

今年“五一”假期,天津文旅游客人数和文旅消费实现双丰收。其中,一批尘封多年的历史建筑通过盘活焕发新机,不仅成为我市吸引游客的热门打卡点,更成为现代服务业扩能提质和传承城市历史与文化根脉的重要载体。

近年来,我市实践出一条“修旧如旧、最小干预、一楼一策”的存量盘活路径,包括李吉甫旧居、顾维钧旧居、东方汇理银行旧址、法国公议局旧址、原开滦矿务局大楼等一大批历史风貌建筑,通过不同的形式向公众“打开”,从“被凝视的客体”转化为“可参与的主体”,从大门紧闭到让公众走进,再到走进公众心里。

日前,记者深入我市几座开放不久的历史建筑,近距离观察它们各自不同的盘活路径和模式,寻找历史风貌建筑焕新的“津派样本”。

## 顾维钧旧居 打造“外交家的朋友圈”

“中国人的脊梁,从来都不会折断!”“誓死力争!还我青岛!”……五四青年节前夕,一句句震耳欲聋的呐喊声从位于河北路267号的一座小洋楼里传来。原来是天津师范大学的同学们正在参加该校团委和马克思主义学院联合举办的“再现‘历史’,聆听爱国回响”——五四团日活动暨思政实践教学。

参与此次活动的天津师范大学音乐与影视学院戏剧影视文学专业学生蓝佳慧说,在这片真实的空间里,历史不再是书本上的文字、剧本里的台词,而是触手可及、身临其境的真切过往。每一句关于巴黎和会据理力争的台词,每一个展现五四觉醒的动作,都不再是单纯的表演,而是与百年前的先辈进行跨时空的对话。脚下的地板曾留下顾维钧的足迹,窗外的风景曾映入他的眼帘,我们仿佛能与这位外交家同频共振,真切体会到弱国外交的艰难与无奈,感受到他为捍卫国家领土主权,不惜一切、绝不退让的民族气节,也更能读懂五四风雷掀起时,无数青年学子、爱国志士为家国觉醒奔走呐喊的滚烫初心。在这里演绎的不仅是一段故事,更是在传承那份刻在骨子里的爱国精神,让百年前的觉醒与抗争,在历史原址真正活过来,也让自己在沉浸式的历史触碰中,接受一次刻骨铭心的家国教育与精神洗礼。

天津师范大学团委书记米溢表示,他们组织学生参加此次活动的目的就是活用天津市红色资源,加强思想教育,同时也是对思政实践教学的一种探索。

作为五大道“世界建筑博览会”中极具辨识度的一处历史遗存,顾维钧旧居于2013年被公布为第七批全国重点文物保护单位,历时一年多规划、整理、提升,这座沐浴百年风雨的历史建筑于今年初对外开放,进入公众视野。

顾维钧旧居馆长刘博文对记者说,顾维钧旧居具有典型的英式乡村建筑风格,在修缮过程中尽量保持原物原貌,最大程度还原顾维钧当时真实的居住环境:踩上去吱吱作响的菲律宾硬木地板,暗藏的老式铜制暖气片,大门口板上的斑驳痕迹,嵌入式书柜,书桌上顾维钧用过的打字机、电话、机械手摇计算器,连原有窗户补漆沿用的还是灯塔牌油漆。整个修缮过程就是对建筑文化的挖掘,也是为了更好地开发建筑所蕴涵的历史文化。

在刘博文看来,这座建筑本身就是顾维钧外交思维的物化表达,这是对该建筑进行盘活开发的出发点,这也是他们为什么没有将这座建筑简单地打成一个年轻人打卡的咖啡店、文创店,而是重构成一个可以让游客亲手触摸民国外交的“历史现场”。或许前者早期更容易带来客流和效益,但后者才能最大化盘活资源,兼顾经济效益与社会效益,发展得更长远。与天津师范大学、天津外国语大学联手打造的沉浸式表演思政课正是对建筑蕴含的红色资源的活化运用。

刘博文说,名人旧居的焕新除了要场景和业态的创新,还要适合年轻人的思维,融入现代生活。循着顾维钧的人生足迹向外探寻,五大道的街巷肌理中,处处留存着与其产生交集的名人印记。重庆道上的庆王府、龚心湛旧居,马场道沿线的徐世昌旧宅、刘冠雄故居,大理道旁的张伯苓故居、蔡成勋公馆,这些散落的历史建筑,以顾维钧旧居为纽带,串联起一条脉络清晰的城市文化传承线。刘博文表示,这些建筑的主人,有的曾与顾维钧政见碰撞、思想交锋,有的则在不同领域共同见证了近代中国的风雨历程。他们正在精心打造“外交家的朋友圈”项目,将这些人物故事系统梳理,有机串联,以年轻人比较容易接受的方式,立体还原百年前天津的历史风貌,让厚重的历史变得鲜活可感。

这一跨建筑、跨人物的文化串联,并未止步于五大道街区,而是进一步拓展至天津全域的历史文化版图,与利顺德博物馆、张学良故居、梁启超故居等文化地标形成联动发展格局。

“一座城市的魅力,不仅在于高楼林立的现代气息,更在于文脉传承的历史底蕴。”刘博文说,顾维钧旧居的新生,不仅是建筑的新生,更是历史文化的的新生。它让更多人走进历史、了解历史,让爱国情怀、文化自信在潜移默化中生根发芽。

从尘封的历史遗迹到人气爆棚的文化地标,顾维钧旧居的活化利用,是天津保护历史文化遗产、推动文旅融合的生动缩影。



▲天津师范大学学生参加实践教学。  
▼顾维钧旧居外观。



# 历史风貌建筑 打开的N种方式

■ 记者 张照东 赵娜



▲李吉甫旧居“最美一扇窗”。  
▼李吉甫旧居外观。

## 李吉甫旧居 串联历史与当下的城市社交空间

午后,阳光透过玻璃铺满中庭的咖啡厅,从桂林来天津旅游的陆先生要了一杯咖啡悠闲地欣赏着他所在的这座建筑。自己姓陆,这座始建于1918年融合了古典主义风格与中西文化的仿英式庭院群的设计师是瑞士建筑师陆甫。

陆先生是与女儿一起来天津旅游的,所到之处都是女儿从小红书看到的打卡点,来李吉甫旧居是因为女儿看到网友推荐这儿有“最美一扇窗”。

陆先生说,虽然这儿是年轻人喜欢的网红建筑,但自己在这儿也感觉很舒服。捧一杯咖啡,欣赏如此漂亮的建筑,还能看到有品位的画展、非遗展出,感觉不虚此行。

陆先生提到的“最美一扇窗”就是三楼面南的巨大弧形窗户,推开它——中心公园的百年景致尽收眼底,法式复古的窗棂仿佛一个天然的画框,将四季风景与百年底蕴稳稳定格。“最美一扇窗”全网播放量近2亿次,让李吉甫旧居刚开放就受到众多网友的热捧。记者采访时正有几组年轻人以这扇窗为背景在拍美照。来自北京的游客张女士笑着告诉记者:“我特意穿了复古连衣裙,就是为了和这座百年洋楼适配,这里的每一处都很出片,阳光洒下来的时候,仿佛穿越到了一百年前,这种沉浸式的体验,是其他打卡地给不了的。”

记者注意到,不同于一些基本上纯年轻人的打卡点,来这儿的市民和游客虽然以年轻人居多,但也不乏中老年面孔,他们或是三三两两围坐在一起,品着香茗轻松地闲聊;或是独自在画展前驻足;或是妆容精致,轻倚拱券门廊,定格下一张珍贵的影像。

项目运营方24HCOLOR联合创始人银涛介绍,作为英商仁记洋行买办李吉甫的旧居,它见证了天津近代工商业的兴盛,其红砖清水墙、拱券门廊、爱奥尼克柱等建筑元素,又融合了传统四合院极致对称的中式元素,堪称近代建筑艺术的典范。

让百年建筑从“博物馆式的陈列”走向“可进入、可体验、可消费、可传播”的公共空间,这是他们活化李吉甫旧居的初心,更是活化利用的核心目标。如何通过科学的活化利用,让其“活起来、用起来”?经过多轮深度调研与论证,团队最终确立了“以用促保”的核心理念,以百年洋楼为载体,通过融合艺术展览、咖啡社交、文创体验、旅拍打卡等多元活业态,让历史底蕴与当代生活无缝衔接,打造市民与游客的“城市会客厅”,实现“保护为基、利用为要”的良性循环。

从建筑修缮改造到业态引入,以“轻消费、重体验”为核心思路贯穿了始终。这座建筑建筑面积近

5400平方米,是现存规模较大的住宅类小洋楼,有119个房间,这为打造集文化、艺术、休闲于一体的复合型文旅空间提供了更多可能。咖啡简餐、传统茶室提供静谧社交场景,银饰店传递复古美学,艺术展览、二次元工作室对接青年文化需求,建筑风貌拍摄服务使沉浸式的旅游方式体验感满满。业态之间的互补性,让“看、玩、拍、食、购”形成全链条体验,不仅提升了游客的停留时间与消费意愿,更让百年洋楼的历史文化通过不同业态,以更贴近生活的方式被感知、被传播,实现“文化活化+商业活化”的双赢。他们将引入烘焙品牌法念,系统性推出文化策展、主题市集,尝试高端民宿、高端小型的商务会议接待等形式丰富业态。

银涛说,在城市生活快节奏的当下,让心灵慢下来成为刚需,真正的盘活并非人潮汹涌一种模式,为市民和游客打造一个平和的呼吸与闲适享受的城市社交空间,这是李吉甫旧居的市场定位。如今渐入佳境的李吉甫旧居,不仅完成了从闲置旧宅到沉浸式文化艺术商业综合体的蜕变——一季度客流量突破3万,还成为历史风貌建筑存量活化利用的可复制范本。

今后运营方还将继续探索,结合周边历史风貌建筑多,毗邻和平金街与中心公园的地理优势,发挥其串联作用,为建设国际消费中心城市贡献独特的“津派样本”。



李吉甫旧居玻璃穹顶中庭。



▲《百年回响》主题艺术展。  
▼游客在东方汇理银行旧址门前排队。



## 东方汇理银行旧址 “双轨”打造主题文旅IP

“早就听说天津解放北路有东方华尔街之称,是天津最美街道,实地走一遭非常震撼。更让我意外惊喜的是在东方汇理银行旧址体验了一场沉浸式演出。”“五一”假期,山东大学生小赵感觉来天津旅游不虚此行。

欣赏完海河夜景后,小赵沿着解放北路边逛边拍照。在一众历史建筑之中,东方汇理银行旧址让她驻足。这座折衷主义风格的三层砖木建筑首层以水泥石条做外立面装饰,二、三层采用红砖清水墙工艺并雕琢精致纹样,屋顶转角复原的三座四坡凉亭错落有致,体现了西式建筑的精致美学,非常出片。

推开一层大门,建筑里面竟然有沉浸式夜游体验剧《纸醉金迷》演出。体验剧以张恨水的原著小说《纸醉金迷》为蓝本,以1943年金融风潮席卷时局动荡的天津为背景,把这座百年银行大楼还原为上流社交与投机中心的“朱公馆”。小赵和其他观众以“沙龙宾客”的身份沉浸式入局,跟着剧情在一层和二层空间里面转换,并持黄金券参与互动投资环节。演出高潮为观众与演员共同抛弃变为废纸的黄金券,那时仿佛自己置身这场浮华盛宴,感觉非常过瘾。小赵看到部分观众没有将黄金券抛洒,而是将其作为纪念品保留,后悔自己没有保留一张黄金券。

项目负责人李众说,东方汇理银行旧址本身就是“金融、欲望、权力”的物理载体,大理石柜台、巨型保险库、宽敞营业厅,自带20世纪40年代的历史质感。选择张恨水《纸醉金迷》,正是因为其乱世金融博弈、人性欲望挣扎的内核,与建筑历史气质高度契合。体验剧导演张丽娜表示,建筑百年见证的金融风云、权力更迭,本身就带着态度和情绪,是最真实的表述。

在“五一”假期前的一个下午,记者走进东方汇理银行旧址采访,正好赶上以《百年回响》为主题的艺术展览。这不是一场普通的展览,而是一场沉浸式演绎的开端。这栋114年历史的洋楼即是舞台,演员们以极具感染力的真实演绎,带领观众亲历民国师范毕业生田小姐的悲剧人生。在这里,观众不再是旁观者,而是被卷入1943年乱世洪流的一员,跟随着演员的脚步,从一楼的鎏金大厅,一步步走向二楼的隐秘空间,也从20世纪20年代的相对安稳,一步步踏入1944年的绝望深渊。这场体验彻底打破了旁观者的界限,既让人体会到乱世中人们身不由己的绝望,又反衬出当下我们所拥有的自信独立、自由安稳的珍贵。

与记者一同体验完《百年回响》展览的外地游客王女士说:“这座百年老建筑太有质感了,彩绘玻璃、鎏金大厅,每一处细节都藏着历史的痕迹,和《百年回响》的内容完美融合。”谈及观展感受,她说,田小姐“存个安稳”的祈求让人揪心,跟着剧情走完四幕,不仅真切体会到乱世中的身不由己,更感受到天津活化历史建筑的用心,不是冰冷的参观,而是能沉浸式触摸历史、产生共鸣。

为何采用“日间主题艺术展+夜间沉浸式戏剧”双轨模式实现东方汇理银行旧址的盘活?

面对这个问题,李众提出了自己的认识:“每一座历史风貌建筑都有其独有的建筑文化,这座建筑1907年动工,1912年落成,由巴黎总行委托,比商义品公司承建,融合法国古典主义的三段式构图与意大利巴洛克的繁复装饰,是当时远东具有代表性的金融建筑之一。我们理解,盘活存量就是要让这座百年建筑从“沉睡”到“苏醒”,释放其被压抑的历史文化价值;做优增量就是量身定制创新业态模式,打造文旅融合新场景,形成新的消费热点;提升质量就是要坚持高品质保护与运营,实现文物保护、文化传承与经济效益的多赢。基于这一理念,我们对东方汇理银行旧址实施保护性修缮与功能重塑,将其转型为集艺术展览、沉浸式演艺于一体的文旅新场景。”

“近代中国看天津”,李众看来,在中国近代史上天津有着举足轻重的地位,近代天津有着丰富的历史资源,希望能充分用好这一资源打磨出代表天津文旅特色的标杆项目。

### 记者手记

## 公众走进老建筑不只是因其“老”

无论是最近的李吉甫旧居打造城市社交空间,顾维钧旧居重构民国外交的“历史现场”,东方汇理银行旧址上演沉浸式夜游体验剧,意风区引入高端酒店,还是先期原开滦矿务局大楼变身金融展示中心,法国公议局旧址成为数字艺术博物馆,一座座历史建筑打开的方式不同,但殊途同归,都是将沉睡的存量唤醒、搞活。

闲置载体变“黄金资源”,靠的不是通用模板,而是为每栋建筑匹配最合适的新功能——文旅、金融、艺术或住宿,其背后的精准逻辑是“一楼一策”。

采访时记者最深的感触是,公众走进历史建筑,从来不只是因为“它老”,而是因为“它有用、有趣、有温度”,当建筑能提供情绪价值与社交场景时,老建筑才真正活了起来。

N种打卡方式,修旧如旧是底线,而活化利用才是让建筑走进人心,让文脉源远流长的桥梁。