

攀枝花市住房和城乡建设局

关于公开征求《攀枝花市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》意见建议的通知

为建立健全保障性住房全流程管理制度，进一步规范发展公共租赁住房，更好发挥住房保障在解决群众住房问题中的“补位”作用，依据《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部第11号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）等文件精神，我局研究草拟了《攀枝花市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》，现征求社会公众意见建议。征求意见时间截止到2025年3月24日（公开征求意见时间为30日），有关单位和社会各界人士可通过以下方式提出意见：

一、通过信函方式将意见邮寄至：攀枝花市住房和城乡建设局（市住房保障工作办公室）（地址：四川省攀枝花市东区炳草岗泰隆大厦东楼1210，邮编：617000），并在信封上注明“攀枝花市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）征求意见”字样。

二、通过电子邮件方式将意见发送至：
516285524@qq.com。

附件：1.攀枝花市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）

2.攀枝花市城镇居民公共租赁住房申请审批表

3.收入证明

4.攀枝花市公共租赁住房租赁合同（合同范本）

攀枝花住房和城乡建设局

2025年2月21日

附件 1

攀枝花市公共租赁住房管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为完善本市住房保障体系，规范公共租赁住房（以下简称公租房）管理，根据《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部第 11 号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55 号）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公租房，是指由各级政府投资建设，限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入无房家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性生活。

第三条 本办法适用于我市范围内公租房的申请审核、轮候配租、使用退出、监督管理等工作。

第四条 市住房城乡建设局负责公租房管理政策制定，指导监督各县（区）、国家钒钛高新区公租房管理工作。

财政部门：负责按预算管理规规定做好财政投资建设的公租房相关资金保障工作。

公积金主管部门：负责对接相关业务系统信息共享事项，查询申请人的公积金缴费情况。

教育部门：负责新就业无房人员学历信息核验。

公安部门：负责对接相关业务系统信息共享事项，核验个人身份信息(户籍、居住证信息)、车辆信息、死亡注销户籍人员等信息。

民政部门：负责对接相关业务系统信息共享事项，通过数据查询核验方式获取低保对象、特困人员、低保边缘家庭、刚性支出困难家庭等救助信息，婚姻登记等相关信息；通过交互材料查询核验成年孤儿和收养孤儿家庭相关信息。

人力资源社会保障部门：负责对接相关业务系统信息共享事项，查询核验社会保险参保缴费情况、养老金领取情况、专业技术职称任职资格等信息。

自然资源主管部门：负责查询核验申请人及家庭成员的不动产登记信息。

卫健部门：负责将相关信息共享至省共享平台，共享计划生育家庭特别扶助与出生医学证明信息。

退役军人事务部门：负责查询核验享受国家定期抚恤补助优抚对象信息。

市场监管部门：负责查询申请人及家庭成员开办经营主体情况、外来务工人员所在单位登记注册地信息，包括任职情况及经营主体登记注册信息等。

残联：负责对接相关业务系统信息共享事项，查询核验申请人及家庭成员的残疾信息。

消防救援部门：负责查询核验消防救援人员信息。

工会：负责查询核验工匠、劳模信息。

其他部门：根据住房保障政策要求，法院、税务、人民

银行、金融监管等主管部门负责职能范围内的保障人群相关信息。

各县（区）政府、国家钒钛高新区管委会为公租房监督管理的责任主体，县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门为公租房管理的实施主体，负责资格审核、信访处理、档案管理及本级管理的公租房配租、轮候、租后管理、维修保养等工作。街道办事处（镇人民政府）负责公租房申请条件复审，做好公租房小区自治组织建设、社会管理和服务等工作。

第二章 申请

第五条 申请人包括主申请人和共同申请人。个人申请的，本人为主申请人；家庭申请的，应确定1名家庭成员为主申请人，其他家庭成员为共同申请人，共同申请人是指，夫妻、未成年或无自理能力的子女以及有法定赡养、扶养或者抚养关系并长期共同生活的人员。

第六条 申请公租房须同时符合以下条件：

1. 主申请人须年满18周岁且具有完全民事行为能力；
2. 申请人在本市行政区域内无自有住房且5年内无住房转移纪录，也未享受其他住房保障政策；
3. 唯一住房由房屋安全鉴定机构鉴定为C、D级危房，并同意实施危房改造的视为无房。

第七条 城镇低收入住房困难家庭，在满足第六条列举条件的基础上，还须满足以下条件：

1. 主申请人具有我市户籍；

2. 家庭人均住房建筑面积低于 20 m²;

3. 申请人中有经认定属于分散供养特困人员、最低生活保障对象、最低生活保障边缘家庭成员等低收入人员。

第八条 城镇中等偏下收入无房家庭，在满足第六条列举条件的基础上，还须满足以下条件：

1. 主申请人具有我市户籍；

2. 申请家庭年收入 10 万元以下（不含 10 万元）或个人年收入 5 万元以下（不含 5 万元）。

第九条 新就业无房职工，在满足第六条列举条件的基础上，还须满足以下条件：

1. 主申请人具有普通中专及以上学历；

2. 主申请人自毕业的次月起计算，毕业未满 5 年；

3. 申请人在申请地就业，与用人单位签订 1 年以上劳动（聘用）合同（截至申请日有效合同，下同），且在我市连续缴纳住房公积金或社会保险 6 个月以上；

4. 用人单位未提供住房或者住房补贴（补助）。

第十条 稳定就业的无房外来务工人员（含农民工、农村转移人口），在满足第六条列举条件的基础上，还须满足以下条件：

1. 申请人在申请地就业，与用人单位签订 1 年以上劳动（聘用）合同，且在我市连续缴纳住房公积金或社会保险 6 个月以上；

2. 用人单位未提供住房或者住房补贴（补助）；

3. 申请家庭年收入 10 万元以下（不含 10 万元）或个人

年收入 5 万元以下（不含 5 万元）。

第十一条 申请人存在以下任一条情况，均不纳入保障范围。

1. 申请人将自有住房房屋产权转让他人未满 5 年的，不纳入保障范围。申请人因重大疾病需要转让房屋进行治疗等特殊情况下不受 5 年限制。

2. 申请人中任 1 人购买价值 8 万元以上车辆的，不纳入保障范围。

3. 申请人中任 1 人在工商登记部门注册资金为 10 万元（含 10 万元）以上经营实体（有两个以上注册经营实体的合并统计）。申请人将超过标准的经营实体注销或变更不满 3 年的，不纳入保障范围。

4. 申请人住房公积金余额达 10 万元（含 10 万元）以上，不纳入保障范围。

第十二条 城镇低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入无房家庭需向户籍所在社区递交申请资料；新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员需向就业所在社区递交申请资料。

第十三条 申请公租房，需提交下列相关资料：

1. 书面申请书（含住房情况说明）；
2. 《攀枝花市城镇居民公共租赁住房申请审批表》；
3. 县（区）民政局出具的城镇分散供养特困人员、城镇居民最低生活保障对象、城镇低保边缘家庭等有关印证资料的原件及复印件（低收入住房困难家庭提供）；

4. 主申请人及共同申请人的身份证和户口簿原件及复印件；
5. 外地户籍人口须提供攀枝花居住证原件及复印件；
6. 婚姻状况资料（婚姻关系发生多次变化的，需提供每一次的婚姻关系资料）；
7. 主申请人和共同申请人收入有关印证资料；
8. 主申请人学历证明原件及复印件（新就业无房职工提供）；
9. 主申请人的工作情况说明或劳动（聘用）合同原件及复印件（新就业无房职工、稳定就业的无房外来务工人员提供）；
10. 主申请人所在单位的统一社会信用代码证书复印件加盖公章（新就业无房职工、稳定就业的无房外来务工人员提供）；
11. 主申请人在我市连续缴纳住房公积金或社会保险的年限印证资料（新就业无房职工、稳定就业的无房外来务工人员提供）；
12. 其他相关资料。

第三章 审核

第十四条 初审。社区就主申请人和共同申请人、收入、车辆、住房状况及其他材料是否符合申请条件，采取入户调查、邻里访问、信函索证等方式进行核验、初审。符合条件的，将初审意见和申请材料一并报送所在街道办事处（镇人民政府）。

第十五条 复审。街道办事处（镇人民政府）自收到社区报送的申报资料起5个工作日内，对初审资料进行全面核实和复审。对不符合条件的，一次性书面告知社区，社区应当通知申请人在5个工作日内提供相关证明或资料，否则视为自动放弃申请。对符合条件的，街道办事处（镇人民政府）将复审意见和申请材料一并报送县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门。

第十六条 审核。县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门自收到复审意见和申请资料之日起5个工作日内，对复审材料进行审核，并将符合条件的申请资料转有关部门进行住房保障资格联审联查。联审联查部门应于15个工作日内将审查意见书面反馈县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门。

对经审核不符合条件的，一次性书面告知申请人，申请人有异议的应当在5个工作日内申请再次审核。对符合条件的，将申请人有关情况在社区办公地点、官方网站或媒体等平台公示5个工作日，公示无异议或异议不成立的，作为公租房保障对象予以登记。

第四章 轮候与配租

第十七条 公租房配租应当遵循公开、公平和公正的原则，实行集中配租和常态配租。由各县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门结合可配租房源情况明确配租方式、制定配租方案并向社会公布。已取得公租房资格的申请人，在房源不足的情况下实行轮候管理。

第十八条 符合下列条件之一的申请人在同等条件下可优先配租：

- （一）有分散供养特困人员或最低生活保障对象的；
- （二）有残疾军人、烈士遗属等优抚对象的；
- （三）民政部门认定的孤儿且已年满 18 周岁以上的；
- （四）有残疾人的；
- （五）计划生育家庭特别扶助对象；
- （六）60 周岁及以上老年人的；
- （七）有未成年子女的二孩以上家庭；
- （八）符合规定的其他对象。

第十九条 集中配租通过随机摇号、抽签等方式确定选房顺序；常态配租根据申请人申请时间确定选房顺序。

已享受租赁补贴的申请人，将在分房后自动终止租赁补贴保障资格。

第二十条 符合公租房承租条件的申请人存在以下情况之一的，5 年内不得再次申请：

- （一）未在规定的时问、地点参加选房的；
- （二）参加选房但放弃的；
- （三）已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；
- （四）签订租赁合同后放弃租房的；
- （五）其他放弃保障资格的情况。

第二十一条 符合配租条件的家庭或者个人原则上只能申请承租 1 套公租房。共同申请人数达 4 人以上，可酌情分配 2 套公租房。

第二十二条 申请人应在规定时间内与住房保障部门或运营管理机构签订租赁合同，租赁期限一般不超过 5 年。

第二十三条 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公租房，轮候期不超过 3 年。

第二十四条 轮候期内暂无法安排公租房的，各县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门可向符合条件的轮候对象发放租赁补贴。

第二十五条 东区辖区公租房租金标准按照《关于核定公共租赁住房租金标准的批复》（攀发改价格〔2016〕15 号）执行，其他县（区）、国家钒钛高新区由属地价格管理部门会同财政、住房保障部门参照东区标准共同研究确定，原则上城镇低收入住房困难家庭租赁的公租房租金标准按原廉租住房租金标准执行（仍按原市物价局攀价费〔2008〕43 号规定执行，即 1.00 元/平方米·月），城镇中等偏下收入无房家庭租赁的公租房租金标准不超过同地段、同品质、同类型普通商品市场租金的 60%，新就业无房职工和外来务工人员租赁的公租房租金标准不超过同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的 50%。租金实行动态调整。

第二十六条 公租房租金收入及配套设施租金收入，应当按照政府非税收入管理规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入应优先专项用于维护、管理支出、物业服务经费不足的部分，支持购买公租房保险和加装电梯。租金收入用于上述款项的不足部分由各县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门报同级财政纳入预算。

第五章 使用与退出

第二十七条 承租公租房期间，因就业、子女就学、出行不便等原因，承租人可向住房保障部门或运营管理单位申请互换住房或调换空置房。租赁合同期限内可进行1次互换或调换。

第二十八条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向各县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门提出申请。住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核，经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公租房；拒不腾退的，公租房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公租房。

第二十九条 承租人有下列行为之一，各县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门或运营管理单位应要求其限期整改，未按期整改或拒不整改的，应当退回公租房。

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；
- （二）改变所承租公租房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；
- （四）在公租房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续6个月以上闲置公租房的；
- （六）其他违法或者违约行为。

承租人拒不退回公租房的，县（区）、国家钒钛高新区

住房保障主管部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

第三十条 承租人有下列情形之一，应当腾退公租房，并由县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门终止公租房保障资格：

（一）租赁合同到期续租，经审核不再符合公租房保障条件；

（二）连续6个月以上无正当理由拖欠租金，经催缴仍不缴纳；

（三）租赁期内，通过购买、受赠、继承、婚姻状况变化等方式获得其他住房并不再符合公租房保障条件。

承租人有前款规定情形之一的，可向住房保障部门或运营管理机构申请不超过6个月的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退公租房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，住房保障部门应责令其腾退。逾期未腾退的，住房保障部门可向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公租房。

第三十一条 承租人可在签订租赁合同时指定物品处置人。承租人死亡且无其他共同承租人的，住房保障部门或运营管理机构应通知指定物品处置人，处理遗留在公租房内的物品。物品处置人拒绝处理或联系不上物品处置人的，住房保障部门或运营管理机构可在公证机构见证下收回房屋。

第六章 监督管理

第三十二条 利用相关业务系统信息资源共享平台实现对承租人住房、死亡情况动态监管，发生变化的，不动产登记、民政等部门应及时推送至住房保障部门。

第三十三条 市住房城乡建设局联合市财政局等有关部门应对各县（区）、国家钒钛高新区公租房管理工作开展随机抽查，对不符合规定，督促县区整改。市级相关部门应按照职责分工认真履行监管责任。

各县（区）政府、国家钒钛高新区应加强对公租房资格申请审核、轮候配租、租后管理、动态监管、档案管理等工作的监督检查。

第三十四条 各类租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员不得开展与公租房相关的出租、转租、分租等经纪业务。发现上述行为，由行业主管部门依法依规追究相关单位和人员责任。

第三十五条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公租房的，各县（区）、国家钒钛高新区住房保障主管部门不予受理，给予警告，并记入公租房管理档案。以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公租房的，计入公租房管理档案，登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公租房的，责令限期退回所承租公租房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公租房之日起5年内不得再次申请公租房。

第三十六条 住房城乡建设（住房保障）主管部门及其

工作人员在公租房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第三十七条 本办法施行后，原租赁合同在有效期内的，可继续执行。

第三十八条 本管理办法由市住房城乡建设局负责解释。

第三十九条 本办法自2025年 月 日施行，有效期5年。《攀枝花市城区公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行实施意见》（攀住规建发〔2015〕23号）同时废止。

附件 2

攀枝花市城镇居民公共租赁住房申请审批表

主 申 请 人 情 况	姓名		性别		婚姻 状况		保障 类别	
	现居住地				联系电话			
	户口 所在地				居民 身份证号码			
	现住房结构形 式及建筑面积 (m ²)			家庭人口 数(人)		上年度家庭 总收入(元)		
共 同 申 请	姓名	性别	与申请人关系	居民身份证号码		备 注 (如未成年或60岁 老人或伤残状况等)		

单位证明	<p>该同志自_____年_____月起至今在我单位工作，年可支配收入为：¥_____，大写_____。</p> <p>经办人（必填）：_____ 单位（公章）：_____</p> <p>联系电话（必填）：_____</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
街道办事处或乡（镇）人民政府证明	<p>经调查，该同志： <input type="checkbox"/>无收入，原因是_____。</p> <p>经办人（必填）：_____ 单位（公章）：_____</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>

填表说明：

1. 可支配收入是指本人一年间的工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、养老金及其他劳动所得，但不包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金。

2. 有工作的在“单位证明”栏中写收入证明，其他情况的则在“街道办事处或乡（镇）人民政府证明”栏内填写。

3. 所有共同申请人均须出具此证明，学生需出具学生证。

4. 要求字迹清楚，涂改无效。

附件 4

合同编号：第 号

攀枝花市公共租赁住房租赁合同

(合同范本)

出租方：_____

承租方：_____

房 号：_____

攀枝花市住房和城乡建设局监制

特别条款与提示

一、公共租赁住房系解决城镇低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和符合条件的进城务工人员的阶段性居住困难而修建的保障性生活。凡不具备政府规定条件的公共租赁

住房保障资格的家庭和个人，不得申请租住公共租赁住房。凡未如实申报家庭收入、家庭人口及住房等情况，以欺诈行为骗取入住公共租赁住房的，收回房屋，取消其承租资格，追究其法律责任，并纳入个人信用记录。

二、承租人因家庭人口、家庭收入或住房等情况发生变化不再符合公共租赁住房租住资格的，应当主动告知出租人，租赁合同提前终止，返还公共租赁住房。隐瞒真实情况的，应当承担相应的法律责任；拒不返还的，政府及其授权的主管部门依法或按约定收回。

三、公共租赁住房仅供公共租赁住房保障对象及其家庭成员居住使用，亦可由保障对象之间合租居住使用，承租人不得转借、转租、非居住使用、擅自改变房屋结构或无正当理由连续6个月未在承租房屋内居住，否则收回房屋，并取消其承租资格。

四、承租人应按照合同约定按时足额支付房屋租金。逾期6个月未支付租金的，收回房屋，取消其承租资格，并追究其违约责任。

五、公共租赁住房租赁期限届满，承租人应返还承租房屋。需要继续租住的，应当在合同期满3个月前提出续租申请，经审查符合续租条件的，重新订立住房租赁合同。

六、本合同为公共租赁住房保障对象租住公共租赁住房的重要文书，请妥善收存保管。

攀枝花市公共租赁住房租赁合同使用说明

一、订立本合同前，承租人可对拟承租房屋进行实地查看。双方当事人应当仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、填

充性的内容。对于合同条款及专业用语不理解的，可以向当地住房保障主管部门或法律服务机构咨询。

二、“_____”部分为填写内容。

三、除法律、法规、规章及政策规定的内容及要求（强制执行内容）外，双方当事人应当遵循自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。

四、本合同文本由攀枝花市住房和城乡建设局负责解释。

攀枝花市公共租赁住房租赁合同

出租人：_____

联系地址：_____

承租人：_____

身份证号：_____联系电话：_____

性 别：_____联系地址：_____

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规、规章和政策性文件的规定，遵循平等、公平和诚实信用等原则，承租人和出租人就公共租赁住房租赁事项协商一致，订立本合同。

第一条 出租人资格

本合同出租人为政府住房保障主管部门或许运营管理单位。

第二条 承租人资格

本合同承租人在签约时属于下列第_____种情形：

- (一) 低收入住房困难家庭
- (二) 中等偏下收入无房家庭
- (三) 新就业无房职工
- (四) 外来务工人员

本合同履行中，如承租人的情形发生变化，承租人应当主动告知出租人。同时，本合同双方一致同意：一旦出租人的情形发生变化（不论承租人是否主动告知），出租人应根据承租人变化后的情形调整租

金标准。如租金已按签约时的标准缴交了，发现出租人情形变化后，双方应从情形发生变化之时开始按调整后的租金标准予以计算，并（多退少补）清缴租金。

第三条 公共租赁住房基本情况

（一）出租人出租的公共租赁住房（以下简称该住房）坐落于（区/县/国家钒钛高新区）_____（街/路）_____号_____栋_____单元_____号房屋，该住房建筑面积为_____平方米。

（二）该住房附属设施设备、装饰装修、相关物品清单见本合同附件。该附件作为出租人按照本合同约定向承租人交付该住房和承租人在本合同解除或者终止后返还该住房时的完整验收依据。

第四条 租赁期限、用途

（一）该住房租赁期限为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

（二）该住房仅供主申请人和共同申请人共同居住使用。

第五条 租金标准、支付方式及期限

（一）该住房的租金为_____元/月（大写：_____），物业费_____元/平方米·月及垃圾清运费_____元/月等其他费用交与物业公司。

（二）承租人按季度支付。由承租人在领取该住房钥匙时将本合同为期三个月的租金一次性支付给出租人，提前十个工作日支付下个季度的租金。

（三）承租人采取现金、微信等方式支付（由出租人和承租人自行约定）。

第六条 租房保证金

承租人在房屋交付前，向出租人支付第一次房屋租金时，一并付给出租人租房保证金_____元（大写：×××）。租赁期届满返还房屋时，承租人无违约行为的，出租人全额退还租房保证金本金（不计利息）。

第七条 租赁期间相关费用的承担

租赁期间的相关费用，双方约定按照下列方式承担：

（一）与该住房有关的共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造的专项维修资金及相关规定应由出租人承担的其他费用，由出租人承担。

（二）房屋租赁期间，发生的与使用承租房屋相关的费用，包括但不限于水电气费、物业服务费、电视电话网络费、垃圾处理费、车辆停放服务费，由承租人承担。

第八条 房屋的交付及返还

（一）出租人将该住房交付承租人：本合同附件载明的《房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单》，经双方交验签字并移交该住房钥匙为交付。

（二）租赁期满不再续租或申请续租未予核准，以及租赁期间承租人不再符合公共租赁住房租住条件须提前返还房屋的，承租人自收到出租人返还房屋通知之日起 20 日内，将该住房及附属设施设备和相关物品返还出租人。返还房屋时，承租人应当保持该住房及附属设施设备的正常使用状态，结清租金、费用等全部款项。

返还房屋后承租人遗留的物品，出租人可作废弃物处理。

第九条 房屋及附属设施设备、相关物品的维修

本合同所称维修，包括但不限于对房屋、附属设施设备及相关物品的维护、修理、更换。

（一）租赁期间，出租人承担不可归责于承租人的下列项目的维修：

- 1.共用部位、共用设施设备；
- 2.房屋基础、墙体、柱、梁、楼地板、天棚等构件；
- 3.相关规定由出租人承担维修义务的项目；
- 4.依法由维修资金开支的维修科目；

（二）租赁期间，承租人承担下列项目的维修：

- 1.房屋门窗的玻璃及门框扇、窗框扇等；
- 2.分户水表后的水管、水龙头、洗涤盆、大便器等给排水设施；
- 3.分户电表后的电线、插座、开关、灯具等供电照明设施；
- 4.故意或者过失损坏的房屋构件、配套设施设备及相关物品等；

（三）应当由第三人维修的，由出租人负责联系维修，承租人也可以自行联系维修。

（四）承租人负责维修的项目，承租人可以自主选择维修人，维修费用自行承担。

房屋所在小区及房屋对维修的项目在规格、尺寸、材料、工艺等方面有统一要求的，承租人按照统一要求进行维修。

（五）出租人因维修影响承租人居住的，相应减少租金或者延长租赁期限。

（六）出租人对该住房进行检查或维修，承租人给予必要的协助。因承租人原因导致该住房未及时检查、维修导致人身伤害、财产损失的，由承租人承担相应的法律责任。

(七)任何一方怠于履行维修义务而导致损失，造成自己损失的自行承担，造成对方或者第三人人身伤害、财产损失的承担相应的法律责任。

第十条 房屋的使用

(一)承租人应安全、合理地使用该住房、附属设施设备及相关物品。因使用不当、擅自拆除或者改造导致该住房、附属设施设备及相关物品损坏的，承租人负责修复或者赔偿。承租人不得有下列危及人身和房屋安全的行为：

- 1.擅自拉接电线或使用不合格的电器、电线、插座、开关等设备或超负荷用电、窃电；
- 2.擅自改装室内给排水、燃气管线；
- 3.在房屋内或者公共部位存放易燃易爆、有毒有害等危险物品；
- 4.在房屋内堆放超出房屋使用荷载的物品；
- 5.其他危及人身和房屋安全的行为。

(二)承租人不得改变房屋的内部结构、设施和对房屋结构有影响的设备。承租人需要对房屋进行改善，包括但不限于装饰装修、更换门窗、加装防护栏，在征得出租人书面同意后方可实施，费用由承租人承担。返还房屋时，承租人不得拆除改善的部分，出租人不补偿承租人因改善而支出的费用。

承租人未经书面同意擅自改善或者返还房屋时拆除改善部分的，应当恢复原状或者赔偿损失。

第十一条 租赁合同的变更

因实施城乡规划、房屋被征收征用，出租人提前收回该住房的，应对承租人先行安置。承租人可在出租人提供的其他房源中选择住房继续承租，双方订立变更协议。

第十二条 租赁合同的提前终止和承继

（一）租赁期间出现下列情形的，本合同终止，由此造成的损失双方互不承担责任：

1.因战争、地震、洪水等不可抗力导致该住房及附属设施设备灭失或者严重损坏无法使用的；

2.法律法规规定或双方约定终止的其他情形。

（二）租赁期间，承租人因家庭人口、家庭收入及住房等情况发生变化，不再符合公共租赁住房租住资格条件的，本合同终止。承租人应当及时向当地住房保障主管部门申报，并返还租赁房屋。隐瞒不报或拒绝返还租赁房屋的，承担相应的法律责任。

（三）承租人在承租期间死亡的，共同申请人可以继续承租该住房，租赁期限为本合同剩余租赁期限。

第十三条 租赁合同的续签

承租人在本合同租赁期限届满后需要继续租赁的，提前3个月向当地住房保障主管部门书面提出实物配租续租申请。经住房保障主管部门审核同意的，出租人与承租人续签租赁合同。

第十四条 单方解除权的行使

（一）出租人有下列行为之一的，承租人有权单方解除合同：

- 1.未按约定交付房屋或者交付的房屋不符合质量安全标准的；
- 2.未按本合同约定履行房屋维修义务，严重影响正常使用的；

(二) 承租人有下列行为之一的，出租人有权单方解除合同，提前收回出租房屋：

1. 未如实申报家庭收入、家庭人口或住房状况，骗取公共租赁住房租住资格的；

2. 转借、转租或者利用承租房屋从事经营活动、擅自调换承租房屋的；

3. 承租人在租赁期间，承租或者承购其他保障性住房的；

4. 擅自拆除或者改造承租房屋结构及附属设施设备，在出租人提出的合理期限内未修复的；

5. 故意或者过失损坏承租房屋，在出租人提出的合理期限内未修复的；

6. 无正当理由连续 3 个月未在承租房屋内居住的；

7. 逾期 6 个月未支付租金的；

8. 利用承租房屋进行违法犯罪活动的；

9. 不按约定安全使用房屋导致房屋结构损坏、火灾等重大安全事故的；

第十五条 出租人的违约责任

出租人有下列行为之一的，向承租人支付本合同租金总额 30% 的违约金，并赔偿承租人超出违约金以外的损失部分：

(一) 因房屋权属争议导致本合同无效或本合同目的无法实现的；

(二) 本合同第十四条第(一)项所列行为之一的。

第十六条 承租人的违约责任

承租人有下列行为之一的，向出租人支付本合同租金总额 30% 的违约金，并赔偿出租人超出违约金以外的损失部分：

(一) 违反使用、维修、返还等约定义务的；

(二) 本合同第十四条第(二)项所列行为之一的；

承租人逾期支付租金的，自本合同约定的支付日起，每逾期一日，按日租金的3倍向出租人支付违约金。

承租人逾期返还该房屋及附属设施设备、相关物品的，自约定返还房屋之日起，按日向出租人支付原日租金3倍的违约金，并按同期商品住房市场租金标准向出租人赔偿损失。

第十七条 房屋的强制收回

承租人违反相关法律、法规、规章、政策规定及本合同约定，应当返还房屋而拒不返还的，出租人可依法强制收回，承租人承担一切责任和后果。

第十八条 争议解决方式

本合同履行中发生的争议，法律、法规、规章、政策有相关规定的，按规定执行；没有规定的，双方可以协商和解，也可以请求有关主管部门调解。和解、调解不成的，双方可向租赁住房所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十九条 其他事项

双方确认：出租人已提请承租人特别注意合同第一页“特别条款与提示”及合同中有关权利义务的全部条款，对其做全面、准确的理解，承租人已认真阅读并充分理解本合同所有内容。本合同一式二份，具有同等法律效力，其中出租人一份，承租人一份。本合同自双方签字或盖章之日起生效，至双方权利义务履行完毕终止。

本合同未尽事宜，双方可以订立补充协议。本合同的附件和补充协议是本合同不可分割的部分。

附件：《房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单》（住房保障部门或运营管理机构自拟）

出租人（盖章）：

承租人（盖手印）：

代理人：

代理人：

订立时间： 年 月 日