

山因水而火

——精湛规划带动佘山生态房产圈兴起

洪崇恩



图1 总平面效果图

佘山房产近年大热，屡创我国商品房市场售价纪录。短短十年，十二峰侧畔，如春笋般崛起了“佘山·天邻别墅”、佘山月湖山庄、紫都·上海晶园、上海紫园、佘山高尔夫别墅、“世茂佘山庄园”等一批被称为“超豪华”、“无尚品”的高级花园住宅，形成一块公认的“国际生态房产圈”，与佘山旅游度假区中的许多精彩旅游节目交相辉映。这一趋势迄未停息，随着 2010 上海世博会锣声渐山因水而火——精湛规划带动佘山生态房产圈兴起洪崇恩紧，佘山又一轮开发高潮业已拉开序幕，大批更高级的花园住宅和旅游设施，又将出现在这里的山光水色间。

一、曾遭千年冷落，忽然热力四射

佘山本非名山，曾遭千年冷落。

此山位于上海松江区西北部，距市区 30 公里。境内自东北向西南有北竿山、凤凰山、玉屏山、匡公山、东佘山、西佘山、辰山、钟贾山、天马山、小机山、横云山、小昆山等大小 12 座山峦，因而有“佘山九峰十二山”之称。

虽然佘山是上海仅有的山林胜地，又是上海历史文化的发祥地，其主峰西佘山上还建有“远东第一大教堂”之称的佘山天

主教堂和中国近代第一座天文台——佘山天文台。但因所有这些山均属矮子，最高的不足百米，有的仅高二十来米；又如断线之珠，零星散布，互不响应、“不成体统”；更无嶙峋怪石、奇木温泉，所以直到上世纪九十年代中期，佘山还只是一个供观瞻、参拜的文化丛林。除了世代生息在此的少许当地居民和游众、信徒之外，罕有其他人迹。

那么佘山又何以能够在几年之内，就有如神助，突发黄钟大吕之声，平地拔起为中外豪富们倾心关注的置产之地？

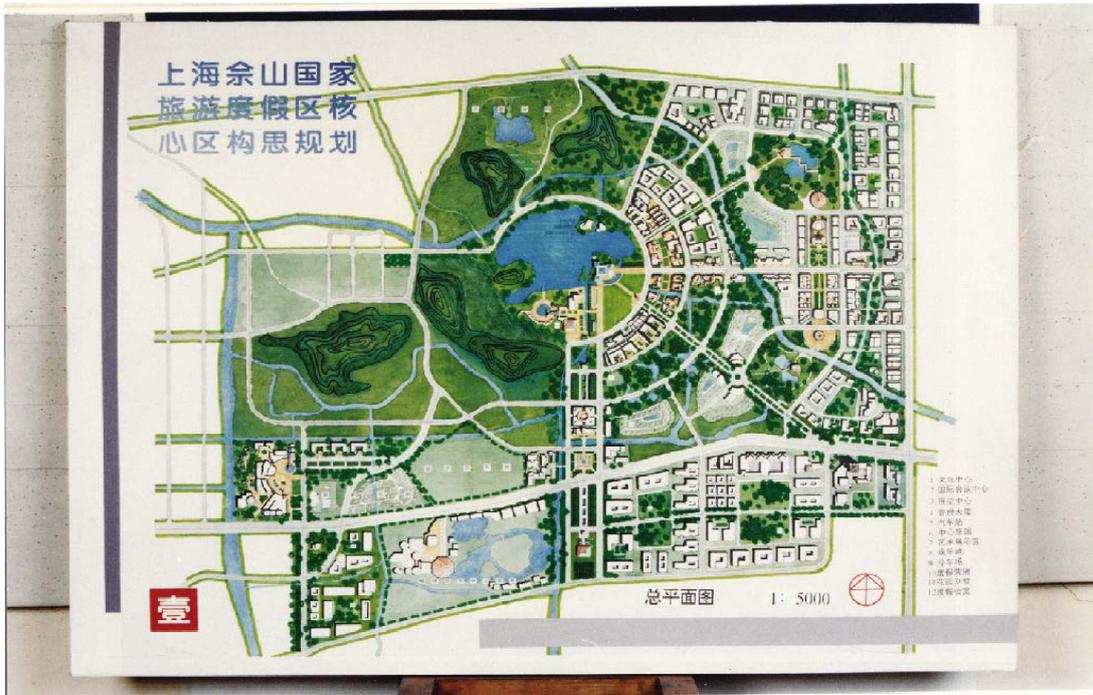


图2 佘山核心区总平面图

仔细分析这里的高档房产，可以发现一个共同的闪亮卖点：它们虽都在佘山区域内，却全在“水”字上大做文章，无不是依山枕水、伴湖望山、绿荫环绕、典雅豪华，无不是在山水之间精心打造清纯、优美的小环境。因为，有一泓碧波荡漾的月湖，如翡翠般点缀于佘山核心区的西佘山、东佘山、凤凰山等的中央——群山如众星拱月般簇拥着月湖；而月湖对四周环境又似满月生辉，清光四射。

水缘山生、山以水灵；兼有山水之胜，加上与上海市区近在咫尺、历史文化气息浓馥等各种有利因素，顿使佘山产生了前所未有的魅力，也对众多的置业者和房产商产生了空前巨大的诱惑力，使这里成为可以成批孕育美轮美奂的顶级花园住宅的奇妙之地。怪不得，香港嘉城兆业公司要独选这里打造“紫园”，“家家照水、户户临湖”；怪不得上海利宝房产公司选择到这里开发“月湖山庄”，引入清波、涵养园林；也怪不得，连上海世茂集团都要“由江入湖”，把产业开发的重点由黄浦江边移到佘山群峰，而且斥巨资、聚名师，将它建设的每幢房产，都设计得轻灵剔透，连样式、色彩都像是完全融入了山水之中！

翻看一下这里房产的广告册“，风景典雅，户户邻水”、“清澈河湖蜿蜒绕山，环境幽静”、“依山傍水，风景独特”之类词语比比皆是，无不做足“水文章”。可见，是水，是月湖之水，赋予了佘山清灵生气，使这里的房产身份倍增，使佘山获得了千年不遇的发展良机。

那么试问：这有着“特异功能”的月湖，它自身的生命与形骸又是从何而来？



图3 佘山月湖雕塑公园一景

二、名师“凿”月湖，枯山生灵气

谁都知道，千百年来，佘山一直只有山而罕有水。这月湖不是造物的恩赐，也不是古人的遗存，而是中国现代规划师们的精心打造。

1996年10月15日上海《文汇报》第二版，曾经刊登过笔者一则连标点在内也只有150字的短消息，最先披露了新佘山的起步之旅。全文如下：

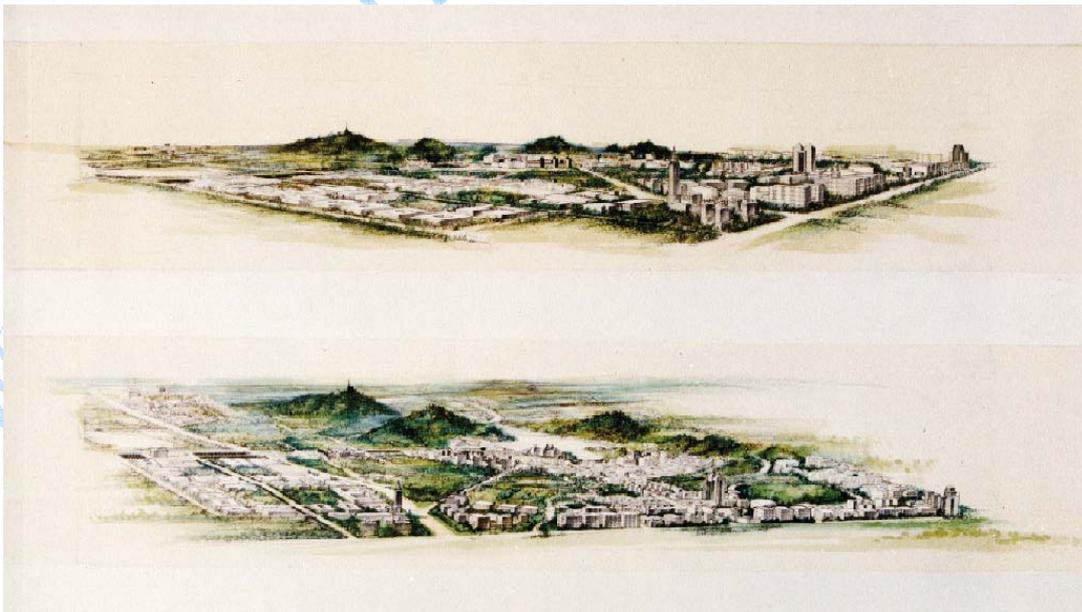


图4 佘山远景示意图

为“佘山国家旅游度假区”的建设项目作前期准备的核心区规划征集、评审日前已经结束。东南大学建筑系、东南大学城市规划研究院的“山水城”总体方案获选。这一方案以绿色为基调，以佘山的12座山峰为背景、即将开挖的千亩人工湖为核心，并沿湖环形“放射”出各具特色的一系列购物、服务、饮食、娱乐、住宿、艺术展示设施。

消息虽短，内涵颇为丰富：1995年6月13日，国务院正式批准成立上海第一个国家级旅游度假区——佘山国家旅游度假区。当地政府不久即组织了有国内外六家专业规划设计机构参加的国际招标竞赛，要为整个佘山核心区的开发制订“100年不落”的规划。以著名规划教学家吴明伟教授及其高足刘博敏教授为首的东南大学设计组，融汇古今、贯通东西，上登佘山诸峰、周察四面地势、下探水质土质，呕心沥血、七易其稿，终于作出了一个十分大胆而富有前瞻性的总体规划设计：利用佘山“群峰”中相对的自然低地，加上适当人工整理，“凿”出一口面积680亩（实际运作时，此面积略有缩减）、形似满月的人工湖，既可与佘山诸峰对应，取“山水辉映”之效，又可涵养小气候和各种生物，收再造自然生态之功；以此湖为核心，分区设置旅游度假的各种服务设施和道路；沿湖的土图5湖畔的紫园花园住宅地资源必将大升值，可供给房产商开发高级房地产，加快图4佘山远景示意图45佘山核心区的开发增值，使之成为真正含义上的国家旅游度假区。

1997年夏，就在近代中国第一个建筑系——东南大学建筑系庆祝七十华诞前夕，吴明伟教授、刘博敏教授等所创作的佘山国家旅游度假区规划设计，因其超前的理念、出众的智慧和胆魄、亮丽的表现手法，以及极具可操作性的步骤说明，赢得众评委的一致青睐，在国际竞赛中遥遥领先、拔得头筹。又经两年余的施工，当世纪交替之际，月湖终于成功蓄水。

静卧了几千年的佘山，因月湖之生而充盈活力，勃发出无限的生机！



图5 月湖畔的紫园花园住宅

三、“选高手，精规划，深开发”

“山不在高，有仙则名；水不在深，有龙则灵”，古人的至理名言再次从佘山的事例中得到印证。小小的月湖，成了佘山

国家旅游度假区名副其实的核心；越来越多的房产商，得益于月湖的“水灵之气”而红火、发达。

十年回首，是到了认真总结佘山由一群平淡小山，突然“窜升”为中国房地产业名山的原因何在的时候了。今天，所有在佘山从事房产开发经营的房产商无不承认，他们的发达，虽“依”的是山，却更“傍”着了水。一位做惯“概念文章”的房产策划人就曾这样直率地表示，“有些人常说，房产项目的成功，全在于广告炒作。其实大谬。没有新的概念、尤其是没有能够适应房产消费新潮流的新规划，房产又怎能凭空炒作？佘山的成功，正是由于规划设计者在对四周文脉、水脉、气脉进行周密调查研究之后，作出了开凿月湖这个神奇的构思，才使整个佘山地区在文化与商业定位上的发掘、提升，奠定了根本。”一句话，没有高明的规划师为我们提出安排湖泊的布局、创造了这神奇的月湖，佘山就缺少了灵气；这里的房产，也难以如此诱人。

记得笔者曾向负责规划佘山国家旅游度假区，提出“开凿”月湖的出众思路的吴明伟、刘博敏两教授询问过他们的神奇构想源于何处？两位规划师坦率地说，这一想法的来源其实也很简单。他们只是考虑到应当用最大的努力，来发现既有条件的缺陷，而采取一切可能的方法去弥补它，争取在最大程度上满足未来发展的需要。俗话说，“山水资源”是最根本的自然资源，既然佘山有山无水，那么我们就应当想法利用地形，把水蓄留起来，并使水与山相互配合，使资源配置优化并得到充分发挥，制订出真正有前瞻性的区域规划。

在与规划师和开发商们一起回首往事的时候，他们还众口一词提到，在佘山“从”中规划水域的设想，其实由来已久，至少在上世纪八十年代中就有专家提出过这一构想，只是由于条件不足而作罢。直至新世纪来临，各方面认识统一、财力也已具备之时，才得以提出这富有创造力而又十分符合科学规律的规划并得到认可。即便有了好的规划，若没有上海市众多规划专家和部门有关领导持续多年对这里规划和佘山度假区建设方案进行完善，没有当地政府多年来锲而不舍的投入和对生态环境的保护、修复，这里即使有山也未必能永葆苍翠；即使有水，也未必能保持清纯。这里的房产又怎能变得这样红火！

选择规划高手，在详细调查研究的基础上扬长避短、精心作好规划，为区域连片开发奠定坚实基础；同时又由有远见的政府主导、下属各部门齐心协力，采取多种措施保证规划的完整实施——这该是佘山因月湖之水而“火”，从中华历史上最激烈的“房产战国”时期迅速崛起，所能给人们提供的最大启示。

（佘山规划图照片系吴明伟、刘博敏教授提供，与现实情况有所改动。但从卫星地图上看，月湖及围绕月湖排列的众多顶级房产的形态，与规划师当年希望达到的建设目标，非常接近。）

作者简介洪崇恩《文汇报》高级记者、本刊特约编辑，毕业于南京工学院建筑系