

合同编号：_____

江门市市本级公共租赁住房租赁合同

出租方（甲方）：江门市住房和城乡建设局

承租人(乙方)：

承租人身份证号码：

房屋管理单位（丙方）：江门市市区公房管理中心

根据《中华人民共和国民法典》《江门市公共租赁住房管理实施细则（2024 年修订）》和相关法律、法规规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方将公共租赁住房（以下简称“公租房”）出租给乙方居住使用、丙方受托开展具体租赁管理相关事宜，订立本合同。

第一条 房屋的坐落、建筑面积、装修、设施情况

（一）甲方同意将坐落于江门市_____区_____小区_____（幢、号）_____单元_____房的公租房（以下简称“该房屋”）出租给乙方居住使用，乙方愿意承租。

（二）该房屋建筑面积_____平方米，户型为___室___厅___厨___卫。

（三）该房屋现有装修、设施设备详见附件一《房屋设施清单》，该附件作为房屋交付及合同解除、终止时房屋退回验收的依据。

（四）乙方已充分了解该房屋的相关情况，清楚该房屋为公租房，且对该房屋面积、质量、设施、设备等现状均没有任何异议。

第二条 租赁期限、用途

(一) 乙方承租该房屋租赁期自____年__月__日起至____年__月__日止。

(二) 该房屋仅限乙方居住或与其家庭成员共同居住，未经甲方书面同意，不得擅自处置该房屋，不得互换、出借、转租（含私自合租）、抵押、作价出售该房屋或以任何方式将该房屋提供给第三方使用，不得将该房屋用于经营性用途、改变使用功能或闲置。

第三条 租金及支付方式

(一) 该房屋按建筑面积计算租金。租赁期内月租金为人民币（大写）：
_____（¥_____元）。

(二) 租金按月结算，乙方必须在每月 20 日前缴付当月租金，租金统一缴至丙方以下指定账户：

乙方选择下述第____种方式缴纳租金：

1. 委托中国建设银行划缴租金，划缴租金账号信息：

户名：_____，

账号：_____，

开户行：_____。

2. 每月直接到丙方下属工作站缴纳租金。

3. 线上途径缴纳租金。

(三) 乙方租赁该房屋，如租赁时间不足一个月的，按当月的实际天数计算租金。

(四) 乙方承租该房屋租赁期内，如遇租金执行标准调整，仍按本合

同约定的租金标准执行。续签合同的，则按照新的租金执行标准执行。

第四条 履约保证金

（一）本合同签订之日，乙方须向丙方缴纳三个月租金的款项，即人民币（大写）_____（¥_____元），作为履行本合同的租赁保证金。履约保证金收据号_____。

（二）合同终止或解除后，履约保证金除抵扣应由乙方承担的租金、水电气及物业管理费等费用以及乙方应承担的违约赔偿责任外，剩余部分一次性无息返还给乙方。

（三）租赁期内，因乙方过错造成房屋及附属设施、设备损坏或拖欠水电费或因乙方违约行为所产生的费用，丙方有权从履约保证金中扣除，不足扣除的，由乙方补足。履约保证金扣除后，乙方应在十日内补足。

（四）履约保证金收据丢失的，乙方要按照丙方的要求及时到丙方下属工作站办理挂失手续。

第五条 甲方权利和义务

（一）按照《江门市公共租赁住房管理实施细则（2024年修订）》等相关法律、法规规定和本合同约定，依职权监督管理包含该房屋在内的江门市市本级公租房的申请与审核、分配、租赁、使用（含物业服务）与退出等。

（二）根据与丙方签署的相关委托运营管理协议，委托丙方负责包含该房屋在内的江门市市本级公租房的运营管理工作，授权丙方与乙方签署本合同，签字盖章后合同生效。

（三）按照《江门市公共租赁住房管理实施细则（2024年修订）》等

相关法律、法规规定和本合同约定，定期对乙方公租房保障资格开展审核，并按照资格审核等情况续签合同、调整乙方租金或责令乙方腾退该房屋等；查处并公示（含纳入金融信用信息基础数据库）乙方相关违法、违规、违约行为等。

第六条 乙方权利和义务

（一）认真阅读并清晰理解《公共租赁住房管理办法》、《广东省城镇住房保障办法》、《江门市公共租赁住房管理实施细则（2024 年修订）》和本合同等文件，履行相关义务，按规定办理配租确认、签订本合同和物业服务协议（合同）（未实施物业管理的除外）、公租房保障资格审核、续约、腾退等相关手续，并按照本合同约定的租赁用途和使用要求合理使用该房屋、按照物业服务协议（合同）约定支付该房屋物业服务费用（标准若有调整的按调整后标准执行）、楼宇电梯电费、楼梯照明电费、车位租赁费等；根据保障性住房和物业服务相关法律、法规规定，以及甲方、丙方或有关机关依照相关法律、法规提出的要求，落实或配合做好该房屋所在小区物业服务等相关工作。

（二）依本合同约定按期缴纳该房屋租金，租金缴至丙方指定对公账户即视为已向甲方履行缴费义务；如乙方选择委托银行代扣，则：

1. 承诺为指定账户的合法所有者，保证所提供的指定账户等信息资料真实、准确、完整。如拟更换账户，及时按丙方规定进行变更，否则由此产生的损失和风险由乙方自行承担。

2. 自愿授权中国建设银行依据丙方所提供的缴费项目信息，从乙方指定账户划款至丙方收款账户，乙方指定账户带有密码或预留印鉴的，乙方授权

中国建设银行扣划款项时不再核对银行卡、密码或印鉴。

3. 乙方承诺扣款日，指定账户状态保持正常（并未发生挂失、冻结、撤销等），且账户余额及支付限额足以支付缴费项目款项。如账户状态不正常或账户余额不足，银行方不能完成款项扣划，由此产生的损失和风险由乙方自行承担。

4. 若乙方被银行告知无法足额划扣租金，乙方应当在收到甲方、丙方或银行通知的五个工作日内，以现金或其他方式向丙方缴纳租金。

（三）向供水、供电、燃气、有线电视、电信、环卫、物业服务管理等单位申请办理开户和变更手续，相关费用由乙方自行承担。

（四）保证该房屋仅限自己居住或与自己家庭成员共同居住，未经甲方书面同意，不得擅自处置该房屋，不得互换、出借、转租（含私自合租）、抵押、作价出售该房屋或以任何方式将该房屋提供给第三方使用，不得将该房屋用于经营性用途、改变使用功能或闲置。

（五）自觉遵守物业小区内物业管理的各项规定，规范车辆（含机动车和非机动车、电动汽车、电动自行车、电动摩托车、电动三轮车）行驶停放和文明饲养宠物，不得影响其他住户，如因不文明行为被其他住户投诉的，经核实情况属实的，应当及时纠正。拒不配合纠正的，甲方、丙方有权责令其腾退该房屋或为其调换其他房屋，乙方不得拒绝。

（六）爱护和合理使用房屋及附属设备。本合同签订后 1 个月内如出现设备设施自然损坏不能正常使用的由甲方承担维修责任，1 个月之后除房屋及其设备自然损坏外的由乙方自行承担。如因室内用气、用火、电路使用不当（包括但不限于电动车、充电宝、手机等充电行为以至家用电器的使

用不当等），导致室内发生火情及触电情况所造成的一切损失，均由乙方承担。

（七）一切嵌在该房屋结构内的附属设施（除另有约定外）一律不准拆除。

（八）未经丙方书面同意，不得对房屋（含公共部分）进行装修、扩建、加建、改建（含改变间隔）。如因特殊情况，确需对房屋进行装修的，在对房屋进行装饰装修时，需将设计方案报丙方书面同意后方可施工，装修方案不得破坏房屋主体结构、不得改变房屋原有使用功能，且装修产生的全部费用由乙方自行承担，租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除另有约定外，针对装修，丙方有权选择以下方式中的一种处理：

1. 依附于该房屋的装修归甲方所有；
2. 要求乙方恢复交付时的该房屋原状；
3. 向乙方收取拆除装修恢复房屋原状工程发生的全部费用。

若乙方拒不支付上述费用的，丙方有权直接从履约保证金中扣除，不足部分由乙方补足。

（九）负责该房屋的使用安全、消防安全和用电用气安全责任。不得在该房屋内及公共地方储存、堆放杂物或危险品，防止事故发生；协助做好该房屋及其设备的安全检查，不得以任何理由和借口拒绝甲方、丙方或物业服务企业人员入屋进行房屋安全检查；发现房屋及其设备自然损坏时，及时通知丙方并积极配合丙方检查和维修。

（十）甲方若因政策调整或需要对该房屋进行解危、加固、维修、改建或因城市建设需要拆迁等，需提前收回该房屋，甲方应当提前 30 天书面

通知乙方，乙方应当按照书面通知，在规定时间内，可选择以下任一种方式安置，且不得向甲方主张任何费用和损失。

1. 提前解除本合同，无条件自行安置。

2. 服从甲方的安置，在规定的时间内完成搬迁，不得以任何借口刁难、拖延或阻挠，因延误期限造成甲方和他人财产损失的，由乙方负责。

（十一）本合同终止或提前解除的，要按期将该房屋及附属设施、设备交还给丙方，按本合同第九条办理退房手续。

如本合同期满乙方需申请续租的，应在本合同期满 3 个月前向甲方提出申请，如实申报家庭人口、收入、住房、财产等变动情况，经甲方审核仍符合公租房保障资格的，可与丙方重新签订租赁合同，继续承租该房屋。如乙方家庭人口等发生变化，需重新安排其他房源的，乙方应服从甲方安排，并签订新的租赁合同。

如乙方未按规定提出续租申请或不服从甲方安排的，租赁期满应当腾退该房屋，拒不腾退的，应按照本合同第九、十条等有关约定执行相关处理措施。

（十二）出现下列任何情形之一的，乙方应主动申报退出该房屋：

1. 通过购买、受赠、继承等方式获得住房或居住权（含人才住房等其他保障性住房），并超过本市住房保障人均住房面积标准的。

2. 出现其他不符合公租房保障条件的。

乙方应在相关情形发生之日起十日内向丙方提交书面申报材料，由丙方上报甲方。逾期未申报的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同并收回该房屋。

（十三）根据《江门市公共租赁住房管理实施细则（2024 年修订）》第二十二条（七）规定，已租住公房的，应于签订本合同三十日内退出原租住公房。

（十四）乙方因该房屋质量问题、家庭情况或人口发生变化、楼梯房高楼层影响居住、租金承受压力较大等，且符合相关文件要求的，可以向甲方书面申请调换该房屋，经甲方审核同意后，解除本合同，并办理退房、换房手续。

（十五）乙方在租赁期内，同意授权丙方采集本人及家庭成员人脸信息，用于小区门禁出入、电梯使用以及保障资格年审、变更、租金催缴等。

第七条 丙方权利和义务

（一）根据与甲方签署的相关委托运营管理协议，负责该房屋等江门市本级公租房的运营管理工作，在本合同约定的期限内将该房屋交付乙方使用，并与乙方签署本合同。

（二）根据本合同约定，向乙方收取该房屋租金、履约保证金，并负责开具缴费票据、租金台账登记、欠费催告、代扣业务办理等工作。

（三）负责履约保证金台账保管、退房时费用抵扣核算、保证金退还、出具保证金相关业务回执。

（四）组织乙方开展现场交房核验，共同核对附件一《房屋设施清单》并签字确认。租赁期满或合同解除时，牵头组织房屋现场验收，核对水电气物业欠费、房屋设施完好情况，并办理退房手续。

（五）统一受理乙方房屋维修申报，现场区分甲方、乙方维修责任。属于甲方维修范围的由丙方统一组织维修施工；属于乙方维修责任的，由乙方

负责修复或赔偿。

（六）常态化入户开展房屋结构、消防、用电用气等安全巡查，记录房屋使用状况；发现乙方互换、出借、转租（含私自合租）、抵押、作价出售该房屋或以任何方式将该房屋提供给第三方使用，或者私拉电线、堆放危险品、违规装修等违法、违规、违约行为，应当采取现场劝阻、制止、书面责令整改等处置措施，并同步报送甲方。

（七）协助甲方开展公租房保障资格审核工作，通知乙方及时参加年审。

（八）常态化受理乙方家庭人口、住房、联系方式等变更书面申报，收集材料后报送甲方。

（九）入户核查乙方实际居住情况，核实房屋长期空置、转借他人等违规情形，形成核查记录移交甲方处置。

（十）开展违规行为处置、清退工作。发现乙方欠租、转租、改变房屋用途等违法、违规、违约行为，应当采取约谈警示、书面责令整改等处置措施，并同步报送甲方。

（十一）作为甲方日常对外联络窗口，接收乙方咨询、投诉、信访，协调物业邻里纠纷；本合同全部催告、整改、解除文书可由丙方代为送达，丙方送达记录等同于甲方有效送达凭证。

（十二）建立一户一档承租人完整档案，统一保管租赁合同、设施清单、资格材料、巡查记录、催告文书、验收资料，长期归档留存。

（十三）丙方仅负责事务性管理，无权单独作出减免租金、免收保证金、延长租期、同意房屋转租调换、豁免乙方违约责任等实质性承诺，前述

事项必须经甲方书面批准方可生效；丙方不享有房屋所有权、出租处置权，不得单方变更、解除本合同。

第八条 合同的变更、解除与终止

（一）甲、乙、丙三方可以协商变更或提前解除本合同。

（二）因甲方未履行房屋交付、修缮义务，或丙方受托管理未尽职责的，乙方有权解除合同：

1. 所提供房屋不符合约定条件，且严重影响居住使用的；
2. 丙方未尽房屋和共用设施设备修缮义务，且严重影响居住使用的。

（三）乙方有下列情形之一的，甲方、丙方有权解除本合同（自书面通知送达乙方之日起解除），收回该房屋：

1. 以隐瞒事实、提供虚假材料等不正当手段骗租该房屋的。
2. 经审核，家庭人口、收入、住房、财产等发生变动，不再符合公租房保障条件，取消公租房保障资格的。
3. 无正当理由连续 6 个月以上未在该房屋内居住的，或者无正当理由连续 2 个月或累计 6 个月以上未缴纳该房屋租金的。
4. 擅自处置该房屋（包括但不限于互换、出借、转租、抵押、作价出售该房屋或以任何方式将该房屋提供给第三方使用等），或者将该房屋用于经营性用途的。
5. 改变该房屋用途、破坏或擅自装修该房屋（包括内部结构和配套设施等）拒不恢复原状的。
6. 因故意或重大过失，造成该房屋或其所在建筑物严重损毁的。
7. 在该房屋从事违法活动的。

8. 法律、法规规定或本合同约定的其他违法、违约情形。

（四）因不可抗力、政府征收、政策调整、公共资源统筹调配等原因，本合同终止。

（五）符合本合同约定情况，一方当事人主张解除本合同的，应当书面通知其他当事人。有异议的当事人，可以在法律规定的期限内向甲方所在地人民法院请求确认解除合同效力，逾期未向人民法院提出请求的，本合同自书面通知送达之日起解除。

（六）本合同期满自然终止。

第九条 乙方办理退房程序

（一）乙方应当在本合同解除或终止或收到相关书面通知之日起三十日内，按照本合同约定或相关书面通知要求，办理腾退该房屋手续。具体流程如下：

1. 乙方结清该房屋有关费用（包括租金、水费、电费、有线电视管理费、小区物业服务费等应当由乙方缴纳的相关费用）。

2. 乙方搬离该房屋内属于乙方的所有物品（逾期未搬离的物品，视为弃置物，甲方、丙方有权处理）、迁出户口，清理该房屋垃圾、杂物等，保证该房屋完好，附属设施、设备处于能够正常使用状态。

3. 丙方、乙方以附件一作为依据，在双方约定时间内共同对该房屋现状和附属设施、设备等进行现场交验。如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出，当场难以检测判断的，应于3个工作日内向对方主张。

4. 满足以上退房条件的，乙方到丙方相关工作站办理退房手续（交还钥匙等），并持下列资料办理履约保证金退还：

（1）乙方本人办理的，需持本人身份证（原件和复印件）、银行卡/存折（原件和复印件）、保证金收据（原件）。

（2）乙方委托他人办理的，需持委托书（原件）、委托人和被委托人的身份证明（原件和复印件）、委托人银行卡/存折（原件和复印件）、保证金收据（原件）。

（二）乙方有正当理由暂时无法腾退的，应当在本合同解除或终止或收到相关书面通知之日起十日内，向甲方书面申请（需附上相关佐证材料）临时延长居住期限，经甲方、丙方审核同意的，可给予最长不超过 6 个月的延长租住期，延长期内租金按照该房屋所在地房屋租金市场参考价计收；无正当理由乙方逾期不腾退并拒不执行的，甲方、丙方可以依法申请人民法院强制执行，并按照房屋所在地房屋租金市场参考价的 2 倍计收，乙方承担因此产生的一切责任和后果。

延长居住期满后，乙方确无其他住房的，可向甲方提出书面申请，经甲方、丙方审核同意的可以继续租住该房屋，租金按照该房屋所在地房屋租金市场参考价计收。

（三）因乙方失联或去世，且无法联系乙方法定关系人等原因，导致该房屋内乙方个人物品无法搬离的，丙方在履行告知程序后，可以邀请该房屋所在社区工作人员见证，清理该房屋内乙方个人物品后，办理退房手续。

第十条 违约责任

（一）甲、乙、丙任何一方因违反本合同或相关法律、法规规定等，导致造成严重不良影响的，应当限期主动消除影响，赔偿因此给无过错方造成的损失，并承担相关法律责任，同时无过错方可以书面通知过错方单方解除

本合同和依法索赔，以及追究相关法律责任，且不承担任何责任。

（二）乙方无正当理由违反本合同第六条第（二）项规定拖欠租金的，除补缴全部欠租外还应支付违约金，违约金自欠租之日起每日按拖欠租金总额的 2%计收，逾期支付租金达 15 天或以上，甲方有权解除本合同。

（三）乙方长期恶意拖欠租金、拒不履行本合同约定缴费义务，经丙方多次催告仍不缴纳的，甲方将依法启动非诉执行等流程，依规追缴拖欠租金、违约金及相关费用。

（四）乙方违反本合同第六条或存在本合同第八条第（三）项约定的违约行为之一的，经甲方确认的，丙方有权没收乙方交纳的全部履约保证金，用于抵扣乙方拖欠的租金、违约金等费用和弥补甲方的实际损失。没收履约保证金不影响丙方要求乙方支付欠付租金、违约金、赔偿金等其他款项的权利；若履约保证金不足以弥补甲方实际损失及乙方应付的各项款项的，甲方、丙方有权继续向乙方追偿。

（五）乙方存在本合同第八条第（三）项 4、7、8 行为之一的，除缴纳租金外，应当按丙方书面通知限期整改，并按照违约期间租金总额的 30%向丙方支付违约金。

（六）乙方违反本合同第六条第（七）项规定或存在本合同第八条第（三）项 5、6 行为之一的，除缴纳租金外，应当按丙方书面通知限期予以修复或支付恢复工程的全部费用。

（七）乙方违反本合同或相关法律、法规规定，甲方应当根据《江门市公共租赁住房管理实施细则（2024 年修订）》等有关规定，在门户网站等公示乙方有关违法或违约行为，并可以将乙方有关违法或违约行为纳入金融

信用信息基础数据库。

第十一条 免责条件

（一）因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙、丙三方互不承担责任（不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”）。

（二）若因政策变更、职能部门变更等原因，需要拆除或改造该房屋等，导致甲、乙、丙三方损失或本合同无法继续履行的，甲、乙、丙三方互不承担责任。

（三）因本条款第（一）（二）项原因终止合同的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

第十二条 争议的解决

本合同执行过程中发生的任何争议，甲、乙、丙三方应当通过友好协商解决，协商不成的向该房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。因履行过程中产生争议的，因此产生的相应费用（包括但不限于公证费、评估费、鉴定费、保全费（含保全责任保险投保费）、诉讼费、送达费、执行费、交通费、住宿费、律师费等全部费用）由违约方承担。

第十三条 附则

（一）本合同要求未尽事宜，按照《中华人民共和国民法典》、保障性住房和物业服务等相关法律、法规规定执行；经甲、乙、丙三方协商一致，可订立补充条款，补充条款及附件均属本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）乙、丙双方确认，本合同所有的通知、告知等均是指书面形式。

在本合同履行过程中，所有通知、文件、文书、资料等，均可以向本合同约定的通讯地址、通讯电话进行送达，任何一方如果迁址、变更通讯地址、通讯电话的，应当在变更后 10 日内将新的通讯地址、通讯电话书面告知对方，不予告知的视为未变更；未履行书面通知义务的，其中一方按原地址或联络方式邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务；当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以短信、电邮方式交付的，发出或者投邮后即视为送达。以寄出方式交付的，一经寄出第二天即视为送达。

1. 丙方（房屋管理单位）的通讯地址：_____，
通讯电话为：_____。

2. 乙方所承租的该房屋为通讯地址，通讯电话为：_____。

（三）本合同自签字盖章后生效。本合同一式贰份，乙方、丙方各执壹份，具有同等法律效力。

甲方：江门市住房和城乡建设局

乙方（签字、按手印）：

丙方：江门市市区公房管理中心

身份证号码：

（盖章）

经办人：

联系地址：

联系地址：

联系电话：

联系电话：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件一：

房屋设施清单

1. 结构：【钢筋混凝土】、【其它】：（ ）
2. 外墙面：【釉面砖】、【外墙漆】、【其它】：（ ）
3. 地面：【抛光砖】、【耐磨砖】、【其它】：（ ）
4. 房厅内墙面：【煨灰】、【扫乳胶漆】、【其它】：（ ）
5. 厕所内墙面：【瓷砖】、【其它】：（ ）
6. 厨房内墙面：【瓷砖】、【其它】：（ ）
7. 窗：【铝合金窗】、【其它】：（ ）
8. 入户（厅）门：【木门】、【铁门】、【不锈钢门】、【防火门】、【其它】：（ ）
9. 房门：【木门】、【钢化门】、【其它】：（ ）
10. 厨房门：【木门】、【塑料门】、【其它】：（ ）
11. 厕所门：【木门】、【塑料门】、【其它】：（ ）
12. 阳台门：【铝合金门】、【铁门】、【其它】：（ ）
13. 厨房：洗菜盘（ ）个；水龙头（ ）个；灶基：水泥板、花岗岩（ ）个
14. 厕所：洗手盘（ ）个；大便器（ ）个；水龙头（ ）个；水箱（ ）个；
15. 照明：厅：光管（ ）支，吸顶灯（ ）个；房：光管（ ）支，吸顶灯（ ）个
- 厨房：灯泡（ ）个，光管（ ）支，吸顶灯（ ）个

厕所：灯泡（ ）个，光管（ ）支，吸顶灯（ ）个

16. 电表：独立、共用、其它，水表：独立、共用、其它

17. 备注：

注：乙、丙双方应核对装修、物品交付使用时的数量、规格、使用状况等。

附件二：

承租人常住家庭成员名单

序号	姓名	性别	年龄	与承租人 关系	证件类型	证件号码	备注
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							