

中国科学院

合肥物质科学研究院文件

科合院发服字〔2023〕2号

关于印发科学岛住宅区管理规定的通知

各科研单元、各部门：

为规范科学岛住宅区管理，营造安全、文明、优美、舒适、和谐的居住环境，特制定《科学岛住宅区管理规定》。现予印发。

中国科学院合肥物质科学研究院

2023年3月24日

科学岛住宅区管理规定

第一章 基本原则

第一条 科学岛所有住宅归服务中心统一管理。

第二条 科学岛住宅房屋包括：周转公寓、研究生公寓、个人产权房、平房。

第三条 周转公寓只出租，不出售，主要用于符合条件的职工和人才等租住。具体参照《中国科学院合肥物质科学研究院职工周转公寓管理办法》（科合院发资字〔2021〕3号）执行。

第四条 研究生公寓仅用于研究生租住。

第五条 科学岛现有个人产权房原则上一律不予变动，确因规划需要拆迁或置换的产权房，按出台的相关具体政策执行。

第六条 临时居住的平房，原则上只出不进，逐步拆除。

第二章 房屋出售及装修

第七条 个人产权房出售前需报请服务中心备案，原则上应出售给研究院在职职工。

第八条 所有周转公寓租住户不得对租住房屋进行装修，违反者除责令予以恢复外，收回租住房屋，没收租房保证金。

产权住户需要装修的，应向服务中心申请，签订《住宅装修管理协议书》，未按规定签订协议擅自装修，服务中心除责令予以恢复原样外，可立即停止供水供电。未经批准擅自破坏

了房屋结构，由政府相关部门责令恢复原样并予以处罚；打穿了电气管线、打漏了水管或堵塞了下水管道等，服务中心责令恢复原样并予以处罚。

第三章 房屋维修

第九条 租住周转公寓的职工和研究生公寓的学生需要维修时，可直接报修。服务中心在接到报修信息后 2 日内应及时查看现场，确需维修的，应及时落实维修。其他租住户参照执行。

对已出售产权房的室内维修，服务中心实行有偿服务。

第十条 维修费用收取

1. 租赁公寓的住户日常维修实行免费服务，服务中心可根据有住户验收签字的《维修申请单》以及维修项目清单，经房管综合部审核，报服务中心批准后，费用从划归服务中心的房租中列支；

2. 产权房室内部分和租住户使用不当或过失造成设施损坏的实行有偿服务，服务中心根据维修项目，按照研究院内网公布的《收费项目价格表》向住户收取维修费用。

第四章 水、电的使用

第十一条 用户不得对配置的水电管线随意改动，确需改装改建，需向服务中心提交申请，经服务中心审核同意，并预缴押金后，由服务中心组织或委托施工。

第十二条 住户要爱护水电公共设施，不得有意破坏水表、

电表等公用设施，如有意破坏水电表或不通过水电表用水用电的，按偷水偷电处理。

第十三条 下水管道内禁止倾倒杂物，违规使用造成堵塞或漏水的住户，服务中心派人予以疏通维修，所发生的人工、维修费用及对楼下住户造成的损失由住户承担。

第十四条 用电出现故障时，要及时通知服务中心供电所予以检查、维修，不得私自触及公共配电设施、不得违章用电，否则，发生公共设施损坏应予以全额赔偿经济损失。造成人身事故者，责任自负。

第五章 环境、卫生、绿化

第十五条 家庭所有成员应养成爱清洁、讲卫生的好习惯。不随地吐痰，不乱扔果皮、烟蒂、口罩、废纸等垃圾。生活垃圾袋装化，按指定容器投放。禁止任何人翻捡桶内垃圾。

第十六条 保持公共楼梯走道整洁，不得在公共走廊过道内堆放杂物和停放自行车、电瓶车。不得擅自在住宅区楼道内散发或张贴各种广告、传单等。

第十七条 保持园区环境安静和谐。开放音响和弹唱歌曲应以不扰及邻居为度。早上 7:00 之前，中午午休时间，晚上 22:00 点以后，禁止大声喧哗和吵闹。

第十八条 爱护绿化和环境美化设施，严禁攀折花木、践踏草坪，不准在树枝上拉绳晾晒衣物。禁止任何人占用绿化带堆放物品、种菜、设置广告招牌等。禁止行人和车辆破坏绿篱

和栅栏。

第十九条 任何单位和个人未经批准,不得改变房屋外观、不得私搭乱建、不得占用公共空间。

第六章 车 辆

第二十条 机动车辆进入住宅区应服从园区管理。

第二十一条 机动车辆进入住宅区应按规定的行驶路线和行驶速度行驶,不得逆行,不得在人行道、绿化带上行驶,不得高速行驶和按高音喇叭。

第二十二条 机动车应有序停放在停车位上,不得随意停放在住宅区马路和楼道出入口,以免堵塞消防通道。

第二十三条 不得在住宅区和停车场内洗车和抛撒车内杂物。

第二十四条 自行车、电动车和摩托车不得占道放置,以免堵塞消防安全通道。

第七章 治安及综合治理

第二十五条 严禁携带枪支、弹药及易燃、易爆物品进入住宅区。

第二十六条 严禁住户在住宅区内聚众赌博、打架、斗殴、传销等违法行为,一经发现,由公安部门按有关规定予以处罚。

第二十七条 严禁高空抛物,一经发现,立即对其进行批评教育,并责令禁止。由此造成他人财产损失或伤害的,由肇事者全责承担。

第二十八条 禁止在住宅区内饲养鸡、鸭、鸽子等其它无证宠物。

第二十九条 住户应有足够的安全意识，积极配合居委会，做好住宅区的治安联防工作，一旦发生偷盗、诈骗等恶性案件，住户应立刻报警并保护好现场。

第八章 消防管理

第三十条 住宅区内的消防设施，严禁擅自挪用、移动或破坏，由此造成的事故和经济损失，由肇事者负全部经济责任，直至追究刑事责任。

第三十一条 各类家电要在安全用电的原则下使用，严禁超负荷违章使用。严禁电瓶车在室内或公共楼梯间充电。

第三十二条 所有租住在周转公寓的住户不得使用罐装液化石油气。其他产权或长租住户要正确使用罐装液化石油气，做到随用随灌；不得将已灌充满的液化气备用罐长期存放在家里；严禁在无“特殊行业经营许可证”的充装点充装液化石油气。

第九章 费用管理

第三十三条 物业管理费

科学岛住宅区的物业管理费按照 0.5 元/月/平方米的标准收取(研究生公寓免收)。

第三十四条 房屋租金

房屋租金根据不同承租人的性质收取，具体标准如下：

1. 租住周转公寓的职工按照《中国科学院合肥物质科学研究院职工周转公寓管理办法》（科合院发资字〔2021〕3号）规定收取租金；

2. 异地安置、遗属及其他非研究院职工租住的房屋按照双方签订的协议约定收取租金；

3. 研究生公寓的租金按照 100 元/人/月收取, 每年收取 10 个月。

第三十五条 物业管理费和租金的使用

1. 物业管理费用于科学岛住宅区日常管理(卫生保洁及治安巡逻);

2. 研究生和外国专家公寓的租金全部用于公寓运行、维修和管理; 其他房屋租金的 30%用于服务中心房屋管理成本、日常维修和补贴科学岛住宅区物业管理费用不足部分, 70%由研究院专项用于房屋的修缮与改建等。

第三十六条 其它费用的收缴按照《科学岛后勤服务收费管理办法》（科合院发服字〔2023〕3号）执行。

第十章 其它

第三十七条 产权房住户出租后应主动到服务中心备案, 并不得出租给传销等非法组织人员, 租赁期间出租人应承担因房屋出租产生的连带责任。

第三十八条 租房户不得将承租的房屋转租, 一经发现, 立即收回原租房, 并没收租房保证金。

第三十九条 所有住户应严格遵守园区各项管理规定，服务中心和安全管理等部门应定期巡查，及时会同政府相关部门查处违规行为。

第十一章 附 则

第四十条 本管理规定从公布之日起执行，由服务中心负责解释。原《科学岛住宅小区暂行管理规定》（科合院发科服字〔2017〕5号）同时废止。

附件：住宅装修管理协议书

（此件主动公开）