

一纸权证破解城市更新难题

武汉给50栋老建筑办了产权证

红砖厂房静静伫立,笔直铁轨延伸一路,四美塘文化公园内,百年铁路工业风貌引得市民游客流连忘返。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,心中欢喜,“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。记者5月27日从武汉市自然资源和城建部门了解到,城市更新中,武汉已为50栋老建筑办理了保留建筑产权登记,其中不少是百年遗存。

老建筑有貌无“证”
“活化”发展遇到新问题

办证前,四美塘文化公园曾遇到发展堵点。

这里曾为20世纪初建成的粤汉铁路线徐家棚车站,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,红砖老厂房被改造,由于项目建设地块来自拆迁腾出,原有老房屋产权已在十多年前注销,因此,供地后,这21栋建筑无法确权办证。

一些商户在得知老厂房没有产权证后,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。

“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。”李杰坦言当时的心情。

老建筑碰到“办证难”的,还有汉口历史风貌区的咸安坊和武钢云谷·606园区。

咸安坊始建于1915年,片区内共有10栋优秀历史建筑。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,在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,早已注销了权属,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园区则遗存了224栋大大小小的老旧厂房。园区建设时,需要对部分原有建筑进行改扩建,令建筑结构和面积发生改变,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?武汉尚未有过先例。招商时,房屋没有“身份”,让入驻企业心存疑虑。

这些在拆迁腾退地块上的



武钢云谷·606产业园将老厂房改造利用,建成现代化园区。

项目方供图

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。由此陷入不能抵押、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,急需破题“办证难”。

武汉为老建筑办证“开药方”

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

“没有路,就蹚出一条路,把流程走通。”武汉市不动产登记中心户籍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若干意见》(下称《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。

政策出台的第二天,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,协助企业顺利完成了不动产首次登记,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、住更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(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侧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,首发区已完成消防及建筑安全竣备验收的老厂房,满足办理不动产权证条件。

老建筑“持证上岗”
首店纷至沓来

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,吸引商家纷纷入驻,潜心经

营。

如今,“持证上岗”的咸安坊老建筑来了“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。”

武汉华发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。这里整体面积近2万平方米,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。

武钢云谷·606 客户经理陈吟告诉记者,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,今年项目加紧改造建设另外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,武汉正在推进延庆里、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书,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。

记者宋磊