

泉州市人民政府办公室文件

泉政办规〔2025〕11号

泉州市人民政府办公室关于印发泉州古城核心街区国有房产租赁管理规定的通知

各县（市、区）人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会，市人民政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

《泉州古城核心街区国有房产租赁管理规定》已经市政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

泉州市人民政府办公室

2025年11月12日

（此件主动公开）

泉州古城核心街区国有房产租赁管理规定

为进一步规范泉州古城核心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》《行政事业性国有资产管理条例》等有关规定，按照“公开、公平、公正”的原则，结合实际情况，制定本规定。

一、适用范围

本规定适用于泉州古城核心街区范围内的市属及鲤城区、丰泽区区属国有房产。核心街区具体包含西街、中山中路、中山南路、涂门街、新华北路、新门街及临上述街区的支巷（主街延伸100米）等。

二、租赁业态要求

（一）泉州古城核心街区国有房产租赁应当符合国家、省、市关于历史文化街区保护规划以及市政府关于古城核心街区的业态定位要求。

（二）核心街区鼓励引进下列业态：

1. 西街东段

鼓励引入非物质文化遗产项目、非遗手工艺人、文化传承人、各级老字号、工艺品、手工作坊、实体书店、泉州地方特色小吃、泉州地方特色旅游文创产品零售等特色商业和文化休闲业态。

2. 中山中路、中山南路

（1）中山中路鼓励引进以国潮文化品牌、国内外知名品牌为

主题的各类展览展示及销售项目，以及泉州特色文化创意店、特色实体书店（书吧）、休闲茶饮、地方特色产品或工艺品的零售经营等业态。

（2）中山南路鼓励引进养生茶饮、药膳、药食、艺术画廊、独立设计师品牌店、手工艺品店、海丝文创产品、时尚餐饮、国潮优品、海丝小博物馆、非遗馆、茶馆、咖啡馆、小酒吧，辅以部分民宿客栈、精品酒店等业态。

3. 西街西段、涂门街、新门街、新华北路

（1）西街西段鼓励引进传统手工艺品、地方土特产、博物馆、传统文化艺术培训、文化展示、阅读空间、动漫体验、创意设计、民俗体验和数字文旅等文化类业态，辅以部分民宿客栈、精品酒店和咖啡、茶社、餐饮等休闲业态。

（2）涂门街鼓励引进传统文化、特色休闲轻餐饮、休闲饮品等业态。

（3）新门街鼓励引进高端餐饮、国际餐饮品牌和首店、商务金融、影视创作、众创空间等业态。

（4）新华北路鼓励引进民宿客栈、精品酒店、文旅综合体（区域旅游集散中心、餐饮一体化）等业态。

（三）核心街区禁止引进下列业态：

1. 与街区功能定位相悖、传统风貌不协调的行业，包括危险化学品经营、易燃易爆物品经营、汽修、汽补、建材、电动车销售等。

- 2.与街区传统文化展示和传承目标不相符、具有冲击地方传统文化的业态。
- 3.存在较大环境污染、噪声污染的业态，包括重油烟餐饮、KTV、歌舞厅、游戏厅、网吧等。

三、招租方式

（一）古城核心街区范围内的国有房产出租单位（以下简称“出租方”）应遵循公开、公平、公正原则，通过公开招租方式确定承租方。

（二）租赁期届满或者租赁合同解除后拟重新招租的，应当重新通过公开竞价招租的方式确定承租方。

（三）租赁期内未出现本规定第七条第（二）项规定的情况且满足以下条件之一的，经出租方的一级企业或上一级主管部门审定后，可直接续租。租金按照原合同到期当年的租金评估价标准执行：

- 1.商务部认定的中华老字号企业。
- 2.列入国家级非物质文化遗产名录的传统技艺和产品传承人。

四、租赁期限

（一）国有房产租赁时，应按照在公开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。

（二）资产租赁期限原则上不超过5年。对投资金额大、回

收期长的租赁项目，经出租方的一级企业或上一级主管部门审定后，租赁期限可适当延长，但最长不超过 15 年。

根据沿街商铺（院落）的面积大小和装修情况，给予最长不超过 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。

五、租金标准

（一）出租方委托具备相应资质的专业评估机构对拟招租标的租金水平进行评估，评估出的价格作为竞租挂牌底价，评估报告有效期 1 年。竞租挂牌底价需报鲤城区人民政府备案，当竞租价格达到鲤城区制定的古城核心街区店铺租金指导价上限后不再进行竞价，原承租方愿意接受该报价的，终止该标的招租活动，由原承租方优先承租；若原承租方放弃的，则通过公开摇号的方式确定承租方。

（二）每一个租赁期内租金调整方式及幅度根据市场环境决定。

（三）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优惠。享受文化类租金优惠的对象及租金下浮标准如下：

1.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%。

2.从事非遗类项目的工艺美术大师、非遗传承人，国家级给予租金下浮 50%，省级给予租金下浮 40%，市级给予租金下浮 30%。

（四）享受租金下浮优惠的承租方应在所租赁商铺（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。

（五）企业国有资产对承租方的租金优惠，其租金优惠差额部分视同收入，在企业年度业绩考核中予以调整。

六、安全管理责任

（一）承租方应当按照“安全第一，预防为主”方针、“谁使用，谁负责”原则，遵守国家法律法规，落实安全生产经营责任和消防安全责任，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、管理人，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，发现重大安全隐患无法整改的，应及时向出租方报告。

承租方应当确保消防设施、器材、消防安全标识完好有效，不得损坏、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，不得设置影响灭火救援和排烟通风的障碍物。

（二）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、醇基燃料等易燃易爆物品引入文物建筑、历史建筑和传统风貌建筑内。公众聚集场所、不可移动文物登记点及历史建筑、传统风貌建筑，应当设置电气火灾监控系统。中山中路不得使用明火。

（三）承租方进行装修施工应严格遵守商铺（院落）装修施工现场规定和工程施工安全技术规范，依法办理工程建设审批手续，加强现场消防安全管理，严格落实动火审批和现场动火作业监管防护，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。出租方应配合提供原建筑工程建设审批材料。涉及不可移动文物登记点的，设计方案需依法履行报批手续后予以实施，其装修施工应事先确定保护措施。施工过程中应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。

七、监管机制和法律责任

（一）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。

（二）承租方在承租期间出现下列情况之一的，出租方应当按约定提前终止租赁合同，没收保证金，收回出租房产，追究违约责任。

1.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的。

2.擅自将承租商铺（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使用权的。

3.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。

4.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。

5.单次拖欠租金连续30天或累计60天以上的，或未按时缴纳租金累计3次（含）以上的。

6.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。

7.未按要求办理行政（含消防、工商等）报批手续擅自开业经营，被要求整改而拒不整改的。

8.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。

9.被游客投诉，经核查属实累计2次（含）以上的。

10.被政府相关执法部门查处拒不整改的，或被查处累计2次（含）以上的。

11.租赁期间，因承租方导致发生安全生产和消防安全事故的。

出租方应当在租赁合同中对上述事项作出约定。

（三）因街区规划调整或政府需要对租赁房屋进行拆迁、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。

八、附 则

（一）本规定自 2025 年 12 月 14 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 13 日。既有扶持政策与本规定不一致的，按就高不重复原则执行。本规定由市国资委负责解释。

（二）我市其他历史文化街区、旅游休闲街区内的国有房产租赁可参照实行。

（三）行政事业性国有房产出租的，其出租方式和租赁期限按照行政事业性国有资产管理有关规定执行。

抄送：市委办公室、市委各部门，省部属驻泉各单位，泉州军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派泉州市委员会，市工商联。

泉州市人民政府办公室

2025年11月13日印发

