

“状元故里·环湾新城——池店产业观察”系列报道③

# 楼宇擎起新城脊 “产城人”融合谱新篇

## ——从安踏FILA新店开业看晋江池店楼宇经济崛起之路

本报记者 曾舟萍 钱健铭 陈巧玲

夏日傍晚，泉安北路池店段热闹非凡。菲莉广场安踏（园区店）与FILA门店同时开业，让整条街都沸腾起来。崭新的玻璃幕墙，映照着川流不息的人影，勾勒出消费夜市的蓬勃生机。楼内，装修工人踩着脚手架安装吊顶，6部高速电梯在抓紧调试……这座总投资4亿元、面积6万多平方米的商务楼宇，正精心打磨每一处细节，预计10月正式“开门迎客”。

从泉安路上登高远眺，今日池店面貌焕然一新。舒华奥体中心闪烁着城市的活力，星联大厦跃动的LED屏闪烁夺目，山姆会员商店前车流涌动，百捷环球广场双子楼在夕阳下熠熠生辉……

作为晋江城城镇化的“排头兵”，池店镇2024年财政总收入突破42亿元、跻身全国百强镇50强的亮眼成绩背后，一场关于空间重构、产业升级、人口集聚的变革，正在这些高楼里悄然上演。当楼宇不再只是钢筋水泥的垂直叠加，而是承载着城市功能的“微型生态圈”，池店正以独特、雄劲的发展路径，书写“产城人”融合的全新答卷。



舒华奥体中心

### 凤池路上新地标

#### 垂直城市里的“生活圈”

清晨7时30分，凤池路的早高峰准时到来。车流中，身着职业装的上班族陆续走进位于凤池路与泉安路交界的舒华奥体中心。这座总投资2亿元、建筑面积3.5万平方米的城市综合体，由两栋主楼和裙楼组成，如今已是“一房难求”——出租率超90%，仅剩3000平方米待租，且每天都有商家前来洽谈。

“我们打造的不是写字楼，而是一座垂直城市。眼下，我们正在对新引进的业态是否符合整个项目的调性进行评估。”招商负责人陈少栋介绍，舒华奥体项目不仅规划了现代办公空间，更引入全季酒店、你好酒店、飞鲨游泳健身中心等业态，形成“商务+住宿+生活”的共生生态。

而这样的“生活圈”模式，源于一次“惊险的转型”。

2022年，当舒华奥体中心落成、项目启动招商时，正值市场低迷期，传统毛坯交付模式遇冷。见状，团队迅速调整策略，推出“精装交付+灵活分割”方案，降低企业入驻门槛，不仅提供基础装修，还可根据需求将楼层空间自由组合。同时，紧抓池店经济腾飞与“写字楼市场缺口大”的窗口期，以“都市商务运营中心”精准卡位吸引企业抢滩。

陈源忠是飞鲨游泳健身中心老板，也是首个入驻舒华奥体项目的租客，其租用面积达1000多平方米。回忆起2023年项目签约时的场景，陈源忠感触颇深：“当时我们敢投200多万元，看中的是三点：一是池店日新月异的城市化发展和专业高效的运营管理；二是优越的地理位置；三是优质配套——车位充足，客户来健身游泳不用担心停车问题。”

优越便利的地理位置、丰富完善的基础配套，让这座年轻的城市综合体脱颖而出，成为池店乃至晋江北部的“新地标”。2024年12月开业的华住会旗下的全季酒店和你好酒店，是“政府+企业”招商优势互补的成果，酒店的落地填补了晋江北部区域中端酒店的空白。两家酒店入驻以来表现亮眼，在泉州区域集团旗下酒店中营业额稳居上游。店长陈志猛告诉记者，即使在今年4月这样的淡季，酒店入住率也超50%，平时则稳定在80%以上。“酒店业在池店属于蓝海，市场潜力巨大，我们的定位是为来泉晋商务客群和游客提供‘家门口’的便捷服务。”

“商务+住宿+生活”三位一体的“黄金三角”模式，让写字楼变身城市生活“微缩版”的同时，也破解了商业综合体运营难题。随着中高档酒店、现代办公空间、运动健康管理、传媒等新锐业态纷纷入驻，奥体中心已形成密集产业生态圈。下一步，奥体中心还将引入更多生活服务类业态“填补区域高端商务配套空白”，近期正有针对性地补充餐饮业态，满足楼内人群“最后一米”需求。未来，这里不仅是工作的地方，更是可以生活、社交的社区。



位于菲莉广场的安踏（园区店）与FILA门店同时开业。

### 桥南双子楼

#### “铁三角”构筑成长型生态圈

如果说奥体中心作为楼宇单体，折射出池店楼宇经济的蓬勃生机和最新动态，那么，池店桥南展现的则是另一种生态。在这里，高密度人口、成熟商圈与便捷交通形成“共生磁场”，楼宇经济反哺区域发展，构建起小微企业“成长型生态圈”。

桥南商圈，双子闪耀。在桥南社区的百捷中央公园摩尔组团——“环球中心”和“国际中心”两栋写字楼堪称“明星”——超11万平方米的商务空间里，注册企业达340家。国际中心出租率常年保持在90%，环球中心更是100%满租。更令人称奇的是，这里形成了独特的“企业内循环”，许多企业在两栋楼间完成“从小到大”的成长。

“2017年，国际中心投用后，吸引了大量电商企业整层购置；2022年，环球中心建成，这些企业直接升级入驻。”百捷中央公园摩尔组团的百安物业经理张志荣回忆，“有些企业刚来时租半层，几年后就买下整层，这种‘楼宇内的产业升级’很少见。”

为何企业“绕不出”这两栋楼？记者走访发现，答案藏在三个维度的“共生密码”里。

第一重密码：人口红利催生市场需求。桥南社区作为晋江第一大社区，总人口超6万，总建筑面积260多万平方米，涵盖4个安置小区和十多个商住小区。“高密度人口就是天然的消费市场。”社区副主任何小托分析，上悦城和百捷金街形成了繁盛的商圈，吸引城市人群聚集。高密度的人口，又为商业和办公需求提供了天然市场，催生楼宇经济载体，有效提升商务办公高速运转动力。“可以说，商



顾客在安踏（园区店）购物。



楼宇里的电商直播

### 新楼崛起

#### 精准定位“抢C位”

将于10月正式开业的菲莉广场，彰显了池店楼宇经济的另一特点，即在高端设计、产业集聚与自营管理三重优势的叠加下，新楼宇如能抢占发展“黄金点位”，释放区域经济新动能就成为可能。

走进建设中的菲莉广场写字楼，挑高11米的大堂令人眼前一亮，暖色调大理石墙面、定制水晶吊灯、智能门禁系统，处处透露着五星级酒店的质感。

“我们从立项开始就定位高端，不仅硬件要达标，服务也要做到极致。”招商经理王先生介绍，整栋楼配备6部高速电梯、400多个车位，还设有员工食堂、咖啡吧和共享会议室等。

这样的定位，源于对市场的精准研判。菲莉广场紧邻安踏集团总部，周边还有舒华奥体中心、星联大厦等龙头企业。“池店的经济势头强劲，但高端写字楼稀缺，将菲莉广场建设为写字楼的‘战略落子’，就是精准踩中池店发展的‘黄金点位’。”有关负责人介绍，菲莉广场除安踏已经租下1.3万平方米商业裙楼，装修中的办公空间也有律所、电商和外贸公司等客户达成租赁意向。写字楼正式投用后，将为池店新增超3万平方米的楼宇空间载体，进一步推动池店楼宇经济集聚发展。

有别于传统写字楼的外包运营模式，菲莉广场采用“自建物业+直管配套”策略。团队会根据入驻企业的行业特点，提供定制化服务。如，电商企业需要24小时货运通道，就优化货梯使用流程；律所需要安静环境，就规划专属楼层。

在池店，新楼宇的崛起并非个例。山姆会员商店周边商业项目正如火如荼地建设，总建筑面积约6万平方米，预计2026年竣工。这座综合体将引入写字楼、酒店和高端零售业态，与山姆会员商店形成业态互补。“未来，这里不仅是购物场所，更是区域消费升级的新引擎。”池店镇相关负责人表示。

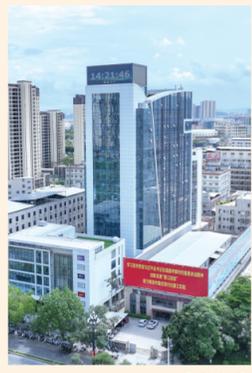
记者在采访中发，随着楼宇经济的快速发展，新的挑战也随之而来，其中最突出的便是交通压力。“双子楼每天超3000人进出，加上周边小区，早晚高峰拥堵严重。”张志荣坦言，已有企业反馈通勤效率问题。舒华奥体中心也面临类似困扰：“出入口少，行道树遮挡视线，经常有人错过路口。”

对此，池店镇已启动“楼宇经济配套提升计划”：一方面，加快池峰路、凤池路等主干道的快捷化改造，增设潮汐车道和智能交通系统；另一方面，推动楼宇间慢行系统建设，规划共享单车停放点和步行连廊。“我们正在调研楼宇周边的停车需求，未来可能通过错峰停车、共享车位等方式缓解压力。”池店镇相关负责人表示。

当安踏FILA新店的霓虹点亮泉安路夜空，当幢幢商务楼宇在晋江南岸拔地而起，以制造业闻名的文化名镇池店，正在经历一场静悄悄的变革。

楼宇经济不是简单的“垂直生长”，而是产业升级的“加速器”，人才会聚的“强磁场”，城市更新的“动力源”。从舒华奥体中心的“生活圈”模式，到桥南商圈的“铁三角”生态，再到菲莉广场的“精准定位”，池店镇以楼宇经济为突破口，正在探索一条独具特色的“产城人”融合之路。

而面对交通拥堵、配套升级等挑战，这座连接晋双城的“环湾新城”，正以破局者的姿态，努力让每一寸空间都释放经济活力，让每一栋楼宇都成为城市发展的生动注脚。未来，这里不仅是企业逐梦的高地，更将成为千万人安居乐业的理想之城！



星联大厦



池店双子楼在高密度住宅区中熠熠生辉。