

福州市历史文化名城管理委员会

福州市历史文化名城管理委员会关于公开 征求《关于社会力量参与国有古厝保护利用的 意见（试行）（征求意见稿）》意见的通知

为深入贯彻习近平总书记关于历史文化遗产保护利用重要论述和重要指示批示精神、党的二十届三中全会精神，鼓励民资、外资、台资等多元主体共同参与历史文化遗产保护利用，形成全社会广泛参与的良好氛围，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. 电子邮箱：mcwbxc@163.com
2. 通信地址：福州市历史文化名城管理委员会保护修复处（福州市鼓楼区营房里10号）
3. 联系电话：0591-87675022

意见反馈截止日期为2025年2月14日，感谢您的参与与支持！详情可查阅福州市历史文化名城管理委员会网站。

附件：《关于社会力量参与国有古厝保护利用的意见（试行）

(征求意见稿)》

福州市历史文化名城管理委员会

2024年1月16日



附件

关于社会力量参与国有古厝保护利用 的意见（试行）（征求意见稿）

为深入贯彻习近平总书记关于历史文化遗产保护利用重要论述和重要指示批示精神、党的二十届三中全会精神，充分发挥社会力量在历史文化遗产保护利用中的积极作用，探索推广目前国内历史文化遗产保护利用实践中效果较好的 BOT 模式（设计—运营—转交）、DIBO 模式（设计—投资—建造—运营管理）；鼓励轻资产介入，所有权与经营权分离二元合作模式。提升我市国有古厝保护修缮、活化利用水平，实现以用促保，让历史文化遗产在有效利用中焕发新生。现结合我市实际，提出如下意见。

第一章 总 则

第一条 鼓励社会力量(以下简称承租方)出资修缮国有古厝，获取国有古厝产权方或代运营方（以下简称出租方）一定的免租金运营使用期。

第二条 社会力量包含社会团体、基金会、民办非企业单位等社会组织；民资、台资、外资等企业；企业家、社会成员和港澳台同胞、华侨及海外人士等个人。

本规定适用于鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区（以下简称“五城区”）国有的保护类别建筑物，包括：五城区范围

内由各级人民政府公布的历史建筑、传统风貌建筑；五城区范围内历史文化街区、历史风貌区、历史建筑群、历史文化名镇名村保护规划确定的建议历史建筑、建议传统风貌建筑等；五城区范围内已列入推荐历史建筑、推荐传统风貌建筑名录的建筑，不含已完成修缮或正在修缮的国有古厝。

第二章 实施方式

第三条 建立名录公布机制。五城区主管部门拟定引入社会力量参与国有古厝保护利用的名录，报市名城委审核并经市政府同意后向社会公开发布，名录包括古厝简介、活化利用需求、所有人或使用人情况等基本信息，五城区主管部门可定期开展名录推介、展销等活动，向社会宣传推介。

第四条 免租金运营使用期按以下确定：

1. 招租前修缮费用的确定：由古厝修缮费用单价 \times 修缮费用计价面积得出。修缮费用单价按市古厝修缮工程统一指导价3000元/m²计（市政府文件办理告知单GZ2021CJ00393号）；修缮费用计价面积由出租方委托有资质的勘测机构出具面积测绘报告后报市名城委复核。其中，计价面积地下室以全计计算，一层以院墙/台基全计计算，二层及以上以外围护全计计算。

2. 招租前租金的确定：由出租方从市国资委资产评估机构推荐名单中随机抽取评估机构进行评估后确定租金。

3. 招租前免租金运营使用期的测算：由出租方根据租金评估

价格和修缮费用，测算古厝的免租金运营使用期限，最长不超过18年。

第五条 招租：出租方应制定招租方案，经市名城委审核后，可在市国有资产监督管理机构依法授权的交易平台发布，通过公开招租的方式确定承租方。招租以竞标免租运营使用期的方式进行，以免租金运营使用期最短者竞得。

具有带动福州区域发展、产业发展、提升城市品牌影响力、非遗国潮等作用的项目，出租方报市政府批准后，可采用协议方式租赁。

第六条 签订租赁合同：古厝租赁时，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、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。

第七条 签订保护利用协议：承租方与出租方签订出租合同时，应同步签订古厝保护利用协议，共同履行古厝保护责任。约定承租方修缮及运营期间古厝活化利用要求、古厝保护保证金的交纳与退还等内容。协议签订前，应报属地古厝主管部门对协议进行审核，协议签订后应报国有房产管理部门备案。

第三章 监管机制和法律责任

第八条 古厝修缮应按有关规定履行相应程序，修缮完成后，须经市名城委、市住建局等相关主管部门验收后方可运营使用。

第九条 承租方签订租赁合同后 6 个月内未开始修缮的,或未在签订租赁合同后 12 个月(迁建 15 个月)内完成修缮工程的,由出租方取消其承租资格、收回古厝。因不可抗力等因素导致逾期的,由承租方向出租方提出申请,经出租方同意并报市名城委审核后,可相应延长修缮期限,但最长不超过 6 个月。

第十条 属地主管部门及出租方在古厝修缮、运营及日常期间负有监管责任,要定期开展监督检查,发现危及古厝安全的事件时应当及时采取应急措施,组织抢救保护。出租方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。

承租方修缮、运营国有古厝不得违反《福州市历史文化名城保护条例》《福州市历史建筑保护管理办法(试行)》等相关法律法规及技术标准。承租方承租期间,发生违法违规行为、未履行合同约定约定的,按相关规定予以处理。

不论因何种原因导致租赁关系解除的,修缮费用均不予退还。租赁期间的古厝维护费用(包括零星修缮等)均由承租方承担。

第十一条 其他相关运营、安全管理责任、监管机制和法律责任参照《福州市历史文化街区国有房产租赁管理办法》《福州市市属国有企业资产租赁管理办法》等规定执行。

第四章 附 则

第十二条 其他县(市)区参照执行。

第十三条 本意见自发布之日起执行。