

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:何珊

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。如果是要支持的——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。”

但他不明白为何要揭一进的瓦,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,绝对是在搞烂了。”

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。假如有公司和我谈过,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,再不修就没用了。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《住房和城乡建设部 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,大家融融洽洽,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,不一定要以拿到 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《住房和城乡建设部 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口改造,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。”