

老厂房能开咖啡馆 闲置的写字楼可改酒店

武汉出台新政让存量建筑“活”起来

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。

为存量建筑“转型”划好“正面清单”

《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。

商服领域，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；公服配套方面，教育、医疗等公共服务设施，在保障主体功能不变的前提下，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点等。

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。



墨水湖公园内咖啡馆受到市民欢迎。

通讯员陈冬青 摄

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，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。

过渡期最长15年，大幅降低企业成本

此前，某地产项目企业申请将商务办公楼宇改造为酒店，因用地性质内业态转换缺乏明确审批路径，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》，解决了类似项目“无路径可走”的尴尬。

《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。

3个工作日初审，联合审查简化流程

为企业“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，已有多家辖区企业前来咨询，部分项目已启动申请。

同时，新政明确“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；征收收购时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。

记者王亚欣 涂为 通讯员郑轶 方艳

集合露营、康养、研学等多元业态

给每片森林找到最好的“打开方式”

5月5日，蔡甸区玉贤街道森墨花园农场内，30个水电俱全的林下露营位全部满员，这个由“90后”华中农业大学毕业生陈英杰打造的“森林社交目的地”，是玉贤街道“向林掘金”转型的缩影。

作为武汉市首个国家级“中国园艺小镇”，蔡甸玉贤街道拥有3万余亩森林资源。面对传统苗木市场波动，街道全力从“靠苗木吃饭”转为“向林掘金”，让静卧的绿水青山，转化为带动就业、激活消费的金山银山。

依托九真山生态本底与毗邻主城优势，玉贤街道在茂密林荫下开辟出“森林康养、亲子露营、微度假社交、农业研学”等多元业态。

龙霓山绿道蜿蜒，入口不远处，花半里·半里山居隐于竹林深



龙霓山房车露营公园。

处。项目精准锁定银龄客群，配套适老设施，打造“生态度假+森林康养”模式。“这里空气好，来了

就不想走。”正在度假的72岁游客王桂枝说。

沿绿道深入，龙霓山房车露

营公园则是亲子家庭的热门选择。80亩水面倒映群山，岸边草坪上帐篷如白云点点。孩子们卷起裤腿在溪中摸鱼虾，欢声笑语在林间回荡。

森墨花园农场则把目光投向年轻人。主理人陈英杰将自己的露营爱好与农学专业结合，规划了花房聚会、土灶体验、垂钓及团建区。“我们不只提供营地，更想打造一个近郊社交目的地。”他指着一棵30年的老松树说，建设时特意保留了它，所有设施都采用可移动、轻量化方式，最大限度减少对自然的打扰。

玉贤街道相关负责人表示，街道确立了“轻介入、微改造、精运营”原则，依据森林资源禀赋，采用可移动、可逆设施进行轻量化改造，最大限度减少对林地的干扰。“目标是让每片林子找到最合适的‘打开方式’，把静的森林资产，变成活的文旅资本和共富资源。”

周佳玲 王琴