头部城市,开始比“旧”

九派新闻记者肖纯

近日,广州发了一张不太起眼的招标公告:沙面岛,0.3平方公里,翻修12栋老楼,估算总投资47.97亿元,工期60个月。

一座小岛,十几栋楼,准备用五年慢慢修。

同样的时间,天津在五大道历史文化街区办戏剧节,在百年洋楼里安排了170场沉浸式演出。

上海衡山路复兴路历史文化风貌区,把功夫花在了一把椅子上。上千家沿街商铺划出外摆点位,桌椅的样式、材质、颜色都要报审,一铺一方案。在吸引流量的同时,力求不影响历史风貌。

武汉在洞庭街81号推出新展,该院落由原法国领事馆旧址、周苍柏公馆合围形成三进庭院。展览空间可供游览休憩,部分展品可售卖,是汉口历史风貌区“以用促保”的活化实践。

都是大城市,都不是大动作。但背后的趋势耐人寻味——头部城市为什么开始比“旧”,把时间和精力花在城市最老的地方?

“比旧”只是表象,真正难的是旧东西留下后,谁住、谁逛、谁消费。一百年攒下的城市脉络,如何接着往下过?

修房子是手艺,“修日子”才是真正的考题。



游客在巴公房子前打卡。

拆不得的老城

武汉选择不拆
而且让这片老城一天天好起来

急不得的更新

分片渐进修缮
以绣花功夫留存原生街巷

等不得的发展

历史街区持续生长
词元长进老房子

世界上的大城市,几乎都有一片“不敢乱动”的地方。

罗马古城、伦敦南华克、巴黎西岱岛、纽约包厘街……城市越国际化,越要留一块地方证明自己从哪来。

中国有140多座国家历史文化名城。四十多年快速城镇化,城镇化率从不到18%冲到67%,九亿多人住进了城里。在这期间,我们建成了人类历史上规模最大的城市新区。但当所有城市越长越像,一座城市拿什么证明自己不是另一座城市?

老城就是一座城市没法复制的那部分。CBD可以新建,一百年的街区建不出来。

这不只关乎情怀,还涉及一本厚厚的账本。

2024年,全国文化及相关产业增加值6.21万亿元,占GDP的4.61%。其中近七成是文化服务业。而文化,恰好是老城最不缺的。

在国内的一众老城中,体量大、保存完整的历史风貌区,一只手数得过来。

广州沙面岛,0.3平方公里;厦门鼓浪屿,不到2平方公里,2017年申遗成功;青岛八大关(含八大关等历史文化街区),2025年进入《中国世界文化遗产预备名单》;天津五大道,1.28平方公里;上海衡山路复兴路历史文化风貌区,7.66平方公里。

汉口历史风貌区,6.02平方公里。横跨江岸、江汉两区,北抵京汉大道、南临沿江大道、西起友谊南路、东至黄浦大街,主体在江岸区。

自1861年开埠,这里就是内陆最大的通商口岸,一度成为全国第二大金融中心。

汉口沿江大道上一排银行老楼,当年汇丰、麦加利的金库就开在这里;大智门火车站的钟楼是京汉铁路终点的标志,1903年就立在那里;中山大道前身是1907年拆掉城墙修的“后城马路”,是中国人自己修的第一条近代马路;巴公房子顶着船头一样的锐角,站在洞庭街与鄱阳街的交会处,1910年落成;江汉关的钟声1924年响起,一直响到今天……

汉口历史风貌区里现存365处各级各类历史资源,被称为“万国建筑博览馆”。仅江岸区就集中了62处特色里份,是全市里份民居保留最完好、最集中的区域。

红色文化、商业文化、市井文化在此相遇——八七会议在鄱阳街的一栋小楼里召开,决定中国革命走向的转折就发生在这里;中山大道上的老字号历久弥新,可老通城的豆皮、四季美的汤包、蔡林记的热干面,几代人吃到现在;二十世纪初的《汉口竹枝词》描绘江汉路“车马如梭人似织,夜深歌吹未曾休”,一百年过去,这里热闹依旧。

见证了时光的精美建筑,用眼睛就能看见。但汉口历史风貌区真正的精髓,也就是肌理,唯有置身其中才能体会。

一条里份的总弄四五米宽,走人,也走自行车。支弄窄,两人并肩得侧身。屋檐伸出来,把天空裁成一条。巷子明明是公共的,人却不自觉放轻脚步。这样的尺度,很容易将人融入。

总弄再往前,串起几十个门牌,出门三步是街,菜场、裁缝铺、修鞋摊都在对面。孩子放学不用接送,整条巷子都是熟人。看街的从来不是警察,是窗后的老太太、店门口的老板、路边下棋的大爷。

还有很多是图纸上没有的:谁家的枇杷树长了三十年,哪家招牌是手写的,几点钟哪条巷子开始飘饭香。

这些都只能一年一年慢慢生长。

按理说,这样的地方急不得。可真放着不动,也不行。房子在老,管线在旧,年轻人在往外走。一边是长了一百年的日子,一边是等不起的今天。

今年10月,武汉明确了汉口历史风貌区创建5A级景区的总体目标,以“六带”联动、两年为期,系统推进“六张网”融合改造升级,推动这片老城整体面貌焕新、功能提升。

世界上的大城市,几乎都有一片“不敢乱动”的地方。武汉偏偏要动,还要动得看不出来——房子要修,管线要换,老居民还能下楼过早,在巷口下棋。

拆,最省事。武汉选择不拆,而且让这片老城一天天好起来。

“我家到底拆不拆?”

这是规划师做城市更新的入户调研时,居民问得最多的一句话。

汉口历史风貌区的更新方案里,有一组反差极大的数字:更新比例只占15%,另外85%存量保留。

不搞大拆大建,不大规模腾退老居民。老城区产权关系复杂,一栋楼里可能同时住着房主、公房承租人和单位宿舍住户,大面积拆迁既加重财政压力,又带来繁重的安置协调。更重要的是,365处历史资源经不起推倒重来,大规模拆迁必然造成文化损耗。

城市更新不是抽象的规划名词,落在汉口历史风貌区,它无比具体:修房子、通管线、亮路灯,补一块砖,还一方天井,把横七竖八的架空线埋进地下。

螺蛳壳里做道场,考验手艺。六大街区,分片推进,渐进式修缮,一片一片地“绣花”。这套“绣花”手法入选2025年度全国城市更新(历史地段复兴类)优秀案例,被盛赞为“以微创手法完整留存原生街巷肌理”。

点状更新是第一步,考验才刚刚开始。

试想,游客坐高铁来汉口,走进咸安坊,拍照、喝咖啡、发朋友圈,然后呢?他不知道该往哪走,旅途可能就此结束。

或者,本地人带外地朋友逛,从巴公房子走到黎黄陂路,再往前就卡住了。明知道这片地方好,但说不清好在哪,讲不出更多故事。

可汉口历史风貌区的价值,不全在一栋栋老房子里,还有房子之间的关系。

汉口历史风貌区里,一条南北向的慢行主线叫“历史之径”,将六大街区串珠成链,形成一部连续剧——山海关过早、延庆里老里份、八七会议旧址、咸安坊、江汉路、汉正街老字号,一站一景。

与此同时,市里还在谋划“汉口百年风华之路”历史文化轴线,把街巷历史、名人故事、里份生活资料收进来,做成红色革命、商贸市井、“万里茶道”等多个文化品牌。

国内的老城陆续走到了同一条路上。

青岛在谋划“百年商脉”主题步行线路,天津用一本《小洋楼手绘地图》把50家洋楼商户串成线,上海把“建筑可阅读、街区可漫步”写进更新目标。

说法不同,心思一样:门牌号再精彩,也只是数字。连起来,才是故事。

炙手可热的网红巴公房子,是一栋修建于1910年的老楼。船头似的锐角,一百多年里被加建、分割、塞进过几十户人家。通过腾退、修缮、功能重置,身份从“居住”改回“门面”。往东南是咸安坊,89%的商户是首店,一年销售额2亿元。青岛路上的平和打包厂,桁架还是那副桁架,吊过茶箱的挂钩下,摆上了咖啡桌。

看似更新方式各异,方向却指向同一处:让旧房子长出新业态。

天津五大道“一楼一策”。闲置小洋楼挂牌公开招租,57轮竞价,成交价高出评估价266万元。上海武康路,香奈儿一年两次把快闪开进来,“快闪”几乎成了“常闪”,从“网红”到“长红”。

2017年,厦门鼓浪屿申遗成功,老居民从2万多降到7000。后来厦门花了很多年把人请回,“以奖代补”请回老社团。连世界文化遗产,都要花工夫请回老居民。

留住房子,不等于留住街区。人一旦走了,请回来比修一百栋老楼都难。这就是汉口历史风貌区“不大规模腾退老居民”的远见与智慧。

修,是让一栋楼站住;住,才让一条街活下去。

城市更新,容易遇到“黑洞”。

修老房子,往往投入很多,产出甚微。屋面要翻新,木构要防虫,消防要重做。除了一次性地修,还要持续性地养。

如何通过更新,激发出老城的价值?汉口尝试三步走。

第一步,是文旅。

两年为期的5A目标,对一个普通景区来说,是提档。但对一片6平方公里的老城来说,需要把市政、交通、消防、环卫、服务,系统性更新一遍。

“文旅融合的典范”,是把文化资源变成产品。“城市更新的标杆”,不是造一个景区,而是更新一片城区。

“‘六张网’融合的示范”,是基础设施与更新一次施工、一次到位。挖一次路,办一串事。

说得直白些,就是不能为了游客,把居民的日子弄乱;也不能为了居民,把游客挡在门外。

至于成效,很多人已经用脚投票。这个暑期,全国游客把这片街区顶上打卡热榜。有网友留言:我为百年洋房的岁月肌理而来,为里份巷弄的汉味烟火停留。

咸安坊的销售额、巴公房子门前的人流、黎黄陂路傍晚的排队,都在证明:老城文旅不是圈起来卖门票,而是让整片城区成为目的地。

第二步,是演艺。

汉口曾经是全国有名的“戏码头”。二十世纪初,戏园子沿着中山大道一家挨一家,汉剧、楚剧都从这里唱出去。2024年,105岁的民众乐园焕新重开,“戏码头”重新讲故事。

时至今日,老城依旧格外擅长承载演艺。

演艺需要故事、演员、观众、空间,这四样只有老城能攒齐。故事藏在街巷里;演员养在院团里,江岸一带聚集着武汉楚剧院、武汉话剧院、武汉歌舞剧院等一批院团;观众住在方圆几公里内;空间则是那些层高高、跨度大的老建筑。

今年,“爱乐之城”逐渐成为武汉的新名片。江汉关旁三楼的窗台,一把小提琴能让楼下广场千人自发合唱。来自世界各地的音乐家,把演出带进咸安坊的老里份。没有围栏,不收门票,路过的人停下来,就是听众。

有围栏的是厅堂,没围栏的是街巷。老城最擅长的,是让艺术不必买票,就能走进日子里。

第三步最新,也最出人意料——科技。

科技回归都市在全球成为趋势,纽约“硅巷”十年间科技岗位增长八成。知识经济时代,创新会越来越多发生在人们高频碰面的地方。

科技公司要的不只是科技园和玻璃幕墙,还有咖啡馆与街角,那些能让人遇见的场景。

江岸区正在建设“Token(词元)经济第一区”,它的载体大多安在老房子里。平和打包厂旧址成了数智文旅OPC(一人公司)社区,智民里变身“Token公馆”,中信泰富广场腾出约1万平方米,改作“Token Space”。

修老房子,是城市更新。让老房子里长出上一代人没见过的行当,是产业焕新。

同一片砖墙,一面朝着过去,一面朝着将来,哪一面都不用拆。

举着相机找门牌的人、寻着琴声停下来的人、对着屏幕敲代码的人,走的是同一条巷子。门牌没换,住在这儿的人也没挪窝。

一百年前,这片街区因开放而兴。一百年后,它再次因开放而新。

那时候的开放,是货与人进得来。只是这一回,进来的业态充满了未来。

保护,从来不是将历史封存,而是给未来留门。

国内重点历史风貌区更新对比

武汉

汉口历史风貌区

6.02平方公里

特色

365处历史资源、62处特色里份

兼具商贸、红色、市井文化

江汉关、巴公房子、大智门火车站、咸安坊

更新关键词

渐进式修缮、绣花手法、六大街区串珠成链、文旅融合、Token经济

上海

衡山路复兴路历史文化风貌区

7.66平方公里

特色

海派住宅

更新关键词

外摆严审,精细化风貌管控

广州

沙面岛

0.3平方公里

特色

近代外事洋楼建筑群

更新关键词

总投资47.97亿元,工期60个月,修缮12栋老建筑

厦门

鼓浪屿

1.88平方公里

特色

世界文化遗产别墅群

更新关键词

严控业态,召回本土居民与社团

天津

五大道

1.28平方公里

特色

名人小洋楼

更新关键词

市场化盘活,沉浸式戏剧节

青岛

八大关

0.66平方公里

特色

山海别墅

更新关键词

打造百年商脉步行线路