

探索历史建筑保护与活化新路径

四美塘公园老厂房办了不动产权证

武汉晚报讯(记者宋磊 金涛 王亚欣 通讯员杨燃)近日,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,这是武汉市“五改四好”城市更新行动中首批实现保留建筑产权登记的项目。

四美塘文化公园占地161亩,曾为20世纪初建成的粤汉铁路徐家棚车站,以及20世纪50年代建设的武九铁路北环线机修车间段,含21栋建筑。

4年前,这里进行城市更新,红砖老厂房、“沉睡”的铁轨、橙色龙门架一同再现城市铁路记忆。公园在广受好评的同时,烦恼随之而来:由于项目建设地块为拆迁腾出,原有老房屋产权已在十多年前注销,所以如今这21栋建筑无法确权。

一些商户在得知老厂房没有办理产权证后,打了“退堂鼓”。“房子没办证,商家就不能办营业执照,只能获取临时经营许可,虽属合规,但入驻意愿却打了折扣。”项目建设方、武汉城市铁路



四美塘文化公园内,老厂房、铁轨、龙门架共同保留着铁路记忆。

记者宋磊 摄

建设投资开发有限责任公司下属武昌城更公司业务主管李杰说。

“我们企业在这里发展项目,就像住着不能办证的房子,多少有点不踏实。”李杰说,当时,他们找到武昌区相关部门,寻求帮助。

2024年6月,武汉相关部门

联合出台关于城市更新中保留建筑不动产登记的实施意见,为老厂房“持证”给出政策依据。

在了解建设方诉求后,武昌区自然资源和城乡建设局分析研判决定,将政策变为解决问题的“钥匙”。该局工作人员张淑倩

说,该局依据政策,通过规划认定保留建筑,消防、住更部门认定建筑安全性,依规确认产权,形成“三步”流程,推动办证实施。

目前,四美塘文化公园除13栋老厂房(建筑)已办理不动产权证外,其余8栋也正在推进办理中。

老建筑办证后产权清晰了,能买卖、抵押、融资,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,老建筑由此成了可流通、能增值的优质资产。

“办证‘堵点’打通,这里发展心里更有底气了!”李杰透露,目前,四美塘文化公园招商全面提速,将吸引数字科技、沉浸体验等特色业态入驻。

华中师范大学教授陈立中表示,为保留建筑办理产权证,在严守历史风貌保护底线的同时,确保了产权登记流程的规范,成功破解了城市更新中的一道难题,探索出一条历史建筑“保护+活化”新路径,为同类项目提供了可复制的经验。

武昌滨江地下环路工程主体完工

下半年将投入使用

武汉晚报讯(记者汪文汉 通讯员周金飞 岳昊)长江之畔,地下15米深处,武昌滨江核心区地下空间环路工程(以下简称“武昌滨江地下环路项目”)冲刺正酣。这是我市首条与地下空间融合共建的城市交通隧道,也是华中地区规模最大、最长的地下车库联络道,目前主体工程已经完工,下半年将投入使用。

该工程由武昌滨江投资有限公司投资建设,中建三局、中国一冶、中铁十一局等负责施工承建。位于武汉长江大桥与二桥之间、临江大道与和平大道之间,南至武车一路,北至长江二桥,全长3公里主线加3公里匝道。

整个环路设32个接口,其中19个出入口串联周边写字楼、小区、商场的地下车库,整合2.3万个停车位;11条匝道连接城市主干道,2条匝道直通长江公铁隧道。

4月17日下午,记者驱车从武车四路进入地下环路,椭圆形结构内,靠北路面已成,宽10米、



地下环路多个出入口串联周边写字楼、小区、商场的地下车库。

记者汪文汉 摄

单向三车道、高3米,黑色沥青铺装,白色蓝条墙壁、黑色顶架,射灯柔和。蓝底指示牌上,“武汉长江中心入口”“长江公铁隧道入口”等清晰可见。记者以40码速度,不到2分钟跑完1.5公里。家住月亮湾壹号的居民柳红鹰对此充满期待,以后从小区车库直接进入地下通道,去万象城或长江公铁隧道、直达汉口,“每次出行至少节约三分之一时间”。

记者在地下环路智慧运维管

理平台控制室看到,大屏实时跳动着交通态势、设备状态等数据。平台基于武汉2000坐标系,融合倾斜摄影、地面影像、BIM模型等数据,完整承载建设期信息;网页端、手机APP、平板APP协同管理,整合设计、施工、监理各方流程。中建三局项目智慧运维平台负责人明伟介绍,综合管理平台已基本完成,智慧能耗、交通疏导、应急调度、运维养护一目了然。

“最大创新是自愈合混凝土结构自防水,国内首条用于明挖法城市交通隧道。”中建三局项目经理蒋少武说,工地紧邻长江,地下水位高、水压大,传统防水卷材或涂料易老化,他们在混凝土中掺入含活性化学物质的特殊水泥。一旦因热胀冷缩或受力出现小于0.4毫米的细缝,遇水便生成针状晶体,自行填缝,像皮肤愈合一样。“目前机电安装、最后一道沥青铺设及地面划线正在冲刺,预计下半年投入运营。”

武昌滨江投资有限公司相关负责人介绍,项目投用后将集中调配泊位资源——19个出入口接驳绿地中心、长江中心、龙湖天街等建筑的地下车库,连着2.3万个泊位,实现利用效率最大化;同时将区域内40%地面交通量引入地下,使地面局部路段饱和度下降30%至40%,有效缓解拥堵。

此外,地面机动车入地,为非机动车和行人创造更好条件,释放绿化景观空间,提升营商与居住品质。地下环路还连接三阳路过江公铁隧道,形成复合交通纽带,提高商务核心区到发效率,加强武昌滨江商务区与汉口方向的联系,助力两江四岸串联发展。