

居者自豪 来者依恋

——解码江门城市发展区域价值

# 底蕴深厚 生态宜居 活力焕发 开平：一座安居乐业畅游的幸福之城

## 厚植发展沃土 产业活力澎湃

这十年，开平市厚植产业发展沃土，先进装备制造业、水暖卫浴产业、生物医药健康产业、建筑产业、文旅产业等产业兴旺发展。开平全年产值超亿元企业由2012年的44家增加至2021年的103家，2021年地区生产总值实现438.45亿元，固定资产投资、工业投资、税收收入增速排名江门第一。

在翠山湖高新区，这个开平市最大的产业发展平台，承担着建设面积189平方公里大型产业集聚区的重任，承接深圳优势产业溢出，大力发展高端装备制造、生物医药与健康、现代轻工纺织等主导产业、特色优势产业，建有国汇工业园、宏大高新产业园等标准厂房及生物医药产业园等特色产业园。

目前，翠山湖高新区有联新纤维等世界知名外企，海鸿电气、高美空调、宏佳新材料、科仕特精密制造、来纳特种车等省制造业500强和知名民企，以及开平牵牛生化、鸿福堂等大健康企业。

在该园区西部片区，一个规划总产值200亿元至300亿元的生物医药产业园正在加速崛起，通过“园区再造”抢占产业新赛道。这些实力企业的落户和专业产业园的建设，让翠山湖高新区的产业集聚效应日渐凸显。

开平市水口镇是中国水暖卫浴生产基地，2021年，水口镇水暖卫浴产业集群实现产值约163亿元，水暖卫浴产业也是开平市开展对欧合作的“主力军”。今年，开平全力谋划打造国际卫浴创新基地，促进产业转型升级，打造产业集聚发展新高地，做大做强现代轻工纺织战略性支柱产业，积极融入江门大型产业集聚区北组团建设。

产业发展活力澎湃，与此同时，开平市不断优化营商环境，近年来持续释放出诚意十足的招商引资、引才引智的讯号，先后出台了文旅产业、装配式建筑等产业扶持政策，接连发布了制造业招商地图、文旅产业招商地图、农业产业招商地图，出台暖企“十八条”并深入推进“企业服务年”，为投资者营造一流的营商环境。开平市已日渐发展成为一方投资热土、人才发展沃土。

世遗之城，建筑之乡，侨乡开平，这是一座底蕴深厚、生态宜居、活力焕发的城市。一百多年前，侨民先辈漂洋过海、寻求出路；一百多年后的今天，开平已经发展成为令人向往的希望之城，宜居宜业宜游。越来越多的侨胞返乡发展，越来越多的粤港澳乃至全国青年人才扎根开平、建设开平。

文/图 江门日报记者 翁丹萍



开平如今已发展成为令人向往的希望之城。

中国首个华侨文化的世界文化遗产——开平碉楼与村落坐落在开平市，经过多年的保护与发展，成功塑造了“广东旅游看碉楼”开平旅游品牌，开平市也以“世遗之城”闻名于世。

一直以来，开平市大力发展文旅产业，结合乡村振兴战略和“两山”理论实践，推动全域旅游向纵深发展，生态环境持续向好，乡村旅游蓬勃发展，一座“文化旅游名城”正呼之欲出。近在梁金山脚下，三江六岸风光

生活在开平这座幸福之城，群众可以安居又乐业。

10月17日，记者从江门市公共资源交易中心获悉，开平两宗商住地成功出让，分别位于长沙街道和水口镇，总成交价近两亿元，可以看出房企对开平楼市依旧信心满满。

业内普遍看好开平楼市的未来发展前景。江门市房地产中介

无限，文明之惠风和畅；远在天露山下，孔雀湖碧波荡漾，万亩茶园飘香。

顺江而下，潭江河畔，开平市开埠以来最大的旅游项目——赤坎华侨古镇项目建设火力全开，全力打造成为集岭南文化、华侨文化、乡村文化、休闲文化于一体的展示平台，成为广东乃至全国有影响力的文旅新地标，全省文化产业赋能乡村振兴的重点项目和典型范例，项目将于明年元旦试运营。项目首期投资66亿元，全面建成后预期年带动旅客约

务行业协会会长、裕隆基地总经理杨东卉表示，开平楼市还有很大发展空间，不仅刚需需求量还比较大，而且目前进驻的大型房企还比较少，主要以本地房企为主，楼盘设计和房型设计等还停留在第二代住宅阶段。随着经济发展和人们生活条件的逐渐提高，改善性住房需求将会越来越多。同时，开平

## 文化旅游名城 广迎八方宾客

700万人次，将为开平旅游带来新动能，带动新一轮文旅大发展，为深入推进“侨都赋能”工程注入赤坎力量，有利于进一步推动华侨华人文化传承和创新，擦亮“中国侨都”身份标识。

赤坎隔壁的塘口镇也是开平市的旅游强镇，世界文化遗产核心区，国家5A级旅游景区——开平碉楼文化旅游区的立园、自力村两大主景区就位于此。近年来，随着乡村振兴的全面深化，乡村面貌焕然一新，依托世界文化遗产和国家5A级景区，乡

村旅游红红火火。同时，塘口镇大力打造江门(塘口)江澳青年文创小镇，并随着“塘口优品”的打造，城内的民宿、景点、文创产品、土特产品等业态进一步繁荣发展，生态环境、发展环境和营商环境俱佳，吸引了一批乡贤和港澳同胞返乡发展，投资发展文旅产业。例如，香港同胞方一中返乡建设了泉岭旅舍；澳门同胞黎正文带领澳门青年人才合资开办广东澳月长风旅游开发有限公司，在塘口镇和赤坎镇进行乡村改造和文旅开发业务。目光转到开平市最偏远的大沙

镇，这里是水源地保护区，是开平市的“后花园”，近年来通过实践走出了“两山”理论双向转化的成功路径，既保护了绿水青山，又带领群众创造金山银山，形成了观山望水、品茶赏花的全域旅游格局，村民在家门口吃上了“生态饭”。

无论是世界文化遗产的核心区，还是天露山脚下的生态小镇大沙镇，文旅产业都焕发出蓬勃生机，八方游客纷至沓来，开平市成为一座宜居宜游的美丽之城。

## 和美侨乡开平 安居乐业幸福城

市是著名侨乡，有众多侨胞在海外，预计今后将会有大批回流，这些回流侨胞将会带来一波回流买房的市场。

杨东卉还表示，目前开平房价比较合理也比较平稳，租房压力相对也比较小；开平是中国建筑之乡，建筑质量也有保障；旅游资源丰富、特色美食众多，赤坎华侨古镇这个文旅

“新引擎”将带来更大的发展空间。因此，在开平置业压力相对较小，但是生活幸福指数较高。

市民莫先生是甘肃人，2016年来到开平生活和工作，去年于梁金山片区买了一套房。该片区的楼盘是开平房价较高的房屋，但莫先生表示，开平价格相比别的地方来说还是比较合理的，在可承受范围之内。作

为外地人，莫先生认为在开平生活，幸福感和获得感都比较高，“附近的教育配套和生活配套都不错，交通便利，生活便捷，还有梁金山公园和人民公园等休闲好去处。”莫先生说。

和美侨乡开平吸引着越来越多的青年人才落户置业，越来越多的海外侨胞返乡发展，百姓安居乐业，幸福满满。

## 毗邻广佛 宜居宜业 前景广阔

# 鹤山：促进房地产市场良性循环健康发展

一座城市的发展，除了产业经济为支撑之外，更重要的是如何让城市更加宜居宜业，实现“居者自豪，来者依恋”。记者了解到，近十年来，鹤山城市发展持续蝶变，鹤山城区向东拓展，旧城区品质不断提升，新城片区加速崛起，新华城、保利中央花园、绿地公园城、时代倾城、十里方圆、碧桂园等一批楼盘拔地而起，“城市客厅”鹤山文化中心建成运营，周边商圈日渐成熟，功能布局日趋完善的东部新城活力迸发，成为十年来鹤山城市发展的成果和有力见证。

文/江门日报记者 温磊

## 区位优

### 毗邻广佛的地缘优势正持续增强

近年来，作为对接广佛都市圈的“桥头堡”，鹤山毗邻广佛的地缘优势正持续增强，城市发展日新月异，区域价值潜力正在逐步释放，成为粤港澳大湾区购房者投资置业的重要选择。

鹤山为什么能够吸引周边人群置业？鹤山城市区域价值潜力如何？在鹤山方圆云山诗意项目营销总监吴宇文看来，鹤山作为粤港澳大湾区西部门户城市，交通四通八达，到广州1小时车程，到佛山40分钟车程，到中山珠海1.5小时车程，区位优势极具竞争力。

“我们进入鹤山已经有15个年头，从十里方圆到现在的云山诗意，广佛客户占比60%，湾区其他客户占比20%。”吴宇文说。来自广州的陈先生及妻子就职于广州某医院，夫妻二人都喜爱自然山景、空气质量较好的居住环境，比较喜欢大花园和合院中式风格的别墅。“鹤山方圆云山诗意项目的居住环境和我们心中设想的场景一样，加上广州过来鹤山仅需1小时内，很适合‘5+2’的生活模式。”陈先生道。



鹤山城市面貌提质升级。图为鹤山北湖公园。李坚雄摄

## 生态美

### 吸引湾区人群前来置业

良好的区位优势，加上优美的生态环境，让鹤山成为大湾区不可多得的投资置业宝地。位于鹤山东部的大雁山风景区山林葱郁，清溪潺潺，环境十分优美。近年来，大雁山片区成为鹤山本地购房者以及外来购房者的置业首选地。

近年来，鹤山市大力推进古劳水乡生态保护和旅游开发，这里生态环境持续改善。鸿升春江明月项目坐落于古劳水乡东坡公园旁，由鸿升新置业集团开发建设，主打

中式古典合院及洋房产品。据鸿升春江明月营销经理刘育奇介绍，集团选择鹤山古劳水乡投资开发春江明月项目，看中的就是鹤山在粤港澳大湾区的区位优势以及生态环境。

“我们的项目楼盘北面望一线西江江景，与佛山仅一江之隔，南侧及西侧为古劳水乡，坐落鹤山东部新城和生态文旅产业带，周边拥有自然景观资源和商业配套。我们的产品推出以来，不仅得到鹤山

本土置业者的关注，更吸引了来自广州、佛山等粤港澳大湾区城市置业者的青睐。”刘育奇说。

来自广州海珠区的叶女士工作和生活都在一直广州，目前已经退休。“退休后想找一个环境好、有山有水的地方居住，经过挑选对比，我们选择了位于鹤山古劳水乡的鸿升春江明月别墅产品。这里地处古劳水乡，面朝西江，我非常喜欢。”叶女士说。

## 配套全

### 基础设施提质升级让城市更宜居

近年来，鹤山市城市交通建设、基础设施、学校、医院建设以及保障房建设、老旧小区改造、城区主干道优化等一批民生工程，显著改变了城乡面貌，人民群众的获得感和幸福感明显提升。

城市发展，交通先行。近年来，鹤山以“排头兵”的姿态，全力开展交通大会战，推进“大交通”建设，一张“南连北接、东通西达、外联内畅”大交通网络正在逐步成型，也推动鹤山东部新城快速崛起，吸引了大批新市民在鹤山落户生活，为鹤山经济发展不断注入新鲜血液。

市民林女士是鹤山市址山镇人，今年在新华城购买了自己人生中的第三套房子，其购房经历恰巧体现了鹤山城区的发展历程。

在城市基础设施配套方面，鹤山坚持在发展中保障和改善民生，持续改善市民衣食住行、医疗教育等民生环境，鹤山广场、新华城等多个商圈发展日渐成熟。“城市文化客厅”鹤山

文化中心全面建成，集文化馆、图书馆、博物馆、妇女儿童活动中心、青少年活动中心、工人文化宫等多个功能于一体。

“新城区人在比较方便，基础设施很完善，环境也很好，发展得非常好。”林女士说。

教育事业迈上新台阶。“十三五”以来，鹤山教育民生领域投入逐年增长，教育总投入41亿元，比“十二五”期末增长52%，年均增长7.6%。鹤山还先后成立七大教育集团，引进2所优质民办学校，实现10个镇(街)公办幼儿园全覆盖，新建、改扩建21所学校(含5所民办学校)，增加公办小学优质学位15000多个，新增公办幼儿园10所，新增超1.4万个学位。

医疗卫生事业更优质，鹤山深化医疗卫生体制改革，紧密型县域医共体建设稳步推进，投资9亿多元打造鹤山市人民医院救治能力提升工程项目，拟投入8亿多元对环共体分院、分院进行另址新建或原址升级改造。

## 趋势稳

### 系列活动挖掘房地产市场消费潜力

“近年来，鹤山房产成交数据历年排在江门前列。”鹤山市住建局房地产管理股股长萧家文说。2016年至2020年，鹤山市房地产开发投资持续保持增长态势，投资额从38.6亿元跃升至90.3亿元。近五年来，鹤山全市成交住宅8.6万套，成交面积达940万平方米。

为促进房地产市场消费持续恢复，今年7月23日和24日，鹤山市住建局组织举办了鹤山市城市建设成果暨2022年房地产博览会，以展示鹤山市城市建设成果，进一步提升房地产市场信心。此次活动期间，鹤山全市共成交商品房106套，成交面积1.07万平方米，成交金额7226万元。

为进一步促进消费持续恢复，释放消费潜力，鹤山市于9月30日起至10月31日推出“金秋十月·置业鹤山”购房优惠活动，目前活动正在进行中。

“鹤山市政府从民生出发推出多项购房补贴政策，一系列活动真正让广大客户受惠，我们项目也推出了相应的购房优惠活动。”吴宇文说。

萧家文表示，为更好地促进鹤山市房地产市场良性循环和健康发展，坚持落实“房住不炒”，鹤山市住建局加强政策研究储备，因城施策，住房信贷政策按非限购区域有关要求及时进行调整，居民购买首套普通住房首付比例由不低于30%调整为20%，支持刚性和改善性住房需求。