

# 江门老建筑活化办公新宠

从零星改造到规模兴起

午后阳光透过花格窗，洒在斑驳的青砖上，云上共造创意设计有限公司运营总监梁文辉，坐在由老祠堂改造而成的办公室里，眼前是翻新打造的园林小景，身后是保留完整的百年老墙。

这栋有着百年历史的老祠堂，在沉寂多年后，重新焕发生机。

如今在江门，像这样被重新激活的老建筑越来越多。它们不再是城市中被遗忘的角落，而是变身成为一个个独具韵味的办公空间。从个人自发改造，到企业批量收房装修、专业出租运营，老建筑活化办公空间已从小众选择，逐步发展成一种新兴业态。

为什么越来越多人告别光鲜亮丽的写字楼，转身走进这些“上了年纪”的老建筑？记者对此进行了深入采访。

文/图 江门日报记者 陈倩婷



云上共造创意设计有限公司改造老祠堂作为工作室。

## 现象 在老建筑办公的人越来越多

在江门市蓬江区丹灶古村，拥有百年历史的培英书室，曾是族学、村小学、生产社和工厂，后来一度荒废闲置，墙面霉烂、瓷砖斑驳。如今在谭伟媛的手里，这里变身书香萦绕的莘野庐工作室，成为集个人创作、非遗教学、陈皮产品经营于一体的复合型文化办公空间。每到周末，孩子们围坐一堂研习书法、体验拓印，沉寂多年的古老书室，再次响起琅琅书声。

丹灶古村自古文风兴盛、华侨众多，早年侨胞回乡建房兴业，留下了大量保存完好的百年侨屋与历史建筑。钟情于老建筑的谭伟媛，2015年便在此租下第一栋老宅，改造为文化工作室；2019年，她又租下了约180平方米的培英书室。

踏入莘野庐工作室，白墙灰瓦间透着简约的现代气息，展示架上陈列着谭伟媛悉心收藏的书籍、陶瓷茶杯等物件，古韵与新意悄然相融。“之前这里被分割成10多个小车间，长期作为工厂使用，破坏很严重。我们花了近一年时间修旧如旧，尽力还原它本来的模样。”在她心中，老建筑是不可再生的珍贵文化资源。

这份厚重的历史文化底蕴，正吸引越来越多文化工作者走进古村老宅。与莘野庐工作室相隔不远的广东粤湾环境科技有限公司，同样由一栋老村屋改造而成。170多平方米的空间里，复古雕花木门、古朴墙面、雅致庭院，与现代办公设施相映成趣。该公司负责人谢莹介绍，除了办公区，还设计了吧台、餐厅和她的

个人工作室，空闲时练书法、看书，将工作与生活融为一体。

在江门市蓬江区篁庄社区，老建筑活化的热潮更盛。云上共造创意设计有限公司租下了村里的老祠堂，在庭院中心打造了园林水景。广州粤凯园林绿化有限公司更是在篁庄社区租下了10余套老村屋，将其打造为兼具实用性及观赏性的园林式办公空间，然后对外出租。

如今，选择进驻老建筑办公的人越来越多：传统文化手艺人、创意设计团队、心理咨询从业者、电商与培训创业者……从零星改造到规模开发，办公空间成为老建筑活化的新方向、新潮流。

## 原因 考虑工作环境和性价比

为什么越来越多人愿意把办公室搬进老建筑？最直接的吸引力，是老建筑带来的心态改变。“以前在写字楼，大家挤电梯、赶进度，工作节奏快、压力大。现在搬进老建筑，环境安静舒适，人更容易静下心来，灵感也更足，员工们都很喜欢这种慢下来的办公氛围。”谢莹说。

更重要的是，江门不少老建筑本身就有故事：学校、祠堂、侨房，一梁一柱都藏着历史底蕴。对设计师、文创从业者而言，老建筑的肌理、木构件、青砖、石板，本身就是灵感库。现代设计与古老结构碰撞，形成独一无二的空间气质，这是标准化写字楼无法复制的。

“过去在写字楼，面对工业建筑，设计变成

了机械化的输出，失去了乐趣。搬进老房子后，环境让人慢下来，放松状态下更容易产生真正的灵感。”梁文辉说。

在老建筑办公，本质上是当代人对高质量工作与生活的主动选择。在经过改造后的老建筑，环境安静、节奏放缓，没有拥挤人流，拥有更私密放松的工作氛围，上班族少了紧绷感，多了归属感。

与此同时，高性价比也是老建筑备受创业者青睐的原因。谭伟媛在接受采访时坦言，无论选择哪种办公空间，想要拥有舒适的环境，都需要投入一定的装修成本。老建筑因年代久远，改造费用

比普通写字楼装修更高，但租金上的优势，能把这部分投入补回来。她给记者算了一笔账：“市区商圈里，30多平方米的商铺，月租金3000多元；老村屋，面积近180平方米，租金加水电费，每个月还不到2000元。”

广东粤湾环境科技有限公司租用170多平方米的老村屋，签了15年租约，前5年免租金，5年后每年1万元，平均每月不足1000元，远低于同面积写字楼的租金。对于初创团队、小微工作室、自由职业者来说，老建筑极大降低了创业门槛，用更少的成本，换来更舒适的办公空间。

## 业态 企业入局“收改租”

当个体选择汇聚成流，一种新的业态便悄然成型。

在地产园林行业打拼多年的黄秋荣，敏锐地捕捉到了老建筑活化办公空间的商机。从2023年起，他所在的公司广东粤凯园林绿化有限公司在篁庄社区探索老村屋的“收房、改造、出租”新模式。

“老建筑改造投入大、耗时长，针对这个痛点，我们在2023年租了篁庄社区一间老村屋做办公室试点，发现效果很好。”黄秋荣告诉记者，目前，带院子更好租，现在的人都想要舒适的园林式户外空间，因为这不仅能够满足实用性休闲需求，还能丰富精神上对美的事物的追求。”黄秋荣说。

这种“拎包入住”式的老建筑改造，精准对

接了市场需求。目前，这10多套房源已租出7套，租客包括教育培训、康复治疗、电商直播、茶文化、心理咨询等各类工作室。“月租金约四五千元，虽然价格与普通写字楼相差无几，但租户省下了装修费，而且附带园林小院，环境更优，所以更有性价比。”黄秋荣介绍。

江门市嘉毅房地产经纪有限公司总经理邓桐棠认为，由运营企业规模开发，将老建筑改造为办公空间，具备可持续发展潜力，且能实现多方共赢。对村民而言，不仅增加了租金收入，更盘活了闲置的老村屋；对政府和村集体来说，既降低了老旧房屋的维护与管理

成本，消除了安全隐患，又让村内公共资源得以重新利用；对运营企业来说，通过低成本租入特色物业，改造出租，是一个稳定长久的收入。

然而，这一模式也面临现实痛点。邓桐棠指出，一方面沟通成本高，运营方需要面对几十户甚至上百户业主，统一意见需要投入大量时间和精力；另一方面是前期投入成本高、资金回收周期长，老旧民居普遍年久失修，改造投入大，投资回本周通常要在8年以上，对企业资金链是不小的考验。



老建筑环境安静舒适，越来越多人喜欢这种慢下来的办公氛围。

## 趋势 从活化利用到多方共赢

老建筑活化办公空间的兴起，并非简单的复古怀旧，而是城市发展到一定阶段的必然产物。

“这是社会心态的转变。”邓桐棠认为，过去大家拼命赚钱、拼数量、拼时间，现在更多人开始重视生活品质、精神愉悦和工作的意义。尤其是创意、文创类行业，需要松弛的环境来激发创造力。

在全省大力推进“百千万工程”的背景下，老建筑活化迎来了政策与市场的双重机遇。办公空间作为老建筑活化的一个重要方向，正

展现出广阔的发展前景。

“毗邻江门的佛山、中山的旧房改造这方面发展的比较成熟。在江门，市场空间很大。”黄秋荣表示，他们的改造模式契合美丽乡村方向，团队盘活闲置资产，美化人居环境，吸引人流，还能实现盈利，是多方共赢。

“位置是关键。”梁文辉分析，目前受欢迎的，多是位于城市近郊、城中村中取静之处，交通便利，方便会客。而那些偏远的古村落，虽然更有味道，但因交通不便，很难商业化办公，只适合休闲自用。

对于未来，黄秋荣的计划是提升品质、做出差异化。“不能简单复制，老建筑的资源是有限的，要做得小而精，有特色。”

邓桐棠认为，盘活老建筑关键在于提炼本土文化与特色理念，要植入文化内核，避免单纯靠租金盈利，否则容易在首批租户流失后难以维系；同时，构建产业链条，深挖特色文化品牌，吸引更多产业集聚，最终形成集文旅休闲、创意办公于一体的特色地标，让老建筑活化真正走进深远。

## 我市举办“投债贷”重点项目对接专场活动 推动资金与项目“双向奔赴”

“园区基建正处于关键阶段，这场对接会恰逢其时！”3月24日，2026年江门市“金融活水 润泽侨都”——“投债贷”重点项目对接专场活动现场暖意融融，江门大型产业集聚区蓬江先行启动区项目负责人翻阅着金融产品清单，由衷感慨，“通过政府牵线搭桥，我们可以精准匹配金融方案，融资效率大幅提升。”

春潮涌动，战鼓催征。放眼江门重点项目建设一线，塔吊林立、机械轰鸣，建设者们抢工期、赶进度，一派热火朝天的繁忙景象。这场由人民银行江门市分行、江门市政府办公室联合主办，市发展和改革委员会、市财政局共同指导，交通银行江门分行承办的活动，正以务实举措为金融资源与重点项目架起高效对接之桥，推动资金与项目的“双向奔赴”。

江门日报记者 陈倩婷

### 发布“三项清单” 融资不再“大海捞针”

本次活动聚焦“投债贷”重点项目，现场发布“三项清单”——项目对接清单、政策支持清单、金融产品清单，清晰列明项目概况、融资需求、政策解读等关键信息，让融资对接从此告别“大海捞针”。

记者在现场看到，项目对接清单涵盖全市7个重点项目，总投资金额高达92.68亿元，覆盖新能源、高端装备制造、现代农业等多个领域。每一个项目都清晰地标注着融资需求、建设进度，一目了然。

“这些项目都是江门市未来发展‘压舱石’，金融机构的支持至关重要。”人民银行江门市分行有关负责人表示，通过清单化管理，让银行机构对项目情况一目了然，为精准对接提供了清晰的“导航图”。

打破壁垒、创新模式，才能让银企对接更高效、更长效。本次活动创新采取多元化对接方式，推出三大特色举措——

第一招，现场开展融资需求摸排。向参会企业派发融资需求调查表，全面掌握企业具体资金需求、意向合作银行等关键信息，为后续精准对接筑牢信息根基。

第二招，搭建现场推介交流桥梁。4家项目方代表逐一推介项目亮点，阐述金融服务诉求，交通银行作为本次活动的承办单位，现场解读适配的融资产品、授信政策、贷款政策及专属服务方案，推动供需信息高效互通、精准匹配。

第三招，建立长效沟通机制。以银企交流群为载体，现场引导银行机构、项目方代表扫码入群，打破“一次活动、一次对接”的局限，畅通后续融资需求对接、问题反馈渠道，实现银企合作常态化、长效化。

### 首批“投债贷”授信超15亿元 金融护航项目“加速跑”

今年2月，人民银行江门市分行、江门市政府办公室、江门市发展和改革委员会、江门市财政局四部门以“投债贷”联动工作为抓手，组织银行机构开展2026年首批重点项目融资对接工作。

活动现场，开平市发展和改革委员会、新会区、台山市、恩平市财政局等部门分别汇报了首批项目建设进度，让银行机构全面掌握项目最新推进情况。目前，首批“投债贷”项目已获得银行授信超15亿元，为项目落地见效注入强劲金融动力。为了让金融服务更贴合

重点项目需求，江门市各家银行机构也在不断推陈出新。在活动现场发布的“金融产品清单”中，记者看到了许多针对性强、接地气的创新产品，为项目建设提供了多元化的资金保障。

本次对接活动通过多元化对接方式，成功搭建起银企三方沟通桥梁，有效促进了信息互动与需求精准对接，实现了金融资源与项目需求的高效匹配，为江门市重大项目建设注入源源不断的金融活水，助力侨乡实体经济高质量发展迈出坚实步伐。

## 个人养老金 如何从“有”到“优”？

当前，我国人口老龄化进程持续加快，多层次养老保障体系建设提速，个人养老金作为养老第三支柱的核心，自全国推广以来步入关键发展期。数据显示，制度实施至今开户人数持续增长，但“开户不缴存、缴存金额低”“产品同质化”等问题凸显，如何破解发展堵点、激发市场活力，成为金融与民生领域热议的焦点。

中国人民大学教授董克用：个人养老金制度成绩斐然、开局良好，完成了我国多层次多支柱养老保险体系的“最后一块拼图”。现阶段核心短板在于产品适配性不足，未来需探索扩大第三支柱资金来源，针对不同年龄阶段、风险偏好、资产背景的群体，打造差异化、个性化养老金融产品，同时加强银行、保险、基金等金融机构同业合作，推进产品集约化发展，切实提高个人养老金参与深度，让制度红利惠及更多人群。

清华大学五道口金融学院教授朱俊生：当前个人养老金制度处于“规模扩张快，但运行

质量偏低”的阶段，开户热度高但资金转化效率低是主要痛点。要打破这一困境，一方面要优化税收优惠政策，扩大政策普惠性，覆盖更多中低收入群体；另一方面要提升产品长期投资价值，丰富稳健型、收益型产品供给，破除产品同质化瓶颈，同时加强全民养老投资教育，引导民众树立长期养老规划意识，推动制度从“广开户”向“真参与、多缴存”转变。

全国政协委员、南方科技大学副校长金李：推动个人养老金可持续发展，需创新激励模式与服务机制。建议探索“财政补贴+税收递延”双重激励模式，对低收入、年轻群体给予缴费财政补贴，打破仅依靠税收优惠的局限，让政策红利更普惠；同时优化产品设计，开发适配年轻人需求的灵活型产品，缓解大众对资金长期封闭运行的顾虑，还要推动养老三支柱协同衔接，打通数据与服务壁垒，助力个人养老金制度真正成为养老保障的重要支撑。

（傅雅蓉）