

江海
区龙溪湖
楼市板块
的进阶与突围

一片湖撬动一个板块



龙溪湖周边环境优美。 陈俊锋 摄

从零到四

龙溪湖楼市板块蝶变



龙溪湖片区教育配套逐步落地。图为江海区景贤实验学校龙溪湖校区。 陈俊锋 摄

眼下正值盛夏，龙溪湖畔绿意盎然，湖面碧波荡漾。驱车行驶在龙溪湖周边的楼盘之间，崭新的高楼与湖光绿景交相辉映。“以前这里还是一片荒地，旁边都是厂房，谁能想到现在变成这个样子！”住在这里的业主陈姨告诉记者，8年前这里晚上路灯都没几盏，如今逐渐热闹起来了。

龙溪湖的蝶变，始于2016年。当时，江门高新区与华夏幸福签署合作协议，高新产业新城的建设大幕拉开，龙溪湖被定位为片区核心生态公园。2018年元旦，龙溪湖公园正式开园，这个绿化面积近10万平方米的湿地公园，以“一湖、两环、六园”的格局铺开，像一枚绿色印章盖在了高新产业新城的版图上。

龙溪湖公园所处的地方，原来只是一片普通的湖畔绿化带，难以吸引人们的眼光。经过精心的景观改造，摇身一变成为了集娱乐、

休闲与健身于一体的新型生态公园。这一转变，不仅为周边的市民们带来了全新的休闲体验，更带来了居住的价值。

2018年5月，片区首个楼盘江悦城·公园里正式开盘，首批推出90—128平方米洋房产品，致力于打造江门代表性的宜居社区。其后，随着龙溪湖·阅读中心对外开放，广东江门幼儿师范高等专科学校开学，片区的公共配套不断加速落地。

2021年，片区迎来第二个楼盘——力高嘉宏·君逸府。项目毗邻龙溪湖公园，主推刚需户型。一年后，华龙翠苑开盘入市，主打89—110平方米的户型，也是现时片区价格门槛最低的在售项目，楼市板块开始热闹起来了。当地的销售顾问表示：“附近就是江海区景贤实验学校龙溪湖校区，不少家长是冲着学区来的，这价格在江海区都算是洼地了。”

今年，最大的变化出现了——5月18日，

观江海·龙溪书院营销中心正式开放。这是江海区第一个纯4.0高端住宅项目，由江门高新区直属国企——江门高新投资发展集团有限公司打造。记者在现场看到，215平方米的环幕大中层样板间里，约8.2米的观景横厅直面龙溪湖，270°的视野将万亩湖光尽收眼底。项目还配套建设下沉式高端会所，内设健身房、瑜伽室、棋牌室等主题空间。

从零到四。至此，龙溪湖楼市板块已有4个楼盘相继落成。

业内人士表示，龙溪湖作为江海高新产城融合的核心板块，依托国家级安全应急产业园的核心赋能，汇聚了大批龙头高新企业与企业总部落地深耕，吸引了大量企业主、企业高管、金融从业者、院校管理层等高净值客群定居于此。当前片区楼市以刚需住宅产品为主，纯粹的高端改善品质大盘稀缺，高端人居的市场缺口十分明显，观江海·龙溪书院精准“卡位”板块短板，填补了区域高端改善住宅的空白。

观江海·龙溪书院一名销售人员表示，凭借差异化的高端定位与产品优势，项目自入市以来稳居江海区改善红盘行列。营销中心开放首周，项目网签销量便登顶江海区住宅榜首，首开140套改善型房源快速去化，其中湖景中大户型产品最受市场青睐。

至此，龙溪湖楼市板块已有四大楼盘林立，产品从小户型、大平层到别墅应有尽有。目前在售的项目为华龙翠苑和观江海·龙溪书院，前者每平方米“6字头”起的价格，可以满足刚需需求，后者每平方米1万元起的价格，致力于迎合追求生活改善的消费者。

美智地产市场研究中心总监张镇兰分析，龙溪湖片区作为江海区高新产业新城的核心组团，近年来逐渐从产业高地向宜居新城过渡。住宅方面，产品结构出现

明显调整，改善型产品比重上升。回顾片区楼市发展，早期以江悦城·公园里为代表，主打刚需产品，力高嘉宏·君逸府定位类似，华龙翠苑延续该路线。而今年亮相的观江海·龙溪书院则实现了产品的迭代升级，定位江海区首个纯4.0标准住宅，主推126—215平方米的改善户型，首开期间网签表现在区域内较为突出，吸引了一部分此前未被满足的改善需求。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞则指出，龙溪湖片区依托江门国家级安全应急产业园，稳定吸引购房需求，不再完全依赖中山古镇的外溢客群，本土产业刚需、改善客群成为购房主力，推动购房逻辑从“低价跨城置业”向“就地安居”转变。同时，片区教育配套逐步补齐，江海区景贤实验学校龙溪湖校区已开学、江海一中开工建设；生态文体逐渐成型，龙溪湖公园、龙溪湖·阅读中心、江海区科技馆等相继落地；医疗商业加速落地，市中心医院新院即将落成、江海新天地商业体即将开业。由于配套质变，居住属性大幅提升。楼市产品从刚需扎堆到高低分层，今年更有观江海·龙溪书院的入市，覆盖刚需、置换改善、高端定居等需求，人居档次明显提升。



龙溪湖·阅读中心为片区带来文化氛围。 郭永乐 摄

不足之处

存在阶段性配套短板

毫无疑问，龙溪湖片区的蜕变令人欣喜，但记者在实地走访中，发现其中依旧存在不足之处。

昨日，记者来到龙溪湖片区，发现江悦城·公园里、力高嘉宏·君逸府等楼盘虽然大部分房子已经交付入住，但楼下商铺却寥寥无几，只有一两家便利店开门迎客，大部分商铺处于空置状态。已入住的业主李女士对记者说：“平时买菜吃饭，还是得开车出去。说句不好听的，晚上想吃碗馄饨都找不到地方，商业配套还是缺乏。”在力高嘉宏·君逸府楼下经营便利店的一名女士也说，住在这里确实不方便，买菜都得去远一点的地方。至于便利店日常的生意，该女士也摇头表示并不好，平时前来买东西的人并不多。当地在售楼盘的一名销售人员也坦言，现在片区商业配套确实缺乏，想逛逛商场，要么驱车到江海万达，要么去近一点的江海新天地，但至少也要花费13分钟。

谢慕贞指出，现阶段龙溪湖片区商业配套落地不足，缺少大型商业综合体，亲子消费、休闲观影、品牌购物仍要驱车前往江海万达，

同时商铺空置率偏高，夜间街区烟火气不足，成熟居住氛围成形较慢。

张镇兰认为，目前龙溪湖片区尚处于开发建设期，配套兑现存在时间差。周边住宅项目都是近年来才开始逐渐交付，片区生活便利度不足，导致部分业主收房但不入住，选择等配套成熟后再搬入。另外，在前期的购买人群中，有不少是外溢和投资客群——当时的项目凭借价格差，吸引了部分来自中山古镇等江门周边地区的购房者关注。这类购房者多以投资为主，短期内不会入住，拉低了实际入住率。不过，随着配套逐步完善，产业持续导入，目前片区入住率较早期已经有了不少提升。

此外，记者在走访时发现，虽然片区主干道宽敞整洁，但公交线路覆盖不足，站点间距较大，深入龙溪湖核心居住区的微循环线路仍然缺乏。一位在江海区工作的年轻人对记者说：“我每天上下班只能开车，公交

发展思考

四大维度精准提质

未来应该如何进一步完善？

杨东卉建议，结合板块现状与发展规划，可从商业、交通、民生配套、居住氛围四大维度精准提质，加速成熟落地。首先是补齐商业短板，加速推进环湖大型商业综合体、便民生鲜市场落地投用，完善日常购物、餐饮、休闲等基础消费配套设施，全方位提升生活便利度；其次是优化交通体系，加密片区公交线路、增设环湖便民接驳线路，打通公共出行壁垒，构建完善的公共交通网络；再次是提速民生配套，加快新建高中、大型

医院的建设与交付进度，尽早兑现优质教育、医疗核心资源，夯实板块宜居底色。“此外，还可以深耕居住氛围，优化片区空间规划，加宽产业园与住宅之间的绿化隔离带，提升居住静谧度与舒适度；常态化举办环湖社群文体活动，快速培育成熟、纯粹的高端居住氛围。”

张镇兰表示，可以在龙溪湖公园周边完善社区商业设施，引入生鲜超市、餐饮、药店、便利店等日常业态，同时推动片区内规划的商业项目、农贸市场等尽快落地，逐步改善15分钟生活圈的便利度。建议在公园周边逐步引入更多文化、休闲功能，丰富居民活动空间，增强片区的公共生活氛围。

谢慕贞建议，短期内，片区可以激活社区商业，引入连锁生鲜超市、早教培训、餐饮、休闲健身等，盘活沿街商铺；长期考虑的话可以加速大型商业综合体开业运营，引入影院、大型商超、亲子综合体，打造片区大型集中商业中心。同时，公共民生配套可以逐步补齐，依

托新建学校，加快推进公立幼儿园、社区托育中心、课后托管站点的落地，解决当地家庭教育几难题，提升居住便利性与幸福感。

对于龙溪湖片区楼市的未来发展，在售楼盘充满信心。在他们看来，龙溪湖是江海产城一体化发展的核心载体，楼市板块发展潜力扎实且巨大。一方面，国家级产业持续落地扩容，不断导入高净值就业、居住人群，为楼市提供稳定、持续的高端购房需求支撑，置业基本面稳固。另一方面，片区配套持续迭代完善，目前已配齐从幼儿园至高中的全阶段公办优质教育资源，坐拥千亩稀缺原生湖景，生态宜居优势突出。“从土地规划来看，板块后续出让地块均规划为低密度的改善型住宅，居住属性持续强化。在楼市分化的大趋势下，龙溪湖楼市板块兼具生态、教育、产业多重优势，自住舒适度较高。同时，二手房流通性与房产保值增值能力显著优于其他片区，长期发展前景可期。”杨东卉表示。



江门地产人居环境调查报告

说起时下备受瞩目的楼市板块，江海区龙溪湖片区无疑是其中之一。今年5月，江海区首个纯4.0高端住宅项目——观江海·龙溪书院落户于此，由此得到消费者的关注。

沿着江海区南山路行驶，龙溪湖公园波光潋滟，湖畔高楼错落有致，环湖绿道上跑步、遛娃、散步的市民络绎不绝。自2018年龙溪湖公园开园至今，这里从一片产业配套的“留白地”，蜕变为高楼林立、生态宜居的楼市板块，吸引了一批又一批市民来此安居落户。

湖兴，城旺。2018年元旦，龙溪湖公园正式开园，龙溪湖楼市板块从此有了自己的“生态心脏”；2020年，龙溪湖·阅读中心对外开放；2024年，江海区景贤实验学校龙溪湖校区正式启用；今年，江海区首个纯4.0高端住宅项目开放。如今，这里坐拥千亩湖景、全龄教育资源和不断兑现的产业配套，成为江海区最受关注的楼市板块之一。

然而，随着板块的快速扩张，新的考验来了：商业配套“最后一公里”尚未打通、公共交通覆盖不足、楼盘入住率爬坡缓慢……接下来，龙溪湖楼市板块该如何进阶与突围？

文/图 江门日报记者 陆沿任(除署名外)



目前，不少楼盘的商铺尚处于空置状态。



观江海·龙溪书院以高品质产品迎合改善型消费者的需求。