

几乎是在转身之间,朱家角已成为上海的“明星板块”。

与同样炙手可热的新江湾城板块相比,地处上海西部的朱家角并未“贡献”出令人瞩目的天价地块。然而不经意间,它已成为一线品牌开发商竞相布局的热土,截至目前,已有中信泰富、盛高置地、证大集团、弘大集团、上海置业、上实集团等多家品牌开发商进入这一古镇,一些开发商更许下 5 年内在此地斥资百亿的宏愿。

朱家角: 缔造宜居典范

□本报地产评论员 韩冬



在现实和历史之间,朱家角的建设者画出了“都市水乡”的图景。

没有无缘无故的爱。

深谙运营之道的地产大佬们不约而同的步伐凸显了朱家角的价值。打开这些开发商的“投资手册”,不难发现这样的关键点:位于浙江、江苏、上海两省一市的交汇处,在长三角联动效应中突显出经济价值;规划建设中的虹桥交通枢纽,注入新的发展动力……

这不是全部。

有着 1700 多年历史的古镇早在 7 年前就已经开始了大规模的改造,规划百亿元的投资,换来的是一个古今交融、宜居的典范。

“朱家角现在开发建设已经到了一个成熟期,正好在一个拐点,所以是一个很好的进入时机。”面对蜂拥而至的地产大佬,朱家角投资开发有限公司董事长、总经理鲁千林这样解释。朱家角投资开发有限公司是通过整体规划再出让土地的一级土地运营商。

谋定而动

朱家角是幸运者。

因为是后发,朱家角改造工程可以站在其他水乡古镇开发的“肩膀上”,追求一个完美的模板;当然后发者也面临着巨大的诱惑,先行者收获的巨大经济效益,像一个无边的黑洞吞噬着不安分的人们,幸而朱家角的决策者们保持了高度的理性。

朱家角的改造因此章法十足。

在熟悉近几年朱家角建设的人们的脑海里,朱家角的建设清晰地分为四个时期:冲动期(1998 年至 2000 年);规划期(2000 年至 2004 年);基础设施期(2004 年至 2006 年);形象塑造期(2006 年至今)。

对朱家角建设,青浦区委、区政府坚持规划先行,始终没有动摇。七次借智动脑,聘请知名咨询公司把脉开方,大规划做了三四个,小规划有 20 多个,整整四年,才最终成型。他们希望现在的规划可以令朱家角“美丽 100 年”。

朱家角的建设者之所以将规划放到至高无上的地位,是因为他们看到不少先行者在新镇建设上“惨不忍睹”。

事实上,如何处理好历史与现实、老镇和新区之间的关系,对每一处古镇或者旧城的保护和开发者来说,都是难题。要在保持风貌的情况下,让古镇居民享受现代文明;在发展旅游商业和保持原生态之间寻找平衡;让新镇区和老镇区之间和谐过渡,有一致的建筑元素又不沉闷重复……每一个命题在现实中都是需艰难应对的挑战。

在现实和历史之间,朱家角的建设者画出了“都市水乡”的图景。

“都市水乡”概念,而不是纯粹的水乡。三线入地、七通一平,修旧如旧,原汁原味,不破坏古镇氛围,又要方便人们的生活。到现在为止,朱家角已投入了资金进行这些基础建设,不过,他们并不急于求成,一个原则是没想明白的事,不轻易动工。

最近,在朱家角古镇改造中,朱家角投资开发公司请奥运会灯光设计师进行灯光系统的设计。“要放生桥两岸灯火通明,三天之内就能办到,但那种设计方法与古镇很不协调,我们的目标是要做到见光不见灯。”朱家角投资公司规划师说。

“一种做法是,现在做得快,得到当前的盛赞,但以后会被人骂一辈子;另一种做法是,现在行事慢一点,招人骂,但以后可能会让人赞赏一辈子。”青浦区政府的领导如是说。

择优“录取”

朱家角的建设者看重的并不是短期的经济利益。

2003 年,新镇区第一块土地招标公告刚出两天,表示要领标书的房地产商已有几十多家。

当时的专家为此捏了一把汗,他们担心因控制失当而使开发商

为了更好地利用水景、更多地获利而提高房屋高度、建造“小洋房”的行为,整个镇区的景观和谐会因此而受影响。

现实是,朱家角的建设者在坚定的捍卫着古镇的氛围。

事实上,现在逼近的众多利好,当时并未呈现。朱家角人迫切需要通过首次土地招投标,向业界传递这样一个信息——开发朱家角,凭的不是厚实的家底,而是对传统文化的理解和传承。

最终,朱家角首个开发项目落在了来自香港的盛高置地手中。他们提出的“东方庭院”建设方案,虽然报价较最高者便宜 1 亿多,但因为该方案既传承了中国传统文化,又能适应现代人的生活,而中标。“建筑不是产品或者商品,而应该是艺术品。”青浦区领导解释自己“苛刻”的原因。

“苛刻”还体现在对建筑品质的控制,凡开发商相关方案,都要经过专家委员会多次评审,范围包括建筑风貌、容量以及布局等等。

朱家角对开发商精挑细选的做法,既屏蔽了那些短视的开发商,又吸引了更多“用世界的语言描写文化中国”的开发者,一举两得。

朱家角在有意识地控制土地推出节奏,到目前为止,出让土地仅占到总量的不到 40%,这是因为他们不想一次性地推出大量土地,以免在开发中留有遗憾。朱家角的建设者们对朱家角用特殊的方式爱护着。

定位“宜居”

“周庄在 20 公里外,名头很响,他们才 900 年,我们这里能够考证出的建镇历史就有 1700 多年哩!”

“江南第一古镇”的名号,大率源于此。由市区向朱家角,路上就可以看见崧泽文化遗址的指示牌,很近。那是 4000 多年前人类在此生存的痕迹,往前还有马家浜文

化,往后是良渚文化。朱家角人的自豪不无道理。

别的古镇根底上是普通的集镇,这里却曾是赫赫有名的布市、米市、油市,通过一条宽阔气派的漕港河(今淀浦河),江南各处的布匹、油料源源不断地汇聚拢来,上海的米价高低也得由这里来说了算。

事实上,朱家角的开发建设,已被看成是上海的一项“保根工程”——越是现代都市,越有留住历史文化环境,寻找精神家园之根的冲动和实力。

“来朱家角,就应该为了感受文化,这是朱家角最核心的魅力。”

朱家角的文化特质提供了多种可能性,依托古镇,建设一个高层次的休闲、度假居住区,“朱家角最终的定位是‘宜居’”。

宜居,首要的就是改善水质和进行地下管网建设。但把拥有厚重历史的 2 米见宽的老街“开膛破肚”填埋管线却是件异常艰难的事情。可为了古镇的新梦,朱家角镇政府,朱家角投资开发公司硬是顶着巨大的压力掘开了明清老街,将污水、电缆、有线电视、煤气等管线全部纳入地下。

在此基础上,以“古”为本,做好“水文章”和“绿文章”,成了新朱家角建设的重点:水面与绿化面积占新镇总开发面积的 70%,仅绿化投资就达 1.3 亿元。由此,使朱家角的绿色指标中人均绿地面积、绿化覆盖率均高于中国《宜居城市科学评价标准》。

“朱家角依托上海大都市,离市中心不到 30 分钟的车程,正是建设宜居城市的最佳之处。”中国城市科学研究会“宜居城市”课题组长罗亚蒙说。

“朱家角还有 800 多亩土地待招投标,明年开始,朱家角将大规模进入房地产开发时期,按照进度,2008 年可能将形成土地出让高潮,整个建设预计 2012 年基本完成,届时新朱家角将基本成型。”人们期待着!

背景链接

朱家角 宜居品牌初显

随着今年中国《宜居城市科学评价标准》的出台,上海朱家角以社会文明、经济富裕、环境优美、资源承载、生活便宜、公共安全六个方面为宜居标准,着力打造了一个上海近郊中宜居条件较成熟的新市镇。

朱家角生态条件优越——水和绿地面积达到地产总开发面积的 70%以上,更拥有优质生态水资源和一级空气质量。公建配套设施完善——三级甲等医院、设施条件一流的中小学、市民中心等举步可至。还有毗邻淀山湖的上海乡村国际高尔夫俱乐部,这也是上海乃至华东地区第一个国际标准的 18 洞高尔夫球场,东方绿洲度假基地早已为上海所熟悉,朱家角还将在近期实施凯悦酒店、中信泰富休闲基地、证大度假基地等高档度假基地等高档度假休闲项目。朱家角新市镇“都市水乡、宜居城市”的品牌已初步形成。

城市让生活更美好,宜居让城市更美好。“宜居”是一个城市的永恒追求,是所有城市殊途同归的发展路径,更是规划建筑和房地产业界所有精英们共同追求的终极目标。

三年前,青浦区政府正式确立朱家角新的运作思路:将朱家角从传统的观光旅游景点,提升为集观光、休闲、度假、居住为一体的国内首个“度假茂”。这给朱家角未来宜居工程做出了精确定位。从那一刻起,一个将秉承千百年来历史文脉的水乡古镇朱家角从“百城一面”的古镇中脱颖而出迈向高速发展的现代化“新江南水乡”的宏大进程拉开了序幕;一个将保护性开发与创造性开发相融合、塑造独特品质和传世经典的“新江南水乡”的蓝图开始与上海这个国际化大都市的现代化发展建设景象相匹配、相交融。