

老外街：当年毛泽东 101 专列停靠站，今天海纳百川的休闲地标

本报记者 王磊

这条位于虹梅路临近延安西路的马路，曾见证历史——这里曾是毛泽东 101 专列的停靠站。这条马路也曾荒芜——铁路废弃后这里一度杂草丛生堆满垃圾。眼下，这里成了中外游人休闲消费的地标，被许多在沪外籍人士称为“我们的客厅”，同时它也是具备海派文化辨识度的样本，文化驱动的消费新业态精准锁定“老外”，店主来自近 20 个国家和地区，消费者有七成是老外。

开业整整 16 年，闵行区的老外街是上海历史最为悠久的海外风情一条街，见证了改革开放以来沪上特色商业街区从概念走向现实，并不断获得城市发展带来的红利。

今年上海发布《关于全力打响上海“四大品牌”率先推动高质量发展的若干意见》，提出到 2020 年，消费对经济增长年均贡献率保持在 60% 以上，打造两条世界级商业街、10 个国内一流商圈、20 个特色商业街区等目标。从曾经的废弃铁道到如今的特色商业街区 and AAA 级国家旅游景区，老外街不仅是旧城改造“完成时态”的经验，更是特色商业街区建设“进行时态”的不断创新。



▲老外街夜景，浓郁的国际多元文化风俗与海派特色，是其成功的关键。

▼老外街街口的火车头，唤起人们对 101 专列的记忆。



▲老外街也成为海外文化演出的舞台。



营造“情景消费”模式——改造废旧铁路的头一件事是种树

老外街的人口处有一段铁路还有一个火车头，这并不是空穴来风招揽游客用来“拍照留念”的景点，而是对一段过往的记忆。

老外街旧址原本是一条铁路专线。专线名为徐虹支线，联通徐家汇凯旋路小虹桥路火车站和虹桥机场，它还有个内部代号“101 专列”。1971 年 9 月 10 日，毛泽东临时决定改变当天下午的行程，未在事先安排的顾家花园车站停靠，而让专列停靠在虹桥机场这条运输专用铁路的车站上，从而挫败了一场阴谋。

时过境迁，上世纪 90 年代，随着上海高架轻轨明珠线的建设和沪杭铁路内环线的全部拆除，徐虹支线停运。尚未拆除的轨道无人维护，渐渐淹没于杂草和垃圾之中，甚至还有人在这里安营扎寨。有附近居民从楼上往下看，说这样的场景“就像是一片滚地笼”。老百姓

有意见，政府动真格要改，于是，引进社会资金、社会企业参与改造的方案浮现出来。

“铁轨两边的居民楼相隔很近，通道最宽的地方 19 米，最窄的地方 16.9 米。商业规划能在这里实施？”上海老外街商业投资管理公司董事长张亚江回忆起 1999 年第一次看到老外街时的情景，当然那时这里还不叫老外街。此前，已经有一家企业提出了开发方案，但因难以实施而告吹。的确，这里一不靠大马路，又不足 500 米，只有两个出口，中间能够建造房子的空间很小，也就是说地段和自身条件都不够好。

“如果能圈中取静重塑环境，就能把短板变成优势。”接手项目后，张亚江他们发现，随着改革开放步伐的加快，虹桥地区已经有许多外资企业的员工和高管居住，然而相应的为他们提供休

闲消费的场所却难觅踪影。难道酒店大堂和酒吧不能成为老外的休闲场所吗？“许多长期住在上海的老外，需要一个类似客厅的消费环境，比酒吧的感觉更居家，比饭店的空间更开放。”泡在虹梅路一带，基本了解了区域内老外的生活状态后，开发团队又造访北京三里屯等地，看看已经成规模的休闲消费场所是如何运营的，就这样在一番摸底工作之后，这家民营企业决定将这条废弃的铁路打造成具有休闲感的客厅。

“接盘”后的第一件事就是种树，如今老外街上粗壮的香樟树，就是当时从外地移栽过来的，为了营造亲近自然的氛围，移栽时树木就已经有 15 年左右的树龄，如今这些常绿树木更为茁壮，尤其是香樟树，巨大的树冠更是遮天蔽日。有了树，修了路，又陆续搭起了商铺，废弃的铁路颜值有了大幅度提升，用当下流行的表述就是营造有休闲感的“消费情景”。

小门店背后有大名堂——是老外的“客厅”，也是海外休闲消费展示橱窗

既然新的需求带来了新的市场，那么如何为新市场提供适销对路的新产品和服务？一家家有着明显地域特色的餐厅又利用这一方天地做出了什么文章？

首批招租时，有 400 多家商户报名，但是经过开发团队的考察，只留下五六家。“很多商家概念很好，但是没有特色，就被拦在门外。”当时，考察候选商家的方法很简单，“400 家，我们能吃的就一家家试吃”。除了“吃人家”还有“请人家”，为了区别于其他旅游项目尤其是小吃一条街等既有商业形态，开发团队还邀请特色餐厅入驻，起到标杆的作用。用当下流行的网络语言表示，这些“头部企业”的进入拉开了和其他餐饮项目的距离，对后来老外街的形成起到了塑形作用。

如今，“唯一性”的特色依旧是商家人住老外街的第一道门槛。“除非餐厅风格完全不同，否则以同一个国家或地区餐饮文化为主题的餐厅，在老外街上只能开一家。”这里有上海第一家也是

唯一一家希腊餐厅，还有最早的德国乡村西餐厅、比利时餐厅、印度餐厅等。正是这样的新供给反过来引领了新消费。70% 的经营者为外籍人士，保证了老外街地道的口味和文化特色，一店一景移步换景，充满异国情调。这也让老外街有了另外两个“70%”，消费群体中 70% 是老外，70% 为家庭聚会消费。不少长期生活在上海的外籍人士把这里当成了自己的“客厅”。

不就是吃吗，不就是老外的客厅吗？还真不是，可别小看了老外街上的餐厅，事实上，这里的很多餐厅已经成为海外进口产品的展示窗口。

在今年首届进博会期间，许多希腊客商专程造访了前文提到的那家叫米罗斯的希腊餐厅，为希腊丰富的饮食文化落地中国助阵。“作为我们产业链的一个重要环节，通过一个老外街上的小小餐厅展示我们集团甚至是希腊地中海的休闲文化。”希华集团总裁索菲亚告诉记者，成立于 2006 年的米罗斯希

腊餐厅，可谓希腊产品和服务面对公众的“形象大使”——大厨来自希腊，调料和大部分食材则由专人采购从希腊运回中国，比如特级橄榄油和葡萄酒等，餐厅力求复刻希腊的专属滋味。可见，餐厅只是冰山一角，而一整套希腊饮食文化和地中海休闲方式对中国市场的期待才是这家餐厅落户老外街的理由。“作为希腊的国家名片，希华集团刚刚携旗下多个品牌产品集体亮相进博会，而包括希腊餐厅在内的三个品牌已经在上海落户。”索菲亚说，米罗斯在老外街已经经营了六七年，从一开始的尝试性展开到后来赢得越来越多的关注，她通过一家餐馆一条街看到了上海越来越富有活力，这也让她越来越多的跨国企业将超市、主题文化展馆等整体“搬进”上海。

短距离的亲切感。“新的注册商标就这样出来了。定名后不久的一次评选中，老外街被评为 AAA 级国家旅游景区。有意思的是，和老外街同时兴起的主打海外风情的文化休闲商业地产，许多如今已遍地开花。老外街虽然不断收到来自上海和外地开设“分号”的邀约，至今却没有第二条老外街建成。“放缓‘复制’的脚步，是因为作为一个文创产品，老外街希望能够成为一个文创产业平台。”张亚江说，“餐饮酒吧不应是老外街的全部，文化创意对生活的浸透还有更丰富的样式。”

眼下，老外街的主干道主营美食，还有文化创意园区、主题博物馆、家具展示式茶馆，以及艺术空间、原曲画廊亦雅雕塑等文艺小店。一份“老外街 2.0”的升级蓝图已经初具雏形，“老外街将成为集合各国文创产品开发和消费的‘生活文化创意园区’。”未来，老外街瞄准“外国人的社区、上海人的聚场、观光客的景点”为定位，将餐饮服务和文化体验、旅游、零售等多种消费模式结合在一起，移步换景的各国风情酒吧，还将被一条环保绿色材料构成的跑道串联在一起，试图成为国际文化生活园区。



▲上世纪，老外街改造前的模样。

▲上海唯一一家希腊餐厅，其背后是地中海休闲消费落地中国的期待。

▼老外街夜景。来这里消费的人群中有 70% 是在沪居住的外国人。

记者手记

给外籍“上海人”一个喜欢上海的理由

王磊

如何给外籍“上海人”一个晚上不宅在家的理由？丰富的夜间消费特色业态或许能成为很有吸引力的答案。

有休闲减压需求的外籍在沪工作人员，一直被认为是夜间消费的主力，面对这些潜在消费者，大排档、外卖，甚至酒吧都可能显得消费模式比较单一。老外街的成功在于营造区别于酒店大堂和酒吧的客厅环境，而在特色餐饮之外，类似小环境的营造以及社交文化的引入，已经成为越来越多书店、茶馆、健身运动等“通宵业态”的新尝试。

眼下，上海地铁多条线路周末延时，以助力夜间经济的发展，在去年的上海购物节上，首批九个夜上海特色消费示范区也正式亮相，区级《全力打响“上海购物”品牌 加快国际消费城市建设三年行动计划》中更是把“建设具有海派文化传承的特色商业街区”作为商业地标重塑工程的一项重要组成——夜间消费的配套政策、相关设施和载体在上海正在越来越完备和丰富。那么，什么样的社交文化或者说什么样的品牌文化才能让一条街、一家店成为消费明星，进而在满足不同人群不同时段需求的基础上，让不同的消费业态相互导流，形成夜间消费或全时段消费的“朋友圈”？

全球顶级战略管理咨询公司罗兰贝格合伙人、大中华区副总裁江浩的一段话或许能有启发：巴黎伦敦纽约东京的“后街经济”中，主街是条状，后街是块状，主街体现硬实力，后街体现软实力。比如伦敦西区著名购物街牛津街，其就有那德街、摄政街等多条后街，它们和牛津街主街一起构成了有梯度的零售业态组合；既有大众品牌、轻奢品，也不乏一线奢侈品牌。在主街 300 多家国际大型商场之外，这里既有曾在电影《王牌特工》中成为地标的经典定制裁缝街萨维尔街，还有在一平方公里的范围内汇聚了 49 家剧院的沙夫茨伯里大街，还有查令十字路这条因为《查令十字街 84 号》而和福尔摩斯的“贝克街 221B”齐名的“文艺圣地”。

不难发现，每年能吸引全球数千万游客的牛津街，不仅充分国际化，而且展示英国本土文化，将“衣食住行”等悄然植入整个消费情景中。而老外街 101 之所以能够受到一大批旅居上海的外国人喜爱，与其既融合国际多元文化风俗，又充分展示上海的现代化分不开。打动“宅一族”让他们愿意动起来的第一步就是营造出看得见摸得着听得到尝得着的一种生活方式和一种体验。

这些上海著名的休闲地你去过几个？

上海爱琴海购物公园

地址：闵行区吴中路 1588 号
交通：地铁 10 号线龙柏新村站

新天地

地址：黄浦区太仓路 181 弄
交通：地铁 10 号、13 号线新天地站

田子坊

地址：黄浦区泰康路 210 弄
交通：地铁 9 号线打浦桥站

思南公馆

地址：黄浦区思南路 53 号
交通：地铁 1 号、10 号线陕西南路站

上海环球港

地址：普陀区中山北路 3300 号
交通：地铁 3 号、4 号、13 号线金沙江路站

上海七宝万科广场

地址：闵行区漕宝路 3366 号
交通：地铁 9 号线七宝站

美罗城

地址：徐汇区肇嘉浜路 1111 号
交通：地铁 1 号、9 号、11 号线徐家汇站

正大广场

地址：浦东新区陆家嘴西路 168 号
交通：地铁 2 号线陆家嘴站

大同坊 FOUND158-168

地址：黄浦区巨鹿路 158 号
交通：地铁 13 号线淮海中路站

吴江路张园地区

地址：静安区威海路 590 弄
交通：地铁 2 号、12 号、13 号线南京西路站