

花上千万元活化文物、历史建筑 广州这些网红餐厅为何只能无证经营?

■策划统筹:何姗 ■采写:新快报记者 何姗 方汝敏

新冠疫情过后,由广州市文物保护单位、百年英式红砖仓库改造而成的美食、休闲地标广州太古仓的餐厅又迎来了一批批的食客,但4号仓的一家主题餐厅却黯然退场,而占其空间一半的休闲餐饮出租却一直虚位以待。

“因为是仓库性质,去年底餐厅开业后一直未办到场地使用证明,消防审查也不被受理,所以不能办营业执照和食品经营许可证。”负责4号仓招商的卢先生万般无奈地说,公司耗资2000万元改造仓库后,因为办证难,众多有意加盟的餐厅被挡在门外。

由于广州目前对这类转变功能活化利用的办证处于政策真空期,像太古仓4号仓一样,广州不少由文物、历史建筑、工业遗产活化而成的网红餐厅、咖啡店都因为“住改商”、“仓改商”而无法“持证上岗”,面对随时被投诉、查处的尴尬。

民国风、工业风造就了网红打卡点,也推高了租金,最赚钱的餐饮成了活化利用老房子的首选,也是众多创意园的标配。但是,一边是越来越多的文化遗产得到再生利用,使人们能体验、共享其文化魅力;一边是风光之下,民间投资者冒着“无证驾驶”的风险,举步维艰。



■1904年由英商太古洋行建造的太古仓是广州市文物保护单位,也是美食地标。

图片来源:太古仓码头官网

做餐饮才能支撑高租金 申请场地使用证明受阻

1904年由英商太古洋行建造、拥有7座英式建筑风格仓库的太古仓是民国时期外资进入广州的历史见证,2008年被认定为广州市文物保护单位,2019年,太古仓码头入选“中国工业遗产保护名录(第二批)”。

2008年由业主广州港集团实施转型改造,活化利用为广州太古仓码头创意园(以下简称“太古仓”)。创意办公、电影院、餐饮、展示库……7座仓库被赋予了新的功能,开始了第二次生命。2010年9月,太古仓转型改造项目被树为全省“三旧”改造的典范;2015年被评为国家AAA级旅游景区。

广州市君尧投资有限公司(以下简称君尧投资)是第一批参与太古仓活化利用

的商户,2008年起租下4.5号仓经营创意办公。2019年,十年约满,君尧投资投标续约,但租金从之前的50多元/平方米骤增至130元/平方米,翻了一番。

“租金贵了这么多,不可能继续只做写字楼,这个价钱只能做餐饮了。”据负责人卢先生介绍,续约后,除按招标方要求开设书店、咖啡馆和音乐剧场外,4号仓有一半的面积都由餐饮支撑。

但是,卢先生说:“我们原来的营业执照的经营范围里没有餐饮,要做餐饮,就要重新办理场地使用证明。”

而负责出具场地使用证明的街道办告诉他们,办场地使用证明必须先经消防安全检查合格。

2019年10月,公司按规范做了消防

设计,向区住建局申请消防验收,但被退件,因为缺乏用地性质为商业的建设工程规划许可证,区住建局不受理消防验收。

卢先生沮丧地说:“无法办理消防设计验收,就无法办理《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》(下称《消防安全检查合格证》),要有这个证,街道才能发场地使用证明。没有场地使用证明,餐饮店的《营业执照》《食品经营许可证》等证照都无法办理。”

由于无法“持证上岗”,加上疫情影响,已进驻的一家餐饮店无奈退场,“一些咖啡店、日本料理、韩国料理店,都说能办理所有的证照再和我们进一步谈。”卢先生说,“无法招商带来的是租金、人工和时间等损失。”

旧厂改造创意园 处政策真空期 办理餐饮、消防证 须领导或开会协调

事实上,经营餐饮无法“持证上岗”、无法办理消防验收、检查的问题并非太古仓4号仓独有,新快报记者调查了一些旧厂改造的网红创意园,发现目前一些区在上述问题上处于政策真空期,即使个别能办餐饮、消防检查证照,也须经市政府召开专题会议或经区领导协调“特事特办”。

广州T.I.T创意园、B.I.G海珠湾艺术园区(下称B.I.G)的相关负责人都表示,新商户口驻能不能办得到场地使用证明需要看业态,办公类可以办理场地使用证明,但餐饮不行。

珠江琶醍啤酒文化创意艺术区(下称琶醍)以美食闻名,其负责人称琶醍是“退二进三”政策下改造的旧厂房,它的用地性质不是商业,当年市政府为琶醍召开了专题会议,会后出了一份《会议纪要》,解决场地使用证明、营业执照、食品经营许可证等办证问题,这个政策没有有效期。

但是,上述几家商户都异口同声说到消防检查合格证很难办,琶醍的负责人说,一家餐饮店开业前要《工商营业执照》《食品经营许可证》《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》“三证齐备”。做商业一定要通过消防检查,但是餐饮店申请消防验收时,区住建局的工作人员一看到用地性质为工业的建规证就不予受理。到现在为止还未有明确文件指示旧厂房和仓库转变用途时如何申报消防审批。

B.I.G的负责人表示,海珠区没有为旧厂转变功能办证的红头文件,碰到问题找区领导,区领导与相关部门协调,我们再与部门对接、沟通。区住建局曾来检查园区的消防改造情况并提出园区内有几处需要整改,园区也根据整改意见进行了优化和调整。

琶醍的相关负责人指:“‘退二进三’是一个临时性的过渡性项目,政府当时还未想好未来如何进一步推进,遇到问题再大家一起开会解决,所以才会有琶醍的专题会议。但会议也只是阶段性解决相关问题,不能一劳永逸。”

(下转 07版)

街道办:办场地使用证明须经消防检查 区住建局:申请消防验收需商业建规证

在太古仓经营餐饮,到底怎么样才能获得场地使用证明?

据太古仓所在的龙凤街道办介绍,住所(经营场所)场地使用证明按照《广州市人民政府办公厅关于进一步放宽商事主体住所经营场所条件的意见》(穗府办规〔2016〕8号)(以下简称:8号文)进行办理。

龙凤街道向新快报记者列出了办理餐饮场地使用证明需满足的七大规定,其中包括8号文第三条第(六)项的规定,不得在住宅从事餐饮等容易污染环境、扰民以及涉及人民生命财产安全的行业;

根据《广州市餐饮场所污染防治管理办法》第八条,禁止在与周边住宅楼等环境敏感建筑的距离少于5米的场所新

建、改建、扩建餐饮场所。第十二条,油烟排放口与周边住宅等环境敏感建筑的最小距离应不小于20米;烟管高度应高出餐饮场所所在建筑物及四周20米范围内的建筑物1.5米;

根据《中华人民共和国消防法》第十五条,未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的餐饮场所,不得投入使用、营业。

新快报记者研究上述政策后发现,8号文第三条第(六)项只是规定住宅不得从事餐饮,并未涉及仓库。而且全文都没有提及相关部门(单位)出具场地使用证明时,要有消防安全检查合格作为前置条件。

太古仓一面临江,其他三面20米范围内没有住宅或其他建筑物,满足《广州市餐饮场所污染防治管理办法》第八条

合格证》。

同样是在太古仓,这些商家又是如何办到这些证照的呢?

太古仓1号仓餐厅的负责人表示:“我们在这里经营了十多年,一直都有《食品经营许可证》。2017年《食品经营许可证》到期时,也能成功换证。之前有政策都很容易办。后来才开始难办。”

据太古仓4号仓卢先生提供的一份2013年8月12日的会议纪要显示,2013年7月31日,海珠区“退二进三”项目产业导向审核工作领导小组召开审核认定

和第十二条的规定。

根据《消防监督检查规定》第八条,申请消防安全检查时需提交营业执照复印件。所以消防检查不应是场地使用证明的前置条件,反而应先凭场地使用证明办理营业执照。

申请消防安全检查还需提交建设工程消防验收或者进行竣工验收消防备案的法律文件复印件。

根据海珠区住建局指引,新快报记者登录广东政务服务网查询海珠区建设工程消防设计审查、验收的办事指南,建设工程消防验收需提交建设工程规划许可证。

而去年10月,正是区住建局指太古仓4号仓没有商业性质的建设工程规划许可证而不受理其消防验收。

太古仓码头创意园的产业导向会议。根据会议结果,出具了《会议纪要》解决太古仓商户的办证问题。

正是依据这个政策,公司曾在2008年改造4号仓库时办理了临时服装展示用房的建设工程规划许可证,变更了使用功能,经营创意办公。而在其他几个仓经营餐饮的公司则办理了商业及餐饮用房的建设工程规划许可证。

但是,卢先生说,去年10月,公司为经营餐饮去办证时,这个为太古仓商户办证“开绿灯”的“特殊政策”到期失效了。

太古仓早期有“退二进三”政策支持餐厅办证 “退二进三”政策现已失效

因为是仓库,就不能办理经营餐饮的场地使用证明、无法办理消防审查吗?

事实上,作为美食地标,太古仓有不少网红餐厅,像3号仓西仓的春风十里音乐餐吧、6-7号仓后座的洛奇先生餐吧都名声在外。

新快报记者近日在太古仓看到,1号仓、2号仓、3号仓西仓、6-7号仓后座都在开餐厅,在收银台处能看到悬挂在墙上的工商营业执照和《食品经营许可证》等证照。6、7号仓后座还有《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查