

石岐街道从善坊历史文化街区积极开展侨房改造,引入新业态,让老街区重焕新生

修缮活化侨房 延续香山文脉

如何让那些承载着家族记忆和一方文化的建筑,找到一条延续香山文脉的出路?石岐街道的从善坊历史文化街区或许有答案。

沿着民生路,由南至北东西走向的共和巷、从善坊、观音巷、郭家巷四条巷道,连起整个从善坊历史文化街区(以下简称“从善坊”)。从善坊是清末民初时期形成的一个具有中山特色的传统民居群,共有140余栋侨房建筑,多为骑楼,砖混结构,具有中西合璧风格,距今已有百年历史。

当前,从善坊正借助中山深入推进“百千万工程”的契机,以及进行老旧小区改造的时机,开展侨房活化利用,为这些古老的建筑擦去被岁月染深磨旧的印记,同时积极引入文化创意、文旅产业、新潮消费等业态,让历史文化街区重焕新生,在变与不变中找到传承发展的平衡点,使其成为石岐街道乃至中山对外展示文化底蕴的窗口。

本报记者 江慎诺

■修旧如旧,古老建筑焕发年轻光彩

1月18日,天气晴好。穿过烟火气十足的白水井大街,尽头便是从善坊所在地。

从善坊仅有2.1万平方米,但最大程度保留了原有的尺度和特征。有学者认为,从善坊完整保留了中西结合建筑群体,民国初期的街巷格局、历史景观、环境氛围等都对研究中山华侨文化、对居民生活的影响和中山近代城市文化具有重要的历史文化价值。

从善坊内建筑房主多是华侨,当中有很多人已经移居海外,他们或将旧宅委托给他人代管,或是出租。历经百年风雨洗

礼,这些老侨房,有的蛛丝悄织门廊,有的青藤已附青砖,有的人去兀自空楼。所幸,从善坊在2022年迎来了维护与保护的契机,并于2023年3月正式动工。

石岐街道城市更新和建设服务中心主任田湘攸说,近两年来,从善坊不仅开展了侨房建筑外立面改造、消防设施改造、路面改造、环卫设施改造、公共“三线”整治、安装小区照明设施等工作,更为重要的是通过“三公”启动了“无主”侨房修缮活化。

从善坊22号建筑,是中山历史建筑,也是一众侨房中规模最大、建筑工艺

最精美的一幢,融合了趟栊门、挑檐、西式山花、石米饰面灰塑、凹门廊等建筑元素,体现了多元兼容的本土文化特征。但由于年久失修、无人经营,早已破败。田湘攸说,像这样找不到屋主的建筑,从善坊有不少。

“各种方法试一遍还是找不到人,我们便通过登报公告、公示活化方案、全程公证三步,进入政府托管,从而对其进行修缮加固和对外招商。”田湘攸表示,这个政策仍有不足,但能够保证现有“无主”侨房得到抢救和活化利用,最大限度保留原有的气韵。

■业态更新,主招“文化商”

“目前我们的工程进度已达85%,顺利的话,农历新年伊始,我们就能完成活化,实现开街。”望着焕新的从善坊,田湘攸脸上止不住的笑意。

侨房“活”起来的关键在于用起来。从善坊侨房权属复杂,大致分为“无主”或产权不清房、市民私人购房、出租房、原住民房四大类。依托香山古城建设开办的香山古城运营管理有限公司,从善坊正按照“能收尽收、能买尽买、能租尽租”原则对整个街区物业开展归置,“至少要70%以上的物业掌握在运营公司手里,我们才能更

好实现运营,按照政府引导的文化业态去招商和管理。”田湘攸说。

目前,从善坊的140余栋侨房已有10栋正在进行招商和活化利用。“我们计划整个业态以‘善文化’为主题主线,聚焦‘吃、穿、住、展、文、教’多个方面开展引入,让这里形成浓郁的文化沉淀氛围。”田湘攸介绍,吃的方面引进轻餐饮和中餐;穿的方面引进高端传统服装制作企业;住的方面引进民国风情的民宿企业;展就是将利用从善坊比较有标志性的建筑 and 空间做展览展示和历史讲述;文则指文创产业,将开展国学、国乐、非遗文化等教育培训,目前也已引进一批;教就是教育,将把从善坊打造成为华侨文化和岭南文化的研学基地,提供研学线路和内容,供全市中小学生和市民游客参观“打卡”。

从善坊8号,是陈允夫妻2019年就租下来的侨房,他们将其取名为“时光花园”,主要用于他们夫妻二人从事陶瓷手绘、名家瓷板画、绘画艺术、陶瓷艺术等。

作为最早一批来到这里从事文化创作的人,陈允不仅和租用周边侨房的文化人“打成一片”,还积极帮助从善坊广招“文化商”,常邀朋友前来相聚,向朋友推介从善坊,“我也希望这里能够盘活,让更多人了解底蕴深厚的中山文化。”

“侨家大院”里的产业转型探索

南区街道沙涌、上塘经联社拟通过连片活化侨房建筑,打造具有辐射带动能力的历史文化街区

1月的中山天气晴好,记者沿着城南路来到南区街道沙涌、上塘一带,远远看到威严肃气的宋帝遗迹牌坊兀然矗立在村口,提醒访客这是一座历史悠久的古村。随着沙涌村南宝大街、跃进路一带的侨房建筑和集体物业连片盘活,焕新的沙涌历史文化街区迎来了一批批有意进驻的客商。

曾经,两条城中村的集体经济来源都很依赖工业厂房租赁和物业出租,在深入推进“百千万工程”的大背景下,正通过连片活化侨房建筑,打造具有辐射带动能力的历史文化街区,在“侨家大院”里引入文旅产业、文化创意和数字经济等业态,书写转型发展新故事。

文/本报记者 徐钧钊
图/本报记者 文波



沙涌马应彪故居一元堂前,孩子们正在练习马家枪。

美化人居环境 让侨房景观串珠成链

与沙涌村一河之隔的上塘村也是有名的侨村,现存传统广府民居、中式侨房等100多栋。10年前,祖籍上塘村的归侨陈翼良将自家祖屋和承租的10多栋旧房进行修复,陆续投入2000多万,修旧如旧,改造成博物馆、艺术工作室等,让这批侨房重新焕发了生机。如今,陈翼良改造后的侨房无偿给一些艺术工作者使用,经常接待小朋友到侨房开展研学。

陈翼良的好友宋明慧是上海人,近年来奔波两地,在好友改造的一栋侨房“致悟斋艺术中心”从事讲师工作。他感叹,他曾到多个侨乡调研,从没看到像上塘村如此多大宅大院的村落。他们从侨房的后人处了解到,上塘村师姑岭大街沿街侨房建筑都有着不俗的身世。他们的先辈很多跟随百货先驱从事百货、金融、买办等工作,赚到钱后,回乡购地建起了一座座大宅,建筑的设计和细节都能窥见一个时代的中国气派和华侨华人的家国情怀。“10年前,陈翼良回乡从这些华侨的后人处承租了一部分侨房,根据自身能力一步一步改造了些,但还远远不够。希望乘着‘百千万工程’的东风,会有更多人来到上塘,发现散落在乡村里的文化瑰宝,大家一起把这些侨家大院活化好、利用好。”宋明慧如是说。

上塘经联社党支部书记何健柱说,根据省、市“百县千镇万村高质量发展工程”的部署,一段时间以来,南区街道和村集体正加快农村人居环境整治和基础设施建设:不久前,在国企兴中集团的支持下,上塘村法治公园“光伏车棚+充电桩”正式落成,为侨房的连片活化营造了良好的条件。未来村集体还准备在师姑岭片区,根据房屋建筑风格对道路、明沟、公共照明、墙体、空地等基础设施进行微改造,带动片区多栋侨房的连片活化,使其与沙涌、竹秀园等侨房景观串珠成链,交相辉映,为市民提供更多的选择,为上塘的产业转型和高质量发展带来更多的新业态。

活化“老街区”焕发“年轻态”

17日上午11时,多辆粤A粤B的轿车沿着城南路驶入南宝大街,停放在南区街道沙涌学校香山书房前广场,南区街道沙涌经联社党支部书记马杰良和工作人员热情迎上,随之将街区侨房建筑的“前世今生”娓娓道来。“一天要接待5~6批客商,他们考察我们的市场前景,我们也在考虑其是否符合街区定位。”马杰良说,这样繁忙的场景,过去几个月都没停过。

沙涌村位于南区街道东北部,距离广珠西线南区出入口仅10分钟车程,便捷接驳港珠澳大桥,在建的深中通道。这里曾走出宋末良臣马南宝,近代百货先驱、先施公司创办人马应彪等名人,保留着宋帝遗迹牌坊、镇龙阁、马应彪纪念公园、恩重纪念堂等历史古迹和侨房建筑

百余栋,形成融中西方文化于一体的华侨建筑景观。

马杰良坦言,百余栋侨房并非都有活化价值。在推进“百千万工程”和特色精品村建设的过程中,他们重点以马应彪先生等爱国华侨集资筹建的沙涌学校为圆心,将其打造成具有侨乡特色“网红”香山书房后,辐射带动、连片活化了位于南宝大街、跃进街的其余6栋侨房建筑,连同附近的集体物业,打造了独具侨房新韵的沙涌村历史文化街区并展开招商。

2023年12月22日,在市委、市政府和有关部门的大力支持下,中山市南区街道与中国移动通信集团广东有限公司中山分公司举行了沙涌5G数字文化创意产业园签约揭幕仪式。该产业园成为

了进驻沙涌历史文化街区的首个实体项目,按照计划,这里将紧扣“历史”“现代”两大要素融合发展,以5G技术为核心,专注于应用推广、产业集聚、文化交流、人才培养,致力打造成中山5G数字产业基地。

马杰良说,在挑选项目上,沙涌将街区定位为集华侨文化、商业文化、文化创意、数字产业于一体的产业集聚区,将按照6:4的比例,引入文化产业和配套旅游和餐饮项目,对进驻项目也有一定要求。“我们盼望这些老侨房活化后,能够植入年轻业态,使之成为海内外青年实现创业梦想和创意落地的黄金屋。助力沙涌摆脱过度依赖低效厂房租赁的现状,实现集体经济的产业转型和多元发展。”