

下大气力盘活城市存量资源

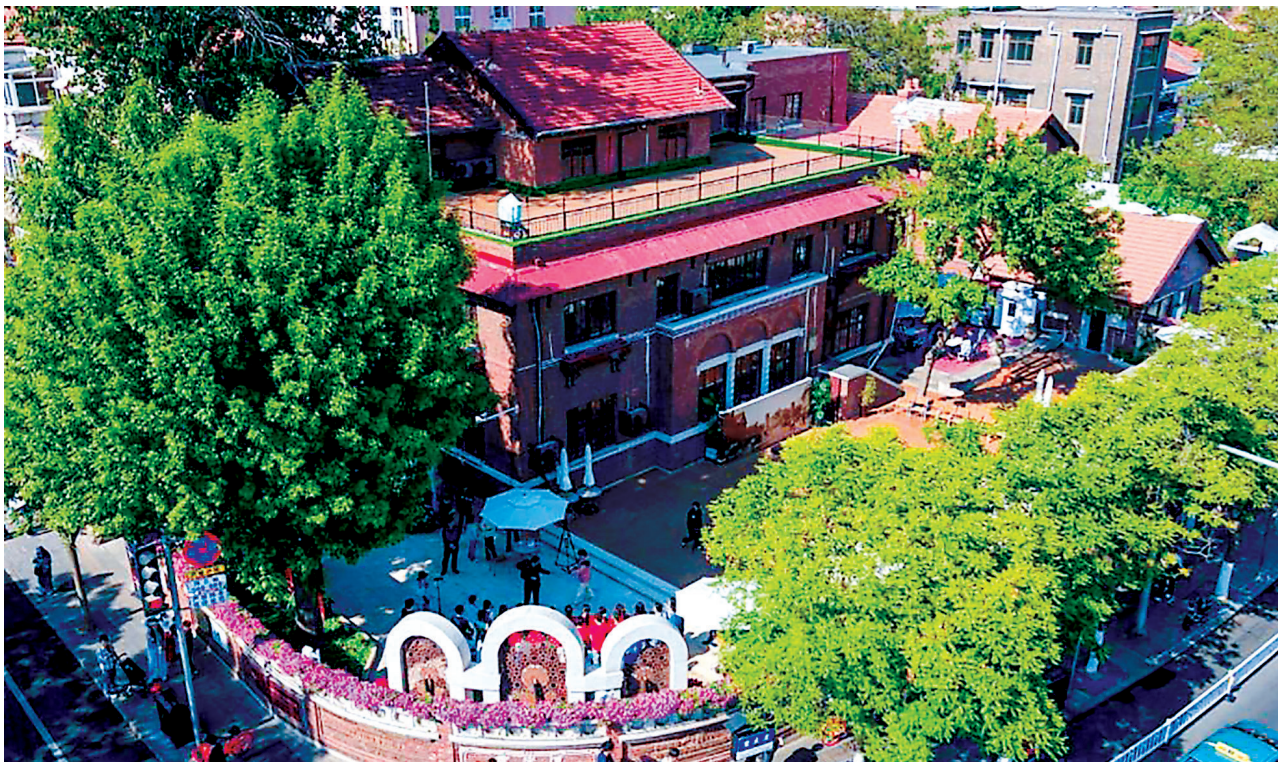
城市更新让天津百年洋楼焕发新生

推开天津市和平区河北路267号的朱门，中国近代外交家顾维钧的旧居从树影间露出真容。

楼内，一楼会客厅铺陈着顾维钧的外交生涯事迹，二楼的旗袍、珠宝和换装摄影空间再现了旧居女主人黄蕙兰的生活情景，楼上书房还原出昔日办公场景。咖啡香从楼下飘来，游客的脚步声、导游的讲解声在这座百年洋楼里交织。

2025年，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，提出“保护第一、应保尽保、以用促保”。

从单体修缮到街区更新，从保存建筑本体到导入适宜功能，历史文化保护正越来越多地融入天津的城市发展全过程。



“五大道近代建筑群顾维钧旧居保护利用”入选2026年度天津市文物建筑保护利用优秀案例。

新华社发

洋楼焕活，丰富旧居观光体验

一年多前，这里几乎是一座空房子。

顾维钧旧居始建于1921年，其所在的五大道近代建筑群被列入第七批全国重点文物保护单位。此后，这座洋楼曾长期作为办公场所使用。2025年天津文旅部门发布的建筑文化主题线路中，顾维钧旧居仍被标注为“外观游览”。

“我们刚接手时，这里基本是空的。”顾维钧旧居馆长金倩文回忆，团队从布展、规划定位、人物故事梳理，到招商、搭建，一步步将空间充实起来。

洋楼焕活，并非简单把商业业态搬进老房子。团队紧扣顾维钧及其家人的故事重新组织空间：黄蕙兰喜爱旗袍和珠宝，由此引入服饰、珠宝和换装摄影体验。

金倩文说，如果把人物历史故事真正融进产品里，做出自己的特色，就能提升产品的故事性和附加值，更有利于形成良性的商业循环。

为丰富旧居的观光体验，团队还不断探索新的打开方式。今年4月，近百名大中小学生走进旧居，以思政课讲解与情景演绎的方式重现巴黎和会相关历史场景；“五一”期间，馆内互动演绎单日接待游客超过300人次；6月，“五大道近代建筑群顾维钧旧居保护利用”入选2026年度天津市文物建筑保护利用优秀案例。

来自北京的游客马女士过去来五大道时，一些洋楼只能从外面看。“这次来，我发现不少名人故居可以进去参观了，还能喝咖啡、换装拍照，感受更立体。”她说。

修旧如故，让老建筑“开口说话”

如果说空间贯通是“通络活血”，那么建筑修缮和业态升级便是“壮骨强肌”。在建筑保护层面，“民国1920街区”坚持“修旧如故”的准则。

和平区住建委相关负责人任涛介绍，施工团队采用脱漆工艺，将覆盖墙面数十年的涂料层层剥离，让老洋楼原本精美的砖雕纹饰和砖墙本色得以重现。

在五大道历史文化街区，“檀院”是富有特色的中式传统建筑，却一度闲置近20年。把“沉睡资源”转化为“活跃资产”，天津城投集团对建筑本体组织实施修缮保护，引入餐饮、休闲、艺术展演等业态。开业两年多，累计吸引游客近300万人次，营业收入超1800万元。

离开河北路，沿街巷走向鞍山道，一座清水砖墙、红瓦坡顶的老建筑出现在路旁。这里是始建于1915年的张园。如今，百年建筑本身成了一座天然舞台：讲解员换上百年前人物的服装，带着游客穿梭于各个房间，历史讲解、人物对白与实景表演自然地融合为一体。

张园2023年入选文化和旅游部全国公共文化发展中心首批“沉浸城市故事会”国家级试点名单。沉浸式演绎《津门往事》已累计上演超2000场。

“每栋洋楼都有自己独特的文化故事，我们希望让天津的小洋楼‘开口说话’。”北方演艺集团文旅融合中心部长兼天津市演出公司总经理郭鸿斌说。

一楼一策，从单体修缮到街区更新

再往泰安道，原开滦矿务局大楼以另一种姿态矗立。宽阔的台阶之上，10余根高大的立柱撑起柱廊，室内空间保留着古典建筑的厚重气韵。

经过两年盘活更新，这栋1921年建成的老建筑于2024年作为天津金融展示中心和金融机构服务中心正式开放。

一栋栋楼的焕新，正汇聚成一片片街区的活力。

天津历史文化资源丰富，拥有16个历史文化街区、877幢历史风貌建筑，各类保护性建筑1000余座。

近年来，天津编制了历史文化名城保护规划，成立历史风貌建筑保护相关委员会和专家咨询机构，引导社会资本参与历史风貌建筑和街区保护利用。

天津市住建委统计，近年来，天津已盘活小洋楼百余幢。今年，天津进一步提出制定“一楼一策”盘活方案，完成21幢小洋楼盘活任务。

天津的探索，是中国持续推进城市更新、加强历史文化保护传承的缩影。从单体修缮到街区更新，从保存建筑本体到导入适宜功能，历史文化保护正越来越多地融入城市发展全过程。

“我们将继续深挖城区历史文化资源潜力，探索更多符合建筑特色的活化利用方式，让老建筑焕发新活力，也让城市文脉在当代生活中延续。”天津市和平区文化和旅游局局长彭芃说。

综合新华社、《人民日报》、《天津日报》报道



焕然一新的五大道“民国1920街区”客流不断。图据《天津日报》



游客在天津张园观看《津门往事》沉浸式演出。新华社发