

周到·身边

去古北 SOHO 看潘石屹摄影展

□文 古仔

令人期待已久的长宁第一高楼古北 SOHO,昨晚终于正式亮相,与此同时,潘石屹也带来了他在上海的首个摄影展,展览就设在古北 SOHO 一楼大厅。潘石屹的个人摄影展,是此次开业活动的重头戏之一,宽敞明亮的大堂展出了 80 余幅人像作品,包括企业家、科学家、学者、演员、作家、工地建设者、甘肃天水潘集寨的老师和孩子等。

活动中,潘石屹表示:“过去的几十年里,世界发生了巨大变化,互联网走进了我们的生活,照片成了比毛笔、钢笔更有力量的表达方式。我想透过镜头,记录他们的快乐和艰辛。我想透过镜头,传递人与人之间关怀和爱的力量。”

● 知道多一点:

古北 SOHO 座落于古北国际商务区的核心地区(红宝石路近玛瑙路),交通便利,周边配套齐全。总建筑面积近 16 万平方米,是获得 LEED 金级认证的超甲级写字楼。



古北 SOHO 外形大气典雅,落成后的超高颜值来自设计团队的巧思。古北 SOHO 由全球知名建筑事务所 KPF 的设计师 Jamie 担纲总设计,其参与设计的建筑作品

曾多次获得美国 AIA 设计奖。在开业典礼当天举办的新闻发布会上, Jamie 也和到场的中外媒体分享了古北 SOHO 的设计理念。

周到·故事

90年代在上海卖 1300 美元一平米的天价房就在长宁

20年前的天价房如今已淹没了都市森林中。

打开链家、安居客的网站,在一些房屋介绍中,不时能看到“外销房”这个字眼,还要附上“高品质”、“老牌”、“建造材质好”等形容。对“90后”或新上海人来说,“外销房”是个陌生的概念。然而,在上世纪90年代,“外销房”曾是“高大上”的代名词,加上要用外币购买,又增添了几分神秘感。

1992年,位于虹桥的锦明大厦对外销售。这是上海建成的第一幢外销商品房。短短4天时间,144套住宅便被海外人士抢购一空。那一年,上海的外销房批准预售量为22.2万平方米,次年又猛增至262万平方米。“外销房”这个字眼随之进入上海人的视野,成为“高端洋气上档次”的代名词。外销房集中的古北新区在1995年甚至被评为“90年代上海十大新景观”之一。荣华居委会第一书记沈绿萍说,那时候上海流行一句话:“要出国旅游,不如先到古北去看看”。

所谓“外销房”,由国内外的房地产公司开发建设,土地以批租形式获得,主要面向华侨、外籍人士和港澳台人士。由于需要使用外币购买,首先从掏钱方式开始,外销房就显得相当洋气。至于房子本身,在户型、建筑材料、小区管理等各个方面,开发商在广告中都会强调“实行国际化标准”。当年外销房的广告上,总能找到这类字眼:“户型设计与国际接轨”、“厨卫家具采用国际知名品牌”。以普陀区的玉佛城为例,90年代开盘时,卖点就是现房全装修和物业管理。比如,屋内设备有进口日立空调、科勒洁具、对讲机等。小区里设有24小时巡逻、录像监控等。

这些配套放在今天来看,一点都不稀奇。但在二十多年前,很多人却是第一次听到。毕竟当时大家对房屋的概念还停留在拎马桶、亭子间,哪怕能住进煤卫独用的两室一厅,就算很不错了。当然,和品质相对应的是外销房的房价。在大家还盼着“福利分房”的年代,玉佛城1995年开盘时,售价为每平方米1300美元。到1996年,直接涨到了2000美元。这样的天价,对一般上班族来说,想都不敢想。上世纪90年代,上海的外销房大部分集中在长宁、徐汇、浦东和静安。其中,长宁区古北的外销房名气最大。从最早的钻石、钻石公寓,到金狮、金马、金龙、金象公寓,还有罗马花园、里昂花园、雅典花

苑等,形成了一大批欧式风格住宅小区。谁要是那里买了套外销房,绝对是扎足台型。

周雅璐(化名)就曾经体验过这种被周围人艳羡的感觉。1990年,位于虹桥路水城路口的宝石公寓开始预售。这个小区由10幢6层的法式公寓楼组成,分对外销售和对内销售两种,基价分别为420元美金和1640元人民币。其中,对外销售的房型另配有进口热水器、不锈钢煤气台等设备。周雅璐买下一套二房一厅,总价约为21万人民币。“阿拉是1992年搬进去的。这种房子是按照外国住宅标准建的,厨房和卫生间面积比较大,房间比较小。”她说。“毕竟是外销房小区,档次摆在那里。后来人家都讲,依眼光哪能嚯好啦?”事实证明,周雅璐的眼光的确很“毒”。到了90年代中期,古北的房子在市场上炙手可热。以宝石公寓为例,房价从1989年的每平方米500多美元,到1994年涨至近1300美元。

1995年,钻石公寓二室一厅每月租金在1300美元以上,而附近的罗马花园、广场大厦二室一厅每月租金更是高达3000美元。这是什么概念呢?1995年,人民币对美元的平均汇率约为8.45,而那一年上海职工的每月平均工资不过773元人民币。

李美萍(化名)就是在外销房最火的时期出手的。李美萍是上海人,但有不少亲戚在香港。90年代中期,她住在香港时,无意在当地报纸上看到一则广告:位于浦东黄浦江畔的一处外销房小区在香港挂牌销售。

二十多年前的浦东和现在相比,可以说有着天壤之别。当时,浦东到处是低矮的老房子,很少见到高楼,陆家嘴“三件套”更是一个都还没出现。广告图片上的楼盘是高层建筑,看上去很气派,和李美萍印象中的浦东很不一样。她一直想在上海买套好房子,回来时有个落脚点。因此,她没有考虑太久,很快就付了定金。李美萍记得很清楚,二十多年前她买下这套房子时,价格是每平方米1万港币。按照当时的汇率,相当于每平方米1万多人民币。“刚刚住进去的时候,房子老灵呢。家里所有的家具,包括空调、浴缸都是进口的,连走廊里的花砖也是进口的。”在一片老房子的包围之中,李美萍住的高层公寓鹤立鸡群,异常耀眼。当时小区里进进出出的大多是外国人。“他们欢喜在小区花园里唱歌跳舞,弹吉他开派对,不要太有劲噢!”

只是,外销房的光环并没有闪耀很久。到了90年代末,新楼盘层出不穷,购房者的选择增加了,对品质也更讲究了。外销房小区曾经的“先进住宅理念”渐渐开始被时代淘汰。以户型为例,当年为了达到国际化标准,很多外销房都由欧洲或香港的设计师捉刀设计。然而,因为生活习惯的不同,上海人最看重的朝向问题,在外销房的户型中却往往不被重视。厨房卫生间朝南、卧室朝北的房型颇为常见,甚至还有三角卧室、无窗房间等极其别扭的设计。

在古北,一些外销房的楼道里曾设有直筒式垃圾通道。设计初衷是居民不用下楼,在楼梯转角处就能把垃圾倒入集中的垃圾通道中。可是时间长了,中式的厨余垃圾难免有异味,这种堪称埋雷的设计最后只得在居民的抱怨中被封起来。还有一些小区,在建造时不设围墙,比如金狮公寓。这种当年看起来十分创新的小区形态,如今却因为不便管理,成了让物业和居民头疼不已的短板。此外,外销房面积普遍偏大,得房率低,加上房型不好,很多房东干脆出租作为办公或商业用途,这在房屋买卖市场上,又是一道“硬伤”。

李美萍买下的这套公寓,也具有外销房户型奇葩的特点:三个卧室都朝北,阳台在建筑的当中,无阳光照射。在李美萍的印象中,虽然楼里外国人不少,但楼盘整体上卖得不算好。刚住进去的那几年,不少房子都空着。她买的那个楼层,两三年以后才有了第一个邻居。由于销售不理想,到了90年代末,外销房小区纷纷开始降价售卖。比如浦西的振安广场、金柏苑,还有浦东的珠江玫瑰花园,均把价格调整为开盘时的一半左右。很多开发商打出了“外销房的标准、内销房的价格”这类广告词。

2001年8月,上海正式实行内外销商品房住房并轨,统称为“商品住房”,“外销房”这个名词消失在历史中。“我记得新千年没多久,用人民币也好买我们小区的房子了。”李美萍说。“楼里很快热闹起来,经常有人过来看房。其中有上海人,也有温州人、南通人。”如今,这里不再有外国居住者的身影,房价也早已回落到了这片地段的正常水平。在李美萍的卧室里,有两扇不同朝向的窗户,望出去风景各异。二十年过去了,窗外的浦东发生了天翻地覆的变化。李美萍住的高层建筑,现在已淹没在都市森林中,成了一处普普通通的住宅小区。

(上海市民生活指南、新闻晨报)

周到·规划

古北地区两块基地规划公布 涉及幼儿园和新建绿地

今年年初,古北路第一幼儿园改扩建工程基地 E2-06 公共绿地新建工程基地居民签约、搬迁率均已达 100%。消息一传出,邻近居民非常关心这两块基地的未来规划。

古北路第一幼儿园改扩建工程东至古北路,西、南至支路,北至天山支路。总用地面积达 5604 平方米,其中原有建设用地 1411 平方米,新增用地 4193 平方米。工程将拆除现有的 3 层建筑,新建一幢总建筑面积为 6559 平方米的综合楼,设置活动、办公以及辅助用房和生活用房。

E2-06 地块位于天山支路以南,思创大厦以东,规划古一幼儿园以西,规划 E2-03 地块以北。用地面积约 1330 平方米,其中绿化面积为 1022 平方米,道路铺设面积为 308 平方米。公共绿地将包括绿化种植、景观造型、健身步道,同时还将设置接送幼儿园学生车辆的临时停车位。



古北的事 我们为您想周到

古北周到是新闻晨报上海社区新媒体平台,覆盖虹桥、天山、仙霞、新华路等地区,向您提供权威的政策咨询、邻里信息、好玩好吃、亲子教育等周到服务。

纠错有奖 欢迎大家来做“啄木鸟”

为提高报纸出版质量,本报特开通纠错渠道。如果您在阅读本期《社区晨报》时发现任何差错,可关注微信公众号“上海社区发布”并于后台留言,将您发现的差错发送给我们(注明报纸名称、所在版面、文章名称、差错细节,也可以直接发送报纸截图)。

如果您纠错正确,就可获得一份由报社特别准备的小礼品。另外,每月纠错最多、正确率最高的“啄木鸟”,还将获得最高200元的额外奖励。报纸纠错时限为正式出版后两周内(以出报日期为准)。

本期致谢名单:曹先生(网名)、GO spirit(网名)、张辉、壮志凌云(网名)、沈振远、黄英、顾桃、严志明、徐俊培、万山红、陈金生

