【城·记】中山这片住宅区居然有条时光轴，撬动了城市格局！

原创 中山党史 中山党史 2017-09-22 14:58 广东

微信扫一扫
关注该公众号

关注"中山党史" 翻阅中山往事

点击收听精彩内容

中山20年住房发展史（1）
中山党史
18分钟

20年前的今天，
中山获得了全球人居领域最高规格的奖励
——联合国人居奖。
在这20年间，
中山的人居环境发生了巨大变化，
人们住的房子变大了，
住的区域变广了，
居住品质提升了。
接下来，
我们将连续推出5期微信，
聚焦中山那些年改造人居环境的历史。
不要错过咯~~~

东明花园盘活了石岐北片区。图中的楼盘都是后来才建起的。 黄春华 摄

1994年以前，
中山城区呈东西向长条状发展：
西边，是酒店和商业旺地；
东边，是住宅新区和行政中心。
但城区往南，
来到今天的博爱路已是边缘；
城区的北部边缘，
竟是今天的康华路。

现在的石岐大信商圈，
那时还是一片旧厂区，
岐头、基边、张溪、天门等地
在那个年代还属于城乡结合部。

东明花园、东盛花园迈开城区向北发展的第一步后，岐江北岸的多个楼盘接过了北扩的接力棒。 黄春华 摄

长条状伸展是城市发展的大忌，
这对于交通疏导、公交布线、功能区划分等
都很不利。
但在这个时代，
很多市民还不明白这个道理，
所以当市委、市政府，
决定在城区北部兴建东明花园时，
许多人还疑惑地问：
不是说好了城市要往东发展吗？

是的，往东发展并没有停止，
但南北开发已不容再等。

中山城区东扩、北扩后，南扩的步伐在近10多年间不断加快。 黄春华 摄

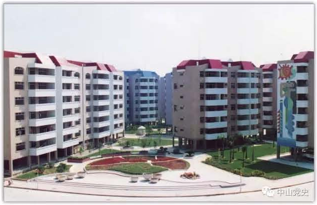
1994年中山市发起了安居工程的第二轮攻势，
在石岐城区的北片区建设一批廉价房。
从此，“石岐北”成为了
继东区后中山人居住的又一热门区域。

这一片新区的建设开始于1994年。图片中右侧的道路就是东明路，东明花园、东盛花园就在它两旁。 黄春华 摄

在此之前，
即从1987年开始，
中山市安居工程发起了第一轮攻势，
大规模建设江畔新村、
柏苑新村、松苑新村和竹苑新村，
成功解决了人均居住面积
6平方米以下困难户的住房困难问题。

但以前的模式是“三三四”法，
即解困房建设的出资比例是政府补贴三成，
单位补贴三成，个人出四成。

从1994年开始，
中山改为采用兴建廉价房来
进一步改善居民住房条件，
由政府划拨低价土地，
按综合成本价出售，
政府不赚利润，
同时也不再补贴购房款。
这与今天的“共有产权房”有异曲同工之处。



东明花园住宅小区刚建成不久时 图片来源：《中山》（1998）

当时中山兴建廉价房主要有三种形式，
一是由市政府利用低地价直接投资兴建；
二是由市政府划拨廉价土地
给有关单位自行兴建职工宿舍；
三是由市政府划拨土地给发展商开发建设小区，
小区建成后发展商要拿出
一定百分比的住宅面积，
按成本价提供给政府收购。

1994年3月，
东明花园第一期工程开始施工，
并于次年8月底全部完工；
第二期和第三期工程于1995年7月动工。
后来，东明花园第三期命名为东盛花园。

这些小区虽然带有解困功能，
但设计和质量一点都不马虎，
它们的底层架空休闲活动区、小区会所等，
都属全市首创，引领潮流；

不但住房困难户住进了这些小区，
机关干部以及先富起来的
个体户、私营企业主等都争相在此购房。
这，就是和谐。

康华路以北的建设得益于东明花园项目的带动引领。 黄春华 摄

此时，
中山的住房困难户标准
已由人均居住面积6平方米上调到8平方米，
为了避免高收入者也冒充购买政府廉价房，
当时在实际操作中还采取了一系列措施，
例如，居委会、单位及相关部门
要严格审核购房者的收入和住房状况。

另外，考虑到困难户的承受能力，
东明花园第一期、第二期的
户型都进行了贴心的设计，
使困难户真正能买得起、住得上。
针对部分购房户难以一次付清购房款的情况，
中山市政府联系工商银行中山分行
开办了住房抵押贷款业务，
但当时的最长还款期限仅为5年。

东明大桥通车后，港口镇承接了东明片区的发展辐射，短短20年间变成了真正的中山北城区。 黄春华 摄

1994年东明花园第一期的廉价房
平均房价是1330元/平方米
（不同楼层售价略有区别）。
由于售价与市场商品房有较大的差距，
为此，
中山市采取了一系列防止被用于牟利的措施，
如对解困廉价房售后产权限制转移5年；
廉价房在允许转让时，
在补交土地使用权出让金或土地收益，
按照规定缴纳有关税费后，
收入才归业主所有。

97年联合国人居奖(中山市)颁奖仪
UNITED NATIONS AWARD CEREMONY IN ZHONGSHAN OF " HABITAT SCROLL OF HONOUR AWARD 1997"

1997年，中山获联合国人居奖。 黄春华 摄

据统计，
从1987年至1997年这10年间，
全市共建解困房7288套（户），

建筑面积63.42万平方米，
投入建设资金9亿元。
1997年，中山市荣获“联合国人居奖”。

东明大桥通车后，港口镇承接了东明片区的发展辐射，短短20年间变成了真正的中山北城区。　黄春华 摄

此后，
一批商业楼盘在石岐北片区兴建。
随着东明大桥开通，
港口镇承接着“后东明时代”的向北发展趋势，
逐步从一片大沙田变成了
住宅小区林立的新兴城镇，
成为真正意义上的中山北城区；

中山城区东扩、北扩后，南扩的步伐在近10多年间不断加快。　黄春华 摄

南面，高层住宅如雨后春笋般拔地而起，
有谁会想到，
当年“环城”更名为“南区”时，
那里还是一片工厂和郊区。

城市的东扩一直没有停止，
如今从高空望过去，
东区与火炬区的高楼
已连成一片，胜利会师；

西边，世纪新城、时代倾城、剑桥郡等
大容量住宅群已进入沙溪镇的地界，
岐江公路变成了城市道路，
高楼大厦由西区延伸到了星宝片区……

现在，西区与沙溪镇已连成一片　黄春华 摄

曾有历史学者说，
过去一百年来，
石岐的态势就是：
城里不及城外旺！
楼市经过20余年发展，
中山城区又一次大变身，
似乎又正正应验了那句话！

如今，城区向西已发展至沙溪镇。图为星宝广场片区。　黄春华 摄

文字：黄春华
责编：汤翩翩
版面设计：陈小倩

尊重知识产权，公众号转发此文，请后台联系我们

中山党史
这里隐藏了中山的往事。

文章已于2024-04-02修改

AI写作