

手持厚厚一沓商品房宣传单,穿行于一个个新楼盘,晚上为该选哪一个愁得睡不着……买房几乎是最痛苦的“多难选择”。而这,不过才30年光景。上世纪80年代初,南京出现了第一处商品房,老百姓少有人敢于问津。合群新村,这个大多数南京人并不熟悉的地方,却是南京人的“住房梦”开始之地。两座独栋三层住宅小楼,正是南京最早的商品房,至今居住率仍然100%。



这两幢小楼就是南京商品房的老祖宗 快报记者 辛一 摄

闹市深藏南京商品第一房



合群新村8-1号门牌 快报记者 辛一 摄

南京人“住房梦”从这两幢小楼开始

巷口的铺子刚出了一锅热腾腾的糖炒栗子,阳光煦暖栗香阵阵,两旁的石头路牙底下不时探出几根花枝,人虽然爬着陡坡却觉得不累。越往深处走越是感叹:在上海路这样一个繁华之地,竟然也能找出这般闹中取静的所在。

满头白发的陈奶奶扎着围裙,坐在家门口的小凳子上,聚精会神地打理着手上的猪蹄口。“请问合群新村8-1号在哪里?”“看,那不就是么!”听到记者问路,她抬起头向右一指。

顺着手势走到面前,一幢三层高的独栋住宅楼掩映在茂密的树丛间,整栋楼房的外墙是灰色的,显出几分古朴。与周边的建筑相比,这栋小楼实在是“低调”。尤显特别的是,一楼的两家住户几乎被高高的围墙全部挡住,各开了两处大门,青砖砌出的门头,已经极少能在市中心看到。这栋楼房一共六户人家,另外四户从后面的楼道上楼,进户。

这就是南京最早的“商品房”。30年来,周围高高低低的房子拆了建,建了又拆,唯独它稳稳地保存至今,迎来送往周边的新老住户。正像陈奶奶说的那样:“我们这儿没人不知道8号的!”

紧挨着合群新村8-1号的是10号,为同一批规划建设,只是开工时间要稍晚几个月,同样堪称“最早的商品房”。从外观上看,两幢独栋住宅楼是一个模样。

30载岁月承载着南京人沉甸甸的“住房梦”,这里正是梦想的起点。

“商品房老祖宗”活力不减当年

站在两幢小楼前,仰头看看各家的窗台和阳台,顿时感觉到一股生活气息扑面而来:大花盆、小花盆,红花绿草层层叠叠;空调外机、晾衣架错落有致……而今,商品房在南京虽然近乎“遍布全城”,但丝毫没有影响这两座“商品房老祖宗”的活力。两座楼里没有一户空着,住得满满的。

推开8-1号一楼住户的院门,86岁的邢凌云老人正盘着腿坐在客厅沙发上,跟大儿子、二女儿拉着家常。在整栋楼里,她是“元老级”住户。楼上楼下有四户人家都换了主人,只有她家与三楼的一户没有“挪窝”。

“住惯了,不想折腾了。”老人热情招呼记者里里外外参观了一番,“年代久了,什么都顺手。”

这套房子的面积是80平方米,可是给记者的实际感觉却要大很多。三室两厅的布局方方正正,找不出任何一处浪费的空间。餐厅和客厅之间的隔档是“虚”的,雕花镂空的窗框占据了3/4的墙面。现在看来,厨房、洗手间的空间都比较小,但老人很满足,“过去住的都是平房,哪有什么洗手间哦,这已经是当时最高级的了!”

这么多年,邢凌云老人的家算是唯一一户装修较简单、原格局保存最好的。再到楼上几家一看,软包的墙壁、形形色色的吊顶,时尚而讲究的内部装修,让人已经感觉不出实际房龄。

二楼的住户陈先生是2002年买的二手房,买来以后首先是一番“大装修”。除了铺上实木地板外,餐厅、客厅之间被打通,视线更加开阔。但因为中间留了一个浅浅的“框”,还是能看出原来的格局。

合群新村10号一楼住户陈女士是2001年买的二手房,买来后的装修改造更加彻底,特别

◎30年前,南京第一处商品房是怎样产生的

◎哪些人买下了南京最早的商品房,南京商品第一房是个什么样?

◎当年的开发商又是怎样盖房子、卖房子的?

是两个厅之间的隔档,已经彻底拆除。“买之前我就仔细留意过中间这个墙,其实是活的,可以一推到底……”陈女士说,当时这套房子的住户是侨眷,而这批房子主要就是卖给侨眷的,“听说这样设计是考虑到他们的生活习惯,这两个厅是可以打通做舞厅、开舞会的。”

三十年前的开发商究竟是谁?

30年前,南京为什么要开始建设商品房?为什么会选择合群新村?房子是怎样建起来的?说起这些,时任南京市房地产管理局副局长、今年已经76岁的郭光庭老先生很自豪,也很感慨。当年,包括合群新村8号、10号在内的南京市第一批商品房,正是他率领着一帮人马盖起来的。

“当时南京人的居住条件很差,‘三代同堂’住在一套房子里,甚至两对夫妻同居一室,中间拉个帘子……”这些真实的过去,如今在绝大多数人看来都难以想象,但在当时却是普遍现象。

随着社会经济的发展,住房问题也越来越突出。1974年起担任南京市房地产管理局副局长的郭光庭,每次参加各类全国性的会议,大家讨论最多的也都是“住房难”。毫无疑问,中国人的住房问题必须得再辟一条路子——试行住房商品制。

说干就干,1979年12月,南京市侨务办公室、中国银行南京分行、房地产管理局三家联合组建了两个公司:一家是南京市侨汇建筑服务公司,负责华侨的商品房建设;另一家是南京市住宅投资服务公司,负责南京市的居民商品房建设。“这两家公司其实是两块牌子、一套班子。”当时,两家公司的经理由郭光庭兼任。

“班子”搭起来了,资金来源却是最大难题。靠什么启动商品房建设呢?资金难有着落。“后来我们决定利用旧房改造,将一些破旧房屋翻新成新房,加上每年以租养房的钱和财政给的一小部分资金,一点一点地先做起来。”

那时候的拆迁问题也不像现在这么复杂,“老百姓住的大多数是公房,要建商品房了,当地的住户就搬到另外的公房,保证你面积差不多就行了,反正还是一样交房租。”

记者从《南京房产志》查询到,1979年-1982年这段时间里,是南京市商品房开发的“发端”,共在合群新村、新秀村等处建成别墅式、单幢式住宅楼8.26万平方米。

装修标准居然可让住户自己定制

最早的商品房合群新村8号、10号因为主要是提供给侨眷居住的,对房子的要求也比较高。考虑到以前没有建设此类住房的经验,一帮人马还专门出去作了一圈实地考察,“我们去了广州、厦门、泉州等侨眷比较多的城市,学习了他们的侨汇建筑。”

那么,后来交付到住户们手上的新房究竟是什么样子?合群新村10号的二楼也是一家“元老级”住户,户主吴长流老先生是位有心人,当记者向他请教这个问题时,他从柜子里小心翼翼地拿出了一份保存完好的《出售住宅契约》。大红色的封面一翻开,南京最早商品房的“原始模样”随着里面的记载跃然于记者眼前……

当时的主体结构是“砖混”,有专门的一栏明示主要设备,内容是钢笔手写的:独用厨房、卫生间、浴缸、洗脸盆、抽水马桶、纱门纱窗、水、电、吸顶五角梅花吊灯、水磨石与木地板。

不难看出,南京“最早的商品房”基本上一应俱全,完全堪当如今普通商品住宅的“雏形”。对当时绝大多数居住在平房里的南京市民而言,独立厨房、独立卫生间、浴缸、抽水马桶等简直就是“超豪华”的享受。

不过,二三十年前毕竟受条件限制,随同配备的各种设备,款式与质量都不像现在那么讲究。比如,当时的浴缸就是旧的,吴老先生回忆说,主要是从一些民国老房子的改造当中拿过来的,“好像也能选择新的,记不太清楚了。”

除了上述设备外,住户也可以根据自己的需要增加设备与装修。例如,吴老先生家当时就要求增加了莲蓬头、电表各一只,以及厨房、卫生间铺瓷砖。这部分的内容也写进了购房合同,费用则另外支付。这种“各按所需”的做法,也同样在此后延续了下来,例如,现在一些精装修的房型,也有不同的装修标准供选择。

每平方米200多元究竟贵不贵

商品房好是好,但当时整个社会都很少有“买房住”的消费意识,甚至连政府领导也照样,仍然停留在“分配房屋”的思想。房子建好后,要房子的纷至沓来,书记、市长也都批了条子过来……“我们的想法是非常坚决的,既然是商品房,就不能再走分配的路子,一定要投资、购买才行!”郭光庭说。

然而,想完全靠市场又谈何容易!普通老百姓更是连“商品房”的概念都很少听说。也难怪,依照当时的工资水平,“买房”对一般老百姓来说绝对是天方夜谭。“每个月的工资才几十块钱,一套房子要2万多块钱,一般人就是不吃不喝30年也买不起啊!”

但是,既然认定了这条路,就必须走下去。最早建好的合群新村8-1号,以及紧随其后建好的合群新村10号,销售途径相对特殊,主要是当时南京有海外关系的侨眷们。

郭光庭表示,这既是考虑到侨眷们的经济能力比较强,同时也因为给开发单位的政策比较好,“可以参与分成,假如一套房子卖了钱,侨汇入了中行的账户以后,给我们建筑服务公司有20%的留成供自行使用,这样主要是为了调动业务部门的积极性。”

吴长流老先生也记得,“当时的侨汇是不经过我们手的。”港币或美元从境外汇入中国银行的账户,然后再进行人民币的结算。

房屋的价格到底按照怎样的标准测算呢?“基本上是按成本卖的!”郭光庭回忆,合群新村两幢房子的造价也就是每平方米150元-200元的样子,所以尽管位于南京市中心,售价也就每平方米200-220元。一套房子的价格通常是7万多、8万多港币,当时折算成人民币相当于2万多元。

由于是一次付清,还有5%的优惠,这一点也跟当前的商品房销售颇为类似。吴长流老先生保存的发票显示,他所购买的房屋建筑面积是89.9平方米(后来实测近100平方米),售价是23500.31元,精确到了“3角1分”。因为是一次付清,又优惠了1100多元。折算下来,每平方米230元左右。

“那时候一套商品房的价格真的就是房子本身的钱。”郭光庭老先生说,当时房价里不像现在,包含土地成本、各项费用。

除合群新村8号、10号以外,南京较早建设的住宅商品房为了推动百姓购买,还允许采用“以租代售”的形式进行投资。“租金标准稍微高一些,10年、15年或者20年后这房子就归你了!”

最早的购房合同只有一页半纸

对合群新村8号、10号的住户们而言,“房子归自己”的最直接体现是拿到了“产权证”。作为南京最早的商品住宅,人们曾一度担心它的“手续”是否齐全。后来当它在二手房市场与“后辈商品房”一样成功交易时,所有的担心被证明都是多余的。

当吴长流老先生拿出一个文件袋,并将里面珍藏的各种证件、票据和图纸全都摆出来时,记者看到的是30年来南京住房商品化过程的一个完整缩影,“这些资料我收了将近30年,几乎从来不给外人看的。”

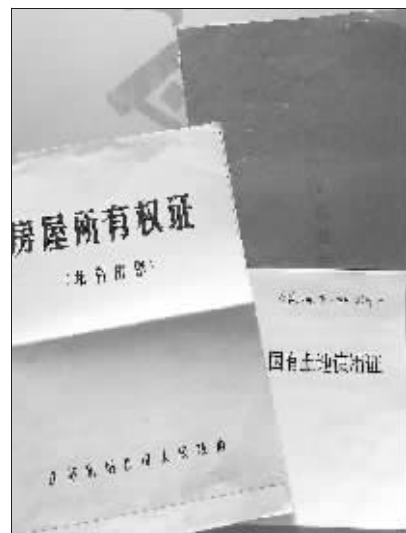
除了前文提到的《出售住宅契约》,还有一份油墨印刷的《购房合同》。与目前在用的长篇累牍的商品房合同不同,最早的购房合同只有短短一页半纸、很简单的六个条款,包括地点、结构式样等房屋基本信息;购房人要求增加的设备与装修;预收房费;付款方式等。

《房屋所有权证》同样非常简单,A4纸大小,标注了房屋所有权人、房屋建筑面积等详细情况,并附有房屋平面图。标注的日期是1987年9月;《土地证》看起来纸张质量、打印质量已明显改善,标注日期是1996年7月。

吴老先生家是1981年搬进新房的,而且钱也是一次付清的,为何产权证、土地证分别到了1987年、1996年才领到呢?老先生表示这与后来的房屋产权制度、土地制度有个不断改革和完善的过程有关。

郭光庭说,“一开始我们是摸着石头过河,很多政策和组织模式都只是雏形。”正是因为这些探索,给南京的商品房制度奠定了宝贵的基础。在之后两幢商品房之后,南京的商品房开发力度逐步加大,住房市场化体制也开始逐步建立。

1983年,南京市侨汇建筑服务公司、南京市土地开发经营公司组成房地产综合开发总公司,方向已不仅仅是单纯的“建商品房”,而是转向了按照城市规划、结合旧城改造实施综合开发经营。从1983年-1987年间,一口气建成扇骨营、绣花巷、绒庄新村等的片区。总建筑面积约32万平方米,“商品房”开始走进越来越多的南京市民家庭。 本版主笔 快报记者 郑春平



吴长流老先生珍藏的有关证件 快报记者 郑春平 摄