

2021/08/21

星期六

辛丑年 七月十四

中国百强畅销报刊

年长者的精神家园

北京、广州、哈尔滨、西安、南京、济南、郑州、石家庄、南昌、沈阳、鸡西同步印刷 出版:老年日报社

500米以上不得再建—— 告别摩天大楼时代

国家发改委网站近日发布《关于加强基础设施建设项目管理,确保工程安全质量的通知》,要求“严把超高层建筑审查关”,250米以上建筑“严格限制新建”,500米以上超高层建筑“不得新建”。从目前已竣工的摩天大楼来看,250米高约有50层楼,500米高约有100层。

“限高令”一出,摩天大楼建设热潮被正式叫停。过去十余年间,中国各地以近乎“竞赛”的方式接连兴建超高层建筑,仅2020年

竣工的330米以上的高楼就多达8座。

世界高层建筑与都市人居学会(下称“CTBUH”)数据显示:高度排名世界前100的建筑有45座矗立在中国内地;世界十大最高建筑,中国内地占据半数。其中,632米高的上海中心大厦位居世界第二,仅次于迪拜哈利法塔。从建筑高度来看,中国无疑是世界上“最高”的国家。

为何如此多的摩天大楼在中国拔地而起?如今为何又要叫停?



图中的最高建筑是632米高的上海中心大厦,世界第二大高楼。

目前,最高的云梯消防车能到达的高度仅100米左右。袁牧表示,动辄数百米的摩天大楼一旦发生火灾,只能通过楼内自带的喷淋系统灭火,火势大时无能为力。“包括美国也解决不了,‘911事件’中双子塔被撞击后起火,消防队也只能疏散,灭不了火。”

除了消防安全隐患,孙一民表示,随着极端天气增多,超高层建筑出现晃动、颤抖等新闻也不时出现。

除了各类安全隐患,袁牧表示,由于摩天大楼的建筑容量大,对供水、供电、交通设施的要求很高,很多城市很难满足。

孙一民也认为,很多二三线城市实际的经济需求并不能支撑起一个超高层摩天大楼,空置率很高。“我们在二三线城市亲眼看到的超高层建筑,这一层是政府办公机构,下一层电梯门一开吓一跳,毛坯房,空的!”

超高层建筑也受经济影响而空置率高企。CTBUH数据显示,2020年一季度国内多个城市甲级写字楼空置率创新高,深圳写字楼空置率24.6%,上海21%,北京13.8%。

政府出手叫停

2020年4月住房和城乡建设部、国家发改委已联合下发《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》,提出严格限制各地盲目规划建设超高层摩天大楼,要求“一般不得新建500米以上建筑”。

与去年的“限高令”相比,今年的通知中去掉了“一般”二字。

在袁牧看来,这相当于从立项源头叫停摩天大楼,是政策更为严格的表现。

2016年7月、2017年7

月,住建部先后两次在官网刊登对全国政协关于“刹住摩天大楼建设热”提案的答复,指出摩天大楼存在“建设和维护成本高、消防风险大、破坏城市风貌”等问题,表示“盲目建设摩天大楼,集中反映出投资者和决策者对现代城市、城市经济、建筑文化、可持续发展的认识偏差,不符合绿色、低碳、健康发展要求,需要加强规划引导”。

金文曦认为,叫停摩天大楼建设是因为中国正在逐步摆脱以高铁、公路、基建代表的“铁公基”建设,转向大数据、光伏等“新基建”。

在孙一民看来,对摩天大楼的叫停和经济形态的发展有关。高层建筑能提供的办公空间基本以电梯为中心,办公空间围成一个圈,更适合银行等行业办公。随着互联网等新兴产业的发展,企业更希望在同一水平层中聚集更多人,不再关注建筑有多高,更希望员工能在其中互相交流、激发创新。“我们有我们的好处,不要去模仿人家19世纪的集聚形态。”

孙一民强调,除了超高层建筑,城市规划建设中的其他浮夸浪费现象也要持续反思,“应该趁着这个劲儿细心梳理,最终实现科学决策、高质量发展。”

CTBUH数据显示,目前中国内地拟建的500米及以上高楼尚有六座,包括“深圳塔”、合肥宝能滨湖中心T1、贵州文化广场大厦、济南恒大国际金融中心等。

但大多数项目都已没有后文。 卫琳聪

催生摩天大楼

CTBUH数据显示,高度位居世界前100的45座中国内地摩天大楼中,有32座是在2008年至2016年之间开工建设的。

多高才算摩天大楼,并无明确规定。2005年5月,当时的建设部颁布的《民用建筑设计通则》中,建筑高度超过一百米(约30层)即被视为“超高层建筑”,目前仍沿用这一标准。

在十余年的摩天大楼热潮中,各地兴建的超高层建筑早已不止一百米,实际高度不断刷新。

在中国内地的城市中,深圳最爱建高楼。深圳目前已建成的300米以上建筑有七座,相比而言,上海四座、广州四座、北京两座。

城市的高楼竞赛中,经济并不那么发达的二三线城市,甚至边陲小城也纷纷加入,形成“小城竞摩天”的景象。

在世界100座最高建筑中,3座在贵阳,2座在南京,都达三四百米高。连2010年GDP刚过300亿、人口仅86万的广西防城港也在当年宣布要投资95亿建造528

米高的国际金融中心,这一高度在当时仅次于世界第一高楼哈利法塔。

“这是一种在城市建设中表现出的浮夸特质,是经济泡沫的外在表现。”清华同衡规划设计研究院副院长袁牧说。

东亚前海证券地产分析师金文曦指出,2008年之后掀起的摩天大楼建设热潮和当时的经济刺激计划有关。

城市的需求甚于开发商的需求

孙一民是华南理工大学建筑学院院长、长江学者特聘教授,也是住建部城市设计专家委员会委员。他介绍,从建筑史来看,摩天大楼是在近代资本主义快速发展阶段,随着经济和技术进步而出现的。最初的代表是美国,其建造摩天大楼的驱动力除了炫耀心理,也出于对社会经济竞争的考虑。

孙一民说,当时美国大公司总部所在的核心地区地价高昂,土地私有制度下也难以大规模征地,想要建设总部大厦自然选择将空间向上延伸,追求效益最大化。随着1970年代后美国经济增速放缓,社会成熟度提高,摩天大楼的建

设也随之减少。

“高层建筑最初的发展是和经济合拍的,但随着经济发展到一定程度,其它的东西就越来越多地夹杂进来。”

在孙一民看来,这些“其它的东西”一方面是房地产企业的推动,另一方面是政府彰显政绩、树立城市形象的愿望。

摩天大楼建设成本高,租金回笼周期长,很难盈利,开发商建摩天大楼,往往是为了能拿到更多的政策倾斜或周边的配套土地。

2012年,一位地产公司内部人士曾透露说,“就像大多数五星级酒店都不赚钱,开发商都是为了周边配套写的字楼或者公寓,摩天大楼修建者的目的,往往也不在摩天大楼本身。”

政府也会给出优惠条件,比如2012年8月广西柳州市下发的《柳州市促进超高层建筑项目建设的意见》中写明,“若超高层建筑超过300米,按现行规定计算150米以下部分的容积率,并依次计算土地出让价款,150米以上部分不计土地出让价款”。

袁牧感叹:“摩天大楼的建设其实是城市的需求,并不是开发商的需求,市长对它的影响远大于开发商的影响。”

暗藏多种风险

受追捧的摩天大楼隐藏着不少安全隐患。

首先是消防安全隐患。袁牧坦言,超高层建筑的消防安全一直是无法解决的难题。“云梯车最高才能到多少?再往上其实通过人工灭火措施已经做不到了。”

中国内地已建成的前十大高楼

