

今年5月29日，宁波秀水街历史文化街区正式开街。一个月来，“超级月亮”艺术装置刷屏社交平台，成为城市新地标；随机闪现的沉浸式互动演艺，让市民游客惊喜不断；45家“首店”扎堆落地，不少品牌全省独一份；奥运冠军汪顺、游泳名将余依婷、歌手徐怀钰等人接二连三前来打卡……截至6月29日，秀水街开街一个月累计客流量突破300万人次，社交媒体话题曝光量超过9000万次。

当全国众多历史街区陷入“开街即巅峰”的困局，秀水街的热度为何能持续攀升，成为真正能让人走进、坐下来、愿意反复逛的老街区？

答案，藏在它的千年文脉里，藏在11年的坚守中，更藏在一种全新的打开方式中。秀水街的全新亮相，不止是一次商业焕新，更在回答一个时代命题——历史文化街区如何在当代生活中真正“活”下去。

走进，坐下来，反复逛——

从秀水街看历史街区新的打开方式

冯姝涵/文 褚志贤/摄

1 千年文脉，藏在二砖一瓦间

秀水街是宁波老城八大历史文化街区之一，其形成时间几乎与宁波建城同步，因其地原有一座“秀水桥”而得名。据《鄞县通志》记载，其旧名“秀水桥下”，“秀”亦作“塌”，清嘉庆年间，易“塌”为“秀”。

街区地处罗城核心，范围东至大桥街，南至巷水街，西至秀水街（永丰巷），北至横河街，总占地面积约5.73公顷。

晚唐时期，此地已有百姓居住，统称“北城之地”。北宋时期，随着府学、孔庙迁入今中山广场一带，与之毗邻的秀水街区被冠以“地近文魁连秀水”。南宋建炎四年（1130年），金军入侵，街区遭受严重破坏。之后南宋定都临安，明州成为重要商贸港口，大量北方移民定居于此。

元代，倪氏家族在此建“倪家花园”，在这一带一住就是700年。明清时期，孙氏、吴氏、徐氏等大族相继聚居于此，形成了“街北孙家人，街南徐吴姓”的格局。近现代，一批新兴民族资本家开始在此聚居，如创办信纱厂的陈庆恒等。

在1200年的时光更迭中，秀水街历史文化街区不仅在坊巷院落间保留了曾经的城市肌理，更承载着城建记忆、人文风骨与市井烟火，成为赓续历史文脉之地。

步入秀水街，就像走进宁波传统民居的活态博物馆。街区内，1处区级文保单位、12处市级文保点、16

2 修旧如旧，一场看不见的硬仗

然而，就在几年前，这片位于老城核心区的千年文脉之地，却是另一番景象。

由于历史原因，秀水街曾长期沦为“城市伤疤”。老宅房间被随意隔断，居住密度极高，原貌破坏殆尽；街区地势低洼，每逢台风暴雨便严重积水……鼓楼街道秀水社区原党委书记罗皎萍回忆，这里是“当时城区最短的民生短板”。

一道难题摆在决策者面前：拆，历史文化街区严禁大拆大建；不拆，居民生活如何改善？国内不少地区的经验表明，历史文化街区改造极易陷入两种极端，要么以保护之名放任民生凋敝，要么以开发之名推倒重来。而秀水街选择了第三条路。

2015年，海曙区启动“房屋自愿收购模式”，国有平台公司与产权人自愿协商，全凭自愿疏解非成套住宅民居。然而老宅历经岁月，产权极度分散。海曙区不断调整方案，打破僵局，从“100%签约生效”调整为“一户托底”，保障多数居民顺利搬迁；对于希望回迁的居民，尊重其意愿，修缮后返回。

2017年，《宁波市秀水街历史文化街区保护规划》获浙江省政府批复。2022年底完成成套房屋征收签约。2024年2月，保护焕新项目正式开工。2026年5月，秀水街正式开街。

11年，秀水街用时间证明，真

处历史建筑、34处传统风貌建筑密集留存。明代桂花厅、清代四叠马头墙、中西合璧风格的陈宅……不同时代的建筑美学在这里交相辉映。

正是这种原汁原味的历史感，让秀水街深受影视剧组的青睐。热播剧《小巷人家》《大江大河》《我的人间烟火》都曾在此取景。《小巷人家》的制作总监更直言：“选择来宁波拍摄，就是因为有秀水街的存在。”秀水街作为完整的历史文化街区，保留了相当比例的具有江南特色的建筑群落，十分贴合原著里的地点设定。

宁波市文化遗产管理研究院副院长王麟认为，秀水街的核心价值在于真实性。他表示，秀水街历史文化街区是宁波国家历史文化名城的重要载体，街巷肌理保存最为完整真实，集中代表了宁波传统民居的典型风貌。“这里以近代建筑为主体，完整保留了明清时期至今的发展序列，风格多元、新旧共生，区别于推倒重建后形成的单一仿古风貌。”

这份“真实”，是秀水街最为珍贵的底色，也是后续所有更新改造和运营活化的出发点。

此外，秀水街坐落在宁波文化核与商业核的交叉点上，往西南是天一阁，往东是和义大道，往正南是中山公园和鼓楼。三条客流动线在这里交汇，让秀水街更有底气成为新的“城市名片”。

正的城市更新，必须把“人”放在第一位。

然而挑战还在后面。街区风貌的恢复，更是一场硬仗。

项目由招商蛇口与宁波海欣控股共同规划设计和运营管理。为还原街区原貌，专门邀请同济大学教授团队走访调研，查阅宁波博物院馆藏资料、《宁波府志》等历史文献，在理顺街区发展脉络的基础上，严格按照历史文脉做设计。

“修旧如旧，绝不臆造”是秀水街修缮的主要原则。陈宅彩绘大面积脱落，团队请来陈氏后人协助辨认，仅确认“福禄寿”一处纹样，其余图案已不可考。团队最终选择留白处理，绝不凭空臆造。

吴宅院内的扬派叠石假山堪称“国宝”级别，山洞与路径精巧迂回，历史艺术价值极高。在修复过程中，邀请宁波市文化遗产管理研究院会同中国美术学院康胤教授团队开展技术指导，遵循先清淤、结构加固、制作复原模型，再依据留存原痕迹拼复海礁石的工序，做到原有石质老构件全部留存，一块不弃。

还有些功夫下在了“看不见的地方”。街区地势低洼，长期面临内涝困境。工程同步建设全域地下综合管廊与排涝泵站，大市政管网深埋，向姚江排水。为防止老宅在施工中受损，采用超长拉森钢板桩永久支护。

平衡保护与商业是另一道难题。保护需要“静”，商业需要“通”，二者天然冲突。文保、资规部门坚守风貌底线，运营团队则侧重商业实用性，双方在争执与妥协中寻找最佳平衡——坚守保护底线，适度满足商业需求。街区内有60多处文保建筑、历史建筑、风貌建筑，施工时采用“一栋一策、出图一栋、施工一栋”的动态建造方案，最大限度留存老建筑原始形制，平衡创意落地与文脉保护需求。

“秀水街的修缮把功夫下在了看得见和看不见的地方——既恢复了历史风貌，又高标准建设了地下管廊，量身定制了基础设施，彻底解决老建筑痛点，真正体现人民城市的核心内涵。”中国科学院院士、海曙区城市更新总设计师段进这样评价。



“宴外宴”打造红楼沉浸式剧情



秀水街“宰相嫁女·罗城大喜”活动现场



市民游客参观秀水街



端午节期间秀水街的非遗文创摊位



民间舞蹈“大头和尚”表演

3 激活首店经济，升级消费体验

修缮完成后，如何布局？目前国内大多数历史街区逃不过“修缮时轰轰烈烈，开街时热热闹闹，三五年后冷冷清清”的困境。归根结底，是业态同质化严重，游客来过一次便不会再来。

而秀水街的经营从一开始便试图打破这个困局。传统历史街区改造，一般是“先修缮、后招商”的线性模式，秀水街则率先推行“规、建、管、运、招”一体化，招商前置，设计与运营并行推进。

“我们在招商初期就邀请商户按照需求定制空间。”招商运营部副总经理张琪说，“既可以避免二次拆改，又可以确保业态的独一无二”。

招商策略上，秀水街摒弃了“价高者得”的传统逻辑，确立了“首店引领、主理人共建、一宅一品”的思路，吸引45家首店入驻，占总商业空间54.5%，形成“文化+高端酒店+潮娱+特色餐饮”的业态结构，延长了消费者的停留时间。

“如今的年轻人逛街，早已不是单纯的买买买，他们更在意体验、在意审美、在意能否获得情绪价值。”秀水街项目商管负责人徐宏德说，秀水街正是抓住了这一点，将首店经济作为激活老街的“关键变量”，致力于打造一个能安放身心、激发灵感的文艺生活场域。

“漾应的火塘”用日咖夜酒与Live音乐营造松弛感；愈欣书店在古宅穹顶下构建书香治愈场；“宴外宴”通过红楼沉浸式剧情，让食客在推杯换盏间入戏；火星宠物超市打造携宠同游的友好空间；酷拼工坊让人们专注金属拼装释放压力，获得成就感……这些首店并非简单的售卖空间，而是一座座“情绪容器”。在这里，消费早已超越物质本身，升华为一场关于生活美学的体验。

更关键的是商户与街区的共创关系。沉浸式餐秀品牌“宴外宴”以《红楼梦》为蓝本，把舞剧艺术搬进了餐馆。演员不仅在自己的场地表演，还会到整个街区参与日常

4 从「被保护」到「被参与」，打造长效运营机制

高密度的首店入驻只是第一步，如何保持长久活力，让人“来了还想来”，还需要一套长效生长的运营机制。

秀水街跳出传统商业“一签定终身”的固定模式，通过持续的内容共创，让街区真正“活”起来。

作为街区内历史最悠久的建筑之一，桂花厅并没有被固定租给某个品牌，而是被保留下来用于文化策展与品牌快闪；开街期间火爆的“大艺术家市集”，契合了年轻人对非遗与新锐创作的热爱，汇聚大量人流。

这意味着，秀水街的业态始终保持着“动态生长”的姿态，通过不断观察消费者的真实反馈，灵活引入主理人街区、快闪与集合店，让街区能够根据市场的反馈灵活调整内容。

秀水街还树立了“整街即剧场”的理念，让整个街区成为一座持续发生故事的城市舞台。街区构建了“文化·在地秀”“风尚·灵感秀”“夜活·狂欢秀”“趣动·酷玩秀”四大内容板块，让游客全程可参与、随处可互动，大幅延长停留时间，带动夜间消费显著提升。年度活动品牌“秀水十二季”，全年计划落地超4000场微社群活动和微演绎表演、十余场大型主题演艺，常态化举办“秀水时空公共艺术季”“大艺术家市集”“夏日好运·秀水

巡游。开街期间，“宴外宴”的演员在桂花广场带来《红楼梦》主题快闪，“十二金钗”的亮相，引得游客纷纷驻足拍照。店长徐何明将这种模式形容为“双赢”，“我们的演员为街区注入内容，街区的人流又反哺了我们的生意。”

在“一宅一品”的个性化打造中，秀水街致力于让新入驻的内容与老建筑的空间特质实现自然的交融，实现新旧业态的完美融合。

乐雅艺术中心最大程度保留了建筑原本的格局，用黄、绿等鲜亮色彩赋予其年轻化气质，让历史记忆与当代美学相融共生。飞鸟骑行、水墨新造、痒痒商店，也都尊重老建筑的历史肌理，让新内容在老空间里自然生长，实现了“建筑有记忆、品牌有表达”的双向奔赴。

这种“修旧如旧”的建筑保护与“新潮文化”的内容入驻，不仅为品牌提供了独一无二的历史底蕴和空间张力，也为老建筑注入了新的灵魂，这正是秀水街区别于其他商业体的核心竞争力。



秀水街的“超级月亮”艺术装置

有礼”等特色活动。

“我们要让街区‘周周有戏’。”徐宏德表示，除了持续不断的沉浸式演艺活动，街区内还拥有一批有着完整人设的常驻NPC，他们不是舞台上的演员，而是穿行于巷弄的邻居，随时走到市民游客身边即兴互动。

此外，秀水街的开街不只是单个街区的焕新，它还与孝闻街、鼓楼、郡庙天封塔、月湖·天一阁等核心文旅地标联动成片。依托“罗小巴”接驳专线、精品游线串联及联合办节等，全面打通三江口文旅消费环线，实现从单体街区向老城全域的消费引流。

一个月前，秀水街以“超级月亮”惊艳亮相；一个月后，它正用扎实的客流数据和持续的内容创新，证明自己不是昙花一现。

而秀水街的成功，不只是一份商业答卷。从“自愿收购”到“一户托底”，秀水街的焕新工程让曾经困在老宅里的居民过上了更好的生活；从45家首店到“周周有戏”的流动剧场，秀水街将历史文化放回日常，让历史街区从“被保护”变成“被使用、被感知、被参与”。

千年文脉生生不息，老城新生步履不停。秀水街探索的，不只是历史文化街区的一次焕新实践，更是让其不止于被保存、而是重新成为城市日常的一种新可能。



「漾应的火塘」上演日咖夜酒与Live音乐