

从预售许可,到工程审批,再到重点项目提前介入,延时办、分批办、提前办,市住更局正在推行——

“窗口”之变

长江日报记者商佩 通讯员 陈宇杰

近日,武汉市民之家住房和城市更新综合窗口前,湖北天创房地产开发集团有限公司经办人黄华送来一面锦旗:“多亏了你们,项目才不掉链子!”

3天前,他赶来办理天创云和奕项目预售许可证,急得直搓手:“下周就要开盘,麻烦加急!”窗口工作人员高炎松接过材料:“别急,我们帮您办再下班。”午休时间键盘没停,高炎松和同事轮流核验、录入、上传,赶在下班前办好了证。

这样的暖心场景不是特例。从房企急盼的预售许可,到市政工程的审批破题,再到重点项目的提前介入——延时办解急难,分段办破壁垒,提前办暖人心。城市更新中的“窗口”之变,折射出武汉营商环境的真实变化,也显示武汉城市更新紧抓时机的坚定步伐。

综窗改革以来,窗口打破按业务分设的传统格局,实现所有事项“一窗通办”;通过数据共享、告知承诺、容缺受理,大幅减免申报材料;推行“并联审批、限时办结”,让企业从“分头跑”变成“一次办”。窗口累计收到企业锦旗11面,感谢信4封。

“晚上11时,证拿到了!” 延时服务托住企业关键节点

时间,对于赶节点开盘的房企而言,就是效益。

3月31日16时30分,武汉广恒房地产开发有限公司报建人员徐鹤匆匆走进市民之家,手里攥着金地知音乐府项目的商品房预售许可申报材料。

这个项目位于汉阳区车站片,是武汉市首批“五改四好”城市更新的80个重点片区之一。“内环芯+月湖景”的稀缺性让不少购房人早已关注。

但方案调整耽搁了预售手续办理。3月31日是项目能够按期开盘的最后节点——当天拿不到预售许可证,前期的营销安排和客户积累都要重新调整。

“下午四点半才到,要审的材料还不少,我当时心里没底,真怕赶不上。”徐鹤事后回忆。

窗口工作人员陈龙了解情况后,立即汇报并开启绿色通道,容缺受理申请,最大限度为企业节省时间。

下班时间过了,窗口的灯一直亮着。直到23时,最后一份申请要件补齐,经过窗口初审、后台复审和终审后,企业顺利拿到预售许可证。

徐鹤接过证照时,声音有些发颤:“由衷感谢你们的大力支持,让我们这段时间的努力画上了圆满的句号。”

次日,金地知音乐府首次开盘,322套住宅2.5小时售罄,热销6.5亿元。

正是看到了房企项目上市时间紧、手续办理急的特点,窗口主动打破“八小时”工作时限,全面推行“午间不间断、全年不打烊”延时服务,坚持“群众不走、窗口不撤、业务办完”。自2025年6月综窗改革以来,窗口累计提供延时服务180余次,延时办理各类业务163件。

一条路缩短60天等待 分批办破解“审批难题”

如果说预售许可是帮企业抢时间,那么市政工程的施工许可,考验的就是审批机制的灵活性。

过去,要拿到施工许可,必须把土地、规划、图审等手续全部凑齐才能申报。一个环节卡住,后面全得等。尤其是一条路、一段管廊,跨多个区域和部门,协调起来耗时久,影响项目开工进度。

为了破解这一难题,2025年以来,武汉市住房和城乡建设局推行市政工程施工许可“分段办理、替代办理”改革。具体做法是:哪一段

条件成熟了,就先批哪一段,先开工先干。整条线不再需要一步等齐。同时,申报材料能减则减,流程能快则快。

办理门槛降了,路就通了。

硚口区长天南路是首批试点项目之一。实行分段办理后,企业可以按里程碑号或管线桩号划分项目段落,对已具备建设条件的路段,分别办理规划许可和施工许可。这样一来,传统的“整体等”变成了“分段批”。

“这次试点,让我们实实在在抢出了近两个月的时间。”项目负责人说。建设全流程审批时间缩短了近60天——不仅节约了建设资金成本,更推动项目提前开工、尽早投用,让周边居民的出行之路更便捷。

改革实施以来,在省住建厅统筹指导下,通过“分段办、容缺办、替代办”等改革举措,市住更局累计为江汉十桥、东湖新城综合管廊、温馨路北延等项目核发施工许可证51件,有效化解线性工程的审批堵点,推动项目投资早落地早见效。

项目主动跟进,服务全程陪跑 提前介入跑在需求前面

“我们还没正式申报,你们就主动来帮忙,服务太给力了!”2月14日,武汉生态环境投资发展集团有限公司报建负责人任雷在拿到施工许可证时说。该企业计划在武汉投资建设江汉十桥及两岸接线工程,总投资28亿元,项目尚在筹备阶段,服务就已上门。

这是市住更局针对重点项目推行的“提前介入、全程帮办”服务——不等企业申报,就主动对接,提前预判需求、解决难题。

“说实话,一开始我们有点蒙。”任雷笑着说,“以前办审批,都是我们围着窗口跑,现在是窗口围着我们转,省了太多事。”

2月初,政务窗口帮办人员李琳慧提前梳理了该项目可能遇到的审批难点,带着注意事项和材料清单上门,逐项讲解材料准备要求和审批流程节点;还主动协调其他相关部门,提前解决了部分前置手续难题,为项目审批“铺路搭桥”。

得益于前期充分准备,企业正式申报当天就顺利取得了施工许可证。

这也不是个例。针对重点工程项目、特殊企业项目,市住更局推行“一企一策”精准服务。自综窗改革以来,已为58个项目提供提前介入、全程帮办,平均压缩审批时限67%,让项目落地更快捷、企业发展更省心。

“我们多做一点,企业就少等一天;我们多用心一分,企业就多一份信心。”窗口相关负责人表示,“营商环境不是写在文件里的口号,而是实实在在办出来的成效。”



窗口工作人员为企业经办人讲解申报流程及申请材料要求。

长江日报记者李永刚 摄



建设中的江汉十桥。
施工单位供图

写字楼可改酒店 老厂房能开咖啡馆

武汉出台新政让建筑“活起来”好起来

长江日报记者王亚欣 涂为
通讯员郑斌 方艳

闲置的写字楼想改成酒店,老厂房想做文旅、公园配套用房想开咖啡馆……这些过去“卡壳”的改造需求,如今在武汉有了清晰的办理路径。日前,武汉市自然资源和城乡建设局印发《武汉市既有建筑功能转换和混合利用实施办法(试行)》(以下简称《办法》)为存量建筑“活化利用”提供全流程指引,让闲置空间重新适配市场需求。

明确9类可开展的建筑功能转换场景

为了让企业和相关单位清晰知晓哪些改造可实施,《办法》专门建立“正面清单”,明确9类可开展的建筑功能转换场景,覆盖商业、文旅、民生服务等多个重点领域。

商业、商务办公、酒店等建筑内部业态可自由调整互换,破解办公改酒店、商业业态升级等无审批路径的难题;教育、医疗等公共服务设施,在保障主体功能不变前提下,闲置空间可增设商业配套,如高速服务区闲置用房可设便民服务站,校园配套可增合规商业服务。

老旧小区可借助改造,利用闲置用房补齐养老、社区服务等短板;历史文化风貌街区内,成片住宅在符合规划和保护要求下,可转型为文创工作室、特色商业空间,如昙华林、延庆里等已借助新政破解招商办证难题。

工业仓储用房的转型也被纳入支持范围,老旧厂房、仓储用房可改造为文化产业和旅游业载体,如武钢606、四美塘等存量工业遗产,变身市民喜爱的文旅打卡地;公园、景区的配套管理用房,在保障主体功能不变的情况下,可转换为咖啡馆等商业配套,推动公园从“单一游览”向“可游可憩可消费”转变。此外,闲置用房还可转换为养老、医疗、体育、办学场所,适配“一老一小”需求。

过渡期最长15年,3个工作日初审,联合审查简化流程

据了解,《办法》的出台,源于江汉区真实的项目困境——某地产项目企业申请将商务办公楼宇改造为酒店,因缺乏明确审批路径,项目推进一度停滞。针对市场出现的痛点,市自然资源和城乡建设局组建专班系统梳理国家、省市相关政策,组织调研考察,最终出台了《办法》。

《办法》中最受市场关注的,是过渡期优惠政策。根据规定,既有建筑功能转换实行按原用途和权利类型使用土地的过渡期政策,一般建筑过渡期为5年,存量商务楼宇功能转换的过渡期可放宽至15年,这一政策仅在武汉、上海两地推行。

为了让企业“看得懂、能操作”,《办法》明确清晰透明的办理流程,大幅提升审批效率;企事业单位作为实施主体,向辖区自然资源和城乡建设部门提交申请报告、房屋安全鉴定报告等材料;相关部门3个工作日内完成初审,核查材料完整性和合规性;初审通过后,区政府组织街道和行业主管部门联合审查,出具审查意见;实施主体持意见办理相关手续后,即可开展改造运营。目前,已有多个辖区企业前来咨询,部分项目已启动申请。

同时,《办法》明确“负面清单”守住安全底线,严禁住宅与非住宅擅自互换、私自加层等违规改造;征收拆迁范围内建筑不得转换功能;过渡期满不符合要求的项目需停止使用或恢复原貌;征收收购应按合法权属证明保障各方权益。

武汉市自然资源和城乡建设局相关负责人表示,此次武汉出台的既有建筑功能转换新政,是城市更新的务实举措,也是全市优化营商环境、补齐民生短板的探索,随着新政落地,越来越多的老旧空间将被唤醒,为城市更新注入新活力,也让市民身边的空间场景更加丰富多元。

版面统筹:宋磊

地质修复“种”出一只“老虎”

危岩边坡变网红打卡点

绿色方法论

长江日报(记者王亚欣 涂为 通讯员万能 邹莺 罗清晨)“五一”假期,武汉野生动物王国热度持续火爆,“五一”假期累计迎客10.6万人次。园区内,一处曾经的危岩边坡,经巧思改造化身威风霸气的网红“老虎头”,吸引游客纷纷打卡。

日前,长江日报记者走进武汉野生动物王国,入口山体上威风凛凛的“老虎头”格外吸睛:虎目圆睁、依势而望,和青山融为一体,仿佛是守护动物王国的“守护神”,游客们纷纷驻足拍照。没人能想到,4年前,这里还是让景区和监管部门揪心的地质灾害隐患点。2022年4月,园区西侧彩碧谷边坡出现坍塌风险,紧邻游客中心,一旦落石滚落,直接威胁游客安全。

“既要彻底消除地质灾害,又不能把山治成冷冰冰的工地!”武汉自然资源部门定下治理原则。传统混凝土加固、挂防护网的方案虽能保安全,但会留下难看的水泥墙面,破坏景区景观,影响游玩体验。设计、施工团队反复勘察后,灵感突发:这片山体的天然轮廓,酷似一只卧虎!不如把地质灾害治理和生态造景结合,在边

坡上“种”出一只老虎头,让隐患点变风景点,也契合野生动物园的主题!

于是,施工方先给山体“强筋健骨”,用锚杆+格构梁体系牢牢锁住破碎岩层,从根源消除垮塌隐患;依着山势精准塑形,用仿石材料精细雕琢,在安全的情况下尽量保留原生植被,把人工痕迹藏进自然;采用三维建模分块施工,柔性连接防护网与老虎造型,既能兜住落石,又不破坏整体景观。一番巧思改造,昔日危岩彻底“改头换面”,威风的虎头稳稳“长”在山上。

安全托底,生态加分,武汉野生动物王国发展按下“快进键”。依托稳固的山体,景区串联猛兽驿站、猴猴部落、星空草原等景点,游玩体验全面升级。最终,景区成功获评国家4A级旅游景区,而这项地质灾害生态治理工程,成为评4A时的重要加分项。

武汉市自然资源和城乡建设局相关负责人表示,武汉野生动物王国(乌梅山)地质灾害治理模式打破了“地质灾害治理就是钢筋混凝土的冷冰冰工程”的传统认知,走出了“地质灾害治理+生态修复+文旅发展”一举多得的新路子。未来,武汉将在全市推广这一成功模式,让更多地质灾害隐患点变身生态美景、产业亮点,为城市增添更多安全与颜值兼具的新地标。



长在山上的“老虎头”如今成为打卡点。