

江门侨房复活记

修复的是「根」
复活的还有「记忆」

A 活化实践
从单体民宿到集群开发

翘庐 1922 民宿位于台山市台城街道泡步村,建于1922年,由旅缅甸华侨、华裔建筑设计师朱锦耀设计兴建,已闲置荒废近40年,直至遇到草坪里开发者、云翠谷文旅投资发展有限公司董事长林志成。经沟通协调,朱氏家族将翘庐托管给林志成开发。自去年10月运营以来,翘庐1922周末房间基本处于满订状态,目前已实现项目收支平衡。现在,林志成仍忙个不停,他计划开发村后2公顷竹林,规划步道系统,打造微度假空间,以期能让游客慢下来,触摸乡土、拥抱自然。记者注意到,林志成巧妙利用屋顶空间,使得游客可以登高眺望,将远山、炊烟与错落的屋脊尽收眼底,从而从全新视角体验侨乡特有的乡土气息。

与此同时,在开平市塘口镇裡村,坤球文化产业(广东)有限公司开发的开平世遗1905国际艺术村项目则呈现规模化活化路径。该公司副总经理郭松培几乎每天都会到项目施工现场,如遇到需要协调事宜,塘口镇成立的工作组会提供贴身服务,及时调处。这位2009年初次到访便被村落“水系绕村、竹树葱郁”生态打动的项目负责人,正在推动一场跨越百年的文化对话。

作为“百千万工程”重点项目,开平世遗1905国际艺术村项目修缮4个自然村80座民居及17座居庐(含30余座百年古建),首创“一古建一工作室”模式引入国际艺术家驻留。郭松培表示,项目将坚持“让侨乡文化走向国际,让华侨乡愁有地可依”的理念,使濒危建筑转化为文化交流载体。

该项目特邀先锋书店设计团队,在“不破坏古建筑原有风貌”原则下注入现代艺术语言。目前开工的一期工程包含独栋旗舰民宿、艺术馆集群及水系、稻田艺术区改造,预计今年底完工并对外开放。

从单体民宿到集群开发,翘庐1922与开平世遗1905国际艺术村的实践,折射出江门侨房活化的多元路径。这种探索在政策东风下形成规模效应——乘着实施“百千万工程”与乡村振兴战略,以翘庐为代表的民宿,以裡村为代表的侨村,以赤坎华侨古镇为代表的侨圩、以长堤历史文化街区为代表的街区,或将成为江门侨房复活的核心引擎,共同推动侨乡历史文化保护与乡村振兴的深度融合。

其中,民宿增长态势明显。数据显示,全市民宿数量从2019年的27家、2020年的52家、2021年的79家、2022年的107家、2023年的130家,到目前已达193家。

焕发新生的历史街区、特色民宿、侨乡村落与侨圩古镇,不仅极大地丰富了江门的文旅业态,更打响了独具侨乡特色的文旅IP,为全市文旅市场注入强劲活力,有效带动消费增长。相关数据便是最直观的证明:今年上半年,全市接待游客1250.39万人次,旅游收入140.67亿元,同比分别增长17%和23.9%,文化体育娱乐业营收增幅更高达44.42%。

B 火爆逻辑
资源禀赋与创新探索的双重驱动

江门侨房活化保育为何那么火?

江门作为著名侨乡,开平、台山两地拥有近百座侨城、4000余条侨村、3000余座碉楼,此外还有遍布乡间、千姿百态的洋楼,这些兼具中西特色的侨建筑是散落在侨乡的瑰宝,长期以来处于“沉睡”状态。其中,开平碉楼与村落申报世界文化遗产成功后,侨乡独有的建筑与村落为世人所知。而正是其申遗成功,为侨房活化提供了独特的资源基础。

近年来,随着个性化旅游新消费趋势与乡村振兴战略的叠加效应,江门固有的侨文化资源禀赋加速激活,特别是随着“百千万工程”的深入实施,为侨房活化保育创造了广阔的发展空间。在此背景下,侨乡大地正兴起一股“侨房复活”的热潮,让沉睡的历史记忆重新焕发生机。

这一进程因《狂飙》电视剧的热播而获得意外推动力——剧中频繁出现的骑楼等侨乡特色建筑,让江门“天然摄影棚”的美誉广为人知。这些成为影视取景地的侨乡建筑,恰恰是侨房活化保育成效的生动注脚。

“天然摄影棚”的背后,是江门市系统性推进侨房活化保育的扎实工作。为夯实保育基础,我市首先从摸清存量家底入手:结合历史建筑保护工作对全市269处历史建筑开展安全评估,建立修缮项目库并有序实施;评选确定第一批22名侨界名人故(旧)居保护名录,针对性开展修缮利用展示。台山市更组织专项侨建筑普查,建立涵盖建筑概况、产权归属、侨房故事的数据库,对台城历史文化街区1191座侨建筑实行“一楼一档”动态管理。

在摸清家底的基础上,制度保障体系同步构建。我市先后出台《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》《江门市关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的若干措施》《江门市华侨华人文化交流合作促进条例》等一系列政策法规,为历史文化保护传承提供了坚实的制度支撑。

针对侨房活化中的核心难题,江门创新工作机制破解产权瓶颈:一方面建立跨境协调机制,通过江门市华侨华人离岸公共法律服务中心及海外远程视频公证试点,与我国驻外196个使领馆合作,为全球华侨处置国内资产提供便利;另一方面首创“碉楼托管”模式,开平市在保持产权不变的前提下,由业主委托政府管理侨房。目前已有62座碉楼与民居通过该模式实现有效保护与活化,达成业主利益与政府保护的双赢格局。

在具体实践层面,赤坎华侨古镇的开发建设成为侨房活化的标杆案例。作为全省整县推进文旅融合发展首批试点、粤港澳大湾区西翼唯一试点,江门聚焦“华侨文化+滨海旅游”特色主题,统筹开平、台山文旅资源,不断丰富文旅产品和业态体系。在此

框架下,开平市聚焦建设世遗风貌文旅融合发展产业园,推动塘口、赤坎、百合、蚬冈四镇连线成片发展,通过龙头企业与重大项目带动区域协同。成效层面,目前已累计引入商业服务项目212个,今年上半年接待游客同比增长15.13%,展现出侨房活化与产业发展的良性互动。

←台山光大学校民宿成为闲置侨房活化利用的标杆之一。



C 开发模式
多元主体的特色探索之路

在江门侨房活化实践中,不同主体探索各具特色的开发模式,为侨乡资源转化提供了可复制的样本。退伍军人、江门市领航旅游发展有限公司负责人谢沃根将开平市塘口镇凤仪里从荒废10年的无人村打造成国家3A级景区,成为广东首个个人运营华侨建筑类型的3A级景区案例,实现从“救房”到“兴村”的跨越。

这份蜕变始于对文化根脉的坚守。“老一辈血汗钱建的房子不能在我们这代倒塌”,正是怀着这样的信念,谢沃根决定挖掘老侨房“躲在深闺”的文化价值。当时,他用一个月时间通过传真签署托管协议,与村民签订20余栋侨房的租赁协议,让村民自愿委托修缮以传承祖辈遗产。团队累计投入2000余万元,通过修旧如旧的方式修复漏水屋顶,提升建筑外立面,让濒危侨房重获新生。

利益协调机制是项目可持续的关键。谢沃根秉承“小舍小得,大舍大得”原则,构建起“共生共荣”的长效机制。他将景区车位免费提供给村民经营并免除租金、水电费,同时让村民享受门票收入12%的提成。这种收益共享模式激发了村民的参与热情,形成“房屋租金+门票分成+公共区域租金+免费商铺经营”的多元收益体系,村集体也通过场地租赁获得稳定收入,带动了村民实现家门口就业。

在具体实践中,谢沃根团队探索出刚柔并济的协调艺术。开发上塘村项目时,他们主动退让80平方米的公共已租房屋给村民修路,拆改民宿庭院换取信任;面对某次村中的竹林归属争议等纠纷,依法依规去劝导,最终证实土地为公共资源后妥善解决。这种务实灵活的做法,为企业与村民建立长期合作奠定了基础。

政府与村集体的支持构成模式落地的重要保障。正如郭松培所体验到的,政府通过托管模式整合侨村老建筑与土地资源,大幅降低企业对接成本;村集体发挥桥梁作用,让村民通过租金和优先就业等直接受益,形成“政府引导-企业运营-村民参与”的良性循环。

另一种被媒体关注的模式是开平市侨乡故事民宿,碉楼部落民宿主理人张小明总结的“CCG+”模式。作为开平市首家升规入统的民宿经营者,他将村集体(Village Collective)、村委会(Village Committee)、地方政府(Local Government)作为协同发展主体,结合民营企业、行业等相关方,通过明确利益分配和整合资源开发,推动乡村文旅可持续发展。

在“CCG+”模式框架下,各方权责清晰:企业负责投资改造与运营管理,政府提供基础设施等配套服务,村集体承担资源协调职能。依靠该模式,张小明成功开发了侨乡故事民宿,并以协同发展理念,民宿与百合镇政府、华农艺术学院合作共建两龙村研学基地,校方设计百合饺子IP形象,更生动地讲好百合故事,三方合作既活化保护了老侨房,又赋予其文化传播新功能。这种多元主体协同的开发模式,为侨房活化注入了专业资源与持续活力。

D 挑战与破局
探寻平衡保护与发展的长效路径

在侨乡江门,侨房活化正迎来机遇与挑战并存的发展拐点。一方面,赤坎华侨古镇、立园等龙头景区形成强大流量磁场,为周边民宿提供天然客源基础。“我们的项目距离赤坎华侨古镇仅2公里,既能承接景区溢出客流,又能以艺术村特色形成差异化体验。”郭松培的观察揭示了区位优势带来的发展契机——随着深中通道通车及路网建设完善,侨乡文化与世遗资源的价值正加速释放。

然而繁荣背后隐忧渐显。江门民宿从2019年的27家,增长到目前的193家,江门部分民宿经营者担心,这种“狂飙式”的增长或暗藏风险,同质化竞争或易引发价格战,服务质量或因扩张过快出现下滑。

台山一家民宿负责人表示,近两个月,游客消费略显疲软,“穷游”与“打卡式旅游”盛行,游客人均消费持续走低。

位于台山市四九镇南村艺术部落,由一座废弃侨校改造而成,发展成为休闲住宿、书画创作、研学等于一体的业态,在业内闻名遐迩。目前,台山南村艺术部落面向客源萎缩,迫使其调整经营策略,计划从纯艺术展览等转向更亲民的文旅研学项目。

基础设施与政策支持的滞后同样制约发展。远离市中心的侨村内打车难,缺乏“小电驴”等接驳工具,导致游客“点与点串联不便”等问题。“我们需要针对乡村实际痛点的精准施策。”张小明建议政府在电动自行车保险护航、用工社保保障等领域提供实质性支持。

面对多重挑战,行业正在探索差异化破局路径。空间维度上,形成“单体民宿-集群开发”的梯度布局:翘庐1922等小型项目深耕竹林步道、屋顶观景等微度假体验;开平世遗1905国际艺术村则以“一古建一工作室”模式,引入国际艺术家驻留创作,打造文化交流平台。内容创新上,张小明团队实践的“三阶段演进模型”颇具参考价值——从早期“住老房子”的基础需求,到中期“乡村场景体验”,再到当前“文化IP+高端进阶”,通过持续迭代实现消费升级。他认为,具备“文化差异化+稳定客源+成本管控能力”的民宿,如主打侨文化、主理人深度参与运营的民宿将持续盈利。

文化IP的打造成为突围关键。与开平碉楼的鲜明形象相比,台山侨房资源虽丰富却缺乏辨识度。台山光大学校民宿主理人陈德庆认为,当地并不缺乏资源,亟待通过系统挖掘与创新转化构建品牌辨识度,形成自己的特色IP,讲好侨乡故事,让沉睡的文化资源转化为市场竞争力。

8月31日,在台山翘庐1922咖啡店里,主理人、美籍华人青年李曼禧自创的腐乳咖啡依旧吸引着来来往往的客人。虽然暑假旺季已过,店内却不显冷清,这款融合侨乡风味的创意饮品备受青睐,这也让李曼禧对侨房活化的前景充满信心。这处百年侨宅的新生,正是江门侨乡唤醒“沉睡”侨房资源、探索农文旅融合发展的缩影。

作为全国著名侨乡,近年来,江门以侨房活化保育为重要抓手之一,系统推进建筑修复、文化赋能与产业导入,犹如找到一把解开乡村振兴的钥匙,逐步打开以文旅、以旅兴乡的新局面。如今,这些历经重生的老侨房,正如一杯精心萃取的浓郁咖啡,将历史韵味与时代创新交融于杯,散发出愈发醇厚且独特的文化香气。

文/图
江门日报记者
赵可义 朱磊磊
实习生 卢欣怡

记者手记

乡愁“暖”了乡村“兴”了

对于侨乡江门而言,侨房活化保育从来不是简单的建筑修复工程。当斑驳的骑楼重现光彩,当沉寂的碉楼再闻人声,这些承载着百年记忆的建筑,正以精神纽带的身重新定义着“根”的意义——不仅是砖石结构的物理留存,更是华侨精神家园的当代延续。

在台山翘庐1922,这种精神传承被具象化为温暖的仪式感。去年开业当天,主理人林志成将碎木制作成手串,连同那句“无论你去哪里,这里始终是你惦记的家”的题字房屋照片,都重交到原屋主朱锦耀的12位后人手中。如今这些信物已随侨眷散落全球,成为永不褪色的乡愁坐标。“如果房子塌了,家乡就失去了惦念的锚点。”林志成的感悟道出本质——侨房是维系海外游子与故土情感的最后纽带。

对海外华侨而言,侨房作为祖产,其核心价值早已升华为一种情感与文化的归属。今年春节,一位70多岁的老华侨回到张小明侨乡故事民宿的租居地时,面对修缮一新的老宅感慨万千:“上次回来还是几年前,那时荒草比人高,根本不能靠近,与现在真是天壤之别。”张小明与房屋主人攀谈时,对方不太在意房屋租金与管理问题,只是表示:“房子修好,有人照看,就行了。”这种深沉厚重的情感共鸣构成了侨房活化真正动人之处。

建筑的重生,不仅焕发了历史风貌,更悄然凝聚着社区人心。台山光大学校民宿内那口校钟的故事,恰是这种转变的生动注脚。这口兼具报时、报警功能的西式铜钟,曾是华侨引入现代生活方式的象征。学校停办后,钟楼荒废三十余载,村民却用最朴素的方式守护着这份遗产——当盗贼试图偷运时,是村民发现并阻止盗窃行为。民宿主理人陈德庆在修复工程启动时,从最初遭受到村民的冷眼旁观,到后来的主动献钟,态度的转变,折射出侨房活化对社区凝聚力的重塑。

从朱锦耀后人珍藏的照片,到那位老华侨地向“房子修好了就行了”,共同勾勒出侨房活化的深层意义:华侨的根,永远扎在故有的土地上。而这些重获新生的侨房,正在成为凝聚乡情、引进人才、创造就业、振兴产业的多功能平台,既守护了侨乡的文化根脉,又为乡村振兴注入了可持续的发展动力。

↑游客在翘庐1922观景口落。

