

阿国栋呵阿国栋

□ 赵春华

江南水乡一带的习俗之一是在一个人的名字前冠以“阿”字,阿狗阿猫阿大阿二等等,这是一种呢称。

阿国栋其实就是国栋,加上“阿”字,就很亲热了。

阿国栋姓陈,叫出全名来,往往令人吓一跳:陈国栋——不就是上海市委老领导吗?有一次,一个镇的原党委书记到这个镇上,对办公室主任说:今天陈国栋要来。办公室主任很认真地准备好了中饭,到开饭时便问老书记:“陈国栋同志怎么还不来?”老书记指着身边的一位五十开外的黑脸汉子说:“他就是啊!”办公室主任几乎“厥倒”:“我认识他的是马陆镇搞农业的,不知道叫陈国栋。”

阿国栋确实是一直搞农业的,可以说是农业、农村工作的专家了。从一个毛头小伙子开始,当了生产队长,当到大队长,当到镇里农业公司的头头,后来又到一个农场当场长,现在

是区农委下一个科级干部,还是搞农业,已经有五十七、八岁年纪了。凡是搞农业新产品开发,他每每参与,且见成效。他没有辜负农艺师的职称。

也许是性格使然,也许是一直搞农村工作使然,阿国栋养成了高门大嗓、豪放不羁的性格,风风火火,说干就干,要干就干好。过去每到冬天,都断不了兴修水利,开河挖泥,别的镇上都要一个副镇长带头上河塘,带领民工开河;唯独马陆镇派阿国栋上河塘。开凿藻浜时,阿国栋在河塘上起早摸黑,吆五喝六,又以身作则,自己挑着一二百斤的河泥上上下下,浑身成了个“泥人”,开河进度从不落后,也着实让阿国栋露了脸,风光了一阵。在领导眼里,阿国栋是个实干家,不会虚言,不会“拆烂污”,办事“托得下”、“托得牢”。阿国栋就是这样一个人。

一直风里来、雨里去,辛苦得很,人显得老相些,牙齿也陆陆续续地跟阿国栋“拜拜”了。到前年春上时,阿国栋的门牙仅剩其三,上剩其一,下剩其二,嘴就显得瘪了,也没空去“修理”、“打点”。一次,到黄渡镇开农业现场会,黄渡镇一个同行跟阿国栋很

熟,很要好的。阿国栋一到,他一本正经地说:“嗨,三‘叔’到了,欢迎欢迎。”阿国栋有些惊讶:怎地这位仁兄叫我三叔呢?从来没这样称呼过哩。正在百思不得其解时,他突然大笑起来,他知道这位仁兄的“意思”了。他这一笑不打紧,嘴巴大张,充分暴露了他的一口牙齿;上门牙一只,下门牙两只,这不是“麻将”牌上的“三东”么!

阿国栋门牙仅剩其三,还在忙农业,阿国栋呵阿国栋!有时要卖老资格的。原来一个县的宣传部长姓余,阿国栋在镇上工作已成气候时,他还是个大学生的,后来毕业后在镇上广播站工作过,一直从秘书当起当到镇党委副书记,体改时当上了县委宣传部长。宣传部长在镇上时又和阿国栋是楼上楼下的老邻居,阿国栋“小余”、“小余”叫惯了。后来有一次他到县委宣传部找部长有事,进得部里大呼“小余”、“小余”,这很让副部长老徐看不懂,问:“老同志,你找哪个小余啊?”阿国栋答:“你

明代后期,李流芳、唐时升、娄坚为练州(嘉定旧称)三老,加上侨居嘉定的程嘉燧,合称为“嘉定四先生”。相传李精画、唐善文、娄工书、程能诗,他们四人不仅在艺术上都有高深造诣和独到之处,而且在政治上也都铁骨铮铮,很有气节。因看不惯当时的权奸魏忠贤,四人都绝意仕进。天启年间,宦官魏忠贤气焰高涨时,在苏州建造生祠,地方官谢三宾向李流芳应不应该去参拜魏祠。李答:“拜是一时事,不拜是千古事。”此语掷地有声,为时人所景仰。

李流芳(1575—1629),万历三年生于南翔,卒于崇祯二年,享年五十五岁。万历丙午(1606)举人。绝意仕途



从左往右依次为:程嘉燧、李流芳、娄坚、唐时升

后,在南翔构筑“檀园”,专以书画诗词自娱。其画纵横酣适,尤以山水见长,与董其昌等八人被誉明代“画中九友”。李书法奇伟,结构严谨。诗文也雍容典雅,沈德潜在《明诗别裁》中评论李流芳的诗:“风骨自高,不能掩其真性灵也。”此外,他还擅金石和篆刻,名重一时。其传世画作有《善卷洞图》、《山居读易图》、《仿黄公望山水图》等,著作有《檀园集》等。

唐时升(1551—1636),嘉靖三十年生于县城,崇祯九年卒,享年八十六岁,少孤,有异才,未三十而弃举子业。他学识丰富,除文学艺术外,还精通军事、农业、钱粮知识,大学士王锡爵称他为“当世奇才”。年轻时一度供职于关外军

娄坚(1554—1631),生于嘉靖三十三年,卒于崇祯四年,享年七十八岁。师从归有光,擅长诗和古文,尤精于书法,工行楷。著名《学古绪言》、《吴歙小草》等书。

程嘉燧(1565—1643),生于嘉靖四十四年,崇祯十六年卒,享年七十九岁。原籍休宁(明时属安徽歙县),侨居嘉定西城五十年,崇祯庚辰(1640)归新安。程擅诗词,明末钱谦益尊他为“一代诗宗”。此外,他还善画山水,法取“元四家”。诗、画、书法均高雅绝俗,为晚明一大家。他精音律,多才艺,徐光启和他交往甚厚,他俩曾在徐家一起创办书塾,共同对传统制墨业工艺进行研究改良。晚年皈依佛教,释名海能。程所著有《松圆浪淘集》、《耦耕堂集》等。

此事后来传开来,既说明他不领市面,又说明他实得可爱。从此,朋友见了叫得更欢了:“阿国栋呵阿国栋!”其中的含意还有不少呢!

不过,阿国栋现在也在努力追赶时代的步伐,在某些方面改掉了什么,在某些方面更新点什么呢。阿国栋把几十年的抽烟习惯改了,已有两年多戒烟史了;一口“疏牙”也已装齐,所

以嘴脸也饱满了;酒少吃了,白酒难得沾唇。前不久,他跟几个陶瓷、古董爱好者上了一次上海古董市场,他要在这方面开开眼界,还要“淘”一点雅气十足的古董。不料,一个外地来淘古董的朋友弄错了,拖住阿国栋:“喂,你有什么货要出手?”人家看他黑古隆冬的脸,以为是外地来脱手古董的呢!阿国栋呵阿国栋……

人物春秋

我区房地产市场的现状与趋势

沈丽芳

房地产市场现状

嘉定房地产市场经1992—1995年的高速发展后,已进入消化盘整期,经政府宏观调控和市场需求的调节,土地供应和房地产投资过热态势得到了有效控制,供求量逐渐趋于平衡。目前,嘉定已初步形成了覆盖房地产生产、流通、消费、服务领域的市场体系,投资开发和交易流通总体较规范,物业管理市场已见雏形。

1994—1997年房价盘跃式上涨,嘉定二级市场商品房销售红火,曾名列全市各区县销售业绩的前几位,出现了叶城等多家销售百强单位;三级市场存量房流通逐步活跃。1997年10月起已售公房和二手房成交分别突破1100户,存量房交易套数增加1345套,创嘉定历史之最。但二级市场销售平稳略降,1998年与1997年同期相比,商品房销售套数下降10%,面积下降8%,成交额增长1%。可见由于1997年嘉定试推行停止福利实物分房,二级市场团体购房效应及销售高峰提前出现在1997年,而1998年团体购房的减少和退出,加上部分购房进入三级市场,故二级市场购买力减弱,

成交减少,三级市场交易活跃,成交放大。1999年1—4月与1998年同期相比,三级市场二手房交易仍看好,增幅13%。商品房销量仍在下降,销售套数与去年同期相比下降26%。但今年5月之后,商品房交投趋旺,销售红火,据统计,1999年1至10月与去年同期相比,商品房预售量增加34%,销售量增加69%,存量房交易套数增53%,已售公房交易增46%。可见1999年团体购房基本退出,但嘉定市民购房热情不减,嘉定房地产二、三级市场有效需求仍相当大。

随上海市财政局沪财农(1999)26号文的颁布,嘉定市场将一改历来部分市民的纳税办证滞后的现象,出现纳税办证的新高峰和形成及时纳税申办权证的良好风气。1998年起嘉定租赁市场开始启动、活跃和规范。蓝印户口新政策吸引外籍人口在嘉定购房增多(1999年1—5月办理100余户)。市场总体向健康和可持续发展方向推进。

嘉定住宅基本属地消化。随房改的深入,购房主体发生变化,个人购房比例在上升;1994年前占30%,1994—1997年占70%,1998年占90%,1999年上升为98%。个人购房中1996年前农民占70%;1997年起居民占60%,在职工购房数剧增,公职人员从悄悄购房走向公开置业。住宅商品化,社会化的居住观念已基本被嘉定市民接受。

热销楼盘的房型格局合理、社区环境好、配套设施完善的楼盘,受购房者青睐,如:迎园新四坊、秋霞公寓、嘉宏公寓、嘉城名苑、沙霞小区、南苑十期、新成小区、清河公寓、汇龙公寓、泰乐花园等。二手房中建筑面积70—110平方米较抢手,60平方米左右的二间朝南的小中套因价廉实用,成交快,老城区二手房以生活方便,新成、迎园、南苑新村二手房以社区环境好而倍受青睐。

与其他郊区相比,嘉定商品房价位一直较高(尤其是嘉定镇),1998年起房价呈盘整状态,小幅调整,目前大跌或大涨较困难。而二手房房价相对较低,由于二手房的流量大和其自身存在的

房型、质量、环境等缺陷,导致二手房房价高开低走。目前嘉定商品房价:嘉定镇城内2500—3600元/平方米,城外2000—2800元/平方米,真新2000—2800元/平方米,江桥1700—2200元/平方米,南翔1800—2300元/平方米,安亭1800—2400

元/平方米左右。

老城热销区向外推移。由于城外房屋幢距大,绿化率高,小区环境好,生活及配套设施齐全、交通尚便利、价格适中,吸引了众多客户(尤其是中青年)踊跃购房。例:迎园新四坊、新城小区、南苑小区、菊园小区、嘉源花苑等。

由于供求比例不当,配套设施滞后,房型布局陈旧和消费观念等原因,嘉定目前尚有60余万平方米空置房(以真新江桥地区居多),有一定的空置量使市场有选择余地,但过量的空置房资金积压影响市场发展,须找出路消化。

房产走势分析

政府搞活房地产二、三级市场的一系列政策措施和重视规范流通环节,有利于嘉定房地产市场的培育和发展,促进房地产二、三级市场联动;房改的深入,改行政配置为市场配置,市场全面进入买方市场;开发商由前几年的超额利润逐渐走向平均利润,整个房地产业从低风险到有风险到逐渐增大;房地产市场将以住宅为主角,商品房和经济适用房以合适的比例组合成住宅商品推向市场;嘉定的房价随市场的成熟和供求量购买力的变化而合理调整,进入2000年后,房价将可能趋于下调或因住宅综合质量提高,房价保持稳定。目前嘉定市场出现商品房价位高,相对高价,但住宅产品的升级换代、市民追求生活质量与品位的心理和储蓄持币量的不断增加(考虑养老、失业、医疗、教育投资后),人们关注的消费热点将还是住宅,新一轮的住宅消费浪潮正逐渐形成。故市场潜在购买力依然强劲,消费者心理趋于理性。

房型样式呈多元化,满足不同层次消费者的需求。住房是市民生活中永恒的话题,安居乐业是人人想做的梦。由于经济实力和消费观念的差异,嘉定的住宅消费市场已出现不同的消费层次:高收入者追求品位(豪华商品房、独门式公寓、别墅房价40—100万元)、中收入者求舒适(房价20—40万元)、低收入者求实惠(房价10—20万元)、偏低收入者求保障(10万元以下)。未来的消费市场是百姓市场,大多数市民欢迎接受的商品房面积:中套70—90平方米,大套95—130平方米。房屋总价:15—45万元左右。房型:二室一大厅、三室一大厅、三室二厅二卫、一梯二户、双卫越来越有市场。其中

二室一厅占55%,三室一厅占30%,三室二厅占10%,尚有3%左右的客户在心理和实力上作准备,步入拥有“一幢别墅一辆车”的“住宅梦”。嘉定人较注重和乐于住房消费,从无偿到借债购房,从等待到掏钱自力购房,愿用明天的钱圆今天的居住梦。而且购房意识和消费心理日趋成熟,置业选择决策的主要因素:社区环境、房型格局、市政和生活配套设施、房价、质量、物业管理水平、人文景观等。随着生活水平的提高,价格已不是购房者选择物业时所考虑的第一因素,寻找一个优雅、安静、舒适的安居之地将成为市场的“主导需求”。

商品房仍是市场的热点,二手房当占半壁江山。嘉定市民购房由温饱型向小康型跃进,新建住宅必然是住宅商品房业的主导和热点。

住宅产品的优化设计和更新换代,会带来新的房屋“追星族”;市民生活水平的提高、经济实力的增强,追求“居更佳”,将优先选择中高档新房置业;一般市民不具备“买新留旧”条件,而“卖旧换新”,二手房出售后大多数住房首选新房置业。

房地产三级市场由于全面放开流通,故交易量逐年上升,流通活跃。尚有部分市民喜欢传统的“即期消费”和难舍“老城情结”,加上家庭经济水平的或升或降的变动,家庭人员的工作调动、单位变迁,都会使城市家庭持续地产生大量的更换。因此三级市场将逐年看好,越来越活,市场份额将和二级市场平分秋色,最终有望超过二级市场。



雨后春笋般崛起的嘉定新城 薛劲松摄影

经济广角