



缺钱保护的杨湾村,很多老建筑被无序占用



对居民来说,掏钱修老房子实在是太贵了

古村保护苏州突围

保护古村耗费太大,光靠财政投入难以为继
苏州出台政策,为民资买入古村老建筑开道
能否从根本上解决古村保护难题,有待观察

数代同居同耕同乐的古村落,犹如世外桃源般祥和宁静,这样的古村落,在苏州共有17个,其中的11个如明珠般洒落在太湖边。如今,经过了近10年的保护探索,这些古村落却呈现出了迥然不同的面貌,以陆巷、明月湾为代表的古村落,已经得到了充分的保护和修复,成为了远近闻名的历史文化名村,而同样有着数量众多明清古建筑杨湾村,却是一副满身疮痍的模样。同为古村落,为什么两者相差这么大?通过连日来的走访和调查,目前苏州古村落的保护最主要问题是缺钱——房屋主人无力修缮,政府也无力承担全部的古村落保护投入。即便是那些因财政投入较大而保护得较好的古村落,政府也没有财力一直投下去,而正因为政府财力有限,诸如杨湾村这样的古村落,就有可能“照顾”不到。为了解决缺钱的问题,苏州市政府日前出台了《关于加强苏州市古村落保护和利用的实施意见》,其核心点就在于打破民间资本投资保护古村落的政策瓶颈——村落中的古建筑可以由政府或国企打包回收,转宅基地为国有土地。改变产权人后,古建筑的修复可以吸引民间资本来做,有实力的民营企业还能买下房屋,以实现更长久的保护和稳定的收益。对于古村落保护这个老大难问题而言,苏州的破局之举到底效果如何,目前还有待观察。

■古村现状 缺钱的杨湾村 很多古建筑成了危房

杨湾村与陆巷同在苏州吴中区东山镇,也是苏州市首批控制保护古村落,这里不仅明清建筑数量多,而且档次极高,光国家级文保单位就有元代轩辕宫、明代怀荫堂与明善堂三处。然而,今日的杨湾,却没有像陆巷、明月湾那样光鲜亮丽,村内所存的39处明清建筑损坏得十分厉害,大多数处于“危房”状态。

历史上,杨湾商业发达,人口众多,老街上铺、杂货店、客栈、书场云集,热闹非凡。早在上世纪80年代初,杨湾老街就已闻名大江南北,游人云集。不过,昨天下午,记者来到杨湾老街时,看

到的却是另一番景象,入口处是一面水泥砌成的墙,留着约能同时通行两人的拱门,因为没有明显的标识,第一次来,没人指引很容易错过。

杨湾古村内有—条著名的“明代一条街”,与两侧的街巷构成“鱼骨”状村落格局,加上通太湖的杨湾河直达杨湾浜场,形成了水陆并进的交通格局。古街两侧的幽幽小巷里,元、明、清和民国多个朝代的建筑比比皆是,村里共有30多口古井,500年树龄以上的古树就有10多棵。

然而,这条极具文化价值的“明代一条街”,已经被三轮车、电动车等交通工具压得坑坑洼洼。设计之初,老街旁预留了排水沟,但村民为了进出家门推车方便,纷纷铺设了水泥斜坡,导致排水沟堵塞,一到下雨,脏水就会漫

到街面上,影响古村整体环境。

不仅如此,杨湾村里,破败的古式建筑随处可见,即使是全国文保单位明善堂,木质建筑的损害程度也很厉害。有的古宅甚至只剩下屋顶和房柱,木质墙体已消失不见。这些属于“危房”的古宅里,有的堆放着柴火,有的拉起了晾衣绳,有的干脆空关着,任由风雨进一步侵蚀。

叶大爷已年过7旬,是土生土长的杨湾村人,他家的老宅建于清朝道光年间,有石碑为证。如今,老宅的客厅改成了村口的杂货店,叶大爷以此谋生,忙完后就关上店门睡觉。叶大爷说,村里通电通水,家里的厕所也建好了,住了一辈子,有感情了,不会搬。顾老太今年70多岁了,老伴去世后,她便与猫为伴,独自住在杨湾村里,“比不上镇上、城里的环境,但是我住习惯了,也不愿意打扰小辈。”

不过,年轻一代显然无法适应这里的环境。村上有条件改善环境的都到外面去盖了房子,任由老宅进一步破败,有的则对老房子进行了翻建。记者看到,部分老房翻新后,破坏了原有的格局,而且一些新建的乡间楼房用上了红色的瓦片和欧式的围栏,就连全国文保单位怀荫堂旁,也盖了一座欧式乡村小别墅,显得十分突兀。

不缺钱的陆巷和明月湾 古村落得到妥善保护

和杨湾一样,陆巷在东山的历史发展上也有很重要的地位,不管是历史、人文、文物古迹的遗存量、价值,都是如此。但它幸运地成为了第一批受保护的古村落,相比杨湾令人堪忧的现状,陆巷的一切看起来光鲜许多。

陆巷古村是目前江南建筑群体中质量最高,数量最多、保存最完好的古村落,因村内文宁、康庄、旗杆、古西、蒋家、韩家等六条巷而得名。六巷内密布着明代宰相王鏊故居等30多处明清建筑,古紫石街上高悬着探花、会元、解元三座明代牌楼……漫步陆巷,感觉就像走进了一座古村博物馆。2007年,陆巷古村被评为中国历史文化名村。

凌晨三四点,古村就“醒”了。老人们起得早,结伴进行早锻炼。

早上六七点,年轻人忙着去企业上班或打工,孩子们背着书包去上学。不久,游客们来了,陆巷也热闹了起来,有的村民卖起了花果、茶叶,也有村民忙着为小辈做午饭,或干脆躲进活动室打一下午麻将。一到晚上,陆巷就彻底安静了,只有老街上几盏煤油灯发出微弱的光……这是苏州市东山旅游开发公司副总经理王艺群给记者描绘的“陆巷一日”,淳朴而又充满活力。

然而,很多人并不知道,陆巷能顺利走上如今的旅游开发之路,着实下了一番功夫。王艺群介绍说,改革开放后,陆巷的村民为了改善生活条件,纷纷要建新房子,原有的古宅日渐破败,这座源自南宋的古村岌岌可危。1998年,民间资本就出资对南宋宰相叶梦德的故居——宝俭堂进行了保护开发,而政府也出资对王家祠堂、怀德堂进行修缮。2005年,苏州颁布全国首个地方级关于保护古村落的地方性政府规章《苏州市古村落保护办法》,得益于此,陆巷成为苏州第一个在政府与民间资本的共同运作下,以“镇旅游公司牵头,村民以古建筑入股,民间资本合作”的方式进行开发保护的古村。

“起初,村民不接受,甚至抗拒古村对外开放。”王艺群回忆说,开放前期经历了一段阵痛,但村民很快就体会到了其中的好处。整修后,村里的路平坦了,风景也美了,双休日农家乐家家爆满,几乎每家一年都能赚上十几万。以前,村里的水果都要挑到东山镇上去卖,现在还没挑下山,就被热情的游客以高价买走了。更重要的是,陆巷至今仍只有几家满足村民日常需要的商店,老街上并不开门面房,即便要开店,也要经过有关部门的批准,而且只能开有传统特色的小店,这份“执着”,让陆巷的古村魅力越来越浓,已经成了苏州古村落旅游的典型代表。

在太湖西山岛南端,有一座地形成如弯月形的古村,2500年前的春秋时期,吴王夫差携西施在此共赏明月,此处因而得名“明月湾”,简称明月湾。唐代,明月湾已闻名遐迩,大诗人白居易、刘长卿等曾在此留下过赞美的诗作,皮日休更是直言:“试问最幽处,号为明月湾。”



因为没钱保护,杨湾村很多有价值的老建筑已经岌岌可危

昨天下午,记者走进明月湾,映入眼帘的便是古村的标志——一棵树龄超过1200年的古樟,树冠如伞似盖,郁郁葱葱。树下,一名老人正在石凳上乘凉,他告诉记者,这树原来的主干因火烧、雷劈早就成了枯木,后来长出的新枝,依靠着枯木生长,所以俗称“爷爷背孙子”。相传,古樟是唐代诗人刘长卿访友时种的,虽无法考证,但村民“爱树如命”也是事实,抗战时期,曾有土匪以砍树为要挟,村民只能凑钱免灾,有的老人甚至还跪地求情,这才保住了古樟,树根位置的锯痕就是铁证。

一场台风刚刚过去,太湖边仍阴晴不定,时不时袭来一阵暴雨,但明月湾的村民却从来不用担心被“淹”,这得益于明月湾最大的特色“石板街”。明月湾的石板街建于清乾隆三十五年,总长1140米,共用4560余块金山花岗岩条石铺成,街道下面是数米深的排水沟,有民谣称“明月湾石板街,雨后穿绣鞋”,意思是大雨过后走在石板街上,即便是穿着绣花鞋也不会湿脚。更有趣的是,这条石板街至今仍保存完好且发挥着功能,人走在上面还能听到潺潺的流水声。

行走在明月湾,几步就是一处明清建筑。记者发现,清朝建筑黄家祠堂担当了“村史馆”的角色,邓家祠堂内成立了廉吏暴式昭纪念馆……这些明清建筑被修葺保护后,不是单纯地被“陈列”,而是发挥了新的作用。

“进来参观吧,马上就要下班了。”敦化堂前,一名中年女子向记者招呼道。仔细一听,才知道她原来就是住在敦化堂里的,旅游开放时间内,她便是这里的管理员,负责打扫卫生和检票,等到景点关门后,她便继续过自己的日子。

据了解,敦化堂是明代姚家老宅,至今仍是村民的住宅,2007年,同礼和堂、裕耕堂一起,由政府出资修缮后向社会开放。为确保村民利益,金庭镇政府以每月2.5元/平方米的标准向村民支付租金,而村民也被“吸纳”为这处景点的管理员。据统计,这样的“村民管理员”大约有30人,他们平日不出家门就可以“上班”。

日出而作日入而息,村民空闲下来,会把破旧的篱笆扎扎好,也会在房前屋后栽上四季花圃。棋盘式的老街井然有序,鸡犬相闻,颇有世外桃源的味道。据了解,明月湾是中国历史文化名村,也是苏州首批14个控制

保护古村落之一。如今,村内仍有常住村民100多户、近400人,以一个“活村庄”的形态,走旅游之路。成了不少人心中的休闲胜地。

■成功经验 保护古村与改善民生并重

根据去年11月国家颁布的《太湖流域管理条例》,金庭镇政府于7月底将明月湾村口太湖湖岸线以外的30多个水上农家乐木棚全部拆除,明月湾似乎又回到了最初安宁清新的样子。其实,保护明月湾的脚步从未停过,苏州市政协文史委特约研究员、金庭镇古村保护办负责人邹永明介绍,明月湾二期的改造也已经在筹备中了。

明月湾自2006年5月1日作为景点开放以来,给数十万游客留下了醉人的印象,也引来不少文化保护从业者前来取经。

2005年6月,苏州市文化遗产保护会议公布了全市14处控制保护古村落和59处控制保护古建筑,其中有7处古村落和26处控制保护古建筑在金庭镇境内,7年来该镇以明月湾、堂里和东村古村为重点展开了对古村落保护的探索。

“那时候的古村落都是一副又破又乱的面貌,全村的濒危古建筑数量日趋增加。”邹永明说,考虑到明月湾基础条件好、历史文化遗存多、古建筑多、村庄格局好,且其距石公山近并有一些农家乐已经开业,所以率先对其进行修复保护。

首先就是修老房子,首先对寺庙、祠堂进行修复,接下来对其余老房子进行立面改造,10几幢危房得到了修复。“保护第一,再结合环境整治开展村庄整治和旅游开发。”邹永明认为,保护修复明月湾的工作坚持以这一原则进行,是其收获好评的主要原因。“有了旅游,村里的电力和自来水要得到保障,而随之产生的大量污水决不能像过去一样流入内部河道或排水沟,为此村里在2006年开放景点之初先建设了一个日处理40吨污水的污水处理厂。随着游客大量涌入,这样的小型污水处理厂很快便捉襟见肘,2007年,村里再次投建规模为400吨的污水处理厂,这保证了村庄的整洁卫生。”

邹永明说,“邹永明说,这在实际中基本行不通,实际操作中,大多是像明月湾那样,由政府出资修缮,再付给产权人租金。如此一来,政府的投入十分庞大,却产出不成比例。去年明月湾共接待游客15万人次,实现营业收入100万元,然而,这些收入只能维持日常的工资开销,根本不能投入下一处古宅的修复。显然,单靠政府投入,无异于杯水车薪,但政策又规定农村宅基地不能转让过户,古宅就不能进入市场进行合理流转。对于有意购买古建筑进行开发保护的民间资本来说,只能“望宅兴叹”。“我们是勒紧裤腰带在保护一个古村落。”邹永明说,这在全国率先颁布《苏州市古村落保护办法》,小一部分古村落也得益于《办法》的实施,成功塑造了休闲旅游胜地的典范。但苏州大多数古村落居民年久失修,建筑破败,人去楼空的现象日益严重,一些居民由于缺乏保护意识,为改善生活水平将老宅拆除盖新房或修复古建筑,也只能通过租用的方式对古建筑进行有限使用,这在很大程度上打击了企业家们的积极性。“村民自己修不起,民间资本也没什么兴趣,财政又负担不起,这是

■政策突围 出台政策鼓励民资进入

古村落的保护很难,即便是光鲜的陆巷和明月湾也有着各自不可承受之重,这急需政策方面能够为它敞开一扇门。

苏州市政协委员史建华认为,社会力量的加入对于古村落的保护大有裨益。他在今年的苏州市两会后就提出,古村落修缮必须修旧如旧,代价非常大。拥有11个市级控保护的古村落的吴中区,未来五年需要用于古村落保护的经费高达25亿元。苏州全市所需的资金,就更为可观,光靠政府出资显然不够,而拥有这些建筑的村民往往没钱修复。正因为缺钱,一些古村落的不古建筑出现了墙壁倾斜、开裂等现象,却得不到及时修复。多位调研人员认为,吸引更多的社会资金参与,是解决这一问题的出路所在。而社会资金的参与,又会碰到土地属性、房屋产权等无法绕过的问。

邹永明说,2005年以来,明月湾保护已累计投入近7000万元,这对一个镇来说十分不容易。古宅修缮十分昂贵,修一座可能几十万,也可能几百万。2009年,金庭镇引进投资单位垫资500万元抢救苏州市级文保单位、清代建筑徐家祠堂,这相当于金庭镇一年可支配财政支出的十分之一。

许多居住在古宅中的村民,无力按照文物要求投入巨资进行修缮。“按照文物保护法的规定,如果房屋产权人无力维修,政府有责任对文物进行抢救,然后向责任人结算费用。”邹永明说,这在现实中基本行不通,实际操作中,大多是像明月湾那样,由政府出资修缮,再付给产权人租金。

如此产生,政府的投入十分庞大,却产出不成比例。去年明月湾共接待游客15万人次,实现营业收入100万元,然而,这些收入只能维持日常的工资开销,根本不能投入下一处古宅的修复。显然,单靠政府投入,无异于杯水车薪,但政策又规定农村宅基地不能转让过户,古宅就不能进入市场进行合理流转。对于有意购买古建筑进行开发保护的民间资本来说,只能“望宅兴叹”。

“我们是勒紧裤腰带在保护一个古村落。”邹永明说,这在全国率先颁布《苏州市古村落保护办法》,小一部分古村落也得益于《办法》的实施,成功塑造了休闲旅游胜地的典范。但苏州大多数古村落居民年久失修,建筑破败,人去楼空的现象日益严重,一些居民由于缺乏保护意识,为改善生活水平将老宅拆除盖新房或修复古建筑,也只能通过租用的方式对古建筑进行有限使用,这在很大程度上打击了企业家们的积极性。“村民自己修不起,民间资本也没什么兴趣,财政又负担不起,这是

古村保护的最大难题。”邹永明说。

转机来了,今年6月,苏州市政府出台了《关于加强苏州市古村落保护和利用的实施意见》(以下简称《意见》),古村落保护中最棘手房屋产权问题,有了明确的解决办法。根据《意见》,宅基地将打破“不可买卖”的局面,邹永明说,《意见》出台后,村落中的古建筑则可以由政府或国企打包回收,转宅基地为国有土地。改变产权人后,古建筑的修复可以吸引民间资本来做。民间资本负责对古建筑进行修缮,并且严格按照文物部门的相关规定对房屋进行有限利用,便能买下房屋,出让房屋所得资金将投入下一幢古建筑的修复工作,这样一来,古村落保护在资金方面就能循环起来了。

邹永明说,《意见》,不管是个人还是企业,每修复一处古村落,可获得文物保护部门500万元的奖励。另外,古村落核心区内的房屋一律停止新建和翻建,如要建房,要至古村落预留建设区域及新农村建设地块,补偿业主原房屋评估价的30%;对具有一定价值的建筑,则按照建筑的历史文化价值进行登记评估,给予20%至50%的补偿。古村落高度集中的吴中区迅速对《意见》展开研究,并于7月31日召开了全区会议,就如何落实《意见》,东山和金庭镇都汇报了各自的打算。这次会议确定了古村落保护的主体是当地政府、国资公司,古村落保护不仅仅是几个古建筑的保护,还包括古井和古街巷等;古村落迁建要有规划建设预留区,给古村落村民一条出路……吴中区副区长周晓敏还提出,杨湾村明年要列入修复计划,但不能重复陆巷的模式。

苏州市文物局局长尹占群告诉记者,2005年,苏州在全国率先颁布《苏州市古村落保护办法》,一小部分古村落也得益于《办法》的实施,成功塑造了休闲旅游胜地的典范。但苏州大多数古村落居民年久失修,建筑破败,人去楼空的现象日益严重,一些居民由于缺乏保护意识,为改善生活水平将老宅拆除盖新房或修复古建筑,也只能通过租用的方式对古建筑进行有限使用,这在很大程度上打击了企业家们的积极性。“村民自己修不起,民间资本也没什么兴趣,财政又负担不起,这是

□现代快报记者
孙佳梓 王玲玲 文攝

明月湾古村因为有足够的财政投入,得到了妥善保护,但谁也无法保证,这样的投入可以一直持续下去

