

中山孙文西路历史文化街区 百年商脉的活化重生

近日，中山市孙文西路历史文化街区保护活化项目竣工。该项目是香山古城核心区更新的关键工程，聚焦孙文西路步行街（凤鸣路至太平路段），全长约500米，占地4.35公顷，总建筑面积7.54万平方米。项目于2024年3月15日开工，通过“抢修保护、强筋健骨”“修旧如旧、修旧如初”的保护与活化，改善基础设施和街区面貌，并引入非遗体验、特色餐饮、文创零售等新业态，让百年老街重焕生机。

文/唐培峰 张悦



▲ 孙文西路步行街航拍图



▲ 孙文西路步行街夜景



大庙下广场开展活动 ▶

(本版文字及图片素材由中山市住房和城乡建设局提供)

01 更新背景 百年商脉的困境与转机

孙文西路历史悠久，宋元时期称“十八间”已趋繁华，清代演变为多条街巷，民国时期骑楼兴起形成现有风貌，1925年为纪念孙中山改称现名。街区留存思豪大酒店、汇丰公司、先施公司、永安公司等旧址，见证香山商贸与华侨文化，1998年入选全国首批文化旅游步行街，2015年获评中国历史文化街区，2023年获国家级旅游休闲街区、中国华侨国际文化交流基地称号。

但岁月侵蚀让街区陷入困境：一是建筑安全隐患大，200多幢建筑70%为C级或D级危房，砖木结构耐火等级低，骑楼密集且商户堆易燃物，消

防安全风险高；二是基础设施滞后，排水、排污、供电等设施老化，无法满足现代商业需求，导致业态单一，影响居民和游客体验；三是商业活力不足，业态以零散金饰、服饰为主，多座历史地标建筑空置，文化底蕴与商业价值被掩盖。

为改变现状，2021年底中山市委主要领导调研时明确要将其打造成城市精神家园与名片；2021年中山市第十五次党代会提出擦亮国家历史文化名城招牌，推进文化兴城；2022年中山启动香山古城保护活化工程，以孙文西路为轴修复历史风貌。

02 更新成效 三大亮点激活街区生命力

亮点1：历史风貌原真复现

项目坚持“保护优先、修旧如故”，从建筑结构到肌理全面修复。思豪大酒店外墙剥离后期抹灰，露出丝缝青砖墙体；孙文西路126号等3处历史建筑用传统水刷石工艺修缮外立面，兼顾抗风化、防水防潮与历史质感；骑廊拆除后期吊顶，38处民国灯影花重现；全线拆除卷帘门，复原传统趟栊门并保留门廊鎏金花雕；永安公司旧址水刷石外墙及“永安公司分局”字样、汇丰公司旧址“汇丰公司”标识，还有骑楼下“环球货品”“银业汇兑”等历史信息均被清理复原，多处骑楼山花依档案照片恢复原貌，让老街历史场景重现。

亮点2：街区肌理精微织补

项目摒弃大拆大建，采用“一栋一策”精细化更新，以基础设施提升为突破口，完善消防、电力、给排水等配套，破解业态活化硬件瓶颈。工程完成75397.12平方米建筑修缮（含5363.44平方米文物历史建筑、29383.86平方米重要建筑加固、37991.46平方米

一般骑楼修缮），拆除4398.69平方米无历史价值建筑，修缮75.94平方米过街门楼，提升19181.34平方米街巷环境，更新1382米管线及市政设施。此外，加固60余栋危房，引导13户私人业主自主修缮，新增消防设施构建安全防线。如思豪大酒店经结构加固、构件修复，成为民国风主题民宿与文化体验空间，实现新旧融合。

亮点3：业态活力新旧共生

业态培育上，项目引入省级工艺美术大师非遗工作室，签约咀香园、茗园制饼等本土老字号，兴建中山首家非遗传承馆，复原孙奇珍茶楼、金城饭店等历史场景，让游客沉浸式感受香山文化。同时，多元业态互补，蜜雪冰城、赵记传承等连锁品牌与崖口煲仔饭、南洋餐厅等本土风味共存，瑞幸咖啡、美怡乐等品牌入驻丰富消费层次。街区还设中山名镇优品展览中心，在中山百货三楼规划“澳门美食荟”，打造复合空间。烟墩山脚闲置空间改造成“香山剧场”，日均客流超2000人，成为文化地标，让街区从单纯商业升级为连接历史与未来的时空枢纽。

03 经验做法 四大举措保障更新落地

举措1：高位统筹凝聚合力

中山将项目列为“文化兴城”核心工程、“百千万工程”重点项目，力争打造“城市文化客厅”“文旅融合示范区”“大湾区人文旅游目的地”。同时，成立由市委、市政府主要领导任组长的香山古城保护活化工作领导小组，下设建设专班、运营管理专班和文化咨询专家组。项目施工期间，领导小组坚持每月调度，市委主要领导实地调研23次，争取国家、省级指导10余次，形成“市级统筹、部门协同、街道攻坚”格局，集中资源推进项目。

举措2：政策保障规范推进

一是强化规划引领，制定《中山市紫线控制规划》《中山市历史文化街区保护规划（2021—2035年）》等文件，报备保护评价报告，确保项目与保护规划衔接；编制《香山古城城市设计》，串联文物古迹、历史建筑，明确保护、活化、业态升级与民生改善结合的路径。二是严格专业评审，按文物保护规定明确要求，文物修缮方案均经专家评审，坚持最小干预原则。如思豪大酒店改造中，在不损伤历史构件前提下调整内部并配机电设施；汇丰公司旧址经两次评审确定加固方案，保留沿街立面。三是创新消防管理，针对街区消防薄弱问题，印发消防审验工作指引，统筹制定消防系统提升方案，经4轮专家论证解决耐火等级低、消防车通行难等问题。四是优化审批服务，探索“分段审批、并联推进”机制，成立审批专班，提供全流程指导，审批

部门开辟绿色通道，施工报建实现当日申请当日办结，压缩前期周期，后续专人跟踪保障项目推进。

举措3：精细施工确保质量

施工中坚持“保护优先、修旧如故”，用传统工艺结合现代技术还原风貌。外立面用传统水刷石、无接触式干冰剥离技术处理，保留鎏金木雕、射击孔等构件；修复骑楼山花、灰塑等装饰时，用草筋灰、木灰与红糖配制原料，按“炼制灰泥—精准构图—细致塑形”传统流程施工，由资深工匠把控。必要时用特制环氧结构胶、高强度碳纤维布等现代材料补强结构。工程全程监管质量安全，高频次检查，动态管控工艺，规范资料管理，建立问题闭环整改机制，保障进度与品质。

举措4：全民参与共护文脉

中山构建公众参与机制，出台《中山市历史文化名城保护规定》等6项政策，对3处不可移动文物、3处历史建筑登记造册，明确保护活化路径。修缮前通过座谈、访谈等方式，听取人大代表、政协委员、老干部及专业人士意见；设计阶段征集200余张民间老照片，查阅档案，走访老干部与亲历者，确保修复有依据；实施中吸纳居民、侨胞线索，如依市民指正修正汇丰公司旧址“茶坊”字样，老年居民指出骑楼栏杆弧度偏差，侨胞辨识祖宅窗花，海外乡亲委托修缮祖屋。此外，摄影爱好者记录街区变迁，学者孙幸出版街区史料专著，形成全民守护文脉的氛围。