

沙湾古镇新增打卡点,民国历史建筑变身民宿

国有历史建筑罕有引民间资本300万元修复

这个国庆假期,广州惟一的国家级历史文化名镇、4A旅游景区沙湾古镇多了一个打卡点——一座刚刚“新鲜出炉”、由民国时期的历史建筑改造而成的民宿、共享厨房与聚会、表演空间:农荫厅。

农荫厅位于沙湾镇高第街农荫厅巷1、2号,两座主楼是广州市挂牌保护的历史建筑,建于1927年,是番禺地区少见的中西结合风格民居,青砖墙、石门套、趟栊门、封檐板、八角门洞、宝瓶栏杆、花格窗、木楼梯等满足你对广府古建的各种想象,而现代时尚的民宿又给你温馨的体验。

■策划统筹:何珊 ■采写:新快报记者 何珊 方汝敏 图片提供 栖耘



投入300万元,列入住建部试点

一年前,这两栋风烛残年的老楼墙体已严重倾斜,天面漏水,墙体开裂,白蚁蛀蚀木梁……后来负责改造的师傅回想起来就说:“都不敢走进去。”而天台、阳台、巷道里则塞满了后期加建的房间、厨房、化粪池、卫生间,严重损害了老宅的历史风貌。

农荫厅属沙湾古镇旅游开发有限公司所有,由于当地政府资金有限,无法大规模对沙湾的古建筑进行修缮和活化利用,部分有价值的古建筑长期空置,缺乏保护。

去年10月,沙湾镇政府改变此前由政府单一投入的做法,引入专注于活化历史建筑的品牌“栖耘”所

属的广州匠意营缮工程设计有限公司(下称“栖耘”)(详见《新快报》2017年9月《广州出现专门活化利用历史建筑的公司,众筹修缮变会所咖啡厅工作室》),投入300万元,对农荫厅进行修复与运营。国有历史建筑引入民间资本活化,尚属罕有,而“栖耘”也为此首次进行公众筹筹得116.4万元(见《广州历史建筑保护利用试点》(下))。农荫厅也被列入2018年住建部历史建筑保护利用试点项目,在住建部的相关文件中,提出要“拓宽资金渠道,保持资金良性循环。破解政府单一投入的资金模式,鼓励多元投资主体、社会力量 and 居民参与历史建筑保护投入和经营”。

既加固承重又保留木结构特点

当你走进农荫厅的民宿房里,一定会惊讶地发现,在现代时尚的客房里,竟然还能见到头上古朴的木梁屋顶,这是原汁原味的民国时期的木梁。不要担心这个木结构是否安全,里面大有乾坤;

据“栖耘”的创始人、建筑师谢夏祥介绍,2号楼保留了更多历史信息,作为民宿,是改造的重点。面对摇摇欲坠的危楼,首先要保证安全,但又要保留原来木梁的结构特点,所以没有全部拆除木梁换成钢筋混凝土,而是通过结构计算,用等截面方钢间隔替换原木梁,木楼板换成钢板,浇筑混凝土,再铺上民国风格花地砖或实木地板,谢夏祥说这样做既花时间、人工又花钱。

作为挂牌历史建筑,根据保护规划的要求,要对主体结构进行修复、加固。除了客房,天面原木梁大部分已被白蚁蛀蚀,故拆除天面混凝土楼板,重新浇筑混凝土楼板。还加固了木梁屋顶,原坡屋顶重新铺设防水,更换破损瓦片、增加筒瓦。

如果说安全问题是做加法,根据保护规划要求,拆除后期的加建,恢复其历史风貌,则是做减法:

走进这座古宅的客人一定会喜欢在它的几个露台、天台上纳凉、眺望,这是拆除了大量后期加建复原的,还恢复了天台边的女儿墙;

巷道里古朴的麻石台阶,也是拆除加建用房和加砌的水泥坡道复建的。

由于没有这个房子的原始资料,这些复建只能依据一位邻居阿伯点点滴滴模糊的回忆。

做完加法与减法后,余下的就是原样保留、修复保护规划确定的核心价值要素:

修复外墙局部破损,并进行全面清洗、打磨掉后期刷的有色涂料和白色批荡;修复外窗护边及挑檐檐口;对木楼梯进行原样修复加固,并进行原样粉刷;在封檐板上的木雕上重新刷清漆。还特意保留了天台别具特色的女儿墙,“我走过岭南很多地方,从未见过这么特别的女儿墙。”谢夏祥说。

在保证安全、保留与恢复老宅历史风貌的基础上,为满足民宿的需要,2号楼内二、三楼的客厅改成客房,并在所有客房内增加卫生间。延续“栖耘”民宿亲子游家庭游的定位,房间内青砖墙上乳胶漆,更温馨宜居。



■露台拆除了后期加建复原女儿墙。

专家称是保护利用历史建筑的样板

经过半年多的脱胎换骨,重获新生的老楼接受了专家们的再次论证,施工前,设计方案就经过区规划部门组织的专家评审,这在历史建筑修复中也是罕有。

专家们认为改造符合保护规划要求,建议总结项目的经验和做法,以利推广。

广州大学岭南建筑研究所所长汤国华教授称道:

“给我的整体印象非常好,该保留的保留,该拆的拆,该复原的复原。是个保护和活化历史建筑的样板。”

除了肯定目前的改造,专家们还提出了不少可改进之处:

意见最集中的是,将二层客厅改为客房后,封掉一、二层之间的光井是个遗憾。光井是广府传统民居独具特色的重要构成。专家们希望可以把部分光井显露出来。

外墙上保留后开的窗口是可以的,但加上白色的窗框是否合适,也是讨论的焦点,专家们认为白框与青砖外墙的整体风貌不协调,汤国华建议不加窗框或加水刷石窗框。

望解决消防审批等问题

据了解,番禺区为这一保护利用试点项目成立了由副区长任总指挥的试点工作指挥部,希望形成可操作的实践案例,带动全区参照试点政策探索历史建筑活化利用。沙湾古镇旅游开发有限公司还突

坡屋顶的安全性也引起专家的担心,汤国华认为现木板太细太薄,建议要加密桁条。

他还对2号楼的楼板加固出了一招,“不需要把原木梁抽出来换方钢,在木梁旁边加一条方钢同样可以增加承载力,也不需要原楼面上做10cm厚的钢筋混凝土板,而是在木楼板上做防水,再加6cm厚钢网细石混凝土,这样就轻很多了,不改变原结构,又可以达到防火目的。”

广东省传统建筑名匠、砖雕技艺大师何世良则很在意材料与工艺上的广府风格,他说:“沙湾古镇整个的风格是很典型的广府风格,所以保持整个广府风格是非常重要的,无论设计和手工艺都很重要。”

汤国华还指出“磨砖是通病,很多外墙装修、穿衣戴帽工程,包括文物修缮看到青砖不平、灰洗不掉就磨平它。他们不知道,青砖出窑后不久,表面就形成一层隔水透气的保护膜,就像人的皮肤,磨损后就会发炎。所以,墙面磨平后,保护膜没有了,就很容易生青苔或长黑霉菌。”

破限制将租期从5年延长到12年,而该公司尚有闲置未修复的古旧建筑8处,专家们认为活化利用民间资金方向是对的,希望政府部门协助解决消防审批等方面的问题。

(下转 08 版)