

# 徐汇正围绕东湖路—延庆路街区培育“青春经济始发地” 再造一个“新消费亿元街区”



野人先生全球旗舰店、挽肉与米上海首店……眼下,位于东湖路30号的“FUFU上海”正成为市中心“青春经济”的新晋地标,与周边延庆路、新乐路等一众历史风貌道路成为梧桐树下既保留上海历史肌理又集聚潮流时尚业态的新消费街区。

徐汇正围绕总长约1公里的东湖路—延庆路街区,打造继武康路—安福路之后又一个位于衡复历史文化风貌区内的“新消费亿元街区”,培育“青春经济始发地”。

## 新项目点燃街区热度

今年以来,包括“FUFU上海”在内,东湖路、新乐路等相继迎来 MiuMiu 新春快闪、Burberry 美妆快闪、Valentino 美妆快闪等一众国际品牌的重磅时尚活动落地。4月8日,主打“东方 Gelato(手工冰淇淋)”的野人先生首家全球旗舰店落地在此,红色的外墙和高投入的品牌推广,让这一街区商业项目的热度一再攀升。

“FUFU上海”运营方招商副总经理肖大卫介绍,项目所处的东湖路30号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市民游客和线上“种草”而来的人群。据悉,该项目近期还将迎来韩国知名时尚品牌 Sinoon 中国首店、来自巴厘岛的“健康餐饮+疗愈”概念店 HASA HOUSE 等新店入驻。

距离东湖路几百米外,即将正式亮相的“延庆坊”不仅会成为延庆路上的新晋时尚地标,还将通过城市更新将原先封闭的弄堂街区向市民游客和周边居民开放。

徐房集团相关项目负责人介绍,“延庆坊”内主要有A、B、C三栋建筑,其中沿街的A栋定位为“流量枢纽+潮流玩乐活中心”,中间的B栋结合庭院内的特色绿植等造景打造“社交停留热点”,更曲径通幽的C栋定位为“设计师庭院”,旨在吸引追求品质消费、希望远离喧嚣的人群。目前,包括 Goodees World 全国首店、本土潮流品牌 Monday Sleeping Club 等均已确定入驻该项目。

## 谁在为“青春经济”买单

4月17日,湖南路街道围绕“青春经济”赋能



1月下旬,意大利时尚品牌 MiuMiu 在东湖路30号“FUFU上海”举办新春主题活动,成为该商业体焕新亮相的首秀,同期开业的网红餐厅挽肉与米上海首店吸引大批年轻顾客排队等候用餐。



野人先生全球旗舰店吸引年轻顾客前来消费。

东湖路—延庆路潮玩乐活街区发展,举办了一场街区对话活动。为何各大品牌都越发关注“青春经济”消费人群?答案与这一客群对消费市场的贡献度有紧密关联。

一组客群画像分析或能说明东湖路—延庆路的消费转化率: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;本地消费者占比55%,外埠游客占比达到41%;餐饮与零售核心占比达到76%,首店体验类业态的消费贡献增长至16%。

“我们引入的商户数量不多,但每一家都有自己独特的属性,同时仰赖东湖路周边的街区业态更新,为我们吸引了更多目标客群。”肖大卫说。

商业地产运营商有所共识,线下活动已经成为关键的“流量杠杆”,能为品牌和商业空间聚集高价值客群,提升商业价值。

但究竟哪些活动或营销方式能有效提升年轻客群的到访频率与消费转化率?《雄狮少年2》的编剧张挺举了一个例子:去年电影上映后,片方在商场举办了一场快闪,影迷可以现场体验影片中出现的餐品,让现场的年轻影迷一下子感同身受。“青春经济不仅服务青年人群,提供消费服务的人也要保持青春的心态、青春的意识,先有‘青春’要素才会有经济效益。”

## 从“爆发”走向“长跑”

“青春经济”作为新的消费概念、消费业态,也存在制约其发展的因素。在寸土寸金的衡复风

貌区,街区商业运营方都有相似的担心——项目内业态不够丰富,活动类型单一,空间体验感不足……

延庆路一家潮牌负责人向街道建议,能否联动区内资源,改造延庆路—富民路路口的菜场,使其不仅功能升级满足周边居民更广泛的“菜篮子”需求,也在空间设计、外立面显示度和装修风格上更贴合潮流与文化底蕴兼而有之的延庆路。

这就涉及上海市中心风貌区近年来老生常谈的话题——商居融合。记者了解到,近期湖南路街道正积极建设“青春经济”共治委员会,将社区治理、街区党建、行业联盟中的制度性优势转化为助力“青春经济”发展的有效势能。

上海社科院应用经济研究所副所长汤蕴懿表示,上海市中心风貌区内的“青春经济”有着更显性的“开放经济”基因,究其根本是因为这些风貌区内居住与商业业态混合林立。商业项目因周边的居民区而富有“活态”,但对居民日常生活的影响始终要依靠软法治理、行业公约等制度性方式来纾解。

因此,为了营造更完整、健康的“青春经济”生态,湖南路街道将借助 FUFU 上海2号主楼开放、延庆坊等新空间落地的契机,适时推出“青春经济乐活地图”,串联热门打卡点与首店,提供便捷的游玩导览。同时,推进“青春经济”共治委员会与街区软法治理建设,让街区商业从“爆发期”迈向更可持续的“长跑模式”。

(来源:《解放日报》)