



如今的枢纽新城
高楼林立,吸引许多
市民来此居住。

从一片荒地变为高楼林立的新城 枢纽新城板块如何历久弥新?

沿江门大道南驾车驶入明德一路,这里幢幢高楼拔地而起,车水马龙川流不息,多个房地产项目建设如火如荼,呈现一派繁华景象。自2006年新会碧桂园落子至今,历经17年的发展,枢纽新城从昔日的一片荒地,到如今遍布高楼大厦,吸引了一批又一批居民来此安居落户。高铁通,楼市兴。2020年11月15日,全省第四大交通枢纽

——江门站正式开通运营,枢纽新城从梦想照进现实。自此,枢纽新城楼市板块跟随着城市的发展,进入快车道。如今,这里高楼林立,鳞次栉比,坐拥新会万达广场、新汇大融城两大商业综合体,成为市区最热门的楼市板块之一。然而,随着时间的推移,枢纽新城板块也面临着新的考验,周边配套不均衡、肉菜市场 and 医疗机构不完善等困扰着业主。繁城之下,枢纽新城板块该如何突破瓶颈?

文/图 江门日报记者 陆洁任 冼家琳

发展 荒地变身CBD

眼下,正是新会“二红柑”的采摘旺季,新会区大小柑柑田里一片忙碌热闹景象,其中就包括枢纽新城。驱车行驶在枢纽新城的楼盘之间,能隐约闻到地里传来的阵阵柑香。“那时候这里只是一片荒地,不少村民拿来种植柑田,眨眼间就变成高楼林立!”住在这里的市民赵先生告诉记者,10多年前,枢纽新城发展尚未走进大众视野,一片平整荒地,如今已变身CBD,楼盘林立。

2015年,李先生买了新会美吉特的住宅,约6100元/平方米。当时,那里就像是城市的“郊区”,一片荒凉,没有配套。其实他更偏向于配套成熟的会城中心城区楼盘,不过高达8000多元/平方米的价格超出了他和家人的预算,只好退而求其次。

2018年8月,新会万达广场开业,2021年7月,梅江农业生态园一期开放,今年9月,新汇大融城焕新开业……从周边一片荒凉,到配套不断完善,李先生笑着说:“当时无奈的选择,现在看来是选对了。”

像李先生这样见证枢纽新城发展的业主,不在少数。

时间回到2006年8月,新会碧桂园一期开售,成为最早进驻枢纽新城的楼盘。那时候,新会汽车总站、文华路、明德路都还没有,周边一片荒凉,枢纽新城还是昔日疏导老城区人口的新会“南新区”。随后,碧桂园在这里一路开发,建设了多期产品,也催热了片区楼市。从2007年到2020年期间,包括博富控股、建发、骏景湾、华侨城、中粮等多个楼盘分别进驻,枢纽新城板块初步成形。

2020年11月,自江门站正式开通以来,该板块一跃成为新会区成交均价最高、成交量数最多的热门区域。由此,在2021年,枢纽新城板块迎来楼盘开盘高潮,包括钧明欢乐世界、海伦堡、佳兆业悦峰府、领会国际、禹州朗廷壹墅等楼盘纷纷入市,再加上万达广场商业综合体、美吉特商业综合体的逐渐成熟,枢纽新城板块可以说是基本成形。根据新会区住房和城乡建设局提供的数据显示,今年以来,枢纽新城板块在建在售房地产项目共16个,另有4个项目在建未入市。目前,枢纽新城板块房地产在售产品品类丰富,囊括别墅、高层住宅、平层、公寓,去年商品住宅成交套数占全区六成。

“今年1—10月,枢纽新城片区商品住房成交均价10303元/平方米,是目前江门住宅成交均价最高的板块之一,商品住房去化周期9.9个月,远低于全市15.7个月的去化周期,房地产市场热度回升,片区一手住宅货源紧张。”新会区住房和城乡建设局副局长夏欢祥说。

夜色下的枢纽新城板块,可以说是充满活力。

近日晚上,记者来到枢纽新城板块,从楼盘亮灯的数量来看,碧桂园南湖郡、博富南湖壹号、富力南湖壹品三大楼盘的亮灯率已超过六成,海悦天铸、骏景湾的亮灯率近五成,而部分仍在交付中的楼盘如大悦城·新悦锦云、美的·海棠公馆也可以看到星光点点的亮灯率。随后,记者走访新会碧桂园、博富南湖壹号的商业街,只见灯火通明、人声鼎沸、炊烟袅袅、热闹非凡。

摊开地图,一方面,枢纽新城以通达四方的江门站、三纵四横高速公路网实现对外连接;另一方面,枢纽新城依托江门大道、国道G240、会港大道等快速干道形成区内互联互通。此外,新汇大融城、新会万达广场等大型城市综合体遥相辉映,梅江农业生态园落户其中,还拥有文华小学、新会尚雅学校、江门广雅学校等优质教育资源……不难看出,枢纽新城完善的教育、商业、交通等配套让其受到购房者的追捧。

“感觉生活在这里很方便。”家住新会碧桂园的李先生告诉记者,“想出去吃个饭,从小区南门走路去新汇大融城才5分钟,家门口就能逛街买衣服;想到外面去逛一下,这儿距离江门大道近,去佛山、广州也就一个多小时左右车程。我和家人有时候晚上还会驱车去顺德品尝下美食再回来。”李先生说。

问题 周边配套不均衡

然而,有人欢喜有人愁。

清晨,东方泛起鱼肚白,整座城市刚刚清醒。今年2月入住枢纽新城某楼盘的业主小凯跟往常一样,早早起床洗漱出门,以赶上上班前吃个早餐。

“虽然枢纽新城的商业配套并不少,但我们只是羡慕的份。楼下没什么商铺,想吃早餐还得跑到一公里外的碧桂园商业街。”小凯向记者吐露了自己入住枢纽新城以来不方便的苦恼。

小凯所言非虚。记者走访枢纽新城板块的时候就留意到,以今洲路为分界线,以北方向的枢纽新城北板块发展较为成熟,这里聚集了新会碧桂园、博富南湖壹号、富力南湖壹品等成熟小区,以及新汇大融城、新会万达广场两大商业综合体,无论人气还是商业氛围均比较旺;而到了以南方向的枢纽新城南板块,则显得比较冷清,虽然这里聚集了包括大悦城·新悦锦云、美的·海棠公馆、华侨城·云顶花园等多个楼盘,但从亮灯的情况来看,整体入住率只有一两成,楼盘周边、底下也较少商业配套。

2021年,梁先生购置了领会国际名苑的一套商品房,目前正在装修中。谈到自己的入住计划,他摇了摇头,表示虽然看似啥都有,但是总感觉缺些什么。“楼盘规划了3栋商业分布在厚德路和吉祥南路交会口,但就目前来看,入驻的只有一些小型便利店。周边餐饮可以选择的不多,距离肉菜市场也有点远,想买菜做饭还要开车出门,并不方便。”梁先生说。

生于淮南则为橘,生于淮北则为枳。一路分界,似乎也印证了枢纽新城板块发生了区别和变化。

“目前学校已经兑现了,业主也逐步入住,但交通配套、购物配套都还没有,确实不方便。”一位位于枢纽新城南板块的开发商负责人告诉记者,一些上了年纪的客户看了楼盘的周边情况,都觉得没办法接受,扭头买了枢纽新城北板块的楼盘或者市区的其他楼盘,让他们损失不少客户。

“这里公交站、公交线路还没有,集中的商业配套、肉菜市场也没有,距离枢纽新城北板块也有些距离,所以现阶段入住率并不高。”该名开发商负责人说。而从南北两个板块在售楼盘的价格来看,也可以看出不同。记者留意到,枢纽新城南板块的楼盘在售均价为八九千元/平方米,“7字头”的单价也并不少见,而到了枢纽新城北板块,在售均价则为1万元以上/平方米。不难发现,两者之间一路相隔,却存在1000多元/平方米的差价。

此外,还有部分业主认为枢纽新城的医疗配套有待完善。目前,选址三和大道体育馆西侧、银鹭大道北侧的新会中医院新院启动项目前期工作,而枢纽新城板块到新会妇幼保健院新院需要约30分钟车程。“我们这种和父母、子女同住的家庭,希望能够有更便利的医疗配套,方便有需要时就医。”华侨城云顶花园业主何小姐表示。

机遇 港人置业迎热潮

有不足,也有机遇。

今年10月,江门、香港直达往返高铁正式开通,从江门站出发不到2小时即可直达香港。在城市蝶变进程中,不断延伸的轨道交通网络让枢纽新城通达八方,也吸引越来越多外地人安居在枢纽新城。

投身新会陈皮行业的香港乡绅张经源告诉记者,他现在长期居住在枢纽新城,每次回香港都忍不住向香港的朋友“点赞”新会。“我非常喜欢新会,去年就在枢纽新城购房,这里不仅交通越来越便利,而且居住环境优美,无论衣食住行还是业务往来,都能为我带来便利。”趁着周末,他还组织了一个“港人看房团”,乘坐高铁到枢纽新城看房。他表示,现在有了直达高铁,香港的朋友们更愿意在枢纽新城置业。

无独有偶。其叔(化名)祖籍新会,在香港定居。在亲戚朋友的推荐下,其叔到枢纽新城一个楼盘看房。由于楼盘品质好,价格也实惠,看房当天他就决定买房,入手了建筑面积约143平方米的户型。其叔表示,新会越来越宜居,加上他年纪大想要落叶归根,就决定在新会买房。

“随着江门、香港直达往返高铁的正式开通,枢纽新城已经成为新会乃至江门房地产市场港澳人士置业的热门板块。”复欢祥向记者提供了一组数据,2019年,随着枢纽新城片区初具雏形,片区内港澳人士置业套数同比增长600%,随后至2022年逐年同比持平。今年,随着江门、香港直达往返高铁的开通,截至10月底,枢纽新城片区港澳人士置业同比增长已达48%。

美智地产市场研究中心总监张镇兰直言,随着经济社会的不断发展,人民生活水平不断提高,对于美好生活的追求也有了新的变化,追求的不仅仅是“居者有其屋”,更是“居者优其屋”。然而,香港因为人口密度大,地理面积相对较小,导致房价更加高企,追求居住品质的居民要跨过更高的门槛,才能拥有高品质的居住条件。在此背景下,随着交通往来越来越方便,叠加远低于香港的房价,枢纽新城成为众多香港居民的置业优选之地,不少香港居民选择前往内地购置房产。

目前,新会区正积极促进枢纽新城片区的教育、商业、文旅、交通等方面项目加快建设,如江门钧明欢乐世界、文华商业广场、江门农商银行总部大楼、新会华侨实验小学、新会华侨华人文化交流中心等配套设施正逐一兑现,对外地人士的吸引力越来越大。

复欢祥向记者透露,为便利港澳人士在新会置业,新会区目前已全面推行“云链签”微信小程序,购房者可通过小程序在网上签订《商品房买卖合同》。此外,配合市有关部门,还推出了港澳居民跨境支付购房款业务,为大家提供更好的配套服务,并通过逐步落实扩宽缴纳税服务渠道、简化跨境支付流程、倡导房企线上展示等措施,吸引更多港澳人士来新会置业。

思考 突破瓶颈加快发展

如何取长补短,是当下枢纽新城板块需要思考的问题。

张镇兰表示,靠近城区这边的楼盘,具有较好的地理位置和交通条件,距离江门大道、优质学校、中心城区等较近,还邻近新会万达广场和新汇大融城两大商业综合体,因此更受购房者的青睐,入住率自然高。而今洲路一带的楼盘,虽然也有一定的规模和品牌效应,但区位上给购房者一种“心理距离大于实际距离”的错觉,原因是周边配套不够完善,因此人气稍弱。他认为,要改善这种发展不平衡的问题,首先要加快完善今洲路周边的基础设施和公共服务,提高片区城市面貌、居住的便利性和舒适度,缩小该片区与新会碧桂园一带的发展差距。

“同时,可结合片区的文旅和产业资源,加强与周边区域的合作和互动,不断提升城市的协调性和包容性,打造成宜居、宜业、宜游、共赢的样板示范区,吸引更多市民前往,促进片区加速发展和成熟。”张镇兰说。

嘉毅地产总经理邓桐棠也表示,整体来说,枢纽新城楼盘商铺还是偏少,好多小型企业,如药房、小食店、水果店、超市、杂货店、五金店、装修建材等想要到周边投资都没有找到合适铺位。此外,新会消费者还有一个特点,就是觉得落成的东西才是真实的,若看不到,好多客户就没有信心。“由此,有关部门应该加快公共配套的建设,增加购房人的生活便利度,商业综合体则应该多招大品牌入驻,营造商业气氛和增加吸引力。”邓桐棠说。

据悉,位于枢纽新城内的文苑商业广场总投资约7亿元,将于明年下半年开业,规划包含农贸市场区、商业餐饮区、酒店办公区、屋顶花园、地下停车场五大板块。其中,农贸市场区位于项目建筑首层,建设规模约1万平方米,是目前本区域内唯一规划的农贸市场,将填补区域内农贸市场的空缺,服务枢纽新城所有居民区。

对于吸引港澳人士置业方面,张镇兰提到,随着江门、香港直达往返高铁开通,可加强对香港客户的宣传和推广。许多香港客户对江门的了解不够深入,所以楼盘和有关部门应该利用各种渠道,如网络、媒体、展会、社交平台等,向香港客户展示江门的发展潜力、城市魅力等,增加江门的知名度和吸引力。同时,楼盘也应该突出自身的优势和特色,如地理位置、交通便利、配套完善、价格优惠等,吸引他们的关注。此外,也可以继续优化购房政策和流程,如缴税、汇款、签约、登记等,提供一站式的购房服务,减少香港客户的来回奔波和时间成本,为香港购房者提供便利和优惠。或可出台一些优惠政策,促进香港客户的购买动力。

大潮奔涌,奋楫扬帆。枢纽新城板块的腾飞,才刚刚开始。



新汇大融城的焕新开业进一步加强了枢纽新城的商业配套。

枢纽新城北板块的商业配套较为成熟。