长政综〔2020〕206号

福州市长乐区人民政府关于

印发《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）》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处、区直各委、办、局（公司）：

　　《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）》已经区政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

 福州市长乐区人民政府

2020年7月29日

抄送：区委、人大、政协，区纪委监委、人武部，区委常委、副区长，区委调研员、副调研员，区政府副调研员。

福州市长乐区人民政府办公室 2020年7月29日印发

**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）**

**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**〔2017〕**283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）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，如一般文化艺术培训等；

　　（三）存在较大环境污染、噪声污染的业态，如大排档、普通餐馆、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俗纪念品售卖、居民日杂、超市、水果店等；

（五）火灾风险评估中处于高风险区域内，不引入高风险业态，如餐饮、旅馆、商店及歌舞、放映、游戏场所等娱乐业态。

**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，在区国有资产监督管理机构依法授权的统一平台发布招租信息，通过公开招租的方式确定承租方。属于区政府批准特定用途的租赁可采取邀请竞租或者协议招租的方式。

**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平台竞租。

**第八条**　租赁期届满，在租赁期内未出现本办法第十七条规定的情况且满足以下条件之一的可予续租，租期不超过5年，如需超过5年，应报长乐区政府审批。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。

**第四章　租赁期限**

**第九条**　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，租赁合同主要内容包括：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。

**第十条** 租赁年限一般为5年。面积大于1000平方米的，经长乐区政府批准，租赁年限可以超过5年，但最长不超过10年。

装修期的免租期优惠：街区商铺及院落用于装修的免租期优惠最长不超过6个月，如承租方租赁后未进行装修，则不再给予免租期的优惠。

市场培育期的免租金优惠：在2020年1月1日-2021年12月31日市场培育期内入驻的商户，可最高享受不超过24个月市场培育期。市场培育期是特定时期为了培育市场而基于租赁关系附赠的期间，其年限不计入合同的承租年限。市场培育期期间租金免费，并分化至4年执行，但商户应自行承担市场培育期内所产生水费、电费、公摊水费、公摊电费、物业管理费、清运费等一切非租金的费用。

**第五章　租金标准**

**第十一条**　出租方从区国有资产监督管理机构评估机构库中随机抽取3家评估机构按照商业类别对商铺、院落进行评估，评估出的价格取平均价后作为竞租挂牌价，有效期一年。每一个租赁期内租金在第一年度租金的基础上递增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）工艺美术大师、非遗传承人，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、非遗产品展销的企业，给予租金下浮30%；

（四）从事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%；

（五）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。

**第六章　安全管理责任**

**第十三条**　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。

**第十四条**　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。

**第十五条**　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。

　　涉及各级文物保护单位、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**

**第十六条**　出租方应当定期派专人对出租的街区国有房产装饰装修、经营业态、是否转租、是否诚信经营等方面进行检查。

　　出租方发现承租方存在违约情况的，应当及时书面通知其限期整改；若承租方逾期未整改，则可依合同约定采取相关措施。

**第十七条**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；承租方还应按照月租金的1-2倍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）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（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）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；有损街区形象行为的，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。

**第十八条**　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**

**第十九条**　本办法自发布之日起施行。

**第二十条**  本办法解释权归福州市长乐区人民政府。

**第二十一条** 本办法为暂行办法，后视情况另行修订实施。