

# 旧房也能打造“美丽经济”

■ 沈秋妍 陈卓好



第一届东巢·碾米厂艺穗节在杭州碾米厂当代艺术中心举办 受访者供图

近年来，“旧房改造”的热度一直居高不下。截至5月13日，抖音平台上“旧房改造”“老房改造”话题播放近680亿次。

从广义上来说，旧房改造涵盖的类型比你想象得还要多。从老旧小区改造、私人住宅翻新、农村危房改造到商业空间焕新、历史建筑活化、公共设施更新，都可以是旧房改造的对象。“旧房改造”关系民生福祉。中共中央政治局4月25日召开会议，在分析研究当前经济形势和经济工作时就指出，要加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。

旧房改造是资源再生，更是记忆载体。如何在旧房“做新梦”，让“老破小”变成“好房子”，旧房子的“重生”密码是什么？

## 人们热衷打卡“老”韵味

旧房改造不仅能让“老破小”焕然一新，也能“倚老卖老”，成为城市地标。

浪花击打礁石，海鸟盘旋蔚空，矗立在海滨的一座“古堡”传来人声阵阵……广东省汕尾市红海湾霞浪旅游区古堡咖啡的负责人石永固是土生土长的本地人，在百县千镇万村高质量发展工程(简称“百千万工程”)这个广东省高质量发展的“头号工程”的支持下，十几岁的他出海时遥望见的那座“古堡”成了他而立之年的创业基石。

“古堡”原来是一座废弃的潮汐发电厂，因设计与西方古堡相似而得名，现在咖啡店的位置则是当时潮汐站工人的宿舍。如今，锈迹斑斑的钢筋骨架间，咖啡机的蒸汽声取代了仪器的嗡鸣。“我们只加固了梁柱，凿开两扇观景窗，可以眺望古堡。”石永固抚摸着风化龟裂的水泥墙，“老墙漆和裂缝全保留了——游客要的不是精致，是时间的证据。”

一只蝴蝶轻轻掀动了翅膀，却引起了一阵飓风。“古堡”的蝶变之路，也让当地的文旅发展“生花”，在网络的助力下，不少游客在小红书、抖音等网络平台目睹了“海上古堡”的景色，“古堡咖啡”也成为汕尾旅游攻略中必不可少的一环。即使是工作日的下午，古堡旁的拍照队伍仍然很长，烈日挡不住游客的热情，石永固介绍，现在一天就可以卖出三四千杯咖啡，今年五一期间格外火爆，一天就能达到一万多人。

“古堡”用“一杯咖啡”带旺了当地“美丽经济”。“咖啡+文旅”的模式也带动了当地的废弃建筑物和养殖场改造“破茧重生”，集中孵化出落日冲浪文化咖啡馆、一线咖啡馆、朵觅咖啡酒馆、山海里民宿等一批既有历史文化底蕴，又有新兴文化创意、备受年轻人青睐的网红打卡点，以点带面地形成了红海湾文创消费街区。

## “新酒装旧壶” 城市记忆的温度需要保留

与此同时，杭州三墩的碾米厂里，一家缅式茶餐厅里也坐满了前来打卡的年轻人。

老房的花砖搭配上淡蓝的窗棂、斑驳的墙面上布置着花纹繁杂的挂毯……这种时间与地域的碰撞与融合让这座老房焕发新生，从内到外都洋溢着一种独特的风情。

阿咕叽brunch的老板李体瀚介绍说：“之前也在杭州找了很多园区，听说这里有我们要的老房子就搬过来了，改造了半年多的时间才正式营业。我很喜欢这样的老建筑，有新式建筑不具备的那种温度，让客人进来就能感觉到它是温暖的、有服务的。”

这种历史的温度不是幻觉，是城市脉动的生命。

三墩碾米厂的渊源可追溯至清同治时期，当时为朱泰和粮油仓库，后改建为三墩粮管所碾米厂，因历史职能取消退出历史舞台，一度成为快递中转站。在2021年，“三墩粮管所碾米厂旧址建筑群”被正式列入“杭州市第八批历史建筑保护名录”。2024年，杭州西湖城市建设投资集团有限公司收购该项目后对粮管所内的7栋历史保护建筑进行细致修缮，对非历史建筑进行艺术化改造，让矗立的储粮筒以及零散的仓库得以扫尘“再生”。

在东巢的运营下，碾米厂不断顺应多元化、多样化、个性化的产品或服务需求，逐渐布局新业态。东巢招商负责人王子纯介绍，截至2025年4月下旬，东巢·碾米厂已完成招商68%，意大利著名骑行品牌“小布”、著名文创品牌“于安”、中日联合艺术家组织的“米仓艺术中心”已经入驻，还有优质中古家具店、咖啡店及其他餐饮店签约完毕，另外还有一些文化品牌正在对接中。

通过“艺术+文创”的方式，“碾米厂”改造成为“碾米

厂当代艺术中心”，用“新酒”为“老壶”注入了新活力。未来，这里可能会成为杭州又一热门的城市文化新地标。今年二月份，碾米厂成功举办了第一届东巢·碾米厂艺穗节活动，通过戏剧、影像、舞蹈、音乐、文学、展览等形式“重构工业废墟的诗意”，试图在城市更新的进程中用艺术来缝合时间。

历史建筑改造正从“静态保护”转向“动态运营”，浙江大学建筑设计研究院首席总建筑师董丹申谈到，建筑应该在尊重传统与满足现代需求之间找到平衡，这就是“共生”的哲学。设计者需要从动态变化的视角把握新与旧的共生关系，通过设计的“讲理”和“求变”，使得新建筑“浮现”于旧场所，并与其中的传统要素展开对话、匹配和更新，以延续新旧质素的共存关系，让城市得以在传统与现代之间建构未来。

我们在城市林立的高楼大厦中迷茫时，是否会怀念那些裂缝里藏着的时代密码？陈旧的储粮筒里装满了旧工业文化，杭城的历史文脉因此薪火相传，这也许就是“修旧如旧”的意义所在。



古堡咖啡店改造前后对比图