

新会“美吉特”的再生之道

——江门商场生态启示录之个案观察篇



“锐”观察
——陈敏锐主理

文/凌雪敏 陈敏锐 常颖

失意的“老朋友” 从万人空巷到凋零冷清

“在有美吉特之前，新会人逛街选择不多，要么去星汇步行街、世纪广场，要么就开车10多公里去蓬江北新区。”那时的江鹏和许多新会人一样，盼着家门口能开一个大型商场。

2017年7月，新会美吉特广场开门迎客，HM、优衣库、迪卡侬等知名品牌的商场首店随之登场，是新会当时体量最大、业态最丰富的购物中心。开业当天，万人空巷。可这个万众瞩目的商场却拿了个高开低走的剧本，随着周边商业体的崛起，客流量逐渐走低，背靠的美吉特集团身陷债务纠纷，一些主力商店相继撤场。从万人空巷到凋零冷清，仅五年时间。

2022年7月，新会美吉特由新会区属国有企业新会区汇业物业管理有限公司（以下简称“汇业公司”）接管经营。

“它就像我一位失意的老朋友，替它遗憾，时常关心，想它快点好起来。”江鹏说。确实，新会美吉特被接管后的动态，一直受到新会街坊的关注。

一座商场旺不旺，地段和周边配套是先决条件，其实这座商场的底子一点也不差。看地段，项目地处珠三角新城核心区，连接启超大道、新会大道、江门大道三个城市主干道；看体量和配套，项目总建筑面积达40万平方米，商业经营面积近20万平方米，涵盖10万平方米的购物中心和6.5万平方米的家居建材馆，周边商务中心、中高端楼盘围绕，生活氛围浓厚。

项目商业价值高，潜力大，若能被盘活，带来的经济效益将十分可观。汇业公司接管后，先着手改善了商场的物业管理，同时采取定期全额退还每期商铺租金的方式，成功稳住商场经营，并切实保障广大业主的合法利益，为这座承载着新会人美好回忆的“巨无霸”重新起航蓄能。

在今年中秋、国庆“双节”假期前夕，新汇大融城在万众期待下焕新开业。开门迎客一个多月来，有港星方力申、林奕华先后登场与市民见面互动，中秋国庆音乐节、文创市集、双“11”促销狂欢等有趣活动接踵而至，让人直呼“玩不过来了”，成为城市青年新“打卡地”。

漫步在新装潢、新业态的商场，新会市民沈娜不禁发出感慨：“几个月前还只能看到三五个人的商场，在大融城接手后，发生了质的改变。”新汇大融城的前身新会美吉特广场——新会区首个大型商业综合体，曾彻底改变了新会的商业格局。奈何这座一时风光无限的商场在5年时间里日渐衰落，成为“困境资产”。经过一年多的“刮骨疗伤”，这位新会人的“老朋友”又回来了……

与此同时，市、区两级商务部门也紧密协作地协助铺开项目的招商引资工作，公开招标寻求合作运营团队，寻找双向奔赴的“伯乐”。

专业的“操盘手” 打造集共鸣与互动的 “交易场地”

像明星离不开经纪人一样，优秀的商业综合体也需要专业的“操盘手”。谁能让这块来不及发光的金子绽放光芒？

“将合适的人请上车，将不合适的人请下车。”这是成都春熙路商圈跻身西南地区最有影响力商圈的秘诀。曾靠中低端商场和批发市场起家的春熙路，在痛苦的转型期内，将一批又一批传统业态拒之门外。近几年，伊藤洋华堂、太古里、群光广场等新业态与新项目的加入，将春熙路重新定义，让它成为全国最知名的网红商圈之一。

江门大融城，这个年轻人玩乐潮流的“风向标”，总能第一个捕捉到当下最时髦的玩法。走过将近10个年头的它，一直保持着旺盛的生命力，这和它背后光大安石的运营团队敏锐的市场触觉以及丰富的招商资源离不开。光大安石数据显示，江门大融城2022年销售额突破12亿元，年度客流超2000万人次。

就新会美吉特所处的区位和具体量而言，不论项目新旧，都是不可多得商业体。主攻大众化消费的商场停业，并不意味着该场所从此便一蹶不振。若是抓住新的机遇与变化，或将迎来全新发展。在深度调研后，大融城运营团队不负众望接手项目，进行独立全面招商运营。

大融城广东区域运营管理中心总经理李艳琼走在商场内，不停在思考，如何让这位“故友”与市民重逢时更惊艳些。围绕消费者需求，李艳琼想到结合空间重塑、体验升级、颜值再造等几

个维度更新，将这里打造成一处能与消费者产生共鸣与互动的场所，而不再是一个简单的“交易场地”。同时，周围的居民都是“老新会”，也要兼顾到它接地气的商业氛围。

重新开业前半年时间，运营团队通过对购物中心外立面的优化改造、室内灯光装饰及动线调整、在公共空间打造各圈层社交氛围场景等，全面提升商场品质。为了在其重新亮相之后迅速在大众心目中形成记忆点，项目以“暨星曳月 点亮新会”为主题，打造了星耀、曳月、星途、星迹、星台等极具IP辨识度的夜间打卡点，并在沿街铺位设置外摆区，补足夜经济的氛围感。

招商方面，除了保留商场内原有的山顶沙河粉、优衣库、星巴克等本地人耳熟能详的品牌，新汇大融城保持了大融城一贯的高水准商业动作，通过多业态的品牌构建，促进区域生活消费迭代升级，吸引包括7-11便利店、耐克、华为、小米、六福珠宝、正哥等众多零售、服饰、餐饮类品牌进驻，为年轻品质家庭、青年学生等消费客群营造高品质、全方位、多场景的消费体验。在家居馆部分，优选了建材、家具、家电、软装、灯饰、家装设计等品类的知名连锁品牌，强化其作为城市一站式家居地标及家居体验馆的引流优势。

重新发光的“金子” 政企携手盘活存量内生力

老友重聚，新人初遇。今年9月28日，新会美吉特更名新汇大融城，焕新开业。开业当天，项目以96%的招商率及93%的开业率亮相，同期开业的区域首店便多达60余家。不少市民都对项目开业期间策划的潮流活动记忆犹新，从“多巴胺音乐节”、滩玩市集，到汉服巡游嘉年华、方力申见面会等等，这些活动的推出，为城市不同圈层年轻人搭建了新潮社交据点。据统计，9月28日开业当天客流突破12万，9

月28日至10月6日开业期间累计客流达100万。

“这里位置好，车位多，加上洗手间、休息区也多，我当然愿意多来逛逛。”新会市民汤晓说。新汇大融城开业两个月，每逢晚上下班、周末等休闲时间，商场内人来人往，充满欢声笑语，各种引流、促销活动也让人应接不暇。

据介绍，下一阶段，新汇大融城将聚焦打造夜经济地标，以及挖掘和孵化品牌首店，持续开展精准触达消费者的潮流活动，将策划“有野”市集、萌宠嘉年华+主题运动会、亲子运动会、城市英雄联盟手游赛、英雄联盟 COSER 巡游等丰富消费场景激发消费者热情。此外，新汇大融城还将为消费者定制多样化的“会员权益”，同时通过会员叠加权益，为消费者提供多样选择，增加顾客的购物黏性，力争引领新会商业新模式，打造“享你所想”的全客层品质生活城市新中心。

江门这座城市不断更新发展，过程中新人轮番登场，曾经承载一代代人生活回忆的“旧朋友”该如何走好前方的路，跟上时代步伐？这是城市盘活存量、激活消费经济内生力的“必答题”。

“政企携手让新会美吉特成功‘脱困’，实现华丽转身，为盘活城市存量这一难题提供了一个范本。政府有硬件，企业有资源，两者强强联手，‘问题资产’能走出困境，企业能从中获利，市民也能多个休闲好去处，这是多赢的结果。”江门市商业协会商业零售专业委员会主席赵达说。

在线上消费崛起的时代，商圈已经没有昔日那种对消费的绝对统治力，商圈的未来也成为正在持续探索的命题。对一座商场来说，运营团队的前瞻视野、招商资源举足轻重。新汇大融城案例带给我们启发与思考，探索搭建本土商业资源与专业团队之间沟通的桥梁，或许柳暗花明就在不远处。

江门市留学生联谊会 第三次会员代表大会举行

江门日报讯（记者/朱磊磊 通讯员/黄柏军）11月19日，江门市留学生联谊会第三次会员代表大会暨第三届理事会就职典礼举行，广东华辉光电科技有限公司董事长冯挺当选新一届理事会会长。市领导李惠文、汤惠红参加就职典礼活动。

江门市留学生联谊会现有会员460余人，来自全球28个国家和地区，平均年龄32岁，硕士、博士等高学历人才占比超过50%。

市委常委、统战部副部长李惠文表示，人才是支撑城市发展的第一资源，留学归国人员是各行各业的领军人才和中坚力量，做好新时代新征程的留学生联谊会工作责任重大、使命光荣。希望江门市留

生联谊会继承和弘扬爱国主义和留学报国的光荣传统，积极融入强国建设、民族复兴的宏伟事业中。希望进一步发挥留学报国家才库、建言献策智囊团、民间外交生力军的优势作用，用好用足活我市丰富资源和有利政策服务促进会创新发展。同时，希望我市广大留学归国人员立足本职建功立业，聚焦服务发展大局，主动投身江门高质量发展大潮。

活动现场还举办了“留学归国”微信小程序启动仪式。据介绍，“留学归国”微信小程序是联谊会专门针对会员开发的智能化服务工具，可以为会员提供快速登记入会、资源整合对接、商贸合作洽谈等多功能服务，一站式打通会员互动壁垒。

粤产音乐剧《广交天下》走进江门 参加省艺术节决赛演出

江门日报讯（记者/黎禹君）由广东省文化和旅游厅主办的第十五届广东省艺术节于近期盛大开幕。11月19日晚，省艺术节参演剧目、粤产音乐剧《广交天下》走进江门演艺中心侨都大剧院参加省艺术节决赛演出，带来一场富有浓浓广东味的表演，将66年广交会的发展历程和精神带到更多观众面前，唱响广交会的“青春之歌”。

“广交会，向未来，新老朋友八方来，要让世界更精彩，广交天下都是爱！”伴随着一首大合唱《广交天下都是爱》，大幕徐徐开启。

《广交天下》以66年来，中华大地翻天覆地的变化为历史背景，以广交会日新月异的发展为定位，以两个相隔万里的异国年轻人情感联系为线索，通过一条香云纱丝巾，连接起两人内心的情感。种种阴错阳差，两人断了音信，而为了坚守那一份情缘，他们相守了66年。终于，2023年春交会，在孩子们的帮助下，两位相望一生的老人得以重逢。

在舞台上呈现上，音乐剧《广交天下》围绕“青春”“时尚”两大关键词将构思具象化，现场的交响乐更是震撼人心。此外，剧中不仅有粤剧、粤曲、广东小调，还综合了布鲁斯、百老汇、RAP等不同风格的音乐，用多元的音乐去表现当下日新月异的社会发展。

该剧已于今年4月15日第133届中国进出口商品交易会开幕当天，在广州友谊剧院首演，并于今年8月25日开启第二阶段演出。“这部剧最大的意义，在于真实地把广州搬上舞台，我们希望通过巡演向全国观众展现新老广州的烟火气。”《广交天下》总制作人、珠影乐团团长宋雪莱说，“一个青春、阳光、开放、包容的广州一定充满吸引力。”

在江门，《广交天下》青春、时尚的舞台，吸引了大批年轻观众。“我在剧中看到了浓浓的广东人情怀，也看到了广州当地的乡土人情，而剧里人物的情感故事更是令我十分感动。”江门市民徐瑞说。

据悉，《广交天下》为广东省文艺精品（文艺人才）专项扶持资金项目。经过不断打磨提升，《广交天下》获得观众广泛赞誉以及行业权威专家的肯定，并成功入选第十五届广东省艺术节大型舞台艺术作品决赛。

开平市委常委会会议首次听取行政村工作汇报 “一竿子插到底” 为乡村高质量发展把脉开方

江门日报讯（记者/严建广）11月17日下午，开平市委十四届第113次常委会会议第三个议题听取了开平市日前入选省“百千万工程”首批典型村的赤坎镇红溪村和大沙镇黎雄村的工作汇报。参会、列席的开平市领导、部门负责人就两条典型村建设的成果、存在的问题、发展思路等进行研究讨论，并提出相关意见和建议。这也是开平市委常委会会议首次听取行政村一级的工作汇报。

今年以来，开平市着眼高标准推进“百千万工程”，坚持大抓基层的鲜明导向，为运用好“一竿子插到底”“把准关键穴”“理清用力环节”“一级带着一级干”等工作方法，开平市委常委会创新思路，从上周开始，每次常委会会议将听取两条典型村的工作汇报，为典型村建设出谋划策。

在当天的会议上，赤坎镇红溪村和大沙镇黎雄村党组织书记、村委会主任就各村经济社会发展成果、经验、下一步发展存在的问题等作了汇报。

“典型村要有先进性，要探索总结出一些可推广、可复制的经验”“典型村应该引入乡村运营官等来做好产业的运营、发展”“乡村资源一定要‘挖挖挖’，要把资源挖深挖透，在这个基础上勇于创新”……参加、列席会议的开平市领导、相关部门负责人就两条典型村的建设提出了意见和建议。

“列席这次会议受益很多。”大沙镇黎雄村党总支书记、村委会主任梁宇成说，“开会后发展思路更加清晰了，比如要把村里各种资源调查清楚，这一块我们还不到位；在谋划村集体经济社会发展时不要只盯着村里资源，要跳出黎雄村，和周边资源整合，和外部资源整合等。”

据了解，开平市委常委会会议听取研究行政村一级经济社会发展今后将常态化进行，直接为行政村协调解决困难、明确发展举措、理清发展思路，强化县镇村三级执行力，推动一批典型村建设，并以这些典型村的建设经验引领带动开平全市宜居宜业和美乡村建设。

吴荣治先生因病离世 享年84岁

江门日报讯（记者/赵可义）11月18日下午，旅港实业家、香港润成纺织集团主席、江门市侨商总会首席副会长、五邑大学校董会主席吴荣治先生因病离世，享年84岁。

吴荣治先生一直以来积极支持家乡各方面建设，不仅在改革开放初期回乡投资兴业，还长期致力于支持侨乡文化教育事业。11月17日，吴荣治先生荣获第四届世界广府人“十大杰出人物”称号。

长期以来，吴荣治先生为支持五邑大学教育事业，连续三届在学校董监事会任职，为学校教育事业献计献策，牵

线搭桥，慷慨解囊，先后捐资近3000万元，用于学校楼宇建设、助学基金、创新创业基金及其他学校建设费用等，并多次引荐知名学者到学校讲学。其中，吴荣治先生捐资2500万港元在五邑大学建设吴荣治创新创业学院，成为全省首个以个人名义命名的创新创业学院，为推动学校深化创新创业教育改革提供了良好的条件保障。

今年，身为五邑大学校董会主席的吴荣治先生还来到五邑大学，参加香港山商會綜合體育館启用儀式，他心系家乡公益事业，连续三届在学校董监事会任职，为学校教育事业献计献策，牵

上接 A01 版

会议强调，要坚持人民政协为人民，始终把人民群众放在心中最高位置，聚焦提高对自然灾害应急处置能力、大数据赋能社会治理、推动区域应急力量建设和加强物资储备保障等专题建言献策，大力推动健全更加完善的应急管理体系和基层治理体系，结合联系界别群

众加强应急知识的科普宣传，助力我市全面提升防灾减灾救灾能力。

会议还审议了《关于加强乡村生态环境治理，助力绿美江门建设》的调研报告（送审稿）《关于“擦亮中欧（江门）合作区品牌，加快国际化特色产业园区建设”民主监督情况报告（送审稿）》，研究部署市政协十四届三次会议筹备工作和其他事项。

我市50所生活垃圾分类示范校园完成验收 垃圾分类正从“新时尚”变成“好习惯”

→市第一幼儿园开展环保小卫士游戏。



↑小朋友利用火龙果皮制作环保酵素。



看！靓丽城管蓝

□文/图 蔡昭璐 张巧娴 李洛瑶

垃圾虽小，却牵连着民生，连着文明。今年以来，江门以创建50所生活垃圾分类示范校园为切入点，通过“小手拉大手”，深入推进垃圾分类工作，以达到“教育一个孩子，带动一个家庭，辐射一个社区，影响整个社会”的效果。

市委、市政府将创建生活垃圾分类示范校园列入重点工作任务，被列为全市教育工作十大任务清单。作为主管部门，市城管局会同市教育局统筹推进校园生活垃圾分类工作提档升级。目前，江门50所生活垃圾分类示范校园已完成验收。垃圾分类正从“新时尚”变成“好习惯”。

结合实际 创建工作全面铺开

对垃圾分类这件事，江门很上心。市委、市政府已连续四年把该项工作列入重点工作任务，要求深入推进垃圾分类工作，努力在全省乃至全国争先进位。

为推动生活垃圾分类示范校园创

建，我市印发实施方案、召开推进会、举办培训班，对示范校园创建工作定标准、定任务、定措施、定节点，系统谋划、稳步推进。

各级分类办、教育部门对50所学校进行“一对一”现场指导，推动创建工作全面铺开。各创建学校高度重视，制定具体创建工作方案，逐步建立垃圾分类宣传教育长效机制，让学生上好养成绿色生活方式的人生“第一课”。

江门还开放全市7个垃圾分类科普教育基地，设计4条垃圾分类科普游学线路，供全市中小学生研学；面向全市中小学校举办垃圾分类“变废为宝”手工作品创作、文艺作品征集等活动，同时依托家委会、志愿服务机构开展一系列“家校社”互动实践活动，让垃圾分类深入每个孩子的心。

学校是教书育人的主阵地，学生是践行“垃圾分类就是新时尚”的主力军。市城管局相关负责人表示，垃圾分类学校教育，根在学生、本在学校，更重要的是通过教育孩子来影响家庭、带动社区，逐步形成全社会人人参与的良好局面。

营造氛围 开设专题教育课堂

怎样让学生接受垃圾分类的知识？创建过程中，学校坚持“立德树人”

本色，充分发挥师生创造性，组织开展形式多样的课堂教学，建立垃圾分类宣传教育长效机制。眼下，垃圾分类教育已融入校园生活的方方面面。

来到新会文华小学，校门口“垃圾分类，从我做起”的宣传画瞬间映入眼帘。作为示范创建校园之一，该校创设垃圾分类收集点，在上下学时播放垃圾分类宣传片。由楼梯间改造成的阅读角也颇受学生欢迎。该校总务处主任助理邵昌华说：“阅读角有很多关于垃圾分类的漫画书、绘本等，学生放学后很爱过来看。”

作为省级校园生活垃圾分类教育基地，紫茶小学（丰雅校区）将垃圾分类有机融入学校特色教育当中，开设了垃圾分类专题教育课堂，定期向孩子们宣讲垃圾分类小知识。

天鹅湾小学则打造学习教育阵地——垃圾分类教室，让孩子们在生动有趣的教育过程学习垃圾分类。同时，该校把垃圾分类教育融入主题班会、劳动课程中，并开展丰富多样的学习活动。

随着创建工作的深入，学生们对垃圾分类越发了解，也逐渐带动家长践行垃圾分类。“有些家长跟我们表示，自从垃圾分类进校园后，孩子变得对垃圾分类越来越感兴趣，也带动了他们积极参与。”邵昌华说。

寓教于乐 在游戏中加深理解

“报纸，这是可回收物”“一次性餐具，是其他垃圾”……在市第一幼儿园，萌娃们通过转盘的游戏，学习垃圾分类知识。一旁，小模特们和老师们通过T台秀的方式，展示用可回收物制作成的手工作品。

在开展垃圾分类示范校园创建工作中，市第一幼儿园充分发挥幼儿的主动性，将垃圾分类教育渗透到游戏中，让垃圾分类的种子在孩子心中生根发芽。

此外，各个学校积极开展实践活动，通过“小手拉大手”的形式，组织家长参与进来。

垃圾分类需要协同发力，久久为功。市城管局相关负责人表示，未来将持续开展示范校园创建工作，推动教育系统的生活垃圾分类工作有特色、树典型、见成效，不断开创垃圾分类工作高质量发展新局面。