

2021/08/21

星期六  
辛丑年 七月十四

# 老年日报

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建设管理，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？

### 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86万的广西小城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的写字楼或者公寓，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。”



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月住建部和发改委会联合下发《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

总3184期 今日8版

生活  
SHENGHUOZHOUKAN  
周刊

统一刊号:CN23-0018  
邮发代号:13-18