

从“老房子”到“新地标”

中山破解侨房活化“三大”难题，激活侨乡发展新动能

青砖墙、花窗棂，柔软的阳光、热烈的鲜花，侨房总是承载着岁月的浓浓温情。作为中国近代华侨史上的重要城市之一，中山现存大量侨房，它们既是海外游子与故土联结的情感纽带，也是岭南建筑文化与侨乡民俗交融的活态遗产。

然而长期以来，产权确认难、资源整合难、资金筹措难的“三大”难题，让许多百年侨房在风雨中褪色闲置。近年来，中山市石岐街道、南区街道、东区街道、三乡镇、板芙镇等主动破题，积极探索可复制的活化路径。

■谁来管：“三公”机制为无主侨房找“管家”

“房子空了30年，木梁都朽了，想修又修不了。”石岐街道从善坊居民陈姨的困扰，曾是侨房管护的普遍难题。这一片区有大量侨房，不少屋主迁居海外数十年，部分因继承复杂、联系中断成了“无主房”，陷入“找不到人管、没人能管”的僵局。

面对这一难题，石岐街道充分利用统战部门和属地社区的侨务资源，对辖区侨房建筑开展拉网式普查，梳理侨房

产权继承关系，并聘请专业团队入驻香山古城所在社区，逐一确认改造片区侨房信息。针对从善坊、孙文西路历史文化街区等侨房分布比较集中的区域，该街道创新推出公示、公告、公证“三公”确权机制，通过“三步走”明确管护主体。

简单来说，首先进行权属公示，寻找主人。工作人员先通过档案查询、侨联协助梳理侨房信息，再通过“线上+线下”

多渠道公示，如在政府官网、政务平台、官方媒体等发布公告，侨房门口、社区栏贴通知，还附英文版本通过海外侨团组织扩散。对公示无异议、产权无迹可寻的侨房，参照《中山市历史文化名城保护规定》，由街道作为保护责任人，委托专业机构评估历史价值与结构安全。

产权明确后，街道公示修缮方案，邀请居民、侨眷、专家座谈。“有侨眷想保老灶台，我们就改造成侨乡生活景观；居民

担心施工扰民，就错峰作业设临时通道。”从善坊社区改造有关负责人表示。方案确定后，由公证机构全程拍照、录像存档，确保可追溯。此外，设立侨房活化补偿专项资金账户，将活化利用项目所产生的收益存入该专项资金账户，用于未来权利人主张权利时的合理补偿。

目前，石岐街道已通过“三公”制度成功推动从善坊35栋“无主侨房”活化利用。

■怎么盘活：连片整合让侨房资源串珠成链

侨房产权问题解决了，如何盘活是一篇大文章。

南区街道良都社区上塘村是有名的侨村，现存传统广府民居、中式侨房等100多座。归侨陈翼良将自家祖屋和承租的多栋旧房进行修复，改造成博物馆、艺术工作室等，让这批侨房重新焕发生机。与此同时，南区街道推进沙涌历史文化街区建设，以沙涌学校、香山书房为

中心，连片活化南宝大街、跃进路一带侨房及附近1.2万平方米集体物业，招引了餐饮、书画创作等15个新业态项目入驻。

位于板芙镇深湾村的侨坊天地，踏溪钓鱼、日落烤肉、网红咖啡……各种轻松文艺的生活画面，与两旁连片的民国风侨房相映成趣。深湾村保留较好的古旧建筑有近200座，大多是晚清或民国初期砖瓦结构民居和中西合璧风格的侨

房。近年来，板芙镇在完善片区内路网等基础设施配套基础上，整合苏氏宗祠、侨房、历史建筑等，捆绑出租新围一街一巷、二巷共23宗房屋和土地（含侨房），打造以侨房建筑为核心载体，集文化展示、教育基地、旅游休闲与商业业态于一体的综合新空间。“我们致力于突出侨村元素，打造‘小而精’的业态，乘着乡村文旅的东风，吸引更多港澳、珠海等地的年轻

人来此创业。”板芙镇深湾村侨房天地开发投资人邝裕光表示。

侨房的保护活化是中山市“百千万工程”的一项重要工作。市“百千万工程”指挥部鼓励各地结合实际，“一村一策”、多种形式进行开发，通过引入书房、民宿、餐饮、文创等元素，恢复生活场景，再造产业空间，让香山古韵与侨房新韵交相辉映。

■钱从哪来：多元模式破解资金困局

“一栋侨房修缮少则几万元，多则几十万元，单靠政府或村集体难以持续。”中山市住建局有关负责人坦言，侨房修缮标准高、投入大、收益慢，连片活化需数千万元，资金一度成为“拦路虎”。中山各镇街因地制宜，探索出村集体牵头干、社会力量主动投等模式，形成“政府引导、市场参与”的保障体系。

经济基础较好的村集体，多采用“集体修缮+社会运营”的模式。南区街道曹边村保留有大量清代及民国时期建筑、石板街和人文景观，村内200多间农房民房中，超一半为侨房。该村不断健全侨房托管活化保育机制，引入面包房、咖啡馆、研

琴工作室、茶文化中心等，让老侨房焕发新活力。深中通道开通后，投资人鞠伟和朋友们在一次游玩中邂逅曹边村，一见钟情。后来，在与村委和强村公司的慢慢接触中，选定一栋二层侨房，顺利达成合作。目前，鞠伟在这里开设的餐厅已正式营业，并成为游客必到的打卡地。

动员社会力量投资也是侨房活化的重要路径之一。三乡、板芙等镇街通过国企合作动员业主或其他侨胞侨眷等社会力量对老房侨房进行盘活利用。三乡镇发动国企助力“百千万工程”，与中山投控集团等企业深度合作，打造雍陌“郑家宴”“美宿·雍陌”“慕雍山虞”三大IP。

深秋时节的美宿·雍陌，青砖古朴典雅，长廊曲径通幽，整间民宿既有中国传统神韵又有开放纳新的气度。“早餐或者傍晚时分，我常常坐在这里和客人闲聊。”店长许妙贞表示，这里的氛围，常常让客人感受到家的温暖。

此外，有些镇街也探索筑巢引凤、吸引资本的方式，如东区、大涌等镇街通过改善老房侨房周边基础设施和公共服务，把片区环境配套打造好，吸引社会资本进驻投资运营，承租老房侨房从事餐饮、文创、民宿等业态经营。东区街道三溪村被称作“中山鼓浪屿”，既是外地游客的打卡地，也是本地居民的后花园。但这里曾经

也面临停车、环境卫生等问题，三溪经联社党支部与三溪古屋文化商圈党支部发挥党建引领作用，大力整治片区卫生环境，完善停车等配套设施，吸引多家私房菜馆入驻，带旺了乡村文旅消费。

侨房活化没有“标准答案”，中山侨房活化实践的探索之路，生动诠释了因地制宜的智慧与力量。无论是社会资本的主动投入，还是村集体的牵头引领，都展现了“政府引导、市场参与”的活力。据记者了解，还有更多镇街正在结合自身特色，探索不一样的侨房活化路径。假以时日，中山侨房活化工作将呈现出更为百花齐放的图景。本报记者 谭桂华

深江铁路中山段施工稳步推进 中山西站主体结构完工30%

本报讯（记者 何森 通讯员 姜君）11月17日，记者从市交通运输局获悉，深江铁路中山段目前施工进展顺利，其中中山西站的主体结构已完工30%。

位于横栏镇的中山西站为深江铁路在中山境内的唯一新建站房。

新建中山西站设计为2台4线，站房规模为1万平方米。建成投用后，中山西部区域交通互联互通水平将显著提升，进而有力带动区域经济社会的高质量发展。

据介绍，截至目前，中山西站房的基础工程已完成85%，主体结构完成30%。现场施工正集中开展承轨层结构板作业，该环节的顺利推进，将为后续站台层及跨线雨棚钢结构吊装奠定基础。

