

合群新村里的人间故事

◎30年前谁敢买这刚刚问世的商品房

◎南京最老商品房为什么是仍然受欢迎的二手房

◎30年过去了,南京最早商品房究竟增值多少

30年对一个家庭来说,意味着子女三十而立,意味着父母亲霜染两鬓。在南京最早的商品房合群新村8-1号、10号这两幢三层独栋小楼里,上演了多少人间真情、世事变迁?新住户、老住户,他们都有着怎样的动人故事?

不顾母亲反对,女儿说买就买

1980年以前,邢凌云的生活中心在中央门,想也没想过今后自己会在一个叫“合群新村”的地方一住就是30年。

那年她56岁,三儿三女。有一天,跟随丈夫定居香港的大女儿突然说,要给妈买套房子。“买房?”当妈的一听就愣住了。在中央门住得好端端的,买房子干吗?虽说当时住的是平房,一家人挤在一起很局促,但也从没想过要“买房”,那时家家户户还不都是这么过的?何况,老街坊、老邻居都在一起,搬到别的地方跟谁拉家常去?

反对归反对,并没能阻止大女儿的决定。很快,7万元港币就从香港汇到了买房指定账户里,合群新村8-1号101室从此“有了主”。

7万元港币当时相当于2万多元人民币,房子是80平方米,平均每平方米200多元。这在当时的老百姓眼里可是个天文数字。改革开放初期,谁家要是“万元户”,那可是全国人民羡慕的对象,而这套房子可相当于两个“万元户”!

女儿一片孝心,但当妈的还是舍不得住了十几年的老平房,迟迟不肯搬过来,新房子一直空了一年多时间。后来,为了给大儿子结婚腾出房子来,邢凌云才下决心搬到了合群新村的新房子里。

住了没几天,为了帮大女儿照顾孩子,邢凌云从1983年开始以香港为主要居住地,每年回一次南京,在合群新村的房子里住段时间。随着三个外孙先后成家,自己的年龄也越来越大,老人“叶落归根”的想法也越来越强烈,每次回南京居住的时间也越来越长。2005年,老人不小心摔了一跤,右脚做了一个手术,从此就“赖”在了南京,只是在冬天南京比较冷的时候会去香港住住。

就在前几天,香港的外孙还打电话来,让外婆今年冬天到香港去住。“我还没想去不去呢。”老人乐呵呵地告诉记者,合群新村这套房子



防盗门上的按钮清晰显示,这幢小楼只有6户居民
快报记者 辛一 摄



如今,南京最早商品房的入住率仍是100%,住户都很喜欢它的居住环境
快报记者 辛一 摄

子虽然老,毕竟也住惯了,楼上楼下换了好几家住户,她可是一点都没打算把房子卖掉住到别处去,“一不小心”她也就成了南京最早的商品房里,年龄和居住年代都“最老”的住户。

哥哥有眼光,曾想一次买两套

合群新村10号里也有一家“老住户”。住在二楼的吴长流老夫妻俩,一个是中学教师,一个是小学教师。当时这里的商品房建好后,邢凌云起初是“不太想买”,吴长流则是“不太敢买”。

不太敢买的原因,正是因为政府部门对这批房子的“营销策略”——专门卖给侨眷。这本来为了解决南京侨眷们的居住问题,但在过去,家中有“海外关系”曾经是个比较敏感的话题,一旦“政策”又有了变化,这房子会不会有什么麻烦呢?

1979年至1980年,合群新村8号、10号在开工前后,南京市侨办曾牵头组织了一批侨眷,先后开了两次会,动员大家出资买房。吴长流当时就是其中之一,两次会议都参加了。

那时候吴家住在城南的平房里,说实在的,对这么好的房子还是有点动心的,不知道在菲律宾的父亲和在香港的哥哥看法如何。参加完动员会,吴长流便给哥哥写了封信,将情况告诉了他。

没想到哥哥接到信后,很快就专门从香港回了南京一趟,兄弟俩一起到合群新村“实地探访”。当时合群新村8-1号已基本建成,10号也开工了。哥哥一看就很喜欢,并且提出要买两套,一楼做门面房,二楼做住家。

对哥哥的“生意头脑”,吴长流的看法比较保守,想来想去,决定还是买一套算了。

定下来之后,哥哥就回到香港去了。一个礼拜过后,买房的钱就到位了,10万元港币汇到了买房指定账户。吴长流很快就接到了通知,让他去订合同。在正式结算时,又退还了他一小部分房款。

记者从出售住宅契约上看到,最早登记的房屋所有权人是吴家兄弟俩的名字。“这还是因为当时对政策、对‘商品房’这个新事物不太确定。如果有什么变化,哥哥是华侨,房子有他一半……”如今说起这些来,吴老先生很是感慨。事实证明,类似的担心是多余的,后来还专门为此做了一次变更,房屋产权归到了他一个人的名下。

老人还在,这里就是永远的家

30年来,合群新村“最早”的商品房也成了“最老”的商品房,对南京的住房制度改革而言它是一个见证,对这里的老住户而言它是永远的家——老人们在这里留守,儿女们都已长大成人,像小鸟一样一个接一个地飞了出去,到更加广阔的天空翱翔。

1984年冬天,近60岁的邢凌云和她的六个儿女在合群新村8-1号101室的家门口拍了一张全家福。丈夫早些年去世后,她将儿女们抚养成人,此刻全都围聚在身边,就是她最大的幸福。照片上,一家人在灿烂的阳光里微笑,那么温馨。

如今,一大家子要同时聚齐不那么容易了。要么不在一个城市,要么自己又有了第三代,无一例外的是都很忙。去年冬天邢凌云老人去香港住了一段日子,外孙们忙碌的工作、生活节奏让她感到特别心疼,“孩子们太忙了……”

1981年8月,吴长流一家五口搬进了新房。此后的岁月里,夫妻两位教师在讲坛上精心耕耘直到退休,一个儿子两个女儿也都已成家立业,孙女、外孙都已经上大学、上高中了。

“刚搬来的时候,我们的房子几乎是周边最高的建筑了。”坐在书房的窗前,吴老先生指指前方,“那会儿还没盖这么多高楼,从这儿望出去,一眼能看到南冬瓜市的垃圾车来来往往,甚至听到摇铃声……”

如今南京的商品房越盖越多、越盖越高档,子女们也都不愿意再住在这儿的房子里,各自买了房子。不过,家总是家,孩子们有时候回来探望探望,但更多的时候是让老爸



1984年冬天,邢凌云和六个儿女在家门口所拍的全家福
快报记者 郑春平 翻拍

老妈到他们那里去。吴老先生说,“主要是不想让我们忙……”

图个安静方便,新住户情有独钟

相比之下,如今“最早的商品房”里更多的是“新住户”,这里是他们买的二手房。按理说,近十年来南京新建的商品房数不胜数,无论房屋面积、配套设施、物业管理,都是这里的老房子所不能比的,可为什么就是这批老房子备受青睐?走访了几家后来搬进来的住户,记者找到了答案。

一走进8-1号二楼住户陈国先生家,就能感受到浓浓的艺术氛围。原来,女主人武晓丽女士是武中奇大师的女儿,省国画院的著名画家。2002年他们买下这套房子时,很多亲戚朋友都不理解:房龄这么长、面积又不够大,究竟图它什么呢?“图的就是闹中取静,而且生活特别方便。”陈先生说,他们之前就住在上海路,在这一带住惯了,换房子的时候还选在附近。在家里几乎听不到车流嘈杂声,出门走不了几步就是上海路菜场,交通也非常便捷。而武晓丽女士还特别看好它的楼层,“二楼正好。现在的许多高层,住得未必这么舒服。”

如今,夫妻俩还肩负着一个“重任”,每天要为4岁的小孙女准备一顿晚餐。小家伙就在附近的幼儿园上学,爷爷奶奶住在这儿,她也跟着“沾光”,每天美美地吃上一顿后再回自己家。

住在三楼的杨女士一家三口,女儿已经工作了。2000年,杨女士的丈夫从单位分到了这套福利房,一晃已经十年。合群新村8-1号原来的位置属于南京市电力系统,所以建好后三楼的两套就成了电力系统的公房。“我们住进来的时候,这房子已经‘接过好几次龙’了。”杨女士说,因为前面的住户都装修过,所以他们几乎没怎么大动,“房子清清爽爽的。”虽然面积不大,但是对于外面居高不下的房价,这套房子真算不错。

合群新村10号一楼的住户陈女士喜爱植物。一走进院门,就能看到墙边的铁树、花花草草。2001年买了这儿的房子后,她不光把自己家里装修了一遍,还把院子里的杂草也都拔了,种上了植物……陈女士原来住在长乐路,也不算远,但她说自己就是不太喜欢那里的氛围,这里吸引她的除了离单位更近,还有一点也是看中了它“闹中取静”,“或许跟这个房子也是一种缘分。”

新老住户都高兴,一买就增值

不管是老住户、新住户,有一点是相同的——房子一买到手就增值。30年前如此,30年后还是如此。

“当时的2万多块人民币,能一次掏出来的人并不多。”邢凌云老人回忆说,当女儿买下这儿的房子后,她还真是心疼,可是没过多久就涨价了,后来盖的商品房,差不多条件的价格都不比它低。

陈国夫妻俩是在报纸上看到出售信息的,与卖家谈得很顺利,很快就完成了交易手续,房价共35万元。“这套房子是1979年开工,1980年建好的,老户主买来的时候是2万多块钱,住了22年,卖给我们时涨了10多倍!”陈先

生笑着说。

不过,这套房子现在显然已经远不止35万元了,周边的二手房价格已经开到了1.5万元左右,就算这里的房子年代较久,也有1.3万元左右的价位。

对此,10号楼的住户陈女士感受更深。2001年她花34万元买下了这里的二手房。巧的是,三四个月之后,她在银行里遇到了当时卖房给她的房产中介,对方一见到她就大叫一声:“你发财了!”吓了一跳的陈女士一细问,心里也挺高兴的——原来,相同地段差不多的二手房已经卖到45万元了!

虽说对于自住而言,这种比较并没有太大意义,但是住户们还是为老房子这样保值感到高兴。当然,由此也更能看出当今的房价之高。尽管30年后的今天,商品房的可选性越来越大,但依然是普通家庭难以承受的重担。

应该谁来修,老房子遇到新问题

经历30年风风雨雨的侵蚀,南京最早的商品房也面临着一些新问题。首先是没有物业管理,而当时所建的又是开放式的独栋住宅,业主们平时只能依靠“自治”。例如,合群新村8-1号的住户们为了解决防盗问题,几家“集资”了两千多元钱安装了一扇防盗门。

其次,房屋维修成为最迫切的问题。虽然现行住户对自家的内部装修都比较讲究,但是整栋楼外立面及公共部位的维修谁来承担,尚难以明确。“现在政府不是都有小区出新工程嘛,我们这里作为南京最早的商品房,是不是也可以出新出新?”住户陈先生对记者说,尽管合群新村8号、10号不是完整的小区,但也是成熟的商品住宅,希望有关部门在进行小区出新时也能关注一下。

因为整栋楼一共只有三层,所以住在8-1号三楼的杨女士家就算是顶楼了。最近,她正在为楼顶的一处屋檐犯愁。有一天她无意中发现,这处屋檐有一个比较深的裂痕,一个角已经垂了下来。“一旦哪天掉下来砸伤人怎么办?”一想到这儿,杨女士就特别心焦。为了能找到维修方,她先去问了房管所,对方答复说找房屋所属单位,但这并不是单位的产权房,单位建议去找街道,街道也很无奈,说他们不负责修房子……到底该谁负责修呢?杨女士一筹莫展。

而时任南京市房地产管理局副局长、负责早期商品房开发的郭光庭老人则表示,商品房的“售后服务”问题,其实在一开始就被纳入了议事日程。“对公房而言那时候不成问题,区里有房管所,街道还有管养组。”针对商品房的管养与维修,在南京市住宅投资服务公司下面又成立了一个小班子,称为“维修服务队”,专门为商品房服务。

“最早的时候我们是交过维修费用的,后来停掉了。”10号住户吴长流老先生说,买房的时候他们交过两项与“售后”有关的费用,一个是共用部位维修费,一年4618元;一个是共用部位管理费,一年15元。“后来想想反正是新房子,应该也没什么要修的,费用交了一年也就停了……”

随着南京市商品住宅体制的不断完善,以及物业管理服务的市场化,“最早商品房”的售后问题渐受冷落。能否找出一个合适的求解途径,有待决策者给予关注。

本版主笔 快报记者 郑春平