

## 深读

旧村改造修古建(上)

# 投入数千万元 开发商改造旧村为文物、古建修复买单

广州市文物保护单位蒲氏宗祠由于地基松软已开始倾斜,墙体开裂,这座建于清晚期的祠堂是今日村民们祭祖、聚谈、喝茶、摆酒的地方,也是村小学的“始祖”,村里的老人们总是津津乐道曾经的学童时光,他们就盼着早日修好祠堂。文物部门几年前就批复了修缮方案,但财政拨款迟迟下不来。近日,因为其所在的珠江村即将启动旧村改造,祠堂修缮由开发商买单,很快就可以开工修复。听说由开发商出钱修祠堂,村民蒲伯开心地说:“最好啦。”

广州的旧村改造正在遍地开花,像珠江村改造一样,拆旧屋、建回迁房、卖商品房的同时,开发商都责无旁贷地为修复不可移动文化遗产买单。从列入保护名录的祠堂、庙、传统民居,到一些没有保护身份的却有保护价值的老房子,或原址保护,或迁建,为村民留住乡愁,为城市延续文脉。

## 开发商修复古建筑, 不占产权、运营权和使用权

始于十几年前的猎德和杨箕旧村改造,除个别不可移动文物,古建筑几乎荡然无存,一些祠堂则是易址重建。

2013年6月11日,广州金陵台民国建筑被强拆事件发生后,市政府开展史上最大规模的文化遗产普查,并要求开发项目必须提交历史文化遗产保护专章(下称:保护专章),通过专家评审,才能实施开发。

据广州市文物局相关负责人介绍,已经有黄埔区沙步村、番禺区里仁洞村、海珠沥滘村、荔湾区东漖村等村在编制控制性详细规划(下称:控规)时征求文物部门意见,且有历史文化遗产保护专章。

据黄埔区文广旅局文化遗产科相关负责人介绍,已批复了12个旧村改造项目的保护专章,是广州批复项目最多的区。其中7个村的不可移动文物全部原址保护,分别是:姬堂、南湾、南岗、宏岗、黄登、文冲(渡头、文元、江北片)和汤村;而文冲(石化路以西片)(下称:文冲村)、笔村、火村、双沙、暹岗共5个村则是原址保护大部分不可移动文物,其余迁建。

而在番禺区,广州市规划和自然资源局番禺分局相关负责人说,目前,涉及不可移动文化遗产保护的南浦村、罗边村项目控规已获批,村里的文物、传统风貌建筑将原址保护,16处未认定为传统风貌建筑但有保护价值的传统民居也实施迁建保护。

“保护专章里面会明确文化遗产保护的费用由开发商承担。”黄埔文冲是广州最早在旧村改造中修缮古建的旧村,负责编制建筑遗产保护方案的华南理工大学建筑学院民居建筑研究所所长廖志表示。

据了解,广州开发区城市更新局的政策规定,编制祠堂等历史文化建筑保护项目评估报告时,需明确改造范围内祠堂等历史文化建筑保护项目数量、单价和总价等,经过有造价评估资质的中介机构的审核,和征求相关部门的意见后,作为改造成本计算依据。

在请专业团队做保护专章前,开发商要先征求村民对古建筑的保护意见;拟定方案,公示,向村民宣讲和沟通,待村民们表决通过,再报批,才开展修缮和迁建。

文冲村村委负责人估算,已经投入了四五千万元修缮和迁建21处古建筑。

珠江村的开发商广州天悦城改投资有限公司(下称:天悦公司)相关负责人说,修缮一座祠堂和迁建两座祠堂的费用已达上千万元。

而据东漖村的开发商保利置业有限公司(下称:保利公司)相关负责人说,单是古建筑的迁建费用就需要1000多万元。

通常,开发商不征收这些古建筑,完成修缮和迁建后,古建筑的产权、运营权和使用权仍归村里。而东漖村虽然要征收并迁建18处传统风貌建筑线索,但产权、运营权与使用权也交给村里,收益归村民。

文冲村村委负责人透露,他们打算把古建筑群打造成旅游景点;而东漖村的村民们希望修缮好的祠堂将继续用作老人活动中心、郭氏兄弟们的活动场所,而迁建的民居用来做文创产业、小展览馆、儿童或老人的活动休闲中心等。



■珠江村的开发商广州天悦城改投资有限公司将出资修复广州市文物保护单位蒲氏宗祠。

## 保护费用计入改造成本,获商品房面积补偿

“开发商在城市更新项目中的利润率这么高,承担一点点文保的开支是必须的。”廖志认为:“开发商尽这一点社会责任是应该的。尤其是涉及到村民们几百年延续的文化传承,不能说把村民的房子拆了,建一个新楼安置了就走了,村民们还要生活,文化还要传承。”

但是,另一方面,“如果要让开发商在开发的同时保护文化遗产,应该要以平衡好他们的利益为前提。不能指望开发商完全做好人好事,他们是要算钱的。”负责编制东漖村建筑遗产保护方案的郑力鹏教授直言道。

据保利公司相关负责人介绍,东漖村的保护建筑都不占用开发用地和容积率,是放在绿地里。

在珠江村改造中,虽然修缮与迁建的祠堂计

入容积率,但天悦公司相关负责人对目前的政策感到满意:“修缮和迁建费用可以计入改造成本,经更新局审定后,可以根据改造成本与周边地价确定融资区面积,等于有商品房的面积与销售收入作补偿。”

他还表示“乡村聚落里的文化沉淀、古建筑等一定要尽力保护,如果保护做得好,会让项目有文化方面的亮点,让保护古建筑和整个项目相得益彰,所以我们不介意保护文物古建筑。”

而保利公司相关负责人则认为:“东漖村改造是保利置业第一个城中村改造项目,也是第一次碰到有建筑要保护。这是金陵台事件后政府的行政命令,房地产企业要认真执行。我们从来没有感到难接受,这是应该的。现在都要兼顾开发和保护。”

## 专家称文物建筑应尽量原址保护,考虑周边环境才要迁建

除少部分列入整体保护的历史文化名村、传统村落,大部分旧村都实行全面改造,推倒重来,要保护星罗棋布的古建筑,往往与开发相矛盾。

据介绍,文冲村要迁建的古建筑多与规划道路冲突;东漖村18处传统风貌建筑线索过于分散,若不迁建,整个开发就不能实施,珠江村地块小,复建量大,且有河涌、山、路网退缩,为了集约用地,只能迁建。

但郑力鹏担心:“迁建的数量越来越多,级别越来越高,已经从传统风貌建筑线索到了区登记保护文物单位。在更新中,肯定有一部分文化遗产要迁建,迁建的方法也明确,只是旧改越做越多,遇到的问题会越来越多。都不动肯定不行,都动也不行,唉。”

## 有开发商拖延古建修复,不按要求迁建古建

尽管由开发商为旧村改造中的古建修复买单,但一些开发商把复建房与商品房建设放在首位,古建修复延后,不利于一些亟待修复的古建保护。

如东漖村改造已过去10年,拆迁总进度超过80%,村民回迁房建设完成80%,部分新建的商品房也已经有住户入住,可祠堂修缮和民居迁建一直未动工。

新快报记者到东漖村看到,荔湾区登记保护文物单位郭氏大宗祠倾斜、开裂,靠钢架支撑。“很容易全塌了,最重要是快点开工!”村民伟叔焦急地说。

而在文冲村,古建筑修缮和迁建与安置房建设同步进行。在廖志看来,这归功于文冲村的村委:“开发商在第一期时,基本上就把沿着风水塘的那一片古建修缮都完成了,因为不做的时候,村里就不同意他们开工做其他。文冲村的经验就是要

对此,廖志有不同的考虑:“如果文物建筑能够原址保护,我也主张尽量原址保护;但是应该要看到,原址保护不能只是保护建筑本体,每一个建筑都是和周边环境融合在一起的。历史环境改变了,原址保护的意义也就不大了。如果周边都是高楼,中间放一座祠堂,这种把历史环境完全破坏之后的保护,有待商榷。如果一个祠堂门口对着一条大马路,或者一条路冲着祠堂,这种情况下原址保护,会跟中国传统文化、传统风水观念相悖。”

所幸,迁建越来越普遍的同时,迁建的方式也在进步。郑力鹏介绍,他们现在提出了介于整体搬迁和拆迁之间的第三种迁建方法:“建筑物中很精美的、遗产价值较高的重点的部位,可以切割打包,整体吊装搬迁,其他部分则采用拆迁的方式。”

## 有一个强势一点的村委。”

而在迁建过程中,开发商不按要求拆卸古建筑,则会损毁有价值的建筑构件,丢失历史信息。郑力鹏教授表示:“迁建对建筑物的遗产价值有较大影响,因此对建筑物中价值较高的艺术构件,如趟栊门、脊饰及墙面灰塑等,可进行整体拆卸并打包迁移,石构件的要编号,重建时对号入座,要求迁建的施工单位包拆包建,减少破损率。”

但新快报记者到东漖村观兰坊看到,被拆下的6间传统风貌建筑线索,青砖、木料、麻石、红砂岩和趟栊门等拆下来的构件露天堆放在郭公祠门前,任由风吹日晒雨淋,而且这些构件上未看到有编号的标记。现场也未见到有脊饰及墙面灰塑。

而保利公司相关负责人也承认:“观兰坊处开始坍塌的房子没找有古建资质的施工单位拆。”