附件3

关于加强历史文化街区业态规范管理

的若干措施

为全面促进台江区上下杭历史文化街区、南公河口特色历史文化街区业态规范提升，进一步拓展消费场景，丰富文化体验，促进文旅商融合发展，根据《历史文化名城名镇名村保护条例》《福建省文物保护管理条例》《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》《福州市历史文化名城保护条例》《福州市历史文化街区保护管理办法》等规定，结合我区实际，制定如下措施：

一、加强街区业态引导

根据历史文化街区业态规划，同时结合《福州市历史文化街区国有房产租赁管理办法》《福州市文物建筑活化利用管理办法》等相关条例，制定《台江区历史文化街区业态管控正负面清单》（见附件）。

（一）上下杭历史文化街区鼓励引入以下业态

1.上杭路、下杭路：鼓励引入传统老字号、非遗技艺、地方特色旅游产品、工艺品、手工作坊、文化展示、阅读空间、创意设计、民俗体验等有利于历史文化保护传承的经营业态。

2.三捷河沿岸：鼓励引进具有福州特色的餐饮、食品或国内外知名餐饮品牌，辅以咖啡、茶社等休闲轻餐饮业态。

3.龙岭顶：鼓励引进高端民宿业态、文创、时尚潮流店。

4.隆平路：鼓励引进福州特色传统小吃、茶社、烘焙、时尚餐饮等业态。

5.经区委、区政府批准的其他符合街区定位要求的业态。

（二）南公河口特色历史文化街区鼓励引入以下业态

1.鼓励引进非遗展示、脱胎漆器、寿山石、软木画、牛角梳、纸伞等福州传统业态，以及咖啡、茶社等休闲轻餐饮类业态。

2.经区委、区政府批准的其他符合街区定位要求的业态。

（三）上下杭历史文化街区、南公河口特色历史文化街区禁止引进以下业态：

1.与街区功能定位相悖、传统风貌不协调的行业，包括但不限于危险化学品经营、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；

2.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；

3.存在较大环境污染、噪声污染的业态，包括但不限于大排档、KTV、歌舞厅等；

4.缺乏特色的低端商品业态，包括但不限于多数景点普遍可见的低端服装鞋帽、居民日杂等；

5.私人会所、高档娱乐场所。

二、规范事前准入管理

（一）强化备案准入

新入驻街区的主体，须符合街区业态布局规划和街区业态管控正负面清单。街区运营单位及其他房屋产权人、管理人应严格按照街区业态规划和街区业态管控正负面清单选择经营主体，并及时将商铺、院落的业态状况向区上下杭管委会进行备案；如运行过程中业态有调整的，应重新备案。

（责任单位：区上下杭管委会、区文体旅局、区商务局、区市场监管局、街区运营单位）

1. 规范活化利用报批

街区商铺、院落实行建筑分类报批，国有房产由街区运营单位提出申请，其他房屋由产权人、管理人或使用人提出申请；不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑活化利用分别按法定程序审批，其他建筑按建审程序审批。相关职能部门审批前应征求区上下杭管委会的意见。

（责任单位：区文体旅局、区建设局、区上下杭管委会、街区运营单位）

三、做优事中管理服务

（一）严格规范使用

**1.坚持合法合规经营。**街区内经营行为应当符合法律法规要求，实际经营活动应当与营业执照登记的经营范围及租赁合同约定的业态一致。

**2.加强安全管理。**建筑的修缮与使用应当注重维护结构和消防安全，按照“谁使用、谁修缮”原则履行各项安全责任。文物建筑及历史建筑的活化利用应不破坏建筑主体结构格局，保证文物建筑及历史建筑的安全和完整。从事生产经营活动的单位和个人应当按规定建立健全安全制度，加强安全管理，及时消除安全隐患。

**3.加强开放管理。**推动街区内文物建筑向社会开放，按照合法合规、注重公益、促进保护、服务公众的原则，依托文物建筑进行参观游览、科研展陈、社区服务、经营服务等活动。活化利用的国有建筑，应当按照合同约定的开放时间、开放比例（开放面积应达到建筑面积80%以上，且未开放面积不得超过200平方米）进行开放；未开放部分原则上应作为办公、设备存储场所。

**4.加强业态管理。**严格按照业态规划招商引资、签订合同。经营主体不得擅自转租、擅自改变业态、扩大经营范围，严禁在街区内开设私人会所、高档娱乐场所。

**5.加强环境保护。**在历史文化街区从事食品加工、餐饮服务的经营主体应当安装油烟净化设施，或者采取其他净化措施，使油烟达标排放，不得违反规定排放污水，防止对历史文化街区环境造成污染。

（责任单位：区上下杭管委会、区建设局、区城市管理和综合执法局、区商务局、区文体旅局、区应急管理局、区市场监管局、台江生态环境局、台江消防救援大队、属地街道、街区运营单位）

（二）统一运营管理

街区国有资产由街区运营单位统一运营管理。街区运营单位应加强对业态管理的宣传，每月主动将房屋使用情况、租赁信息报备至区上下杭管委会，并督促经营主体严格按照合同约定开展经营。其他房屋产权人、管理人、使用人应配合相关职能部门和街区运营单位做好街区保护管理各项工作。

（责任单位：街区运营单位、区上下杭管委会、属地街道）

（三）强化网格巡查

实施联防联控，加强巡查检查。区上下杭管委会、区建设局、区房管局、区城管局、区商务局、区文体旅局、应急局、市场监管局、园林中心、公安分局、生态环境局、交警大队、消防大队、属地街道、街区运营单位等相关单位要依职责加强对街区日常巡查，及时发现并制止各类违法破坏行为，重点对街区消防安全、文物保护、合规经营、治安管理和商户业态履行等方面开展巡查、监督与引导，形成巡查事项清单，记录巡查情况，并每月一次将巡查中发现的问题报给区联席会。

（责任单位：区上下杭管委会、区建设局、区房管局、区城市管理和综合执法局、区商务局、区文体旅局、区应急管理局、区市场监管局、区园林中心、台江公安分局、台江生态环境局、市交警支队台江大队、台江消防救援大队、属地街道、街区运营单位）

四、严格事后查处整改

（一）实施动态评估

街区运营单位应及时对租赁商铺、院落的使用功能、业态情况进行自查，建立经营动态评估机制，加强合同履约监管，定期对承租方的合同履约、安全防火等多方面实施动态评估，纳入承租方履约档案，并接受相关职能部门监督检查。对现状不符合街区业态要求的，由街区运营单位对经营主体提出调整要求，督促其进行业态调整。

（责任单位：街区运营单位、区上下杭管委会、区文体旅局、区市场监管局、区商务局、区建设局、区应急管理局、台江消防救援大队、属地街道）

（二）依法依规处置

各相关职能部门、属地街道、街区运营单位根据各自职责巡查时，一旦发现街区内应开放未开放、设置游客止步标识、设置一米线软隔离设施、违规违约使用明火作业等情形，应立即责令限期整改；逾期未整改，且多次沟通后拒予整改的，街区运营单位及其他房屋产权人、管理人应依合同约定追究使用人违约责任，直至解除合同，收回场所。

对违背社会主义核心价值观、违反社会公序良俗、无证照经营、开设私人会所、高档娱乐场所等行为的，房屋产权人、管理人应责令经营主体限期整改；逾期未整改的，由房屋产权人、管理人终止协议、收回场所，并移交相关部门处置。发生危害破坏文物安全行为等违法违规行为的，由相关职能部门依法依规予以处置。

（责任单位：街区运营单位、区自然资源和规划局、区建设局、区房管局、区城市管理和综合执法局、区商务局、区文体旅局、区应急管理局、区市场监管局、区园林中心、台江公安分局、台江生态环境局、台江消防救援大队、属地街道）

五、深化诚信街区建设

建立人民群众监督机制，鼓励公民、法人和其他组织举报涉及历史文化保护传承和消费者权益的违法违规行为，畅通投诉检举渠道，提升社会网络的监督效力。倡导诚信经营，鼓励经营主体树立文明经商意识，遵守职业道德，自觉维护业态布局，保持市容秩序良好，加强门店管理，守法经营、文明经商、诚信服务，打造经营特色，创建服务品牌。

（责任单位：区委组织部、区委社会工作部、区发改局、区市场监管局、区城市管理和综合执法局、属地街道、街区运营单位）

六、严肃追责问责机制

各相关职能部门、属地街道、街区运营单位要严格落实各项措施，细化明确责任单位和责任人，加强督查考核。对在历史文化街区保护利用过程中不履行职责造成历史文化价值受到严重影响的，要依法依纪追究有关单位、责任人责任。

（责任单位：区纪委监委、区委组织部、区效能办）

本措施由台江区上下杭管委会负责解释。

附件：台江区历史文化街区业态管控正负面清单

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **业态类型** | **正面清单** | **负面清单** |
| **餐饮** | 老字号餐厅、传统特色小吃/美食店、传统茶楼/酒楼、传统美食作坊、高端精品闽菜、精品咖啡店、花园餐厅、露台餐吧、休闲酒吧、夜色经济精品餐饮、大型连锁品牌餐饮店等 | 低端小餐饮店、低端大排档、低端熟食饮品店、低端非本土餐厅、散发较重气味/氛围嘈杂的餐厅等 |
| **零售** | 高端衣饰鞋帽、专业服装定制、精品买手店/中古店、品牌珠宝/艺术饰品、钟表行、传统金铺、传统典当、古董行、复兴老铺、高端品牌首店/快闪店、本土特色知名品牌、名优特产、文化用品店、严选进口商品店、线上品牌线下实体店、高端茶酒品牌店等 | 家电维修、易燃易爆物品、汽车维修美容、二轮车维修、专业洗衣、补鞋、五金机械、建材、批发贸易、日用杂货等 |
| **服务** | 银行网点、邮政、咨询服务、亲子服务、高品质酒店、精品民宿客栈等 | 黄赌毒、足浴按摩、家政服务、婚姻介绍、便民配送、宠物服务、房产中介、汽车贸易、殡葬服务、低端美容美发等 |
| **文娱** | 博物馆/文化展览展示、大师工作室、艺术沙龙、非遗艺术中心、传统/现代手工艺、艺术教育培训、精品影剧院、多功能书店/阅读空间、区域特色周边产品/体验空间、沉浸实景体验类、复古照相摄影等 | 各类娱乐会所、喧闹的歌舞厅、夜总会、网吧、KTV、游戏厅等 |
| **其他** | 创业服务中心、港澳台青年交流平台、文化传媒机构、相关艺术协会会馆、设计/咨询机构、广告机构、科技研发机构等 | 废品回收、物流仓库、畜禽养殖、液化石油气站、风俗、香火等 |

附件3-1

台江区历史文化街区业态管控正负面清单