

# 国浩重新打造重庆最老CBD十八梯



从高处拍摄的重庆十八梯工地，背景水体为长江。（王纬温摄）

王纬温 重庆特派员  
edwinong@sph.com.sg

堪称重庆最老CBD（中央商务区）的十八梯，2010年拆迁启动以来即将重获新生。由国浩房地产（中国）打造的重庆十八梯项目前天开工，将继续重庆来福士后进一步带动渝中老城区的升级。

取名“18T Mansion”的重庆十八梯项目，是国浩在中国西南首个项目，也是公司旗下体量最大、近年在华投资金额最高的综合项目。

其总占地面积4万9000平米，总楼面面积（gross floor area，简称GFA）34万1000平米。

除供应住宅和商业空间，项目也保留修复火柴原料厂旧址、法国领事馆旧址等当地老建筑。项目一期建设包括五栋高层住宅楼，其中最高达193米，建逾千个高档公寓，部分高楼层公寓单位能俯瞰长江，预计2023年竣工。

重庆十八梯项目由国浩与丰隆控股（中国）合资，分别占股75%和25%，包括土地成本在内的总开发成本预计约75亿元（人

民币，下同，约14.5亿新元）。国浩早于2016年已标得项目用地。

项目前天早上举行开工典礼，重庆市中新示范项目管理局局长韩宝昌、中共渝中区委书记黄玉林、新加坡驻成都总领事彭志威等出席。

## 十八梯历史可追溯至三国

十八梯毗邻重庆地标解放碑，历史可追溯至三国时代，曾是重庆经济、军事中心，是连接渝中山顶繁华商业区和山下江边老城区的一条老街。

相传当地南宋时有一口甘甜清美的山泉水，水井距离居民住处正好有18级石梯，“十八梯”由此得名。

清末重庆开埠，长江航运兴盛发达，十八梯沿街各种商号林立，一度是重庆最繁华的商业中心。

但过去几十年城市不断发展，十八梯随之凋零，拆迁前一度沦为城中村、贫民窟。

拆迁后，重庆市政府2015年5月正式批准《重庆市主城区传统

风貌保护与利用规划》，十八梯入选28个传统风貌区之一。

杭州新天地集团则于2016年底取得十八梯传统风貌区开发权。项目据报占地88亩，约八个足球场大小，总建筑面积约17万平方米，于2017年5月开工，预计2021年建成对外开放，总投资规模逾20亿元，将建成旅游休闲、商业购物、民俗及精品酒店为一体的综合性历史街区。国浩项目则大致沿其周边而建。

国浩地产（中国）董事总经理韩德明介绍，公司在项目整体设计上充分尊重和还原十八梯的历史街巷及建筑风貌。对于项目地块内历史建筑的改造，国浩对每一块砖瓦都编号拆卸、依样还原进行修复重建。这既增加施工难度，也拖慢工程进度。

## 居民对旧址改造表担忧

在十八梯出生的重庆市协和心理顾问事务所所长谭刚强，前天接受《联合早报》访问时肯定拆迁对旧城改造的价值，整治脏乱差的环境能让当地居民生活提档升级。

但谭刚强也对中国大陆乃至重庆的旧址改造工程表示担忧，指很多旧址改造后往往只剩外壳名称而缺乏内在。他说：“一座城市不改造肯定是不可能的。我们大陆的改造最大的一个问题，就是对真正的文化、有历史价值的文化，基本上是一种彻底的毁坏，你见不着真正的复兴。”

开发商在旧址上建商品房主要以赚钱为目的。谭刚强认为，开发商从事的是商业投资，不是公益投资，既要复原旧城文化，同时又要赚钱，这本身就有矛盾。

他也说：“我们（重庆二战后）本来应该是保留（很多老建筑）的，很多是叫做拆旧建旧。但实际上拆旧就不见旧了。原生态的东西都已经没有了。（其实原本）有的房子完全是稍微加固就可以了。”

“（重庆）现在很多东西，你说没复原又复原了一些，说复原又没有真正提档升级。”谭刚强认为，保留旧址要考虑到文化属性，否则将阻碍真正的城市化成形。