

深读

业主失联,濒临坍塌,入选历史建筑 三元里村最后的清代民居活化为旅游景点

广州千年古村三元里最后一间清代民居近日迎来了一群故地重游的族人和慕名而来的游客,看到业主已失联、曾经塌了一半的老房子得到修复,挂上“广州市历史建筑”的牌子,还成了旅游打卡点,从小就在这房子里玩的族人李少通的女儿严女士倍感安慰,她感慨道:

“整个村只剩下这间清代民居了,它见证了这族人的历史,还有整个村的人的回忆……”

在寸土寸金,其他老房子都被拆除重建的三元里村,这个老房子何以幸存?业主失联,产权不明,谁令这濒临坍塌的老宅重生?广州有不少这样产权不明又失修的挂牌保护历史建筑,这个老房子的好运能否在更多历史建筑身上重演?



活化: 免租引入企业做文创, 免费对外开放

2021年7月1日,由老房子活化而成的蔚蓝人文创作驿站正式开业。居委会与广州市蔚蓝文化科技有限公司(下称:蔚蓝公司)签订了5年的合作协议,公司以此作为工作室挖掘三元里文化,合作期间不收租金,免费对外开放。公司负责日常维护和提供文化服务。

黄影红主任称,结合白云区的要求,每个镇街都要收集整理100个历史文化故事和非物质文化遗产项目,三元里街道通过蔚蓝公司来完成这个计划。

蔚蓝公司进驻后,已经承办了今年三元里正月十八闹元宵、清明祭英烈等活动,以及开发“三元里文化地图”等文创产品。

“我们喜欢传统的东西,本身就是在做文化挖掘的项目。在这里可以把我们的文化特色展现出来,帮政府做的项目跟这里也非常吻合。”蔚蓝公司负责人邱垂源说。

进驻后,他们花了20多万元进行室内装修和布置,另外也负责房子的日常维护和保养。驿站还举办免费的书画班、文化展等活动。

如今,驿站是三元里红色旅游线路中的其中一站,王姨在朋友圈看到美照,慕名前来打卡,“古村里竟然隐藏着这么漂亮的地方!”王姨赞叹道。

严女士和李棉庆的后人们近日也回来寻找儿时记忆。

“把房子列为历史建筑来保护,有政府代修缮,这对我们是一个安慰,这族人就只剩下这间老房子了,如果不是产权人不明,早就拆除重建了。我自己的房子都改建过4次,都完全变样了。整个村就剩下这间清代民居了,它见证了这族人的历史。”严女士说,“这间房子的回忆多咯,不止是三元里村的孩子,上世纪60年代在三元里第一小学里读过书的孩子都来这间屋子里玩过捉迷藏,小时候家家户户都没有锁门。很多同学、朋友看到我朋友圈都说应该以前进去玩过。现在族人和这些同学个个都说要回去怀旧。”

市规划和自然资源局名城处处长郑怀德欣喜地说:“我看到了这个房子活化利用前后的鲜明对比,之前没有屋顶,有一半已倒塌,通过纳入历史建筑保护利用试点项目,政府投入修缮,引入社会力量参与维护运营,注入文创功能,组织活动,老百姓也很认同,是全社会参与历史建筑保护利用的探索。”

参考资料

《三元里历史文化展览馆简介(前言)》,微信公众号:三元里历史文化展览馆

《三元里文化地图》

策划:何姗
采写:新快报记者 方汝敏 何姗
摄影:广州市蔚蓝文化科技有限公司

幸存:业主失联,政府代管,获评历史建筑

始于南宋时期的广州三元里村因1841年抗英斗争的历史家喻户晓,如今,这座英雄古村是白云区“经济第一强街”,皮具批发、化妆品等产业成了三元里村的新招牌。但随着经济的发展,可观的租金收入,村民们都将老房子拆除重建。如今村里只剩一栋清代民居——三元里大街二十七巷9号。这栋百年青砖大屋如何得以幸存,又有着怎样的前世今生?

62岁的严女士在三元里村出生长大,她的外太公是这间房子的业主李鸿展的堂兄弟。说起房子的历史,作为族人的严女士语气中满是骄傲:她所属的李氏家族是三元里村的大户人家,名望高。她记得,从李氏大宗祠往北到碧山公公祠、三元里小学,一直到三丫巷都是李氏族人的房子,从17巷到27巷,小时候她不用走大街,只要穿梭一间间房子就能走完这10条巷子。

新中国成立前,李鸿展已去世,其后人外出读书、经商,后定居海外。上世纪60年代,李鸿展后人将房子出租给外来人居住,曾返乡收租金,并委托李鸿展的侄子李棉庆代管房子,但后来失联,老房子的产权一直不明确。在2000

年前,老房子内的租客都搬走了。

据三元里村前任村长李国强回忆,上世纪90年代后期,老房子由于年久失修,天井处的青砖墙、屋内的楼梯倒塌,当时街道办和居委通知代管人李棉庆修缮,但李棉庆说联系不上业主,拿不出钱修缮,就写了一份委托书给村委,将房子无条件委托给村委代管。而村委又将房子转交给三元里街道办,三元里街道办将其委托西约居委会管理。

但房子并未马上得到修缮,村里只是对房子做了支撑,拆下出现倒塌的部分。

房子命运的转变发生在2011年,广州大学汤国华教授回忆:“编制全国重点文物保护单位三元里平英团遗址所在的三元古庙保护规划时,文物专家麦英豪老前辈指示,必须把三元里古道(即三元里大街)及沿线登记保护文物建筑(即登记不可移动文物)及典型民居作为保护对象留在原址。我们经过实地考察,除多个祠堂外,几乎没有传统民居保留下来,它们都已经在上世纪90年代改为城中村的多层握手楼和接吻楼,唯一一座位于三元里大街二十七巷9号,因没有主人而荒废的清末民初

住宅引起我们的注意。这是一座二开间单边廊有倒座有平天台的二层坡屋顶建筑,占地面积约130㎡,大厅后部主人房间还保留多扇精致木雕屏门,屏门上方有通透木横披窗,横梁上部是二层神楼,分为3间木雕精美神龛,这种布局既有广府农村传统民居格局,又有广州西关高尚住宅特色。但是屋顶已经倒塌,天井和大厅地面堆满垃圾和生满杂草,如不马上抢救修缮,很快就会全塌,唯一一座见证三元里村特色的典型民居将会灭失。我们提出把它申报为‘文物线索’,应及时抢救性修缮。”

住在隔壁60多年的村民李伯说:“有这样的砖、高大趟栊门的房子,在当时的三元里已经很稀少,只有十间八间,是富有家庭才有。”

通过汤国华教授和街道办的推荐,2014年,它被认定为广州市第一批历史建筑。

“这间房子好命,业主在海外,族人也愿意把它拿出来让政府接管保留,成为三元里唯一一间留下来的近代民居。在三元里村寸土寸金的地方,没有被拆掉建几层楼,能保留下来这确实很难得。”李国强说。

转机:列入住建部保护利用试点,政府出资修缮

据三元里街道办城管科相关负责人介绍,列入保护后,同年的房屋安全普查时,重点关注了它的状况,鉴定为危房。

根据《广州市历史文化名城保护条例》第三十三条,非国有历史建筑无法与所有权人取得联系或者房屋权属不清晰的,代管人为保护责任人。

2017年,代管人西约居委会被确定为这栋历史建筑的保护责任人。

根据《广东省城乡规划条例》,纳入保护名录的历史建筑所有权不明,由政府代管的,由城市、县人民政府负责维护、修缮。

但由于没有修缮资金,一直得不到抢救性修缮,老房子日复一日衰败损毁。

转机出现在2018年,老房子被列入住建部历史建筑保护利用试点项目,“我们把修缮这件事情推动了一把,纳入试点后,更有理由申请修缮资金,政府才会支持。”广州市规划和自然资源局白云区分局(下称:市规自局白云区分局)相关负责人说。

三元里街综合文化服务中心主任黄影红庆幸道:“如果不是评了历史建筑,可能都不会有现在这笔钱来修缮。”

但老房子没有产权证,修缮时如何办理建设工程规划许可证?市规自局白云区分局相关负责人介绍,对于暂未能提供产权证明材料的历史建筑危房修缮,如能提供保护责任人身份证明、修缮方案、专家评审意见、现场放线等资料,也可以申请修缮工程规划报建。

老房子的修缮由三元里街道办实施,在设计方案获批后,2019年街道办向白云区政府申请修缮经费,街道办城管科相关负责人介绍,白云区财政局安排了专项修缮经费100万元。2020年完成修缮并验收,目前未最终结算,但由于修缮费用超出100万元,街道办从统筹资金中贴了29万元。

负责修缮设计的象城建筑设计(广州)有限公司顾问建筑师徐好好对刚接手房子时的损毁程度印象尤深,

“基本上是半废墟的状况。”

他说,当时民宅主楼的屋顶、室内二层楼面、楼梯完全倒塌,山墙和隔墙也部分倒塌,属于历史建筑核心价值要素的门窗大部分缺失,少数被封堵,装饰构件(灰塑、壁龛、宝瓶栏杆、落水口等)有残损,室内拱门上的彩色玻璃窗也不见了。

徐好好介绍,修缮重做了传统构造的瓦屋顶、木檩条和二层以上的大部分青砖墙,新修的墙面内侧覆盖了新面层;室内也增加了角柱和圈梁,用来扶正、加固砖墙,也部分承托了屋顶。修复了趟栊门、石门窗套、宝瓶栏杆、天井壁龛、灰塑、鱼形排水口等,更换了木门窗扇和彩色玻璃窗。结合新柱子,用钢结构重做了楼梯和二层楼板,铺木地板;一楼地面尽可能留住了原来的大阶砖。

“修缮好后漂亮了好多,和以前比形状差不多。作为邻居,我们当然觉得好啦,起码路人走过时不会再怕有倒塌的危险。”邻居李伯认可道。