫生

费(10)上网费(11)车位费(12)室内设施维修费 (13) 其他费用 × 。本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。如乙方或承租人垫付了应由甲方支付的费用，甲方应根据相关缴费凭据返还相应费用。

第八条 房屋及附属设施的维护

(一) 出租委托代理期限内房屋及其附属物品、设备设施的维修责任：甲方负责 见附件四；乙方负责 见附件四。

(二) 甲方 (是 / 否) 允许乙方或承租方对房屋进行装修、装饰或添置新物。对房屋进行装修、装饰或添置新物的具体事宜见附件四。

第九条 转委托

出租代理期限内，未经甲方书面许可，乙方不得将代理事宜全部或部分转委托给他人。

第十条 合同的解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以终止本合同。

(二) 出现任何不可抗力的情形导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。

(三) 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- 1、迟延交付房屋达 七 日的。
- 2、交付的房屋严重不符合合同约定或影响承租人安全、健康的。
- 3、不承担约定的维修义务致使乙方无法出租房屋的。
- 4、因甲方或其亲属、邻里行为，影响乙方对外出租或承租人居住的。
- 5、因甲方隐瞒房屋重大瑕疵或交验时无法发现的重大隐患，影响乙方对外出租或承租人居住的。

(四) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同：

- 1、未按约定划付租金达 三十 日以上的。
- 2、擅自改变房屋用途的。
- 3、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。
- 4、保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。
- 5、利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。
- 6、放任承租方的上述行为的。
- 7、 × 。

(五) 其他法定的合同解除情形。

第十一条 违约责任

(一) 出租代理期内甲方或乙方需提前终止合同的，应提前 十 日通知对方，并按月租金的 200 % 支付违约金。

(二) 甲方有第十条第三款情形之一的，应按月租金的 200 % 向乙方支付违约金。

(三) 乙方有第十条第四款情形之一的，应按月租金的 200 % 向甲方支付违约金，甲方并可要求乙方将房屋恢复原状或赔偿相应损失。因乙方前述行为导致甲方被有关行政机关处罚的，甲方可向乙方追偿。

(四) × 。

第十二条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向有管辖权的人民法院起诉，或按照另行达成的仲裁条款或仲裁协议申请仲裁。

第十三条 其他约定事项

见附件三。

第十四条 合同生效

本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同(及附件)一式叁份,其中甲方执壹份,乙方执贰份,
× 执 × 份。

本合同生效后,甲乙双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式,作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

委托人(甲方)签章:

联系电话:

委托代理人:

租赁代理机构(乙方)签章:

联系电话:

备案证明编号:

经纪人签字:

资格注册证书编号:

年 月 日

年 月 日

附件三

房屋出租委托代理合同之补充协议

委托人：(以下简称甲方)

租赁代理机构：(以下简称乙方)

身份证号: _____
代理人: _____
身份证号: _____
联系电话: 固定
移动
联系地址: _____
邮 编: _____
出租房电话: _____
紧急联系人电话: _____

电 话: _____
传 真: _____
地 址: _____
邮 编: _____
联系店: _____ 区 店
电 话: _____
代理入: _____
投诉受理电话: _____

鉴于：

甲、乙双方签订的 JWT _____ ZY 的《北京市房屋出租委托代理合同》(已下简称原合同) 作如下补充，本补充协议与原合同同时生效，本协议与原合同冲突之处，以本协议内容为准，并与原合同具有同等的法律效力。

出租代理期限：自原合同起始日起，如乙方客户合同期未满，甲方应配合乙方做适当的延长，具体截止期限以乙方客户承租截止日期为准，但延长期限最长不超过 4 个月。

房屋居室： ____ 室 ____ 厅。

租金标准：乙方将按照甲方的委托价格，并遵照合同付款方式之规定按期向甲方支付房屋租金，其中甲方每月天数及日租金金额均按 30 天计算。

付款方式：乙方于每月 10 日(遇法定节假日顺延)，按照原合同之约定，扣除应由甲方承担的费用后，乙方向甲方支付剩余房租。

付款时间：乙方首次支付甲方房租的时间为 _____ 年 _____ 月 10 日(余不列举，且遇法定节假日顺延)。如因甲方原因未在第一次付款前一个月的 13 日前及时提供身份证明、房屋所有权证复印件等相关文件；或合同履行期间，因账号变更且未能在付款日前 30 天通知乙方变更划款账户或银行系统故障；乙方依据上述情况导致不能依合同约定按时支付甲方房租的，乙方不承担责任。乙方将于收到相关文件后的下一个付款日将延迟的房租一同支付给甲方。

账户管理：甲方由以下几种方式任选一种：

- 由乙方代办收取该房屋租金的存折，甲方指定开户人姓名为： _____
- 甲方自行提供在北京地区开户的中国银行活期存折，账号： _____
- 续签合同时原账户不变，原账号： _____

附件四

服 务 协 议

甲方：

乙方：

丙方（见证方）：

鉴于，甲丙两方签署的编号为 JWT _____ ZY 的《北京市房屋出租委托代理合同》，乙方在丙方授权下对甲方在房屋出租期间进行有偿保洁、维护、代办保险、催收并保证甲方能按期收到合同约定房租等服务。乙方为合法注册的服务企业。现经甲乙丙三方友好协商，对委托乙方对出租房屋进行有偿保洁、维护、代办保险、催收并保证甲方能按期收到合同约定房租等服务工作达成一致意见。为明确三方的权利义务，本着诚实信用、平等自愿的原则，遵照中国法令，经协商一致，订立如下条款，并承诺共同信守：

- 第一、甲方自愿认可在委托丙方出租代理其房屋期间将其房屋所需的有偿保洁、维护、代办保险、催收并保证甲方能按期收到合同约定房租等工作交给乙方负责。
- 第二、乙方确保须认真负责的对甲方委托之房屋进行有偿保洁、维护、催收并保证甲方能按期收到合同约定的房租等服务工作，并为该房屋办理安居综合保险。
- 第三、因乙方须负责上述工作，故甲方认可支付乙方服务费用。
- 第四、甲方同意支付给乙方的服务费以委托期内的免租期形式支付。双方约定的免租期为____天（即在此期间丙方不必向乙方支付房租）。如在免租期内，有房租收入，则该房租收入即为乙方的服务费用；如果免租期内未有房租收入，导致乙方没有服务费收入；或在房屋整个委托期内产生的其他空置房租，乙方自愿承担。乙方并无异议，愿意承担无服务费收入的风险。
- 第五、甲方同意委托起始后前____天和第六次应收房租月的前____天，作为支付乙方服务费的时间。
- 第六、房屋及其附属设施的维修服务相关约定。

在委托期内甲方承担的维修项目

1. 内墙墙皮、天花板表皮老化脱落；
2. 房内水管、总闸门老化破损、漏水、爆裂；
3. 因防水层、坐便器管道、房屋其他管道等出现漏水，影响乙方租客或楼下邻居生活的；
4. 因电表、闸盒、电路、电线老化、电卡等问题导致乙方无法正常用电；
5. 下水管道因老化问题发生堵塞而产生的疏通费用或马桶更换；
6. 地砖、墙砖初始装修原因脱落或破损的；
7. 暖气费、物业费、有线电视初装费、冬季暖气不达标准温度或漏水；
8. 因有规定对供水系统、照明系统、供暖系统、管道煤气/天然气（置换）系统、房屋结构等其它相关项目需要整体更换、施工、改造、修理等发生的费用；
9. 各类电器因使用而产生电路或其他元件老化产生的维修，例如：显像管、电机、压缩机损坏，冰箱内漏导致电器不能正常工作；电热水器漏电、燃气热水器不打火、排风扇不工作；各类电器加氟等；
10. 阳台门窗，防盗门窗，房屋门窗非客户原因的维修；
11. 其他由于房屋或房屋设施老化造成的维修。

在委托期内乙方承担的维修项目

1. 房内门窗、家具柜门、抽屉、玻璃、灯具、照明开关、灶具等因使用不当发生的维修、更换；
2. 因乙方租客长时间离开，未关闭自来水总节门导致房内水管漏水、爆裂；
3. 马桶配件、水管龙头因使用不当产生问题的；
4. 在墙上张贴、粘挂、钉钉，使墙面产生破损，恢复原状的费用；
5. 屋内桌椅、板凳、床、柜在原有基础上损坏的；
6. 下水管道因使用问题发生堵塞而产生的疏通费用或马桶更换；
7. 地砖、地板、墙砖因使用问题脱落或破损的；
8. 抽油烟机因油污堵塞造成损坏；
9. 屋内其他物品因使用不当产生破损的。

如产生维修项目不在上述范围之内，应根据谁导致谁承担的原则承担，甲乙双方另行协商确定。

- 第七、甲乙双方之间有任何需要沟通或协调事宜，均由丙方代为传达。丙方有义务协调甲乙双方之间的关系，起到积极的作用。
- 第八、如甲乙两方任何一方违反本协议之约定（包括但不限于各自应承担的维修责任），违约方须赔偿对方实际经济损失并承担因此产生的其他相关责任；如因此给丙方的出租代理带来影响或损失的，丙方有权追究违约方的责任。
- 第九、甲乙丙三方在履行本协议期间内如发生争议纠纷的，首先须友好协商解决，协商不成的可向房屋所在地人民法院提起诉讼。
- 第十、本协议基于甲丙两方签署的《北京市房屋出租委托代理合同》之上，如甲丙两方解除《北京市房屋出租委托代理合同》，三方认可本协议一并解除。
- 第十一、本协议自甲乙丙三方签字盖章之日起生效，自甲丙两方《北京市房屋出租委托代理合同》到期之日止结束；本协议一式叁份，甲乙丙三方各执壹份。

甲方：

代理人：

乙方：

签章：

丙方：

联系人：_____

签章：