

在上海徐匯區的網紅地標武康庭，有一家港人開的幸福咖啡店。幸福咖啡店所在的這幢8層建築，外牆上有一面巨大的時鐘，是開發者別具匠心的創意。香港資深測量師梁露薇最喜歡窗邊鐘下這個位置，她經常在陽光燦爛的午後，來這裏坐上一會兒。梁露薇擔任總經理的港資企業正是武康庭的開發者和運營方。一轉眼，她來上海已經25年。特別是最近十年，在上海深入推進「建築可閱讀，街區可漫步，城市有溫度」的更新改造中，以梁露薇為代表的香港專業人士，不僅是見證者，更是參與者。

◆香港文匯報記者 張帆 上海報道

# 參與舊城保護 增添上海溫度

## 測量師 梁露薇



◆梁露薇(左)向記者介紹「衡復風貌保護區」的基本情況。香港文匯報記者夏薇攝

1997年，梁露薇考取了測量師資格證。對很多人來說，拿到這樣的專業資質在香港會擁有不錯收入和安逸生活的保障，但她卻將之作為闖蕩上海的敲門磚。

那一年的上海，正處在「發展新三年」的最後一年，梁露薇回憶，「到處都是工地，其中港商的地塊數量也不少。」僅一條淮海路上，就有為數眾多的港資項目拔地而起，並最終成為當地的新地標。

梁露薇在上海的起點，就是公司的售樓處。擔任過公司銷售主管的梁露薇至今還能熟練報出一連串專業術語：內銷房、外銷商品房、按揭、藍印戶口、補貼退稅……她說，當時的在售樓盤中，香港開發商的樓均價普遍偏高，以徐匯區為例：「內地的開發商的房子每平方米3,000到5,000元（人民幣，下同），港資的要6,000到8,000元。如果是外銷商品房，要達到9,000至10,000元。」

### 工作中體會到城市深度

如果說最初的住宅樓開發和銷售，讓梁露薇見證了上海發展的速度。那麼進入現在的企業，全程跟進武康庭項目，並參與武康路的保護和整治，則讓她切身感受到上海的深度和溫度。

武康路被譽為「濃縮了上海百年歷史」的「名人路」，還入選由文化部與國家文物局批准的「中國歷史文化名街」。2004年，梁露薇所在的港資企業來到這裏，開啟了對武康庭的保護性開發。整個項目由武康路374號、376號和378號三條弄堂串聯而成，區域內既有建於20世紀初的歐式老洋房，又有1970年代建造的辦公樓，還有1990年代修建的賓館。那時的武康路大部分老建築都沒有開放，甚至曾因環境問題而屢遭詬病。梁露薇還記得，來此最初幾年每到雨季還會有內澇。但當地政府還有明確「修舊如舊」的要求，「外形不能改，顏色也不能，還不能過分突出我們的房子，要與周邊的風格協調一致。」

從最初的規劃方案開始，他們就與設計師團隊反覆溝通，還專門研究了世界上很多成功案例。在老建築修繕時，主要以當初的檔案圖紙為標準，大到房子的結構廊柱，小到一磚一瓦一顆螺絲都照舊。

進入本世紀初，上海對於歷史風貌的保護越發重視，武康路更是重中之重。在還原歷史風貌，人行道和沿街外牆修整一新後，又不斷聽取專家意見，不斷改，不斷修。2018年的「架空線入地工程」更掃除了最後一個障礙，「百年前疏朗天際線正式回歸」，武康庭也更添光彩。

### 城市環境治理越來越好

梁露薇介紹，武康庭成功後，企業還接下了「衡復風貌保護區」中面積最大的區域「永平里」的保護性開發，並將之打造成上海徐匯區的一個新地標。不過，一個項目再好，如果沒有周圍環境的配套，也無法真正惠及市民。談到這裏，梁露薇特別指了指窗外的藍天，「你看現在的藍天白雲，其實十幾年前藍天還是不多見的。」近十年來，上海的城市環境治理越來越好，她剛來時的「灰濛濛」已經差不多絕跡，上海的藍天也越來越多。在她看來，藍天對於城市風貌也非常重要，「有藍天你可以曬太陽，冬天也沒那麼冷。坐在露天咖啡館，也是一種享受。」



◆梁露薇(右一)向來訪者介紹武康庭歷史。受訪者供圖

## 積極融入當地 不做城市過客

當時處在發展初級階段的上海，對港人的先進經驗和中高端人才都如飢似渴。梁露薇剛到上海時不敢以師者自居，兩三個星期就可返港一次的外派待遇，也沒有助長她的過客心態，反而時刻查找着自身的不足。

「周圍都說上海話，我大部分時間聽不懂，就比較苦惱。」她笑說，切膚之痛就是語言關。最難受的是來買房子的都是上海人，「作為一個銷售主管，不知道該怎麼與客戶互動交流。」

為了更好融入本地的工作，惡補上海話就成了梁露薇的頭等大事。她會有意識地去注意周圍人說話，向本地同事請教，更不害怕開口交流。生活中，她會用心聆聽

各種俗語和習慣用語，通過比較普通話和上海話的說法來融匯吸收。此外，她還利用業餘時間報名參加各種有利於了解國情和能力的培訓。1998年左右，從內地朋友那裏獲悉復旦大學推出IMBA課程，她立刻去報考，成為那一屆唯一的港生。由此，她也真正接觸到了本地人的圈子，受益匪淺。她至今還記得，周圍的上海同事聽到她用上海話與他們交流，臉上驚喜的表情。「他們特別高興，說很親切，覺得我加入了他們一份子，是一個新上海人了。」

由此，她也建言新一代的香港青年，若要融入祖國發展，需要學習的還很多，「起碼要多看看新聞聯播。」



### 見證十年之港人故事

2010年和妻兒在上海浦東定居後，港企高管劉嘉業親眼見證了，由陸家嘴出發，全場5.5公里的世紀大道，從最初的「阡陌交通」變為「東方的香榭麗舍大街」。出生在香港，讀書在英國，職業生涯起步也在國外，劉嘉業卻始終認為，定居在上海是正確的選擇，「來了就不想走了。」

◆香港文匯報記者 張帆 上海報道

# 港企高管劉嘉業：抓住上海機遇 助力城市建設



◆作為浦東新區政協常委，劉嘉業經常為上海的發展建言獻策。受訪者供圖

劉嘉業定居上海，最開始僅是想為家族企業作一點貢獻。當時在內地工作多年的父親一直看好祖國的發展潛力，希望他能抓住機遇，將工作重心轉移回內地。為此，劉嘉業辭去了在美國企業的高管職務，帶著三歲的孩子，舉家遷至上海。

### 帶著港式房地產理念赴滬

吃慣了進口食品的劉嘉業與家人們，克服了新環境的不適應，用最短時間融入了當地的生活。幾年後，劉嘉業受邀成為上海「第一財經」電視的節目《第一地產》的特約評論員，定期走進演播室，為業界和普通市民做政策分析，節目大受歡迎。當時內地房地產業正處於大發展時期，各路資本爭相進入，大量樓盤開工建設，大家都非常重視傾聽香港企業家和業內人士的意見，「香港房地產市場發展較為成熟，所以在節目裏，我會介紹很多香港的做法，來比較滬港的政策。」相對內地房企，香港的不少理念雖然保守，卻更具可持續性，比如，港資房企會堅持將負債比率控制在20%以下。蓋樓更重視小戶型和資源合理利用等。這都給內地房地產市場的健康發展，帶來有益的參考。

### 見證城市現代化進程

上海十年來進步和發展速度不斷給劉嘉業帶來驚喜。他說，剛來上海居住在陸家嘴的一個國際社區，就被其中開闊的親子空間吸引了。「游泳池、足球運動場、兒童樂園，小朋友很開心。」時間久了，他發現，不是單純一個小區，上海在城市建設進程中越來越重視市民運動、文化、休閒和親子空間的打造，這也給了孩子們幸福的童年。

劉嘉業的家又沿着世紀大道一路向東，搬到了花木地區，毗鄰世紀公園，與140多公頃綠地為鄰。「那就更厲害了，能夠在市中心規劃這麼大的綠地真了不起。」日復一日往返間，他親眼目睹了周邊的一幢幢高樓拔地而起，到如今一個現代化城區初具雛形。這種規模和氣勢，他直言走遍世界都沒看到過，「美國都沒有，我只有在中國第一次見到。而且這裏做事情，落實非常快，效率高。」由此，他也為香港曾經多年「議而不決、決而不行」感到惋惜，並為新一屆特區政府開始「以結果為目標」解決社會問題感到特別振奮。

### 看未來 跟着政策謀方向

在享受着上海帶來的美好生活的同時，劉嘉業也更樂於做一個建設者。現在他已經是浦東新區政協常委和港澳委員召集人。每當回港或出國，他都會更加留意當地在經濟發展和城市建設中的好做法，為上海帶來新建議。繁忙的工作之餘，他還花了很多時間開展調研，為緩解浦東交通擁堵，為在滬港人更便利就醫、就學、更換護照等問題，積極建言獻策。

談到對未來的期待，劉嘉業說，扎根上海是肯定的。同時，隨着長三角一體化戰略的推進，落地上海也有了更廣闊的活動空間。他會更多關注國家的政策和上海的發展規劃，尋找新的機遇。他介紹，周圍就有不少朋友試水投資科技領域，如芯片、新能源汽車等，都獲得了積極的成果。「做事情多跟着國家政策方向走，我覺得就可以有成功機會。」



◆劉嘉業(中)與團隊召開會議，探討上海的舊區改造項目。受訪者供圖

## 讓更多港青看到真實祖國

談到對中共二十大的期許，劉嘉業說，最期待能得到中央進一步支持，幫助香港在保持穩定的基礎上，盡快擺脫疫情帶來的影響，加快經濟復甦。當然，也希望在疫情形勢可控的情況下可以盡早通關。

### 願資助港青到內地參觀實習

在劉嘉業看來，通關對於有效推動國民教育至關重要。以他的親身經歷來說，最有效的教育除了書本，就是親身實踐，親眼見證。「很早以前，香港人旅遊大多是去歐美，很少想到來內地看看。很多香港年輕人根本就不了解自己的祖國。」近幾年，香港政治社會實現了撥亂反正，讓他們這些在內地多年的港人也倍感振奮。希望新一代的年輕人能夠得到更好的愛國主義教育，「這裏有中國商用飛機，有很多新的高科技項目，我們的航天探月工程也已經領先世界，我們都願意資助他們多過

來走走、看看。」

劉嘉業告訴香港文匯報記者，疫情前，很多在滬港人團體都會組織各種規模、面向不同年齡層次的香港學生，利用假期來內地考察、實習的活動。他每年也會參與這方面的工作。在2019年，他曾帶領300多個香港學生參觀浦東，「我們去張江高科技企業看機器人打乒乓球，到陸家嘴看城市建設。他們有人會驚訝到合不攏嘴『原來祖國內地這麼發達，和我們想像完全不一樣！』」此後，學生們還被分派到很多當地企業實習，有10個同學來到他的企業，除了通過學習業務深入了解國情，同學們也被科技帶來的便利生活所吸引，「移動支付、共享單車、手機打車、外賣……實習結束後他們還覺得回去會很不方便。」

劉嘉業說，最重要的是，通過參觀、考察和實習，能夠打開香港年輕一代人的眼界。「疫情過後，我們還要多做這方面的工作。讓更多香港學生看到祖國的真實面貌，讓他們知道，在這裏生活很幸福。」