

荒地變國際化社區 居住人口逾廿萬

中國第一村見證粵港融合27載



▲夜幕下的廣州祈福新邨

受訪者供圖

曾於朱鎔基1993年考察時讚譽為「中國第一村」的祈福新邨，被視為改革開放以來中國內地第一個國際化大型綜合社區。從最早的郊區荒地發展為今天居住人口超過20萬人、常住人口超過10萬人的大型綜合社區，27年的時間讓這片福地發生着翻天覆地的變化，祈福新邨的壯大，不僅是港澳企業在內地發展的一個縮影，也見證着中國城市化進程的巨大力量。



改革開放40年 改革者說

大公報記者 胡若璋

作為內地最早國際化社區的締造者，祈福生活服務控股有限公司董事會主席、全國政協委員、廣州市工商聯（總商會）副會長孟麗紅感慨中國改革開放40年來取得的巨大成就，「我作為中國人的一分子，也為國家的進步感到自豪驕傲！」她表示要將累積近30年的粵港融合經驗總結好，為大灣區的發展繼續貢獻智慧，為更多有志於北上發展的港青提供安居樂業的選擇。

朱鎔基讚不浪費一分地

1993年，時任國務院副總理的朱鎔基來到位於廣州番禺的祈福新邨視察，看着兩年前還是一片荒地，如今一排排整齊劃一的房屋拔地而起，朱鎔基感慨地說：「如果每個開發商都像祈福一樣不浪費一分耕地，我就放心了！」獲朱鎔基總結讚譽為「中國第一村」的祈福新邨，如今佔地面積已達7500畝，居住人口超20萬人，儼然一座縣城。

「八十年代末，內地的房地產市場一片空白



▲如今的祈福新邨面貌

受訪者供圖

，和香港一衣帶水的廣州也都沒有商品房概念，更別提規模開發的小區」。孟麗紅說，選址廣州番禺鐘村開建第一個綜合社區，首先便是得益於踏着改革開放、經濟社會發展的每一個重要節點，以及自身、海外和香港社區模式建設的經驗積累。

「當年的政府為了大力支持企業家投資，給予了港澳僑商很多優惠條件」。孟麗紅記得，1991年，和先生接受政府邀請來到番禺考察。當時的番禺還是番禺縣，沒有商品房項目，而要考察的鐘村地塊是既不能耕、又不能種的荒郊野嶺，每畝只有幾千元的年產值。

為了俯瞰鐘村地塊全貌，孟麗紅和先生早起爬山四五個小時，中途不需要斧頭砍樹和除雜草，才能開闢出登山的小徑。

超前規劃 做實細節

在荒地上描繪一幅廣州民衆改革開放初期的幸福生活藍圖。孟麗紅說，不管是從設計規劃還是建設，細節功夫做得扎實。

比如，在四處都是電線杆、自建房的土地上預埋電纜線路；在亂排、直排的發展初期，不願成本建造污水處理廠等。「這些都是企業的自發行為，當時政府還沒有環保的概念。」孟麗紅印象深刻的是，廣州首份正式的房屋買賣合同，都還是自己邀請香港專業團隊前來和廣州律師事務所一起起草的。最終成為廣州房管局買賣合同的最直接的參考來源。



▲位於祈福新邨的英語實驗學校，祈福學子可選擇在家門口讀書 網絡圖片

祈福新邨的「第一」模式

- 1 引入國際社區先進理念，以運營城市的模式開發社區，開創郊區居住、城市中心上班的「1小時生活圈」精英衛星城先河
- 2 設立大型售樓部，開創內地「體驗式營銷」先河
- 3 在香港設立內地項目的「聯樓團」，提供免費巴士、吃農家菜等服務，讓港人親身感受到內地的自然環境，項目規劃等各方面
- 4 掀起港人置業熱潮，順勢帶動港人來珠三角休閒遊玩的風潮
- 5 引進專業法律手續，把香港的專業團隊帶來草擬正規樓樓合同
- 6 提倡按揭置業，首創分期付款的樓盤，提倡「一萬元入住」
- 7 引入港式會所模式，祈福會所當時佔地100000㎡，是當時亞洲最大、設施最全的社區俱樂部
- 8 製作物業手冊，制定「社區公約」，規範業主行為
- 9 設「物業管理基金」，並制訂如何使用基金的相關制度規定
- 10 引入樓巴，每天多班次來往廣州、佛山、深圳、珠海，及往返港澳等地的快速巴士
- 11 建兩所污水處理廠，將污水淨化處理後用於日常清潔和小區花草樹木灌溉，循環利用，為政府減輕污水處理負擔
- 12 提倡社區以「以蟲治蟲」的綜合生物鏈來除害蟲



▲早期規劃建設中的祈福新邨 受訪者供圖



▲一九九三年，時任國務院副總理的朱鎔基來到位於廣州番禺的祈福新邨視察

受訪者供圖

超前的規劃意識，受益至今。生活其中的人感受更明顯，行走在祈福新邨內，目光所及不會有電線杆擾亂視線美感。「祈福新邨的社區居住風格像新加坡和香港，很國際化，很多配套如會所，國標泳池等都十分新潮，能在這裏有套房子特別長臉」，從暨大畢業後因為愛情留嫁廣州的香港蔡女士告訴記者，自家小姨在1991年大約只花費19萬港幣，便在祈福新邨買下一棟小洋房。

「當年這個價格，在香港也就只能買一個公寓的洗手間」，程女士說，當時國際化的港式社區生活是很多粵港人閒話家常的話題。

首批500別墅兩小時售罄 業主八成港人

在廣州祈福新邨，早期香港業主和外籍人士租客、住戶遠超三成。一個直觀的數字是，1991年多祈福新邨首次發售，不僅周邊民衆翹首期盼，聞訊而來的有東莞、中山等地帶着被子、用塑料袋裝着現金提前1天前來排隊的珠三角民衆、也有從香港結伴過來買屋度假休閒的港人。孟麗紅清楚記得，500多套別墅在兩小時內即被搶售一空，首批業主有8成來自香港。

八九十年的廣州是外商和港澳同胞前來投資的熱土。孟麗紅清楚記得，當年的可口可樂、松下等大企業的大批外籍高管，便是

祈福新邨最早的國際居民。老外高管都比較注重家庭生活，有了祈福新邨這樣的洋房別墅選擇後，能夠滿足他們的生活空間需求。孟麗紅說，順理成章，他們也成為了最早一批工作在天河，生活在番禺的「一小時生活圈」先行者。此外，港人商旅和休閒度假，也為社區文化的形成，提供了良好的氛圍和基礎。

內地社區首引入村巴

其中，還有最引人為傲的公共秩序感。為了社區民衆交通出行便利，祈福新邨第一個在

社區引入村巴。高峰期，每天逾千班次24小時來往廣州、佛山、肇慶，及往返港澳等地的快速巴士。「在祈福等巴士大家排隊，在外面坐公家車大家都蜂擁而上」。九十年代初期，這樣的畫面還會寫進當地報紙頭條，成為廣州民衆茶餘飯後津津樂道的話題。

值得一提的是，二十多年來對巴士的運營有增無減。由於只服務業主中途不上下客，而且只設「座位」沒有「站位」。孟麗紅說，樓巴運營完全不盈利，二十幾年來已為樓巴補貼了數千萬元。孟麗紅感嘆，不能什麼都以商業利益來衡量。



▲祈福新邨第一個在社區引入村巴。圖為祈福新邨的新巴士站 網絡圖片

「夫唱婦隨」持續捐資辦學扶貧

廣州作為內地第一個授予榮譽市民稱號的城市，也是全國最早以地方性法規的形式對「授榮」工作予以規範的城市。在剛剛落幕的2018年廣州授榮大會上，孟麗紅成功當選新一批廣州榮譽市民。

廣州市僑辦相關領導表示，30年多來，榮譽市民把廣州作為自己工作和生活的重要部分，一代一代地傳承着對廣州的熱愛，他們在廣州投資設廠，創辦實業；引進人才，推廣科技；捐資辦學，振興教育，為廣州的經濟社會發展作出了積極貢獻，為

廣州的改革開放事業創造了許多全國第一。記者翻閱資料獲悉，孟麗紅的丈夫彭磷基早在1994年便榮膺廣州市榮譽市民。此次當選榮譽市民，孟麗紅說，可以延續先生為廣州社會發展貢獻力量的精神。

據悉，近3年來，孟麗紅所管理祈福集團旗下7家公司為廣州貢獻稅收總額合計1.81億元人民幣。除此之外，她還熱心公益慈善事業，為廣州教育、醫療、扶貧等領域的公益慈善項目持續捐贈。



基（右三）和先生彭磷基（左三）都成為了廣州榮譽市民 大公報記者胡若璋攝

港團隊起草穗首份房屋買賣合同

回丈夫祖籍地番禺投資構建祈福新邨前，孟麗紅和丈夫已接連承辦過香港錦綉花園、澳門回力球場等多個項目，在業界擯下名氣。

「在番禺操刀千畝大盤，當時政府給我們提供了任何地方都難以比擬的條件」，孟麗紅告訴記者，祈福新邨的面積大概相當於整個尖沙咀。當年的番禺，農田、魚塘，工業倉庫夾雜，且公共設施零散。孟麗紅說，在周邊都是粗放型的環境中決心建設廣州第一個花園式綠化社區，就得綠化先行。比如，造水景，植樹等為花園社區做好一切基礎。

最為津津樂道，其實是另外的「首創」故事。目光再放回到1991年開盤前，孟麗紅在祈福新邨設立大型售樓部，未料想卻一併開創了內地「體驗式營銷」的先河。開盤前，從招聘到培訓售樓人員，孟麗紅一個環節不落下。當時雖然只招聘10個售樓小姐，卻吸引了周邊一兩百個女孩前來排隊。「真的有如選美的陣勢一般」。孟麗紅說，從香港帶回來近50雙絲襪，給予首批售樓小姐。除了教給她們基本的接待禮儀，還要為她們講解專業售樓書、沙盘模型等行業知識。

除此之外，還有一個故事也讓孟麗紅記憶猶新。作為土生土長的香港人，孟麗紅的法制觀念甚重。「在香港賣房子，非常尊重法律概念。所有條例都要寫得非常清楚」，孟麗紅也按照在香港的法律細則前往當地政府機構做公證。「最終是我們香港團隊起草了合約草稿，給到廣州的律師事務所，再按照當地法規進行修正」，孟麗紅不掩飾自己的驕傲說，這份最初的合約，最後演變成了廣州房管局買賣合同。



▲祈福新邨初期建設，自建人工湖 受訪者供圖