

合同备案编号：

# 济南市住房租赁托管合同

委托人（产权人）：\_\_\_\_\_

受托人（住房租赁企业）：\_\_\_\_\_

济南市住房和城乡建设局

制定

济南市市场监督管理局

# 说明

1.本合同为示范文本，由济南市住房和城乡建设局、济南市市场监督管理局共同制定，在本市行政区域内适用。

2.签订本合同前，委托人应当向受托人出示不动产权证书（房屋所有权证）或其他房屋合法来源证明原件；受托人应当向委托人出示住房租赁企业营业执照。

3.根据《关于支持住房租赁企业盘活社会闲置存量住房用于租赁住房的实施意见（试行）》、《关于支持改建非居住存量房屋用作租赁住房的实施意见（试行）》的规定，本市托管的租赁住房应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，不得按床位等方式变相分割出租。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不得出租供人员居住。住宅标准房屋人均居住面积不得低于6平方米，每个房间居住的人数不得超过2人；产业园区宿舍标准房屋人均居住面积不得低于4平方米，每个房间居住人数不得超过4人，有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外。法律法规另有规定的，从其规定。

4.本合同文本【□】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【□】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定的，应当在空格部位打×，以示删除。

5.本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，双方可以根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定。

6.本合同签订后15个工作日内，双方当事人应当办理住房租赁登记备案。登记备案信息发生变更的，应及时办理变更备案。

7.本合同适用于房屋所有权人或代理人委托住房租赁企业经营住房租赁的行为。

# 济南市住房租赁托管合同

委托人与受托人在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》及《商品房屋租赁管理办法》《济南市人民政府办公厅关于培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》等法律法规和指导意见，就住房租赁托管服务相关内容协商一致，签订本合同。

委托人（甲方）：\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【其它：\_\_\_\_\_】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

【法定代理人】【委托代理人】：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【其它：\_\_\_\_\_】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

（委托人为多人时，可相应增加）

受托人（乙方）：\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【其它：\_\_\_\_\_】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

【法定代理人】【委托代理人】：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【其它：\_\_\_\_\_】

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

## 第一条 托管房屋基本情况

(一)房屋坐落: \_\_\_\_\_ (应与房屋所有权证明或其他房屋合法来源证明记载一致,且不允许单套房屋分割托管给不同租赁企业),属 \_\_\_\_\_ 街道办事处(乡镇) \_\_\_\_\_ 居民委员会(村委会)辖区。

(二)自然状况:所在建筑物地上总层数为 \_\_\_\_\_ 层,本房屋在第 \_\_\_\_\_ 层;【建筑】【使用】面积: \_\_\_\_\_ 平方米;结构类型:【砖混】【钢混】【其它: \_\_\_\_\_】;户型: \_\_\_\_\_ 室 \_\_\_\_\_ 厅 \_\_\_\_\_ 卫 \_\_\_\_\_ 厨。该房屋附属【储藏室】【地下室】【小房】,编号: \_\_\_\_\_,【建筑面积】【使用面积】为 \_\_\_\_\_ 平方米;【车库】【车位】,编号: \_\_\_\_\_,【建筑面积】【使用面积】为 \_\_\_\_\_ 平方米。

(三)权属状况:【不动产权证书(房屋所有权证)】【买卖合同】【其它: \_\_\_\_\_】的编号: \_\_\_\_\_。房屋【所有权人】【购房人】【其它: \_\_\_\_\_】名称: \_\_\_\_\_。房屋权属证明资料及房屋平面图见附件1。

本房屋【已】【未】设定抵押,【已】【未】查封,且【无共有产权人】【共有产权人同意出租】。

## 第二条 委托经营要求

(一)房屋托管经营方式为居住租赁。租赁形式:【整租】【分租】【不限】。

(二)根据济南市住房租赁管理相关要求,该房屋出租居住人数最多为 \_\_\_\_\_ 人。

(三)甲方【同意】【不同意】乙方按照济南市住房租赁行政主管部门要求标准,根据实际需要对该房屋进行装修,装修期限为 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日,装修期限【是】【否】计入托管期限。

(四)乙方按【月】【季】【半年】【年】向甲方提前 \_\_\_\_\_ 天支付房屋托管收益:人民币小写 \_\_\_\_\_ 元整(大写 \_\_\_\_\_ 元整);首次支付日期为 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日。

(五)甲方收取 \_\_\_\_\_ 个月托管收益作为押金。双方合同到期终止后 \_\_\_\_\_ 日内,且无争议情况下,甲方将押金不计息退还乙方。

(六)乙方托管期间不得与实际承租人签订超过剩余托管期限的租赁合同。

(七)双方当事人选择【现金】【银行汇款】【 \_\_\_\_\_】付款。甲方开户行或电子渠道名称: \_\_\_\_\_,卡号/账号: \_\_\_\_\_。

## 第三条 委托期限与交付

(一)房屋托管期限:自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日。

(二)甲方应于本合同签订后 \_\_\_\_\_ 日内将房屋交付乙方,并填写房屋交付确认书(见附件2),由乙方验收。

(三) 租赁期满或合同解除后,乙方应当\_\_\_\_日内向甲方交还房屋及其附属物品、设施设备,并填写《房屋交还确认书》(见附件3)。乙方所增加的设施和装修的剩余价值按下列约定处理:

乙方恢复房屋原状];

维持现状,增加的附属设施、装修的剩余价值归甲方所有];

\_\_\_\_\_];

#### 第四条 其他费用承担方式

(一) 甲方在交付该房屋时应结清水费电费燃气费供暖费物业管理费车位费电视收视费网络费电话费水电改造费暖气安装费天然气安装费\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(二) 托管期间, 装修费水费电费燃气费供暖费物业管理费车位费电视收视费网络费电话费水电改造费暖气安装费天然气安装费\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 由甲方承担;

装修费水费电费燃气费供暖费物业管理费车位费电视收视费网络费电话费水电改造费暖气安装费天然气安装费\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 由乙方承担。

(三) 其他: \_\_\_\_\_。

#### 第五条 权利义务

##### (一) 甲方权利义务

1. 甲方应向乙方提供房屋所有权证书或其他房屋合法权属证明、身份证件及有关资料,保证所提供的证件、资料具有真实性、有效性、完整性。

2. 甲方应当如实披露与房屋有关的信息和情况,确保托管房屋具备供水、供电、安全、消防合格等必要生活条件。

3. 房屋托管期内,如发生所有权全部或部分转移、设定他项物权或其他影响乙方权益的事项时,甲方应在\_\_\_\_日之内书面通知乙方,并确保所有权人、他项权利人或其他影响乙方权益的第三者,能够继续遵守本合同条款。

4. 若乙方需要对房屋进行室内装修或者变更原有设施、增加设备的,甲方拥有对托管房屋装修工程的监督权、知情权。未经甲方书面同意,乙方不得单方对房屋结构及室内原有设施、设备进行破坏或改造。

5. 房屋托管期内,甲方应配合房屋所在街道、小区统一进行设施改造(如水电改造等),从而避免影响乙方或实际承租人的正常使用。

##### (二) 乙方权利义务

1. 乙方有权书面要求甲方提供为编制房屋状况说明书所需要的证件、资料及信息。
2. 托管期内，甲方转让房屋产权的，同等条件下房屋实际承租人具有优先购买权。
3. 在托管期内因房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致不能正常使用的，乙方有权通知甲方修缮。
4. 乙方应当对在服务过程中知悉的甲方的个人隐私或商业秘密负保密义务。
5. 乙方在合同约定的期限内，拥有甲方书面明确授权的房屋转租、装修等权利，并可以以甲方的名义行使上述权利。
6. 乙方在托管期内不得擅自变更房屋租赁用途，不得将阳台、储藏室、厨房等非居住空间出租，不得改变房屋内部结构分割出租或利用租赁房屋从事违法犯罪活动的、损害公共利益的行为。
7. 乙方对托管房屋进行装修所使用的材料和设备应符合国家和地方标准，装修后空气质量应符合国家有关标准，不得危及实际承租人安全 and 健康。

## 第六条 违约责任

- (一) 甲方故意提供虚假的房屋情况和资料，或泄露由乙方提供的房屋承租人资料，给乙方造成损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。
- (二) 乙方违背保密义务，泄露甲方个人隐私或商业秘密，给甲方造成损害的，应当依法承担赔偿责任。
- (三) 乙方因隐瞒、虚构信息侵害甲方权益的，乙方应当依法承担赔偿责任。
- (四) 在托管事项中，乙方因工作疏漏，遗失甲方的证件、文件、资料、物品等，应当依法承担赔偿责任。
- (五) 乙方逾期支付合同规定的托管收益，每逾期一日，应按合同【□月】【□年】【□\_\_\_】规定费用的万分之\_\_\_向甲方支付违约金。
- (六) 甲方逾期交付房屋的，每逾期一日，应按合同规定的费用【□月】【□年】【□\_\_\_】的万分之\_\_\_向乙方支付违约金。
- (七) 乙方逾期返还房屋的，每逾期一日，应按合同规定的费用【□月】【□年】【□\_\_\_】的万分之\_\_\_向甲方支付违约金。
- (八) 一方违反本合同之约定导致无法履行合同的，违约方应按合同规定的费用【□月】【□年】【□\_\_\_】\_\_\_%向对方支付违约金；造成人身伤害、财产损失的，违约方还应承担赔偿责任。

## 第七条 合同变更及解除

- (一) 经甲乙双方协商一致，可在托管期内调整房屋托管收益价格等交易条件，并对合同相应条款进行变更。
- (二) 有下列情形之一的，可解除合同：

1.经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。因解除合同给对方造成损失的，除不可归责于对方的事由和本合同另有约定外，主动解除合同的一方应当赔偿对方损失。

2.甲方提供虚假的房屋情况和资料，托管房屋不符合合同约定或严重质量缺陷，乙方有权单方解除合同。

3.乙方拖欠甲方托管收益超过\_\_个月，甲方有权单方面解除合同。

4.甲方迟延交付房屋或已交付但不具备使用条件达\_\_\_\_日以上的，乙方有权单方面解除合同。

5.甲方存在权属或债务纠纷，严重影响乙方经营的，乙方有权单方面解除合同。

6.乙方因托管房屋改变房屋用途、改建主体结构等违法建设行为侵害甲方利益的，甲方有权单方面解除合同。

7.乙方因托管房屋从事违法犯罪活动、损害公共利益的，甲方有权单方面解除合同。

8.其他法定的合同解除情形。

## 第八条 送达

双方当事人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应当采用书面形式，以快递方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起\_\_日内书面通知当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达。

## 第九条 不可抗力

有下列情形之一的，因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时通知对方当事人，并自不可抗力事件结束之日起\_\_日内向另一方当事人提供证明。

(一)因自然灾害造成房屋毁灭或受损，如台风、洪水、冰雹等。

(二)租赁期内托管房屋被征收或者\_\_\_\_\_的，甲乙双方参照法律法规、政策另行约定。

(三)其他情况：\_\_\_\_\_

## 第十条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可以通过有关社会组织调解；协商或调解不成的，按照下列方式解决：

【依法向房屋所在地的人民法院起诉】；

【提交济南仲裁委员会仲裁】；

## 第十一条 其他约定事项

---

## 第十二条 合同生效及特别约定

(一) 本合同自甲乙双方签字(盖章)之日起生效。

(二) 本合同一式\_\_\_\_\_份,其中甲方执\_\_\_\_\_份,乙方执\_\_\_\_\_份,具有同等法律效力。

(三) 本合同生效后,甲乙双方对本合同中未约定或约定不明的内容签订书面协议进行补充,补充协议与本合同具有同等法律效力。对本合同的解除,应当采用书面形式。

**委托人(签章):**

**受托人(签章):**

【法定代表人】(签章):

【法定代表人】(签章):

【法定代理人】(签章)

【法定代理人】(签章)

【委托代理人】(签章):

【委托代理人】(签章)

签订时间: 年 月 日

签订时间: 年 月 日

附件 1

## 房屋权属证明资料及房屋平面图

粘 贴 处

## 附件 2

## 房屋交付确认书

本验收表的内容，依据房屋交付时委托人提供的资料、房屋实际情况综合记载。房屋委托人应对填写的内容真实性、完整性负责。

房屋坐落					
分类	名称	备注			
各项费用	水费	表底数：			
	电费	表底数：			
	燃气费	表底数：			
	供暖费	截止日期：			
	物业管理费	截止日期：			
	车位费	截止日期：			
	电视收视费	截止日期：			
	网络费	截止日期：			
	电话费	截止日期：			
	水电改造费				
	暖气安装费				
	天然气安装费				
分类	名称	品牌/质地	数量	型号	物品状况（保修单）
家用电器	电视机				
	空调				
	冰箱				
	微波炉				
	燃气灶				
	抽油烟机				
	洗衣机				
	热水器				
家具	床				
	书桌				
	衣柜				
	沙发				

	茶几				
	餐桌/餐椅				
其他设施及装修	坐便器				
	防盗门				
	客厅地板	<input type="checkbox"/> 地砖	<input type="checkbox"/> 木地板	<input type="checkbox"/> 水泥地	
	卧室地板	<input type="checkbox"/> 地砖	<input type="checkbox"/> 木地板	<input type="checkbox"/> 水泥地	
	厨卫	<input type="checkbox"/> 瓷砖	<input type="checkbox"/> 未贴砖	<input type="checkbox"/> 马赛克	
	窗户	<input type="checkbox"/> 木窗	<input type="checkbox"/> 铝合金	<input type="checkbox"/> 塑钢	
	阳台	<input type="checkbox"/> 未封	<input type="checkbox"/> 铝合金	<input type="checkbox"/> 塑钢	
物品	<b>名称</b>	<b>物品状况及数量</b>			
	遥控器				
	门禁卡				
	钥匙				
	水卡				
	电卡				
报修电话	物业服务电话： 燃气报修电话：	用水报修电话： 用电报修电话：	供暖报修电话： 其他报修电话：		

委托人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_

受托人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_

附件 3

## 房屋交还确认书

双方当事人已对托管房屋（坐落：\_\_\_\_\_）和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行交验，受托人结清了其应承担的费用，委托人同意收回房屋。

有关费用的承担、押金返还、房屋及其附属物品设施设备的返还 无纠纷 / 附以下说明：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

**委托人**（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_

**受托人**（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_