

老厂房改建面临无标准无细则,产业转型升级受到束缚——

文创园“违法建筑”帽子如何摘除



本报记者 鞠敏 江跃中 通讯员 简友章

闸北区市北高新技术服务业园区内,有一个由服装厂改建而成的创意产业园区,通过局部插建,增加了3000平方米无证建筑,引起反响和争议。业内人士和有关专家呼吁尽快制定老厂房、老仓库改造标准、细则,并期盼主管部门面对新产业、新模式、新业态,别再沿用以往的老套路,对文创园区随意扣上“违法建筑”的帽子。为此,记者实地察看现场并走访听取多方意见。

无细则 认定缺权威

老房产权方的马哲经理表示,以前无财力整体改造厂房,只能靠低层次出租来补贴下岗工人。记者通过以前厂区20多张照片对比了解到,盒饭加工点、小仓库等充斥厂区,环境脏乱还存在食品安全等诸多隐患,成为城市管理盲点。如今整个园区、大楼内外,环境整治美观。

承担改建的公司负责人庞焕泰则一脸委屈:原老厂房内有证、无证各类建筑达37栋,总面积约1.6万平方米,公司自行拆除的无证建筑面积7000平方米。施工单位走精品化道路,对园区重新规划、设计、建造,建筑质量高,投入了数千万资金和大量精力。他认为眼下建筑总面积并未超出原有面积。

对于如此“精品式”改造,业内人士基本持肯定态度,既保障了下岗工人权益,又美化

去年底,市领导在闸北区调研由老厂房改建而成的文化创意产业园区(以下简称“文创园”)时,要求贯彻创新驱动发展战略,真正见行动、出实效。要大胆摆脱传统模式束缚,努力走出一条中心城区成功转型的新路子,可记者采访时发现,由于老厂房、老仓库改造存在特殊困难且无标准、细则,导致绝大部分由其改建而来的文创园区内存在所谓的“违法建筑”,这既不利于文化创意产业整体形象,又严重影响当前创新驱动、转型发展的产业结构调整发展战略。

了环境,还促进了产业转型,何乐不为。产权方甚至私下告诉记者,整个改造,事前事中不花国资一分钱,若干年后还返还,实现国资保值增值,多赢举措完全应肯定才是。

记者从市经信委都市产业处和市文化创意产业推进领导小组办公室分别获悉,目前市级创意产业园区、市级文化产业园区各有87家和50家,80%以上的市级创意产业园区由老厂房、老仓库改建而来。由于改造仅以房屋产权关系、房屋建筑结构、土地性质三不变为原则,缺乏法律意义上的改造标准、细则,即便是具有上海地标乃至全国样板意义的创意产业园区内,也存在大量所谓的无证违法建筑。

无标准 症结被忽视

曾多次参与老厂房改造的上海自动化仪表股份有限公司董事陈修智介绍,老厂房、老仓库改造现存两种形式:一种仅简单整治外立面后即对外出租,投入少、见效快,没风险。还有一种是要质量、要形象,摆脱传统模式束缚,走精品化道路。

据长宁区商务委一位工作人员透露,本市现有老厂房、老仓库改建项目全都无法申请办理施工许可证,改造过程中缺乏相应规范。虹口区专门成立了创意产业园区管理办,但工

作人员称其只负责现有园区管理,并不负责老厂房改建工程。区有关部门人员也都称,对老厂房改造这一块确实没有详细规定。黄浦等区发改委有关处室的同志表示了同样的看法。

事实上,“文创园”改建的症结在于:由于缺乏法律法规和有效监管,老厂房改建引发的安全隐患可能在数年后集中爆发。同时,老厂房转型创意产业,是否需要另增厕所、停车场、花园,乃至向社会公众开放的文化中心等共享的公共设施?这部分建筑是否属于改变原有建筑结构?

立标尺 改建辟正道

有数据显示,目前本市建设用地总规模占全市陆地面积的48%,远超过同类城市30%的占比。建设用地中,工业用地占29%,而国外综合性城市为15-17%,伦敦、纽约、东京等国际大都市为5%左右。市中心城区现存大量工业用地性质的老厂房、老仓库,明显不符合上海“四个中心”的发展定位。

本市《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》明确:着力提升中心城区核心区商务楼宇的综合功能,合理利用原有工业用地和老厂房。加快内外环之间地区的产业结构调整 and 转型升级。

市领导针对老厂房改造已经明确表示:

无论是产业转型升级还是区域开发建设,如果还在传统的观念做法上犹豫不决、停滞不前,就一定会错过历史机遇。

如何运用创新驱动发展战略,统领产业结构调整,摘掉扣在文创园区“违法建筑”的帽子?陈修智等业内人士呼吁:首先应该尽快出台文创园区老厂房改建的标准、细则,做到监管有力。

“务实”应成为老厂房改造、再利用的原则,以无安全隐患、不扰民、不影响环境为基础,只要项目做得扎实、精致、有特色、有个性、有创意,符合文化创意产业发展政策和市场需求,政府应从政策、资金等方面给予实实在在的支持。用好用足老厂房资源,不在“金山上种麦子”。政府有关部门(主要是规土局)要依据城市详细规划,对区内所属的工业厂房进行规划,从而设置出规划条件,并注重与周边建筑的协调。大量老厂房老仓库的原结构承载力,本已存在不同程度的下降,可按改造项目的设计要求来审查验收。

其次可借鉴广州、合肥外地成功经验,允许加建、扩建,减免土地出让金,做到投资商有利可图,再则,适当补地差价,做到政府也有获利。一些政府部门认为,老厂房一旦被拆,其权证就自动灭失,担心国资流失。还有加层、插层,万一当地拆迁,老厂房投资开发商借此向政府巨额索赔。建议老厂房投资商在开发过程中,适当补缴工业用地地价差,以增加政府土地财政。

显然,“文创园”改建,还缺一把“标准尺”。在全面推进依法治国的当下,是该尽快填补这一“真空地块”,使老厂房改建做到真正有法可依。

年近七旬老人公交站晕倒 大学生扶抱1小时等救援

本报讯(记者 屠仕超 王勤俭)昨天上午10时许,一名年近七旬的阿婆突然晕倒在杨浦区大连路长阳路的一处公交站台。正在等车的一名大学生见状,毫不犹豫扶起老人。直到一个多小时后,120救护车到场,小伙才将老人抬上救护车,默默离开。

当时,69岁的瞿阿婆正在大连路长阳路公交车站等车,突然眼前一黑,摔倒在公交车站台上。正在同一车站等车的小毛发现情况后,立刻蹲下身子,在寒风中将老人抱在怀中,紧握老人双手,为其挡风取暖。小毛还不断安慰她:“奶奶,你不用怕,我打了120,救护车马上来了!”

在等候民警和救护车到来的时候,车站

上的市民越聚越多,大家纷纷为小毛的行为竖起大拇指。“现在很多人看见老人倒地不敢扶,这个小伙满满正能量!”市民称赞。整个扶抱过程将近一小时,为此小毛还耽误了去公司实习的事。

随后,急救人员和老人家属相继赶到现场,小毛帮助医生将老人抬上救护车后便默默离开。老人被迅速送往附近医院的急诊室治疗,经诊断,老人有低血糖症状,并无大碍。

据了解,小毛是上海电力学院的一名学生,目前在大连路上一家软件公司实习。小毛说,以后碰到这种情况还是会义无反顾上前帮忙,传递更多正能量。

今冬寒意不足 早梅悄然绽放



■ 海湾森林公园中梅花已悄然绽放 张永平 摄

本报讯(记者 金旻矣)“园林尽摇落,冰雪独相宜。预报春消息,花中第一枝。”近来申城连日阴雨,沪上公园已有性急的梅花不惧风雨,悄然开出了“第一朵花”。

在海湾森林公园里,江梅型、官粉型的几个品种都已有花朵绽放,如大江梅、寒红、早单粉、照水红梅等。花量虽不多,但娇羞花朵俏立枝头,给阴冷的冬天带来了一抹亮色。而在古猗园的君子堂前,也有数枝梅花开出了淡粉色的花朵。迎风怒放的梅花,演绎了不畏严寒的品格,预报着春的消息。

据悉,梅花开花早晚与温度密切相关,一般当超过5℃的有效积温达到一定温度时,才会迎来花期。而今年冬天气温不是很足,因此早梅悄悄绽放。预计再过半个多月,梅花将迎来最佳观赏期。

亚一天山金店发生抢金案 犯罪嫌疑人3小时后自首

本报讯(本报记者 潘高峰 新民网记者 萧君玮)昨天,位于天山西路的亚一金店发生抢金案,案发3小时后涉案男子向警方投案自首。经审讯,犯罪嫌疑人朱某交待是因为欠债而铤而走险。

昨天下午3时23分许,上海市公安局长宁分局接到110报警,天山西路亚一金店被抢金。一男子伪装购买金项链,当营业员取出两根金项链时,该男子抢走项链后逃跑。

据目击者描述,逃跑的男子手里拿着一把刀。据金店透露,嫌疑人抢走的2根金项链共计160克。记者从监控画面看到,他得手后,狂奔几百米甩开追出来的保安,并上了一辆三轮黑摩的,至另外一处地方换乘出租车,并在西藏北路附近下车销赃。

长宁警方接到报警后,经过调阅、追踪街面监控视频,民警很快掌握了这名男子的逃跑轨迹,并通过技术手段明确了其身份信息和社会关系。随后,警方对该涉案嫌疑人开展布控。傍晚6时20分许,该男子向警方投案自首。犯罪嫌疑人姓朱,上海人,年仅25岁,经审讯,朱某交待了他因和公司有债务纠纷,欠下3万多元债务无力偿还。抢金前,他曾经激烈思想斗争,终于在一个讨债电话打来后,下定决心,带刀走进金店实施了犯罪。

目前,被抢的两根金项链已被民警追回,犯罪嫌疑人朱某因涉嫌抢劫罪被警方依法刑事拘留。上海警方表示,即日起将在全市范围内开展“迎新春,保平安”专项行动,加大社会面防控力度。

“关爱好心人”基金申报范围扩大 已资助197.05万元

本报讯(记者 郭剑烽)“关爱好心人”基金的申报范围已从全市17个区(县)拓展到各行各业、各年龄层次的好心人,目前已资助197.05万元。这是记者从今天上午的“好心人慰问”活动中获悉的。

今天上午,市慈善基金会名誉理事长陈铁迪等领导来到黄浦区亲切慰问全国孝老爱亲模范洪岳民和第四届感动上海年度人物黄吉人两名“好心人”代表,并送上“关爱好心人”慰问金。

“关爱好心人”专项基金由2012年12月8日上海市志愿者协会和上海市慈善基金会开展的“蓝天下的至爱”——“好心人帮好心人”万名志愿者募捐的849.5万元善款设立,是为生活遇到暂时困难而急需帮助的“好心人”而专门设立的公益基金。

截至目前,已有道德模范、感动上海年度人物、杰出志愿者、基层志愿者等七批共232人次获得此项基金,共计资助197.05万元。