# **宅基地租赁合同**

****出租人：****

身份证号：

住所地/居住地：

联系人：

电话：

微信号：

电子邮箱：

****承租人：****

身份证号：

住所地/居住地：

联系人：

电话：

微信号：

电子邮箱：

根据《中华人民共和国合同法》及其它相关法律、法规的规定，出租人及承租人经平等自愿协商，就宅基地的土地租赁事宜，签订本合同以共同遵守。

****第一条 宅基地概况****

1.1 宅基地范围

（1）宅基地总面积为    平方米，宅基地使用证号为：        （以下将租赁物称为“该宅基地”）。

（2）该宅基地位于：        ，四至为东临        ，南临        ,西临        ，北临        。

（3）租赁范围不包括该宅基地的地下资源、藏物和公用设施。

1.2 该宅基地系出租人合法取得，并具有完备的土地手续。如该宅基地为需要审批、登记或备案的地块，出租人保证其已于起租日前完成相关手续。出租人是该宅基地的唯一权利人，土地上无抵押、无查封等权利负担，无任何争议和权利瑕疵。

1.3 现该宅基地上无任何建筑物、构筑物、附属物或其他公共设施；如有则视为出租人抛弃其所有权，承租人有权自行处分（包括但不限于推倒、抛弃、重建等行为）。

****第二条 宅基地房屋建设****

2.1 出租人自愿将该宅基地出租给承租人，并允许承租人自行出资在该宅基地上建设房产，房产性质为：宅基地自建房屋(以下简称宅基地房屋)。

2.2 承租人拟建设的宅基地房屋面积占地    平方米，其中建筑物占地    平方米，房屋建设属    结构，建筑层数为地上    层。宅基地房屋暂测建筑面积为    平方米(最终以建成后的实测面积为准)。

2.3 宅基地房屋为精装修标准、设备标准(详见附件)。

2.4 承租人拟出资金额为    万元（具体以承租人实际投资额为准）。

2.5 就宅基地房屋的建设事宜，出租人应当积极协助承租人完成相关房地管理部门的行政审批手续。出租人协助内容包括但不限于：

（1）出租人同意以其名义向房地管理部门提交建房审批申请。

（2）出租人按照房地管理部门要求准备妥当相关土地报建、房屋规划建设审批所需的文件。

（3）出租人提交申请的时间为自承租人向出租人送达房屋设计图后七日内，审批材料的准备工作应当在合理期限内完成。

（4）其他与宅基地房屋建设审批的合理协助工作。

****第三条 租赁用途****

3.1 根据规划，该宅基地的用途为宅基地自建用房，故租赁用途不得超出规划用途。

3.2 承租人及其后续使用宅基地房屋应当符合国家法律法规规定，不得从事破坏社会法治、安定及公序良俗的经营或活动。承租人应当在租赁期内遵守国家和本市本辖区的有关管理规定。

****第四条 租赁期限****

4.1 该宅基地的租赁期限为：20年，自    年    月    日起至    年    月    日止。

4.2 租赁期限届满后的处理：

（1）如需续租，出租人与承租人重新商定续租事宜，并签订新的租赁合同。

（2）如未达成续租合意，承租人有权对宅基地房屋自行处置，包括拆除、转让、出租等行为，出租人应予配合。

（3）其他特殊的处理：                。

****第五条 租金****

5.1 该宅基地和宅基地房屋的合同总租金为：         万元。

（1）合同总租金为全部租赁期间的租金，租赁期间内出租人不得以任何理由提高租金或以任何名义收取其他合同外的费用。

（2）承租人交纳的租金仅包含土地和房屋及附属绿化庭院使用费，承租人使用该宅基地和宅基地房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备、公共能源费、宅基地房屋管理、装修等费用均由承租人承担。

5.2 租金支付方式：有条件的分期支付。具体为：

（1）第一期租金：出租人拿到宅基地报建宗地图并交付承租人后的十日内，承租人支付人民币（大写）        （￥    元）。

（2）第二期租金：出租人将宅基地的全部权属法律文件、证书、证明及全部报建手续交付承租人后的十日内，承租人支付人民币（大写）        （￥    元）。

（3）第三期租金：宅基地房屋建设完成封顶工程后的十日内，承租人支付人民币（大写）        （￥    元）。

5.3 出租人指定收款账户信息

开户银行：

账户名称：

账号：

****第六条 转租、租赁权的转让和继承****

6.1 租赁期限内，出租人允许承租人对宅基地和宅基地房屋进行转租等形式的权利转让，但不得向第三人作出超越本合同约定的权利义务范围的承诺，由此引起的一切法律责任将由承租人自行承担。

6.2 承租人享有该宅基地的占有权、使用权、转租权、收益权，承租人转租该宅基地和宅基地房屋时无须通知出租人，可直接与第三方签订宅基地房屋租赁合同。承租人可将本合同及出租人收款凭证作为有权转租的凭据交付第三方，出租人认可承租人与第三方签订的转租合同。

6.3 租赁期间，如承租人因故发生法定继承事由，本合同项下承租人所享有的合同权利和义务由承租人的合法继承人继受或指定的继承人继受。

6.4 如出租人在本合同租赁存续期间，丧失缔约资格或履约能力，出租人的法定继承人或指定继承人应当继续按照本合同履行，即本合同不因出租人丧失民事权利能力和民事行为能力而终止或解除。

6.5 若承租人在本合同租赁存续期间，丧失民事权利能力或民事行为能力，则承租人在本合同项下的权利、义务(包括但不限于履约义务、续订租赁合同的义务)由承租人法定继承人或监护人继受。

****第七条 特别约定****

7.1 因宅基地房屋系由承租人出资建设完成，其所有权归承租人所有。租赁期间，承租人因使用宅基地房屋生产经营产生事故或造成第三人人身或财产损害的，由承租人自行承担责任。宅基地房屋在租赁期间毁损、灭失的责任由承租人自行承担。

7.2 租赁期间或租赁期届满后续签期间，宅基地或宅基地房屋属于政府拆迁补偿范围的，该宅基地及宅基地房屋的所有拆迁补偿收益由承租人享有。出租人应配合承租人完成拆迁补偿的相关手续。如出租人因拆迁后获得该宅基地及宅基地房屋对应的所有权证，则应将其持有本宅基地房屋的土地、房屋权证和拆迁补偿后所办理的所有权证及时交付承租人。如因正常原因不能分开办理所有权证，出租人应将所有权证复印件交付承租人，并授权承租人，使承租人和出租人享有同等权利。

7.3 如租赁期间或租赁期届满后续签期间，国家政策法规调整为允许宅基地转让、买卖等自由处分政策，承租人有权要求出租人变更本租赁合同性质为宅基地土地转让，并办理相应的产权变更、登记手续。

****第八条 违约责任****

8.1 本合同生效后，无法定或约定的合同解除事由，或未经双方协商一致，双方均不得解除本合同。

8.2 任何一方违反约定解除本合同的，违约方除承担守约方的相应损失外还须承担以合同总租金为基数的30%违约金。其中损失包括：

（1）承租人进行宅基地房屋建设的出资损失，即出资总额。

（2）双方进行房屋报建支出的各项审批费用。

（3）因合同解除造成的其他直接损失。

****第九条 争议解决****

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，应向承租人所在地有管辖权的人民法院起诉。

****第十条 附则****

10.1 合同组成部分包括：合同双方身份证复印件、双方确认的宗地图、房屋施工图、房屋所有权证、房屋报建等有关手续文件。本合同组成部分均以附件形式体现，与本合同具有同等法律效力。

10.2 租赁期内，出租人与承租人双方签订的补充协议与本合同具有同等法律效力。

10.3 本合同经出租人、承租人双方签章后生效。本合同一式肆份，出租人壹份，承租人叁份。

签署地点：    省    市    区

签署时间：    年    月    日

****出租人****（签字或盖章）：

****承租人****（签字或盖章）：