

常熟市优租房 住户手册



常熟市国兴置业有限公司

2018年9月

前 言

首先欢迎入住常熟市优租房!

为了让您在优租房住得舒适、安心,我们将为您提供全方位、专业化、亲情化的优质服务。为此,我们精心编撰了《常熟市优租房住户手册》。希望您仔细阅读本手册中的各项内容,了解优租房的相关事项、住户共同遵守的规约,和我们一起努力建设和谐美好的家园。

为使我们的服务日臻完善,并尽可能体现广大住户的意愿,为住户提供一个舒适、安全、洁净的居住和生活环境,我们会对本手册内容进行修改和完善。届时,我们会及时将有关修改或变更后的新资料送达您的手中。

我们谨藉此机会向您在遵守本手册时给予的理解与合作表示真诚谢意。

您的微笑是我们的心愿,您的满意是我们的追求。

祝您居住愉快,生活如意!

谢谢!

目录

一、常熟市优租房简介·····	1
二、常熟市优租房申报条件·····	2
三、常熟市优租房住户入住、退租、续租流程·····	3
四、常熟市优租房管理规约·····	6
五、常熟市优租房住户文明公约·····	14
六、常熟市优租房消防安全告知书·····	15
七、常熟市优租房住户安全用气小常识·····	16
八、常熟市优租房公交线路图·····	18
九、联系我们·····	25

一、常熟市优租房简介

常熟市优租房是为常熟市辖区内各单位所招聘的稳定就业人员等提供短期周转的租赁性保障性住房。

常熟市优租房分别位于三个小区：晨枫家园、虞枫家园、金山苑四区。有整租型、合租型房屋供租户选择。晨枫家园位于龙腾集中居住区，虞枫家园位于常熟高新技术产业园龙腾工业园内，金山苑四区位于富泰路以北、香椿路以西地块。

常熟市优租房由常熟市国兴置业有限公司负责管理，我们将本着方便住户、服务至上的宗旨，健全管理制度，规范管理行为，为全体住户营造一个安心、舒心、放心的家居环境。

二、常熟市优租房申报条件

依据常熟市人民政府文件常政发规字[2017]6号的规定，优租房申报条件为：

申请人及其配偶（含未婚子女）在本市无住房且符合以下条件之一的，可申请优租房：

1、符合相关条件的各单位人员，应同时符合以下条件：

①申请人所在单位在本市的，其中企业注册地与税收征管地均在本市的。

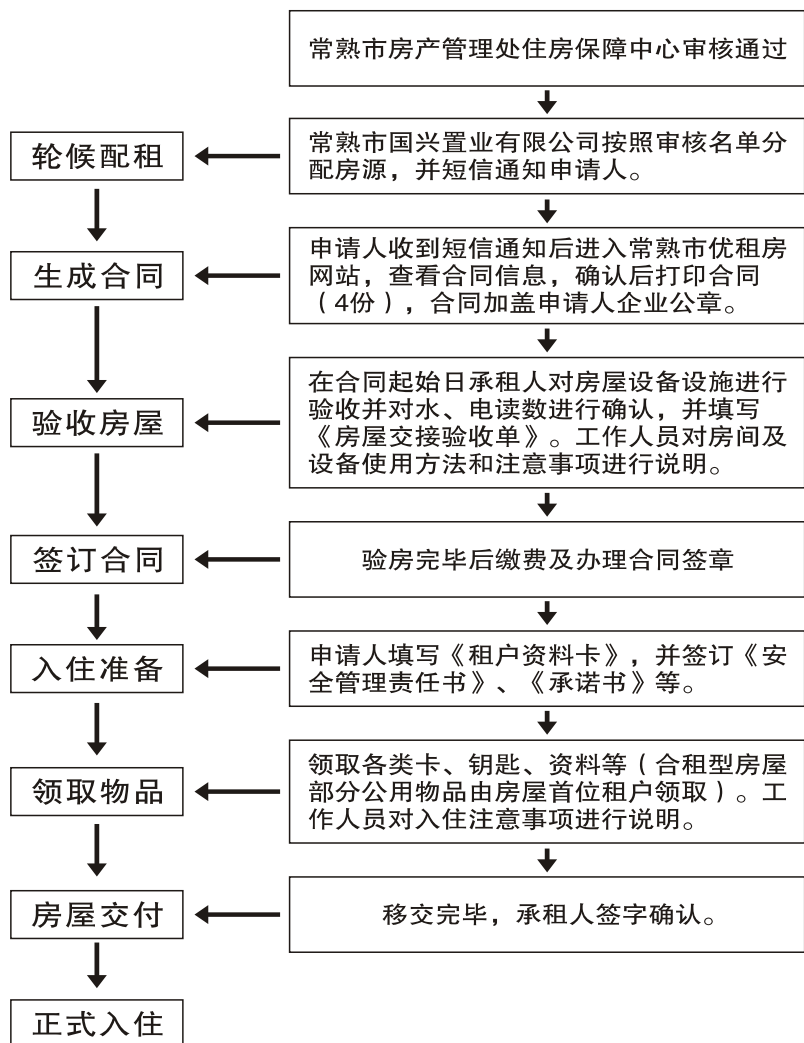
②申请人需具备全日制本科及以上学历或高技能人才（高级工及以上职业能力资格）。

③申请人必须是用人单位已经引进，并与用人单位签订有效的劳动合同（被机关事业单位录用的提供录用审批表），且在本市已经连续缴纳公积金达到一定年限的从业人员。

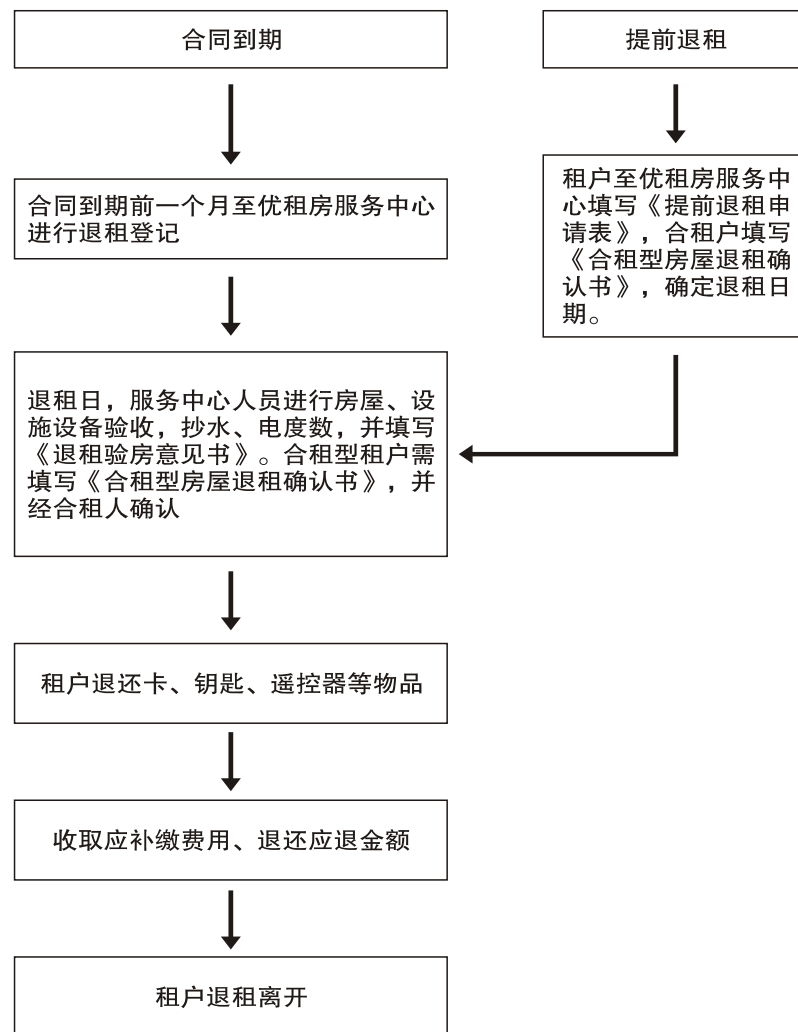
2、申请人为符合全市人才优惠政策认定条件的各类人才（具体条件由市人才办确定）。

三、常熟市优租房住户入住、退租、续租流程

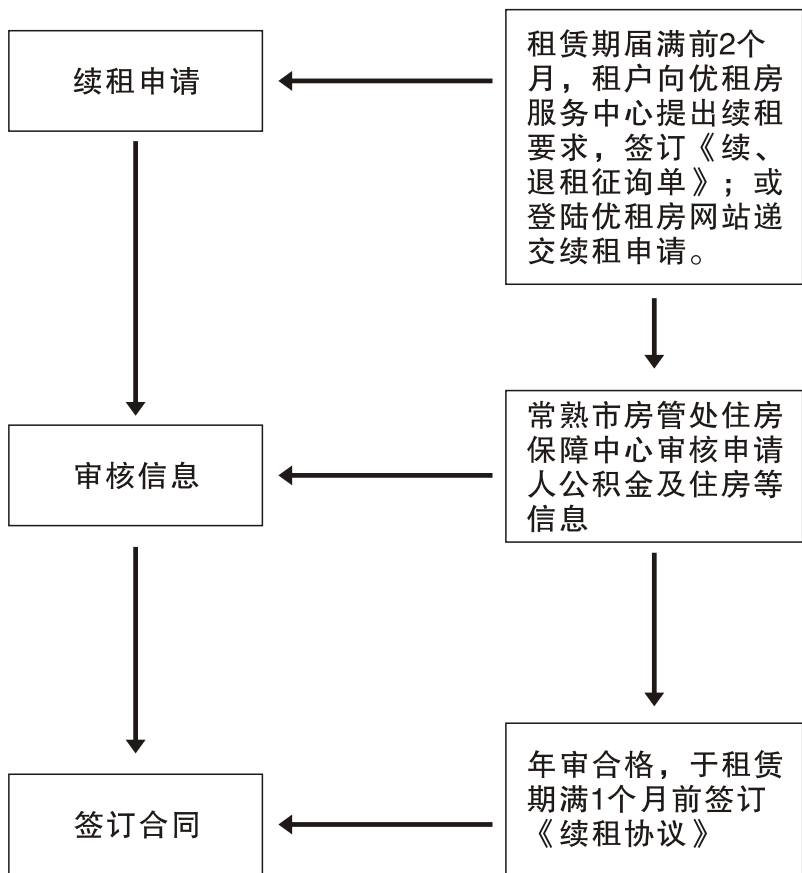
入住手续办理流程



退租手续办理流程



续租手续办理流程



四、常熟市优租房管理规约

为加强常熟市优租房日常运行管理，维护优租房投资方、管理方及承租人的合法权益，维护公共秩序和创造优良生活环境，根据相关规定制定常熟市优租房管理规约（以下简称本规约），以资共同遵守。

第一章 居住管理

第一条 凡符合优租房入住条件，并愿意遵守本规约和《常熟市优租房住户文明公约》的人员方可入住优租房。

第二条 承租人应提供真实有效的个人资料。凭租赁合同办理承租房屋入住手续。任何单位和个人不得违反合同私自入住或更换房间、更换钥匙，不得转借、不得转租和允许他人留宿，或变更房屋用途。

第三条 承租人应遵守相关法律、法规的规定，体现良好的道德风尚和个人素质，不损害公共利益和他人利益，妥善处理与其他住户的关系，共同创造和维护小区安全文明整洁的生活氛围。

第四条 优租房按照经济环保的原则进行装修，租住优租房的承租人不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能以及内部结构。承租人基于对房屋的合理应用所形成的附属物由承租人在退租前自行处置并恢复该部位原貌，如承租人不予处置的则归产权人所有，退租时不予补偿。

第五条 承租人应严格履行租赁合同，按时交纳房租、

水、电、气等各项费用，并负责承担因迟交或欠缴而造成的一切损失。如有特殊情况要及时与服务人员联系，并说明原因。承租人要求提前退房和到期续租的，应及时办理相关手续。

第六条 在租赁合同租期届满后，经过优租房服务中心和承租人共同对该租住房屋内进行查验后，优租房服务中心收回钥匙、房卡等物品，若该房屋内还余留有任何装饰、家具装备、物料、设备或其他任何物品，优租房服务中心有权作为无主遗弃物进行处理，并有权向承租人收取恢复所需费用。

第二章 公共安全和要求

第七条 承租人应自觉维护自身及居住安全，增强安全意识和法制观念，提高防范能力、自我管理能力和自救逃生能力。承租人有义务及时劝阻、制止他人有损小区安全和正常秩序的不良行为，或报告优租房服务中心服务人员出面处理。在发生突发事件时应积极配合优租房服务中心服务人员做好防范和应急处理工作。

第八条 承租人发现火警、火灾等事故时，应及时采取报警、撤离现场等措施。发现刑事、治安等案件时，应立即报警并保护现场，及时报告优租房服务中心服务人员并协助相关部门对事件进行处理。

第九条 承租人应注意个人财物安全。养成离开房间或睡觉时锁门、关窗的习惯，所租住的房屋内不存放贵重物品和

大量现金；妥善保管钥匙，不将房门、房屋钥匙借予他人，钥匙丢失后及时报告优租房服务中心。不得私自调换门锁或另加门锁。

第十条 承租人应注意安全用水、用电、用气。对租住房屋内电气设施不得擅自修理或拆卸，使用额定功率大于500瓦的电器须向优租房服务中心提出申请。自备电器(包括接线板)必须是正规厂家生产的合格产品。由于产品质量问题、使用不当或故障而引起的一切后果由电器使用者(承租人)自行承担。房屋离人时必须拔掉电源插头，关掉电源开关，保证用电安全；燃气设备经常检查，用气时要有人看管，使用完毕后必须立即关闭阀门。提倡节约用电，人离灯熄；提倡节约用水，随用随关。承租人在使用房屋及房屋设施设备期间，如发现存在安全隐患时，应及时向优租房服务中心报告。

第十一条 承租人应自觉遵守消防及安全管理规定。严禁从事任何违反国家和相关部门颁发的消防安全法规的行为，禁止将超重、易燃、易爆、易腐蚀、剧毒等危害公共安全的物品带入租住房屋。

第十二条 优租房服务中心预备一把出租屋的钥匙，平时应加强管理，不得无故打开租户大门。当承租人的租住房屋突发公共安全事件时（如着火、漏水、漏气等），无法联系或不及联系入住人员时，优租房服务中心有权进入承租人的租住房屋进行处置。

第十三条 优租房小区实行传染病申报制度。凡有《中华人民共和国传染病防治法》规定的各类传染病患者，应主动

报告优租房服务中心。

第三章 公用环境及秩序

第十四条 承租人应自觉维护优租房的公共环境卫生，不乱扔杂物。尊重、珍惜保洁人员劳动成果，保持楼道、走道清洁；承租人必须将生活垃圾按要求用垃圾袋封装，并存放于指定的垃圾桶内；禁止从窗口向外倾倒，或抛掷垃圾，不得在公共区域随意弃置垃圾。

第十五条 承租人不得随意在居住小区的公共场所、居住楼顶晾晒衣服、被子，不得侵占或损坏道路、艺术景观和文艺、体育及休闲设施；自觉养成爱护居住小区绿化、不损坏树木、花草。

第十六条 为保障良好的居住环境，承租人应自觉维护公共秩序，养成有规律的起居习惯，不妨碍其他住户的生活和休息，杜绝发生不文明行为。

第十七条 严禁承租人在居住小区内进行淘宝、微商等经商活动，或从事其它影响公共秩序的行为。承租人承租单位不得在小区内从事各种推销、经营性活动及收费性活动。承租人有责任制止小商、贩或推销人员在居住小区内兜售物品，发现形迹可疑者应及时向优租房服务中心报告。非经营性宣传类活动，须经优租房服务中心批准后，方可在指定的区域张贴或布置。

第十八条 承租人严禁饲养家禽，不得饲养宠物或动物，如果由此引起的任何危害与伤害，承租人应对受害人承担全

部责任，并承担赔偿费用。

第四章 公用设施及公共部分管理

第十九条 承租人依法拥有合理使用优租房内初始配置的设施、设备和附属物；在长时间离开时，应关闭房间窗户、房门；在恶劣天气来临之前，承租人应采取一切合理必要的保护措施，防止优租房内初始配置的设施、设备和附属物及室内结构受到损坏或灭失。

第二十条 承租人不得擅自改变优租房室内装饰装修及其初始配置的设施设备和附属物的结构、外貌、功能及摆放位置；不得擅自移动和拆改供电、供水、供气、通讯、排水、排污和消防等物业共用设施设备。

第二十一条 优租房房间内配置的设施设备由承租人使用保管，承租人不得将任何设施设备转借他人，不得将优租房屋内家具拆卸、改装；不得擅自将配置的家具、家电等设施移至室外。

第二十二条 承租人应合理并妥善的使用楼宇共用部位。不得擅自占用承租房屋外的任何平台、楼梯、通道、设备间、屋面、道路、停车场等公共区域场地及空间，自觉维护居住小区公共秩序，并接受优租房服务中心日常管理和监督。如因发生上述行为而造成影响楼宇共用部位、共用设施设备的正常使用或侵害相邻租赁人的合法权益，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第二十三条 承租人应对其亲属、访客及其他的行为负

责，如因来访人员行为产生的诉讼和费用索偿，承租人应承担连带赔偿责任。

第五章 出入管理

第二十四条 承租人访客不得在承租房屋内过夜，23:00前外来访客应离开房屋。

第二十五条 承租人需停放机动车或非机动车的应向优租房服务中心和物业管理部门提出申请，并遵守优租房服务中心和物业管理部门制定的机动车和非机动车的管理规定，停泊在指定场所，并缴纳相关费用。

第二十六条 非机动车进入小区需服从优租房服务中心和物业管理部门指挥，于指定位置停放，充电并及时上锁；不得在通道、走廊、楼梯等公共区域任意停放、充电。

第二十七条 机动车进入居住小区，需服从优租房服务中心和物业管理部门管理，于指定位置停放，并按规定缴纳停车费用。

第二十八条 贵重物资、大件物品运出居住小区，承租人需至优租房服务中心和物业管理部门开具放行条，经门岗核对无误后方可运出。

第六章 其他禁止事项

第二十九条 承租人在居住和使用承租房屋时，不得违反法律法规及政府的相关规定，禁止以及利用优租房设施危害公共利益或其他不道德的行为，对于发生下列行为的，应承

担相应的法律责任，情节严重的交由有关部门依据相关法律予以处理：

- (一)不得乱拉乱接各类线路；
- (二)不得偷盗租赁房屋内的水、电、燃气等能源；
- (三)不得在小区内燃放烟花爆竹；
- (四)不得在优租房内酗酒；
- (五)严禁斗殴、赌博、吸毒、嫖宿和流氓活动等；
- (六)严禁聚众进行封建迷信和宗教活动；
- (七)严禁观看、传播反动言论、黄色音像制品、刊物；
- (八)严禁在优租房内从事传销活动；
- (九)严禁电瓶车在室内、过道、楼梯等公共区域充电；
- (十)其他违法行为。

第七章 其他管理

第三十条 邻里之间应建立和谐、友善的邻里关系，积极参与社区、优租房精神文明创建活动。

第三十一条 为了不断提高管理和服务水平，优租房服务中心将定期、不定期进行巡防或征求意见活动，对于已送达的征求（表决）意见单，承租人在规定的时间内不反馈，或不书面提出反对意见的视为同意多数人意见。

第三十二条 承租人违反本规约各项规定事项，优租房服务中心有权作出处理，并要求限期整改；对逾期不整改并由此造成损失的，本公司将按《常熟市优租房租赁管理规约》、《常熟市优租房租赁合同》等有关管理规定要求承租

人承担相应的责任。

第三十三条 承租人在租赁期间，因自身的过错（故意、过失、重大过失）或未按约定正常使用房屋，对他人人身、财产造成侵害的，由承租人承担相应责任并承担任何第三方向常熟市国兴置业有限公司索赔或者主张其权益而导致常熟市国兴置业有限公司支出的一切费用；属于故意或过失行为的，应照价赔偿。如破坏属于法律保护的重要公共设施或造成一定后果的，移交相关执法部门进行处理，并承担法律责任。

第三十四条 对于严格遵守租赁合同和本规约规定，并恪守文明公约的，给予表扬，对违规者将按有关规定处理，直至追究相应的经济、法律责任。

第三十五条 对不能自觉遵守文明公约或违反本规约的，常熟市国兴置业有限公司保留不再续签租赁合同的权利。对违反合同和严重违反本规约及屡教不改的，常熟市国兴置业有限公司将取消其租住资格。

第八章 附则

第三十六条 本规约的解释权属于常熟市国兴置业有限公司。

第三十七条 本规约自2018年9月1日起实行。

五、常熟市优租房住户文明公约

- 1、自觉遵守《常熟市优租房管理规约》和各项管理制度，积极配合服务人员工作，遵守社会公德。
- 2、诚实、守信，履行房屋租赁合同，按时交纳房租、水、电等费用，不得擅自将住房转让他人居住。
- 3、自觉遵守安全消防管理规定；不将超重、易燃、易爆、易腐蚀、剧毒、放射性等物品带入小区。
- 4、维护室内及公共环境卫生，讲文明、讲礼貌，不随地吐痰、乱扔烟蒂，不随意倾倒或者抛弃垃圾杂物。
- 5、爱护公共设施，不私拉乱贴、随意搭建，不损坏、拆卸、移动房屋设施、家具和家电。
- 6、严格禁止赌博、吸毒、酗酒、吵架、斗殴等行为；生活健康，举止文明，公共场合穿戴整洁。
- 7、自觉维护居住小区秩序，不做影响他人生活的各种活动，不占用公共部位，不饲养动物。
- 8、自觉维护公共场所的整洁、美观、通畅及公共设施的完好，不乱停车辆，不损坏绿化带。
- 9、自觉遵守优租房管理制度，来访人员不在承租屋内过夜，按规定做好登记和车辆停放工作。
- 10、弘扬社会主义道德风尚，礼貌待人、和睦相处、助人为乐、见义勇为，敢于纠正不文明行为

六、常熟市优租房消防安全告知书

1、承租房屋的建筑消防设计和施工，经过消防部门的审核、验收，符合国家规定。

2、承租房屋消防通道、安全出口、消防设施，请详见各楼层消防疏散示意图，在发生紧急情况时，请从消防通道、楼梯有序疏散。

3、承租房屋和楼宇内所设置的消防设施、器材，任何人不得擅自移位、遮挡或挪作他用。

4、承租人为防火责任人，负责所承租房屋及其相邻区域的防火安全。

5、防火责任人实施消防工作的自我规范、自我制约、自我控制、自我检查，确保室内无人状态下的防火安全。

6、防火责任人应经常教育同住人树立防火意识，以防发生火灾。

7、防火责任人有义务参加消防监督部门和管理服务部门组织的消防安全知识学习及宣传活动，注意学习、掌握火灾自救的基本常识。

8、防火责任人主动配合消防主管部门和管理服务部门对楼宇的消防安全工作检查；发现有违反消防法律法规的行为及时向服务中心报告。

9、防火责任人在发现火情或火灾隐患时要立即报警，严格执行管理服务部门制定的应急疏散方案，火灾发生时应服从现场指挥人员的统一指挥。

10、防火责任人有责任保护火灾现场，协助管理服务部门和消防主管部门调查火灾的原因。

七、常熟市优租房住户安全用气小常识

1、家用安全用气的五要和五不准

五要：

- 1)、软管与炉端和阀门端要拧紧；
- 2)、点火用气时要有人看管；
- 3)、人走要熄火；
- 4)、发现漏气或异常要迅速关闭阀门打开门窗通风换气；
- 5)、休息前要检查供气阀门和灶前开关是否关严。

五不准：

- 1)、不准在闻到有燃气气味时点火或开灯；
- 2)、不准开火睡觉；
- 3)、不准小孩玩火；
- 4)、不准先开气后点火；
- 5)、不准私自安装、改装炉灶、加大火嘴或增加火头。

2、爱护管道设施“六不要”

- 1)、不要敲击、碰撞户内、户外管道燃气设施；
- 2)、不要在管道上挂物；
- 3)、不要在管道燃气设备周围堆放杂物和易燃品；
- 4)、不要在地下燃气管道及其设备周围搭建建筑物和加装门锁；
- 5)、不要将燃气管道及燃气设施作为电气设备接地线使用；

6)、不要弄松固定燃气管道的墙码，以致管道失去支撑而变形、漏气。

3、如何判断天然气泄漏及应急处理

1)、天然气中加了臭味剂，一旦有泄漏，即可闻到。

2)、家中发生燃气泄漏时，请立即关闭燃气入户总阀门，打开所有门窗，让天然气散发出去。

3)、发生燃气泄漏场所严禁一切火种，切勿触动室内任何电器开关(如开灯，关灯，开关排气扇、抽油烟机)，切勿在室内使用固定电话和手机，发现邻居家有燃气泄漏，应敲门通知，切勿按门铃，打开窗户及关闭阀门时动作要轻柔，以免引起火花。

4)、到安全处拨打24小时服务热线：52900000 室外管道泄漏报警电话：52873119。

八、常熟市优租房公交线路图

金山苑四区：106路(锦湖花园-富春江路)

始末时间:05:50-20:15

锦湖花园-名都花苑-泰慈花园(常熟客运北站)-常熟客运北站(海虞北路)-广播电视总台-常客隆-中国银行-华府世家(玉蕙口腔医院)-第二人民医院(北京四中网校)-华联宾馆-交通大厦-杨家桥(沙家浜路)-琴湖管理区-琴湖家园(富兴路)-百盛花园南区-昆承小学-香榭路-恒基曼城-虞山镇政府-金山苑三区-香椿路-富春江路

晨枫家园：12路(晨枫家园-常熟客运南站(招商东路))

始末时间:06:00-20:25

晨枫家园-龙腾路(景龙园)-龙腾路(人口生态园)-龙腾路-琴川嘉安-中医院(新区医院)-润欣花园(黄河路)-润欣花园(世纪大道)-虞山尚园-星光天地(虹桥管理区)-香山北路-常熟大剧院-昆承中学-省中(星光路)-体育中心-市中-市公安局(世纪大道)-新颜路(东明医院)-湖苑新村-大润发-琴湖苑-电视发射塔-杨家桥-佳和水岸-常熟皮革城-白雪路(常熟捞品城)-花园浜-一号桥-常熟客运南站(招商北路)-常熟客运南站(招商东路)

火灾发生时我们该怎么办

虞枫家园：11路(虞枫家园-元和客运站)

始末时间:06:00-20:30

虞枫家园-台山路-四季花园(东三环)-中医院(新区医院)-润欣花园(黄河路)-国际贸易中心-山河花园-新加坡花园北区-卢米埃影城-欧尚(泰山路)-世茂(泰山路)-中南世纪城(泰山路)-泰山路(青墩塘路口)-琴湖新村(琴湖路)-大润发-琴湖苑-城市之光-琴川家园-人民桥车站-善祥商厦-甸桥新村(市粮食局)-党校-尚湖中央花园(沪宜路)-金枫花园-元和客运站



1. 发现火灾迅速拨打火警电话 119。报警时要讲清详细地址、起火部位、着火物质、火势大小、报警人姓名及电话号码，并派人到路口迎接消防车。



2. 家中一旦起火，不要惊慌失措，如果火势不大，应迅速利用家中备有的简易灭火器材，采取有效措施控制和扑救火灾。



3. 油锅着火，不能泼水灭火，应关闭炉灶燃气阀门，直接盖上锅盖或用湿布覆盖，令火窒息。还可向锅内放入切好的蔬菜冷却灭火。



4. 燃气罐着火，要用浸湿的被褥、衣服等捂盖灭火，并迅速关闭阀门。



5. 家用电器或线路着火，要先切断电源，再用干粉或气体灭火器灭火，不可直接泼水灭火，以防触电或电器爆炸伤人。



6. 救火时不要贸然开门窗，以免空气对流，加速火势蔓延。

火灾逃生常识



1. 火灾袭来时要迅速逃生,不要贪恋财物。



2. 家庭成员平时就要了解掌握火灾逃生的基本方法,熟悉几条逃生路线。



3. 受到火势威胁时,要当机立断披上浸湿的衣物、被褥等向安全出口方向冲出去。



4. 穿过浓烟逃生时,要尽量使身体贴近地面,并用湿毛巾捂住口鼻。



5. 身上着火,千万不要奔跑,可就地打滚。



6. 遇火灾不可乘坐电梯,要向安全出口方向逃生。

火灾预防须知



1. 利用电器或灶膛取暖、烘烤衣服,要注意安全。



2. 发现燃气泄漏,要迅速关闭气源阀门,打开门窗通风,切勿触动电器开关和使用明火,并迅速通知专业维修部门来处理。



3. 不能随意倾倒液化气残液。



4. 家中不可存放超过0.5公升的汽油、酒精、香蕉水等易燃易爆物品。



5. 切勿在走廊、楼梯口等处堆放杂物,要保持通道和安全出口的畅通。



6. 应在空旷的地方燃放鞭炮,远离房屋,柴草等易燃物品。

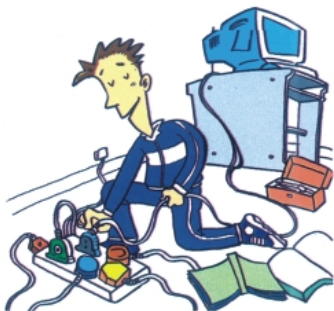
火灾预防须知



1. 教育孩子不玩火。



2. 不乱丢烟头，不躺在床上吸烟。



3. 不乱接乱拉电线，电路熔断器切勿用铜铁丝代替。



4. 炉灶附近不放置可燃易燃物品，炉灰完全熄灭后再倾倒，草垛要远离房屋。



5. 不要用明火照明寻找物品。



6. 离家或睡觉前要检查电器用具是否断电，燃气阀门是否关闭，明火是否熄灭。

文明服务六守则

- (一) 忠于职守、勤工守时
- (二) 语言文明、热情周到
- (三) 热爱工作、精通业务
- (四) 仪表庄重、举止文雅
- (五) 环境卫生、干净整洁
- (六) 微笑服务、和蔼可亲

文明服务六不准

- (一) 不准讲服务禁语
- (二) 不准讲与工作无关的话
- (三) 不准做与工作无关的事
- (四) 不准与客户争辩
- (五) 不准无故拖延
- (六) 不准泄露用户信息

九、联系我们

常熟市国兴置业有限公司

电话：0512-52790922

地址：常熟市藕渠太平街金枫家园50幢(西侧进门三楼)

常熟市优租房晨枫家园服务中心

电话：0512-52552000

地址：常熟市琴川街道龙腾路27号晨枫家园1幢106

常熟市优租房金山苑服务中心

电话：0512-52830580

地址：常熟市琴川街道富泰路10号金山苑四区29幢底楼东侧

