

不做餐饮难支撑高租金

不能合法经营,怎么鼓励活化历史建筑?

■策划统筹:何姗 ■采写:新快报记者 何姗 方汝敏

在担惊受怕、无证经营餐饮两年多后,广州历史建筑馨园的负责人刘峰近日向街道办递交了经营餐饮的场地使用证明的申请,本来以为可以凭新出台的《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》畅通无阻,不料,迄今两周过去,杳无音讯。

“按以往的惯例,几个工作日就可以批下来了。递上去这么久了,一直没给我发。”刘峰沮丧地说,“你不让我们合法、健康经营,天天检查,还会遭投诉,你怎么鼓励大家活化利用历史建筑呢?我越做越迷惘了。”

与工业遗产改造为餐厅一样,无法获得场地使用证明,从而无法办理餐饮的营业执照和《食品经营许可证》,一直是新河浦一带的餐厅、咖啡馆的难言之痛,也是阻碍文物、历史建筑活化利用的最大障碍,如何解决活化利用转变功能的各种办证审批,使其经营合法化?相关商户、人大代表呼吁政府出台政策,市规划自然局建议各区依据相关法规、政策制定审批流程。



■馨园是历史建筑活化利用的明星,在民宿之外,也开起了西餐厅。 图片来源:馨园 XIN VILLA

文物、历史建筑活化 不做餐饮难支撑 但无法办理场地使用证明

馨园是频频被住建部、省、市、区领导考察、造访的历史建筑活化利用的明星,曾入选第九届“薪火相传”文物活化利用优秀项目,为活化改造三层民国红砖小洋楼,刘峰共投入了 700 多万元。

“怎么可能在面积这么大、铺租这么贵的房子里只卖咖啡,这不现实。”刘峰满腹的委屈与无奈,在民宿之外,馨园也开起了西餐厅,“政策是鼓励历史建筑做餐饮的。如果都做博物馆、艺术馆,说实话没有办法活下去。”

全国重点文物保护单位逵园是广州的文化地标,广州文青的打卡胜地,到这家网红艺术馆看展览、喝咖啡成了不少市民、游客来东山新河浦的首选。

虽然逵园是越秀区政府力捧的文旅明星,近日还入选广州市第一批文物保护利用典型案例,但无证经营却是负责人黄轶群的隐忧:“为了经营咖啡等轻餐饮,2012 年刚开业时逵园曾尝试办轻餐饮的《食品经营许可证》,但因为老建筑的消防审查一直无法满足现行建筑消防规范,而且无法做排烟管、沉淀池等,管理部门建议我们先申请许可范围为预包装食品《食品流通许可证》。”

逵园的《食品流通许可证》显示,有效期从 2012 年到 11 月到 2015 年 11 月,为什么过期不续或新办证照?

黄轶群无奈道:“这几年‘住改商’的商铺都办不了场地使用证明,逵园原来的场地使用证明到期了也没法续期,所以《食品流通许可证》到期后也没办法续期或换新证。”

逵园是引领广州建筑遗产活化利用的先锋,8 年前耗资上百万元修复改造,每月运营成本约 20 万元(其中租金 10 万元),其展览却是免费的,运营收入基本靠咖啡、简餐、艺术品销售,尽管已实现收支平衡,但尚未回本。

在新快报多次报道历史建筑活化利用的政策障碍后(详见《新快报》2016 年 7 月 20 日《禁“住改商”、民宿不合法,谁愿意投资保护老房子?》《广州民宿业面临无证经营风险》报道,2018 年 2 月 6 日《民宿、活动、展览、书店、办公 骑楼活化利用趋向:做体验骑楼文化的复合空间》报道),今年 3 月,广州市出台了《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》(以下简称《实施办法》),其中第五条提到,历史建筑鼓励引入特色餐饮。

《实施办法》规定,利用历史建筑从事经营活动办理商事登记,涉及改变房屋使用用途、未取得不动产登记证明的,所在地街道办事处(镇人民政府)应当向申请人出具场地使用证明。

拥有众多历史建筑的新河浦所在的东山街党工委负责人向新快报记者表示,目前办理场地使用证明,仍然按《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)执行,其明确规定不得在住宅从事餐饮、娱乐等容易污染环境、扰民的行业。对不符合规定的场地使用证明申请办理申请不予批准。

广州市支持文物、历史建筑、工业遗产活化 但缺配套办证政策

近年来,广州市相继出台法律、政策鼓励文物、历史建筑包括工业遗产的合理利用,加强历史文化保护与传承,推动广州实现老城市新活力,有些政策甚至鼓励发展餐饮。

根据《广州市文物活化利用试行办法》,文物可优先用于陈列展览、旅游观光、文化创意、文化研究、科技孵化、众创空间等方面。并在技术措施指引中提到:“作为住宿、餐饮等功能的文物建筑,因生产生活需要使用燃气,堆放柴草等可燃物,要采取切实有效的安全防护措施”。

广州市文物局相关负责人表示:“没有相关法规和政策规定文物不允许做餐饮。生态环境部门也表示,只要文物活化时按照环保要求,采取了相关环保措施,符合环保标准,确保不出现环保问题就行。”

为解决历史建筑合理利用时转变功能的问题,《广州市历史文化名城保护条例》第五十二条第三款

规定,在符合结构、消防等专业管理要求和历史建筑保护规划要求的前提下,对历史建筑进行多种功能使用,历史建筑实际使用用途与权属登记中房屋用途不一致的,无需经城乡规划行政主管部门和房屋行政管理部门批准;不增加历史建筑建筑面积、建筑高度、不扩大其基底面积、不改变其四至关系、不改变外立面或者结构的,无需经城乡规划行政主管部门批准。

今年 3 月,广州市更出台《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》。

但是,上述政策红利只有历史建筑独享,而且从馨园的际遇可知,这些政策都面临落地难。

而对于文物、非历史建筑的工业遗产,目前并无配套政策支持其在经营餐饮时获得场地使用证明,以及在申请消防审查时无须提交经规划部门许可功能变更的建设工程规划许可证。

市规划自然局:区政府应制定审批流程 荔湾区已有政策支持旧厂改造办证

就申请消防审查时须提交经规划部门许可功能变更的建设工程规划许可证,市规划自然局相关负责人表示:

根据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府规[2017]6 号),第二十一条规定“纳入城市更新计划的老旧小区微改造、旧村庄微改造、旧厂房微改造和旧楼宇微改造项目,由区政府审定项目实施方案。区政府应制定相应的微改造规划、消防、施工等技术标准和审批流程”。

据了解,一些区政府在此基础上推出了相关政策和审批流程。

荔湾区住建局相关负责人称,“旧仓库、旧厂房转变用途时按照现行消防规范要求进行改造后,按程序进行申请审批就行,不走特批流程。”

至于受理消防审批时要提交商业性质的建设工程规划许可证,他说,如果将旧厂改造纳入城市更新计划,列入标图建库,则可以办理临时变更功能的建设工程规划许可证。

而荔湾区一些街道办也一直为旧厂改造的创意园出具场地使用证明,信义会馆负责人说,信义会馆里不管办公还是轻餐饮,只要提供齐全的资料,冲口街道都能为商户出具场地使用证明。办理《食品经营

许可证》也基本没问题。”

而且 2004 年信义会馆投入使用前,顺利拿到了《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》。

珠江琶醍啤酒文化创意艺术区相关负责人表示,他们曾向海珠区区长等相关领导反映旧厂房和仓库不被受理消防设计审查的问题,“相关领导的意思是让区住建局出台一个可执行的方案,区住建局表示进行调研和研究后再提出解决方法。”

广州市人大代表卢日荣表示:太古仓、琶醍等工业遗产改造的创意园,都是广州夜间经济地图上的“网红打卡点”,但这些创意园却因为用地性质问题未能办理消防审批、场地使用证明。未来越来越多的工业遗产都会被改造成网红打卡点,长期办不了消防证件不是长久之计。

而根据《中华人民共和国文物保护法》,对于像太古仓这类国有文物转变使用功能还要征得上一级文物行政部门同意。

市文物局相关负责人建议,太古仓可以通过保护规划变更使用功能,结合未来活化利用的计划,提出几种具体的可实施的使用功能,文物局针对这几种功能帮太古仓办理相关手续,然后他们凭文物局出具的意见书到规划部门申请《建设工程规划许可证》。

历史建筑民居无法满足商业消防规范 荔湾区探索特评审批

相比工业遗产,民居类的历史建筑因为保护的要求,无法通过改造满足现行商业消防规范。根据《建筑设计防火规范》,旧民居活化为商用时,需增设喷淋、改造楼梯宽度至不小于 0.9 米等,很多经营者都表示无能为力。

荔湾区住建局相关负责人表示,“旧民居的消防

问题千差万别,不可能有统一标准,目前也没有规范性文件,旧民居转变用途的消防审批只能通过‘超规超限’的特评审批,即需要省授权,市组织专家评审,专家评审通过就可作为审批依据。”

“‘超规超限’审批主要是对于在有保留价值的历史文化街区里的旧民居的活化改造的政策”,他补充道。