

深读

不做美食街,茶道、花艺、太极、书法、设计荟萃…… 百年碉楼古村蝶变文化园

不到一小时的车程,从喧嚣都市到静朴古村,探幽百年碉楼群,品茶香,学花艺,研太极,赏书法,与那些灯红酒绿、游人如织的古村老街迥异,这里不仅弥漫着浓浓的中国风,还有酷酷的科研味,在那些古老的碉楼里,设计人员在研发前沿的电子产品,在某栋碉楼的后花园里,你还可以领略用清水混凝土设计的仿木曲径等各种装饰品的奇妙……

在国内众多古村落被弃置为空心村、文化遗产日渐颓败的一片哀歌中,广州花都区花山镇的洛场村却获得了民间资本的青睐,为古村赋新词,通过修复、改造,整体活化为文化创艺、展览交流、度假休闲的碉楼古村落文化园区。去年起,政府在已有基础上进一步规划利用周边410亩的古村碉楼群,并将花山小镇(洛场村)微改造列入广州市2018年城市更新项目、特色小镇创建项目和乡村振兴项目,相继投入数千万元为古村活化完善基础设施。

洛场村也开创了一种由民间资本开路、政府规划发展、带动古村整体活化的新模式。

■策划统筹:何姗
■采写:新快报记者 何姗 方汝敏
■摄影:石娟

修复:花2000万元 活化3万平方米老房子

保留外观风貌,内部现代化改造

洛场村是花都区著名的华侨之乡,从咸丰年间始,一些洛场村村民远赴异国他乡谋生,为了保护家人和财产安全,一些有经济实力的村民就寄钱回家建起了碉楼。现洛场村有碉楼45栋,其中41栋碉楼被列为区登记保护文物单位或以上级别文物保护单位,碉楼多建于民国初年。洛场村还曾是新中国成立后花县人民政府的所在地。

6年前,这些碉楼还是空置破败,周围是杂草丛生的泥巷,但郑国明和几位朋友却被这片碉楼群的魅力迷住了:“城市里很难找到这样一片净土,有稀缺性,有文化底蕴,它有一种吸引力,令人不舍得走。”花山小镇原一期开发者郑国明追忆起与洛场村的邂逅,“最初纯属是几个‘傻佬’,为了情怀玩一下。”

几个人成立了“花山小镇(广州)旅游文化发展有限公司”,租下洛场村约3万平米的碉楼、青砖屋、泥砖屋进行活化。“千万不能大拆大建,尽量保留原来的风貌,新的楼建一万间都可以,旧的楼拆一间少一间。”郑国明说,他们只拆除了个别损坏程度高且无保护价值的泥屋,其余都进行了基本的修缮,确保建筑的结构安全,他们甚至将一间有百年历史的泥砖屋改造成为公司的招商中心、会客室和酒窖。

他们在招商时会考察商户是否有古建筑修缮和管理的能力,进驻的商户在修复改造碉楼时都注意保持其外观风貌和结构。

广州市顶针科技有限公司(以下简称“顶针”)将原公司设计部从深圳搬到了花都区登记保护文物单位的澄庐,“这

个古村很特别,写字楼没有这样的品味。”公司负责人许先生说,碉楼的屋顶做了加固,同时又保留了原来的木结构。为了复原古建的原貌,他们花了很多人力物力去查找资料,修补墙上的灰塑,及栏杆上的花瓶。

“能不动的就不动,能用得回来的我们都用了。”许先生说,所以虽然内部有些现代的改造,但外观仍然原汁原味。公司聘请了专门修缮古建的施工队,投入200多万元进行修葺。

业态:统一运营 以中国传统文化为基调 餐饮不超过10%

与大多数古村、老城活化主打餐饮、旅游不同,花山小镇以中国传统文化为基调,目前有26个商户,郑国明和创始人谭乐招商时要求商户符合小镇定位且有特色,同时拥有经济和精神双实力。

艺霖坊·陶花香研学基地(以下简称“艺霖坊”)是花山小镇最早的一批商户中的一家,租下区登记保护文物单位彭柏家塾作为公司陶瓷工艺品的展示基地,也开展茶香花艺的培训。艺霖坊的李总说:“我们挺喜欢这个建筑的,古色古香,与茶香花艺文化是相通的。最重要的是这里有文化气息、安静,适合做传统文化的传承。”

花山小镇在招商时控制餐饮店不超过全部商户的10%,“如果随便就租,我们肯定赚得到钱,但就不是今时今日的花山小镇,很快就成了一条美食村了。”

花山小镇初试运营至今5年,包括租金、修缮等所有费用投入已超过2000万元。去年年底才收支平衡,其中租金投入最多,目的就是通过统一运营管理来保持花山小镇的定位与特色。

在花山小镇前期准备时,他们也去

考察了其他古村的活化,小洲村没有任何规划、管理的自发性改造破坏了古村的风貌,令他们引以为鉴。“我们当时定的就是第一期一定不能让本村村民自己经营,宁愿多花点钱租下来。”郑国明说。村委对于小镇统一运营的理念也很赞同,“我们一般建议村民们通过小镇运营商去出租,不要自己出租或自己运营。”洛场村副书记江铜芬说。

为了让村民愿意出租房子,他们一家家去谈,还曾飞去洛杉矶找碉楼的主人谈,目前已租下第一期约90%的房子。

“我们的经验就是尽量让步,满足他,多为村民做些事。”郑国明说。他们免费帮当地的小学编了一本华侨文化的教材;在暑假向孩子们提供书法、绘画、武术等免费的暑期活动;

如今花山小镇的新旧村民关系越来越融洽,郑国明过节可以吃到百家粽,平时有村民送他自己种的青菜。广州蒂梵欧建材有限公司(以下简称“蒂梵欧”)的负责人何先生则常与村民们在办公室里喝茶聊天。

支持:政府帮助沟通业主出租房子 列入微改造及特色小镇项目

修缮活化古村,传承华侨文化,一直是当地政府和村民们的心愿。花山小镇的开发也得到了当地政府的支持,麻石巷道、排污排水、照明等就是镇政府和村委投入300万元改造的。

“政府在帮我们和大业主协调方面起了很大的作用。”郑国明说。村委为他们介绍要租赁房子的业主,帮助做当地村民的工作。为了保护花山小镇和整个洛场村的风貌,村委根据相关政策在村规民约里规定:全村楼房高度不得超过三层半。新建房屋要经过申请,如果不是十分的破旧就与村民们做思想工作,建议他们不要拆建,尽量修。

2018年,花山小镇(洛场村)改造项目被列入广州市城市更新年度计划,获得建设资金1500万元,此外还获得特色小镇创建资金2000万元,将用于花山小镇的配套设施建设,生态停车场和风水塘活水改造及生态修复工程已在建设中。

同年花都区建立了花山小镇联席会议制度,定期研究解决花山小镇建设过程中遇到的各种问题。郑国明说:“政府很信任我们,我们很多时候都去列席联席会议,发表我们的意见建议。”

花山镇建设办工作人员说:“经过几年发展,花山小镇越来越受社会及上级领导的关注。因此,我们重新规划打造花山小镇约410亩范围。”花山小镇将重新打造一个集旅游、红色文化、华侨文化、商业、饮食、购物、康养等混合型的文创小镇。

效益:村民收租是以前3倍 引入设计、广告等产业

“当然欢迎啦,开发了起码不会杂草长那么高,屋子不会再倒塌。”

村民六婶是古村保护开发的得益者,六婶的房子以前租给一些外来打工的人居住,如今她把房子租给了郑国明,租金是以前的3倍多,“租给他们,又修好了房子,又有钱收,何乐而不为呢。”

不仅是花山小镇内的房子,外围村民们的自建房也有些被小镇上的公司租为员工宿舍。

除了租金收入提高,一些村民还在小镇内工作,六婶也是其中的一员。她和另一位村民负责清洁工作,一个月可以有七百多元的收入。“我以前是耕田的,没田种就带孙子,孙子大了不用带就来这里了,算是有一点点寄托。”六婶说。

“小镇知名度提高了,能引入高端产业,顶针就是一个比较好的例子,同时产业也能带动人才的聚集。”花山镇建设办工作人员说。广告、创意设计等产业的集聚,让花山小镇获得竞争优势的同时提高了土地价值。

虽然是在碉楼内办公,这些公司都对外开放参观,游客们可以随意打卡拍照。人来人往也为这些商户带来了市场与资源。

蒂梵欧的负责人何天宇最看中的是花山小镇的资源:“花山小镇是珠三角最美丽的一个乡村嘛,它这个品牌已经打出去了,全国各地想打造类似的特色小镇的都会过来参观、取经,每年接待全国各地的考察团可能也有几百波,从中带来了一些市场、资源和项目。”何天宇说。

花山小镇的商户的租期大多在10年以上,商户们都有在花山小镇运营下去的信心,但也不约而同地希望进一步完善公共服务设施如公共卫生间、停车场。

镇建设办工作人员也表示:公共服务设施建设(停车场、公共卫生间等)将于2019年下半年陆续动工建设,可望年底大部分完工。将极大地改善花山小镇公共服务设施不足的现状,方便游客。



■洛场村的民国碉楼静观庐成为一家设计公司的办公室。



■艺霖坊·陶花香研学基地租下碉楼彭柏家塾作为公司陶瓷工艺品的展示基地,也开展茶香花艺的培训。
艺霖坊供图