

江门地产人居环境调查报告

开栏语

党的二十大报告提出,高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。人们幸福安居是推动高质量发展的最终目的,把高质量发展和满足人们美好生活需要紧密结合起来,着力提升居民居住品质,让人们的居住生活更有品质、更加幸福是重点。

为了解我市城市化发展和房地产发展与居民居住需求的真实状况,即日起,本报推出“江门地产人居环境调查报告”系列报道,通过对我市各重点房地产发展区域在公园、教育、交通、大型商超等生活配套上的完善程度与区域居民的满意度调查和分析,以及如何进一步通过加强城市建设及配套完善,提升居民居住品质和居住便利性,提升居住满意度和幸福感。



▲滨江新区一楼盘晚上亮灯情况。



▶滨江新区一楼盘外面的商铺很多,但人气不旺。



滨江新区大型商业配套保利时光汇正在如火如荼建设中。

从江门大道驾车驶入滨江新区华盛路,这里高楼林立,车水马龙,多个房地产项目建设如火如荼,呈现一派现代繁华都市景象。从2012年的一纸规划至今,历经11年的发展,滨江新区从昔日的鱼塘荒凉,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。

然而,滨江新区也有“难言之隐”。其发展至今,商业配套仍不成熟,楼盘林立的华盛路两旁商铺依旧屈指可数,就连配套已经比较成熟的滨江新区启动区,商家也是换了一批又一批。

“天气不似预期,但要走总要飞,道别不可再等,不管有没有机”。滨江新区的发展,就如陈奕迅所唱的《岁月如歌》的歌词一样,已经势不可挡。自诞生之日起,滨江新区便被视为江门的都市新核心。滨江新区这座“未来之城”,距离真正的CBD还有多远?

文/图 江门日报记者 李银换 陆治任 实习生 许雨楠

居民的烦恼

2020年,程阳(化名)趁着清盘,以“笋价”买入了滨江新区华盛路碧桂园世纪滨江一套精装修房。2022年,房子交付。她不急不慢地搞装修,终于在去年入住。

入住后,程阳遇到的第一个问题是:不知道去哪里买菜。

小区周边暂时没有肉菜市场或大型超市,甚至连一家卖菜的小店也没有。她只好以一周一次的频率到海逸城邦附近的超市采购,或者回北新区旧房子小区门口的肉菜市场买。她也曾试过在网络平台上买菜,但要第二天才能送来,而且菜的品质不是很好,有时青菜是蔫的,于是她放弃这种买菜方式。

第二个问题是:点不到合适的外卖。

程阳和先生工作忙,以前不常做饭,通常依靠外卖解决晚餐问题。然而,住进新房后,程阳发现只能点到棠下镇餐饮店的外卖,选择并不多。

因为点不到合适的外卖,两口子只能自己做晚餐,自己做饭就想做得简单点,再加上周边靠近体育场,运动条件很好,就顺便减肥了。“在新房住的这几个月,我减了好几公斤。”程阳说。

但这并非长久之计,在新房住了4个多月后,程阳和先生选择“逃离”,又搬回北新区的旧房子去住了,“等新区的商业配套完善些,我们再考虑搬过去。”

程阳的心声,也是众多居住于此业主的心声。

家住越秀滨江盛悦的陈先生同样面临买菜难问题,他只好每天在公司附近的菜市场买菜再回家。“目前滨江新区商业配套不够完善,生活还不是很方便。”陈先生说。

滨江新区被誉为江门房地产市场的“风向标”,已汇集了碧桂园、保利、美的、越秀、粤海、华润、骏景湾、汇景湾、远洋等一众房企。已建及在建楼盘多达30多个,其中,位于华盛路板块的就有18个。

对于一座新城来说,人气值是发展基础,人口分布数量会直接影响区域的基建规模、产业发展和生活配套等方面的兑现程度。那么,滨江新区目前入住情况如何?

10月8日晚上,记者来到华盛路,用最原始的方法——数灯,估算已入住人口。据估算,各个楼盘亮灯数量在20至100多户之间。

随着范罗冈小学华盛校区、紫茶小学滨江校区的启用,滨江新区华盛路楼盘入住和装修的户数明显增多。“我的小孩今年上小学,所以去年底新房交付后,我们就马上装修,现在已经入住新房了。”住在美的远洋云著的陈小姐说。

如何加快推进商业配套,成了居住在滨江新区的广大住户的迫切愿望。

滨江新区的烟火气,何时能旺?

居民表示商业配套不足 商户称生意难做

一边是住户烦恼新区商业配套不足,带来生活的不便;另一边则是新区商户吐槽生意难做。

在滨江新区一小区外经营一家快餐店的张女士最近有点愁。

张女士两口子在这里开店已经1年多了,主要卖猪脚饭、白切鸡饭等快餐,价格实惠,一份快餐低至13元。最高峰时,这里每天有300多人就餐。现在,每天就餐缩减至五六十人次。张女士无奈地表示,再坚持几个月,如果没有好转的话,考虑另谋出路。

社区商业,是新区商业的重要组成部分。小区楼下的餐饮店,可以解决不少忙于工作、没空做饭居民的吃饭问题。然而,张女士却表示,前来用餐的大多数是附近工地工作的工人,极少有居民来吃饭。“入住的居民不多,到楼下消费的就更少了。”张女士说。

与该餐饮店相隔几个铺位的便利店店主面临着同样的烦恼。记者在现场看到,店铺面积约七八十平方米,但店内较昏暗,有的区域甚至没开灯,这是店主节省成本的无奈之举。“生意比较淡,周边入住的居民太少了。”该店主表示。

相较于华盛路片区的“新”,同样是位于滨江新区的保利大都会片区已发展了多年,周边楼盘入住率较高。记者留意到保利大都会一、二期的楼下商铺,配套已经齐全,药店、奶茶店、快餐店、发廊、超市等一应俱全。然而,记者走访了解到,楼下商铺的生意也是有人欢喜有人忧,除个别早餐店、饺子店、便利店生意还不错外,

其他快餐店的客流量难言理想,部分商铺的快餐店甚至换了好几家。

不只是社区商业,连一些率先进驻滨江新区的大型超市也表示“业绩不算理想”。滨江新区某大型超市相关负责人表示,进驻滨江新区以来,总体业绩并不理想,有时候即便是节假日,购物的客流也不算多。他提到,许多住户有两套房,新区一套,老城区一套,一到周末或者节假日可能就回旧房子居住,毕竟老城区配套更全面一些。

“商业零售的供求矛盾在城市新区发展前期非常普遍。”江门经济研究中心主任刘志坚表示,从供给方面看,商业网点的建设和经营刚刚开始,很多商铺甚至还未租赁出去,不少商家也还在观望和试探中;从需求方面看,新区居民入住率不高,结构性矛盾突出,未能给商家提供较强的购买力和需求预期。总体来说,整个新区商业还不成熟,需要时间来发展。

美智地产市场研究中心总监张镇兰同样认为,目前,滨江新区华盛路片区基本都是新建楼盘,周边暂时缺乏优质商业,入住居民相对少,居住氛围一般。由于居民少,商户考虑到运营成本,一般不会过早布局新城区,因此形成恶性循环。

“要缓解这种矛盾,首先要加快周边菜市场的投入运营,满足居民日常生活需求,吸引更多已在该片区购房的居民入住。”张镇兰表示,有了人气,才能逐渐带动片区的商业发展。

新区商业的未来

大湾区时代,是一个充满机遇的时代,江门的未来让人期许。而滨江新区作为江门未来CBD,虽然羽翼未丰,但发展同样可期。那么,滨江新区如何进一步完善商业配套,向江门未来CBD的定位靠拢?

2021年11月,市商务局发布《江门市商业发展“十四五”规划》(以下简称《规划》),对江门未来五年的商业发展蓝图进行了勾勒。《规划》明确指出目前市内商业综合体布局存在过于密集的问题,并提出将对全市大型商业综合体总量进行控制。

值得注意的是,在控制总量的前提下,《规划》却为江门的其中一个板块留了极大的发展空间。这个板块,就是滨江新区。在《规划》中,明确提出滨江新区可在保利国际广场的基础上,结合滨江新区规划和建设进程,在中部轨道交通站场片区和北部可规划建设或预留建设1—2个城市综合体。

蓬江区自然资源局回应称,根据相关规划,滨江新区是蓬江区宜居核心区域,按照国土空间规划高标准建设公共服务配套,重点打造江门未来CBD。规划功能布局中,商业用地占比已达12%,同时居住用地可同步配套建设商业服务设施功能,引入高品质商业超市等。目前已规划建设有(含在建)江门体育中心会展商圈、保利中心商业综合体、越秀滨江盛悦商业综合体、中铁建江门总部基地商业体(“湾区之眼”商圈)等项目。

如此的大手笔,让城市地标刷新,商圈焕新之意呼之欲出。

记者走访发现,目前,保利时光汇整体规模已现,5层高的开放型街区购物中心,主体结构基本建成,而高层公寓仍在建设中,近日已封顶。保利方面表示,预计明年将会与市民见面。

“湾区之眼”主力店正在装修中,另外项目商业街、写字楼和公寓仍在建设中,正在进行外立面装修。中铁建相关负责人透露,预计近期将开放“湾区之眼”二楼,年底品牌商家将进驻。

越秀滨江盛悦商业综合体,拥有多元化51国际级商业规划,集办公、居住、生活、吃喝玩乐于一体,江门首家,也是粤西首家保时捷中心已进驻该项目。

在锦富汇景湾小区,记者发现楼下的商业配套已经日趋完善,从普通超市、生鲜超市、便利店到奶茶店、面包店、药店、汽车美容店等,可以说一应俱全,居民生活越来越方便,一条全新的商业街也是呼之欲出。

在肉菜市场方面,粤海壹桂府楼盘配建的肉菜市场已移交给政府,目前该建筑已完成规划验收;越秀滨江盛悦配建的肉菜市场也已完成规划验收。

面对滨江新区商业的规划与兑现之间的落差,刘志坚保持乐观态度。

刘志坚举例道,以北新区为例,2003年北新区规划蓝图出炉时,仍有很多地方是农田和荒地,后来随着新城建设迈入兑现期,各大城建投入,车流过来了,人气过来了,北新区的价值瞬间蜕变;到了2014年,江门大融城、江门万达广场相继开业。往后短短几年时间,商家陆续进驻,小型商业街、超市等配套伴随客流的涌入相继开业;2019年,乐盈里商场开业;2020年,健威广场开业,进一步完善了北新区的商业配套,让其成为如今当之无愧的江门CBD。

“对于滨江新区的发展,我们可以多一点耐心。”刘志坚说道。

专家声音

江门经济研究中心主任刘志坚:需要市场和政府“双轮”驱动

北新区从规划到完善用了20年左右的时间,目前滨江新区才发展了11年。还需要多点耐心。随着滨江新区开发建设的不断推进和城市发展的逐步成熟,商业发展也会由目前的萌芽期迈向成长期。

滨江新区商业的高质量发展,需要市场和政府“双轮”驱动、形成合力。一是引入著名咨询策划机构或兼具商业咨询和运营能力的专业机构,分类施策,制定新区商业发展各项专项规划,明确各类沿街商业可操作、可落实、可见效的发展路径和具体举措,精准配套政策、资金等必要资源;二是根据新区商业发展需要,重点补充懂市场、懂商业,又能决策、善管理的复合型干部,以专业力量推进新区商业持续兴旺。

美智地产市场研究中心总监张镇兰:楼盘应先完善生活配套

随着滨江新区华盛路片区住宅项目的逐渐交付,居民更看重的是基本生活配套,如便利店、菜市场、超市等,这些都是华盛路片区目前所欠缺的。建议相关楼盘首先完善生活配套,保证居民的日常生活需求,提升居住氛围;其次,周边的公共交通条件也会影响商业配套设施的发展,相关部门可以适当增加公交线路和班次,方便交通工具的居民来往,为滨江新区带来更多的人流量。