

深读

古村修缮活化是否必需配套建设用地? 专家担心以古村落为噱头要地开发破坏古村

既然修祠堂是镇政府拨款、由镇政府招标，拆下三进与一进瓦面并无违反修缮设计方案要求，并因中标施工单位的资质问题停工了半年，为什么有不少村民误以为是“青旅”公司在破坏文物？假意维修？并对该公司修缮活化古村失去信心呢？村委会有对村民公开并解释祠堂修缮的情况吗？

为何两年过去，仍有部分村民不愿意租老宅，导致“青旅”公司迟迟不能开工修缮古村？到底还有多少村民未租出老宅？

而“青旅”公司不开工的另一个原因是配套建设用地未落实，那么这个建设用地对古村活化利用的影响有多大？

■策划统筹:何姗
■采写:新快报记者 何姗 方汝敏
■摄影:何姗

**村民代表小组称
有告知村民政府修祠堂
部分村民称不知政府出钱
修祠堂及为何停工**

钟楼村党支部书记朱冠洲说：“我们村有一千四百多人，15个姓，欧阳姓氏的祠堂包括古村落是属于欧阳姓氏村民的产业，不属于村的产业。所以很多维修、出租等事宜都是要经过他族人同意，我们村才可以开展下一步工作。”

“施工队进来看现场，他要对图纸、对方案，我们又叫了欧阳姓氏小组和他们交接。他们小组都叫了一些老人家过来择日子，也都有和村民说维修这件事。清理安全隐患时小组都派了人过去监督。”

村民欧阳榕秋说：“小组是2017年我们村民自发组织的，因为青旅公司进来，我们要协助它工作，所以就找几个热心一点的村民，来做村民们的工作，让村民把房子租出来搞旅游。是我组织、发展起来的，共9个人，没有负责人，是由我牵头的多。”

欧阳榕秋说：“这些村民是户口在村里的欧阳姓氏村民，大概有300多人，出外的就不算了。”他说，“在拜山时跟村民说过政府修祠堂的事，去拜山的村民有100多人，也在宗族的公告栏贴过公告，告诉村民说政府出资300万元修祠堂。没可能逐个通知村民的。”

至于揭下祠堂一进瓦面后又停工一事，他说“不知道施工单位没有资质”。

新快报记者询问了4位户口在村里的村民，有3位不知道谁出钱修祠堂。

村民欧阳镜说：“我不知道谁出钱修祠堂。”

当新快报记者告诉他是政府出钱后，他问：“政府拿钱给到下边谁？给到村委是吗，村委有没有用米来给钟楼古村修祠堂？”

他不满地说：“村里面的事情都没有公开，村民没有开过会。如果是支持的——公开，叫村民开会问修祠堂好不好，欧阳榕秋说过半句吗？你问他说过半句没有。没有通知修祠堂的事情，也没和我们说。”

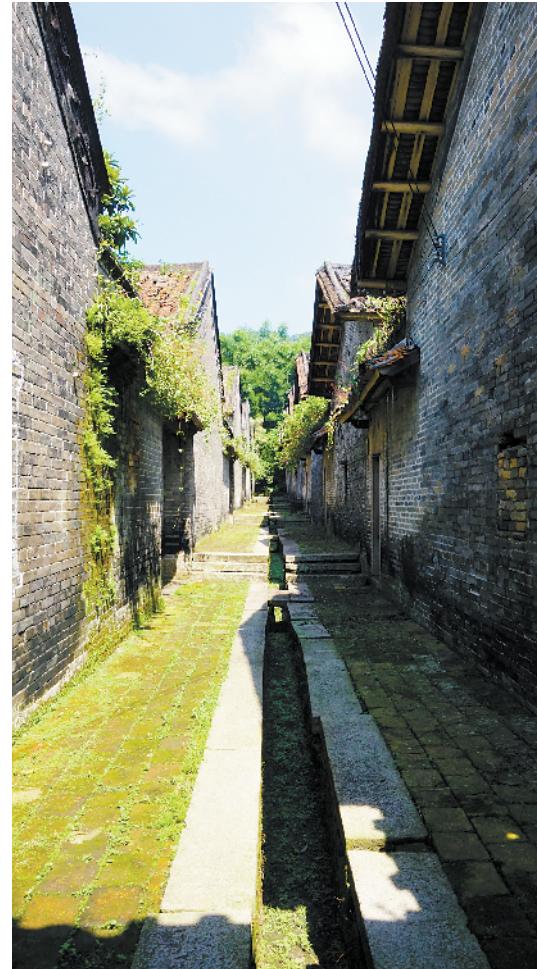
另一位村民欧阳玉棠说：“不知道是谁来修，哪家公司不知道。不知道是谁出钱修，村委没说过，不知道他们准备修祠堂。”

还有一位村民欧阳浩军知道是政府出资修祠堂，他说：“听村委的人说政府出资300万元，用来维护祠堂让它不要再倒，听说和青旅无关，我也不清楚来龙去脉。村委没有开过会说政府修祠堂。”

但他不明白为什么要揭一进的瓦，他气愤道：“我见过的古村落维护都是修旧如旧，哪里烂修哪里，没理由整个一进瓦片掀起来的，不再是原汁原味了，那些瓦片都没换过，所有都是原装的，都是清朝的。重新做回来的是不一样的。不可以这样搞，绝对是搞烂了。”

他又说：“祠堂拆了那么久都没修，瓦面都揭开了，不知道是什么原因。”

村民欧阳伦叔不知道谁出钱修祠堂，但他觉得：“一进没有坏，也拆下来重修，说明它修得比较彻底。”



■2017年，钟楼村引入广州青旅文化旅游投资有限公司，改造古村为“文创特色小镇”。至今未动工。

**未签约村民称村委没开过会，
不知什么公司来开发
已签约村民不满青旅公司
迟迟不开工修古村**

除了对“拆”祠堂不满，欧阳镜与欧阳玉棠都没有将老宅租给村委。新快报记者调查过8户共有7间青砖屋在古村里的村民，有5户（其中有一间房子有三户产权人，有两间青砖屋）没有签合同，而村支部书记朱冠洲则说还有3户未签合同。没有签合同的人里，除了一人说要放神主牌，自己可以修，不想租之外，其他两人要么是对租给公司不信任，要么就说没开过会，什么信息都不知道。

欧阳浩军虽然已与村委签了两间青砖屋的租赁合同，但他说“村民不是一致同意，现在还有很多人没有租给青旅公司。起码还有几十户没租”。

欧阳玉棠有3间屋在古村里，两间青砖屋，一间泥屋，这三间屋还有他弟弟和父母的产权。

他说：“没有相关机构或者工作小组找我们开会，一次都没有，只是拿着合同找我们签。没有和我们说转租给公司。假如说公司和我谈过，愿意签给他，但是现在没有见过那个公司，也不知道有没有实力。”

他建议：“应该开一次群众大会，要这些房子有什么用、怎么分配、怎么处理，是要公开的。随便这样去到每家每户签这个协议……”

还有一位户口虽然已迁出村，但仍在村里的村民欧阳炳森也没有把自己的青砖屋租给村委会。他说：“村委都未给我看过合同，没开过会，什么信息都不告诉我，不知道是哪里的公司，我为什么要租？”

欧阳浩军称是村委的人带着青旅公司的人过来跟他协商，他签了合同，却不满“青旅”公司迟迟不开工。

他说：“因为我们不想看着它塌得太厉害。我已经塌了两间厨房了，其他人的也塌了很多。全部都长满了草，你再不维护，再不修就没了。当时‘青旅’公司说租了房子之后进行维护，把祠堂修缮好，大家都没有异议的，现在这样就不行了。现在它不干活了。”

他还后悔“跟村委签的合同不清不楚，没有承诺什么时候开始修。”

**村支书表示将开村民大会解释与公司合作
氏族内部矛盾影响与公司合作**

从调查可知，无论是修祠堂，还是租老宅给“青旅”公司，有部分村民都对其中的来龙去脉不清楚，更不了解祠堂“停工”与公司不开工遇到了什么问题。

根据《中华人民共和国村民委员会组织法》第三十条：村民委员会实行村务公开制度。涉及村民利益的重大事项应当随时公布。

根据《住房城乡建设部 文化部 国家文物局 财政部关于切实加强中国传统村落保护的指导意见》：“项目实施主体应公开项目内容、合同和投资额等，保障村民参与规划、建设、管理和监督的权利。”

根据《广州市传统村落保护发展工作方案》：“村委会和项目实施主体应及时在村内公开每个项目的信息，包括项目规模、内容、施工方、合同和投资额等信息。”

对此，村支部书记朱冠洲表示：“村民有这些意见，都没来村委提过。大家都想修好祠堂，保住自己的祖屋，保存原来的风貌。我们也希望保存我们自己的产业，这是我们村的一个亮点。我很赞同向村民做好解释和沟通，我会找区文广旅游局、镇科教文办的负责人过来跟村民代表小组开会，解释清楚修祠堂的事和遇到的问题，也会叫村民代表小组开一次村民大会讲清楚与公司合作的事。”

据朱冠洲透露，以及新快报记者调查，欧阳姓氏内部村民之间长期存在矛盾与纠纷，也影响了部分村民对村民代表小组的认同及与“青旅”公司的合作。朱冠洲说：“我们希望尽量化解矛盾，大家融洽，村民能支持村委的工作。”

**专家指不需要配套建设用地也可活化古村
建议以古村发展文创民宿绝对能盈利**

关于“青旅”公司要求的几十亩配套建设用地，有知情者向新快报记者透露是50亩，负责编制《广州从化钟楼古村落保护更新规划》的华南理工大学教授陆琦则认为：“50亩太大了，这个变成开发了，开发以后，村子就不是村子了，是建新镇呐，不是古村落的活化利用了，我是怕它以古村落为噱头做开发。如果是配套为古村落服务的话，它应该是在比较近古村的旁边做，怕过量开发以后本末倒置，把原有钟楼古村的形态破坏了。”

他建议：“上面说要把传统村落改造好，希望媒体能呼吁一下，尽可能把原来老祖宗留下来的东西保持得原汁原味，希望它活化利用，但是不要走偏了。”

一位熟悉钟楼村的古村保护发展专家指出：“以钟楼村的条件，应该是不需要配套建设用地做任何性质的开发就可以发展起来的，钟楼村的房子那么多，整体保存情况非常好，完全有条件通过修缮和改造来寻求发展，有些已经破坏了风貌的还可以拆除，有一定腾挪余地。”

公司想挣钱都可以理解，有很多可行的办法，不一定非要拿到50亩地为前提。以现有的条件可以通过文创、餐饮、民宿等盈利，而不是再拿50亩地盖别墅挣钱。”

他强调：“这是社会资金进入古村需要引起注意的问题。他们的说法表明他们没有把古村作为价值的来源，而是当作负担、一个要地的噱头。”

据市规划部门介绍，广州共有13个村落获得住建部评选的中国传统村落称号；2014年9月，广州有14个村落被省住建厅等部门公布为第一批广东省传统村落；《广州历史文化名城保护规划》还确定了68个传统村落为广州市历史文化名城保护的法定保护对象。

据了解，上述不少村落都像钟楼古村一样成为无人居住的“空心村”，近年来一些传统村落陆续引入社会资金进行活化利用，像钟楼村一样，也有一些开发企业要求配套建设用地。

根据《住房城乡建设部 文化部 国家文物局关于做好中国传统村落保护项目实施工作的意见》：“有闲置传统建筑可利用时，村落公共服务设施应优先利用闲置传统建筑，不提倡新建博物馆、陈列室、卫生室、超市等公共类项目。要保持村落整体景观节点传统风貌，严禁进行不符合实际的村容改造，不得将大广场、大型游憩设施、大型旅游设施等生硬嫁接到传统村落。”