

公共租赁住房经营权出让合同



编号：2025 年 001 号

甲方（出让人）：富宁县住房和城乡建设局

法定代表人：许云童

地址：富宁县普厅北路 2 号

联系电话：0876-6130036

乙方（受让人承租人）：富宁城投物业管理有限公司

法定代表人：农建洪

地址：富宁县新华镇东风路河畔茗郡丽苑 18 号

联系电话：18087696887

甲乙双方经过平等协商，在自愿的基础上，根据《中华人民共和国民法典》《公共租赁住房资产管理暂行办法》《富宁县人民政府关于公共租赁住房资产经营权有偿出让的批复》（富政复〔2024〕694 号）文件要求及有关法律、行政法规等的规定，就甲方将甲方拥有经营管理权的位于云南省文山壮族苗族自治州富宁县城區、乡镇政府、乡镇学校、乡镇卫生院的公共租赁住房 3000 套（建筑面积共计 160774.69 平方米，详见“附件一：富宁县公共租赁住房清单”）房源的出租经营权（含租赁收益权和后期管理）出让给乙方的相关事宜，达成以下协议，以便双方共同遵守：

第一条 公共租赁住房经营权基本信息

甲方将甲方拥有经营管理权的位于云南省文山壮族苗族自治州富宁县城城区、乡镇政府、乡镇学校、乡镇卫生院的公共租赁住房 3000 套房源（建筑面积共计 160774.69 平方米，详见“附件一：富宁县公共租赁住房明细表”）的租赁经营权（含租赁收益权和后期管理）出让给乙方，出让内容包含相关的运营管理、租金收缴、租金追缴、公共维修、电梯维护管理、租赁收益权等后期经营管理服务统一出让给乙方。

第二条 出让期限

出让期限为 10 年，自 2025 年 5 月 19 日起至 2035 年 5 月 18 日止。

具体交付时间由双方共同清点公共租赁住房及相关附属设施设备，并制作接受清单，双方在接受清单内签字、盖章之日视为房屋交付之日。

第三条 出让相关费用及支付

1. 本协议约定的公共租赁住房租赁经营权的出让费用经招投标确定中标价为人民币 42974870 元（大写：人民币肆仟贰佰玖柒万肆仟捌佰柒拾元整）。

2. 双方签订本合同且签订接受清单之日起 60 个工作日内，乙方一次性将全部公共租赁住房租赁经营权的转让费支付至甲方下述指定账户。

3. 甲方指定收款账户信息如下：

户名：富宁县财政局

开户行：中华人民共和国国家金库文山州中心支库

账号：240600000003278001

4. 因签署及履行本合同所引起的相关税、费，由甲乙双方根据相关法律法规、政策等规定各自承担各自应承担部分，各方应按时缴纳。甲方收取的转让费扣除相关税费后剩余部分甲方将按照《公共租赁住房资产管理暂行办法》（财资〔2018〕106号）规定，上缴同级财政，并专项用于公租房相关支出。

第四条 租金及相关收入约定

甲乙双方约定：

1. 已完成租赁经营权（含租赁收益权和后期管理）出让的公共租赁住房，乙方须按照《文山州城镇廉租住房管理实施细则》（文政发〔2010〕38号）、《富宁县公共租赁住房管理办法》（富政规〔2023〕2号）、《富宁县人民政府关于公共租赁住房租金标准的批复》（富政复〔2013〕230号）文件要求的定价标准向承租人收取租金，并严格根据相关法律法规、政策文件等规定调整租金幅度，不得随意变更公共租赁住房租金标准，乙方未经批准，随意变更公共租赁住房租金标准的，甲方有权依法对乙方进行行政处罚并终止合同。

2. 涉及租金减免保障对象有城镇最低收入住房困难家庭（持低保证）和两参人员。城镇最低收入住房困难家庭（持低保证）租金减免按《富宁县公共租赁住房管理办法》第六章租赁和租金管理第五十三条第1项规定收取；两参人员的租金减免参照县退

役军人事务管理局当年下发的减免文件为准。

3. 涉及乡镇政府、学校、卫生院公共租赁住房的租金定价按《富宁县公共租赁住房管理办法》第六章**租赁和租金管理**第五十三条第4项规定收取。

第五条 甲方权利与义务

1. 本协议约定的公共租赁住房租赁经营权(含租赁收益权和后期管理)是通过公平竞争性谈判方式确定乙方为受让人,乙方受让公共租赁住房租赁经营权(含租赁收益权和后期管理)后享有与公共租赁住房相关的租金、补贴等全部收益权利。

2. 甲方保证本协议约定的公共租赁住房产权、经营权(含租赁收益权和后期管理)均无纠纷,且不存在因租赁房屋被查封等限制租赁权益的情形。如在本协议约定的乙方经营期限内,甲方因政策变化、不可抗力因素或其他原因要将公共租赁住房产权出让给他人的,甲方应确保乙方的租赁经营权(含租赁收益权和后期管理)不受甲方产权出让的影响。若影响到乙方租赁经营权(含租赁收益权和后期管理)的,则甲方应负责协调解决。

3. 甲方承诺公共租赁住房出让给乙方前发生的包括但不限于欠付工程款、抵押贷款等甲方所负的债务由甲方负责偿还,并确保甲方的债务不影响乙方的经营权(含租赁收益权和后期管理)。

4. 甲方保证本协议约定的公共租赁住房经营权出让前已经过有权决策机构的批准,并已通过公平竞争性谈判程序确定本协

议约定公共租赁住房的乙方受让资格。

5. 甲方保证本协议约定的公共租赁住房已取得建设工程规划许可证并按建设工程规划许可证等规定建设的房屋,本协议约定的公共租赁住房不会因未经批准或未按照批准内容建设房屋导致本协议无效。

6. 甲方保证本协议约定公共租赁住房符合国家相关法律法规、规章对公共租赁住房的有关规定。

7. 甲方交付公共租赁住房给乙方时应保证公共租赁住房处于正常安全使用状态,公共租赁住房交付乙方时,乙方认为甲方交付的公共租赁住房不符合正常安全使用状态的,可向甲方提出,甲方对乙方提出的问题进行检查处理。

8. 甲方出让给乙方的本协议约定的公共租赁住房建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件,不得危及人身安全。乙方经营期间,乙方负责公共租赁住房及配套设施的维修、维护、修缮等。

9. 甲方向乙方提供本协议约定公共租赁住房的相关证件复印件一套以及乙方办理装修、开业、经营所需相关有效证明文件,并配合乙方或乙方委托的运营方办理装修改造、经营所需的相应手续、审批、许可等。

11. 甲方应于 2025 年 5 月 28 日前将本协议约定的公共租赁住房交付乙方运营及管理。自移交之日起公共租赁住房产生的租金收益归乙方所有,乙方对该租金收益享有自主支配权。

第六条 乙方权利与义务

1. 乙方在经营期限内负责对公共租赁住房日常运营及附属设备维护和修缮，（含消防器材配备、供水、用电设施设备养护和维修、房源维修、电梯设施维护、修缮、改造等），并按年从收取租金中提取相应的费用用于公共租赁住房及附属设施设备的维护和修缮等。

2. 乙方应合理使用公共租赁住房及其附属设施，不得改变公共租赁住房房屋用途，不得利用公共租赁住房从事其他商业行为或违法行为，并接受甲方的监督、管理。严格遵守《云南省公共租赁住房管理暂行办法》（云政发〔2012〕14号）、《富宁县公共租赁住房管理办法》（富政规〔2023〕2号）等相关法律法规、政策等的规定。

3. 在本协议约定的公共租赁住房租赁经营期限内，乙方须接受甲方的监督管理，公共租赁住房承租人的资格审查等程序仍由甲方牵头相关部门审批实施，乙方根据审查结果与承租人签订合同并进行后期管理。同时，乙方须依据现有公共租赁住房管理的相关法律法规、政策等规定进行管理，不得将公共租赁住房作为其他用途使用，并且不允许私自转租，乙方违反该约定，甲方将依法对乙方进行行政处罚。

4. 乙方经营期限内，公共租赁住房承租人员资格（申请、审核、纳入、分配、退出、解除合同）均由甲方进行审核，通过审核资格的人员才能签署租赁合同，乙方不得自行安排未经甲方通

过三审两公示审核的人员入住,乙方不得私自与未经审核人员或退出对象签署和解除租赁合同,否则甲方有权依法对乙方追究相关法律责任。

5. 乙方应对公共租赁住房进行物业管理,并自行组建或聘请有经验的物业管理机构进行物业管理,并制定相应的管理公约及各项规章制度,确保小区管理有序。

6. 乙方应在经营期限内,保障公共租赁住房资产不受损坏,并及时对公共租赁住房进行修缮、确保房源达到安全使用标准,在房源腾退后乙方按月及时将腾退房源修缮后交由甲方组织分配。

7. 乙方无条件配合甲方进行腾退房源分配。

8. 若经甲方审核不达标或超出标准的承租人,乙方应主动配合甲方进行清退。

9. 乙方应保障承租人及时支付租金,并制定相应租金追缴规定,若存在租金拖欠时,不得采取停水、停电等强制措施催缴,应通过合法途径进行追缴。

10. 乙方应按月向甲方、富宁县财政部门报告公共租赁住房运营管理情况(包括租金收缴、租金追缴、违规转租和借租、清退、公共维修等管理情况)台账,并及时将以上情况上报甲方存档备案。

11. 乙方应按照相关法律法规、政策等规定,严格依法依规收取租金,不得随意调整,若需调整租金须经甲方批准同意,并

经调价程序，成本核算、结合市场租金水平、听证等程序后报县价格部门批准后向社会公布，并由相关部门依据市场租金变动情况开展调查研究商定后报请县政府批准作出调整。公共租赁住房租赁合同期限内不得随意调整租金标准；租赁期限应严格按照三年一签，并严格根据《云南省公共租赁住房管理暂行办法》（云政发〔2012〕14号）、《富宁县公共租赁住房管理办法》（富政规〔2023〕2号）等相关法律法规、政策规定进行管理。

12. 乙方应自租赁经营权（含租赁收益权和后期管理）期限届满之日起三十日内，将本协议约定的公共租赁住房以安全正常使用的良好状态交付甲方，并同时移交相关的资料，签署移交清单（包括但不限于公共租赁住房、住户、物业、水电费等与公租房有关的一切资料），若公共租赁住房不能安全正常使用的，乙方应负责修复至可安全正常使用状态再交付给甲方。

13. 乙方经营期限内应保证公共租赁住房的消防、用电等安全，保证不出现安全事故，每年须进行4-5次消防、安全大检查，并对检查结果进行如实记录，对检查中发现的问题及时整改，并将检查、整改内容上报甲方备案。

14. 乙方经营期间，由乙方自主经营，自负盈亏，经营产生的债权由乙方享有，债务由乙方承担。

15. 乙方需建立公共租赁住房小区日常维修管理机制，日常维修的要求，维修时限，并将日常维修台账上报甲方备案。

16. 乙方不得以任何理由拖欠物业服务人员2个月以上的工

资。

17. 乙方根据评估报告在中标后 2 个月内解决前期维修管理等支出费用 708490 元，详见附表 2。

第七条 合同的解除和终止

1. 乙方未按本协议约定按时足额支付本协议约定的租赁经营权转让费的，甲方有权单方解除合同。

2. 乙方在管理期间，因管理不到位造成重大事故、保障对象投诉率高等情况的，甲方有权单方解除合同。

3. 公共租赁住房转让期限内，由于单方原因需提前解除合同，必须提前半年通知对方，并征得对方的同意。若无故终止合同或者单方解除合同的，因此造成的损失，由违约一方承担。但因政策变化或不可抗力因素发生合同解除的除外。

第八条 通知的送达

1. 任何与本合同有关的由本合同当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达下述地址或各方书面通知的其他地址。一方改变地址应通知对方和其他相关方，若未通知仍以以下地址为送达地点，由此产生的后果由未通知方承担。

甲方：富宁县住房和城乡建设局

地址：富宁县普厅北路 2 号

电子邮箱：1561600808@qq.com

联系电话：0876-6130036

联系人及联系方式（手机号码）：牟兴华/15911259778

乙方：富宁城投物业管理有限公司

地址：富宁县新华镇东风路河畔茗郡丽苑 18 号

电子邮箱：

联系人及联系方式（手机号码）：农建洪/18087696887

2. 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，揽件机构出具的签收文件作为签收证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，送达回证将作为有效证明；如以电子邮件的方式，则以电子邮箱网页提示已发送视作已送达。

第九条 违约责任

任何一方违反本合同及附件补充协议的约定给守约方造成损失的，应当赔偿守约方因此遭受的经济损失。损失包括但不限于：资金损失、声誉损失、经营目标全部或者部分未能实现及/或错误造成的损失、其他因违约方违约给守约方造成的直接损失和守约方认为违约方应当预见到的守约方的间接损失、守约方为实现违约方赔偿而发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等）。

第十条 不可抗力

1. 不可抗力的认定以国家相关法律法规规定的为准。
2. 任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，该方应及时通知对方，并须在不可抗力发生后 3 日内以书

面形式向对方提供详细情况报告及不可抗力对履行本合同的影响程度的说明。

3. 发生不可抗力,任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使对方蒙受的任何损失承担责任。但遭受不可抗力影响的一方有责任尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响,遭受不可抗力影响的一方对因未尽本项责任而造成的对方损失,应承担赔偿责任。

4. 各方应根据不可抗力对本合同履行的影响程度,协商确定是否终止本合同,或是继续履行本合同。

第十一条 保密条款

本合同各方对因本合同项下交易所获悉的信息及其他方商业秘密负有保密义务,任何一方未经信息披露方书面同意,不得向第三方透露,但法律法规另有规定、有权机关另有要求或基于审计、履行本协议需要的除外。否则保守秘密方有权要求泄密方赔偿由此造成的损失。本条款不因本合同的终止而失效。

第十二条 其他约定

1. 本合同未尽事宜,应经各方协商一致并签署补充协议,补充协议与甲乙双方签署的与本合同相关的合作意向书、备忘录、会议纪要等文件均与本合同具有同等的法律效力。

2. 因本合同发生的任何争议,双方应当友好协商解决,如协商不成,双方均可向公共租赁住房所在地法院提起诉讼。

3. 本合同经双方的法定代表人或授权代理人签字并加盖公章

章后生效。

4. 本合同一式肆份，甲、乙双方各执壹份，其他有关部门执贰份。具有同等法律效力，经双方签章后生效。

5. 本合同的附件是本合同不可分割的一部分。

附件 1：富宁县公共租赁住房明细表

附件 2：富宁县公共租赁住房小区维修明细表

甲方  (盖章)

法定代表人或授权代理人 (签字)



乙方  (盖章)

法定代表人或授权代理人 (签字) :



签订时间：2025 年 5 月 19 日

签订地点：富宁县住房和城乡建设局

附件 1

富宁县公共租赁住房明细表

序号	小区名称	地址	购建时间	建筑结构	套数（套）	面积（㎡）
1	牛场坡小区一期	富宁县新华镇文华社区	2014	混合	264	15312
2	牛场坡小区二期	富宁县新华镇文华社区	2015	混合	312	18096
3	那平春天小区一期	富宁县县城南面文华社区者半村小组	2010	混合	288	15744.96
4	那平春天小区二期	富宁县县城南面文华社区者半村小组	2013	混合	360	19986
5	那平春天小区三期	富宁县县城南面文华社区者半村小组	2013	混合	42	2346
6	月山之城小区	富宁县县城西南原粮食局五号仓	2011	混合	204	11158.2
7	园丁小区一期	富宁县县城南面文华社区者半村小组	2009	混合	216	10800
8	园丁小区二期	富宁县县城南面文华社区者半村小组	2012	混合	25	1338
9	安新小区	富宁县新华镇新兴社区安好村小组	2013	混合	376	19363
10	那平村小区（人才公寓）	富宁县新华镇新兴社区安好村小组	2021	混合	24	1440
小 计					2111	115584.16
11	乡镇卫生院公共租赁住房	阿用卫生院院内	2012	混合	24	1440
12		板仑卫生院院内	2017	混合	20	1200
13		剥隘卫生院院内	2012	混合	18	944.1
14		洞波卫生院院内	2013	混合	20	1000
15		谷拉卫生院院内	2013	混合	12	720
16		花甲卫生院院内	2013	混合	24	1440
17		归朝卫生院院内	2012	混合	24	1440
18		里达卫生院院内	2012	混合	15	863.8
19		木央卫生院院内	2013	混合	12	720
20		那能卫生院院内	2017	混合	40	2200
21		者桑卫生院院内	2012	混合	12	676.56
22		郎恒卫生院	2012	混合	24	1440
小 计					245	14084.46
23	那平村小区（思源学校对面）	富宁县新华镇那平村小组	2017	混合	174	7250.1
24	乡镇学校公共租赁住房	富宁县板仑乡板仑中学校园内	2009	混合	10	600
25		富宁县第三中学校园内	2009	混合	6	342
26		富宁县者桑乡中心小学校园内	2009	混合	7	420
27		富宁县剥隘镇中心学校校园内	2009	混合	6	360
28		富宁县洞波乡中心小学校园内	2009	混合	15	510

29		富宁县里达镇中心小学校园内	2009	混合	14	630
30		富宁县木央镇第一中学小学校园内	2009	混合	16	736
31		富宁县第二中学	2009	混合	20	450
32		富宁县那能乡中学校园内	2017	混合	40	2200
小 计					308	13498.1
33	乡镇政府公共租赁住房	阿用乡阿用村阿用小组（阿用政府）	2010	混合	20	1178.8
34		板仑乡政府旁（板仑政府）	2010	混合	34	1700
35		剥隘政府旁（剥隘政府）	2009	混合	34	1700
36		归朝镇政府旁（归朝政府）	2010	混合	60	2970.79
37		木央镇新区（木央镇政府）	2009	混合	12	684
38		那能乡政府	2010	混合	20	963.8
39		田蓬镇里头湾（田蓬政府）	2009	混合	100	5384.5
40		者桑政府内（者桑政府）	2009	混合	24	1200
41		里达政府	2009	混合	32	1826.08
	小计				336	17607.97
合 计					3000	160774.69

附件 2

富宁县公共租赁住房小区公共维修（电梯养护、维修）统计表 （2022—2024 年）					
序号	维修公司	维修内容	维修日期	维修金额（元）	备注
1	文山圣源进口贸易有限公司（牛场坡保障房物业）	牛场坡公共租赁住房小区：住户维修 25 户；公共区域维修 8 处	2022、2023、2024 年	34760	未支付
		牛场坡公共租赁住房小区门禁系统安装	2024 年	19230	
2	富宁立欣建筑防水服务有限公司	那平春天一二三期、安新、月山、园丁、牛场坡 5 个公共租赁住房小区 331 户住户和 41 处公共区域维修	2022、2023、2024 年	510090	未支付
		公共区域维修 3 处（春天二期 5 栋化粪池清理、沉沙井、排污管道清理、月山蓄水池漏水焊接）			
3	富宁简杨物业管理有限公司	那平春天一二三期、安新、月山、园丁 4 个公共租赁住房小区 51 户住户和 25 处公共区域维修	2022、2023、2024 年	51380	未支付
4	昆明昆奥电梯有限公司	那平春天保障房小区二期电梯日常维护保养服务费	2023—2025 年	72000	未支付
		那平春天保障房小区二期 1 栋电梯相关配建更换维修费用	2023 年	14630	未支付
5	富宁永佳商贸有限公司	那平春天公共租赁住房小区二期 8 台高层电梯电动车检测摄像机安装	2024 年	6400	未支付
合计				708490	