

《武汉市城市更新条例》本月实施,不断满足人民群众对美好生活的需要——

让政策红利持久惠民

长江日报记者商佩

一部城市更新法规,对普通市民有何利好? 本日起,《武汉市城市更新条例》(以下简称《条例》)正式施行。武汉市住房和城乡建设局前期规划和规划管理处相关负责人接受长江日报记者专访时,用多个与日常生活紧密相关的场景,解读了这部法规将带来的具体改变。

“立法最终要落脚到人。《条例》里那些看似专业的条文,很多就是冲着老百姓最关心、又难解决的问题去的。”该负责人开门见山。

对于老旧小区改造,《条例》要求改造须充分考虑居民意愿,消除安全风险,完善停车位、电动自行车充电设施、消防设施、通信基础设施,并增设便民设施、公共活动场地。

老旧小区加装电梯是市民常见诉求之一。过去加装电梯经常卡在规划环节——新增的电梯井、连廊要算进容积率,一算进去,原本就不宽裕的规划指标更加吃紧,项目就容易搁置。

对此,《条例》明确规定:为满足安全、环保、无障碍标准而增设的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施,其新增建筑面积不计入规划容积率。这意味着,居民们迫切盼望的电梯、无障碍通道,在规划审批环节将不再因“超容”而止步。

危旧房改造是另一大民生痛点。不少住在老城区的居民房子年久失修,想改造又苦于资金压力和组织困难。《条例》明确危旧房可采取加固、改建或重建方式进行改造,探索合作化改造模式,并建立物业权利人出资、社会筹资参与、政府支持的资金筹集模式。

更让居民感到实在的是,《条例》允许提取本人住房公积金账户内的资金或申请公积金贷款用于危旧房改造。该负责人解释:“很多老人公积金账户里有钱,这次直接打通了公积金支持房屋修缮的通道,等于给老百姓减轻了出资压力。”

城中村改造同样是《条例》关注的重点。《条例》规定了拆除新建、整治提升、拆整结合三种分类改造模式,不搞“一刀切”,而是根据具体情况对症下药。核心要求是加强基础设施建设,完善公共服务配套,消除安全隐患,推动实现居住条件的系统性跃升。

居住品质的提升不仅发生在自家房子里,也延伸到房前屋后的公共空间。按照《条例》的要求,城市中长期被闲置的零散地块,将依法转化为口袋公园、健身步道、社区活动广场等公共开放空间。

沿江、环湖区域也将提升生态环境品质,市民日常散步、跑步的去处将更加丰富。在服务设施上,《条例》明确要求推进适老化宜居环境和儿童友好型环境建设,加快公共场所无障碍环境建设改造,因地制宜完善全民健身场地设施。老年人出行、儿童玩耍、年轻人健身,都能在城市更新中找到属于自己的一方空间。

法规的生命力在于实施。《条例》从文本走向现实,需要一套精细的落地组合拳。该负责人介绍,武汉已经排出了清晰的路线图。

首先是让政策“跑”进每一个需要的项目里。相关部门将抓紧出台《武汉市城市更新项目库管理办法》《武汉市更新片区统筹主体确定管理办法》等一系列配套文件,把《条例》的宏观规定细化为可操作、可申请的具体流程。在技术标准上,针对既有建筑改造难以适用新建标准的实际,加快制定消防、日照、绿地率等技术标准,出台与城市更新相适应的施工图审查指导意见。

武汉将加快完善容积率转移与奖励、不动产分层供应等配套政策,为存量用地盘活和土地立体综合开发提供制度支撑。在资金保障方面,积极争取政策性资金支持,指导各区精准把握政策投向,规范申报流程;尽快研究形成武汉市城市更新基金设立方案,完善基金架构和运作模式,推动构建多元可持续发展的资金保障体系。



上图:武钢云谷·606产业园将老厂房改造利用,建成现代化园区。



左图:武昌湾1956公园成市民休闲好去处。肖森炜 摄

《武汉市城市更新条例》三问三答

着眼于破解实施中权责不清问题

问:为何要为城市更新专门立法?

答:立法不是凭空而来,而是武汉城市更新实践走到这一步的必然要求。党的二十届三中全会明确作出“建立可持续的城市更新模式和政策法规”的改革部署。武汉作为首批中央财政支持城市更新行动城市,是全国首个挂牌“住房和城乡建设局”的城市,有必要开展城市更新立法。在城市发展进入由大规模增量建设转向存量提质改造和增量结构调整的新阶段,一些体制机制问题亟须通过立法予以明确解决。

问:《条例》有什么武汉特色及亮点?

答:紧扣“大江大湖”的城市特点,《条例》明确提出“提升沿江、环湖生态环境品质”“提高资源、能源节约集约利用水平,增强城市蓄水、渗水和涵养水功能,提升城市应对气候变化的能力”;在更新原则上,明确提出“留改拆建控”并举;在更新方式上,明确提出以更新片区实施为主,更加突出系统理念;在历史文化

保护利用上,明确提出可以通过特许经营等方式对公有优秀历史建筑进行合理利用。

《条例》确立了“体检先行”原则,系统构建“专项规划—片区策划—项目实施方案”三级规划实施体系。《条例》明确规定在编制片区策划方案时,涉及国土空间详细规划调整的,与城市更新片区策划方案同步报批,并可通过技术修正、规划修改等方式优化详细规划。

问:《条例》能破解哪些现实难题?

答:着眼于破解实施中权责不清的问题,《条例》对统筹主体与实施主体进行了精准定位。片区统筹主体由区人民政府确定,承担公共统筹职能,主要包括组织编制片区策划方案、统筹片区内公共利益与整体平衡、督促方案落实、协调各项目实施主体推进工作等。项目实施主体强调市场化导向,原则上由更新范围内的物业权利人通过协商、委托或共同出资设立项目公司等方式自主确定,其主要职责是

依据片区策划方案,具体编制项目实施方案并组织实施。

针对存量更新中土地政策适配性不足的问题,《条例》明确提出探索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,规定对涉及土地用途、容积率等规划条件改变的,可采取签订出让合同变更协议或重新签订出让合同的方式办理手续。对于符合产业发展导向的项目,可设定不超过五年的过渡期,过渡期内土地按原用途和权利类型使用,大大降低了企业的制度性成本。

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》授权各行业主管部门针对既有建筑更新改造的特点,研究制定适用于间距、绿化、停车等领域的专用标准或规范,以改造后“不低于现状条件的标准”为底线进行审批,并建立了专家论证与行政认定相结合的弹性审查路径。

(长江日报记者商佩整理)

绿色方法论

■长江日报记者王亚欣 涂为 通讯员万能 邹莺 吴超 李永辉

初夏的周末,武汉顶冠峰的草地上总会铺满野餐垫,孩子们在此追逐嬉闹。很难想象,这座挤满市民生态公园,多年前还是一片采石场和石灰厂。

顶冠峰地处东湖高新区绕城高速西侧,是武汉中心城区58座山体中海拔最高的山峰。当年因长期开采的采石场和石灰厂,山体创面大、裸露岩坡多、地质隐患突出。2021年初,武汉东湖高新区顶冠峰矿区生态修复工程正式启动,“顶冠峰项目是武汉市矿山地质环境治理示范工程,也是财政部与自然资源部资金扶持重点项目,经过资建系统相关部门与东湖高新区管委会多次实地勘查,最后决定采用‘山体治理、土方消纳、生态修复’综合治理模式。”市自然资源和城乡建设局相关负责人介绍。

工程项目负责人解释,这种综合治理非常具有创新性。因修复山体需要大量的土,而城里的建筑垃圾没地方倒,顶冠峰项目把这两件事凑到了一起。修复过程中,工程方把各建筑工地产生的弃土直接运到矿山上来填,前前后后消纳了超过500万立方米。这些本来要找地方堆放的建筑垃圾,摇身一变成了修复山体的“原料”。

修复项目一边帮城市解决了固废堆不下的难题,一边给修山省下了大量土方成本,两件事一次干完。既破解了城市固废处置难题,又为山体修复提供了充足的土方支撑,真正实现生态效益与社会效益双赢。

据了解,顶冠峰整体项目总计分两期推进,一期聚焦山体修复与生态公园建设,通过削坡整形、植被恢复重塑山体形态;二期扩大治理范围,实施堆土还山、坡面整形、截排水、抗滑加固、景观重塑等综合工程,总治理面积约80公顷,彻底消除地质灾害隐患,提升土地利用率。

顶冠峰项目全程委托专业技术团队,根据施工进度精准勘查测算,最终将边坡坡度设定为1:2.4至1:4.5,采用抗滑桩、阻滑键、挡土墙、宾格石笼等多重加固技术,筑牢山体安全防线,最大堆填高度达60米。山体内部布设纵横交错的碎石排水盲沟,搭配反滤层,有效控制水土流失,保障植被扎根生长。

在规划设计上,项目融入海绵城市理念,构建“绿道为脉、公园为核、山体为屏”的生态绿网,坚持物种多样性与立体绿化搭配,打造群落式植物景观,最大化保护利用原生植被。修复后的顶冠峰,集生态休闲、户外体验、儿童游乐、科普教育于一体,已成为光谷东片区标志性的生态郊野公园,成为周边居民游玩首选地。

一次成功的矿山修复,催生出一项地方标准。依托顶冠峰的修复实践,武汉市编制发布了地方标准《建设工程固体废弃物堆填技术规程》,为全国同类工程提供技术规范与标准指引。

顶冠峰蝶变催生一项地方标准

从采石场到生态公园



修复后的顶冠峰成为生态公园。长江日报记者周超 摄

桥下腾车位,校门建广场

上学路上人车争道不见了

一线工作法

长江日报(记者陶常宁 通讯员周玉琴 肖菁 熊思羽)近日,武汉市二桥中学(芳草校区)的师生们发现,上、下学的路大变样了。曾经堵心又闹心的人车混行不见了,取而代之的是宽敞的通道、整洁的广场和好停的车位。这得益于汉阳区多部门联手的精细化“微改造”。

二桥中学芳草校区现有学生3000余人。过去,大家只能挤在龙珠路的西门进出。随着办学规模扩大,校园周边路越来越难走,高峰期更是堵成一锅粥。

为破局,汉阳区依托“大城管”机制,统筹街道、城管、交管、园林、社区、学校等多方力量。“我们先疏通‘经络’,新增东、南两条通道。”龙阳街道公共管理办公室负责人代云凯介绍,往南,拆掉公园铁丝围墙,对公园绿地通道降坡改造,让路平

顺宽敞,从校门口直达汉新大道;往东,打通与地铁12号线港口村站的连接通道,破损路面全部重新铺装。不仅如此,还在学校南门外新建了450平方米休憩广场,配上13套围树坐凳,“家长孩子有了歇脚的好地方”。

停车难,怎么解?汉阳区城管执法局市政设施科负责人李行德指着杨泗港快速路高架桥下说:“我们把桥下闲置空间盘活了。”在学校南门外下方,建起560平方

米的非机动车停放区,能停下200多辆电动车和自行车。同时,在港口村地铁站旁,正在推进把闲置地块改成70个车位的机动车停车场。

变化,家长感受最深。“以前接孩子,西门排队,心慌得很。”家长陈小玲的孩子上七年级,她笑着说:“现在分流了,七、八年级走南门,九年级走西门,秩序好多了。我骑电动车来,车停桥下,不过马路就到校门口。”9日下午,记者看见,不少家长带着二宝来接哥哥姐姐,正好在绿地广场坐着等,舒心又放心。

“二桥中学周边的提升,是多部门同向发力的结果。”汉阳区城管精细化专班相关负责人说。如今,校园周边秩序乱象动态清零,相关投诉率直降约80%。