

关于《长乐区和平街特色历史文化街区国有房产租赁管理办法》公开征求意见

为保障街区整体管理运营及租户责任权益，根据福州市榕政办规〔2022〕3号印发的《福州市历史文化街区国有房产租赁管理办法》与街区实际情况，将《长乐区和平街特色历史文化街区国有房产租赁管理办法》进行修订，现向社会公开征求意见。公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 通过电子邮件方式发送至：ctjtxczx@163.com。

意见反馈截止时间为2025年3月13日。

附件：《长乐区和平街特色历史文化街区国有房产租赁管理办法》

福州市长乐区振兴一乡村发展有限公司

2025年1月24日

附件：

长乐区和平街特色历史文化街区国有房产 租赁管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范我区历史文化街区国有房产租赁行为，维护租赁各方合法权益，确保国有资产的保值、增值，根据《中华人民共和国企业国有资产法》等有关规定，参照《福州市历史文化街区国有房产租赁管理办法》（榕政办规[2022]3号）、《福州市长乐区区属国有企业资产租赁管理办法》（长政综[2024]23号），按照“公开、公平、公正”的原则，结合实际情况，特制定本办法。

第二条 本办法适用于长乐区和平街特色历史文化街区。

第二章 租赁业态要求

第三条 历史文化街区国有房产租赁应当符合历史文化街区保护规划的要求，同时符合街区业态定位。

第四条 本区历史文化街区鼓励引进业态：

- （一）文创产业、非物质文化遗产项目、传统文化艺术培训、图书、科创；
- （二）文化休闲旅游及相关产业；
- （三）本土新媒体运营及推广相关产业；
- （四）经区政府批准的其他符合街区定位要求的业态。

第五条 历史文化街区禁止引进下列业态:

(一)与街区功能定位相悖、传统风貌不协调的行业,如危险化学品经营、易燃易爆物品经营、汽修、汽补、建材、殡葬用品、各类批发、加工、五金、机械维修及生产资料等;

(二)与街区传统文化展示与传承的目标不相符、具有冲击地方传统文化的业态;

(三)存在较大环境污染、噪声污染的业态,如大排档、KTV、歌舞厅、游戏厅、网吧等;

(四)缺乏特色的大众化低端商品零售业态,如各个景点均可见的低端服装鞋帽、居民日杂等;

(五)文物建筑内开设私人会所、高档娱乐场所。

第三章 招租方式

第六条 区政府确定的历史文化街区国有房产出租单位(以下简称“出租方”)遵循公开、公平、公正原则,在依法设立的产权交易平台或福州市国资委授权的交易平台(以下简称“交易平台”)发布租赁信息,通过公开招租的方式确定承租方。具有带动长乐区域发展、产业发展、提升城市品牌影响力等作用的战略性项目,或属于区政府特定用途的项目,经区政府批准后可采取协议招租的方式。

第七条 租赁合同解除后,历史文化街区国有房产应当重新通过交易平台竞租。

第八条 租赁期届满，在租赁期内未出现本办法第二十条规定的情况且无违约行为的，满足以下条件之一的可予续租，续租行为应经出租方的一级企业研究后报长乐区和平街特色历史文化街区建设运营指挥部办公室（以下简称“和平街指挥部”）审定。租金按照原合同到期当年的租金评估价标准执行：

- （一）商务部认定的中华老字号企业；
- （二）列入非物质文化遗产名录的传统技艺和产品传承人；
- （三）国际知名品牌（以美国《财富》杂志评选的世界 500 强企业为准）；
- （四）经区政府批准的特定用途的租赁项目。

第九条 出租方可根据实际情况，将和平街内部分商铺或院落作为有独立设计和招商规划的资产，根据有关政府政策、市场规律、行业发展特点，参照本办法制定针对性的招商经营方案、定价原则，经出租方一级企业研究后报和平街指挥部审定后施行。

第四章 租赁期限

第十条 资产租赁时，应按在竞租平台上公示的租赁合同范本签订租赁合同，租赁合同主要包括：标的情况、租赁期限、用途、租金、双方权利与义务、合同变更、解除及合同纠纷的处理办法、违约责任条款和出租方免责条款等，

第十一条 租赁年限一般为 5 年。若租赁期限确有需要

超过 5 年的，应综合考虑装修投入、租赁物用途等因素，原则上不超过 12 年。确需超过 12 年的，应当报和平街指挥部审定后报区政府研究同意，且租赁期限最长不超过 20 年。

第五章 租金标准

第十二条 出租方可通过市场调查分析、参考有关部门公布的租金指导价或者委托评估机构评估等方式，确定租赁底价。装修免租期一般为 6 个月，最长不超过 12 个月（含在租赁期内）。

第十三条 为扶持文化产业，对从事文化产业的企业或个体工商户在商业类租金基础上给予租金下浮。

享受文化类租金的对象及租金下浮标准：

(一)商务部认定的、从事文化产业的中华老字号企业，给予租金下浮 50%；

(二)从事非遗类项目的区级以上(含区级)非遗传承人和工艺美术大师，区级给予租金下浮 30%，市级给予租金下浮 50%，省级给予租金下浮 55%，国家级给予租金下浮 60%；

(三)从事传统手工艺展示、民间艺术展示、非遗产品展销的文化产业以及长乐区特色传统业态，如：传统小吃、特色工艺品、特色旅游产品等，经长乐区及以上相关部门认定后，给予租金下浮 30%；

(四)其他充分体现历史文化街区功能定位的鼓励业态，报区政府审批后确定租金下浮比例。

若在租赁期间，承租方满足以上租金下浮条件，可按照文件规定签订相应补充协议。

第十四条 享受租金下浮优惠的承租方应在所租赁院落开放 70%以上空间，从事与租赁业态相关的展示或体验区域等，未按要求履约的取消租金下浮优惠。

第十五条 本办法实施之前的承租方在结清水、电、物业及租金等相关费用的情况下可参照本办法执行，并重新签订租赁合同。

第六章 安全管理责任

第十六条 承租方应当根据消防有关法律法规逐级明确消防安全职责，确定消防安全责任人，切实落实消防安全责任。开展或参与消防安全教育培训，消控室值班人员应持证上岗。

承租方应当按照“谁使用，谁负责”的原则，开展火灾隐患自查自改，配合相关部门开展消防安全检查，并及时落实隐患整改，切实消除火灾隐患。

承租方应当确保消防设施、设备、器材完好有效，不得圈占埋压或挪作他用，疏散通道应保持畅通，安全出口不得锁闭。

第十七条 承租方应当严格用电、用气安全管理，落实专人负责，不得违章用电、用气，电器产品的安装、使用及其线路、管线的敷设应符合消防技术标准和管理规定，严禁

将煤气、液化石油气等引入文物建筑和历史建筑内。

公众聚集场所、各级文物保护单位、不可移动文物登记点及历史建筑，应当设置漏电火灾报警系统。

第十八条 承租方进行装修施工应严格遵守商铺(院落)装修施工现场规定及要求 and 工程施工安全技术规范，加强现场消防安全管理，装修材料应符合相关规范和防火要求，如需特殊使用应报有关部门批准后使用。

涉及各级文物保护单位、不可移动文物登记点的，其装修施工必须向文物行政主管部门依法依规办理相关报批手续且确定保护措施及设计方案后予以实施。如有涉及文物建筑的保护范围和建设控制地带的建设工程，必须按有关法律法规履行报批手续。施工过程中须遵守不改变文物原状的原则，禁止损毁、改建、拆除等改变文物结构和原状的行为。

对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质的，应依法依规办理相关报批手续。

第十九条 在国有文物建筑内开展临时性大型活动或展览等，若涉及电路改造铺设、大型设施架设的，文物建筑日常管理方需将活动方案报文物行政主管部门审查。

第七章 监管机制和法律责任

第十九条 出租方应当定期对承租方租赁履约等情况进行检查，出租方发现承租方存在违约情况的，应当及时通知其限期整改;若承租方逾期未整改，则可依合同约定采取相关

措施。

第二十条 出租方按照租赁市场惯例向承租方收取一定金额作为履约保证金。承租方在承租期间出现下列情况之一的，出租方提前终止租赁合同，没收保证金，收回出租房产，三年内不得参与历史文化街区国有企业项目的经营；承租方还应按照租赁合同约定向出租方支付违约金。

(一)擅自改变合同约定经营业态的；

(二)擅自将租赁商铺(院落)进行转租；

(三)未按照要求将承租商铺(院落)的绝大部分空间(70%以上)对外开放，将其建设成为只针对少数人开放的场所，被要求整改而拒不整改或整改不到位的；

(四)单次拖欠租金连续 60 天或累计 90 天以上的或未按时缴交租金累计 3 次(含)以上的；

(五)擅自进行装修或更改确认后的装修方案、擅自拆改承租商铺(院落)结构，导致商铺(院落)损或商铺(院落)装修风格与街区景观风格不统一，被要求整改但拒不整改的；

(六)未按要求办理相关报批手续擅自开业经营，被要求整改却拒不改正的；

(七)被政府相关执法部门查处拒不予整改的，或被查处累计 3 次(含)以上的；

(八)经营期间出现未明码标价、欺诈顾客行为的；高音喇叭招揽顾客的；有损街区（景区）形象行为，被要求整

改达到 3 次（含）以上的；

出租方应当在租赁合同中对上述事项作出约定。

第二十一条 因街区规划调整或政府需要对租赁房屋进行征迁，拆除、改造等造成双方无法履行合同的，出租方可在合理期限内通知承租方单方解除合同，双方互不追究责任。

第八章 附 则

第二十二条 本办法自发布之日起施行，原《长乐区和平街特色历史文化街区国有房产租赁管理办法（试行）》（长政综[2020]206 号）同时废止。

第二十三条 本办法解释权归福州市长乐区人民政府。

第二十四条 本办法为暂行办法，后视情况另行修订实施。