

# 江门民宿成全域旅游亮点 未来将走“精品路线”

两年时间内江门已有 305 家民宿“开门迎客”

文/图 羊城晚报记者 陈卓栋 通讯员 谭耀广

早上,从绵软的床上醒来,打开窗帘,田园风光透过落地窗映入眼帘。从房间走到一楼,享受着“掌柜”准备的“咸鸡笼”等特色小吃,计划着一天的行程……日前,江门市民小亮就在开平塘口祖宅村的“五十三度竹下”民宿度过了愉快的一晚。

从 2020 年开出首张民宿登记证照以来,两年时间内江门已有 305 家民宿“开门迎客”,成为当地全域旅游的亮点。据悉,江门民宿产业未来将走“精品”道路,用侨乡文化打造具有江门特色的民宿品牌。

## A 305 家民宿分布五邑各地

记者了解到,由于江门拥有丰富的旅游休闲度假资源,不少人早已瞄准游客商机,在江门各地建设民宿,如开平的碉民部落、蓬江的绿苑苑等。

而江门市委市政府高度重视民宿产业发展,以政策扶持和宣传推广助力江门民宿实现“弯道追赶”。在 2017 年,开平、台山两地通过对当地民宿摸底调查,出台了江门市县级民宿管理办法,对民宿标准、门槛、特色等做了相应界定。2019 年,《江门市促进全域旅游发展扶持办法》出台,对积极发展特色精品民宿或打造精品民宿集聚区给予一定资金支持,进一步提高了民宿建设的积极性。2020 年,《江门市民宿管理暂行办法》出台,进一步规范全市民宿产业,并对符合开办要求、经营规范等条件的民宿经营单位给予资金支持。

2020 年 5 月 11 日,江门开出第一张民宿

登记证照。随后,江门民宿如雨后春笋般涌现。据江门市文广旅体局统计,江门现有 305 家民宿,其中精品示范民宿 63 家。江门的古镇、古村落、古街及景区周边成为民宿选址的聚集地。如在开平碉楼文化旅游区半径 2 公里内,坐落着 6 家风格各异的乡村民宿。

该局相关负责人介绍,江门的民宿近年来呈现多层次、多样性、侨乡特色显著等特点。其中,因地制宜,以当地传统文化或自然资源特色为建设主题,是江门民宿最为显著的特征。比如在蓬江,有老屋换新韵的墟顶人家;在新会,有山湖相拥的石洞故事、渔家风情的石板沙时光;在开平,有碉楼、村落、田野相映衬的侨乡物语,有乡土文化品牌国际化的塘口空间;在台山,有滨海风情的唐丰民宿、看得见乡愁的望岗碉楼;在鹤山,有乡村与艺术深度融合的行者龙居、泊瑞和安里等。

## B 挖掘乡村资源开办民宿

记者了解到,目前江门市大多数的民宿是利用民居和村集体用房等闲置资源开办的,从业者中既有本土创业者,也有返乡青年、回乡大学生,更有外来开发商和投资客。

2018 年,苏炎香夫妻将新会石涧村闲置的祖屋重新装修,将陈皮、葵艺等文化融入其中。次年,石涧故事民宿诞生,成为江门市最早的一批民宿之一。每逢节假日,许多珠三角游客来这里品尝游玩,亲近自然,体验田园生活。如今,石涧故事民宿已发展成集住宿、私房菜馆、房车营地、户外露营地、小花园等服务于一体的旅游旅居目的地。

与苏炎香夫妻一样,方健俊也在 2019

年回到家乡祖宅村,将自家废弃的祖屋建成“五十三度竹下”民宿。民宿前有一座小花园,供住客和游客修葺、聊天、就餐;而在民宿周边,方健俊也平整出一片绿地,游客可以在这里举办篝火晚会、烧烤等娱乐活动。方健俊还找亲戚和乡亲主理民宿厨房,为旅客烹饪具有地方特色的家常菜式和特色小吃。开业仅一年左右,“五十三度竹下”民宿已经成为当地一个新的住宿“热点”。

江门市文广旅体局相关负责人形容,江门民宿发挥了重要的带动作用,美了环境、活了文化、旺了乡村,让乡村“沉睡的资源”转化为发展的资本。



位于江门开平塘口镇祖宅村的“五十三度竹下”民宿

新会石涧故事民宿 彭伟宗 摄

## C 以“文化”元素打造“精品”

在产业蓬勃发展的同时,民宿市场也进入了一个瓶颈期。

在江门居住过许多民宿的小亮认为,目前当地民宿遇到的最大问题的就是消费体验单调。“很多民宿的风格都雷同,主打周边乡村景色,感觉没有差异化,而且在服务上也没有新的特点。”江门市文广旅体局相关负责人表示,根据调查,大部分民宿聚集在乡镇地区,且围绕海岛、滨海、森林等资源的民宿业态单一,主要收入靠游客的住宿、餐饮消费,其他衍生付费项目比较少。

此外,江门民宿产业发展还遇到了区域分布不平衡、品牌知名度低等其他问题。

为推动江门民宿产业高质量发展,日前当地成立了江门市旅游行业协会民宿分会。作为分会会长的苏炎香表示,分会将与文化旅游主管部门

积极沟通,为民宿企业对接规划服务,谋划好民宿发展之路,确保乡村民宿发展的协调性与可持续性。

对于未来如何发展,广东省景区行业协会秘书长周志红认为,江门民宿应深挖本地华侨民俗文化,将民俗文化特色与民宿产业相融合,助力民宿产业发展;其次要确保民宿服务精细化、品质化,体现精致生活的概念。

江门市文广旅体局相关负责人表示,接下来,江门市将对区域文化、乡土风情进行深度挖掘,将文化元素融入民宿建设中,借鉴省内外成熟的民宿发展经验,注重游客的入住体验,引导民宿经营者差异化经营,完善民宿配套消费设施,提高经营品质,延长消费链,防止“千宿一面”,建设更多具有侨乡文化特色的精品民宿项目,逐步打造江门特色民宿品牌。

## 江门站新增往济南西列车

江门旅客无需换乘,可直达韶关、武汉等 17 个城市

羊城晚报讯 记者陈卓栋,通讯员周珂珂、谭耀广报道:记者 4 月 7 日从铁路部门获悉,从当天起铁路客票预售期临时调整为 5 天。另外,8 日零时起,江门站新增往济南西方向列车,江门乘客可直达武汉、济南等 17 个城市。

据悉,为进一步落实疫情防控措施,配合各地政府疫情防控工作,铁路部门决定自 2022 年 4 月 7 日起,铁路客票预售期临时调整为 5 天(含当天),恢复时间另行通知。同时将根据旅客购票

情况,动态灵活安排运力,精准满足旅客出行需求。

而江门站相关负责人介绍,8 日零时起,江门站启用新的列车运行图,届时江门站固定开行营业列车 136 趟,相比此前新增 3 趟营业列车。此次调图,增开江门至济南西 G2056 次、济南西至江门 G2055 次始发终到列车 1 对。这意味着,从江门站出发的旅客实现了无需换乘可直达韶关、武汉、郑州、石家庄、济南等 17 个城市。此外,江门站还新增广州南至湛江西 C6927 次 1 趟。

## “刮腻子女孩”回到江门献艺

为当地国家安全宣传教育创作浮雕绘画

羊城晚报讯 记者陈卓栋,通讯员江宣、谭耀广摄影报道:记者 4 月 7 日从江门市委宣传部等部门获悉,在网络平台拥有数百万粉丝、人称“刮腻子女孩”的五邑大学毕业生张丽佳日前回到江门,为当地国家安全宣传教育创作浮雕绘画。

“五邑大学是我成长的平台,也给了我艺术上的启蒙。”张丽佳回忆,2014 年,她考上五邑大学服装设计专业,开启了与江门的缘分。“江门带给我无数美好的回忆,我也在此度过了最好的时光。”而五邑大学的课程同样也为她日后从事壁画工作打下了基础。“我在学校学习过面料设计。面料分为光滑的或者是凹凸不平的,因为我们的服装面料也可以做成那种褶皱或者是叠加,就跟浮雕有一定的相似之处了。”

在大学期间的一次兼职,让

张丽佳第一次接触壁画。“当时没有墙绘的经验,找到兼职工作后,便叫了一个有墙绘经验的同学一起做。”一回生二回熟,张丽佳的墙绘技艺日益增长。“熟悉之后,我也开始给餐厅墙绘,大学期间,前前后后共在几十面墙上创作过。”也就是在这个时候,张丽佳接触到了浮雕壁画,并作为日后的工作方向。2020 年年底,张丽佳参与了央视纪录片的录制,其他媒体也纷纷对她进行报道,被大家称为“刮腻子女孩”。

张丽佳表示,自己一直希望回到江门创作:“这次受江门市有关部门邀请回到江门,绘制一幅 2.44 米高的巨型浮雕壁画,希望通过壁画开展国家安全宣传教育,提升全民国家安全意识,6 天的创作将分为上腻子、自然风干、丙烯上色 3 个阶段,4 月 10 日创作完成后将保持原地展示至 4 月 30 日。”



张丽佳在现场创作

# 7.59 亿元! 8572 元/平方米 华发湖心路再拿地

日前,珠海斗门湖心路又拍地。华发以总价 7.59 亿元、折合楼面价约 8572 元/平方米拿下了斗门湖心路西侧住宅地块。根据规划,该地块总占地约 4.1 万平方米,总计容积率建筑面积 88539.58 平方米,容积率≤约 2.1 且 > 1.0,功能为二类居住用地。

值得一提的是,去年由招商拿下的湖心路两幅地块,也有华发的身影。其中湖心明荟由招商、华发联合开发,目前在售 B 片区 3、4 栋建筑面积约 75—87 平方米住宅单位,均价 17900 元/平方米。而湖心明悦由招商、华发、卓越联合开发,目前在售建面约 83—104 平方米 3 至 4 房住宅单位,均价约 18500 元—20000 元/平方米。3 月 30 日,华发再次加仓湖心路。

境、景观苑、建发玺园、誉峰等住宅。与生活息息相关的娱乐、教育、医疗设施一应俱全。在其附近便是白藤湖中学、金茂小学、湖心小学等学校,不远处尖峰大桥旁便是国家 3A 级景区鳄鱼岛。

值得一提的是,该地块功能为纯住宅,无商业配套。不过,该地块总计容积率建筑面积为 88539.58 平方米,其中居住服务设施比例可不超过 3%。也就是说,该地块还需建设居住服务设施。

另外,根据挂牌要求,该地块还需配建社区用房 1 处,建筑面积≥600 平方米,由竞得人建成后无偿移交给斗门区政府,并由斗门区政府指定的部门接收管理,产权归斗门区政府。

社区用房应设置在临街建筑首层等方便周边居民出入的位置,应有独立的对外人行出入口,不得紧邻垃圾房、公厕及配电房等有碍正常办公的设施,确因条件所限无法满足的应取得接收单位同意。

竞配阶段产生的人才住房(以下简称“配建住房”)由竞得

人建成后无偿移交给市住房保障服务中心,产权归市住房保障服务中心。

拿地总价最高 34.83 亿  
拿地房企超 10 家

据不完全统计,目前湖心路已经聚集了华发、招商、建发、金茂、中铁建等多家知名房企,拿地总价最高 34.83 亿元,楼面价最高约 1.3 万元/平方米。

就在前一日,湖心路腾逸路以北、腾达一路东侧一宗纯住宅地块被大横琴以总价 3.4 亿元、折合楼面价 8543 元/平方米收入囊中。根据规划,该地块总占地面积约 1.4 万平方米,功能为二类居住用地。具体位置为斗门区白藤片区腾逸路以北、腾达一路东侧,周边有时代香海彼岸、恒大滨江左岸、家和城、诚丰新园、美湖湾、五洲家园等住宅。同时,首都师范大学附属小学、西湖学校、齐正小学等教育资源环绕。

根据挂牌信息,该地块总占地 14428.31 平方米,总计容积率

建筑面积为 39796.58 平方米,容积率≤约 2.76 且 > 1.0。地块功能为纯住宅,无商业配套。不过,要配建公共厕所 1 处,社区用房 1 处。从该地块控规图来看,该地块的主要用途是住宅。值得一提的是,该地块正是去年 11 月 24 日挂牌出让的地块,由于无人问津导致流拍,如今终于被大横琴收入囊中。

据不完全统计,目前湖心路片区在售的一手房有招商华发湖心明荟、湖心金茂悦、家和城、五洲家园、海伦堡·玖悦云府、建发悦玺等,均价在 1.55 万元/平方米至 2.35 万元/平方米之间。

连续两天,湖心路共揽金约 11 亿元。业内人士认为,随着这两幅地块的成功出让,也意味着接下来湖心路的竞争也将越发激烈。

不断完善生活配套  
区域氛围逐渐浓厚

作为珠海西部生态新城重点建设地区,如今的湖心路可谓是“百花齐放”。

交通方面,有香海大桥、香海大桥西延线等,其中香海大桥已经进行到最后的建设冲刺阶段,预计今年上半年将实现全线贯通。

教育方面,今年湖心路将迎来金茂中学、金茂小学,以及湖心小学等新校的投入,片区教育资源可进一步得到改善。

商业方面,有家和城、豫园(在建),以及恒裕江山汇商业综合体(在建)等商业。值得一提的是,日前,湖心路一幅住宅地块发布了新的控规,从住宅功能调整为商业功能,占地约 4 万平方米。

休闲方面,湖心路最大的体育馆白藤体育中心正如火如荼的建设当中,按照规划,白藤体育中心综合馆约 4000 坐席,内场 40×70 米,场馆级别为丙级场馆,具备承接全国室内单项比赛功能。

生态方面,幸福河公园和白藤市民公园两座公园为市民提供成熟的公共休闲绿地空间。

业内认为,随着各项配套的不断落地,斗门湖心路也将越来越舒适、宜居,居住氛围不断浓厚。(艾琳)

## 唐家半岛有二手房挂牌价离谱

业内认为远超市场价,为个别案例

日前,有媒体在中介平台发现,位于珠海唐家半岛的格力海岸二手房挂牌价达 6.1 万元/平方米,直追市区香山湖板块。而这样的价格,让不少人觉得“离谱”。

唐家半岛有二手房挂 6 万元/平方米

日前,有网友在链家平台上发现,格力海岸 2 期一套建面约 179 平方米四房两厅单位,挂牌单价达 6.1 万元/平方米,南北朝向,挂牌总价高达 1100 万元。值得注意的是,这套房源为高层住宅,并不是洋房或别墅,那为何业主挂出的价格远超市场平均水平呢?从网上数据来看,目前唐家半岛二手房均价约 3 万元/平方米。

据中介透露,之所以这套房源挂牌价格高,主要因为:这套房子正是格力海岸 2 期楼王单位,景观好;户型不错,南北通透;楼龄只有 5 年,环境、物业等方面都不错;业主真实想卖,当初买的时候也是 1000 多万元。对于这样的说法,不少网友显然不买账。“根据目前该区域的价格和以往的新房价格,按照他说的价格,装修每平方米可达三四万元?显然不太可能。”不少网友认为该价格纯属炒作。

业内人士认为,从户型图来看,该套房源带了一个约 15 平方米大小的人户花园,餐客厅做到了一体化,南北双阳台。同时两个洗手间紧邻,可作为一个套间使用。虽然户型不错,但也不值市场价的两倍。

今年前两月唐家二手买卖户活跃

据链家数据显示,截至今日,唐家今年以来共成交了 26 套二手房,其中格力海岸成交了 3 套,成交单价最高 3.2 万元/平方米,最低 2.7 万元/平方米。据中介透露,近期来该片区置业二手房的都是以自住客

为主。

近期刚在唐家半岛片区入手了一套二手房的李先生坦言,购房的主要原因是觉得珠海环境好,唐家半岛的海景视野也不错,而且相对市区来说性价比比较高,“每平方米 3 万元左右,可以买到无遮挡视野的海景房,确实不错。”李先生说。

根据链家数据,今年 1 月至 2 月珠海全市共成交了 226 套二手房,同比下降约 35%。

好的二手房关注度依然不低

有业内人士表示,目前唐家半岛整体楼市,依然是“冰火两重天”的局面。

根据挂牌价来看,唐家半岛好的二手房确实是越来越贵,挂牌价不断刷新,而且在成交方面,仅挂牌 1 天就成交的也有不少。不过,整体二手房成交量并不可观,但是一手房成交环比有上涨。据珠海中原研究中心数据显,今年 1 月唐家共成交住宅 149 套,环比增长 29.57%,同比减少 81.7%。2 月,唐家共成交住宅 187 套,环比增长 25.5%,同比减少 69.09%。而究其原因,都是由于部分新盘推出了特价房源,门槛放低,吸引了不少刚需客入手,成交量明显转好,拉动区域总体销量环比增势。但是,和去年第一季度相比,市场冷热相当明显。

此外,一手价格与二手价格越来越接近。据统计来看,目前唐家半岛在售的新盘有格力海岸、仁恒滨海半岛、天恒湾景等,均价最低 3.1 万元/平方米。而在二手方面,有格力海岸、仁恒滨海半岛、保利海上五月花等,均价最高达 2 至 4 万/平方米左右。在二手价格没有明显优势的情况下,成交自然受影响。但有业内人士表示,户型好朝向好的二手房,依然很吃香,并且交楼也受到了不少关注。(艾琳)

## 携手豪宅设计大师 仁恒·滨海中心 726 平方米天际墅首发

日前,珠海仁恒滨海中心传承系顶复产品面世,726 平方米天际墅亮相,吸引了不少地产业内人士到场。据悉,此次面世的产品为仁恒滨海中心的收官之作。

值得一提的是,此次项目力邀撑起中国豪宅设计半壁江山的“天价奢邸设计师”——李玮珉合作,作为苏州仁恒·耦园、苏州仁恒·棠北、南京仁恒·凤凰山居等仁恒全

国高端经典顶豪作品缔造者,李玮珉再次“牵手”仁恒:6.4 米挑高,垂直艺境空间,拥瞰海卧室、独立卫浴、超大衣帽间、逸致梳妆室,港珠澳大桥蜿蜒于窗外……

有仁恒业主直言:“我们真正想要的,是可以传承的宅邸,我想让我的儿子、孙子辈能在这个建筑里,触摸到我们内心的宁静与澎湃,就像窗外这片海一样。”(艾琳)



仁恒·滨海中心 726 平方米天际墅首发,受访者供图