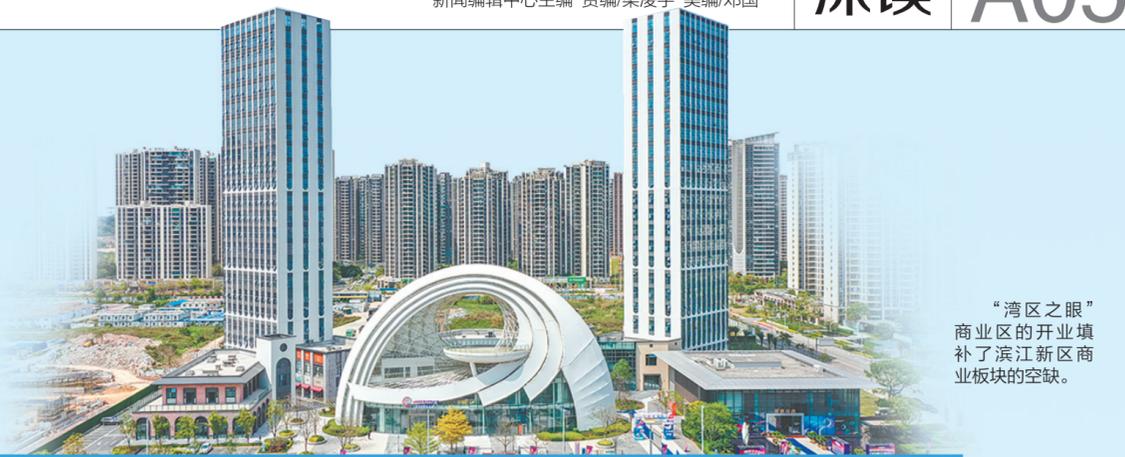


傍晚时分,从江门大道驾车驶入滨江新区华盛路,除了川流不息的车辆,还能看到一派繁荣的商业景象。从华盛路首个肉菜市场开门迎客,到滨江·侨都汇多家门店陆续开业,从湾区之眼商业区日渐繁华,到老广新意落户河滨新路,从金宴楼的鎏金招牌,到买菜易·滨江市集的新鲜绿意。这片曾经被戏称为“商业荒漠”的滨江新区,正日渐生长出城市的繁华肌理。

自诞生之日起,滨江新区便被视为江门将来的城市新核心。从2012年的一纸规划至今,历经多年发展,昔日曾是鱼塘荒郊的滨江新区,如今已成为遍布高楼大厦的热土,吸引了一批又一批居民来安居落户。那么,烟火气渐浓的滨江新区,距离成为城市CBD还有多远?

文/图 江门日报记者 陆沿任



“湾区之眼”商业区的开业填补了滨江新区商业板块的空缺。

从商业配套不足到日渐繁华 滨江新区离CBD还有多远?

A 变化 商业配套从无到有

“现在已经坐满了,麻烦您等一下。”每到周日中午时分,位于滨江·侨都汇的金宴楼臻品座无虚席,人声鼎沸,等候用餐的客人不在少数。这家金宴楼的新门店自今年6月16日在华盛路开业以来,客流量可以说是超出预期。“每到周末,就会有许多消费者过来喝早茶,到了中午时分会特别忙。”金宴楼一名工作人员说。

该门店所在的滨江·侨都汇,就是此前的保利西街,被蓬江国资收归麾下后,招商工作一直在紧锣密鼓地进行当中。截至目前,包括肯德基、麦当劳、金宴楼、瑞幸咖啡、茶理宜世、赵记传承、大家乐等一系列知名品牌已经确认进驻。其中,金宴楼、瑞幸咖啡、茶理宜世等品牌门店已经率先开门迎客。记者了解到,滨江·侨都汇预计今年下半年开业,将填补华盛路缺乏大型商场的空白。



滨江新区的金宴楼臻品人气旺。

而距离滨江·侨都汇约1公里的买菜易·滨江市集,同样是一幅热闹的景象。6月1日,蓬江区滨江新区华盛路首个肉菜市场——买菜易·滨江市集正式开业,为华盛路周边居民及经营主体营造了一个安全、舒适、便利的购物环境。每天早上,买菜易·滨江市集开门迎客,前来“赶场”的居民络绎不绝,问候声、询价声此起彼伏。据悉,买菜易·滨江市集共引进了66个商家,品类丰富且分区明确,解决了周边居民买菜难的问题。

华盛路的热闹,只是滨江新区商业氛围日益浓厚的一个缩影。去年7月,由江门铁建城建造的滨江地标“湾区之眼”,其一楼商业区便正式试业,成为滨江新区首个开门迎客的商业综合体,填补滨江新区商业板块的空缺。据悉,“湾区之眼”商业区开业当日便刷新了滨江新区商业

单日客流纪录。目前,包括麦当劳、柒哩泰Chilli Thai、霸王茶姬、苏阁鲜果茶、易站便利店等30家知名品牌已签约入驻并陆续开门迎客。其中,奶茶门店霸王茶姬月销量已超过2万杯,苏阁鲜果茶的月销量也超过7000杯。

在“湾区之眼”隔壁,则是同样新开业的老广新意·盛和大酒楼。今年1月,老广新意在滨江新区的首家门店开张,吸引许多市民的关注。自此,滨江新区的居民足不出新区就可以体验“一盅两件”。而更早之前,江门保利皇冠假日酒店的开门迎客,则填补了滨江新区缺乏高端酒店的空白。

根据规划,滨江新区将成为未来的城市CBD。回顾过去,滨江新区自规划阶段起便吸引多家知名房企投资开发,使其成为江门房地产市场的热点区域。据统计,滨江新区已建及在建楼盘达30多个,仅华盛路片区就有18个。随着人口不断聚集,商业需求也逐渐增长,推动滨江新区商业不断发展。

日渐繁荣的,不只是商业。近年来,江门体育中心、会展中心、城市公园、交通路网、中小学及幼儿园等城市配套的快速完善,为滨江新区的未来发展奠定了坚实基础。医疗方面,滨江新区优质医疗资源的建设也在进行中。随着最为缺失的商业板块逐渐补上,滨江新区CBD的雏形已呼之欲出。

B 问题 滨江新区的“成长烦恼”

然而,崭露头角的滨江新区,也有“成长烦恼”。

市民李先生是滨江新区的一名业主。他告诉记者,平时上班的时候,为了方便接送小孩,自己住在滨江新区,但到了周末就会回到位于育德片区的旧房子住。“滨江新区这两年固然发展很快,但不完善的地方还有不少,周末能带小孩逛逛的室内商场比较少,吃饭的地方也少,比起城市CBD还有距离。”李先生说。

李先生所言非虚。近日,记者通过江门日报官方微信公众号开展了一个关于滨江新区的调查,共吸引近2000名江门网友投票。数据显示,超9成网友认为滨江新区与城市CBD的定位还有距离,配套还不完善;仅有约4%的江门网友认为滨江新区已经是城市CBD。

CBD,即中央商务区的英文简称,是指一个城市的核心商业和办公区域。这里通常集中了大量的金融机构、商业活动、企业总部、高端酒店和购物中心等,是一个城市经济发展的重要引擎。

驱车滨江,金融机构的身影难觅,银行网点屈指可数,这直观映射出其在构建商务核心功能上的短板。成熟的CBD,其魅力不仅在于熙熙攘攘的商业,更在于其是金融、法律、咨询等高端服务业的“总部磁场”。反观滨江新区,当前的商业生态仍以餐饮、零售等消费服务为主,甲级写字楼群的稀缺与龙头企业总部的缺失,使其在构建“商务生态链”上,与北新区等成熟区域存在显著落差。

数据显示,北新区已集聚十多家金融机构总部及多家大型企业,其密度与能级远超滨江新区。据不完全统计,以金融机构为例,滨江新区仅有工行、农行等两三家银行网点,而北新区不但银行网点多,更有超10

家银行总部进驻,约占全市银行总部进驻数量的三分之一。

“滨江新区银行网点太少了,我每次办理银行业务都跑到比较远的地方。”柯女士告诉记者,自己的工资卡是建设银行的,但滨江新区没有建设银行的网点,所以自己都得前往位于江侨路的建设银行网点进行办理。

而在发展最快的商业配套方面,滨江新区依旧存在不足。每到夜幕降临,滨江新区的灯火虽然很亮,但与几公里外繁华的北新区,仍形成鲜明对比。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉告诉记者,滨江的商业发展呈现出“点状分布”的态势,尚未形成有机联动。保利大都会等社区商业初具规模,但空置商铺与频繁更替的商户,揭示了业态的不稳定性,华盛路沿线同样如此。尤为明显的是夜间经济的薄弱,当北新区的蓬江万达广场等商圈依然人声鼎沸时,滨江新区的商业区则客流稀疏。

在这背后,是北新区经过长期发展而形成的居住人口结构,而滨江新区仍存在明显的“候鸟现象”——不少购房者将其作为第二居所,周末则返回北新区或老城区生活,导致滨江新区商业难以形成稳定客流。以华盛路为例,据初步估算,华盛路片区的人住率只有3成左右。

致人口流动呈现明显的潮汐现象,工作日白天人口密度甚至不足晚间的一半,这种人口波动直接影响了商业的可持续发展。而从功能定位来看,成熟的CBD需要具备商务办公、金融服务、商业消费、文化娱乐等复合功能。目前滨江新区仍以居住功能为主导,商务办公面积很少,金融服务业态寥寥无几,距离真正的城市中心商务区还有明显差距。

宋旭民还表示,以距离滨江新区最近的北新区为例,该片区不仅拥有成熟的居住功能,还集聚了金融、商务、文化等产业资源。其中,发展大道沿线已形成金融集聚区,吸引银行、保险等机构入驻,日间人口流动均衡。相比之下,滨江新区商务办公面积严重不足。

同样住在滨江新区的李女士则告诉记者,目前滨江新区还没有医院配套,看病就医还是不方便,从滨江新区驾车到距离最近的三甲医院江门市中心医院,至少需要20分钟车程。“如果新医院尽早建成,大家就医可以更加方便。”

C 思考 未来该如何完善?



江门体育中心。

站在华盛路眺望,塔吊林立的工地与日渐繁华的商业街区共同勾勒出新区蓬勃的生命力。虽然存在不足,但滨江新区未来可期。

近段时间,滨江新区动作频频:拟投资2.3亿元的观澜湖综合游乐场项目正在施工当中;滨江悦动体育乐园规划方案获批,将于年内建成开放;潮岸文旅创意综合体商业改建项目的标志性建筑摩天轮乐园计划于今年国庆节开业运营;位于华盛路的贵兴新广场写字楼项目已经封顶。

展望前路,滨江新区的发展蓝图已徐徐铺开。记者了解到,我市将加快滨江新区开发建设,依托滨江新区,强化江门市中心城区引领城市发展的关键地位,规划引导重大发展项目、重大基础设施和高等级公共服务设施等在中心城区集聚和高标准建设,推动滨江新区与大型产业集聚区北组团联动发展;推动滨江新区启动区二期建设,加快推进滨江新区与蓬江大型产业集聚区先行启动区融合发展,建设产城融合示范区、城市高质量发展的中央活力区,加快完善商务会展、总部经济、演艺体育、教育医疗等城市服务功能,推动向北与鹤山融合发展。

基础设施方面,我市将进一步对滨江新区进行完善,推进“五纵五横两环两快”交通网络建设,完善公交、轨道站点接驳,提升新区通达性;公共服务配套方面,将加快滨江新区学校、医院、文化中心等公共服务设施建设,引入优质教育、医疗资源,打造15分钟生活圈。产业集聚发展方面,未来,我市将依托滨江新区科创平台,培育壮大智能家电、新一代信息技术等产业集群,建设“深圳研发+蓬江制造”合作示范基地,打造产城人深度融合的活力新城。

“随着各种配套的逐步兑现,相信入住滨江新区的人会越来越多,生意也会越来越好。我们对滨江新区的未来很有信心。”霸王茶姬蓬江铁建城店店长魏锦涛说。

那么,将滨江新区真正打造成为CBD,需要在哪些方面进行提升?

五邑大学经济管理学院副教授伍锋建议,商业方面,推动保利时光汇等综合体尽快运营,并引入知名品牌,瞄准区域首店、体验店、旗舰店等,打造区域商业标杆,通过政策扶持,吸引连锁超市、高端服饰以及餐饮品牌进驻,提升商业品质;可借鉴广州珠江新城、深圳南山等成熟CBD的经验,规划高端购物中心、特色商业街,满足不同层次的消费需求,如可结合滨水优势,规划特色商业街,如打造“侨味风情街”,系统整合五邑各地特色侨乡文化、非遗技艺、地道美食。业态上,除了餐饮文创,可增设文化博物馆、特色手作工坊等,强化沉浸式体验与文化认同感。同时,要大力发展夜间经济,打造夜市、步行街,支持“外摆经济”的规范化、美化,引入潮流玩、livehouse等,吸引年轻人消费。

产业方面,要强化产业导入,实现“以产促城”,重点吸引生产性服务业,如工业设计、检验检测认证、专业咨询等,依托江门制造业基础形成特色产业集聚,重点培育文创产业,利用侨乡文化资源打造文创园区,吸引年轻人。同时,积极规划企业总部基地,吸引本土龙头企业、金融机构设立区域总部;可设立“滨江新区企业服务中心”,推行“一窗通办”服务模式,为重点项目开辟绿色通道。在财政支持方面,可设立滨江新区发展基金,对入驻的优质企业给予落户奖励。加强与国际知名体育赛事、文化活动的合作,引入高端赛事、展览等,提高滨江新区的国际知名度与影响力。

广州大学教授、房地产研究所所长陈琳则建议,可划定“湾区之眼—河滨新路”为夜间经济示范区,延长餐饮、娱乐场所营业时间,策划“滨江夜市”活动。在大型居住区推广“15分钟生活圈”,每个社区配置便民服务中心(含银行网点、社区食堂等),试点“社区规划师”制度,让居民参与公共空间设计。

宋旭民表示,北新区用了20年时间,从一片荒地成长为城市中心。目前滨江新区才发展了10多年,还需要多点培育,未来5年将是关键窗口期。随着商业、产业、交通的逐步完善,滨江新区有望缩小与北新区的差距,最终实现从“新城”到“中心”的蜕变。

正如宋旭民所言,给滨江新区以时间,它必还城市以惊喜。滨江新区的故事,才刚刚翻到精彩的篇章。

专家声音

滨江新区的发展需要政府、企业和市民三方协同推进。政府要当好“规划师”,加快编制新区专项规划,设立企业发展专项资金,对重点商业项目给予现金落户奖励,并优化项目审批流程。企业要成为“城市运营商”,开发商需注重商业配套建设,积极打造复合型商业综合体,零售企业应创新经营模式,引入首店经济等新业态。市民则要积极参与新区建设,通过社区议事会等方式反映生活需求,共同培育消费习惯。通过多方协作,力争5年内将滨江新区打造成为商业繁荣、宜居宜业的城市新中心。

随着这些措施的落地,预计滨江新区将逐步从商业繁荣迈向功能复合的成熟CBD阶段。未来的滨江新区,不仅要有鳞次栉比的高楼大厦,更应成为汇聚人才、资金流、信息流的区域中核,真正担起江门城市新核心的历史使命。

——广州大学教授、房地产研究所所长陈琳

发展滨江新区,提升人口黏性是关键。要进一步完善菜市场、医疗等公共服务,增强居民安居意愿。进一步优化社区商业,提供便捷的日常消费选择,减少滨江居民对老城区的依赖。比如医疗配套方面,可开通从滨江新区住宅区到公交专线,方便本地居民就医。同时,可通过引资等方式,盘活各个项目,有关部门可以积极走出去进行招商引资,也可以通过多种途径对项目进行招商宣传。

——五邑大学经济管理学院副教授伍锋



华盛路片区楼盘扎堆。