

# 精准施策:鹿城打通老城更新“任督二脉”

位置偏僻、停车不便,却仍被来自安徽的“00后”姑娘叶彤一眼相中——温州市鹿城区嘉会里巷一处被鉴定为D级危房的老宅,在她手中焕发新生。经过加固修缮,这里变身为融合中西美学的“祈愿西餐厅”,日均营业额稳定在3000元以上。短短半年时间,这条沉寂多年的小巷接连迎来三家风格鲜明的新潮店铺,悄然掀起一场“巷子经济”的复兴潮。

这样的“老城蝶变”正在鹿城频频上演。除了双井坊、小坝坊等早已“出圈”的网红地标,越来越多深藏街巷的老旧院落正被唤醒:它们或成为氩氩咖啡香的文艺空间,或化作茶烟袅袅的雅集之所,或转型为非遗技艺的沉浸式体验馆……这些空间不仅赢得本地居民青睐,更在社交平台持续“刷屏”,成为游客争相打卡的城市文旅新地标。

原本区位不佳、配套匮乏、甚至被列为危房的老宅,为何能成为社会资本争相入驻的“香饽饽”?其背后,是一场精准施策、系统集成的城市治理创新。它既响应了中央城市工作会议强调的城市发展从外延式增量规模扩张转向内涵式存量提质增效,更探索出一条“政府搭台、市场唱戏、文化赋能”的独特路径,有效破解了老城更新中“谁来改、怎么改、如何活”的三大难题。



人头攒动的鹿城五马历史文化街区

■ 戚祥浩 王雅慧 吴蒙蒙 戴文琦

## “针灸式”更新 小切口激活大脉络

国庆假期,在温州鹿城区墨池坊,一场场别具匠心的艺术展让人耳目一新,修缮一新的明清木构院落,斑斓绚丽的色彩流淌于墙面与器物之上,吸引了众多游人驻足凝神。这里曾是年久失修、几近荒废的老宅,如今却蝶变为全国艺术爱好者争相打卡的文化新地标。

自2022年8月启动更新以来,这片占地约2.83公顷的历史街区,以“风雅墨池坊,千年东瓯王”为文化定位,开启了一场对城市肌理的精细“调理”。鹿城区政府相关负责人形象地比喻:“不同于大拆大建的粗放模式,我们的更新更像是一次‘针灸式’治疗——精准施治、疏通经络。”通过拆除后期加建的水泥结构,恢复原有木构梁架,重现传统四合院格局,并植入“公共美学空间”功能,沉睡已久的文化基因被一一唤醒。

如今,这些重获新生的院落作为老城的重要配套,持续举办名家书画展、石

雕艺术展、函越文化主题展等高品质文化活动。每场展览动辄吸引数万游客参与,在唤醒市民对温州古城集体记忆的同时,也向市场释放出明确信号:老城更新不是负担,而是潜力巨大的文化引擎。

政府以“针灸法”梳理城市脉络的实践远不止于此:

在蒲鞋市街道双井坊,依托原有马路市场基础,采取“征、租、引并举”的创新方式整合碎片空间,打造充满市井烟火气的特色街区,让寻常巷陌升华为具有辨识度的文旅IP。

在松台街道松台山,依托九江湖畔深厚的历史文化底蕴,系统梳理南戏文化脉络,恢复打造九山书会南戏之城景点。通过重建古戏台、修缮西爽楼、增设茅草亭与高朋亭等景观构筑物,为南戏剧目常态化演出与展示提供沉浸式空间,让千年文脉在当代城市生活中“活起来、传下去”。

在五马街道黎明里,立足原有街巷肌理与居民生活生态,采用“微更新、巧植入、共参与”的改造模式,对破旧巷道实施风貌提升。墙面披上“活力橙”与“蜜桃粉”的缤纷外衣,形成强烈视觉美感;地标导视系统引导人们深入探索;咖啡馆、便利店、幼儿园等原有功能空间在保留生活气息的基础上,融入专属文化标识,实现颜值与品质双提升,让老街巷成为可持续运营的城市文化新空间。

这种“小切口、深发力”的更新模式,既保留了城市的原真肌理,又注入了现代生活的活力。它不靠推倒重建制造喧嚣,而是在静谧中重塑诗意,在传承中激发创新。

## 构建“庭轻松”生态链 让社会资本敢于投入

“政府不能永远当‘保姆’。”作为千年斗城,鹿城拥有849处传统院落,其中仅50余处为文保单位,其余大量散落于老城角落的历史建筑亟待修缮活化。鹿城区清醒认识到:可持续的城市更新,必须依靠社会力量。但如何让社会资本“敢进来、留得住、赚得到”?

答案是构建一个“前端改造+后端



“祈愿西餐厅”改造前



“天光糯米饭”改造前



“祈愿西餐厅”改造后



“天光糯米饭”改造后

运营”深度融合的生态联盟——“庭轻松”主理人联盟。联盟汇聚了百余位设计师、建筑师、文化创业者,形成了一套独特的驱动机制。

政府小投入,提升基础配套。政府以“微改造、精提升”为原则,投入少量资金用于地下管网疏通、墙面彩绘、文旅标识打造,提升区域可达性与文化辨识度,为后续社会资本进入铺路搭桥。

专业团队打前阵,破解“改造难”。一批擅长旧改的“先锋队”负责租赁、设计、施工。他们与街道、社区联动,解决多户共居、产权复杂等难题。如嘉会里巷81号原为生活在海外的三兄弟共有,长期无人管理成危房,经社区协调达成八年以上长租协议,确保投资回报周期。

多元主理人接棒,破解“运营难”。改造完成后,主理人通过“成本入股+流量分成”“联合运营”等方式入驻,实现“拎包入住”。如安徽姑娘叶彤接手打造祈愿西餐厅,无需承担高额改造成本,仅

需支付合理租金并参与分成,极大降低了青年创业门槛。

更关键的是,政府建立了“联席会议”制度,由住建、文旅、消防、执法、街道等部门组成,实行“方案预审+过程监管”,既守住风貌保护、结构安全、不增面积三条底线,又灵活采用备案制替代审批制,破解“合法难”困局。

目前,鹿城区已有数十处老宅由社会资本参与改造,业态涵盖小剧场、小酒馆、小客栈、手作坊、创意办公、宠物心理诊所等,避免同质化竞争,形成“百花齐放”的微生态。鹿城还谋划与央企合作,打包推进部分老宅的集中更新与业态植入。

## 文化、流量、政策三箭齐发 激活城市文旅新动能

如果说政府协同社会资本实现了“物理空间”的更新,那么政策支持、业态

创新引导与流量赋能,则共同推动了“经济价值”与“文化价值”的双向跃迁。

政策创新,突破制度瓶颈。针对危房解危资金缺口,鹿城区创设“解危成本抵扣租金”机制:社会资本先行投入解危工程,政府将该部分成本按一定比例下浮率折算为租金减免,有效减轻了社会资本成本压力。在政策审批上,强化事前事中事后服务监管,放宽城市客栈市场准入;要素保障上,在城市有机更新、历史街区改造提升、工业用地功能转变中提前规划布局“小业态”,同步推进周边服务设施建设,环境景观提升。

文化赋能,打造独具特色的消费场景。老院子本身就是稀缺资源。鹿城鼓励在老宅小业态内培育“+民俗”“+非遗”“+艺术”“+研学”等融合新模式。走进观茶·徐宅大屋,仿佛穿越时空来到了监察御史的府邸,品尝一杯韵味悠长的盖碗咖啡,体验一场古今交融的独特韵味,更有“上房揭瓦”巧妙设计。一位老华侨风雨无阻前来,称“这里有我小时候的味道”。营业不到一年时间,观茶·徐宅大屋营业额已经突破200万元。

流量反哺,政府变身“超级带货人”。鹿城通过组织媒体采风、策划“周末‘趣’鹿城”系列文旅活动、在官方平台精准推广本地潮店,鹿城持续为新生空间引流造势。今年10月,第二届城



小坝坊内的演出

市喜剧节即将启幕,40余位知名喜剧演员将齐聚鹿城,带来20多场沉浸式演出,为小剧场、咖啡馆、文创店等小业态注入强劲人气。去年首届喜剧节期间,“喜剧嘉年华”“街巷市集”“音乐派对”等活动吸引超15万人次参与,老街巷变身欢乐场,文化流量成功转化为消费动能。

城市更新的本质不是空间再造,而是关系重构——政府与市场的边界、保护与利用的平衡、历史与未来的对话。当一座城市不再把老城区视为发展的包袱,而是珍视为最深厚的文化资产;当一群年轻人愿意为一间老屋奔赴千里,只为感受一缕茶香与光影;当一杯咖啡也能承载乡愁、诗意与身份认同——这座城市的更新,才真正拥有了温度、灵魂与可持续的生命力。

在鹿城,更新不是终点,而是让历史持续说话、让生活不断生长的开始。



微改造的巷子吸引新业态入驻



鹿城公园路街头的戏曲表演