

武汉市住房保障和房屋管理局 武汉市市场监督管理局 文件

武房发〔2020〕12号

市住房保障房管局 市市场监督管理局关于 启用《武汉市公共租赁住房租赁合同 示范文本》的通知

各区住房保障房管（建设）局、市场监督管理局，市住房保障管理中心、市房产信息中心，各公共租赁住房运营机构：

为进一步规范我市公共租赁住房保障工作，落实《武汉市公共租赁住房保障办法》（武政规〔2020〕3号）的相关规定，市住房保障房管局联合市市场监管局对原《武汉市公共租赁住房租赁合同示范文本》（武房发〔2014〕145号）进行了修订。经研究，现将新修订的《武汉市公共租赁住房租赁合同示范文本》（WF-2020-K7090-01）予以印发，请于2020年6月10日起启用，原旧版合同示范文本同时废止。

附件：武汉市公共租赁住房租赁合同示范文本（2020年修订版）



武汉市公共租赁住房 租赁合同 (示范文本)

武汉市住房保障和房屋管理局
武汉市市场监督管理局

监制

武汉市公共租赁住房租赁合同

合同编号：()

出租方（甲方）：

地址：

联系电话：

承租方（乙方）：

资格证号：

身份证号码：

联系电话：

工作单位：

工作单位通讯地址：

共同承租人（合租人）情况

姓名： 与乙方的关系：

身份证号码：

姓名： 与乙方的关系：

身份证号码：

姓名： 与乙方的关系：

身份证号码：

姓名： 与乙方的关系：

身份证号码：

姓名： 与乙方的关系：

身份证号码：

2. 市场租金标准的 30%;
3. 市场租金标准的 70%;
4. 市场租金标准的 100%。

(三)房屋租金按季度缴交,乙方按季应缴金额为 仟 百 拾 元 角整。首期不足 3 个月的,按实际日期计算;下一季度租金应在上一季度的第三个月 25 号之前向甲方交纳。缴纳租金可以通过下列 方式:

1. 存入甲方指定的 银行专用帐户;
2. 交到甲方指定的代收单位: ;
3. 其它方式 。

(四)合同期满前乙方提前退租的,自起租时间至双方协议提前终止合同之日计算,租金按照实际使用月数计算,不足一个月的按照实际租住天数计算。

(五)公共租赁住房租金实行动态调整。租赁期内,本市依照相关政策文件调整租金标准的,甲方应按照新的租金标准重新计算乙方应缴租金额,并与乙方签订补充协议,乙方应按调整后的租金数额缴纳租金。

第四条 履约保证金和使用押金

(一)甲方交付该房屋前,乙方应按签订合同时的两个月市场租金向甲方缴纳履约保证金,并缴纳 1000 元使用押金。

如乙方按照本合同第三条第二款中第 1 种方式计收租金的,可免于缴纳履约保证金和使用押金。

(二)租赁期内,乙方未按照本合同的约定按时向甲方缴清

房屋使用过程中发生的租金、相关费用，甲方有权从履约保证金中扣除乙方应承担的费用，并通知乙方。甲方从乙方履约保证金中扣款后，乙方应自收到甲方书面通知后 10 日内将其补足。乙方逾期 3 个月以上仍未补足履约保证金的，甲方有权解除合同。

(三) 租赁期内，因乙方保管不当或使用不当造成房屋或附属设施设备损坏或故障，乙方拒绝或怠于承担维修、更换以及赔偿责任的，甲方有权使用乙方使用押金代为进行维修、更换，并通知乙方。甲方完成维修更换并从乙方使用押金中扣款后，乙方应自收到甲方书面通知后 10 日内将其补足，使用押金不足而由甲方垫付部分应一并支付。乙方逾期 3 个月以上仍未补足使用押金、支付垫付部分的，甲方有权解除合同。

(四) 租赁期满、合同终止或解除，履约保证金和使用押金在抵扣应由乙方承担的租金、相关费用以及乙方应承担的违约、维修、赔偿责任后，剩余部分无息返还乙方，不足部分乙方应予以补齐。

第五条 相关费用

(一) 物业服务费用由乙方承担。

如乙方按照本合同第三条第二款中第 1 种方式计收租金的，由政府承担房屋物业服务费用。

(二) 租赁期内涉及房屋使用的各项费用，包括水费、电费、燃气费、通讯费、上网费、有线电视使用费，以及法律法规规定和甲乙双方约定由乙方承担的 _____，均由乙方承担。

第六条 房屋维护及维修

(一) 租赁期内, 甲方应履行房屋的维修义务, 确保房屋及其附属设施设备处于安全和基本适用的状态。由甲方承担维修义务的房屋及其附属设施设备出现损坏时, 乙方应采取适当措施防止损坏扩大, 并及时通知甲方维修或更换。因乙方未采取适当措施或未及时通知甲方维修致使损失扩大, 损失扩大部分应由乙方承担。甲方应在接到乙方通知后的合理期限内进行维修。逾期不维修的, 乙方可代为维修, 费用由甲方承担。

(二) 租赁期内, 未经甲方书面同意, 乙方不得对该房屋进行装修或改变房屋结构和内部设施, 不得添置对房屋结构有影响的设施设备。如乙方擅自拆改、变动或损坏房屋墙体结构, 拆改给排水、供电、燃气管道和设施, 改动墙面、地面、天花板, 更换橱柜、卫浴设备等, 甲方有权要求乙方立即恢复原状并承担相应责任, 发生的费用由乙方承担。乙方拒绝恢复原状或拆改、损坏情节严重的, 甲方有权解除合同、收回房屋, 并要求乙方赔偿相应损失。

(三) 甲方或甲方委托机构对房屋及其附属设施设备进行安全检查或维修时, 乙方应予以积极协助, 不得拒查、拒修。如因乙方拒查、拒修等原因导致房屋不能及时检查、维修而造成的损失或发生安全事故的, 由乙方负全部责任。

(四) 乙方须爱护使用、保管所承租的房屋及其附属设施设备, 在住房设计及建设标准限定的范围内合理使用。对于房屋内部易损易耗设施, 由乙方自行承担维修、更换责任; 因乙方保管

不当或使用不当导致房屋及其附属设施设备发生损坏或故障的，乙方无法维修的，可由甲方负责维修，由乙方承担维修和材料费用或按照市场价由乙方予以赔偿。

第七条 日常管理

（一）甲方应保证房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防方面的安全条件，不得危及人身安全。乙方应执行当地公安消防、市政市容及综合治理等有关规定，并配合甲方或甲方委托机构的监督检查。乙方对所承租房屋内的消防安全负责，不得存放易燃易爆或有毒物品，如乙方承租房屋内发生火灾，由引起火灾责任方承担相应的法律责任，并赔偿受害人因此遭受的全部损失。

（二）租赁期内，乙方应积极配合甲方或甲方委托机构的入户核查、租户信息登记、日常监督管理等工作。

（三）租赁期内，乙方承租房屋只能用于本人及共同申请人自住，不得利用房屋从事经营活动，不得改变房屋居住用途、规划设计用途，不得将房屋分租、转租、转借他人。

（四）租赁期内，乙方不得利用房屋从事违法活动以及其他损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的行为，并保证遵守有关法律法规规定以及房屋所在小区的管理规约。违反相关规定和约定的，乙方承担全部责任。

（五）租赁期内，乙方家庭人口、收入、住房、及资产等情况（新就业职工还包括工作单位）发生变化的，乙方应如实向其租赁资格核准的区住房保障管理部门申报。

（六）乙方和共同承租人就共同租赁行为承担连带责任。

第八条 合同终止

有下列情形之一的，本合同终止，乙方应腾退公共租赁住房：

（一）政府征用、收购、收回或拆除该房屋的，自市、区政府作出行政决定之日起，本合同终止；

（二）租赁合同期满前三个月，乙方未提出续租申请的，合同到期后终止；

（三）乙方因购置个人房产或家庭收入增长等事实的发生，不再符合公共租赁住房租住条件，本合同自事实发生之日起终止；

（四）甲乙双方协商一致提前终止合同的，自双方达成协议之日起，本合同终止。

第九条 合同解除

因不可抗力致使本合同不能履行的，自合同解除通知送达对方之日起，本合同解除。

乙方有下列情形之一的，甲方可单方书面通知乙方解除本合同，收回出租房屋，合同自通知书送达乙方之日起解除。给甲方造成损失的，乙方应赔偿造成的损失。甲方可向乙方户籍所在街道办事处、单位、相关政府部门及社会通报有关情况，并记入诚信档案：

（一）提供虚假证明，采用不正当手段取得公租房保障资格的；

（二）转租、转借配租房屋或者擅自调换配租房屋拒不改正的；

（三）乙方因购置个人房产或家庭收入增长等事实的发生，

不再符合公共租赁住房租住条件，却故意隐瞒超过三个月的；

（四）无正当理由连续 6 个月未缴纳租金，经催缴仍不缴纳的；

（五）损毁、破坏配租房屋，擅自装修房屋和改变房屋用途、结构及配套设施，拒不恢复原状或者不当使用造成重大损失的；

（六）无正当理由连续 6 个月未居住的；

（七）利用该房屋从事非法活动的；

（八）居住期间的行为有害公共秩序与安全，警告三次仍然不改正的；

（九）本合同规定的其他情形；

（十）法律、法规规定的其他情形。

第十条 房屋腾退

（一）租赁合同终止或解除后一周内，乙方应按照原状返还房屋及其附属设施设备并腾退。乙方腾退 3 日内，甲乙双方应对房屋和附属设施设备及水电燃气使用等情况进行现场交验。甲方经检查发现住房及设施有损坏或丢失，乙方应恢复、修理和赔偿；乙方不恢复、修理和赔偿的，甲方可自行组织修理，相关费用从乙方的使用押金和履约保证金中扣除，不足部分由乙方补齐。

（二）甲乙双方完成现场交验，结清租金、履约保证金、使用押金及其他费用，同时乙方向甲方移交房门钥匙及相关物品，双方确认无误并在《退房交验单》上签字盖章后，视为乙方已腾退其承租房屋。

(三) 乙方基于对房屋合理利用形成的附属物归甲方所有，退租时不予补偿。

(四) 租赁合同终止或解除后，乙方不符合租住条件但因客观原因暂时无法退房的，经乙方申请可以给予不超过6个月的搬迁期，搬迁期内仍按合同约定租金数额缴纳。

搬迁期满后，乙方确无其他住房可迁入的，甲方依照相关规定可允许其继续承租，并按项目评定的市场租金计收租金。

第十一条 房屋续租

合同期满后如需续租的，乙方应在合同期满前3个月向甲方提出续租申请。经区房管部门审核通过后，甲乙双方应重新订立合同，并办理相应后续手续。

第十二条 违约责任

(一) 甲方因交付房屋质量问题或怠于履行维修义务，造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担相应法律责任，并赔偿乙方相应损失。由于乙方原因致使损失扩大的，按照本合同第六条第一、三款执行。

(二) 乙方拖欠租金的，甲方有权向人民法院起诉并申请强制执行。

第十三条 合同争议的解决方式

甲、乙双方在本合同履行中如发生争议，由双方协商或申请行政主管部门调解解决；协商或调解不成的，依法按第 种方式解决：

1. 提交武汉仲裁委员会仲裁；

2. 向人民法院起诉。

第十四条 特别约定事项

乙方经区住房保障房管部门核定，租金缴纳标准需要变更的，双方应另行签订补充协议，并相应调整关于履约保证金和使用押金、物业服务费用的约定。

第十五条 其他约定事项

甲乙双方约定，

第十六条 本合同自双方签订之日起生效。本合同及附件一式三份，甲乙双方各执一份，并交所在区房管部门备案一份，每份具有同等法律效力。

甲方：（盖章）

乙方：（签章）

法定代表人：（签章）

共同承租人：（签章）

签订日期： 年 月 日

武汉市住房保障和房屋管理局办公室

2020年6月1日印发
