

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。

已在老街经营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

# 「漂亮店」扎堆济南纬四路

解开自主更新密码，180米老街犹如开挂

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主理人窦女士则透露，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，搬来后不仅有了二楼店面，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人“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相关负责人介绍，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”焕新也为城市发展注入底气。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，更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，我们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附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 空调充氟 维修回收  
82961117

◆家政 家政服务  
13793180410 15864536825

### 挂失声明

◆山东瑞承人力资源管理有限公司  
经营性人力资源服务许可证，编号  
(鲁)职介证字(2021)第01090006号，  
地址：山东省济南市莱芜区董花园  
社区乐园街东首，不慎丢失，声明作废。

### 金龄健康·山东济南养老服务

●国品质，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