

福州市鼓楼区南街街道办事处

南办〔2026〕6号



南街街道办事处关于印发《南街街道关于加强 公有房产租赁管理的意见（试行）》的通知

各社区：

为了进一步规范区属国有资产租赁行为，根据区国资中心《关于印发〈福州市鼓楼区国有资产租赁管理办法〉的通知》（鼓国资〔2023〕85号）、《鼓楼区关于在当前经济形势下进一步优化国有资产出租管理的措施的通知》（鼓国资〔2025〕79号）文件精神，结合街道实际，制定《南街街道关于加强公有房产租赁管理的意见（试行）》，请遵照执行。

福州市鼓楼区南街街道办事处
2026年2月25日



（此件主动公开）



南街街道关于加强公有房产租赁管理的 意见（试行）

根据区国资中心《关于印发〈福州市鼓楼区国有资产租赁管理办法〉的通知》（鼓国资〔2023〕85号）精神，结合《福州市鼓楼区国有资产发展中心关于印发〈鼓楼区关于在当前经济形势下进一步优化国有资产出租管理的措施〉的通知》（鼓国资〔2025〕79号）及南街街道实际，完善本街属公有房产与社区公有房产租赁管理意见。

一、总则

（一）适用范围

本意见所称公有房产是含街道、社区居委会、街属集体所有制企业（含已被吊销营业执照但由街道代管的企业）拥有所有权及获得经营权的各类房产、仓库等资产。

（二）职责分工

街道负责本级及下属单位（街属企业、社区）公有房产公开招租、协议租赁及其他方式的租赁的审批工作。

街道资产办负责街道本级公有房产及下属单位（街属企业）招投标、续租、协议租赁、日常管理等工作及各社区公有房产的招投标工作，指导监督社区续租、协议租赁、日常管理等工作。

社区负责本级公有房产续租、协议租赁、日常管理等工作。社区书记为社区房产租赁日常管理第一责任人，对整体工作负责。社区经办负责日常管理具体事务，承担直接具体责任。

二、评估



1. 街属公有房产与社区公有房产租赁前均要进行评估，且必须在合同到期前提前 4 个月进行评估。街属公有房产与社区公有房产评估均由街道资产办带评估机构到现场进行看样。评估社区房产时社区经办需在场并作介绍。

2. 按照《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》（财政部令第 110 号）精神选取评估机构。在区国资中心公布具体做法前，暂按货比三家方式选定一家评估机构进行评估。同类型、同地段房产评估信息可以共享。

三、公开招租

1. 评估完成后，街道公有房产由街道资产办直接启动公开招租程序。社区公有房产由社区向街道资产办提出申请，委托街道资产办办理招租事宜，统一由街道资产办启动公开招租程序。

2. 街属公有房产和社区公有房产招投标统一由福州海峡纵横资产租赁交易电子竞价平台进行招投标，在租赁合同到期前两个月将材料寄送至海峡纵横资产租赁交易电子竞价平台。上述招租所需材料均由街道资产办制作，其中社区招租材料社区审核无误后签注主要领导意见并盖章，然后街道资产办负责与海峡纵横资产租赁交易电子竞价平台对接招租事宜，包括材料寄送、修改、补件等。

3. 招租公告需统一在海峡纵横资产租赁交易电子竞价平台、福州市鼓楼区人民政府网发布，同时在街道及社区的公开栏和房产所在地明显位置张贴发布，并鼓励在当地媒体或其它公共租赁平台上发布消息，广泛征集承租方。首次公开招租信息发布及报名的时间不少于 15 个工作日。



4. 经过公开招租，若出现流标情况，按下列方式处置：（1）要求评估机构重新评估，重新挂网招租；（2）降低租赁底价，重新挂网招租，每次降价幅度不得超过原评估价的 10%；（3）连续两次不改变条件挂网招租，两次均流标后可按原条件协议租赁。其中选择降价招租或协议租赁的，均需经街道审核后报区国资中心审批。

5. 涉及附带招商条件的公有房产招租应在原合同到期前三个月确定招商方案。用于招商的房产均需报区政府“一企一议”确认，重大项目须报区委研究确定。谈判程序及项目对接程序，具体按《关于印发〈福州市鼓楼区国有资产租赁管理办法〉的通知》（鼓国资〔2023〕85号）规定执行。

四、续租

1. 采取公开租赁方式(含合作经营)选取承租人(或合作方)，租赁期间承租方无擅自违反合同约定的，经主管单位审批同意可续租一轮，原则上公开租赁续租不超过两轮。

2. 街属、社区公有房产租赁合同到期，符合续租条件的，于租赁合同到期前两个月报街道党政联席会研究决定。街属公有房产由街道资产办上报续租报告、续租方案和原承租人续租申请，由街道资产办报街道党政联席会讨论决定续租或者公开招投标。社区公有房产由社区先研究、再组件报资产办审核，审核通过后由社区报街道党政联席会讨论决定。

3. 续租租金。原则上按照市场评估确定，同时不得低于上轮租赁期第一年租金，且租金需逐年递增，递增幅度由双方协商确定，原则上年递增幅度不低于 3%。如市场评估价低于上轮租赁



租金，经街道审核后，报区国资中心重新评估，以重新评估价格作为续租底价。

4. 超过一轮续租均需提前两个月经街道党政联席会研究，通过后提前一个月报区国资中心审批。

五、协议租赁

下列情形之一的，经街道审批同意（第四种情形需报区国资中心审批），可采取协议方式租赁：

1. 区属行政机关、事业单位、社区居委会、国有及国有控股企业、集体企业之间的租赁行为。

2. 不超过 90 日的临时资产租赁行为（不得延期及连续短期出租）。

3. 专有用途以及其他不符合市场化配置条件的资产，如参照公租房管理的资产、配套服务设施/场所等的租赁行为。

4. 连续两次不改变条件公开招租流标。采取协议方式的资产租赁行为，不得改变租赁用途，租金底价不得低于市场评估（另有规定除外）。

涉及重要资产协议方式租赁需提请区政府审定，重大项目报区委研究确定。

六、日常管理

1. 街属公有房产租赁合同在街道财政所和纪工委均备案；社区公有房产租赁合同在街道财政所、资产办、纪工委均备案。

2. 为便于管理，社区公有房产租赁管理与房租收缴、查账及发票开具工作应由同一人承担，保证账实相符，避免推诿扯皮。

3. 街属及社区公有房产租金收入发票均需备注房产名称及



租金缴纳的具体时段。

4. 财政所确认社区租金收入到账后，社区经办填写租金开票登记表，再到资产办开票，资产办监督社区开票是否备注房产名称和缴交月份。

5. 资产办与财政所配合，加强对社区租金收缴情况的监督。各社区每月底对当月的公有房产租金收入情况进行公示并报街道资产办备案，资产办根据财政所提供的社区租金入账单进行核对，检查中资产办发现问题第一时间通知社区进行整改。若存在重大问题，将线索移交街道纪工委。

6. 街道资产办及各社区要树牢房产管理主体责任，及时催缴公有房产租金，财政所加强监督、预警。街道资产办及各社区发现所管理的公有房产房租欠缴时，立即约谈租户进行提醒，欠缴达 45 天发送催缴通知书，经提醒及函告仍拒绝履行合同义务承租方，即发送律师函，并暂停提供物业服务等综合措施要求其限期履行合同义务，同时报街道分管领导。对欠租金额超过其履约保证金或违约情形达到解除合同条件的承租方，应及时联系街道法律顾问发送解除合同通知书并收回房产，追究承租方违约责任。必要时可通过法律途径予以解决。

7. 街道资产办及各社区要加强公有房产出租后监管。每个月街道及各社区需对房屋进行巡查，并将巡查情况填写巡查登记表备检。如遇转租、租赁合同到期占用房屋、破坏房屋安全结构等情况，立即协同街道法律顾问共同处理，并上报街道分管领导，在掌握实质性证据的情况下要求承租方限时整改。拒绝整改或整改不到位的，应解除合同收回房屋，并追究承租方的违约责任，



必要时可通过法律途径处置。资产办统一汇总抽查情况，若出现重大问题隐患由分管提出意见，再上报街道党政联席会研究。若存在重大问题，将线索移交街道纪工委。

8. 街道资产办和各社区要做好公有房产各类信息档案管理工作，做到一房一档，保持档案完整和安全，做到专人管理、专柜存放。每季度资产办对社区的房产档案进行检查，并随机抽取走访巡查社区房产，如未按期限整改到位，资产办将相关情况上报街道，由相关部门启动相应问责程序。

9. 街道分管于每年1月、4月、7月、10月召开房产季度部署会，对下个季度即将到期房产招投标事宜进行研究，对上季度工作进行回头看，每个月再根据实际情况召开个案研究专题会。

10. 街道资产办和社区要安排专人负责公有房产运营管理工作，并做好鼓楼区国有资产一体化管理系统的信息录入工作。

11. 资产办将应入账的街道权属公有房产报财政所，由财政所录入固定资产系统账。

七、其他

1. 该细则自会议通过后，正式印发之日起试行。若遇相关政策变化将及时作出调整。本意见由南街街道资产办负责解释。

2. 合作经营及招商租赁具体要求见《关于印发〈福州市鼓楼区国有资产租赁管理办法〉的通知》（鼓国资〔2023〕85号）。

3. 根据《福州市鼓楼区国有资产发展中心关于印发〈鼓楼区关于在当前经济形势下进一步优化国有资产出租管理的措施〉的通知》（鼓国资〔2025〕79号，下称《通知》）文件精神，对部分细则进行补充（以下补充内容适用时间为2025年12月15日



-2027年12月31日), 具体如下:

(1) 第四点“续租”第三条“且租金需逐年递增, 递增幅度由双方协商确定, 原则上年递增幅度不低于3%”修正为“从2026年1月1日起新签订的续租合同, 可不再约定递增条款。之前签订的租赁合同, 本轮剩余租期是否需取消递增条款, 由租赁双方自行协商确定。该条款作为国资租赁管理办法配套条款, 有效期满后, 如无调整, 则仍继续有效。”

(2) 2025年12月31日前已租赁的承租户, 租赁期内因市场环境发生变化导致租赁价格明显高于周边同类资产租赁价格, 且评估报告自评估基准日起已超过有效期(一般为一年), 承租户可提交书面的调租申请, 并书面承诺无论重新评估价格是否高于原租金, 均同意本轮剩余租期按重新评估价格调租。租赁期内仅可申请一次, 调整幅度仅为新旧评估价格之差, 若原租赁中存在溢价和折扣等情况, 则溢价和折扣保持不变。

(3) 租赁期限一般为3-5年, 超过5年需提请区政府审定, 涉及重大项目须报区委研究确定, 且租赁期限最长不超过10年, 养老等公益用途可放宽至最长不超过20年。

(4) 《通知》如与原国资租赁管理办法(鼓国资〔2023〕85号)不一致之处, 《通知》文件有效期内(即2025年12月15日-2027年12月31日)以《通知》为准, 最终解释权归南街街道资产办所有。

