

一纸权证打通百年遗存活化堵点

武汉首创保留建筑产权登记,经验全国推广

长江日报记者宋磊

红砖厂房静静矗立,笔直铁轨向前延伸,四美塘文化公园内,百年铁路工业风貌令市民游客徜徉流连。

5月27日,建设方、武汉城市铁路建设投资开发有限责任公司下属武昌城更公司业务助理李杰刚送走一家前来洽谈入驻的企业,满心欢喜,“老厂房办了不动产权证,招商引资一路顺畅!”

不久前,四美塘文化公园13栋百年工业遗存建筑完成不动产权证办理。长江日报记者从武汉市自然资源和城建部门了解到,武汉在城市更新中创新机制,已为50栋老建筑办理了“保留建筑产权登记”,其中不乏珍贵的百年遗存。

困境

有貌无证,百年老街区发展受阻

产权缺位,曾让四美塘文化公园的招商之路步履维艰。

这里是20世纪初建成的粤汉铁路徐家棚车站旧址,20世纪50年代建设武汉九铁路北环线机车车间段,留下21栋红砖建筑,见证了武汉铁路工业的百年变迁。

4年前,这里进行城市更新,红砖老厂房被改造。由于项目建设地块来自拆迁腾出,原有老房屋产权证已在十多年前注销,供地后,这21栋建筑无法确权办证。

一些商户得知老厂房没有产权证后打了退堂鼓。房子没证,商家不能办营业执照,只能获取临时经营许可,虽属合规,但入驻意愿却打了折扣。

“企业在这里发展项目,住着不能办证的房子,多少有点不踏实。”李杰坦言。

汉口历史风貌区的咸安坊和武钢云谷·606园区遇到了同样的问题。

始建于1915年的咸安坊片区内有10栋优秀历史建筑。武汉华发置业通过土地公开市场摘牌,竞得咸安坊地块建设用地使用权后,经多轮修缮完成改造。然而,启动招商时却遇到难题。原来,这些老建筑在十多年前房屋征收时注销了权属,变得“身份不明”。项目相关负责人郭洪林说,当时国际品牌 Vera Wang 婚纱有意租下整栋建筑,但因为产权不明,租约一直未签。

武钢云谷·606园区遗存有224栋大大小小的老厂房。园区建设时,需要对部分原有建筑进行改扩建,建筑结构和面积也相应改变,因此,需办理规划、建设手续后,才能重新办理产权证。这类房屋如何重新确权?武汉尚无先例。招商时,房屋没有“身份”,让入驻企业心存疑虑。

这些拆迁腾退地块上的老建筑,因建造年代久远,存在权属来源资料缺失、无规划建设审批手续等问题,难以办理不动产登记,进而陷入不能抵押、不能交易、不能合规运营的僵局。随着越来越多的社会资本参与城市更新,急需破解“办证难”。

举措

机制破冰,50栋老建筑获“身份证”

为产权缺失、分散的老建筑办证,既无经验可循,也无路可走。两年前,华发置业找到市、区自然资源和城建部门,提出咸安坊老建筑办证诉求,老建筑办证“破冰行动”就此展开。

“没有路就踏出一条路,把流程走通。”武汉市不动产登记中心权属调查科科长张哲表示,要破解这个难题,必须为事项办理提供一套依据,再造一套流程,并可复制推广。

市自然资源和城建局联合多部门,将咸安坊作为典型案例、突破口,梳理项目规划、供地、验收、登记等全流程工作要点,于2024年6月出台《关于做好城市更新中保留建筑不动产登记的意见》(以下简称《若干意见》),为保留建筑不动产登记,给出了清晰的办理路径,破解确权难题。

政策出台次日,江岸区自然资源和城建局工作人员刘瑛慧来到咸安坊,向企业解释了办证流程。依据《若干意见》第四条“重新供地后的不动产登记”有关规定,区局全流程跟踪服务,协助企业顺利完成不动产首次登记,10栋老建筑取得了“身份证”。

接到四美塘文化公园老厂房办证诉求后,武昌区自然资源和城建局分析研判决定,将《若干意见》变成解决问题的“钥匙”。该局工作人员张淑倩说,该局依据政策,认定保留建筑,再组织消防、住部门认定建筑安全性,依规确认产权,推动办证实施。目前,四美塘文化公园19栋老厂房(其中13栋工业遗存建筑)已办理不动产权证,其余2栋也正在推进中。

“依据政策,服务老厂房改造办证。”洪山区自然资源和城建局工作人员吴学武介绍,针对武钢云谷·606园区老厂房改扩建办证需求,该局依据市局此前出台的加快国土资源供给结构性改革降低企业用地成本政策文件,在符合规划的前提下办理规划许可,按《若干意见》程序启动确权流程。目前,首开区已完成消防及建筑安全竣工验收的老厂房,满足办理不动产权证条件。

成效

资源变现,红砖厂房长出“首店集群”



四美塘文化公园13栋百年工业遗存建筑完成不动产权证办理。
长江日报记者宋磊 摄



百年咸安坊成为首店集聚地。
长江日报记者胡冬冬 摄

老建筑办证后产权清晰了,不仅保障了投资方权益,也便于后续入驻企业取得营业执照,商家们的顾虑打消了。

“持证上岗”的咸安坊老建筑迎来了“新主人”。这里不仅有本土菜、中西融合菜等餐饮店,还有设计师品牌服装、户外运动旗舰店、本土文创店,以及汉派相声演艺剧场、公共艺术展等空间。

在咸安坊7号,Vera Wang华中首店落子于此。该品牌中国区负责人王卓说:“咸安坊独有的地理位置、历史文化底蕴和现代氛围感的融合与品牌所追求的独特性不谋而合。”

“咸安坊给我们带来了高品质、高消费能力的年轻客流。”咸安坊F426潮牌服饰店内,该品牌湖北区域负责人彭兵告诉记者,这家店铺每逢假期有大量自然客流进店。“品牌的潮流风格与老建筑调性相融,精准吸引了同样的客群。”

武汉华发置业青岛路项目负责人吕正超晒出一张亮眼的成绩单:去年全年,咸安坊客流总量达800万人次,目前共有近100家企业入驻,其中全国首店31家、华中首店24家。

“办证‘堵点’打通,在这里发展,心里更有底气了!”手持那沓不动产权证,李杰心中有种说不出的踏实、畅快。目前,四美塘文化公园招商全面提速,不少商家正在与项目对接,这里将吸引数字科技、沉浸体验等特色业态入驻。

懂车帝汽车商城武汉店已入驻武钢云谷·606产业园。近2万平方米的汽车商城,是懂车帝在全国落地的第三家也是迄今为止最大的线下门店。明黄色立柱、黑漆梁架、红砖厂房,共同撑起起高大的展示空间,一辆辆待售二手车整齐停放,等待买家咨询。

武钢云谷·606客户服务经理陈吟告诉记者,园区老厂房手续齐全后,招商进展顺利,改造后的23栋老厂房已实现100%去化,今年将加紧改造建设另外9栋老建筑,并同步招商。

据了解,武汉为保留建筑办不动产权证的相关经验被列入住建部城市更新行动可复制经验做法清单(第三批),向全国推广。目前,武汉正在推进庆元里、昙华林瑞典教区、合作路1号等项目办证。一本本红彤彤的不动产权证,正在成为武汉推动历史建筑活化利用、城市文脉赓续传承的生动注脚。



武钢云谷·606产业园将老厂房改造现代化园区,吸引懂车帝汽车商城等业态入驻。

疾控专家:科学戒烟“四步走” 成功率可提升至50%以上

5月31日是“世界无烟日”,我国的活动主题为“青春无烟,未来无限”。

武汉市疾控中心健康教育所副所长张玲介绍,今年武汉市将进一步加强控烟能力建设与干预工作,巩固无烟机关、无烟医疗卫生机构、无烟学校建设成果,重点聚焦无烟学校建设和医疗机构戒烟门诊规范化两大场景。一方面,大力开展以“青春无烟,未来无限”为主题的学校控烟宣传教育,全面筑牢青少年健康防线;另一方面,推进戒烟门诊规范化建设,在电子病历中新增“吸烟史”必填项,推动临床医生对患者实施“简短戒烟干预”。

年轻人主动走进“戒烟门诊” 成功摆脱15年烟瘾

“吸烟15年,没想到让我下定决心戒烟的,是一份睡眠监测报告。”5月22日,在武汉市第七医院戒烟门诊,李先生向呼吸内科主任余国辉展示了打卡记录:已连续81天未吸一支烟。

34岁的李先生是一名程序员,从大学开始吸烟,近年来稳定在每天一包半到两包。妻子多次劝他戒烟,他总觉得还年轻,“等身体真出了问题再说”。殊不知,他已陷入一个恶性循环:晚上鼾声如雷,白天嗜睡严重,只能靠不断吸烟提神——烟越吸越多,觉越睡越差,白天也越来越困。

春节期间,李先生被妻子发现开车时竟在打瞌,随后被拉到医院就诊。睡眠监测显示,他6小时睡眠中呼吸暂停217次,最长一次达97秒,血氧最低不足50%(正常>95%),诊断为重度阻塞性睡眠呼吸暂停伴低氧血症。

余国辉介绍,李先生体型肥胖,脂肪堆积导致气道狭窄,长期吸烟则加重了气道慢性炎症。只有下决心减肥和戒烟,才能从根源上解决问题。经评估,李先生烟草依赖评分7分,属“重度烟草依赖”。针对他的情况,余国辉为其制定了药物治疗结合行为干预的个体化方案。李先生高度配合,截至目前两个多月未吸烟,戒烟取得阶段性胜利。

余国辉介绍,武汉市第七医院新院区去年7月启动试运行,不久后戒烟门诊开门应诊。目前,门诊平均每月接诊患者40—50人次,超过50%的患者接受了药物辅助治疗。相比老年人,中青年戒烟意愿更强烈,更有执行力。余国辉同时提醒,“只要下决心戒烟,什么时候都不晚。”

病历将增加“吸烟史”必填项 落实门诊“简短戒烟干预”

“烟草依赖是一种慢性成瘾性疾病。”张玲介绍,研究表明,仅靠个人意志力戒烟的成功率不足5%,而通过专业的行为干预、心理辅导和药物治疗,戒烟成功率可大幅提升。

建设戒烟门诊,是实现从“疾病治疗”向“健康管理”转变的重要举措。武汉市自2015年入选“无烟城市”项目后,正式启动规范化戒烟门诊的建设探索。目前,我市已在武汉市肺科医院(武汉市结核病防治所)、武汉市中医医院、武汉市红十字会医院、武汉市第六医院、武汉市第七医院等单位设立一批国家级规范化戒烟门诊。

依托《武汉市控制吸烟条例》的实施,市、区卫生监督机构加强对公共场所的控烟执法与宣传。通过“无烟城市”项目合作,我市选派骨干参加国内外控烟及戒烟干预技术培训,培养了一批具有专业资质的戒烟医生和咨询员。

张玲介绍,下一步,武汉市将深化“医防融合”,在电子病历中嵌入“吸烟史”必填项,要求全市二级以上医院呼吸科、心内科、肿瘤科医生对就诊患者进行“简短戒烟干预”,并向戒烟门诊线上转介。同时,将戒烟干预技术培训下沉至社区卫生服务中心,培训家庭医生团队,为社区居民提供首诊戒烟咨询,逐步形成“社区初筛+简短干预+戒烟门诊强化+社区随访”的闭环戒烟干预管理模式。

科学戒烟“四步走” 成功率从5%提升至50%以上

针对仅靠意志力戒烟成功率不足5%的现状,医学

界已达成共识:提高戒烟率最有效的方法,是从“单打独斗”转向“组合拳”。张玲介绍,目前,戒烟门诊可提供医学评估、药物辅助、心理支持、行为干预“四位一体”的科学戒烟法,为患者建立健康档案并定期回访,通过系统化的管理,可将戒烟成功率大幅提升至50%以上,并大幅降低复吸风险。

如何实现从“5%”到“50%”的跃升?张玲建议有戒烟意愿的市民“四步走”。

第一步:主动到医院戒烟门诊进行一次评估,医生会根据你的烟草依赖程度,给出对应的戒烟建议,并开具适合的药物。

第二步:在医生指导下,足量足疗程使用戒烟药物,这些药物是帮助你摆脱尼古丁的“金钥匙”,可大大提高戒烟成功率。

第三步:加入一个戒烟社群或邀请一位成功戒烟的朋友作为监督者,在遇到“想吸一口”的冲动时,第一时间寻求他们的帮助。

第四步:清理工作和生活中所有烟草相关物品,并提前规划好应对饭后、压力大等高风险场景下的替代动作。

撰文:王磊 邱雨奇

疾控专家说