

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,为古曲赋新词,通过修复、改造,整体活化为文化创意、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



■洛场村的民国碉楼静观庐成为一家设计公司的办公室。

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保护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商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 万平方米的碉楼、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保护单位的澄庐,“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·陶花香学研基地(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保护单位彰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,目的就是希望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受益者,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重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:公共服务设施建设项目(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。

■艺霖坊·陶花香学研基地租下碉楼彰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

