



▼古民居客棧泊明居 柏永攝

「一生痴絕處，無夢到徽州」。安徽省黃山市近期全面啟動徽州古建築保護利用工程，對其境內16類3474處古建築建立數據庫掛牌保護，以期未來依舊可以「望得見山、看得見水，記得住鄉愁」。作為安徽省20個農村綜合改革試點縣之一，黟縣首期選取30幢古民居開展宅基地轉讓試點，以期探索建立古民居產權流轉機制。目前，相關試點方案正在修改完善，最快本月可付諸實施。
大公報記者 柏永



▲中國影視村南屏村曾是張藝謀導演電影作品《菊豆》的外景拍攝地 柏永攝

中國影視村南屏村，距離黟縣縣城僅15分鐘車程。這裡曾因張藝謀取景拍攝電影《菊豆》而聞名。稻田、白鷺、水牛、農人、蝴蝶、溪流。在一片粉牆黛瓦的徽派建築群中，有一棟名為「南薰別墅」的豪宅。從外表看上去，除了保存相對完好，它似乎與相鄰建築並無二致。
然而，一踏進大門，頓覺別有洞天。寬大的天井、靈動的木雕、太師壁正中掛有一幅金底黑字對聯「忠孝傳家久、詩書處世長」。樓上樓下，共計六間客房，古舊的傢俱與現代的家電相得益彰，浴霸、馬桶等衛浴設施一應俱全，而且WiFi全覆蓋，其裝修水平不亞於大城市的星級賓館。

資金缺口大 財政吃緊

南薰別墅始建於清朝道光年間，佔地面積約300平方米，建築面積接近800平方米。2012年，來自深圳的宮瑞華以傳統契約方式購得該處宅院，並將其修繕改造成高檔休閒度假場所，名曰「南薰樓樓宿」。他在接受大公報記者採訪時，對於黟縣試點古民居產權流轉，他微笑點頭。
「徽州人講誠信，這裡沒發生過賣了房子又要回來的事情。不過，房子的產權明晰了，才可以長久性保護與利用，房主自然會更放心地投入」。據稱，購房款連同修繕費用，他已花掉資金近400萬元（人民幣，下同）。

宮瑞華的想法與官方的考慮達成一致。2009年起，黃山市實施「百村千幢」古民居保護利用工程，實施了101個古村落和11325幢古民居的保護利用工作，至2013年底全面完成既定任務。為此，該市累計投入資金60.36億元，其中黟縣共籌措資金11.3億元，相當於該縣2013年財政收入的3.4倍。
黃山市文化委員會主任胡建斌坦言，「雖然國家、省級每年安排一定資金，給予黃山市文物保護項目大力支持，市縣兩級也安排了專項資金開展項目建設。但是要全面保護好現存徽州文化遺存，工程經費缺口較大，必須探索資金籌措新途徑。」

呼籲為宅基地流轉立法

2014年，黃山對「百村千幢」工程進行橫向擴展、縱向延伸，啟動實施徽州古建築保護利用工程，涉及古城、古鎮、古村落、古街等4個空間形態類以及古民居、古祠堂、古牌坊等12個單體形態類的3474處古建築進行全面保護



徽州古民居保護利用大事件

影星成龍去年4月宣布，將收藏的四棟安徽古建築捐給新加坡科技設計大學，引發爭論。今年3月11日，該大學為四棟古建築舉行上樑儀式，標誌着復建工作基本完成，預計年底落成，明年初啓用。

有近200年歷史、位於休寧縣黃村的徽派建築蔭餘堂，被著名博物館Peabody Essex Museum收藏。1997年8月開始搬遷，經過近6年時間，實現異地重建，正式向公眾開放。

原為婺源古徽州祠堂的棠樾老宅，迄今約300年。80年代被古董商人汪政清整拆重建，於2006年賣給萬科集團而永久性重新搭建，地點位於廣東東莞。萬科還將購買的其他古徽宅移至上海、南京、鄭州、重慶等地重建，作高級會所。

經年收藏老宅的王衛將收藏的徽派建築整幢「搬移」至上海，安置在寶山區羅店鎮義品村的閩道園，佔地千餘畝，2006年5月開始接待遊客。2010年，閩道園被命名為世博園區外13個重點主題展覽點之一。

徽宅異地保護存爭議

近年來，古建築保護與開發在內地逐漸走熱，特別是隨着香港影星成龍將其購買的徽派古建築捐贈給新加坡科技設計大學，在國內掀起輿論大波。大公報記者近期在安徽蕪湖與黃山等地採訪發現，關於古建築異地保護與復建的爭議依然存在。
「徽派古建築的異地復建無可非議。當然，前提必須是對它們的真心保護。」蕪湖徽商博物館館長許蘇平認為，「對那些房主無力維護修繕且非政府掛牌為文物的古建築，適當遷移甚至可以出國，不失為一件弘揚中華文化的好事。」
他指出，古建築是凝固的音樂，是不可再生的文化資源。從表面上看，古建築外遷是對民族文化的破壞。但是，通過徽派古建築異地復建，能夠讓外地人乃至外國人感知徽文化的獨特魅力，從而讓優秀的中華文化在更大區域得以傳承。
許蘇平痴迷傳統文化，過去20多年間，在蕪湖

以及皖南、江浙一帶，搶救性收購散落在民間的、隨時可能遭毀壞的古建築構件等。利用這些構件，他開設陸和村茶藝博物館，創辦國內首個以弘揚徽商精神、展示徽商文化的民間主題藏館，而今準備復建60套古民居，打造以古村落為主體的江南版「清明上河圖」。
與許蘇平不同，安徽大學副教授左靖主張原址保護徽宅。「徽州人造房都很講究風水，有些房子，一旦離開了原地，就會失去它原有的靈魂。」他呼籲，「對這些老房子，要心存敬畏之心。如果情況允許，最好不要異地保護。」
另外，黃山市文化委員會主任胡建斌亦稱，「徽州古宅及其構建原則上不能出縣、決不能出市。它們是在此產生，也應該在此落根、生根。」為此，黃山市組織開展古建築保護專項行動，嚴厲打擊違法拆賣古建築及其構件行為。

黃山試點古民居產權流轉

引進社會資本 保護利用並舉

「誰投資、誰受益。我們鼓勵社會資金以認保、認養、認租、認購等多種形式，投資開發徽州古建築文化旅游項目，興辦各種旅遊開發企業和實體。」胡建斌表示，黃山逐步將政府對文化項目的無償投入轉為國有資本的參股經營，多渠道建立政府引導、市場運作、社會參與相結合的多元化資金籌集機制。
諸如，該市以黟縣列入安徽省農村綜合改革試點縣為契機，在符合土地利用總體規劃、村莊集鎮規劃前提下，開展宅基地轉讓試點工作，積極探索古民居流轉新機。
「與其讓古民居私下裡偷偷摸摸地買賣，不如光明正大地流轉。」據黟縣世界文化遺產管理辦公室主任汪朝暉介紹，黟縣國土資源局正在起草古民居產權流轉辦法。依照初步計劃，該縣首期將選取30戶自願流轉的古民居，集中上報安徽省國土資源廳審批，待批准後掛牌轉讓。
古民居產權流轉，宅基地是最大難題。依照中國有關現行規定，農村土地屬於集體所有，農民不能行使土地經營權。由於土地經營審批權限在省級國土部門，若想流轉宅基地，必須先打捆上報審批，給古民居流轉造成諸多障礙。
汪朝暉呼籲，安徽省國土資源廳委託市縣相關機構處理土地經營審批事項。他還建議，安徽省人大修改皖南古民居保護條例，增加允許古民居進入市場的內容，諸如古民居集體土地使用權可通過保留集體建設用地性質的方式流轉等。

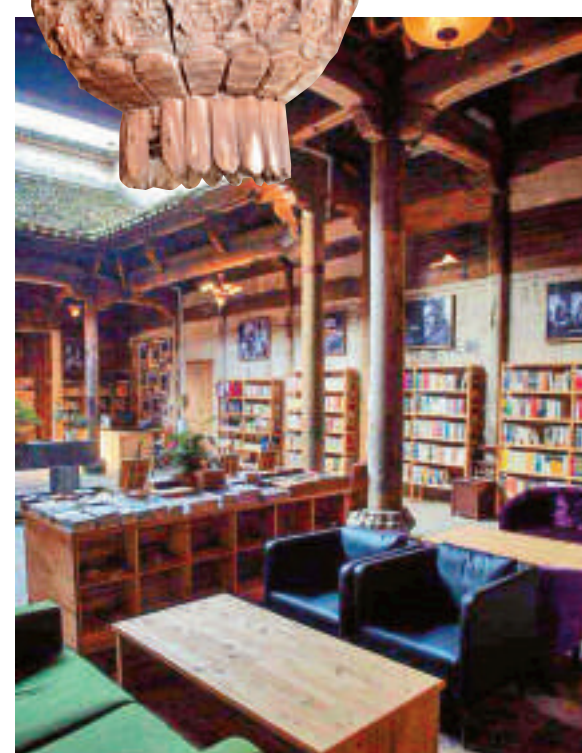
成立公司統一收儲經營

除了古民居產權流轉試點，黃山市還鼓勵各地成立古建築收儲經營公司，對未列入各級文保單位、瀕臨倒塌、個人無力保護利用的古建築，進行收儲或租賃，統一創意策劃、統一市場招商、統一市場銷售。目前，黟縣依託徽黃旅遊發展公司，已收儲了一批古民居，以期通過市場化運作，使其得以保護與利用。

此外，黃山市建立古建築保護利用項目庫，選取三陽、萬安、歷溪等10個物質和物質文化遺產相對集中豐富的古村落，包裝成徽州文化生態保護區文化空間保護利用試點項目。



▲精美的徽州木雕 柏永攝



▲黟縣古祠堂變身南京先鋒碧山書局 柏永攝

老房子的新活法

初夏的黟縣碧山村，安靜平和。作為南京先鋒書店的一處分店，碧山書局時有村民或遊客進入，從書架上隨手抽出一本書，靜靜地站着翻閱。很難想像，它的前身——「啓泰堂」祠堂，現今已兩百高齡，曾經做過私塾、當過糧站，也曾一度破落淪為雜物間。
同樣在黟縣，有一個名叫秀里的影視村，由當地政府整合社會資金約1億元，用電影的藝術理念來對老宅進行重新打造而成，每逢節假日遊人如織。參與投資的美籍華裔製片人張震雲認為，徽州古民居保護需要利用來支撐，利用更需要傳承徽州文化，讓徽州古民居有靈魂、活起來。

此外，在有着1800年歷史的黃山市屯溪區黎陽老街上，「徽州文化休閒遊憩體驗區」項目「黎陽印象」格外引人關注。沿街多是買家大院等徽派古建築，也可見咖啡館等西洋休閒館所。該項目運營總監項志國稱，希望通過多種休閒業態的組合，延長夜生活把客人留下來，讓他們體驗到與其他地方不一樣的東西。

上述老房子命運的變遷，離不開當地政府對接市場，以認養、認租、認購、認領等方式，合理有序地對古民居、古建築進行保護與利用開發，誕生出藝術會所、民俗客棧、特色酒吧等12類產業方面的業態和文化教育、衛生福利、民俗活動等7類事業方面的業態。
再者，並非所有人均可享受徽宅投資商機。黃山市古建築的招商引資突出引強擇優，前提是符合文物保護相關法律法規和專項利用規劃。項目招商原則是區縣一級審核，重大項目招商要報黃山市政府研究。此外，對於投資者亦有基本要求，即有文化修養，並且熱愛徽派建築。



▲黟縣古祠堂變身南京先鋒碧山書局 柏永攝

徽宅有價值 投資需謹慎

徽派古民居兼具不可再生性、藝術觀賞性與適宜居住性，其市場價值正在被越來越多的投資人士所看好。不過，由於地域空間、產業規劃以及政策法規等限制，徽宅投資需謹慎對待。

業界人士分析指出，首先，收購散件零散構件、整體搬遷異地復建或者收而藏之待價而沽的投機行為不受官方歡迎。黃山市嚴厲打擊非法倒賣古建築行為。該市市委書記王福宏在日前的徽州古建築保護利用工作會上強調，古建築及構件原則上不能出縣、決不能出市。為此，黃山市每半年組織一次專項執法。

其次，徽宅利用與開發的業態有限。按照有關規定，徽宅的修繕改造及其業態規劃需經當地政府部門審批，符合整體產業定位方可付諸實施。黃山古建築保護利用重點發展文化旅游業，目前主要有藝術會所、民俗客棧、特色酒吧等12類產業方面的業態和文化教育、衛生福利、民俗活動等7類事業方面的業態。

再者，並非所有人均可享受徽宅投資商機。黃山市古建築的招商引資突出引強擇優，前提是符合文物保護相關法律法規和專項利用規劃。項目招商原則是區縣一級審核，重大項目招商要報黃山市政府研究。此外，對於投資者亦有基本要求，即有文化修養，並且熱愛徽派建築。

▼屯溪區南溪南村修繕吳中明坊 柏永攝

