



双龙板块如何『再跃新阶』？

从城中村到城市核心居住区

说起时下江门楼市关注度较高的板块，蓬江区双龙板块无疑是绕不开的一个。今年4月，双龙板块迎来了一个全新的住宅项目——江发·臻珑府正式开盘，吸引许多市民的目光。

沿着双龙大道行驶，两旁高楼林立，凤山水岸、骏景湾品峰、岭南印象等成熟小区鳞次栉比，便利店、生鲜超市、茶楼一应俱全，路上车流不断、行人如织。从2007年建设起步，再到如今成为蓬江区核心地段的成熟商住板块，双龙板块花费近20年时间完成了一场从城乡接合部到城市核心居住区的蜕变。然而，随着板块开发接近饱和、新房供应一度断档，新的考验也随之而来：产品迭代如何破局、商业配套如何提质升级……在楼市深度调整的背景下，这个“老牌”核心板块该如何“再跃新阶”？

文/图 江门日报记者 陆沿任(除署名外)

蝶变之路 从农田到广厦

眼下正值盛夏，双龙大道两旁绿树成荫，道路宽敞整洁。驱车行驶在板块内的里村大道、胜利北路，崭新的高楼与成熟的小区交相辉映。“10多年前这里到处是农田和村屋，谁能想到现在变成了这么热闹的地方！”住在这里的老街坊陈伯告诉记者，当年里村还是典型的城中村，路窄房旧，如今已经大变样。

双龙板块的蝶变，始于2007年。当时，城市发展不断向北拓展，双龙板块成为北扩的“先锋军”。2008年，一场浩荡的旧改风潮直卷双龙——里村率先拉开双龙板块三旧改造大幕，数百亩旧改地吸引了一众有实力的房企进驻开发。此后几年，胜利北路、里村大道等多条道路相继建成，双龙的交通路网逐



双龙板块商超配套完善，人气很旺。

步完善。

2015年，省一级学校农林小学落户双龙板块，后来改名为蓬江区农林双朗小学。教育资源从无到有、从弱到强，成为板块价值跃升的关键一步。“蓬江区农林双朗小学落地后，周边房价随之上涨，很多家长冲着这里的教育资源过来看房。”一位当地资深地产人士回忆道。

随后，双龙板块迎来新一轮开发热潮。万科等品牌房企相继入驻，板块从本土房企“唱主角”走向品牌房企“抢滩”的新阶段。凤山水岸二期、骏景湾品峰、岭南印象等项目陆续入市，产品类型从刚需小户型到改善大平层不断丰富。

与此同时，板块配套持续完善。早在2013年，双龙板

块第一家大型超市便已开业。随着住宅扎堆，居住氛围不断浓厚，片区内诸多商业陆续涌来，前有凤山水岸、帝豪尚品汇等项目带来的商业配套，后有江门义乌小商品批发城、大昌里村店、永利超市光耀店、天天市集、肉菜市场、光耀广场的投入使用，再加上农林双朗小学、里仁小学等多所公办学校满足了当地的教育需求，江門市妇幼保健院也来到了双龙板块，可以说是商业、医疗、教育一应俱全。“因为配套成熟，这里居住人群密集，入住率高，生活气息浓厚。”嘉毅地产总经理邓桐棠表示。

然而，随着板块开发日趋成熟，可供开发的土地资源日益稀缺。近年来，双龙板块久无新品推出，住宅库存一度告急，二手房成为市场主力。“前两年想在双龙买新房，基本没什么选择，只能看二手房。”一位近期在双龙板块购房的市民告诉记者。

转机出现在2024年。当年9月，江門市和兴置业发展有限公司以总价约1.3亿元竞得双龙板块的一宗地块。今年4月，江发·臻珑府正式开盘，项目规划4栋17层，2栋32层，合计252户，全南向对流一字楼，是双龙板块首个4.0楼盘。从产品定位来看，江发·臻珑府瞄准的是板块内积压已久的改善型需求。为此，短短开盘一月内便认购达59套，创

下了“月光盘”的市场佳绩。除了江发·臻珑府，双龙板块未来还会有主打墅居产品的项目面世，进一步丰富居住选择。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示，双龙板块经过多年的发展，已从当年的城郊地带蜕变为城市核心居住区之一。目前，板块配套相对成熟，居住氛围比较浓厚，新楼盘的入市填补了改善型产品的空白，为有置换需求的购房者提供了新选择。

现实之困 成熟之下的短板

然而，繁华之下，双龙板块的短板犹存。

业内人士告诉记者，首先是“新房荒”下的供需失衡，这也是双龙板块当前最突出的一个矛盾。近年来，板块内没有纯新盘入市，住宅库存见底。截至目前，整个双龙板块在售的一手住宅项目仅有江发·臻珑府，改善型需求积压已久，有置换需求的市民在板块内几乎“无从下手”。“想换个大点的房子，看了半年，除了江发·臻珑府选择并不多，连比较的机会都没有。”一位骏景湾品峰的业主无奈地说。供需的失衡，不仅压缩了购房者的选择空间，也在客观上推高了二手房的议价底气，形成“新房买不到、二手房价降不了”的局面。

与此同时，板块内的楼盘多建于2018年前，虽入住率高、生活氛围浓厚，但当时流行的户型设计

与当下的居住理念已有不小的差距，无架空层泛会所、智能化配置缺失、户型面宽不足等问题普遍存在。“我们小区2016年交楼，当时算不错了，但看了现在的新楼盘，标配的空中花园、人脸识别、风雨连廊等，我们这里一样都没有。”双龙板块一位业主告诉记者。这种代际差距直接拉低了板块内二手房的产品竞争力，也让有改善意愿的居民陷入难以“卖旧买新”的尴尬。

张镇兰表示，尽管配套相对成熟，但双龙板块在城市界面、商业能级等方面仍有待改善。城市界面存在断层，虽然主干道沿线形象较好，但内部仍夹杂着部分老旧小区，商业能级和业态丰富度与汇悦大融城、蓬江万达广场等核心商圈相比仍有差距。

邓桐棠也提到，双龙板块商业配套“大而不强”，虽然拥有帝豪尚品汇广场、光耀广场等商场，可满足基础需求，但缺少一个真正意义上的一站式大型商业综合体，难以提升商业氛围档次。当地居民如果想逛品牌零售店、体验亲子娱乐，仍要驱车前往汇悦大融城或健威广场。同时，双龙板块规划基本定型，后续可出让的住宅用地极为有限，“增量故事”几近讲完，发展的重心必须转向存量空间。此外，部分楼龄超过10年的小区，物业服务



除了江发·臻珑府，想在双龙板块满足改善需求的居民目前的选择并不多。

参差不齐、外墙瓷砖老化、停车位严重不足等问题开始浮出水面，也缺乏大型运动设施，如足球场、篮球场等。如何在有限的空间里做好“绣花功夫”，是双龙板块“再跃新阶”必须跨越的门槛。

破题之策 从三大维度进一步提质升级

那么，双龙板块未来应该如何进一步提质升级？记者采访了多位业内人士，从产品迭代、商业升级、城市更新三个维度提出了建议。

江門市房地产行业协会相

关负责人表示，双龙板块基础商业配套较为完善，拥有凤山商业街、帝豪尚品汇广场、光耀广场等商业设施，但距离大型商业综合体仍需一定的车程，建议引进更高级别的商业业态，丰富餐饮、休闲、文化等消费场景，让居民在“家门口”就能享受一站式的高品质消费体验。同时，双龙板块已拥有农林双朗小学、广东中加柏仁学校等教育资源，但仍有进一步的提升空间，建议引入更多优质教育品牌，打造从幼儿园到中学的完整教育链条。教育资源的持续优化，既是回应居民核心关切，也能显著提升板块的长期居住价值和市场吸引力。此外，当前购房需求已从“有房住”转向“住好房”，建议区域内房企积极响应政策导向，持续推动第四代住宅与“未来社区”深度融合，在绿色、舒适、智慧、安全等维度不断突破，以产品力升级引领片区价值提升。

另有业内人士指出，双龙板块作为蓬江区较早开发的成熟板块，存量住宅只满足当时的需求，与当前市场主流需求存在代际差距。“现在的购房者不仅关注地段和价格，更关注户型设计、社区品质、智能化配置。”



双龙板块未来的发展重心应从“增量扩张”转向“存量提质”。 陈俊锋摄

他建议，新建项目应瞄准改善型需求，以低密度、高品质、智能化的产品定位实现差异化竞争。同时，存量小区可通过加装电梯、优化绿化、升级智能化门禁等方式提升居住品质。

邓桐棠则提到，双龙板块需要进行商业升级，从“有的买”变成“买得好”。目前，该板块虽然基础商业配套完善，但缺乏大型商业综合体。一来，大型商业综合体可以形成更好的商业氛围，进一步激活消费；二来，引导现有商业街区的业态升级，引入更多高品质餐饮、休闲娱乐、亲子教育等业态，可以满足居民消费升级的需求。

邓桐棠还建议，双龙板块土地资源有限，未来的发展重心应从“增量扩张”转向“存量提质”，推进板块内老旧小区的微改造，优化公共空间、完善社区服务设施，丰富公共设施，增加公共运动场地

和设施。张镇兰表示，双龙板块首先要加快老旧小区改造，提升存量居住品质，比如增加停车设施、电梯加装、外立面翻新、绿化维护等，提升整体观感；其次，可以优化片区内部路网，缓解交通压力。此外，需要引导板块商业升级，在现有社区商业基础上，鼓励引入品牌首店和文化休闲业态，对标有德社区的烟火气与品质感。

从2007年建设起步，到2026年江发·臻珑府入市，双龙板块用近20年的时间完成了从城乡接合部到成熟商住板块的华丽转身。这里交通便利、配套齐全、生活气息浓郁，是蓬江区为数不多“即买即住”的成熟板块。然而，成熟不等于终点。在楼市深度调整、购房者需求不断升级的当下，双龙板块正站在一个新的十字路口。如何破解产品老化的困局？如何突破商业配套的“天花板”？如何在有限的空间内实现提质升级？这些问题的答案，将决定双龙板块能否“再跃新阶”，在江門楼市的新一轮竞争中继续保持竞争力。