



开栏语

碉楼矗立，守望百年乡愁；共富路启，书写时代新篇。

在开平的“百千万工程”答卷上，共同富裕是最厚重的底色。村集体经济如何壮大？联农带农怎样落地？“家门口”的就业何以持续？公共服务如何惠及每一个角落？今日起，本报特开设“百千万·碉楼共富路”栏目，聚焦模式创新、总结实践经验，以一个个鲜活样本，讲清楚“怎么富”的路径，说明白“靠什么富”的底气。

让我们沿着碉楼下的共富路，看见开平探索，听见振兴强音。

水口镇首个“工改工”项目盘活低效工业用地 “空间革命”破解土地制约瓶颈

沿着国道 G325 线水口段驱车而行，一栋崭新的多层厂房在路旁格外醒目。外墙颜色米白与浅灰相间，规整的窗户在阳光下泛着光泽，一层临街铺面玻璃通透，不时有客户推门而入。这里曾是铁皮棚屋杂乱无章、巷道狭窄货车难入的沉寂地块。如今，作为水口镇首个落地的“工改工”标杆项目，后溪村这片 7527 平方米土地用“空间革命”换来了“重生”。

数据最为直观：改造范围总面积 7527 平方米，总建筑面积约 1.58 万平方米，比改造前增加 1.1 万平方米，实现“工业上楼”，容积率从 0.6 提升至 2.1，年租金收益从 18 万元跃升至 56 万元，增长超 3 倍；引进“前店后厂”型企业 2 家、卫浴生产企业 4 家、临街配套商铺 11 家，企业预估年产值超 1100 万元，商铺预估年营收 700 万元。

更令人振奋的是这场“空间革命”带来的民生温度。该项目建设与运营过程中，预计创造就业岗位超 100 个，本地农村劳动力在“家门口”就能找到稳定工作。村集体利用获得的收益持续投入民生改善、人居环境整治和公共服务提升等领域，让村民不仅享受租金分红，更收获宜居宜业环境。

以工兴村、富民强村，水口镇后溪村正走出一条产业升级与乡村振兴同频共振的发展新路。

文/图 江门日报记者 敖转优

向存量要增量的“空间革命”

后溪村“工改工”项目地块紧邻沈海高速水口收费站，地处水暖卫浴产业集聚的“黄金地段”。此前的 10 余年间，这片土地被零散的铁皮厂房占据——屋顶锈迹斑斑，不少空间堆放杂物；厂区间巷道狭窄，货车进出需要反复倒车；容积率仅 0.6，年租金仅 18 万元，低效的利用状态与周边不断升温的产业氛围形成鲜明反差。

水口镇是国内知名的水暖卫浴重镇，五金加工、卫浴制造企业沿国道两侧绵延铺展。然而，土地开发接近饱和的现实，让“向存量要增量”成为绕不开的议题。“城镇化和产业升级倒逼我们转型，低效用地成了发展瓶颈。”江门市人大代表、后溪村党总支书记谈健彬算了一笔账：村集体收入长期徘徊低位，村民守着“金饭碗”却吃不上“产业饭”。“这片土地设在国道边，交通条件好，收益却年年上不去，村民有意见，村干部也着急。”他说。

改变始于“百千万工程”的推进，水口镇将目光锁定在这片低效地块的改造上。没有现成经验可循，镇村干部联动第三方规划机构开展 10 多次摸排调研，从土地权属到承租户合同期限，从水电路线布局到周边交通流量，每一个细节都反复梳理。



百千万·侨乡主理人

整洁的村道小巷里藏着一间别有洞天的“乡住小院”，院内的壁画和装饰都是前来研学的小朋友的作品。青砖黛瓦的老侨房里，烟火气扑面而来，游客、村民围坐在一起揉粉制糕，体验传统手作乐趣。这里是位于开平市百合镇儒东村委会龙厚村的“乡住小院”糕艺馆。

这间小院原本是一栋闲置多年的侨房，经过返乡青年谭宝琳的“微改造”，变身糕艺体验工坊，以“美丽庭院+庭院经济”的模式，把传统手工艺、研学教育、侨乡文化融为一体，既带动村民“家门口”增收，又搭建起侨胞情感联结的桥梁，生动诠释了“百千万工程”在侨乡大地的落地实践。

文/图 江门日报记者 李淑珩

留住老建筑的岁月记忆

走进“乡住小院”糕艺馆，这里没有大刀阔斧的翻新痕迹，老侨房原有的建筑肌理完整保留，只做防潮、管线优化等必要基础工程，最大限度留住老建筑的岁月记忆。不少到访游客感慨，置身院中仿佛回到儿时时的农村老家，这份朴素温暖的氛围感，正是谭宝琳改造之初追求的效果。

作为土生土长的儒东村人，大学毕业后，谭宝琳选择返乡创业。看着村里一批侨房长期空置，她萌生了新想法：与其让承载侨乡记忆的老屋蒙尘，不如把闲置侨房改造为公共体验空间，让日渐被淡忘的本土糕艺重新走进大众视野。于是，这处沉寂多年的老侨房迎来了新生，蝶变为集手工体验、休闲消费、文化传播于一体的糕艺



后溪村“工改工”项目的成功为水口镇其他低效工业用地改造提供了可复制、可推广的样板。

与此同时，该镇组织各村（社区）党组织书记、人大代表和村民代表赴佛山顺德实地考察，学习“工改工”在利益分配、招商运营、政策配套等方面的成熟做法。

考察归来，后溪村迅速启动方案编制。《开平市水口镇后溪村旧厂房升级改造项目“三旧”改造方案》前后修改了多稿，每一稿都要兼顾村集体、原有承租商户、村民三方的核心诉求。破题思路逐渐清晰：不新增一寸建设用地，通过拆除重建、改造扩建、综合整治，依托存量土地实施原地提质升级。

跑出水口“工改工”加速度

“工改工”说易行难。当拆旧方案摆在村民面前时，顾虑随之而来——“拆了旧厂房断了租金怎么办？”“新厂房建不起来或招不到企业，谁负责？”谈健彬回忆，部分村民对改造效益心存疑虑，意向企业也多采取观望态度，担心“工改工”后自身权益无法保障。

破解之道，在于把“经济账”和“长远账”算明白。镇村干部挨家挨户走访，用顺德等地的真实案例说话。在村民代表大会上，村干部分解项目收支模型，罗列预期收益变化，逐一解答疑问。最终，改造方案获全体村民代表通过。

更大的挑战在于“不断档”。如果旧厂房拆除与新项目入驻之间存在空窗期，租金收入将出现断层。为此，后溪村提前谋划，着手寻找新投资商。谈健彬带队走访水口水暖卫浴行业协会和本地骨干企业，一遍遍推介“前店后厂”的设计理念和交通区位优势。诚意终获认可，本地投资商同意入驻。

与此同时，水口镇政府成立专项服务小组，将办公点位前移至施工现场，建立每

日现场调度机制。“工改工”项目推进期间，江门市政协驻水口镇后溪村第一书记、水口镇副镇长欧阳伟业经常到工地调研，建材运输车辆临时施工围挡堵住，专项服务小组现场协调，快速疏通路线；厂房内部分水电路线铺设与市政管网衔接出现偏差，专项服务小组立即联系供水供电部门到场调整方案。

据统计，专项服务小组全程协调解决建材运输、用水用电等突发问题 20 多个，施工周期比常规工期缩短了 10 个月。“早完工一个月，就能早收一个月租金。”“工改工”项目采取“边招商边改造”方式，将原来承租户和目前承租户无缝衔接，租金年收益激增超 3 倍。欧阳伟业说，目前，企业和商铺进驻率超八成，实现了“建成即进场、进场即运营”。

“前店后厂”模式的运营巧思

走进已入驻的江门市邦来卫浴有限公司，独特的空间布局折射出项目的运营巧思：一层门店承接订单，二层工厂按需生产，两层厂房上下贯通。企业负责人孙金泽表示，团队此前注意到这里正在建设厂房，内部商议后仅用一周时间便决定入驻。“企业入驻时，当地政府部门推行‘一站式’服务，大大提升了办事效率。”他说。

开平市飞歌卫浴科技有限公司同样在此安家。企业负责人罗小飞介绍，该公司原址是铁皮结构的旧厂房，经水口镇政府规划改造后，厂房扩建为连片完整的店铺及后方工厂，客流量较以往明显提升，他十分看好这里的营商环境、地理位置和完善的产业链。

该项目统一采用“前店后厂”模式，精准契合了水暖卫浴行业“门店展示、就近生产”的产业特性，让企业在一栋楼内完成从

接单到交付的全流程。商铺用于展示与交易，生产线保障制造环节，前端洽谈业务，后端同步开展产品设计、车间生产和成品发货，产销一体化的空间设计让“工业上楼”从概念变为现实。这不仅提升了土地利用效率，更降低了企业的沟通和物流成本，成为吸引企业落地的核心竞争力。

“工改工”项目背后是一整套精细化服务的支撑体系。近年来，水口镇持续强化服务保障，落实常态化走访机制，主动上门收集企业的厂房改造、资质申办等各类诉求，有针对性地补齐硬件配套短板。改造期间，企业关心的垃圾转运、水电保障等问题，镇里逐一回应解决。“我们努力做到让企业只管生产经营，政府包办其他事情。”水口镇相关负责人说。

后溪村的这场“空间革命”正在产生更大的溢出效应。该项目投用后预计可创造就业岗位超 100 个，有效解决本地农村劳动力就业问题。村集体利用新增收益将持续投入民生改善、人居环境整治和公共服务提升等领域，不断补齐乡村发展短板。从更大的视野看，后溪村以“集体权属不变+社会资本参与+改造招商同步”的模式，依托农村集体资产交易平台规范遴选兼具建设与运营实力的第三方主体，既保障村集体权益，又降低项目风险，为镇域经济破解土地资源约束提供了可复制的解题思路。

“从‘铁皮棚’到‘工业上楼’，我们改变的不仅是形象，更是发展的底气 and 自信。”水口镇相关负责人表示，该项目的成功为全镇其他低效工业用地改造提供了可复制、可推广的样板，将总结提炼经验，推动更多“工改工”项目落地开花，以“土地存量”换“发展增量”，为开平经济稳进提质、产业集聚发展注入强劲动能。

从 13 个摊位的“玩票”到广东省主题示范活动

“七夕等墟”何以长成文化品牌？



今年的“七夕等墟”活动，鱼灯巡游成为最受欢迎的环节之一。

8 月 18 日农历七月初六夜晚，在开平市塘口镇天下粮仓广场，河灯顺着河道漂向远方，鱼灯巡游队伍穿过骑楼老街，慕仙祈福的香火在粮仓前燃起。数万游客涌入这个侨乡小镇，赴一场名为“七夕等墟”的约会。

从 2018 年第一届活动 13 个摊位、两天上万人次，到 2026 年第八届升级为广东省七夕主题示范活动、累计吸引近 30 万人次参与——“七夕等墟”活动创办以来，从几个年轻人的“玩票”尝试，成长为一个带动旧墟片区年接待游客超 150 万人次的文化品牌。

文/图 江门日报记者 张华炽

一个旧墟的“重生”

塘口旧墟的历史可以追溯到清光绪初年。1932 年《开平县志》记载，塘口旧墟逢五逢十为墟期，因墟北村落原有池塘，溢水口经墟与南面河道相连，故名“塘口”。20 世纪二三十年代，侨汇涌入，骑楼、碉楼、医院、剧场、邮局、典当铺次第建起，塘口旧墟成为周边村落农产品和日用品的重要交易场所。

“最旺的时候，附近村子的人都拿东西来卖，还有抛圈仔等各种各样的游戏摊。”生于斯长于斯的村民牛姆回忆，过去的塘口旧墟，每逢墟日人山人海，十分热闹。

20 世纪 90 年代后期，塘口镇政府搬迁，学校撤并，年轻人外出务工，当地常住人口急剧减少。2010 年前后，塘口旧墟仅剩 9 户常住居民。

转机出现在 2018 年。“90 后”建筑设计师李继津和团队在塘口旧墟运营的“塘口空间”开业，由于游客稀少，几个年轻人商量，不如办一场集市。他们选在七夕节，因为开平侨乡有“慕仙”的传统，“等墟”就是赶集的意思。

第一届“七夕等墟”活动只有 13 个摊位，团队走村串巷，请卖香煎、做艾草饼的村民来摆摊。不承想，几个年轻人的“玩票”尝试，却在短短两天时间里吸引了上万人次涌入塘口旧墟。李继津后来回忆，那一刻，团队意识到，方向对了：传统文化和现代思想本就可以相互融合，在地文化这个概念开始萌生，“七夕等墟”文化品牌长出了萌芽。

当“慕仙”遇上“等墟”

“慕仙”是五邑地区流传百年的七夕习俗。江门职业技术学院教授、江门市非物质文化遗产保护工作专家委员会副主任委员宋旭民表示，传统“慕仙”是家庭式、分散式的活动，各家各户在自家举办；而“七夕等墟”把它变成了公共性、聚集性的活动，这是民俗在当代的一种转化。

这种转化并非简单搬运，“七夕等墟”中的“慕仙”祈福装置、河灯祈愿、鱼灯巡游，都是青年团队基于传统元素的再创造。青年艺术家伍鹭就是其中一位创作者，他师承大良鱼灯技艺，但自己拒绝被简单贴上“非遗传承”的标签——“我更愿意说自己是青年艺术家，鱼灯是我与塘口结合最深的一种表现形式。”伍鹭说。

今年的“七夕等墟”，伍鹭的鱼灯巡游成为最受欢迎的环节之一。他做的鱼灯不是传统锦鲤造型，而是开平本地河道里的“花手巾”——中国斗鱼。“我看过一篇推文，一个‘50 后’阿叔回忆以前开平河道里的鱼，‘花手巾’是他们那代人的记忆点。‘花手巾’是本土的，有文化根脉。”伍鹭说。

在宋旭民看来，“七夕等墟”与泮村灯会、浮石飘色等传统节日非遗最大的不同在于，后者是祖辈传下来的，有固定的仪式和谱系，而前者是青年主导的创

新，根基是本土民俗，形式却是当代的。

一群人的拼图

“‘七夕等墟’不是某一个人靠一张蓝图做出来的，它是一群用各自的板块拼出来的。”李继津用“拼图式共建”来形容活动模式。这块拼图里，政府是边缘而关键的一块。

“我们的定位是支持者、服务者，不是主导者。”塘口镇党委副书记曹雪芬说，创意交给青年团队，政府负责场地协调、基础设施、安全保障和宣传推广。这种“不干预”的背后，是当地党委政府方向一致的政策连续性。

“百千万工程”实施以来，塘口镇建成 21 公里世遗廊道，6.9 公里碧道，完成 60 余间房屋风貌提升，改造停车场、公厕等基础设施。2025 年推出“IE 公社”计划，提供百元人才公寓、创业项目补贴，为塘口旧墟持续输送青年力量。

在这当中，社区是连接政府与村民的枢纽。塘口旧墟社区党支部委员、居委会主任吴碧瑶全程参与了每一届“七夕等墟”活动，负责摊位协调、秩序保障。“‘七夕等墟’不只是活动那几天热闹，不少农户、商铺在活动结束后依旧有客源。”在吴碧瑶看来，活动最核心的吸引力不是市集、音乐、美食，而是塘口本身。“百年骑楼老街，本土民俗文化、乡土烟火气，才是这个市集的根，其他内容都是依附于这片土地生长出来的。”她希望未来能把短期市集效应转化为长久的乡村活力，让更多村民持续共享发展红利。

对于新生事物，塘口旧墟的村民并不排斥，而是带着包容的心态支持年轻人的尝试。“七夕等墟”活动也实实在在地改变了村民的生活。“邻近几条村都受益，村民、周边的商铺都有收入。”牛姆说。更重要的是文化自信的提升——吴碧瑶观察到，村民看见本土民俗被重视、被外地游客喜爱，自己从被动观望变成主动参与，报名当摊主、志愿者，主人翁意识明显提升。

不断涌进塘口镇的年轻人是“七夕等墟”活动品牌不断成长的推动力。伍鹭 10 年前就开始关注塘口镇，每年都会参与“七夕等墟”活动，2023 年底起深度参与本地工作，2025 年底签约工作室正式落户塘口，他的身份变成“新乡人”，身兼摊主、工作室导师、巡游表演者、活动组织者数职。吸引他留下来的，是塘口镇的“持续性”。“塘口镇多年来的品牌输出很稳定，其他地方太过于商业化，急需快速的回报。在这里，理想主义占了很大一部分，大家对这个地方有共同愿景。”伍鹭说。

今年，“七夕等墟”升级为“世遗嘉年华·七夕等墟”，成为广东省七夕主题示范活动，持续时间从两天扩展到五天，内容从市集延伸到音乐展演、民俗体验、公共艺术、建筑改造竞赛。

如今，“七夕等墟”的热闹已落幕，天下粮仓前的河灯也已漂远。牛姆看着旧墟一年比一年热闹，心里非常高兴。“希望它再次旺起来。”她说。