

岐江花园，中国最早一批商业房地产楼盘

改革开放后，中山最早的商业房地产项目是哪个楼盘？许多人只知道是莲峰新村，但同时期建设的，还有岐江花园，也就是今天中山二路万业酒店的那几幢建筑物。

1979年10月，中山县石岐镇房管处住宅建筑公司与香港银河置业有限公司签订了合作建筑岐江花园住宅的协议书。12月13日，该合作经广东省外经办批准执行。1981年6月，岐江花园全部完工，共建有5层楼房6幢，共90户，面积5753平方米（61929平方英尺）。1981年11月30日，中山县对外经济工作委员会向广东省对外经济工作委员会呈交了一份《关于与港商合作兴建岐江花园住宅的处理报告》，里面讲到由于各种原因，港商在港销售岐江花园进展不理想，只售出5户，因此欠下中山方面的建筑费230万港元。后来，经过双方协商，按照港商的实际投入和利息、设计费等合理费用，这个楼盘以675万港元作价由中山县房屋经营公司全部承受，因此，承受方除了为港商支付所欠的建筑费外，还需付给港商445万港元。所以，中山县房屋经营公司申请向中国银行中山支行贷款35万美元和借用中山县的地方留成外汇来解决，所借的外汇贷款由该公司日后向华侨、港澳同胞销售楼房后予以偿还。值得注意的是，1981年1美元兑4.6港元和1.7051元人民币，即1港元大概兑0.37元人民币，因此，这个当年中山最洋气的住宅小区——岐江花园的第一手收购价约为每平方米431元人民币。岐江花园当时在香港销售时，三房一厅仅售港币12万元，两房一厅仅售港币10万元。

那么，又回到文章开始的话题，究竟谁是中山第一个商业房地产楼盘？在1996年版《中山市城乡建设志》^①中，明确记载了岐江花园是石岐房管处“率先引进外资兴建的住宅小区，于1979年开始建造”；跟着，中山县建筑工程公司也开展了房地产经营业务，于城郊征地近10公顷，“开发建设了城区第一个较大型的住宅小区莲峰新村”，首期工程共建46幢，建筑面积8万多平方米，以每平方米230元的保本价出售。翻阅1989年版的《广东省中山市地名志》^②，在“莲峰新村居民委员会”条目中，可查到莲峰新村从1980年开始征地破土兴建，至1986年全部完成。在1981年12月5日《南方日报》头版上，有一条作者为高民川的稿件《中山县新建一批商品住宅》，文章写道：

为方便各界人士和归侨，侨眷及港澳同胞购买现成新型住宅，中山县建筑公司和中山县华侨房屋建筑公司联合兴建一批商品住宅，最近已开始出售。

商品住宅群位于中山县石岐镇柏桎口，组成莲峰新村。新村占地数万平方米，由新开12米宽的马路分成东西两区，交通方便，环境优美。目前两区共建房20幢，每幢楼高6层，设计新颖。有一厅两房和一厅三房两种规格，每户总面积各为80和100平方米，有餐厅、厨房、厕所、浴室及前后阳台。还在底层为每户配备专用的自行车及杂物房一间，也可作停放小汽车用。一厅两房和一厅三房，售价各为2.1万元和2.5万元。

中山县建筑部门经营新村，兴建住宅出售还属初次，有关部门十分重视。从地点选择、设计、用料、施工到订价等，都认真作了研究，务求质量可靠，价格合理。目前已有华侨、港澳同胞陆续洽商订购。

因此，岐江花园不论是动工还是完工都比莲峰新村第一期工程早几个月，更为厉害的是，它比被誉为“中国第一个商品房小区”的深圳“东湖丽苑”还早3个月签约，并且同在1981年建成。^①也就是说，岐江花园不但是中山第一个商业房地产楼盘，而且是中国第一批商品房小区！但由于岐江花园是外销楼盘而且由港商投资，规模也较小，所以在中山人眼中不被注意；而莲峰新村是第一个由本土公司兴建并经营的大型住宅区，正如新闻稿所说，“有关部门十分重视”，而且其销售的对象主要面向市内的机关、企事业单位，由这些单位购买后再作为福利分配给干部、职工，因此，莲峰新村在中山人的心目中一直占据着“中山第一个商业房地产项目”的位置。

紧跟岐江花园和莲峰新村之后，华侨新村、华佗新村和下闸新村等相继建设，但它们的主要销售对象不是本地居民而是单位或华侨、港澳同胞。如华侨新村就是 1981 年 2 月成立的中山县华侨房屋建筑公司在城区北部征地 12.23 公顷开发建设的，初时该公司是为华侨回乡建房以及为落实侨房政策服务，后来业务逐步扩展为经营商品房。而当年更多的员工宿舍住宅楼则由各单位自己成立“施工指挥部”，聘请建筑队来建造。自 20 世纪 70 年代末起，真君里、四方井、亭子下、唐屋巷、涵秀里、河泊、华佗庙、方基涌、良朋里以及人工湖（今逸仙湖）畔一带，一批住宅楼拔地而起；特别是 1982 年 8 月全县城镇工作会议后，切实解决职工、居民住房紧张问题更加得到了各级部门的重视，城区内逐渐形成了一批新的单位宿舍社区，仅 1982 年，全县住房竣工面积就有 114 万平方米。

中山在住房建设方面敢于先行先试，得益于改革开放的政策，更是因为吃透了中央的政策精神。早在 1978 年，邓小平视察大庆油田和北京前三门新建公寓住宅楼时就提出“解决住房问题能不能路子宽些”；1980 年 4 月初，邓小平谈到中国住房改革的问题时提出，“城镇居民个人可以购买房屋，也可以自己盖。不但新房子可以出售，老房子也可以出售。可以一次付款，也可以分期付款”^①。至此，房地产行业的属性得到重新讨论。基于上述的因素，中国开始了以“公房出售”为主要内容的住房制度改革。其目的是以售房代替租房，给企业甩包袱。1980 年 6 月，中共中央、国务院批转《全国基本建设工作会议汇报提纲》，这是中国住宅商品化改革的开始。^①

继建设岐江花园和莲峰新村之后，中山的房地产开发越来越规范有序。1983 年 4 月，中山县城乡建设发展总公司成立，按照城市建设总体规划的要求，在城区的新建区统一征用成片土地进行“三通一平”，再有偿转让给有关单位使用，或自建商品楼房出售。城区的张家边（今属火炬开发区）、环城（今南区）、郊区（今属石岐区）、东区等也在 20 世纪 80 年代相继成立了房地产开发公司，中山市建设委员会则在 1989 年 6 月成立了中山市房地产拓展总公司。^②

再说说岐江花园当年所处的位置，其旁边是广中公路（中山—广州）的一部分，当时称人民路，是一条沥青道路（那时的沥青路比水泥路档次低很多），周围是一片郊野。直到 1983 年，人民路开始分段修建拓宽，到 1989 年更名为“中山路”，由西向东按数字序号分段命名。在其拓宽修建期间，中山的商业系统、外贸系统、供销社等各下属单位纷纷在此购地兴建公司总部大楼，包括五金交电公司、文化用品公司、糖烟酒公司、轻工工艺进出口公司等，再后来，中山市商业局把各公司在这里的物业改建成了新时代广场。1988 年开始到 20 世纪 90 年代初，这片新区的旁边又带出了一个更新的金融商务区，古老的悦来路向南延伸为悦来南路，成为了银行、外贸公司、邮电电力部门的争抢驻扎之地，中山最早的中央商务区即 CBD 就在此形成了。

而中山收购了岐江花园后，除了大部分用作住宅外，还经营了石岐宾馆。1982 年 3 月开业的石岐宾馆是继中山温泉宾馆、中山华侨大厦（富华酒店前身）之后，中山第三家具现代意义的宾馆。而宾馆内的“美心餐厅”“葡萄厅”亦是中山早期颇有盛名的中、西餐厅。

石岐宾馆原名“岐江花园宾馆”。1981 年，石岐镇旅游公司利用岐江花园其中两幢楼房及空地约 8000 平方米，与香港乐信企业公司合作经营“岐江花园宾馆”，初定合作期 9 年。1982 年，外方股东更改为香港东大投资有限公司。1983 年，外方股东再次更改为澳门岐江旅游发展有限公司，宾馆亦随之更名为“石岐宾馆”。其后，中山与外方曾多次注资发展并延长合作期，直至 1996 年合作期满，该宾馆资产、负债全部归中方所有。1999 年 12 月，宾馆转制为私营企业，再次更名为“万业酒店”。

岐江花园创造了多项第一：第一次让中山人了解什么是商业房地产，也让部分华侨、港澳同胞及其亲属有了一种不同于以往的解决住房问题的全新方式，这无疑开启了中山货币化置房的先河。石岐宾馆建成后，它的西班牙建筑风格让人们眼前一亮，开业头一年就接待了

旅客 1.72 万人次，石岐宾馆的“美心餐厅”是中山最早一批由港澳名厨主理的餐厅，“金陵乳猪全体”首次引入内地，还有一批招牌菜，成为了港式粤菜在内地的最早传播者之一。宾馆内的“葡萄厅”是在屋顶装饰满一片翠绿色的塑料葡萄，让中山人见到了一种从未见过的全新装饰方式；“美心西饼”广受石岐人喜爱，成为了当时最新潮的结婚礼饼，并引领了中山其后盛行的面包西饼热潮；其音乐茶座在中山亦属开创性，许多中山人至今难忘。

（本篇由黄春华与孙幸合写）

中山党史