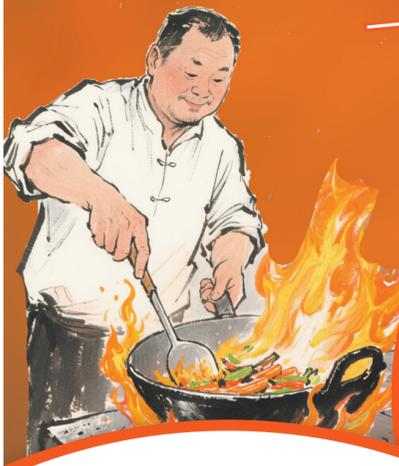


如何烧旺人间烟火? ——揭秘江门市区商业繁华街区的发展密码



街区是城市基本的单元，也是实体经济直观、富有生命力的展现舞台。袅袅升腾的晨间炊烟、午后涌动的人潮、深夜里依旧明亮的店铺灯火，这些鲜活的日常场景，不仅承载着市井生活的温度，更折射出一座城市消费活力的脉动与经济运行的韧性。

今年2月，市委十四届八次全会暨全市高质量发展大会提出，大力构建优质高效的现代服务业新体系，激活经济发展新动能。其中，更要大力发展现代生活性服务业，满足人民群众高品质多样化需求。

城市的活力在街区，商业发展的密码也在街区。针对江门市区不同街区的商业发展、人气指数“冰火两重天”的现状，近期，记者深入市区多个代表性商业繁华街区展开调研，以资借鉴。从新兴商圈的蓬勃蜕变，到传统老街的守正创新；从多元消费群体支撑的商业生态，到敏锐响应市场变化的业态升级，这些街区不仅是城市发展的微观缩影，更在每一次探索与转型中，为提振消费，更好满足群众对美好生活的向往提供了宝贵的实践样本与路径。

文图 江门日报记者 陈倩婷 傅雅蓉

永盛路 多元消费群体错峰聚集

走进永盛路，浓郁的烟火气息扑面而来。道路两旁，餐饮店、便利店、药店、旅馆、汽车美容店等商铺林立，穿工装的工人、拎菜篮的居民、喝奶茶的学生穿梭其中，构成江门鲜活的“市井图鉴”。

夜晚的永盛路最热闹。一路上，开了二三十家宵夜店，店里密密麻坐满了食客。妙勺碰撞的叮当声、食客的谈笑风生、酒杯的碰撞声，此起彼伏。从傍晚开始，一波又一波食客涌来，直到深夜，这里的人气依旧旺盛。

永盛路的红火源于多元消费群体的错峰聚集。这里以及附近有学校、工厂、批发市场以及新旧小区，工人、学生、居民构成了稳定的消费群。多元人群的错峰消费，让永盛路从早午餐到宵夜都能维持基本客流。更关键的是，亲民的价格满足了不同人群的消费需求：15元的快餐能填饱打工者的肚子，9.9元的柠檬茶成为学生消费的日常。

“新江门人”胡小姐来自湖南，早年在永盛路一家生鲜配送公司上班。为了方便工作，她还在附近新建的小区买了房子。去年，她在永盛路开了一家椒盐湘菜馆，实现在“家门口”创业。“做餐饮要

的就是烟火气，这里餐饮比较聚集，能互相引流。”胡小姐告诉记者，为了积聚人气，店里推出了团购和代金券优惠活动，“永盛路的人气比其他街区还是要旺些，开店以来能维持盈亏平衡，只要控制好成本，总会有机会的。”

一咖啡店店主詹先生也是附近小区的业主，他在永盛路开店已经超过10年。“2017年至2019年是永盛路的黄金时期，咖啡店一天营业额能有五六千元，当时店里请了3个员工轮流看店。”詹先生告诉记者，他在咖啡店旁还开了一家汽车美容店，车主在等待爱车养护时，常会进店点杯咖啡消磨时间。不过，近年来，随着永盛路一些工厂外迁，外来工人减少，对街店铺的生意也有一定影响。

永盛路的生命力，从不是依赖一种浪潮，而是源于无数人在这扎根、相守，就像那些亮到深夜的路灯，或许不如从前明亮，却始终在江门的夜色里，守着一份滚烫的人间烟火。



永盛路拥有稳定的消费圈层。

江华路 凭借独特优势与持续转型续写繁荣新篇

在江门的版图图中，江华路宛如一颗璀璨明珠，历经岁月磨砺，始终散发着迷人的商业魅力。回溯往昔，江华路的兴盛与江门城市发展紧密相连。早在上世纪90年代，江华路一带便高楼林立，居民如织，为商业繁荣筑牢根基，而这也成了江华路“崛起”的关键契机。彼时的江华路，店铺鳞次栉比，业态丰富多元，服装、日用品琳琅满目，永利商场、商业城(后转型为电脑城)以及恒发家电等大型家电城相继扎根，逐步形成集聚效应，成为江华路的一张名片。

时光流转，江门城市发展重心逐渐北移，江门大融城、江门万达广场商圈熠熠生辉。然而，江华路并未在时代浪潮中黯淡，反而凭借独特优势与持续转型，续写着繁荣新篇。

漫步江华路，许多家电老店已在此坚守30余载，恒发家电、华友电器便是其中的代表。它们凭借深厚的品牌底蕴与良好口碑，在本地消费者心中占据重要地位。即便面对电商冲击，这些老店依旧稳如泰山。“我们品牌深入人心，生意一直比较稳定，本地消费者对我们信赖有加。”恒发家电售后部主管何德添告诉记者，线下购买家电在售后、安

装等方面的优势显著，能让消费者免去网购的后顾之忧，这也是许多江门新老市民仍然习惯来江华路选购家电的原因。

如今的江华路，在传承传统优势的同时，积极拥抱市场变化，推动业态转型升级。曾经以服装、家电为主的业态格局，逐渐向社区生活服务业转变。在这里，家电销售店依旧品类齐全，满足居民家电购置需求；快餐店、糖水店、面包店、药店等生活服务店星罗棋布，为周边居民带来便捷生活体验。“现在住在这里太方便了，一日三餐不用愁，生活用品也能轻松买到。”刚从一家糖水店品尝完一碗冰镇绿豆沙的江华路居民业盛满脸笑意地说道。

不仅如此，江华路周边学校众多，这里的小吃店香气四溢，小服装店物美价廉，满足了学生群体与年轻逛街族的消费需求。“我和朋友们每隔一段时间就会来这里逛街，总能找到一些新店，虽然江华路是一条老街，但总能给我们提供源源不断的新鲜感，这让我们很惊喜，也成了我们聚会的常驻地。”今年23岁的市民汪子涵说。

为了进一步激发消费活力，江华路还不时举办主题活动。例如在炎炎夏日，举办清凉美食节，汇聚各地特色小吃，设置美食打卡点，吸引众多市民前来品尝、拍照分享；在传统节假日期间，开展民俗文化节市集，邀请民间手工艺人现场展示剪纸、糖画等技艺，售卖特色手工艺品，让消费者在购物之余，感受传统文化魅力。



许多家电老店已在江华路坚守30余载。

专家观点

广东省中教科文教育科技研究院 院长黄力泓： 构建多元共生生态体系

在城市更新进程中，老旧街区的活化始终是绕不开的课题。江门在这一领域的实践，给出了极具参考价值的答案——旧街区的活力重生，关键在于大规模推倒重建，而在于“以旧生新”的精细修缮，核心是守护烟火气的同时，构建多元共生的生态体系。

江门的实践深刻诠释了“留住烟火气”的本质：不铲平承载城市记忆的建筑肌理，而是以绣花般的精细手法进行修

缮，让居民的日常起居与新兴年轻业态自然融合。真正有魅力的街区，从来不是千篇一律的商业模板，而是能容纳生活褶皱、承载多元生活方式的“共生体”。

老旧街区活化，非物理翻新，而是应进行“多元共生机制”的再造：其一，保留“烟火根基”。通过“产权自持+居民入股”的模式，为凉茶铺等承载本地生活记忆的原味小店提供生存保障，从根源上杜绝商业置换性驱逐，守住街区的生活

底色；其二，打造“动态引擎”。有针对性地嵌入陶艺工坊等青年创客空间，但严格限定需围绕本地文化主题展开，避免与街区基因脱节的“悬浮业态”，为街区注入年轻活力的同时，延续文化脉络；其三，建设“循环生态”。借助数据平台打通游客消费与居民需求的链接，例如让奶茶店等新兴业态的流水反哺巷道保洁等公共服务升级，形成业态、居民、游客三方共赢的良性循环。

江门职业技术学院教授宋旭民：既要守好民生底色，更要突破规模瓶颈

江门城区内不同时期发展起来的商业街区，之所以能在岁月变迁中保持活力、历久弥新，核心在于精准锚定“服务周边市民生活需求”的根本定位。这些街区深度融入城市日常生活场景，既满足了居民购物、消费、社交的基础需求，又在长期发展中沉淀为承载城市发展脉络的“年轮”。

然而，城市发展不能仅停留在“满足小范围生活需要”的层面，培育具有更大辐射力、更强影响力的标杆性消费场所，是江门突破城市消费能级、提升区域竞争力的关键突破口。从周边城市的成功实践中可获重要启示：以佛山某旧工业厂房为例，其历经20余年持续培育，最终成长为全国十大夜经济街区，“长期主义”与“持续深耕”是其成功的核心秘诀——始终围绕夜经济主题深化业态、优化体验，不因短期困难或规划调整而中断发展进程，最终实现从“旧厂房”到“全国标杆”的蜕变。

从长远来看，江门要推动街区经济实现从“民生型”到“标杆型”的跨越，需在两方面发力：一是要珍视现有民生街区的价值，在城市更新中做好保护与传承，避免因盲目开发破坏其与市民生活的共生关系；二是要建立“长期培育+稳定规划”的发展机制，针对夜经济等潜力领域，明确长期发展目标，制定科学的规划与扶持政策，杜绝“短期培育、频繁折腾”的短视行为，让优质消费项目能“扎下根、活下去、长得大”。

从长远来看，江门要推动街区经济实现从“民生型”到“标杆型”的跨越，需在两方面发力：一是要珍视现有民生街区的价值，在城市更新中做好保护与传承，避免因盲目开发破坏其与市民生活的共生关系；二是要建立“长期培育+稳定规划”的发展机制，针对夜经济等潜力领域，明确长期发展目标，制定科学的规划与扶持政策，杜绝“短期培育、频繁折腾”的短视行为，让优质消费项目能“扎下根、活下去、长得大”。

育德街 从“服装街”到“生活港”

清晨7点的育德街，早已被包子铺的蒸气与早餐店的吆喝声唤醒。穿着校服的学生攥着零钱走进便利店，提着菜篮的阿姨在生鲜摊位前仔细挑选，这条藏在江门北新区的商业街区，用30年不变的烟火气，书写了属于自己的兴旺故事。

20世纪初，北新区从农田荒地逐渐蜕变为新兴居住区。1995年前后，怡福地产在这片崛起的土地上，规划建设了第一条规模化商业街区——育德街。不同于当时老城区传统的临街商铺，育德街从诞生之初就带着“服务居民区”的清晰定位：周边怡福花园、育德花园等小区陆续建成入住，短短几年间，近万名居民在此扎根，为这条街带来了最初的人气与商机。

育德街的“起点”，是当时江门少有的“服装街”。“2001年我刚到江门工作，第一次来育德街，两边全是服装店，有好几家店还是广州过来的连锁品牌，款式比老城区的店铺新潮多了。”在江门工作生活20余年的市民周德辉回忆，那时每到周末，年轻姑娘们便聚集于此，在育德街的服装店间穿梭挑选。随着2000年益华百货开业，周边公交线路、银行网点逐步完善，育德街的辐射范围进一步扩大，不仅是服装消费、购物、餐饮等业态也开始在此聚集。

但单一的服装业态，终究难以满足居民日益多元的生活需求。2010年后，育德街悄然开启转型：原本卖女装的店铺，有的改造成了社区餐馆，主打家常小炒；曾经的童装店，变成了提供干洗、按摩修脚的便民小店。

后来，逸豪酒店的开业与迎宾路商圈的成熟，更给育德街带来了新的发展机遇。以逸豪酒店为核心，沿迎宾路向东延伸至育德街的区域，逐渐形成了“大型商业体+社区商业街”的互补格局：市民在当时的益华百货、逸豪酒店消费后，常会顺道来育德街体验接地气的美食；周边写字楼的上班族，也会在午休时来这里的咖啡馆、简餐店解决午餐。这种“高端商业+社区便民”的联动，让育德街在激烈的商业竞争中站稳了脚跟。



育德街临街商铺众多。

这几年，育德街临街商铺更是热闹非凡，各种课外兴趣班、课后午托班几乎占据了二楼商铺。“许多家长把孩子送过来上课后，自己则在附近逛街，进一步带旺了整条街。”在育德街附近生活近十年并一直在临街店铺工作的居民章曼玉告诉记者。

如今走进育德街，不到500米的路程上，既有卖新鲜蔬菜的市场，也有24小时营业的便利店，还有深受居民喜爱的老字号茶餐厅。从最初琳琅满目的“服装街”，到如今丰富多样的小店群，育德街的30年，是江门城市发展的一个缩影：它紧跟居民需求的变化调整业态，在面临难题时主动寻求突破，用“接地气”的服务留住了人气。这条充满烟火气的老街，或许没有新一代繁华商圈的耀眼光芒，却用日复一日的兴旺，成为江门人心中温暖的“生活港”。

江侨路 繁荣商业与美好生活的双向奔赴

路一路走去，海逸新天地、乐盈里、蒲葵世界商街、高尔夫商街等依次铺展，餐饮、教育、美发、服装、超市等业态一应俱全，形成浓厚的商业氛围。如今，江侨路的居民在“家门口”就能解决生活需求，激发周边消费活力。

“江侨路有稳定的客群是其发展商业的基础。”乐盈里负责人雷承松分析，江侨路的小区多为已入住十余年的成熟社区，业主有一定的消费能力且有稳定的消费习惯，对比滨江新区“人口未聚、商业难兴”的困境，江侨路已形成稳定的消费圈。

然而，江侨路的转身，也并非一帆风顺。雷承松坦言，如今繁荣的乐盈里，曾经也面临着“招租困难、行人寥寥”的困境。“商圈刚起步时，引进的商家质量参差不齐，与周边居民的消费需求并不相符。”雷承松进一步分析，江侨路的住户以年轻家庭为主，对生活品质有着明确追求，引入真正契合社区气质的优质品牌是关键。

2021年，乐盈里引进专业团队，实现“管理、招商、运营”一体化，并瞄准“家庭消费”需求，以教培为

核心支点开展招商，陆续引进莱德队长、星火教育、大家乐、肯德基等知名连锁品牌，以及泰象里、METOM、K.S发型等本土新晋网红品牌，撬动全链条消费。“孩子在这里上课两小时，家长能完成喝咖啡、做美甲、吃饭等一站式愉悦体验，增加消费者黏性，既聚人气又促消费。”雷承松介绍道。

人气聚起来、商气汇起来。消费者与商家的双向奔赴，形成了良性的商业循环，如今，江侨路已成为江门北新区最具活力的消费地标之一。在海逸新天地美食街经营餐饮店的店主李女士，见证了江侨路的繁华变迁。“8年前来的时候，周边很多店铺都是空着的，现在随着商圈人气越来越旺，铺子也多了起来，现在在这里成了江门上档次的商业街，很多年轻人从旧城区也过来吃宵夜。”李女士说。

从清晨的早餐店，到晚上的宵夜档；从日常买菜超市，到周末的电影院，江侨路的热潮，在24小时的流转中从未间断。这里，不只是商业的集群，更是一座城市对“美好生活”最朴素的应答。



江侨路的蝶变，与江门的腾飞密切相关。