



截至 2018 年,无锡城镇居民人均住房面积 47 平方米,是建国初期的 16 倍
住宅楼不断“长高”,小区配套设施不断完善……

“老房管”讲述 70 年无锡人居变迁

建国 70 年,我国住房建设发生了翻天覆地的变化,城镇居民平均居住面积增加了 3.7 倍。近日,作为无锡住房变迁的见证者和参与者,无锡市老科协协会房管园林分会会长梅仁春、秘书长王安石回顾了无锡市住宅建设发展变迁情况。

据介绍,在无锡解放初期,无锡城镇居民人均居住面积 3.02 平方米,到八十年代初人均居住面积增长到 5.82 平方米,随着改革开放的深入发展,近 40 年间,无锡市的住房建设突飞猛进。至 2018 年底,无锡城镇居民人均住房面积增加到 47 平方米,是建国初期的 16 倍。



从 70 式到 80 式,住房结构有了新的飞跃

现年 81 岁高龄的梅仁春退休前一直在原房管局担任局长、党委书记一职,任职期长达 32 年。作为一名“老房管”,他回忆说,解放前,除申新、丽新、庆丰、机床等几家大型厂企有少量公寓房外,广大居民和职工多数是自建私房或租住私家房屋。房屋简陋,一般都为平房或少数 2-3 层的小楼,以棚户为主,还有极少数住在河边的滚地龙,住房十分紧缺。解放后,在市委市政府的关注下,为解决市民住房困难,首批建设了贸易、邮电、井亭、解放等新村,后又建设了五里、扬名、槐古

等新村,较好地解决了当时职工的住房困难。此时的公有住房都为砖混结构的 2-3 层的条式楼宇,住房质量上了档次,但没有厨卫设施。从上个世纪 60 年代开始到 80 年代前后,无锡公有住房的建设加快了步伐,而且有了新的发展,按照国家提出的“统一征地、统一规划、统一设计、统一建设、统一施工、统一管理”即“六统一”的模式推动了新住宅区建设,涌现了如广益、广丰、广瑞一、二村、周新、华新、大庄、五河、刘潭、民丰、梨花庄、小桃园、塔影、上岸里、荷叶、荷花、文隆、塘南、建

设、建筑、槐古二、三村、河埭、稻香等一大批新住宅群,建成分配入住,户型也有了改善,每户有单独的小卫生间,厨房含餐厅,有阳台,有单、横、组等户型,人们统称为 70 式。这类住宅群,一般是五层的砖混结构大楼,有阳台和单独的小卫生间、厨房(含用餐),户型适合安置 2 人户、3 人户或三代人居住的 5 人户。

上个世纪 80 年代步入改革开放时期,为了实现居者有其屋的宗旨,无锡成立了无锡市房地产开发公司、中房、广厦等开发公司,陆续建设了一批

上规模的小区,清扬、沁园、南扬、锡惠里、芦庄一、二、三期、叙康里等住宅小区,户型也有了改善,有了储藏室、客厅,即为 80 式。此时住房结构有了新的飞跃,每户配有阳台,单独的卫生间(含浴池)和厨房、餐厅(起坐小客厅),还有储藏室,基本满足了居民的生活需求,入住者满意度大大提升。小区还配有自行车车库,粮站、菜场、商场幼托、文化教育及污水处理等措施,较好地满足了市民的居住需求,展现了无锡市住房建设新的一页。

从平房到高楼,全市百米以上的住宅高楼有 500 幢

据介绍,进入九十年代后,随着无锡人生活水平的提高,在住宅户型和配套设施上又突破了 80 式的模式,进一步扩大了厨房和卫生间的面积,增加了餐厅,小客厅改为大客厅(一般能安放三人组合沙发和电视柜等设施),户型开始出现一室二厅一卫、二室二厅

一卫和三室二厅二卫,有储藏室还配有小型书房,进一步满足了居住要求。在九十年代后期至 2000 年开始,住宅建设开始涌现了联体别墅、单体别墅和独园式别墅,住宅小区名称也由新村改成时尚的“佳苑”或“花园”。小区的环境设计大幅提升,原来以植树绿化为主变为

以景观设计为主,不仅绿化要求高,还配以休憩亭台,水系、观景廊桥、喷泉等,还有不少小区配有会所,引进西式生活设施,逐步向高、大、洋发展。

住宅楼逐步由低长高,无锡的住宅在 70 年的变迁中由解放前遗留下来的矮小平房逐步升格为三层以上的

楼宇,到六、七十年代从三层发展到五层以上,又从 70-80 年代的条式住宅楼发展成为 6 越 7 层的多层住宅楼,九十年代后逐步涌现了 10 层以上至 20-30 层以上的住宅高楼。现在,全市百米以上的住宅高楼有 500 幢,达到 1058 万平方米。

从分房到买房,住房制度发生根本性变化

无锡住房制度改革从 1988 年开始,到 1998 年全面展开,历经 11 年。梅仁春上任的时间正是 1988 年。“这 11 年间,无锡大力推行出售原有住房,积极加快安居工程建设,努力推进租金改革,不断完善住房公积金制度,逐步推行小区物业管理,取消实物分配,实行住房分配货币化,使住房制度实现了商品化、社会化,居住有其屋的观念发生根本性变化。”他表示,从 1997 年起,在市委市政府的直

接关怀下,开发建设了太湖花园一、二期安居房,共计 60 多万平方米,当时的价格是一期 1200 元/平米,二期 1400 元/平米,解决了大批的住房困难户,是无锡住宅建设史上的一件大事。由于太湖花园设计超前、户型结构合理、环境、绿化、景观优美、工程质量优、配套齐全,还获得了建设部国家金奖的殊荣。

在此影响下无锡市住宅小区建设又掀起了新高潮,各开发企业你追我

赶,先后涌现了长江国际、康桥丽景、新梁溪人家、五爱家园、惠泉花园、古运河小区、阳光城市花园、春江花园、金锡苑、桑达园、五星家园、广益佳园一、二期等住宅小区,为无锡人民改善住宅带来了福音,为城市发展开辟了前景。

2000 年后,住宅用地由原来的征用、划拨改为批租、竞拍,住宅正式进入商品化、市场化时代,住宅也由原来的分配而变为买卖的商品,在商品化、

市场化的带动下,外地开发企业纷纷进入无锡,住宅建设的步伐大大地加快,高档的别墅、小高层和 30 几层的楼房比比皆是,像雨后春笋般地成长起来。太湖新城、锡东新城、惠山新城等等发展迅猛,城市框架不断扩大。同时,随着旧城改造的加快,廉租房和农民安置房的建设每年都有大幅增长,改善了拆迁户、低收入住房困难户的居住条件,外来新市民和失地农民的住房得到充分保障。

从车棚到车库,小区的配套设施逐步完善

王安石告诉记者,在过去的几十年间,无锡住宅小区的配套设施逐步完善,比如 60-80 年代间,小区内只需配置停放自行车的车棚即可,而进入 90 年代后不少家庭拥有了小轿车,因此小区配套又开始增设了停放汽车的车库。2000 年后拥有小车的住户急剧

增长,车库已成为购房的首要条件之一。此外,在配套设施方面,大型小区都规划有小学、中学、幼儿园,切实为居民解决孩子上学问题。有的小区还与市内的名牌学校挂钩,设立新校区,深受住户的欢迎。另外,交通、邮电、银行、超市、农贸市场、卫生医疗、文化娱

乐等服务设施都随小区的开发建设同步跟进,现在的小区建设不像六、七十年代只需建筑公司一家就可建成,而是涉及方方面面的协作配合,如市政、自来水、供电、电信、电视、煤气、天然气、绿化、白蚁防治、教育、卫生、银行、邮政、商业、街道、社区居委、物业管理

等条线共同参与,现在的小区已成为一个小社会。现在居民家住小区,生活方便,人民的生活幸福指数已大大提高。总之,住房制度的改革,实现了居者有其屋,住房的商品化,使全市人民住到了安心、环保、舒适满意的新房。

(仙林/文 还月亮/摄)