

见证鲲鹏之变
“新佘山国际住区”八评②

靠山吃山？开发佘山？建设佘山？ 佘山，醒了！

2011,佘山再一次跃入上海眼帘。
3月阳春,内环高架边一块硕大的户外牌,树起了金地佘山天境的广告。这块大牌上,并没有像传统的地产广告一样,用华丽的语言来广而告之所谓的产品卖点,而是书写着一行大字“见证,佘山鲲鹏之变”。国际住区无声!但似在呐喊!简洁!但有力。
2011 彷徨之年,然而新政的影响,注定无法阻挡佘山的再次崛起:金地、龙湖、万科、招商、合生、凯迪、卓越等大牌开发商丝毫没有停下前进脚步,反而蓄势待发,精研作品,角逐佘山。
是不谋而合也好,是英雄所见略同也好,大牌企业几乎同时意识到佘山居住的微妙变化,在佘山谋划着一场期待已久的变局。
新佘山国际住区,跃出纸面。

本报地产评论员 陶甲驷

“资源时代”:无序坐标下的别墅开发

百年上海,一座佘山。
“国家级风景区”、“上海最早进行别墅开发的土地”、“第一代富人区”,佘山曾被打上了各种荣耀标签。
海拔不足100米,严格的来说佘山并非名山大川,然而它生在了上海,同时也是这座城市唯一的自然山体。
1992年,佘山脚下第一个高档别墅开发项目“皇家花园”,揭开了佘山的别墅时代。
上世纪90年代,在当时还缺

宝贵山水资源,在经济发展的最初几年,就被敏感的商人发现,成为上海人“别墅梦”开始的地方。

乏统一规划的佘山,一批现在看来难免缺憾的别墅进入市场。散兵游勇的开发模式,眼花缭乱的建筑风格,却让之前只在电视和电影中别

墅居住,出现在了上海。在那个别墅匮乏的年代,满足了市场的需求。
此时的佘山,也许是开发,但绝非建设,直白地说,那是向自然攫取资源的开山行动。佘山的“皇家花园”,也终在2000年被全部推到重建,湮没在佘山的发展史中。
但这些无序坐标下的别墅开发,却标志着上海地产开始了对豪宅的探索,也奠定了佘山在上海的居住地位。

“大开发时代”,跨越佘山15年

1996年,市政府批准了佘山国家旅游度假区的总体发展规划,佘山开发正式驶入快车道。此后的十年,被媒体评述为佘山的“黄金十年”。佘山居住,也走入大开发大跨越的阶段。
有了政府规划为后盾,佘山的土地价值得到了彻底的爆发,楼板价从早期的千元/平方米,飙升到如今的近3万元的佘山地主,15年间,佘山土地的价格翻了整整几十倍。
2002年,因为上海紫园推出了新一批别墅,超过一个亿的价

以山水资源为背景,佘山顶级别墅社区的开发,为它注入了新的价值,圈层和身份的标签开始在佘山显现。

格彻底震惊了市场。此后数年间,世茂佘山庄园、月湖山庄等顶级别墅紧随其后,不断挑战佘山价值的天花板。

“新佘山时代”,价值实现的另一种模式

在佘山别墅开发的同时,区域商业和经济模式的发展,也在后知后觉的跟进佘山别墅大跨越的步伐,高尔夫、超五星级酒店、高档会所等高端消费场所开始在佘山出现,试图满足佘山居住所面临的实际问题。同时以奥特莱斯的出现为标志,赵巷板块与佘山之间的联动也越发紧密。
单纯依靠高价格和高配置来解决佘山别墅居住的问题,开发商显然已经力不从心。而近年来,财富消费观念的日渐成熟,也让手握资本的高端置业者们,也意识到财富的简单分配并不能解决居住的根本问题。
整合周边的高端生活配套、商业配套,一个更适合居住、更符合当代财富人群的“新佘山国际住区”成为上海高端阶层和有理想开

消费者和产品开发者,同时开始的意识觉醒,把佘山开发推向了一个新的高度。

发企业新的期盼。
在新佘山国际住区的体系中,尊重人的价值被放在了