

城市更新鼓励存量建筑功能转换

正面清单可简化审批事项

今年全市城市更新工作推进会发布的《关于支持城市更新的若干政策措施(第二批)》(下文简称政策措施)第六条提到:建立存量建筑功能转换和混合使用正负面清单。

【政策原文】

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。实施主体可依据经审定的更新片区策划方案,办理经营主体登记所需的住所证明文件。



【案例一：幼儿园改建养老综合体】

名称：洪山区梨园街道东湖社区的蝴蝶幼儿园
地址：洪山区梨园街道东湖社区

核心矛盾

部分关停校舍长期闲置，土地建筑资源浪费；养老设施用地紧张，存量教育用房转养老缺少成熟审批转化路径。

破局之道

依据政策：

依据《武汉市闲置教育资源改建养老设施试点工作方案》(武民政〔2025〕12号试点方案)

改造成果

蝴蝶幼儿园关停后，街道统筹协调监管，引入社会资本康益寿助老中心，以临时变更用途方式原地改造，无新增用地与新建工程，建成2000㎡街道养老综合体。

位于洪山区梨园街道东湖社区的蝴蝶幼儿园,属于武汉城市更新中的闲置幼儿园改建养老综合体试点项目。

起初,蝴蝶幼儿园关停了部分校舍,这些校舍长期闲置,土地建筑资源浪费。但另一方面,该片区内存在养老设施用地紧张,而将该片

闲置校舍所属的存量教育用房,转换为养老设施用地,却又缺少成熟审批转化路径。

如何解决这一难题?作为全市四大试点区域之一,洪山区依据《武汉市闲置教育资源改建养老设施试点工作方案》(武民政(2025)12号试点方案),在蝴蝶幼儿园关停后,由街道进行统筹协调监管,引入社会资本康益寿助老中心,以临时变更用途方式实施了该项目的原地改造,改造中没有新增用地与新建工程。

目前,已建成2000余平方米街道养老综合体,现已投运。其余4个市级试点改造基本完工,计划2026年上半年相继开业。洪山区蝴蝶幼儿园改造项目探索出一条闲置教育资源转养老的可复制模式,被纳入本次正面清单制度。

【案例二：办公楼改酒店】

名称：越秀国际金融汇T4办公楼项目
地点：江汉区汉口核心商务区

核心矛盾

核心商圈写字楼大面积空置，存量商务楼宇盘活渠道有限；商办转酒店存在土地、规划、证照多重审批壁垒，缺少清晰转化政策支撑。

破局之道

依据政策：

该项目试点经验纳入市级制度，2026年4月出台武自然资规发〔2026〕10号文件，把商办、酒店业态互调换入正面清单首条，设定15年过渡期。

利好：

不改土地与产权性质，水电气沿用商办计价；免规划条件变更，凭联合审查意见调整功能；精简审批环节，直接依规办理营业执照，打通存量楼宇功能转换堵点。

改造成果

项目将4.1万㎡闲置50层商务办公楼整体改造为万豪源宿酒店，改造面积3.29万㎡、设客房391间。

越秀国际金融汇T4办公楼项目,位于江汉区汉口核心商务区精武路片区。改造前,面临核心商圈

写字楼空置,存量商务楼宇盘活渠道有限等问题。

为了解决这些问题,在城市更

新中,计划将该办公楼改造为万豪源宿酒店项目。然而在项目改造过程中,商办转酒店存在土地、规划、证照多重审批壁垒,缺少清晰转化政策支撑。

为了破解难题,项目探索了系列城市更新经验:不改土地与产权性质,水电气沿用商办计价;免规划条件变更,凭联合审查意见调整功能;精简审批环节,直接依规办理营业执照,打通存量楼宇功能转换堵点。

之后,该项目试点经验纳入市级制度,2026年4月出台武自然资规发(2026)10号文件,把商办、酒店业态互调换入正面清单首条,设定15年过渡期。

据介绍,该项目将于今年底投入使用。4.1万平方米的闲置50层商务办公楼,整体改造为万豪源宿酒店,改造面积3.29万平方米、设客房391间。

记者冷清华

专家解读

降低改造制度成本 激活沉睡存量空间

城市更新研究院智库专家、华中师范大学教授陈立中认为,这份正负面清单制度,是武汉城市更新从“项目破冰”走向“制度普惠”的关键一步。它跳出了过去存量改造“一事一

议”的零散试点模式,用正面清单直接简化审批流程,未列入负面清单的用途均可依程序申请转换,相当于给市场主体划出了清晰的“安全活动区”。

从洪山闲置幼儿园转养老综合体,到江汉越秀T4写字楼成功改造为星级酒店,这套规则既打通了闲置教育资源补位民生服务的路径,也为核心商圈空置商办楼宇转型打开了

制度通道,搭配最长15年的过渡期政策,在不改变原土地、产权性质的前提下大幅降低了改造的制度成本,真正让沉睡的存量空间快速适配民生需求与市场活力。