

■记者 李心如 杨微微/文 孙凇/图

老房子可能一辈子都想不到，自己还有回到年轻的时候。

走上瑞安街头，很多人可能会发现，原来的老房子变身成网红餐厅、网红咖啡厅，多家老房抱团成为休闲庭院、特色洋房，增添了天台酒吧、艺术展区等设施，成为城市一景。

建筑不仅是城市发展的产物，更承载着人们的情感和记忆。老建筑‘蝶变’新业态，承‘旧’而‘立’，老房子与瑞安城之间会交织出哪些动人的故事，来看记者的走访。

老房子“返聘上岗”

喧闹的罗阳大道上每天车来车往，人们行色匆匆之时，可能很少在意殷东巷口的老房子，在悄然发生的变化。

还是那个2层楼的斜顶黑瓦老屋，还是那个一人高的半墙院落，不知什么时候刷了白，也不知什么时候开出了半圆黑框的法式窗扇，半年前，这里开出了一家静谧的融合餐厅——ONE DAY 初见。4月的午后，记者找到这里。

负责人薛丽洁在开设这家餐厅之前，办过工厂，做过会计，还做过代购。真正和经营餐厅搭上边，是2018年开始经营起自己的蛋糕工作室。“因为用料好、手艺不错，价格也实惠，我在经营蛋糕工作室的时候，攒下了不少客户。”薛丽洁说，年轻时候经营一家餐厅的梦想一直在她脑海里挥之不去，2020年底，她决定“放手一搏”。

最开始，薛丽洁的寻找目标就是老房子。“闹市区停车难，远离闹市的老房子租金还便宜。”她说，莘塍、东山都跑了个遍，用差不多一年的时间，找到了罗阳大道边上这两间带院子的老房子。

当时，这两间老房子都被租住。“我找到俩房东软磨硬泡了好久，分别在2021年下半年和2022年春成功签下合同。”薛丽洁说，“紧接着我就立马动工开始装修了。”

从硬装改造到软装装饰，半年时间，花费了80多万元，薛丽洁的小店终于开业了。

也许是因为蛋糕工作室攒下的好人缘，或是因为精心调制过的

融合菜品，又也许是因为大片留白的轻法式装潢设计，自开业以来，店里的生意一直都不错。好天气的午后，常常坐满了食客，从午餐到下午茶再到晚餐，有咖啡有甜品还有各色菜肴。

这里有相聚叙旧的中年人，有尽情记录青春容颜的年轻人，也有在院子里撒欢的孩子们，天气好的日子里，还会遇上借景拍摄的新婚夫妻。如果你是个有腔调的文艺青年，说不定你还参加过这里开设的各色沙龙。

“每当看到店里的顾客们，我常常心生幸福感，这就是我的梦想，一家让人放松身心的、舒适的餐厅。”薛丽洁说，停车方便，闹中取静，又全年龄段友好，所有的预期都达到了。

当然，以上都是大家“肉眼可见”的美好，在一个并不热闹的地段，租两间老房子，开一家餐厅，哪有那么容易。让一家餐厅长久地有生命力，是薛丽洁接下来要面临的课题。

薛丽洁不愿称自己的餐厅为“网红”餐厅，因为她觉得“网红”一词代表着昙花一现，稍纵即逝。“跟大城市相比，瑞安的流量明显太小了，”她说，顾客们第一次冲着颜值来，而她需要凭实力让顾客来第二次、第三次。于是每天亲自跑菜市场，从厨房到前台再到餐桌服务，薛丽洁事无巨细地参与其中。

“我希望小店能长久地经营下去，也希望有更多和我一样有创业梦想的人和我‘抱团’，在这周边一起经营‘老房子’经济。”她说。

老宅新生记

老建筑『蝶变』新业态 承『旧』而『立』为城市留记忆



老房子改造成餐厅

整片老房子“新链接”

有独树一帜的老房子改造，也有抱团成片的“园区型”的老房子改造。过去的三四年，哪里的老房子得到最多的“宠爱”？没有路名，靠食客口口相传“万松东路路边那一片白色的老房子”，凭着连成片的气势，为自己“打出”了名气。

这片区域云集了老房子改造而成的餐厅、咖啡店、酒吧、茶室、共享办公区等，每一家都各具风格。在周围高层住宅的包围下，喧闹的万松东路上，这一处安静惬意的环境，显得十分难得。

“我们这里业态最大的特点，是主理人把自己的生活融入业态中，把自己的设计想法表达得淋漓尽致。”最早在这一片改造老房子，经营咖啡店“一舍一树”的是张晓龙。2019年，从事设计装修行业多年的张晓龙，以自己的经验和对老房子的特殊情结，相中万松东路上这一排老房子，着手打造出第一家自带中式庭院的咖啡店。张晓龙这家咖啡店有100多平方米，从5个房东那租来，花了六十七万元给房屋做加固装修，保留了老屋的主体结构、房梁、木柱、砖瓦屋顶等，如今他的咖啡店算是这一片老房子的“门面”担当。

独乐乐不如众乐乐。从咖啡店开始，张晓龙与合伙人蔡品在过去三四年里，陆续把周边的老房租下，从第一排门店扩展到第二排，总计租下39间老房子，近5000平方米。再通过不同的主理人去打造，在这形成了拥有15个业态的“老房子园区”。有意思

的是，在这创业开店的老板均以年轻人为主，多数是第一次创业开店。

走近各家店，你会发现，老房原来的样貌已不复存在，每家店的老板在彰显自己喜好和个性上毫不吝啬。一店一风格，万物皆可“晒”和“网红打卡分享式”的社交时代，让这里逐渐走红，即便它连一个正式的地名都没有。

“很多人说老房子租金低，守业成本低，但是前期装修投入成本比商场里开店要大很多。”张晓龙介绍，商场里的店铺或许20多天就能出效果，而老房子要加固再改造，时间长的需要半年甚至一年来计算。做了多年老房改造，张晓龙分享了自己的经验，给想进入“老房”创业的年轻人一点借鉴。他认为，单间老房打造“网红”难以引流，装修投入过大，在老房商业价值得到提升后，后续还可能面临租金上涨，这些风险得综合考虑。

“如果是自家老房子，且位置优越，你还懂设计，可以去试试改造。”张晓龙认为，做老房改造，需要更多的温度、态度去设计，目的是利用好闲置的老房子，让它重现光辉和价值，而不是为了“老”而去刻意做旧。

这一片老房子已形成一定的知名度，但还存在很多配套设施不足等问题，张晓龙与合伙人计划继续扩大改造，将该处打造成一个“园区”，再配一个响亮的名字，希望能成为老房子里的城市会客厅。

合理使用是最好的保护

说到老房的改造，就不得不提忠义街历史文化街区。作为瑞安市的历史文化街区之一，其历史文化积淀和人文景观都具有较高的价值和意义。忠义街改造保护和传承了原有的历史文化和人文景观，提升了忠义街的文化品质和形象，同时也满足人们对于城市舒适、宜居、可持续的需求。

当时负责设计改造忠义街历史文化街区的是瑞安市城乡规划设计研究院，记者找到该院总工程师陈镇。

陈镇说，许多老房子被改造成网红餐厅、咖啡馆，成为市民尤其是年轻人乐意去的地方，不但提升了城市品质，也提高了人们的幸福感，无疑达成了“多赢”的局面。“于‘俗’中体现‘雅’趣，有了温度与烟火气，让市民真正沉浸式地接受本土文化教育，潜移默化，而不是说教式的灌输，并能真正由衷爱上我们的家乡。”他说。

由此可见，保护必须与利用相结合才有生命力，才能可持续的，人们才会真正从保护中获益，而不是半带强制性地保护，一味

地保护只有政府无尽的投入与原住民的怨声载道，最终两败俱伤。

“不仅仅局限在历史文化街区，不管改造哪个片区，对城市文化的保护与传承始终是城市有机更新要遵循的原则，一座房子、一个拐角、一棵老树，都可能是‘乡愁’，要挖掘其文化与记忆点，留住‘乡愁’。”陈镇说，只有这样，瑞安才能由旅游城市变成城市旅游，从街区渗透到巷弄，到院落，让美与文化流到每处，浸润整个城市。

至于老房改造，陈镇认为全由政府投入，财政将面临巨大压力，也不能体现社会公平；完全交给市场，也无法形成合力，基础设施、公共服务等无法提供，有所分工。比如，商家喜欢突出自己，标新立异，五花八门，但也要风格协调，总不能一些“穿西装”，一些“光膀子”；政府部门负责基础设施、街区整体设计与风格把控，把运营与维护交给社会与企业，让市民参与到城市共建共享中来，达到“两山转化”与共同富裕目的。

文化街区里的潮流元素

说起老城、老街区，忠义街肯定是瑞安的首选。这条400多米长的老街上，商肆连绵、古韵悠长，每周不同的市集活动，让这既有老城文化基因，又不缺青春活力。

在忠义街西出入口，有一家为老房子改建，名为“老房子”的餐厅，无论从外观还是内饰，都与忠义街的“老韵味”完美融合。如果说改造老房子做餐饮是一种潮流，这家餐厅可以算是瑞安老房子改造中第一家“吃螃蟹”的餐厅。

2016年，在外滩经营咖啡馆多年的罗莉，一直梦想好好利用长辈留下的老房子，将其改造成自己喜欢的餐厅。罗莉家的老房子，有着临街的好位置，在忠义街与邮电北路路交叉口，联排三间落地房给了她无限的创造空间。老房子前身开过有名的“西河酒楼”，后闲置出租多年，也曾租给李大同做门店销售，因此这几间老房子一直有着不错的商业氛围。

有了改造的念头后，有着几十年历史，已十分破旧的老房子迎来了新机，开启了一段新的经营探索之路。2016年，在公园路（忠义街）历史文化街区规划改造之前，罗莉的老房子餐厅正式对外营业，其复古颇具民国风韵味的装修风格，一时间成为瑞安“吃货”们最爱打卡的餐厅之一。

在原拆原建后，罗莉的老房子花了差不多100万元的改建、装修费用，其外立面的墙体都由青砖堆砌而成，没有多加粉饰，装饰的重点全在屋内。走进老房子餐厅，像是穿越时空隧道，能够触摸到时光

流逝的痕迹，让你一秒穿越回民国的老上海。

当天记者探访老房子时，已过晚饭时间，一对新人还在店里取景拍摄婚纱照。夜晚的流光溢彩下勾勒出“老上海”的动人秀色，这里的原木房梁、老式推拉门、配色吊灯，都成为新人婚纱照中的一景，让人想静静地坐下来欣赏。

“我们改造后做餐厅，周边的邻居也很喜欢，还有的老邻居已经搬走了，还会来我们这吃饭。”罗莉说，老房子的改造花了很多心思，店里很多摆件、装饰都是他们亲自去旧货市场内淘到的旧材料，还有些从收藏市场内淘到。很多人就餐时喜欢有隐私感，老房子内的每一个桌位，几乎都隐藏在一个包厢或者带纱窗的半包厢里，给足食客安全感。

得益于自家的老房子，和没有店租压力，罗莉经营起老房子餐厅更显得“佛系”。“既然选择在老房子这里开店，心态要更稳一些，更耐心地去守店。”罗莉说，开业后不久，赶上邮电北路修路封道，再遇上疫情，期间开开停停多次，她都不急躁地“守”过来了。

“今年我反而会花更多的心思在菜品上，老房子的概念并不是我们的重点，做出自己的特色、个性的菜品，才能更持久地吸引人。”罗莉说，自从忠义街整体打造后，她家的老房子闹中取静，门口常常会聚集很多旅游团，游客们也把餐厅当作风景之一来拍照，让她更受鼓舞和有责任感，要将餐厅更好地经营下去。“如果说要做百年老店，我们家应该最有资格。”



老房子改成咖啡店



老房子成婚纱照取景地



位于忠义街的“老房子”