

梧桐树荫下,东湖路与延庆路一横一竖交会,不长的一公里,却让人甘心“赖”着不走。复古洋房与潮流首店叠印,露天咖啡座散落着拍照打卡的年轻人——你在看风景,看风景的人在看你,彼此互为街景。

5月14日发布的《上海青春经济白皮书》显示,这里以潮玩乐活街区跻身四大年轻商街。在这两条积极打造下一个“亿元街区”的小马路上,老上海底蕴与青春活力交融,风景不再是静默的背景,而是牵引年轻消费力、从地标景观跃迁为消费生态的持续生产力。

青年报见习记者 林千惠

景致叠印 老上海底蕴与青春活力交融

五月,拥有约2100平方米空间的延庆坊刚开业,秦深便跟着两个朋友前来打卡。“我们逛了XINADU慢闪店,买到了想要的T恤。”站在“延庆坊”的牌楼下,她大方展示购物袋里的“战利品”。不远处,潮牌店GoodBai的大幅海报挂在街道上,许多年轻人围聚在马路边,打卡拍照。

上海人极为熟悉的“延庆坊”的老牌头与一波波新开业的新潮店叠在一起,却显得分外和谐。“延庆坊完整保留了街巷肌理、梧桐景观和历史建筑立面,在实现历史风貌真实性保护的同时,以潮玩乐活街区为核心定位。”上海衡复投资发展有限公司市场运营部仓明敏说。

湖南街道营商办主任刘婧则以“老风貌+新青春”来概括这条街区的打法,“匹配潮流发展需求的同时,既守住老街区风貌底色,又激发青春活力”。

东湖宾馆也顺着这个方向参与了街区建设——新老两座建筑相映成趣,一座承载历史记忆,一座以智能化设施焕新。总经理胡洁廉还见证了一路之隔的FUFU上海如何在设计与建设中还原了东湖路历史院落,又以开放现代的空间语言,把这里变成了年轻人的线下游乐场。

FUFU上海所处的东湖路30号



延庆坊。

地块原先是封闭式场地,在改造中腾出了1500平方米的空间,并打造了庭院式格局,营造出街区“游乐场”的氛围。去年,主打香氛疗愈业态的馥郁满铺在此开设了全国首店,门店一层和二层的花园设计很快吸引了市民游客和线上“种草”而来的人群。

街区的更新迅速聚拢了人气。2026年初,新春Miu Miu快闪到FUFU上海为基地,街区单日线上曝

光突破150万次;4月,野人先生全球旗舰店开业,推出独家限定口味的咸奶茶奶皮子、海盐焦糖香榧、杏仁桂酪等口味的冰激凌,再度引发打卡热潮。

野人先生华东品牌运营李延道出了选择这里的原因:“梧桐洋房、历史底蕴和年轻潮流氛围并存,既有老上海的精致,又有国际街区的开放感,和我们‘野自天然、东方本味’的品牌调性完全匹配。”

空间破界 将“孤岛式”交易连成“体验动线”

有了风景和人气,如何让人群停下来消费?街区给出的答案是:打破室内外的物理边界,将“孤岛式”交易连成“体验动线”,让观看风景变成漫游于风景。

金洋咖啡吧是一家在东湖路驻扎了27年的老店,老板张芝雯两年前通过店面改造,打开了封闭空间,增加了一扇连接内外、可翻开的大玻璃窗。周末的下午和夜晚,室外休息区总是坐满惬意的年轻人。这种将个性外摆与风貌有机结合的尝试,得益于街道的鼓励。湖南街道管理办主任闫骏介绍,“在整体氛围协调统一的基础上,我们鼓励店铺展现个性。”街道设立“一口式”受理

窗口,为商户外摆位审核开辟并串联流程,把彰显个性的“钥匙”交给了商户。

当室内外边界被模糊,街区便成为一个审美统一的开放式游乐场。漫游不会“断点”,消费自然而然促成。“从咖啡店出来,顺路就去买了冰激凌,接着再拐进香氛店,还挺好逛的。”消费者王女士来到街区,一口气花了几百元。

衡复投资发展有限公司仓明敏表示,通过延庆坊等一站式商业街区,将潮流标杆、原创设计与多元社群活动有机融合,满足了消费者休闲、购物、社交的全链条需求。消费不再是单点的买卖,而是

在漫步中自然发生的生态。“在品牌矩阵上,我们保证消费体验符合年轻人。”

仓明敏拿延庆坊举例,五栋建筑功能明晰,汇聚潮流标杆品牌、原创设计师品牌、精致特色餐饮,同时融入多元社群活动,以一站式商业街区,满足消费者休闲、购物、社交的全链条需求。体验动线的流畅和丰富的业态,让不少消费者把在街区的停留,内化为日常。

“我一周会来街区两到三次,已经成习惯。”上班族吴女士表示,在下班后想和朋友喝两杯,社交、放松,东湖路—延庆路街区是她的必选之地。

流畅的体验动线,正精准地转化为经济数据:截至目前,该街区全平台曝光量达**3.02**亿次,**35**岁以下青年客群占比高达**77%**。值得注意的是,首店与体验类业态的消费增长已攀升至**16%**。根据数据,东湖路—延庆路街区**20-35**岁核心青年客群占比**77%**,日均停留约**2.2**小时,人均消费**430**元。

教读



东湖路—延庆路,一条小马路如何让风景长成生产力?

梧桐掩映处,青春造梦时!



东湖路上的野人先生全球旗舰店。

青春经济

热度共创 从“线上流量”沉淀为“社区留量”

当代年轻消费者,其购买路径早已不是简单的“看到店铺一走进去”,而是一场“线上种草—线下体验—回到线上分享”的闭环。街区通过观察青年消费行为发现,76%的用户为“先种草后到店”,其中小红书种草占比61%,平均种草周期仅1.7天。

针对这种特质,团徐汇区委副书记刘婧表示,“我们鼓励商铺留一点留白空间,做展陈、搞互动,线上引流的客户来打卡,体验感和互动感强,客户黏性自然会增强。”

街区敏锐地捕捉到了这一行为模式的变化,诸多商户也由此行动。野人先生通过独栋艺术空间与二十四节气等文化装置,塑造“东方Gelato”的文化体验。在小红书引来2.2万个讨论帖,从线上的冰激凌口味测评到线下的网红打卡,年轻人成为街区风景的共创者。

“随着街区热度提升,目前宾馆从小红书达人受邀探店转变为自发打卡推广。”胡洁廉观察到街区与商户更新的效用性。开年来从Miu Miu快闪活动到野人先生旗舰店开业,再至延庆坊开

放,源源不断的市民及游客自发打卡、分享,带动东湖路—延庆路街区持续“翻红”,成为年轻人游玩的必经之路。

根据相关数据,街区全网互动量已达1980万次,原创笔记占比高达73%。线上声量的稳步攀升,与青年用户的自发传播力彼此咬合,形成正循环。“青春经济不是单一的流量经济或网红品牌堆砌,而是青年与城区融合发展的概念。”团徐汇区委副书记刘婧这样定义。真正的青春经济,是让年轻人从被吸引的“消费者”转变为主动参与的“共建者”。

为了将这种“共生感”做实,团徐汇区委深入街区,针对文艺青年和咖啡从业者成立团组织,举办主题策展、快闪与城市打卡。湖南街道团工委也跟进宣传和红机位打卡,年轻人成为街区风景的共创者。

“随着街区热度提升,目前宾馆从小红书达人受邀探店转变为自发打卡推广。”胡洁廉观察到街区与商户更新的效用性。开年来从Miu Miu快闪活动到野人先生旗舰店开业,再至延庆坊开

系,比短期流量更重要。”张芝雯感慨。

这种情感黏性如今正向外辐射,根据相关数据,上海本地客群占比55%,外地客群占比41%,主要来自长三角城市。胡洁廉则表示,受免签政策利好影响,外宾比例也大幅上升,近期东湖宾馆外宾与内宾人数比例出现倒挂,外宾占比超过55%。

消费者越来越多,吸引源源不断的新一代创新创业者。明星店主的品牌XINADU、即将落地开业的WBC冠军咖啡ULT……越来越多的“首店”和原创精品店选择入驻,可以说,街区链接消费和生产的两端,吸引流量也垂直转化生产力,令业态由原先的单一零售向复合型的消费生态转变。

湖南街道营商办主任刘婧道出了循环的起点:“湖南街道基于新消费业态全新的商业模式,推动‘形态、业态、文态’深度融合,入驻商业的风格和内涵与街区文化底蕴相得益彰,吸引客流与优质服务。品牌入驻后的市场关注度超越预期,激发了更多入驻意愿,从而良性循环。”

精细共治 不仅是“被观赏”更是“生长”

对于坐落在这片街区的商家而言,东湖路—延庆路的魅力则源于一系列细致的日常管理。他们确信:这片风景不会被透支,也不会轻易褪色。

为了降低商户的交易成本,外摆、快闪办理一窗通办;“路管会”让街区活动报备及时顺利;如需垃圾清运,随时可以登上App按下标志,二十分钟内响应,以提升街区服务体验、促进商居和谐共治为重点的“咖啡杯不落地”行动成为街区的默契。

更关键的是,业态引导始终坚持“可持续”,不盲目追逐爆款,不把底蕴当快消品。“适度植入年轻化、现代化、品质化的潮流业态,比如本土设计力量、生活方式集合、轻社交餐饮、周期性策展体验等,拒绝过度商业化透支街区底蕴。”

湖南街道营商办主任刘婧说。

于是,欧舒丹50周年匠心手作艺术快闪落地东湖路,以非遗竹编与南法香氛打造跨界文化体验;MADEINAM蓝房子快闪登陆街区,凭借独栋牛仔主题空间成为青年打卡热点;Fuelup、Fueguia1833让街区活动报备及时顺利;如需垃圾清运,随时可以登上App按下标志,二十分钟内响应,以提升街区服务体验、促进商居和谐共治为重点的“咖啡杯不落地”行动成为街区的默契。

更关键的是,业态引导始终坚持“可持续”,不盲目追逐爆款,不把底蕴当快消品。“适度植入年轻化、现代化、品质化的潮流业态,比如本土设计力量、生活方式集合、轻社交餐饮、周期性策展体验等,拒绝过度商业化透支街区底蕴。”

东湖路—延庆路并不焦虑“如何长红”。商户安心做自己的生

意,年轻人自在地来,管理者退后一步做服务。正如团徐汇区委副书记刘婧所言:“东湖路—延庆路的城市更新,是置于全市‘青年发展型城市建设’及全区青年工作联席会议的大背景下,各成员单位围绕青年群体,以青春经济为载体,共同服务于青年发展的系统工程。”

轻窗口、重服务、共治理,以制度微创新降低交易成本,以首店和体验业态创造稀缺价值,以共创和自治形成归属感。三者合并,风景才成为持续的生产力,不仅是“被观赏”,更是“生长”。在这条梧桐掩映的小马路上,青春经济正释放出无限可能,历史从未走远,潮流正当其时,让风景变成生产力本身,便是这片街区最动人的青春秘诀。