

非居住存量房屋可改租赁住房 公共空间运营期限最长40年

武汉出台第二批支持城市更新政策措施

4月23日,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。

“体检先行”,社会资本可参与

武汉为城市更新专门立法

4月23日,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。

实施城市更新,体检先行

《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。

土地用途规划改变的可变更或重签合同

《条例》针对存量更新中土地政策适配不足的问题,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,可设定不超过五年的过渡期,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。

既有建筑改造 不低于现状条件的标准

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。

社会资本可参与城市更新

《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。 记者冷靖华



江夏印巷桥下“边角”变身“城市客厅”。

记者商佩 摄

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。

公共空间可引入长期运营 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,允许依程序申请转换。

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、片区保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。

市住房和城市更新局相关负责人表示,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,不断增强市民群众的获得感与幸福感。 记者商佩