

武汉出台第二批支持城市更新政策措施

非居住存量房屋可改租赁住房 公共空间可长期运营

■长江日报记者商佩

4月23日,长江日报记者从全市城市更新工作推进会上获悉,为持续做好“五改四好”城市更新改革创新和政策支持保障工作,武汉出台《关于支持城市更新的若干政策措施(第二批)》(以下简称政策措施),在盘活存量、复合利用、审批提速等方面推出新举措。

闲置商办楼可改租赁住房 “工业上楼”获差异化支持

政策措施提出,支持非居住存量房屋改建为租赁住房,充分发挥市场机制作用,引导市场主体按照规定,将符合条件的已建成闲置低效的商业办公用房、旅馆存量房屋改建用于租赁住房。

此外,为促进产业提档升级,政策措施鼓励各区在“工业上楼”项目的认定标准、分割转让比例等方面制定差异化政策,并落实城市基础设施配套费减免,“工业上楼”项目由区级认定并实施相关审批。

公共空间可一体化更新改造长期运营 桥下空间纳入规范管理

政策措施提出,探索公共空间配套服务设施的长期经营与功能复合使用。对公园、公交场站、青少年体育设施等公共空间的配套服务设施,可通过公开竞争方式确定具备专业能力和资质的市场主体实施一体化更新改造和长期运营。符合条件的可采取特许经营等模式,运营期限原则上不超过40年,以保障市场主体合理收益,提升公共空间活力。

让城市“剩余空间”变为“金角银边”,桥下空间也将迎来“新生”。政策措施提出,科学规划、集约利用桥下空间,建立正面清单和负面清单,合理配置各类设施,实现功能互补与协同。符合正面清单的桥下空间利用项目,可通过工商登记纳入规范管理。

建立功能转换“正负面清单” 破解不动产登记历史遗留问题

为加快审批流程,政策措施提出,建立存量建筑功能转换和混合使用的正负面清单。对鼓励转换列入正面清单的功能类型,可简化审批事项;凡未列入负面清单的建筑用途,允许程序申请转换。

经各区研究纳入历史遗留问题处置范围的项目,按照部、省、市不动产登记历史遗留问题处置工作政策,从是否符合规划要求以及房屋安全、消防技术标准等方面组织开展认定,完善相关手续,按规定处置落实后,办理不动产登记。

保障房配建方式弹性调整 探索“统贷统还”实现长周期平衡

为优化资源配置,政策措施优化调整保障性租赁住房配建方式。新供应的住宅用地项目所需保障性租赁住房配建规模,由土地储备主体通过异地配建或购买其他存量商品房房统筹解决。实行保障性租赁住房配建弹性管理,对资金平衡缺口大、片区租房需求小的重点项目,经主管部门同意,可在土地出让条件中减少或取消配建要求。

政策措施还提出,促进城市更新项目实现长周期自平衡。依托优质企业信用优势,撬动银行信贷资源,以“统贷统还”模式集中推进一批城市更新项目。鼓励各区以同一主体聚合合同类型项目或区域内项目资源,进行统一策划、统一融资、统一实施。

市住房和城乡建设局相关负责人表示,第二批政策措施突出问题导向和精准施策,既回应了市场主体的迫切诉求,又为各区因地制宜探索差异化路径预留了空间。下一步,武汉将持续完善城市更新政策工具箱,推动城市结构优化、功能完善和品质提升,不断增强人民群众的获得感与幸福感。

《武汉市城市更新条例》6月1日起施行 社会资本可参与城市更新

长江日报讯(记者冷靖华)4月23日,长江日报记者从全市城市更新工作推进会上获悉,6月1日起,我市将施行《武汉市城市更新条例》(以下简称《条例》)。《条例》是我市关于城市更新的专门立法,确立了“体检先行”原则,并提出既有建筑改造中“不低于现状条件的标准”,社会资本可参与城市更新等内容。

《条例》确立了“体检先行”原则,系统构建了“专项规划—片区策划—项目实施”三级规划实施体系。在编制片区策划方案时,涉及国土空间详细规划调整的,与片区策划方案同步报批,以简化合并重复环节,提升审批效率。

针对存量更新中土地政策适配不足的问题,《条例》作出了专门规定。《条例》规定,对涉及土地用途、容积率等规划条件改变的,可签订合同变更协议或重新签订合同,并调整土地价款;对符合产业发展导向的项目,可设定不超过5年的过渡期,过渡期内土地可按原用途和权利类型继续使用。

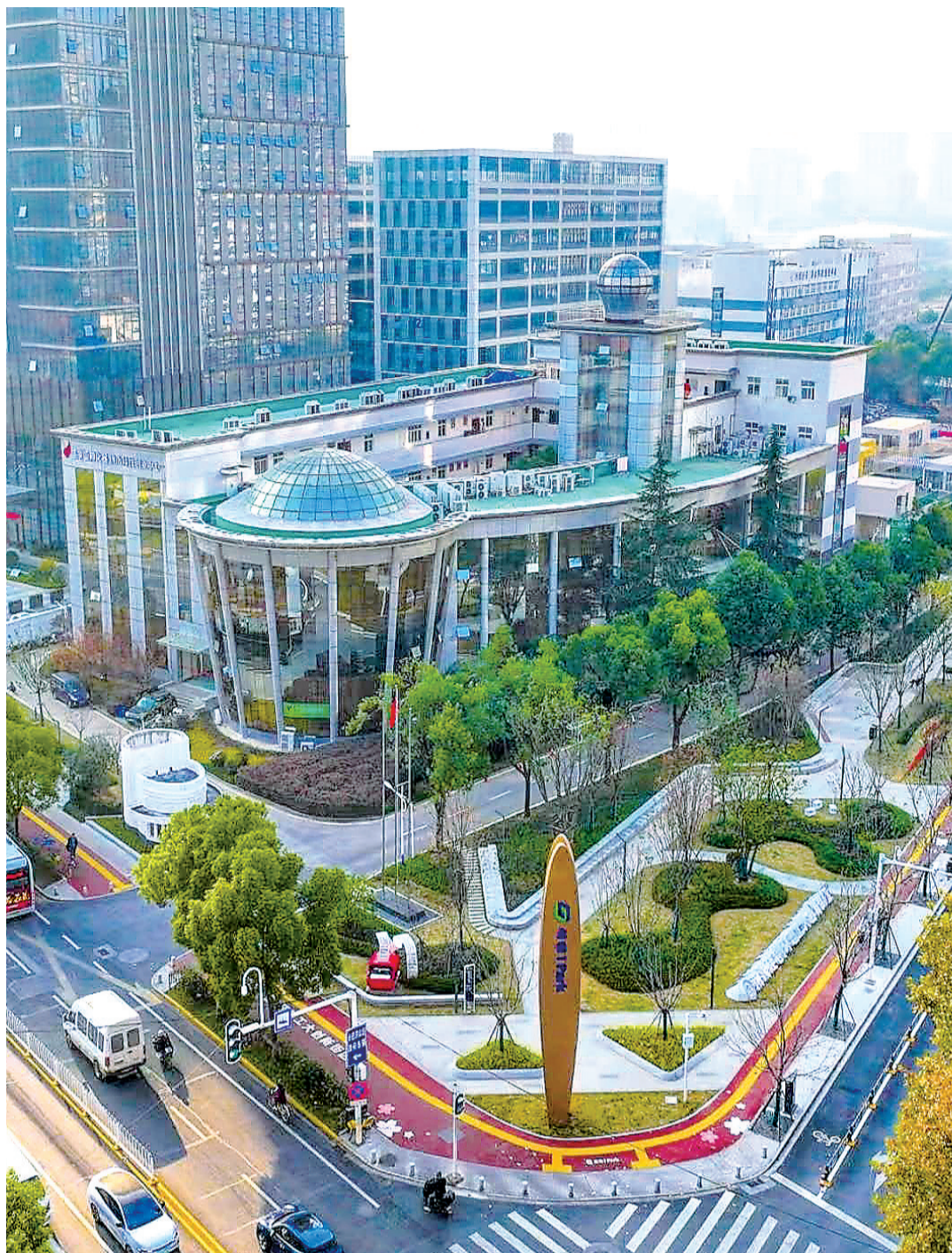
此外,《条例》规定建立建筑用途转换与土地兼容使用的正负面清单管理制度,进一步增强空间使用的灵活性与适应性。

针对既有建筑改造中普遍存在的适用标准不匹配问题,《条例》授权各部门以“不低于现状条件的标准”为底线,研究制定消防、间距、绿化等领域标准规范,建立了专家论证与行政认定相结合的弹性审查路径,规定可组织专家对确实无法满足现行标准的项目进行技术论证,论证意见可作为施工图审查的依据。

《条例》明确,社会资本可通过作为统筹主体或实施主体参与城市更新,为社会资本参与提供了多元路径与制度保障。

为破解分散权利主体难以形成统一更新意愿,影响片区整体功能提升的困境,《条例》规定允许通过市场化方式归集分散的物业权益。

此外,《条例》还规定可以提取住房公积金或者利用公积金贷款用于危旧房改造,符合条件的项目可享受行政事业性收费减免和税收优惠。



南湖硅巷·环理工大创新街区。



江夏印巷桥下“边角”变身“城市客厅”。



上图:新洲中国星谷。



左图:微更新后的小刘家湾微山·66公园。

案例分享

武汉将建一批“锦鲤”科创园区

今年2月,武汉入选全国开展“激发产业创新活力专项行动”四个试点城市之一,是中部地区唯一入选城市。4月23日,市发展改革委在全市城市更新工作推进会上作经验交流时表示,武汉正以环大学创新发展带为载体,以城市更新为抓手,开创性建设一批“锦鲤”科创园区。

市发展改革委围绕政策导入、产业策划、空间营造、IP激活“量身定制”,与洪山区和硚口区深度合作,联动市金控集团,分别打造了“广埠屯·锦鲤”和“海洋·锦鲤”首批标杆项目。

环江汉大学等市属高校谋划“三角湖·锦鲤”,环中央在汉单位谋划“长江·锦鲤”,依托“965”产业链和优势产业集群谋划“空天·锦鲤”……武汉正不断“生长”出更多鱼跃成龙的创新创业生态群落。

(长江日报记者张衡)

环华科大创新发展带首开区10月运营

在华中科技大学校园对面、珞喻路南侧,从光谷广场到关东工业园,一条约4公里长的“环华科大创新发展带”,将贯通“基础研究—技术孵化—产业应用”的“20分钟创新通道”,加速科技成果就地转化。

4月23日,东湖高新区在全市城市更新工作推进会上作经验交流时介绍,该区围绕打造世界级科创街区,优化环华科大创新发展带“一核两点一线”空间布局,实施8个项目,首开区预计今年10月建成运营。已联合华中科技大学成立城市更新理事会,吸引校友参与片区更新。围绕环华科大创新发展带,东湖高新区重点培育人工智能等新兴产业,实施厂房焕新、设施改造、环境提质工程。

(栾嘉雯)

存量住房“换”优质供地建“好房子”

4月23日,汉阳区在全市城市更新工作推进会上作经验交流时分享了一个破解“钱、地、人、手续”难题的创新案例。

汉阳区鹦鹉大道旁,金地大成乐府住宅项目,8个月“五开五罄”销售额近18亿元。项目所在的桥梁学校片区占地183亩,属于钟家村板块,地块优质。然而,地块上曾是废弃桥梁学校与低端建材市场,环境亟待改善。

汉阳区利用“收购已建成存量商品房用作保障性住房”政策,一次性收购了金地商置上千套存量公寓,专项用于保障性住房,缓解意向企业资金难题,也满足居民拆迁安置需求。双方协议约定,收购资金全部用于在本区域获取新地块开发,并追加不低于50%的投资。金地连续四次在桥梁片区拿地,最终打造出金地大成乐府。

(长江日报记者秦璟)

一条大道串起商业航天产业链

新洲双柳街道星谷大道,武汉国家航天产业基地卫星产业园和快舟火箭产业园“门对门”,相邻的行云卫星科技园面向全国提供卫星数据和卫星应用服务产品。

这条双向10车道的道路,沿途商业航天、新材料、高端装备等上下游企业集聚,已形成“星、箭、云、材”齐备的商业航天产业链,具备年产50枚火箭、240颗卫星的能力。

新洲区以产业为导向,以城市更新为抓手,有为政府和有效市场协同,加速建设商业航天基地。火箭卫星“门对门”、“星箭云材”一条街集中式产业布局全国独有。该区2025年实现商业航天产值翻番。

(长江日报记者张衡)

小刘家湾改造频获国际设计奖项

武昌区中南路街道小刘家湾社区“微山·66公园”,曾是湖北联投省建筑设计院的家属院。通过“微更新”,这里已蝶变为公园型全龄友好活力社区,先后获得全国十佳城市更新案例、日本Good Design奖、美国MUSE设计奖等荣誉。

4月23日,湖北联投集团党委委员、副总经理胡黎明在全市城市更新工作推进会上表示,作为全省首批构建房地产发展新模式试点项目,小刘家湾项目已初步构建了民生服务与商业运营互促、物理空间与社区认同共生的复合生态,为超大城市微更新提供了可参考、可借鉴、可复制的实践样本。

该项目实现空间功能重塑与服务生态重构,让老社区既有“颜值”更有“内涵”。

(栾嘉雯)

农行授信1448亿元助力武汉城市更新

老民居里传来吉他声,旧厂房里飘着咖啡香……作为全市首个工业遗产艺术化再生示范项目,青山古镇“修旧如旧”还原武汉20世纪60年代的生活情景,不仅成为热门打卡地,还入选全国十佳城市更新案例。

从青山古镇到武昌杨园片,硚口皮子街……截至目前,中国农业银行累计审批武汉市城市更新项目59个,授信总额1448亿元。

农业银行是唯一入选武汉市城市更新专家评审库的商业银行,参与“金融十条”制定,独家承办武汉市城市更新项目金融对接活动。截至目前,武汉市首批80个片区项目清单已实现审批37个项目、628亿元,投放贷款226亿元,对汉阳高铁功能片、新安九如片区、戏曲艺术中心、青山21街危旧房合作化改造等项目提供了资金保障。

(长江日报记者张衡)

张之洞与武汉博物馆年内开放

“一桥两山”文旅地标抱冰堂、张之洞与武汉博物馆年内完成升级开放。沉浸式剧目体验主题乐园等新型文化项目落地。完善片区功能等一批重大项目正有序推进。

抱冰堂位于蛇山中部南面山腰处,是清末湖广总督张之洞的生祠,因张之洞晚年号“抱冰”而得名,百年以来一直是纪念张之洞的重要地点。张之洞与武汉博物馆位于龟山脚下,记录张之洞创办汉阳铁厂、汉阳兵工厂的史料。年内完成升级开放后,将立体展现张之洞17年湖广总督在任历程。

“一桥两山”片区还在加快建设武汉戏曲艺术中心、武汉文学馆,与抱冰堂、张之洞与武汉博物馆共同立体呈现武汉历史文化底蕴。

(长江日报记者秦璟)