福州市历史文化街区国有房产租赁管理办法

　　第一章  总则

　　第一条 为进一步规范我市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,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 本办法适用于本市三坊七巷、朱紫坊、上下杭等已由市人民政府核定公布的福州市历史文化街区内国有企业房产。

　　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 本市历史文化街区鼓励引进业态:

　　（一）三坊七巷：

　　1.南后街鼓励引入传统老字号、地方特色旅游产品、工艺品、手工作坊等特色商业和文化休闲业态;适当引进具有福州特色的餐饮、食品或国内外知名品牌餐饮等业态（其中餐饮、食品类比例不超过30%）;

　　2.坊巷院落鼓励引进文化展示、阅读空间、动漫体验、创意设计、民俗体验、商务金融、影视创作、众创空间等文化类业态,辅以部分客栈民宿和咖啡、茶社等休闲轻餐饮类业态;

　　3.吉庇路、光禄坊、澳门路、安泰河沿岸鼓励引进酒吧、咖啡屋、茶社、烘焙、时尚餐饮、酒店、娱乐等业态;

　　4.经市人民政府批准的其他符合街区定位要求的业态。

　　（二）朱紫坊：

　　1.鼓励引进传统文化艺术培训、众创空间、书院（书吧）、茶社、精品酒店、民宿客栈、现代休闲轻餐饮等业态;

　　2.经市人民政府批准的其他符合街区定位要求的业态。

　　（三）上下杭：

　　1.鼓励引进传统手工艺品、创客基地、地方土特产、博物馆、传统文化艺术培训、书吧、复古老行当等业态,辅以部分主题娱乐民宿客栈、主题精品酒店和咖啡屋、茶社、餐饮等休闲业态;

　　2.三捷河两岸鼓励引进各类酒吧、咖啡屋、茶空间、客栈民宿、小酒馆、餐吧、各类体验馆等业态;

　　3.经市人民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、歌舞厅等;

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

　　第三章  招租方式

　　第六条 市人民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,在市国有资产监督管理机构依法授权的交易平台发布招租信息,通过公开招租的方式确定承租方。具有带动福州区域发展、产业发展、提升城市品牌影响力等作用的战略性项目，或属于市人民政府特定用途的项目，经市人民政府批准后，可采取协议招租的方式。

　　第七条 租赁期届满前或租赁合同解除后,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 租赁期内未出现本办法第十八条规定的情况且满足以下条件之一的可申请予以续租,续租行为应报出租方的一级企业或上一级主管部门审定后实施。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）特定用途的租赁项目或街区优质承租方。

　　第四章  租赁期限

　　第九条 资产租赁时,应按在交易平台上公示的租赁合同范本签订租赁合同,租赁合同主要内容包括: 标的物情况、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。

　　第十条 租赁期限一般为5年。面积大于1000平方米或对于提升街区整体品质有重大推动作用的,经出租方的一级企业或上一级主管部门批准,租赁年限可以超过5年,但最长不超过12年；确需超过12年的，应当报市人民政府研究同意，且租赁期限最长不得超过20年。

　　根据沿街商铺和坊巷院落的面积大小和院落装修情况,最长给予不超过3个月的装修免租期。如承租方租赁后未进行装修, 则不再给予装修免租期。

　　根据市场情况和街区整体修复进展情况，结合沿街商铺和坊巷院落面积、投资、业态、位置等综合因素，对于处于培育阶段的街区，可给予最长不超过6个月的免租培育期，经出租方的一级企业或上一级主管部门认定的成熟街区不再给予免租培育期。免租培育期自承租第一年起算，根据其优惠月份数，以每年最后两个自然月作为免租月份，直至免租培育期计取完毕为止。

　　第五章  租金标准

　　第十一条 出租方采取租金评估的方式按照商业类别对商铺、院落进行评估,评估出的价格作为竞租挂牌价,有效期一年。每一个租赁期内租金年递增5%。

　　第十二条 为扶持文化产业,对从事文化产业的企业或个体工商户，可视具体情况在中标租金基础上给予租金下浮优惠。享受文化类租金的对象及租金下浮标准如下:

　　（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）从事非遗类项目的工艺美术大师、非遗传承人,市级给予租金下浮40%,省级给予租金下浮50%,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、非遗产品展示等文化产业,给予租金下浮30%;

　　以上享受租金下浮优惠的建筑面积按承租商铺（院落）总建筑面积的20%计，且享受优惠的面积不超过300平方米，超出部分按中标租金计取。

　　第十三条 享受租金下浮优惠的承租方应在所租赁院落开放80%以上空间，从事与租赁业态相关的传统手工艺展示、民间艺术展示或非遗产品体验区域等，并安排常态化技艺展示，未按要求履约的取消租金下浮优惠。

　　第六章  安全管理责任

　　第十四条 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。

　　第十五条 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、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。

　　第十六条 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和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。

　　涉及不可移动文物登记点的,其装修施工应事先确定保护措施,设计方案需依法履行报批手续后予以实施。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。

　　第七章  监管机制和法律责任

　　第十七条 出租方定期对承租方的租赁履约、安全防火等多方面实施动态评估，纳入承租方履约档案。

　　第十八条 承租方在承租期间出现下列情形之一的,出租方提前解除租赁合同,并没收保证金、收回出租房产,三年内出租方不与承租方以任何形式合作。

　　（一）擅自改变合同约定经营业态，从事批准之外的其他经营活动;

　　（二）擅自将租赁商铺（院落）的全部或部分转租、分租或借用给他人,或以联营、合伙、入股、承包、合作经营、与他人调剂交换及其他形式转移租赁房屋的使用权的;

　　（三）未按照要求将承租商铺（院落）的绝大部分空间（80%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）日常巡查中发现未正常开门对外开放，累计达到3次（含）以上的;

　　（五）单次拖欠租金连续30天或累计60天以上的或未按时缴交租金累计3次（含）以上的;

　　（六）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）损坏或商铺（院落）装修风格与街区景观风格不统一,被要求整改达到3次（含）以上的;

　　（七）未按要求办理行政（含消防、工商等）报批手续擅自开业经营,被要求整改却拒不改正的;

　　（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;

　　（九）被游客投诉,经核查属实的累计3次（含）以上的;

　　（十）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。

　　出租方应当在租赁合同中对上述事项作出约定。

　　第十九条 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,双方协商解除合同,互不追究责任。

　　第八章  附  则

　　第二十条 五城区内历史文化风貌区、历史建筑群、特色历史文化街区及零星保留建筑等可参照实行，长乐区及各县（市）、高新区可参照制定相关工作意见。

　　第二十一条 本办法自发布之日起施行，有效期五年。既有扶持政策与本文件不一致的，按就高不重复原则执行。《福州市历史文化街区国有房产租赁管理办法》（榕政办〔2017〕283号）同时废止。