

文创设计 社区变景区

□图/文 吴志维

驱车从南往北穿行在川西旅游环线青霞段,烟霞湖就隐匿在不远的浅丘间。一条蜿蜒的河流在此间圈出一块三面环水的福地,名曰分水村。一座老桥横跨,当地人习惯把上游称作高河,下游称作矮河。

各种机缘巧合,一个叫史御力的人花了十年时间,在这里用设计将社区建成了景区,又将景区建成了文创的孵化器。他给这里起了个儿时梦想的名字——“幸福公社”。如今,这里成了成都农业创客中心、手作旅行街坊和青年大匠营。



幸福公社一角

灾后重建项目。如果没有设计,这里将与普通的社区一样,以成都远郊的区位条件,和无数同质产品在打价格战。史御力在接下这个项目之初,就另有打算。

史御力用儿时的梦想“幸福公社”给社区命名。设计是他的老本行,他要用设计“化腐朽为神奇”。他收集来附近农村拆迁丢弃的旧砖瓦、旧木材、石雕砖雕的构件,自己动手开始设计和施工。墙面的装饰是一幅宏大的篇章。红砖与青砖的间隔搭配、砖与砖的砌法变换、石碾石磨的创意镶嵌、青花瓷片的图形拼合、石雕砖雕的画龙点睛……奇迹出现了!青瓦、红瓦鱼鳞般的曲线组成一组的祥云和波浪,空心砖的创意组合构成了一座座花窗,青花瓷碎片重新被拼合成葫芦、侍女和阿童木……

这个设计感爆棚的社区,最终征服了一批又一批慕名而来的艺术爱好者。开始有人在幸福公社买房居住了,有的居民开始在这里创业做文创了。戳中了文艺人群的痛点,史御力异常兴奋。他给社区配置菜地、自行车骑行绿道、民宿客栈、餐饮、森林幼儿园、手工作坊,引进大量的手工艺匠人和非遗传承人。

史御力用城市人渴望的乡村田园生活,开创了田园乡村文化旅游产业模式!他在这里实践儿时的梦想,恢复良好的邻里关系。社员们有坝坝宴,有酒同喝,有茶共饮;邻居们一起农耕劳作,一起骑

车打球,一起玩艺术……史御力期望幸福公社成为每个社员的精神家园!

史御力为幸福公社的“农夫”制定了永续农业公约:不用农药,不用化肥,不用除草剂;远离转基因,膨大剂,催红素;不打防腐剂,添加剂,色素!用老种子,双手锄地,双手除草,不欺骗土地!过健康生活,休养土地,休养生息;让昆虫,蚯蚓,青蛙,鸟等成为土地的朋友,在幸福公社融入自然幸福一生!

幸福公社引进数十位手工艺匠人,包括铁艺、陶瓷、玻璃、金工、布艺、木雕……跟设计院校合作,经由设计把传统的手工艺转变成文创产业。史御力还把手工艺开发成课程,让社员、游客、孩子们在手工娱乐中传承传统,让老人们把养老变成一场手工艺之旅!

儿时的食堂,成了如今的雨花斋,每周举办亲子活动、森林课、幸福摊摊让幸福公社的名气越来越大。这个社区,真的就成了一座景区!

乡村文创从这里孵化

设计给乡村带来巨大变化。但问题也来了:设计师怎么会愿意来乡村呢?如果聘请一位设计师来青霞镇落户,月薪一万元他也不一定会愿意来,他宁愿选择在成都市区月薪六千的设计工作,因为大城市可能带给他许多业余设计的订

单。那么乡村的吸引力在哪里呢?

史御力首先想到的是带动身边的人。“人以群分物以类聚”,那就先带动有情怀的人来。光有情怀不行,靠什么养活呢?史御力粗略地算了一笔账:他的二期有600户,每户按20万元投入装修,总量就是1.2亿,加上配套的酒店、餐饮,再怎么也有2个亿产值,利润总有五千万吧。这得养活多少设计师了!而且,幸福公社已经成为样板,慕名而来的考察者,都要打听具体项目的设计公司。果然,经过三年的培养,史御力搭建起了属于幸福公社品牌的设计师团队。

乡村对设计的购买力是有限的。史御力打比方:一对卖酱油起家的兄弟,一定不会为了设计一套VI花上五万元,顶多花个两千元去找个广告门店做个LOGO。他提倡以入股或者专项分成的形式建立设计师与农业创业个体的合作,收效显著。

如今,当地政府将老桥对面的分水村交由幸福公社一体经营。在史御力的观念中,乡村建设应让当地农民直接受益。于是,他主导成立了幸福分水股份有限公司,农民占60%的股份,幸福公社占40%。总经理由幸福公社指派,实现经营管理控制和村貌改造。幸福公社对分水村实现游客溢出、设计师溢出、产业溢出、人才溢出。这种模式在试运行之后,还将在幸福公社对外输出的项目中推广使用。

品牌 振兴乡村的钥匙

讲述:史御力 整理:吴志维



如何用文创实现乡村振兴,是不是只是用技术实现增产呢?大家都只是实现增产,到了市场上还是价格血拼,农民照样无法实现增收。而且很多增产的技术还带来大量负面效应。

关键是用品牌实现增收。只有实现了农民的增收,他才会真心坚持你指引的方向去发掘自我动力。所以,我们的重心不在大规模的种植养殖上。有机种植固然重要,那是底线。但是我们要明白,不是好产品都卖得出去,卖得出去的好产品才能帮你增收。

大家都知道的三只松鼠、江小白就是品牌构建的成功例子。三只松鼠不生产瓜子,他的瓜子可能是世界各地采购的。当你的品牌可以完全脱离于产品的时候,就形成了品牌的资产。所以,农业的竞争并不只是产品的竞争,而是看你是不是形成了品牌。品牌就可以和渠道、金融、终端,构建你的品牌资产,做品牌农业。

这是一个全民注重食品安全的时代。广大消费者不愿意买转基因、农药菜,愿意为绿色健康埋单。而品牌农业也是双刃剑,在品牌之下,用了农药化肥转基因就更快地完蛋。

单纯的种植农业,难以带动农业发展,农业的发展需要品牌、渠道、终端、金融一起发力。

打造农业品牌梦工厂,依托成都农业创客中心,集产品设计、规划、金融资本、营销策划、渠道连接等功能,把普通农业品牌,升级为品牌故事、品牌动漫、品牌舞台剧,建设品牌交易中心、举办设计大赛、让品牌成为超级IP,使品牌梦工厂得以视觉化、体验化、课程化、娱乐化,从而具备旅游体验价值,成为一个用品牌力量提升农业的核心区,用农业视觉经济,打造顶级农业品牌。其他的营销就是顺带的了,可以通过电商、自媒体,最终成为一种情感的载体。

农民不懂如何运用品牌,我们就构建一个“农创中心”。在这里,顾客看到的不是产品,而是品牌的表达。

农业就是一场旅游,品牌故事开创了崭新的旅游——从常态的田园农耕模式,转化成对品牌认知、品牌故事的消费,品牌衍生品的价值也得到凸显。

法律服务热线:18161173900

幸福成都 麻辣烫

故事检索 / 房子该归谁?

今天故事的主人公张强,本来想借亲戚名义购房赚钱,结果反被亲戚坑骗,房产、财产两空,亲戚关系也土崩瓦解。在这场借名买房的风波之中,房子到底归谁呢?

借名买房 房被偷卖莫奈何

◎汪子程/文

A 轻信亲戚 埋下了事端

◆案情回放:

张强早年和朋友合伙,做进出口贸易生意,赚了不少钱,看着不断上涨的房价和火爆的房市,他想在房产上也赚上一笔。因为政策原因,张强不能以自己名义买房,他决定借名购房。一天,张强找到一个远房亲戚毛毛。毛毛差不多算得上是一个无业游民,不学无术,不思上进,整天无所事事,听到张强说能够一起赚钱,毛毛内心暗自高兴。

两人谈好后,签订了借名购房合同,约定由张强出资借名毛毛购买一小区楼盘,总价140万元,事后张强给毛毛支付2万元报酬。二人随后一起来到了小区的售楼部,在交房款、签购房合同时,所有的签名、缴费都是由毛毛完成的,张强只是把该交多少费用转给毛

毛。在本案中,借名人与被借名人之间的合同是否有效?

◆案件解读:

对于本案中借名人与被借名人之间的合同是否有效的问题,实务观点是,要看买的房屋是普通商品房还是经济适用房。如果是普通商品房,且双方有明确的约定即签订了借名购房协议,则该协议有效,借名人的主张可以支持。但一旦房屋已经被查封、过户给善意第三人或者存在其他不能过户的原因的,借名人要求出名人配合办理过户的主张不能成立。

如果购买的是经济适用房等保障性住房,则双方签订的借名购房协议,因为违反相关政策、法规规定,侵害其他符合购房资格的购房人的利益,一般认定为无效。

B 管理轻率 房产被抵押

◆案情回放:

几个月后,该房屋的房产证也办理下来了。因为该房屋是张强用来投资的,一时半会就没有打算卖,加之该房屋是精装修,自己添置点家具就可以居住了,毛毛正是看到了这一点,于是就找到张强,希望张强能同意自己搬进新屋暂住一段时间。张强也没有多想,便答应了毛毛,不过张强要求毛毛必须每周打扫一次房子的卫生,同时在住满半年的时候得帮张强寻找房子的买家。

毛毛在张强的同意下,住进了这套新房。大半年过去,张强一直忙着自己的生意,很少关注这套房子的事。一天,毛毛找朋友小涂连本带利借了10万块钱,小涂对毛毛不算特别了解,但想到借钱时毛毛拿出了房产证,心想毛毛还是有还钱的能力。于是,双方签署了正式的借款协议和抵押合同,约定毛毛不上钱时,就把这套房屋作为抵押出售后偿还借款,但毛毛、小涂没有去房管局办理抵押登记。在这种情况下,

下,毛毛与小涂之间的抵押合同是否有效?小涂能否申请执行该房产?

◆案件解读:

依据《合同法》的相关规定,只要是当事人各方自愿达成的协议,只要不违反法律规定的无效情形,都是合法有效的,双方都应该予以遵守。另根据《物权法》第十四条:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生法律效力”、第十五条:“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力”规定可知,不动产抵押属于物权变动,抵押权成立必须登记才发生法律效力。

本案中虽然毛毛与小涂之间抵押合同成立并生效,但由于双方没有办理抵押登记,因此抵押权并不成立。因此小涂不能享有该房屋的抵押权,也不能申请执行该房屋。

◆案情回放:

缺钱的毛毛贪心一发不可收拾,眼看房价大涨,张强的房屋售价已经达到了230万。于是毛毛又打起了私自卖房的主意。毛毛与买房者小吉在中介的见证下签订了房屋买卖合同,小吉全款支付了房款,双方迅速办理了房屋过户登记,没多久小吉也住进了该房屋。

时间又过了半年多,张强终于想到了自己曾经委托毛毛帮自己寻找房子买家的事情,于是联系了毛毛。张强心想,现在房价涨势那么大,自己的房屋地段又好,怎么会没人来出价购买,于是张强心生疑问,他决定去看一下房屋的情况。到了小区门口,他给毛毛打了电话,但电话没人接听。张强拿着房屋钥匙开门,却发现已经锁门。这时,小吉和家人发现了门外的异样,开了门。两人就这样起了争执,小吉报了警,警察来之后小吉详细说了事故由来。这时,张强才意识到自己被毛毛坑了。而毛毛的电话已经处于关机状态。

张强向法院起诉要求毛毛、小吉归还自己的房子。但法院驳回了张强的起诉。此时,张强还有没有其他办法要回房子?借名人张强可否直接要求法院确认房屋的所有权?借名人应该如何向法院主张权利?

◆案件解读:

实务中,当借名人的利益遭受损害时,第一

C 不知不觉 房子再转手

时间想到的就是向法院主张该房屋的所有权,但这是欠妥的做法。因为根据《物权法》第九条:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外”。本案涉案房屋登记在毛毛名下,尽管张强与毛毛之间存在借名购房协议,但鉴于涉案房屋的出资、归属、借名买房行为的效力、税费、规避限购政策等问题存在争议,因此在这类问题未得解决前,不宜先予改变现状,法院不予支持是正确的。双方可在解决借名买房的效力等问题和因此所产生的相关权利义务纠纷后再解决房屋所有权的问题。而且,本案中涉及一个重要的善意相对人问题,该房屋已经被善意相对人所购买,房屋所有权已经发生变化,因此张强直接要求法院确认房屋的所有权肯定得不到支持。

总的来说,实务中处理该类案件就看借名人能否提供充分的证据,借名人必须提供充分的证据证明借名买房的事实真实存在。因不动产登记之后就发生物权效力,登记产人就被推定为房产的所有人,除非有证据足以推翻产权登记簿上记载的内容。法院通常会综合房屋的出资情况、房屋的占有使用情况、购房票据、合同、房屋产权证的持有情况以及对于借名购房的事实有无合理解释等因素综合判断。

D 悔不当初 胜诉也难执行

◆案件后续:

在起诉要求毛毛、小吉归还自己的房子失败后,张强又向法院起诉,要求毛毛赔偿损失,最后法院支持了张强的诉讼请求,判决毛毛归还张强的230万元房款。但此时毛毛早已将房款挥霍得所剩无几,完全没有偿付能力,这让张强欲哭无泪。而借款给毛毛的小涂也是因为过度的信任,在借款后并没有到房管部门办理抵押登记,他的钱也跟着打了水漂。在张强要回欠款后,能否占据房屋,阻碍小吉居住?中介公司是否对张强承担责任?

◆案件解读:

由于小吉已经根据《物权法》的规定善意取得该房屋所有权,成为房屋的实际所有人和使用人,对该房屋享有支配权。此时张强已经丧失该房屋所有权,准确的说从买房登记产权的那一刻,张强就不对该房屋享有法律上所承认的

任何权利。因此张强不能占据该房屋,只能向毛毛主张损害赔偿,如果张强强制占据该房屋,小吉应该报警,张强会受到治安处罚;情节严重的,张强将涉嫌触犯非法侵入住宅罪。

至于中介公司是否需要向张强承担责任,依据合同的相对性原则以及不动产的登记效力对抗第三人规定,中介公司不清楚张强与毛毛之间存在借名买房协议,不清楚该房屋实际出资情况,中介公司通过房管部门查询该房屋实际使用人和权利登记人都是毛毛,且通过上门看房时毛毛对该房屋拥有绝对的占有、使用权,因此中介公司完全相信该房屋为毛毛所有。同时该房屋交易的金额也是合理的市场价格,和周围楼盘市场价格相当。因此中介公司尽到合理的防范注意义务,对本次房屋交易没有过错。

(文中人物均为化名)

法律小知识

对于借名买房类纠纷的处理,本质上是对物权关系和债权关系的区分以及不动产登记在该法律行为中的约束。借名买房关系中,实际存在两个法律关系:一是借名人与被借名人之间关于房屋所有权归属的合意,通过债权来予以约定;另一个是被借名人与第三人之间达成的房屋买卖,并据此向登记机关表达的关于房屋所有权的法律事实。

其次,我国《物权法》规定不动产的交易以登记为要件,故房屋权属不能仅仅依据当事人约定而发生物权效力。房屋所有权因此并未转移给借名人享有,只是在借名人与被借名人之间产生了特定的债权债务关系,该约定仅具有债权效力。被借名人因此对借名人负有相应的协助办理房屋所有权转移登记的义务,借名人因此而成为这一关系下的债权人。

再次,我国《物权法》第九条第一款规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。”该规定从外部关系的角度阐述不动产争议的处理规则,即在存在其他交易主体的外部关系中,不动产物权登记发生公信力,其功能在于保护交易安全,即交易主体合理信赖利益的安全,亦即交易者根据一般的判断标准,在外观为正常的条件下进行的交易行为,其期待利益应受法律保护。具体到前案中,即便张强借名买房事实存在,但借名人只享有对登记权利人的债权,并不对涉案房屋享有所有权,同时小吉合法取得该房屋所有权,故张强在本案中的主张不能得到法院支持,只能另行起诉毛毛赔偿损失。