

●钟楼古村修缮风波(上)

## 深读

“中国传统村落”从化钟楼古村,荒废二十载,祠堂坍塌六年

# 引入企业修缮活化,两年未动工引质疑

在立着“中国传统村落”石碑的广州从化太平镇钟楼村,有百年历史的区级文物保护单位欧阳仁山公祠门口上方,瓦片全部被揭下,只剩木梁架,架上盖着红白蓝胶纸,揭下的瓦片堆放在祠堂门口,曾经部分坍塌的三进厅屋面坏落构件也被拆除,只剩一片空地,祠堂大门紧锁,里面空无一人。祠堂门口及一侧被围蔽,围蔽的板上写着“岭南钟楼古村文创产业特色小镇,一期工程施工中,敬请期待”,上面还有“中国青旅”的标志,此外,并无张贴任何工程项目及施工方信息,拆下一进瓦面与三进之后半年,任风吹雨打,“施工”却没有动静——

以祠堂为轴线,左右两侧巷道井然,7列7排49栋青砖屋,皆为三间两廊民居,每条巷口有门楼,还有炮楼、村墙,正是2013年被住建部列入保护的“中国传统村落”,始建于1858年,目前已荒废。

由于近20年已无人居住,不断有老屋坍塌。自从2017年把祠堂与古宅租给广州青旅文化旅游投资有限公司(下称“青旅”公司)修缮与运营后,村民们就盼着自家祖屋能早日修好,可是两年过去,“一期施工的标志”也贴了一年多,却迟迟没有动工?一些村民质疑:

“为什么要拆掉祠堂原来完好的一进瓦面?拆了那么久为什么不修?”

“青旅”公司是在破坏文物吗?是在假意维修吗?

“再不搞这条村迟早都废了!”

围绕钟楼村发生的这些风波,新快报记者为此展开调查,发现古村迟迟得不到修缮,以及村民质疑的背后纠合着农村治理的问题,以及社会资金活化利用古村可能带来的问题。广州列入保护的传统村落有80多条,像钟楼村这样引入企业活化却迟迟不开工,并非孤例,有的甚至贻误古村保护,导致古建坍塌。(详见《新快报》2019年7月30日《广州历史建筑民国戏院年久失修两次坍塌增城区正果镇政府将负责修缮》《市住建局:督促各区核查历史建筑安全,10月底前抽查完善修缮监管政策》),从钟楼村的风波可以管窥传统村落保护的困境与风险。

■策划统筹:何姗  
■采写:新快报记者 何姗 方汝敏  
■摄影:梁镰芝



■广州从化太平镇钟楼村,2013年被住建部列入保护的“中国传统村落”,始建于1858年,目前已荒废。

## 政府出钱修祠堂,施工单位无资质半路停工 修缮方案要求头门揭瓦重铺

据太平镇政府相关负责人介绍,欧阳仁山公祠的三进从2013年开始渐渐倒塌,但镇的自有资金有限,2016年,镇政府申请到中央财政农村节能减排资金和中央财政农村综合改革转移支付资金共300万元修缮祠堂,2017年修缮保护与环境整治设计方案通过专家评审,2018年方案通过财评。2019年3月对施工单位进行招投标,由于祠堂三进已

经坍塌,中标的施工单位在3月先进场“做前期清理工作”,“清理安全隐患”,卸下了一进的瓦,清理了三进倒塌的构件。

但是,随后镇政府发现中标的施工单位没有文物保护工程施工资质,于是“要求施工单位马上停工”,并于今年7月底重新招标,目前尚未招到施工单位,所以拆了一进瓦面半年至今祠堂仍未开工修缮。

而据区文广旅游局的相关负责人透露,此修缮工程尚未依法获得文物部门批准。

针对村民怀疑拆一进瓦面破坏文物一事,新快报记者从市文物部门了解到,根据专家评审的修缮保护方案,欧阳仁山公祠损坏比较严重,三进已经局部坍塌,头进屋面损坏也比较厉害,所以三进要落架大修,头门要揭瓦重铺。

## 青旅公司未在约定两年修复期内开工 原因:青砖屋未全交付,用地指标未落实

据太平镇政府相关负责人介绍,修缮祠堂与“青旅”公司无关。但是正如村民所质疑:这个“青旅”公司为何在租下祠堂与古村两年来都没有开工修缮?

据太平镇政府相关负责人介绍,2017年,通过从化区政府与太平镇政府推荐,引入广州青旅文化旅游投资有限公司,与钟楼村商谈合作对古村进行保护开发,公司提出的文化创意理念和当地低碳绿色经济的理念相符合。

由于古村是属于钟楼村中的欧阳姓氏的,故由欧阳姓氏村民代表小组与公司进行磋商,得到村民代表和家族代表的一致认同,村民们也很想依托社会资源对自己的祖屋进行修缮。

2017年6月23日,“青旅”公司与村委会签订了《太平镇钟楼村文创特色小镇旅游综合项目承包合作合同》。据村支部书记朱冠洲介绍,公司租赁古村及祠堂“修旧如旧”、改造为“文创特色小镇”,租赁期35年,但约定4年半是前期开发期,必须启动修缮开发,“青旅”公司原则上投入不低于2亿元,自合同签订之日起,策划期为半年,古村修复期为两年,古村开发建设期为两年(签订合同之日起,乙方需分二期向甲方提供各时期的计划书、进度任务书、考核任务书)。合同甲乙双方就是“村委”和“青旅”,监督方(丙方)就是镇政府。

据朱冠洲介绍,村委会先统筹向每一户有古村房子产权的村民租房子,再统一租给“青旅”公司,租赁期也是35年,每套房子租金与村委租给“青旅”公司是一样的,目前还有3户人未签合同。

根据新快报记者从村民手上拿到的村民与村委会签订的合同,乙方“对钟楼古村进行保护并合理地开发利用”,甲方“愿意将本人所属位于钟楼欧阳氏旧屋群的一套房屋在产权不变的前提下,租赁给乙方修葺、管理和使用”,“房屋用途为自营及合作经营文化、教育和旅游住宿、餐饮等”。租金与朱冠洲介绍的一样,为前五年每年每套2400元。但合同中没有约定4年半内要开始修。

据了解,目前“青旅”公司向村委会提交了一份概念规划,也按时交租。但迟迟未开工修缮。

朱冠洲解释说:“青旅认为有些房子还未租,影响了它整套的计划,它的方案要整天改。所以希望我们村委可以在约定的时间将全部房子租给它,让它可以尽快做计划和方案。”

“我们村委会包括政府都急,现在的进展那么慢,每次下雨就掉一些瓦下来,我自己都觉得很心痛,欧阳姓氏村民代表小组每次过年开会提什么时候维修,我都兑现不了。虽然“青旅”是按合同做了份规划给我们,但四年半的时间村民觉得过长了,如果下太多的雨倒塌了就比较可惜,我们村和政府的意思是可以维修多少就先维修多少,也可以说是让村民看到一点希望先,未必说是要到4年半。”

今年8月16日,村委会向“青旅”公司发了一份《催告书》,指“合同签订至今,贵司仍未就该项目进行任何策划及开发建设,且对于古村残旧破损的房屋也未进行任何修复,就此行为贵司已违反合同约定,

对我方的群众维稳工作、整体发展规划工作、经济收入带来极坏的影响”。《催告书》要求“根据合同约定的开发计划,加快项目开发速度。本函发起十五日内,按照合同第四条的约定,向我方提供本项目策划书、古村修复及开发建设计划书、进度任务书、考核任务书;本函发起30日内,对古村修复作出落地方案并开始修复工作”。

据朱冠洲介绍,“青旅”公司的回复是:有一部分青砖屋未交付和配套建设用地指标未能落实。朱冠洲解释说,这个配套建设用地是用来建公厕及其他配套。“我也私下和他们负责人沟通过,就先维修一部分,那些严重的先维修,就不要等到合同期再做,他也答应了”。

新快报记者就此向“青旅”公司的负责人丁海平了解为何迟迟未开工,丁海平承认是朱冠洲说的两个原因,他说:“肯定要把其他产权人还没租的租下来。打个比方说它一栋房子产权可能有好几个人,一半是他,一半是其他人,(没有全租下来)怎么修?”

“要租青砖房和后面一圈的泥屋还有炮楼。记不太清还有多少未租下来。”

他又说:“用地指标没这么快批下来的。要几年的。报了一些还没有报完。大概几十亩吧,做一些古村旅游配套的设施,不然住都好住啊,吃饭哪里吃啊,你都没地方。应该是分期的吧,做建设也是一期一期的。”

他表示:“做企业的嘛一定是要赚钱的,我们又不是做慈善。我们会系统评估一下,这个是不是可以开始做了,做起来是有希望啊,我们就做啦。”