



石岐街道从善坊侨房建筑群。

有多少人关注从善坊,这世上便有多少个从善坊。

最具象的那个,穿越百年风雨依然矗立在石岐街道民生社区。共和巷、从善坊、观音巷与郭家巷四条巷道由南至北如光阴寸寸铺陈。斗转星移,140多栋侨房日渐沉寂凋零。一场从时间手里抢资源的改造,势在必行。经10年谋划论证,7轮方案设计修改,2023年3月,从善坊历史文化街区改造升级项目正式动工。

旧城改造常常伴随争议,又时时被寄予厚望。一年多来,改造工程逐步推进,从善坊一点点蜕变、焕新。这场改造,要结合建筑基底条件,要融合原有风貌肌理,要考虑市场运营条件,还要符合多数人心目中的从善坊画像。“想过难,没想到这么难!但再怎么难也都值了!”石岐街道城市更新和建设服务中心主任田湘攸踱步于雨中从善坊,笑道。

今年年中,从善坊将迎来“开街”。作为全市“三旧”改造示范点,从善坊肩负着文脉传承的使命,也承担着引客流、聚人气的重任。从善坊,准备好了吗?

文/本报记者 谭桂华 江慎诺
图/本报记者 余兆宇

老街拂尘,文旅与居民生活相伴共生

回到起点,为什么是从善坊?项目组认为,从善坊位于中心城区石岐街道的中间位置,紧临民生路和民权路两条主街,交通区位优势;从善坊不远处就是远近闻名的白水井大街,人流密集;此外,从善坊历史文化底蕴深厚,经济价值却处于待挖掘状态,若投入资金改造,回本周期预计8年左右,这个投入产出比符合文旅开发逻辑。“如果说孙文西历史文化街区是一位大家闺秀,那么从善坊就如同小家碧玉,我们在这里形成的经验,将有助于整个香山古城建设。”田湘攸说。

目前,从善坊140余栋建筑中确定有35栋具备活化利用条件,平均每栋面积150平方米,均纳入一期改造范畴。这其中,14栋无

主侨房的活化利用,最令项目组头疼。他们先后前往广州、上海、南京等城市“取经”,最后结合中山实际,创新提出《香山古城保护活化工程项目范围内现状建筑无权利人核实及无产权建筑物处置工作办法》,采取公示、公告和公证的路径进行政府托管,对其进行修缮加固和对外招商。“虽然政策仍有完善空间,但目前能保证‘无主’侨房得到及时抢救和活化利用。”田湘攸表示。

权属问题逐步解决,老建筑的修旧方案又是一个考验。修旧如旧、尽可能保留历史文化元素,是从善坊改造的两大原则。据悉,项目组建立了“总师团队+本地建筑院+社会专家学者”的评审团队,在分析和评估好历

史文化资源、文化传承脉络以及确定好招商业态方向后,项目组才开始“绣”基础设施。

尊重民意是其中一条准则。项目组定期召开居民协调会议,知悉居民对改造项目的轻重缓急程度,动态调整施工方案。同时,建立例会反馈制度,针对居民诉求制定整改措施,及时推动问题解决。涉及重要景观的改造方案,采用全网上投票形式,问计于民。

田湘攸告诉记者,无论是道路整治还是公共空间更新,首先要满足居民当下的生活需求。从善坊改造不是单纯的旅游开发,而是采用文旅与居民生活和谐共生的方式,通过改善城市环境和文旅塑造,提升城市居民的幸福感,进而吸引游客前往体验本地生活和本地文化。

情怀很贵,可持续运营更是要义

成为“网红”这件事,田湘攸始料未及。从善坊改造之初,他作为项目负责人、历史文化爱好者,选择用短视频的方式记录改造过程,便于社会大众及时了解工程进度,“说不定还能联络到一些移居海外的房屋产权人。”田湘攸说。数十期视频制作、发布下来,不仅转评赞数据常常上到几万,也确实联系到了各方人士和资源。有华侨寻迹回乡,有屋主索性把钥匙委托给项目方代管,也有意向投资者慕名前来。

来自马来西亚的赵崇斌便是循着视频找到从善坊,并决定把店开到从善坊的。发现从善坊,赵崇斌直呼“一见钟情”。赵崇斌希望,这里不仅是华侨文化、华侨精神的集中展现地,更能为中马民间文化交流搭建平台。

随着从善坊一期改造的接近尾声,像赵

崇斌一样找到项目组的意向投资人络绎不绝。田湘攸认为,在旧城改造工作中,要更加注意处理好政府与市场的关系。政府做好规划、打好底子、做好基础配套,把这片“土壤”培育好。至于“土壤”里长什么庄稼,庄稼怎么生长,更多应由市场来选择。

短短数月,项目组接触了不下10个文旅运营团队,曾参与过广州永庆坊、潮州古城等历史文化街区改造的蔡敏超就是其一。

蔡敏超表示,她对从善坊也是“一见钟情”。蔡敏超大方分享了自己的考量,“我们做投资,不外乎三个考察点:交通、人口、文化基础。”中山地处粤港澳大湾区的几何中心,“一小时交通圈”覆盖广州、深圳、佛山、东莞、珠海等城市。而作为孙中山先生的故乡,乡贤俊彦众多,在此交融的华侨文化、南洋文化以及香山文化等,塑造了中山兼容并

包的文化品格,其底蕴之深厚不言而喻。“我们要做的就是把把这些文化充分挖掘出来,用商业手段呈现出来,让不同年龄、不同爱好的游客都能在这里找到自己喜欢的中山内涵。”蔡敏超进一步说,做古城文旅开发需要一定情怀,但只有情怀一定是不够的,如何实现多方共赢,才是文旅开发可持续运营的根本。

目前,蔡敏超的团队尚在进行市场调查阶段,从善坊未来的业态布局及走向还需静待花开。但根据官方前期消息,从善坊被定位为以“吃、穿、住、文、教、展”六大主题功能、以“善文化”为主题的历史文化休闲旅游街区。雨中漫步从善坊主街,一边门牌为偶数,一边门牌是奇数,可不时看到有国乐培训、美术工作室、陶艺作坊和茶艺休闲等文创产业已经进驻。

善文化,或将从善坊的原真优势

在城市更新中,泛文化艺术业态似乎是各地的一致选择。从善坊如何避免陷入同质的、乏味的古城文旅窠臼?

田湘攸认为保留从善坊文化的原真性、文旅开发的主题性非常重要,而“善文化”就是从善坊的主题文化。从善坊规模最大、建筑工艺最精美的古老大屋22号建筑,是百年前何氏侨商的居所。百年过去,何氏后人已难寻踪影,唯有屋子两边的刻字仍在告谕后人:行走世间,身处仁义,不忘仁义,得二三友邻,何

如不是一件善事。田湘攸认为,这里提到的“仁义、善事”等,都与连续37年举办的中山慈善万人行有异曲同工之处。目前,慈善万人行闻名遐迩,却缺少一个物质空间载体。“名为从善坊,又有历史文化加持,从善坊做其空间载体再合适不过。”田湘攸还提到,从善坊22号建筑改造完成后,将留出部分空间打造“善文化”博物馆,集中展示中山博爱乐善的故事。

“画《Hello,石岐》时,我花了一两个月时间泡在老城区,我对从善坊印象特别深刻。”

中山市政协委员、文创从业者陈越安说,那时的从善坊就非常具有韵味,现在改造后又添几分雅致。事实上,从善坊的不少建筑元素、历史故事等都是文创设计的好素材。

电子科技大学中山学院艺术设计学院环境设计系主任阿丽莎则表示,中山拥有众多国家、省、市级非遗,不妨在文化类业态引进中尝试做一些集中呈现,让市民游客既可感受,又能体验,从而塑造出亮眼的文化名片。