

## 新闻调查

世遗泉州探索私人产权文物的保护与利用  
多元协同 古厝焕新

文物建筑延续着城市历史文脉,是“活着”的历史。私人产权文物承载着世遗泉州厚重的历史记忆,是展现“宋元中国的世界海洋商贸中心”魅力的重要载体。闽南建筑文化博大精深,独特的红砖燕尾脊是中国建筑文化中独树一帜的存在,承载着无数游子的乡愁。泉州有着众多的文物建筑,单鲤城区227处不可移动文物中,就有逾百处属私人产权的古建筑。面对星罗棋布的传统民居、建筑,如何有效加以保护、活化、利用,延续文脉,留住乡愁?连日来,记者深入进行探访了解。

□融媒体记者 王金植 实习生 黄旻 文/图(除署名外)

## 【困境】

## 权责利失衡难保护

一栋栋承载着辉煌记忆的古大厝,存在年久失修、破败不堪、产权分散、消防隐患、修缮艰难等诸多问题,因其文物的特殊性,其保护的痛点长期陷入“谁来出钱、谁来管理、谁得收益”的权责利失衡困境。

## 年久失修破败不堪

晋江灵源街道灵水传统村落正在修缮5栋古建筑,工人们或修缮古厝露台,或忙着清理堆积在古厝内的杂物和破碎瓦片,一派热火朝天的景象。施工现场负责人介绍说,这5栋古建筑的一个共性是年代久远,存在不同程度的损坏。特别是吴从宪故居存在梁木腐蚀、墙壁破损,屋顶、屋面及地面等也存在不同程度的损坏。

年久失修、破败不堪是古建筑面临的一个共性问题。位于泉州市区东门社区通源巷27号的全国重点文物保护单位施琅故宅,前些年坍塌了近一半。“早年间老宅人丁兴旺,我童年时这里有20多户族人共同居住,房子都好好的。”施琅第十五代后人施明伦回忆,20世纪80年

代后,随着老宅里的人搬到外面居住,缺少打理的老宅日渐破损,房梁开裂、木柱遭白蚁侵蚀,石构件也常被偷盗者觊觎。

## 产权分散成保护难点

黄氏民居位于泉州市区镇抚巷51号,占地面积529平方米,坐北朝南,由黄宗汉故居、黄宗澄故居两座三大进三开间带双护厝,书房、花园、石埕等建筑组成。由于年代久远以及遭受雨水、白蚁侵蚀等,故居存在屋脊断裂、环境杂乱等问题,亟需全面修缮。但因故宅涉及产权人较多,修缮意见不一致,无法进行故居修缮工作。

位于泉州市中山中路的陈光纯故居,是近代早期泉州洋楼的典型代表,被列入闽南文化生态保护区泉州古城示范区。在修缮的过程中,曾一度因产权分散而推进困难。

据介绍,古大厝类私人产权文物保护单位由于历史年代传承延续,分衍出众多的文物所有权人或使用权人,产生文物安全主体责任不清晰、文物保护管理不到位等问题,成为文物

保护工作的难点和痛点。

## 消防隐患不容忽视

位于泉州市区万厝埕的万正色故宅,曾存在电线被乱拉,翻建痕迹明显,上厅的石埕里被安装上了铁丝网等问题,2016年,这座300多年的文物古厝,曾突发火灾。

记者了解到,有的古大厝存在较多消防安全隐患:首先是建筑结构易燃。古大厝多为木石结构,木质构件(如梁、柱、门窗等)耐火等级低,一旦起火易迅速蔓延,且传统建筑材料老化后更易燃烧。其次是电气线路隐患。部分古大厝存在电线私拉乱接、线路老化裸露等问题,未按规定穿管保护,易引发短路、漏电起火。再次是用火管理不规范。宗教活动、祭祀等可能涉及明火,若未在指定安全区域进行或无人看管,易引发火灾。此外,生活用火(如炊事、取暖)若周围有可燃物,也存在风险。最后是消防设施不足或老化。部分古大厝未配备足够消防器材(如灭火器、消防栓),或现有设施未定期维护、过期失效,影响应急处置能力。



徐庆楼(郭晓玲 摄)

## 【建议】

## 合理保护利用

## 让文物焕发新生命

文物建筑是一个地方文明发展的重要标志,承载着丰富的历史文化元素,闪耀着浓郁的人文地域特色,是不可再生的人文资源,要合理保护利用,让文物建筑继续承载文明,传承历史文化。

## 拓宽保护资金投入渠道

民建泉州市委员会曾在泉州两会上建议,拓宽保护资金投入渠道,按照“谁维修,谁受益”原则,采取规划统一、产权置换等多项务实措施,鼓励、引导社会资金投入传统民居的保护维修,并享有相应的合法权益。

民建泉州市委员会还建议,加强监管力度,对文物市场古大厝构件来源进行监督,凡古建筑构件必须要有照片存档、编号,并说明来源,杜绝偷盗者购买,否则,应以销赃罪论处等。

华侨大学建筑设计院院长孙永青建议,构建多元化投融资机制,通过多渠道、多层次、多主体的资金投入,全方位落实资金保障。吸引社会资本参与传统建筑活化利用,建立政府和社会资本合作新机制,发行基础设施领域不动产投资信托基金。

## 活化利用让文物“活”起来

活化利用是实现利益平衡最关键的一环。泉州不是进行简单的“商业开发”,而是将古厝变成主题展馆、打造文旅游径,让世遗文化滋养商业业态,让新业态点亮世遗文化。这样一来,产权人能获得租金,政府能传承文化,游客能触摸历史,“三方共赢”的模式破解了“保护没钱、运营变味”的死循环。

福建理工大学历史建筑保护工程专业教授姚洪峰认为,随着乡村经济的发展,许多古大厝周边建筑密密麻麻,连点成片地保护与利用难度较大,但可以采取公办民营的方式,让这些番仔楼变身成为村里文化展示窗口。对于集中成片、条件较好的古厝群,引入第三方资源进行保护与活化,是实现合作共赢的有益尝试。

南安市政协委员阮伟达建议,加强与高校合作,为古建筑保护提供科学保护方案及技术指导;对各类古建筑进行分类分级管理;修缮基金采取向上级申请补助一点、本级统筹安排一点、社会筹措一点相结合方式,确保资金拼盘到位。最重要的是将古建筑保护和活化利用相结合,这样有助于做好保护和传承工作,用文旅经济的方式激活古建筑。

## 【措施】

## 全省首创全链条保护文物路径

如何让这些散落街巷的“活化石”重焕生机?泉州探索“产权治理—科技防护—司法守护—活化利用”的全链条保护路径,如一把“金钥匙”解锁私人产权文物活化利用的难题。市文旅局有关负责人表示,这在全省是首创,为福建省唯一入选的2024年度文物事业高质量发展推介案例。

多方合力  
破解私人产权文物难题

针对私人产权文物产权分散,没有得到有效修缮的问题,泉州市推出“司法帮扶+资金奖励+教育激励”组合拳。比如鲤城区文物类古大厝按照产权情况细分为“完全清晰/基本清晰/不清晰”三类,分类定制差异化方案,古大厝得到有效保护利用。

“泉州:宋元中国的世界海洋商贸中心”申遗成功后,泉州市委、市政府将历史文化保护传承纳入城乡建设体系,成立古城保护发展指挥部,具体协调古城保护发展工作。在指挥部的牵头下,鲤城区政府、各街道办事处、泉州文旅集团(古城公司)形成工作合力,老建筑焕发新生。

保险+科技  
文物穿上“防护衣”

破解产权难题后,如何为文物建立长效保护机制?泉州通过保险兜底,科技

赋能,人防联动,为文物穿上“防护衣”。

位于鲤城区鲤中街道新峰社区“党建+”邻里中心的鲤城区文物安全监管中心,在AR/VR科技手段的加持下,各文保单位信息得以全景展示,工作人员通过中心的“福建省文物保护单位安全监管平台(鲤城区)”,直观地掌握辖区文保单位现场情况,实现24小时远程在线监测、监管。这是全省首个全覆盖文物智能监管平台,鲤城辖区近200个文物点逐步纳入平台统一管理。

文物一旦受损,后续的维修护理费用的筹集是个难题,而文物保险提供了保障。该险种涵盖地震、盗窃、火灾、水灾、预防措施险等,其中预防措施险由保险公司固定每年从保额中提取20万元,用于文物的日常维护管理、紧急抢险等。

司法护航  
化解文物法律纠纷

私人产权文物常深陷复杂的法律纠纷泥沼:产权归属模糊、修缮责任不清、使用开发争议不断,既侵害所有者权益,更威胁文物保护与传承。因此,司法介入至关重要。

2020年4月,鲤城区人民法院“海丝史迹保护巡回法庭”应运而生,成为守护泉州世遗文物的坚实后盾。该院创新推行刑事、民事、行政案件“三审合一”,集中管辖泉州市涉文化遗产案件,引入专家陪审与技术取证,化解文物法律纠纷。与此同时,鲤城区还通过公益

诉讼推动施琅故宅、黄宗汉故居、万正色故宅、王顺兴信局旧址等私人产权文物类古大厝的抢救性修缮,并采取府院联动方式,联合文旅、住建等部门开展巡查30余次,在苏廷玉故居设立司法保护示范点,紧密协同保护网络。

活化利用  
文物穿越时空焕发新生

花巷的89号傅宅经过加固修缮,这座有着近90年历史的侨厝焕发新生,化身迎接南来北往游客的“古城会客厅”。

“我们将文物转化成‘展示品’‘消费品’‘旅游品’和‘时尚潮品’,让文物真正‘活起来’。”鲤城区文旅局相关负责人表示,他们深入发掘文物价值内涵,鼓励活化利用文物建筑,通过推动文物转化打造成4种“产品”,让文化遗产真正“活”起来,并产生实实在在的经济效益和社会效益。

泉州还将李贽故居、傅宅等提升为小博物馆、小展馆,辖区内此类展示空间达50处;将锡兰侨民旧居、后城140号等私人产权文物建筑变身主题展馆,年均接待游客80万人次,成为游客古城游览的重要打卡点位。

如今,泉州私人产权文物活化渐成规模。晋江五店市、晋江梧林古村落、泉州市区旧馆驿24号、泉州市区宋文庙宅、洛江桥南古街徐庆楼等文物建筑植入餐饮、演艺等业态,推动文物资源转为“消费品”,为文物日常管护花销“造血”。



陈光纯故居修缮后成为城市会客厅



施琅故宅航拍图



傅宅(王拾爵 雷令刚 摄)



苏廷玉故居推出南音研学体验(印记闽南 提供)

式排屋,依稀可以看出船尾的形状。历经风雨,主体建筑在岁月的侵蚀下显现斑驳。2016年年初,王家后人开始对奇园进行适当加固修整,并进行布置和管理。经过大半年的修整,百年信局渐渐恢复了昔日的光彩。

帽巷15号是一座两层洋楼,名为听桐别墅。别墅坐北朝南,砖木石混合结构,1933年建造。时过境迁,听桐别墅曾处于无人管理的局面,蔡家后代散落在海外。后来受蔡家后代之托,香港的陈先生和太太朱女士花费几十万元,精心修缮别墅,并在院子里种上绿植,红砖与绿植相映成趣。



锡兰侨民旧居变身展示海上丝路文化的锡兰文化馆

## 【范本】

## 不拘一格守护古大厝

古大厝富有闽南建筑特色。泉州从官方到民间,对古大厝的保护、开发进行了创新探索,为文物建筑的保护工作提供了新路径。

## 众人集资 合力保护古大厝

南安市石井镇奎霞村现存447栋古建大厝,这些建筑大多沿奎霞古街两侧错落排列,形成了古村落的街巷交通体系。近年来,奎霞村在各级党委、政府的支持下,积极推进古大厝的保护修缮,利用古大厝资源推动乡村振兴。2024年启动实施三年改善提升工程,总投资1980万元。

奎霞建筑群修缮提升,不仅得到各级的支持和补助,也引发海内外奎霞人的自发护厝行动。2024年12月15日,石井镇成立奎霞古建侨居保护与发展基金会筹委会,奎霞海内外乡亲代表和社会团体现场认捐1180万元。筹委会主任林瑞球表示:“所筹集的资金主要用于古建侨居的溯源、传承、保护和活化等工作,探索融入茶室、民宿、文创等新业态,激发古建侨厝的内生动力与活力。”

## 政府出资 业主出让使用权

西街116号宋宅,占地3000多平

方米。这座建筑1912年被菲律宾华侨宋文圃购买翻建。经过百年风雨侵蚀,宋宅存在不同程度的安全隐患,其中较为突出的就是洋楼建筑主体东、西、南三面走廊倒塌。为了保护好这座难得一见的古民居,政府与宋宅业主达成一致,由政府出资修缮,宋宅业主出让使用权的年限。如今,西街116号宋宅变成艺术文化空间。

“以修代租”是目前泉州古大厝可持续修缮保护的有效办法。花巷89号傅宅建于1937年,傅氏四兄弟中有人到菲律宾经营杂货生意起家,回到家乡盖起了这座气派的洋楼。后因年久失修,建筑内部破败。2023年,泉州市文旅集团下属泉州古城公司与傅宅相关负责人签订“以修代租”合同,租期15年。加固修缮工程自2023年5月启动,当年底完成。如今,这座有着近90年历史的侨厝焕发新生,成为花巷的一张地标名片。

## 民间先行 政府协助指导

“直入花园是花味香,直入酒店都面带红……”时常,悠扬的南音《直入花园》从通政巷深处传来,循着旋律便能找到清代四川总督苏廷玉故居。

很难想象,如今成为文化展示窗口的苏廷玉故居,之前却存在砖墙倒

塌、梁柱腐蚀等破败现象。运营方印记闽南文化旅游发展有限公司负责人上官志鹏介绍说,看到古大厝年久失修、破败不堪,很是心疼。他与业主签订了20年的使用期限,自己出资以“修旧如旧”的方式进行修缮。

“我们的运营策略始终跟着泉州旅游业态进行动态调整。”他说,苏廷玉故居最初以闽南文化展览为主,近年来聚焦散客的文化体验需求,开发了剧场演出、非遗体验、餐饮、民宿、商业活动等多元业态。

泉州的古大厝尤其是红砖古厝,大多比较老旧,需要不定期修缮,包括除湿除霉、防白蚁虫害等,鲤城区政府对于苏廷玉故居的开发给予相应指导,并在台风天、潮湿天气临时组织专业人员进行保护。此外,这里还定期举行书法绘画艺术展、闽南非遗沙龙等文化交流活动。这座名人故居也因此名气越来越大。

## 后人自发 保护传承见行动

王顺兴信局是泉州历史上最早的侨批馆,遗址包括奇园和船楼两片主体建筑。奇园是一座典型的欧式建筑,充满了古罗马建筑的风韵,气派十足。离奇园不远,就是形似大船的“船楼”。船首在早些年被毁,只剩下后座骑楼