

南京颐和路公馆区,因聚集了大量民国时期军政要员的公馆和各国驻华使馆而闻名。实际上,在靠近城南的马路街一带,也有一处保存相当完好的民国公馆区——复成新村公馆区。相比颐和路公馆区,复成新村公馆区显得非常接地气——紧靠老城南,周围都是廉价的平民住宅,房子的规模样式也基本相同。虽然外表低调,但民国时期这里的住户们可都不是普通人。低调的复成新村,是怎样吸引众多名流入住的?

通讯员 王重阳 现代快报记者 白雁 文 现代快报记者 赵杰 摄



看民国地产大鳄 如何在第三地段盖出一等房屋



复成新村民国建筑

栖身“第三住宅区” 复成新村有点委屈

上世纪二十年代后期,国民政府定都南京后,制定了《首都计划》,对南京进行现代化的规划设计。当时的南京,外来人口急剧增长,为解决新入人口的住房问题,合理开发使用土地,《首都计划》将南京城墙以内的老城区进行详细的规划,划定了三类住宅区——第一住宅区、第二住宅区、第三住宅区。所谓的第一、第二、第三,其实就是按照土地的宽裕程度、房屋院落的大小来划分的。

地广人稀的城北颐和路一带,开发潜力巨大,规划有大片的新式高级住宅区,住户定位以达官贵人为主,是第一住宅区。政府对第一住宅区的建筑,有严格的要求。例如,对房屋的高度有限制,不能超过三层楼,或者十一公尺,或者所在街道的宽度,三者之间取最低的为限制。再如,对房屋的占地面积也有限制,要求每个地段最少要有五百四十方公尺,最窄的地方不能少于十八公尺。再如,对各家院子大小也有要求,前院的深度最少要有七公尺,后院的深度最少要有八公尺。总体来看,所谓的第一住宅区,都是独门独户带院落的低密度高档别墅。

与第一住宅区的位置相反,第三住宅区主要位于城南。老城南自明清以来一直是南京传统的居民区,由于长期以来缺乏规划,这里虽然人口密度大、商业繁荣,但道路狭窄、布局凌乱,想要进行全新的规划有一定困难,因此被划为第三住宅区,居民以普通市民为主。第三住宅区的房屋规划,当然也有严格的要求,不过,比第一住宅区要“小气”许多。例如,房屋高度可以盖到四层,或者十四公尺;每个地段的面积,只要不少于二百方公尺就行;后院深度不能少于七公尺,前院深度不能少于三公尺。整体上看,这里的房屋比第一住宅区小,院子也小,容积率走高。

复成新村所在的马路街一带,由于靠近城南,被划入第三住宅区,连第二的位子都没沾上。

“宁波帮老手”承建 房屋质量信得过

复成新村北临常府街,南邻五福巷,西接长白街,东至马路街,因东边有复成桥而得名。新村内的民国建筑,大多建于上世纪三四十年代,算得上是《首都计划》的直接产物,也是南京最早的一批“商品房”。

虽然区位上“低人两等”,但复成新村却是民国有名的高级住宅区。资料显示,复成新村的房屋,建成之初,两层楼房的平均售价是每平方米56元,平房的售价是每平方米67元。这个价格,在当时绝对不算低,有人做过一个有趣的计算,这里的一栋房屋,即使让社会地位和收入属于“人上人”的中央大学教授来买,也要三年不吃不喝。

位于平民区的复成新村,是怎样把自己奋斗成“高尚住宅区”的呢?答案是一——主要靠开发商!和颐和路公馆群的个人买地建屋不同,复成新村是由开发商整体建造的小区式公馆群,它的开发商是“南京乐居房产股份有限公司”。这家公司总部位于当时的中山东路252号,是当时赫赫有名的地产界大鳄。

虽然拿到的地皮属于“第三住宅区”,但开发商显然不打算把房子也建成第三等。它对这块土地进行了详细的规划设计,并将工程包给了当时最有名的施工队——“宁波帮老手”。房屋建成后“墙缝整齐,墙面光洁,屋顶平整,木面光滑,使见者交口称赞”。在质量上占了优势,赢得了好口碑。

从资料看,民国时期乐居在南京拿到的土地,大多位于政府规划的第二住宅区和第三住宅区。例如,位于总统府附近第二住宅区的梅园新村、桃源新村,靠近中山东路第三住宅区的良友里,都是它开发的。虽然区位不是第一,但这些房子和复成新村一样,都是当时的高级住宅,一经建好,就十分抢手。

当然,这些房子好销,也和乐居采用的促销手段有关。嫌房子贵?没关系,给你分期付款,首付5000元,剩下的欠款分一到五年分期支付。如此一来,不管是刚需一族还是投资一族,心弦都被拨动了。

名流云集 其中就有 蒋经国

上世纪三四十年代,复成新村吸引了大批社会名流。在这里住过的名人,目前已经查明的就有二十多人。如4号,区鼎新公馆;7号,文超杰公馆;9号,霍明公馆;10号,文明思/文鸣思公馆;11号,雷国英公馆;15号,余凯文公馆;16号,张岳灵公馆;17号,蒋经国公馆;18号,张景山公馆……其中,7号的文超杰公馆,一度是中共地下党联络处;21号曾是美国驻华大使参赞公馆。

此外,杜聿明、黄维等国民党高级军官,著名女画家张玉良,荣毅仁的父亲、实业家荣德生,京剧艺术家尚小云等都曾经在此居住过。

韩国国父金九住过复成新村8号

金九,原名昌殊,号白凡。朝鲜临时政府和韩国独立党创始人之一。1919年春,金九来到上海,参与朝鲜爱国者在上海设立临时议政府、制订临时宪章和组建大韩民国临时政府的活动。

1932年“一二八”事变后,金九命尹奉吉去虹口公园用炸弹袭击正在举行集会的日本侵华高级军政官员,炸伤白川义则和重光葵等人。后来金九被迫离沪隐居浙江。1935年10月,大韩民国临时政府在嘉兴改组时,金九当选为国务委员,任外务长。1936年11月,临时政府在南京召开第二十九届议会时,又被选为外务总长,成为临时政府核心人物。

抗日战争时期,金九随临时政府迁往重庆附近的綦江。1940年,他被选为临时政府主席。此后于1942年和1944年,两次当选为临时政府主席。抗战胜利后,1945年11月金九经上海回国。后来被刺身亡。

邱清泉住过复成新村13/14号

邱清泉是国民党机械化作战专家,在昆仑关血战中一战成名。1948年,邱清泉参与淮海战役,12月撤出徐州,在萧县被华东野战军第1纵队包围。次年1月10日凌晨在陈官庄突围不成而亡,去世前任第二兵团司令。

复成新村13/14号是邱清泉抗战后用重金购置的,据史料记载,邱清泉共买下了三幢小楼,计21间房屋。据说邱清泉很迷信,淮海战役后期,杜聿明带着邱清泉、李弥、孙元良三个兵团逃到陈官庄。杜聿明和邱清泉合住一个四合院,院里有一棵树,邱清泉听人说“木”字四周有房子,是个“困”字,大不利,便怂恿杜聿明把那棵树砍掉,杜聿明笑不得,只好将树砍了。有人说,邱清泉在前线砍树脱了“困”,但他南京家中的院子里还是一棵树,“困”的命运其实并没有摆脱。话虽如此,实际上谁都知道,一个人的命运和一棵树并没有多大关系。

1949年,小楼主人各奔东西

1949年前后,居住在复成新村的老住户各自散开。例如,19号住的萧赞育去了中国台湾。他是黄埔一期学员,1948年当选行宪后立法院立法委员,还曾任《和平日报》、《扫荡报》总社长等职。去中国台湾后曾当选中国国民党第八届候补中央委员、第九届中央委员。

住在36号的何金泉,是马达加斯加华侨报人,曾任中国国民党马达加斯加直属支部常委秘书。1948年,国民政府立法院选举立法委员,他与冯正忠、陈伊美、林汉长和廖纲鲁等人参加非洲区的竞选,未能当选。后移居中国香港。

住在16号的张岳灵,曾任广西省政府科员、秘书。抗日战争爆发后,任第七军秘书。1948年,张岳灵当选为行宪第一届全国立法委员。1949年11月赴中国香港定居。

原先的居民离开后,复成新村一带的建筑被划给一家医院,至今仍是医院职工住宿区。