

中国科学院半导体研究所文件

半发建字〔2024〕2号

中国科学院半导体研究所关于印发 《中国科学院半导体研究所市场租赁周转房 管理办法》的通知

所属各部门：

为吸引优秀青年人才，稳定科研队伍，促进研究所科技事业发展，按照《中国科学院关于新时期深入实施科研人员安居工程的指导意见》（科发条财字〔2022〕49号）文件精神，结合研究所实际情况，制定本办法。现予以印发，请遵照执行。

中国科学院半导体研究所

2024年4月1日



中国科学院半导体研究所市场租赁周转房 管理办法

第一条 为吸引优秀青年人才，稳定科研队伍，促进本所科技事业发展，研究所为部分无房职工提供临时周转房。近几年随着研究所事业发展，人才队伍扩大以及特别研究助理政策的实施，研究所自有产权的周转房越来越紧张。按照《中国科学院关于新时期深入实施科研人员安居工程的指导意见》（科发条财字〔2022〕49号）文件精神，结合研究所实际情况，制定本办法。

第二条 研究所在自有产权周转房基础上，采取租赁市场房屋的方式、以货币化补助形式帮助职工解决住房问题，努力保障不同类型科研人员的安居需求。

第三条 市场租赁周转房的取得方式：

（一）研究所房管部门通过有关渠道租赁；

（二）职工自行联系后，由研究所房管部门出面租赁。

第四条 本办法第三条第（一）种方式取得的市场租赁房源，主要用于解决特别研究助理住宿问题，并按照《中国科学院半导体研究所博士后公寓使用管理办法》相同管理规定执行。

第五条 本办法第三条第（二）种方式取得的市场租赁房源，其承租人应为研究所在编在岗职工，且以家庭为单元未享受过房改房、经济适用房、两限房、政府定向优惠人才住房，不存在违背诚信行为的相关记录。

第六条 符合本办法第五条申请市场租赁周转房的职工（以下简称“承租人”）办理流程：

（一）承租人根据自身实际情况先行查找市场房源，并与房屋中介或出租房主初步商谈租金、租期等事项；

（二）初步意向确定后，承租人向研究所房管部门提交租房申请，填写《中国科学院半导体研究所市场租赁周转房申请表》（见附件），同时提交由北京市规划和自然资源委员会出具的不动产自然状况及与其相关的权利状况等信息的证明材料；

（三）经审核承租人符合条件后，研究所房管部门出面代表研究所与房屋中介或出租房主谈判确定租金（房租应与居住地附近区域房产中介机构发布的租金标准相当），签订租赁房屋合同；

（四）承租人与研究所房管部门签订《中国科学院半导体研究所市场租赁周转房协议》（以下简称“市场租赁周转房协议”，见附件）、《中国科学院半导体研究所房屋租赁安全责任协议》（以下简称“房屋租赁安全责任协议”，见附件），办理入住手续。

第七条 市场租赁周转房租期最短应不少于 1 年，最长不超过 3 年。

（一）市场租赁周转房以 3 年为 1 个周期。职工在租住满 1 个周期后，若继续申请租住第 2 个周期，由研究所房管部门核查其第 1 个周期的居住情况，遵守《市场租赁周转房协议》和《房屋租赁安全责任协议》规定的，继续办理租住手续。

（二）市场租赁周转房的租赁周期原则上不超过 2 个。

(三) 职工在租赁市场周转房结束后，继续申请研究所自有产权周转房的，仅能按照《中国科学院半导体研究所周转房管理办法》规定申请第一个周期的住房；

(四) 职工在租住研究所自有产权周转房第一个周期结束后，原则上不再安排第二个周期，职工可继续申请市场租赁周转房；

(五) 申请人租赁房屋面积应按照如下标准：正高职称不高于 105 m²，副高职称不高于 90m²，中级及以下职称不高于 70m²，特殊情况租赁房屋面积标准可上浮 10%。

第八条 研究所房管部门与房屋中介或出租房主签订合同后，研究所按照合同约定先行垫付房租，并按月从承租人工资中扣缴租金，工资不够扣除的，由承租人每月足额缴纳或者从其年底绩效中扣除。水费、电费、燃气费、网费、取暖费、物业费等产生的其它费用由承租人自行承担、直接缴纳。

第九条 承租人应遵照执行与研究所房管部门签订的《市场租赁周转房协议》中所有条款尤其是涉及安全管理方面的规定。

第十条 承租人在房屋租赁合同未到期即退房的，需承担已付租金和由此产生的违约金等相关费用。

第十一条 房屋租赁合同到期，承租人应腾退周转房。承租人希望续租该房屋或者换房的，需提前 3 个月提交申请，按照本办法第五条、第六条规定重新办理。

第十二条 承租人调离本所、辞职、除名、开除、解聘、不保留公职、人事聘用合同终止、公费出国或自费出国逾期不归等，

租赁合同自动终止，研究所收回市场租赁周转房，如拒不退房，将采取法律手段追回。

第十三条 研究所按照中科院规定，每年对市场租赁周转房情况进行统计汇总，报送院机关申请按实际房租支出的 30% 给予 3H 经费补助。承租人租赁期间未发生《市场租赁周转房协议》第八条违约情况和未违反《房屋租赁安全责任协议》规定的，若完整租赁房屋满 1 年，补助经费全额返还该承租人，租赁期限未满即办理退房的，补助经费按照实际居住的月份予以返还。

第十四条 职工申请、入住研究所自有产权周转房仍旧按照《中国科学院半导体研究所周转房管理办法》和《中国科学院半导体研究所关于解决高层次人才住房问题的实施办法》有关规定执行。

第十五条 研究所自有产权周转房与市场租赁周转房不得同时申请、入住。职工在市场租赁周转房租住期间，不再同时享有研究所自有产权周转房的排队资格。

第十六条 本办法自公布之日起实施，随中科院 3H 工程管理规定变化而进行相应调整，由研究所房管部门负责解释，与其它文件不符之处以本办法为准。中国科学院半导体研究所关于印发《中国科学院半导体研究所市场租赁周转房管理办法》的通知（半发建字〔2022〕5 号）同时废止。

附件：中国科学院半导体研究所市场租赁周转房协议、安全责任协议、申请表

附件：

半导体研究所市场租赁周转房协议

甲方：（出租方） 中国科学院半导体研究所

乙方：（承租方）

为明确甲乙双方的权利、义务、保护双方的合法权益，根据有关法律和《半导体所市场租赁周转房管理办法》（半发建字 2022（5）号）签署本协议。

第一条 房屋基本情况

甲方同意将位于 _____ 号楼 _____ 号房（____居室）租住给乙方使用，使用面积 _____ 平方米。（建筑面积 _____ 平方米）

第二条 租住期限

（一）房屋租赁期自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日，共计 _____ 年。甲方应于 _____ 年 _____ 月 _____ 日前将房屋按约定条件交付给乙方。《房屋交割清单》经甲乙双方交验签字盖章并移交房门钥匙及 水卡、电卡、燃气卡、门禁卡 后视为交付完成。

（二）租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用，若乙方不退房，按市场价格双倍计租。

乙方继续承租的，应提前 30 日向甲方提出（☒ 书面 / ☐ 口头）续租要求，协商一致后双方重新签订房屋租赁合同。

第三条 租金及押金

（一）房屋租金与附近区域房产中介机构发布的租金标准相当： _____ 元/月，租金：人民币 _____ 元整（¥： _____ ）；

（二）支付方式：每月从工资中扣除或人才课题转账，不足部分由租赁人现金/转账支付；

（三）押金：押一个月月租金，人民币 _____ 元整（¥： _____ ） 租赁期满或合同解除后，房屋租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金，以及乙方应当承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还给乙方。

（四）研究所对市场租赁管理办法进行修订时，房屋租金和租住保证金将按新管理办法的相关规定收取。

（五）研究所按照中科院规定，每年对市场租赁周转房情况进行统计汇总，报送院里申请按实际房租支出的 30% 给予 3H 经费补助。承租人完整租赁房屋满 1 年的，补助经费全额返还该承租人；租赁期限未满即办理退房的，补助经费按照实际居住的月份予以返还。

（六）乙方已租赁周转房的，因中科院 3H 工程管理规定发生变化不再支持 30% 房租补助时，乙方承担全额房租。

（七）承租人在房屋租赁合同未到期即退房的，需承担已付租金和由此产生的违约金等相关费用。

第四条 甲方权利和义务

(一) 甲方负责房屋和公共设施的维护责任, 保证房间内水、电、暖等附属设施满足使用要求。

(二) 乙方租赁期间发生非人为原因造成的门窗、防水、水电管线设施等损坏, 甲方有负责维修义务。

(三) 配合乙方办理临时居住证明等工作。

第五条 乙方责任和义务

(一) 入住前应自行检查室内设备、设施, 核对水电气表, 并到物业做好登记。因乙方自身原因未做核查登记的, 视同认可房屋设施完好、物业水电气表记录准确。

(二) 租赁期内的下列费用中, (5) (7) (8) (12) 由甲方承担, (1) (2) (3) (4) (6) (9) (10) (11) 由乙方承担: (1) 水费 (2) 电费 (3) 电话费 (4) 电视收视费 (5) 供暖费 (6) 燃气费 (7) 物业管理费 (8) 房屋租赁税费 (9) 卫生费 (10) 上网费 (11) 车位费 (12) 室内设施维修费 (13) _____ / _____ 费用。

本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费用, 甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

(三) 有责任爱护使用租住房屋和室内设施, 发现问题及时报修, 不私自拆改室内设施。因报修不及时和私自拆改室内设施造成的经济损失, 由乙方自行承担。

(四) 约束家人, 文明租住, 维护好邻里关系。居住期间服从社区管理, 爱护公共设施, 维护环境卫生和安全。

(五) 乙方在租住周转房期间获批出国时间在 3 个月以上不超过 1 年的, 出国前应到基建园区处办理备案手续, 并提前预交出国期间房租。获批超过 1 年出国的, 需办理退房手续 (不影响后续再次申请资格)。

第六条 协议终止、延期

(一) 协议到期, 自动终止, 无特殊原因的, 乙方需及时腾退市场租赁住房。

(二) 协议提前终止。在乙方租住市场租赁房期间, 发生以下情况, 本协议即刻终止, 乙方应及时办理退房手续。

① 人事聘用合同终止、解除或离岗;

② 经批准出国时间超过 1 年的;

③ 办理自主创业手续的, 研究所批准之日 10 内完成退房手续。

④ 乙方或配偶在租赁期间购买位于北京市行政区域内国家或者中科院分配的政策性房产的。

⑤ 未及时、足额缴纳房租的;

(三) 租赁期满, 因特殊原因未退房的, 按照本协议第二条规定按收取延期房租。

(四) 市场租赁房延期租赁期间仍旧执行本协议所有规定。

第七条 退房

本协议终止时, 退房相关事宜如下:

(一) 清扫干净室内卫生, 应保持原有设施条件完好;

(二) 结清水电气等费用，交回收房时领取的钥匙、水卡、电卡等资料；

(三) 经甲方基建园区处验房合格后，在乙方无违约问题或其它遗留事宜情况下，退还租住保证金。

第八条 违约处理

(一) 租赁市场房期间对房屋和室内外设施造成损坏，或给他人造成损失的，由承租人承担全部修复和赔偿责任。

(二) 乙方严重污染环境妨碍公共安全或损害他人利益的，甲方有权单方终止协议收回房屋，同时乙方须承担环境恢复等相关责任。

(三) 乙方租赁市场房期间，离岗、延期回国总出国时间超过 1 年、拖欠费用、取得北京市住房已不符合租赁市场房规定的，市场房租住协议终止，乙方应及时腾退房屋。否则，自应腾退房屋之日起，房屋租金按市场价双倍收取（市场价按链家公布同一地区公示租房价格计算）。

(四) 乙方将租住房屋转租、转借或用于其他活动，甲方将单方终止协议收回房屋，同时给予乙方在所内通报批评、取消研究所今后人才房、周转房、市场房的申请资格，并记录诚信违背行为。自租赁市场房起始日的房租全部按市场价计算。市场价参照违规行为被发现时链家等中介机构公布的相同或相近地段的租房价格计算。

(五) 乙方人事聘用合同到期终止或解除，租住协议同期终止，乙方应按规定及时退出房屋。拒不按规定腾退房屋的，租金按市场价标准的双倍计算，直至收回房屋。如通过法律途径追回房屋的，因诉讼产生的所有费用，由租赁人承担。

(六) 乙方违约，租住保证金全部不予退还。

第九条 甲方因为乙方违约或违规而通过法律途径收回房屋或欠款时，因诉讼产生的所有费用，由乙方承担。

第十条 本协议作为乙方租住甲方市场租赁房的租住凭证，协议一式两份，甲乙双方各持一份，自签字之日起生效。

甲方：中国科学院半导体研究所
(盖章)

乙方签字：
联系电话：
身份证号：

_____年____月____日

房屋租赁安全责任协议

甲方：中国科学院半导体研究所

乙方：

为确保租赁房屋的安全要求,明确在生产经营及生活中双方的安全责任,经甲乙双方协商,自愿达成如下规定,由双方共同遵守以下安全协议。

一、本协议一式两份,对双方具有同等的法律效力。

二、甲方提供位于_____室的房屋租赁给乙方,在租赁期间乙方为安全工作第一责任人。乙方在使用房屋时必须严格遵守以下内容,保障使用安全。

1、乙方在房屋交付时发现房屋存在安全隐患或不具备正常、安全、合理使用条件的,及时向甲方提出,由甲方及时消除隐患或修复,以满足正常、安全、合理使用目的。

2、乙方应按照国家各类家具、水电煤气设备、管线、仪表、物品的使用方法,并规范操作。掌握紧急情况下的自救和逃生基本知识。在使用房屋期间,应注意观察房屋及屋内外设备是否存在安全隐患,在发现安全隐患时,应当及时向甲方及有关部门报告。

3、乙方应对承租房屋及甲方提供的设备、物品进行合理且妥善的照管,因乙方照管不力或不正当使用,致使承租房屋毁损、灭失、甲方提供的各类物品损失的,乙方承担赔偿责任。

4、在承租房屋内严禁存放及使用易燃、易爆物品、危险品及其他危害公共安全的物品。禁止使用煤炉、酒精炉、煤气炉等明火设备。

5、乙方须遵守安全用电等相关规定,严禁私拉乱接电线,乙方自行购置的电器或其他设备应当合格且符合安全要求,并与甲方提供的水、电气接口及荷载相匹配。严禁使用电炉、热得快、没有自动断电保护装置的电水壶、电水杯、伪劣接线板电器等违规电器,违反规定按甲方有关制度处置。乙方的电器在使用中一旦出现问题,发生事故,由乙方负完全责任。

6、房屋离人时必须拔掉电源插头,关掉电源开关,保证安全用电。

7、乙方必须遵守国家的法令,法规和政策,不得利用承租房屋进行违法、犯罪及危害公共安全的活动,这类活动包括但不限于:容留传销人员;吸毒或容留他人吸毒;走私或贩卖毒品;卖淫、组织卖淫或强迫他人卖淫、容留卖淫人员;赌博或聚众赌博、开设赌场;为犯罪嫌疑人或罪犯提供庇护;从事危害国家或国防安全的间谍活动;迷信活动、传播邪教及其他违法、犯罪及危害公共安全的行为。

8、乙方应当遵守甲方规定和文明规范,具体的要求包括但不限于:善意与邻里相处;不大声喧哗、不制造噪音或影响他人安定居住的声响;爱护公共财产或共有部分,如不践踏草坪、不破坏公用设施、不准在公用部位堆放杂物、垃圾,不恶意占用或堵塞通道、不任意涂画等;爱护公共区域的环境卫生,如不乱扔垃圾、不随

地吐痰等；按照公共财产或共有部分的性质合理使用该部分。

9、乙方对承租房屋不享有处分权。承租房屋只能乙方自己使用,乙方不得擅自转让承租房屋及属于甲方所有的家具、水电气设备、管线、仪表及其他物品。一经发现,甲方有权终止承租合同,收回房屋,并保留追究其责任的权利。

10、未经甲方书面同意,乙方不得擅自迁移房屋内外的水、电、仪表及管线。甲方同意迁移的双方应当严格遵照有关单位的规定及要求,迁移后的仪表及管线应符合安全规范。

11、乙方在使用房屋过程中,应当注意自己的不当行为可能对他人人身或财产安全造成危害,如乙方不得在阳台、窗台上搁置、悬挂易坠落的物品;不得高空抛物等。

12、不得破坏甲方代为配备消防用品,不得占用消防通道,一经发现违反规定的将追究法律责任。

13、乙方严禁在租赁范围内和甲方规定范围内动用明火(包括焚烧废纸等可燃物)。

14、乙方不得在承租房屋内自杀、相约自杀或因自己原因造成他人自杀。

15、不得进行其他未在上述规定中的会造成安全事故的行为、不得配置有安全隐患的设施。

乙方在生产经营及生活中违反上述规定,造成一切生产经营及生活的安全事故或第三人损害的,由乙方负完全责任,均与甲方无关。

本协议一式贰份,甲、乙双方各执壹份。

乙方需手写以下文字内容:本人已清楚上述协议全部内容并严格遵守。

乙方(盖章、签字):

签订日期:

中国科学院半导体研究所市场租赁周转房申请表

申请人姓名		职务/职称	
所在部门		联系电话/手机	
入所时间		选择租赁周转房方式	(一)或(二)
配偶姓名		配偶单位	
申请租赁期限	年 月 日— 年 月 日(最长不超过 3 年)		
申请人承诺： 本人及配偶当前没有在北京市行政区域内享受国家或者中科院分配的政策性房产（限价商品房、经济适用住房、房改房、两限房、政府定向人才住房等）。本人承诺不将周转房转租、转借或用于其他活动。若有违背将接受按半发建字〔2022〕5 号文件中有有关违约处罚条款处理，包括取消今后周转房及长租房申请资格，并记录诚信违背行为。保证遵守小区各项管理规定，按时交纳各种费用。 申请人签字：_____ 年 月 日			
出租房主（或房屋中介）姓名：		房租金额：每月/每季度/每年	

出租房主（或房屋中介）联系电话：	房屋面积：
出租房具体位置：	
人事处审核入所时间、职称职务、诚信记录等信息情况 年 月 日	
基建园区处审核申请人及配偶名下政策性房产情况： 年 月 日	
基建园区处拟对周转房的安排情况： 年 月 日	
备注： 年 月 日	