

文/片 记者 王皇 济南报道

1 老街来了新凤凰
比着开“漂亮店”

“济南经二路和经三路之间的纬四路,新开了很多‘漂亮店’,感觉是下一条要爆火的老街。”近期,纬四路一批上新的特色店被年轻人“挖宝”。这里曾经多是便餐店、小旅馆,很少被人注意。而今,一批好吃、好玩、有趣的店铺让老街“活”了起来,引来了不少打卡的年轻人。

7月1日是个工作日,还是个雨天,记者探访时,这条短街的部分店铺上午10点左右开始来客,下午年轻客流增多,部分店上座率超过60%。

VILLA SHAKA咖啡店、柚子咖啡店等为老街新生带来了最初的流量,古着店MEMORIAL、咖啡店CHINAYK、汉堡店等主动“扎堆”而来,十多家店各有特色,并非加盟连锁店,都有各自的“主理人”,即便咖啡馆有多家,也风格各异。

2022年搬来的柚子咖啡店包住了原先老服装厂厂房的柱子,店内变得温馨整洁。VILLA SHAKA咖啡店店址是泰康儿童食品厂的一部分老厂房,搬来之前这里还是个普通的家常菜馆,二层被吊顶挡住,看起来像个平房。咖啡店的主理人揭开了吊顶,修缮了原有的房顶,房梁、墙体、绿色木质门、外墙等,装修成工业复古风,主打咖啡加烘焙,吸引了众多咖啡爱好者前来拍照打卡分享。“朋友推荐来的,我喜欢店里的老房顶,而且甜品好吃,服务非常好,下次还会再来。”店里一位正和朋友一同享受咖啡时光的大学毕业生说。

在这家店的斜对面,刚试营业2个月的Dou’s Coffee店,沿街设置的玻璃观景位上,一早就有从济阳赶来的年轻人,点餐后在店里拍照打卡。

靠近经二路口的CHINAYK咖啡店则以飞机主题为主打,店里使用真实飞机座椅模拟飞机舱,还配备了模拟飞机起落的大屏幕。古着店MEMORIAL主理人把原先棋牌室的隔断拆去,老房子露出了原本的宽敞。

2 重点更新项目带动
抄底“漏网之鱼”

为什么选择在这条老街上修缮老房开店?算得通的经济账是关键,这里与经三路网红打卡地融汇老商埠仅一路之隔,但租金相对处于洼地。记者采访的多位主理人都对自己门店的租金满意,多数看好未来发展,签了长约。

在已在这条老街经营8年的阿布家的茶店主理人刘女士看来,从2021年出现济南第一个爱心红绿灯,2022

解开自主更新密码,180米老街犹如开挂

『漂亮店』扎堆济南纬四路

在济南商埠区,纬四路老街正悄然蜕变。曾经冷清的街道,如今特色店扎堆,引得年轻人寻踪而来。这段仅180多米长的老街,无意间成为城市更新新模式下“自主更新”的生动注脚。

今年5月《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》提出建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式,“调动人民群众参与城市更新积极性”“鼓励产权所有人自主更新”如何落地?老商埠这条老街正展示出它的答案。



VILLA SHAKA咖啡店逐步在济南咖啡圈中打响品牌,已自带流量。

年出现整面玫瑰花的网红墙等打卡点后,老商埠开始成为网红打卡地,人流量明显增大。“大家逐渐发现这条靠近经三路的窄窄的老街,很适合慢下来漫步其中,老街的人也多了起来。”

柚子咖啡3年前以年租约6万元租下60多平方米店铺,面积是此前在鞭指巷经营时的三倍,年租金只多了2万元。VILLA SHAKA主理人慕先生介绍,店铺上下两层有400平方米空间,年租金20多万元。Dou’s Coffee主理人窆女士则透露,原本在山师东路要租下的店面年租金约20万元,而这里面积更大,年租金能省下一半多。古着店MEMORIAL主理人贾女士表示,搬家前在中山公园对面一家店铺的二楼经营,搬来后不仅有了一楼店面,面积增加了约40平方米,租金还便宜了。相比成熟商圈动辄数十万元的年租金,这里为创业者预留了更新老房的成本空间。

沿街门头房为何能成为价值洼地?背后是商埠区渐进式推进城市更新留下的增值空间。济南商埠区是济南1904年自主开埠第一片区,现存国家、省级文保单位30处,市级文保单位19处,历史建筑85处。济南将其中的“一园十二坊”区域作为商埠区重点推进保护更新的区域,《济南市“一园十二坊”传统风貌区保护规划》去年获批,为保护更新提供了依据。

在保护规划编制的同时,济南城市投资集团对该区域同步进行了产业策划。力争将济南商埠区打造成“文商产旅居”深度融合的百年历史风貌片区,重点在商埠区“一园十二坊”内,纬二路至小纬六路、经三路至经四路围合而成的核心区域,打造“济南1904”街区。

目前济南城市投资集团已启动商埠区城市更新一期项目,其中,正在推进的济南宾馆更新项目,中山公园更新项目是“济南1904”街区的重要部分,就在老街西南。此外,在老街

西北,万紫巷更新项目也启动了相关征收工作。这些重点更新项目以点状铺开,在修缮保护历史建筑的同时进行精心商业策划。今年部分项目完成更新,将为商埠区带来流量,成为发展新引擎。

与这段纬四路南边一路之隔的融汇老商埠,2017年开业,保留修缮了张采丞故居、宝隆楼等建筑,将8.5万平方米的区域打造成商圈,逐步成为网红打卡地,为片区引来流量。被这些重点项目“包围”的纬四路沿街老门头房成了“漏网之鱼”,被看好老街发展潜力的创业者“捞起”。

“商埠区的范围很大,我们更多是做好重点项目,带动区域价值提升,也有社会上的投资人、个人看好商埠区的商业发展,找到房东,租下老房子更新后再开业。”济南城市投资集团商埠区更新项目负责人介绍,城市更新投入大,产出周期长,仅靠政府或平台公司推动不太现实,需要探索政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式。

除保护规划和产业策划外,“里子”焕新也为商业发展注入底气。7月1日的大雨下得急,但老街基本没有积水。这得益于2023年启动的济南市中心城区雨污合流管网改造和城市内涝治理工程,商埠区作为其中大明湖排水分区的一部分,主路已完成雨污合流管网改造,正在进行少量支路的收尾施工。

3 让店铺火起来
特色是老街活力密码

城市更新项目前期投入高,后期运营回报周期长,在老街开起店铺只是成功第一步,如何让自己“捞到”的“漏网之鱼”活起来,是每位主理人都要面临的挑战。

记者采访发现,这些新店的主理人多是在各自领域深耕的年轻人,不

少推崇长期主义,注重产品品质和消费体验。整条街仅咖啡店就有5家,但客单价从十多元、三十多元到上百元不等,各有主打。“一个咖啡店做好咖啡,服务好100位老顾客,就能活下来。”在咖啡行业从业已14年的柚子咖啡主理人道出了咖啡店的流量密码。记者注意到,这家店在搬家前就已闯出名气,有自己的忠粉。

“年轻人喜欢尝试新鲜事物,比如咖啡、调酒等,咖啡店近两年在济南逐渐成势,在老建筑里开咖啡店,也是希望把老济南特色与年轻人喜欢的咖啡业态结合,做出有济南特色的咖啡店来吸引顾客。建筑本身带来了网红气质,但它是个载体,更重要的是把产品和服务做好。”慕先生说。

每个店铺“各美其美”,逐步成为年轻人爱逛的街。“近两年这条街上年轻人爱逛的店多了起来,有特色的店是不怕扎堆的,越多越有的逛,越能吸引打卡人一次次来。”慕先生说。“现在这里逐渐成了一条有的逛的街,但还只是各自经营,我认为我们这些店铺应该形成一些合力,希望可以共同做一些运营策划。”MEMORIAL店主理人贾女士说。

“推进城市更新的融资时,项目策划和长期运营收益是重要的考量因素。懂运营有情怀的主理人参与到城市更新中,能够共同提升片区价值。”济南城市投资集团上述相关负责人坦言,在商业运营上,部分主理人独具匠心,有优势。“据我了解,他们很多开业前会做充分的市场调研,会到全国各地考察类似的店。”有业内人士认为,主理人在参与老街焕新时可能会面临更大的竞争压力,做出特色格外重要。

更新是一个长期的过程,但仅两年时间,纬四路老街已从承接近网红项目的外溢客流,逐渐成为一条很好逛的“漂亮街”。对于未来的发展,店主们都充满信心。

编辑:武俊 组版:侯波

精品资讯

订版电话
0531-85196199

空调移修

移机清洗

空调充氮

维修回收

82961117

家政服务

收购字画

◆家政
13793180410

◆求购
15864536825

金龄健康·山东济南养老服务中心

●国企品质,公办五星级养老机构。
●山东省民政厅首批“养老机构试用周”参与机构,现推出5天免费试住活动。
试住期间免床位费、护理费,餐费据实结算。
电话: 0531-82805587、82805588
地址: 济南市市中区望岳路3668号

封路公告

经上级有关部门批准, S227河辛线河口区顺河路至利津县小广子村口段修复养护工程,维修里程11.411公里,计划2025年7月16日至2025年11月10日进行路面半幅封闭施工,施工期间采用“半幅封闭,半幅通行”的交通组织方案,具体封路日期以实际工期为准。届时请过往车辆按照交通标志指示减速慢行或提前择道绕行。施工期间给您带来的不便,敬请谅解和支持。

特此公告。
东营市公路事业发展中心
2025年7月10日

封路公告

经上级有关部门批准, G220东深线利津县黄河大桥收费站西至利津县黄家路口段修复养护工程,维修里程2.268公里,计划2025年7月16日至2025年8月31日进行路面半幅封闭施工,施工期间采用“半幅封闭,半幅通行”的交通组织方案,具体封路日期以实际工期为准。届时请过往车辆按照交通标志指示减速慢行或提前择道绕行。施工期间给您带来的不便,敬请谅解和支持。

特此公告。
东营市公路事业发展中心
2025年7月10日

封路公告

经上级有关部门批准, S228黄临线垦利区二十师村至东营胜利飞机场路口段修复养护工程,维修里程31.167公里,计划2025年7月16日至2025年11月30日进行路面半幅封闭施工,施工期间采用分段“半幅封闭,半幅通行”的交通组织方案,具体封路日期以实际工期为准。届时请过往车辆按照交通标志指示减速慢行或提前择道绕行。施工期间给您带来的不便,敬请谅解和支持。

特此公告。
东营市公路事业发展中心
2025年7月10日