



330米！450米！606米！  
……內地城市地標高度正在競相刷新。事隔北京第一地標、330米高的國貿三期開業不到4個月後，樓高450米的南京紫峰大廈在12月18日正式落成，一舉成為繼上海環球金融中心後的中國大陸地區第二高度。至此，兩岸三地已有六座建築躋身世界十大高樓行列。不過，內地城市的通天夢遠未醒來。武漢於12月8日啟動一項投資300億元人民幣的城市綜合體項目，其核心部位將建設一棟606米的超高層綜合體建築，這將是僅次於迪拜塔和上海金融中心(在建)的全球第三高樓。 ■香港文匯報記者 李理 北京報道

## 地標建築屢攀高 難租難救不環保

事實上，摩天大樓總被視為是一個城市經濟和金融實力的象徵。雖然經濟危機令全球陷入低谷，但摩天大樓的建造仍然以空前步伐全速前進。根據國際高層建築與城市住宅委員會的報告，2010年全世界將會有超過100座200米的摩天大樓拔地而起，其中一半的建築在亞太地區，有三成將亮相中國。然而，隨着高層建築越建越多，其商業性和環保性越來越受到質疑，摩天大樓是否真的那麼風光？

### 通天夢未醒 各地爭建地標樓

即將完工的曼頓美國銀行大廈(Bank of America Tower)開發商DURST主席道格拉斯在接受香港文匯報記者採訪時表示，建造一幢摩天大樓是一件既費時間又費金錢的工程，他說，「比如美國銀行大廈新總部，總耗資達到10億美元(約78億港幣)。因此，我們最關注的問題便是如何將摩天大樓的商業空間發揮到極致。」

顯然，有高處不勝寒這種擔心的不只道格拉斯一個人。楊文琪，這位執掌台北101大廈大樓事務處的副總經理向香港文匯報坦誠，「儘管現時台北101大廈觀景台、購物中心都在獲利，但是大樓出租業務仍在虧損。」好在受惠於大陸觀光客的增加，台北101仍較原計劃提前兩年實現盈利。

道格拉斯告訴香港文匯報記者，「從我祖父那輩起就開始建設摩天大樓，不過，我們並沒有期待工程可以馬上盈利，在我看來，短時期盈利的目標不現實。」

### 內地摩天樓 命運多舛盈利難

長久以來，內地很多摩天大樓面臨商業化難題。1998年落成的上海「金茂」直到2005年出租率才有所起色，而2008年底的一場金融危機，更迫使不少金融企業紛紛搬離金茂，令其出租率一度堪憂。此外，在2008年初，樓高199.7米，總投資26億元的「中原第一高樓」鄭州裕達國貿也被曝出幾乎連年虧損。更有如廣東佛山市52層高的「國際商業中心」在建設初期就因資金鏈斷裂，不得不揮淚賤賣的案例。

對此，信德物業管理有限公司董事張韻雯表示，與普通高層物業相比，摩天大樓除了在觀光設施較有優勢外，其餘像餐飲、會務、出租等並不存在明顯差異。張韻雯在接受香港文匯報記者採訪時表示，「現在內地不少城市，甚至三四線城市都在你追我趕地興建摩天大廈，不過，這些城市是否有足夠多的需求仍有待觀察。」

### 地產商總結：或紀念碑或墓碑

內地地產商王石早前在總結房地產開發四大教訓時特意強調「危險的高樓情結」。王石稱，高樓建設不能拋開現實情況，不能超越地區經濟發展的同步水平，否則高樓建設將不再是紀念碑、里程碑，而有可能成為墓碑。

SOHO中國董事長潘石屹亦曾對中國人的「第一高樓情結」指出，做標誌性建築的時代已經過去，在工業文明時期，摩天大樓可以作為城市的標誌，不過，在今天這個網絡與科技時代，高樓大廈標誌性建築都已經成為過去式。

## 最長雲梯莫及 救火難題待解

摩天大樓雖然外表光鮮，當中卻隱藏着許多秘密。在京參加「第4屆高層建築年會」的建築師眾口一詞，「很多在一般建築中很簡單的問題，到超高層建築中都成了特殊問題，其中消防救火難題最可怕。」

其實，上海「11·15」特別重大火災事故後，超高層建築救火就再次成為社會焦點。上海「11·15」火災發生時，相關部門曾調集45個中隊的122輛消防車投入救援，其中包括雲梯車、舉高車17輛，消防官兵1,300多人，卻遇到前所未有的困難。

記者了解到，目前世界上最高雲梯車的高度是90米，遠遠夠不到高層建築動輒二三百米的高度。此外，高層建築在面臨火災時，雲梯灑水效果非常有限。

### 100米高建築 煙氣半分鐘貫頂

內地有關消防專家曾表示，高層建築有大量樓梯間、電梯井、管道井、風道、排氣道，如果防火分隔存在問題，火情蔓延程度極快。據測算，一座100米高的高層建築，在無阻擋的情況下，煙氣只用半分鐘就能順着豎向管井擴散到頂層，速度大約為水平方向的10倍以上。

此外，高層建築若為玻璃幕牆結構，起火後室內民眾砸窗逃生，不僅壓力差可能將人衝捲到室外，破碎的玻璃還將威脅救援人員的安全。

不過，相比舊樓，新建設的高層建築防火系數要高很多，Heller Manus建築設計所總監Jeffrey Heller向記者表示，很多內地新樓在設計時就考慮到消防電梯和疏散層的安排。他向香港文匯報記者展示上海東大名路1080號大廈的設計圖紙上就清楚地標記，這座高26層的建築配備一部消防電梯，並將4層和14層設置為疏散層。

在北京，自央視新址配樓大火之後，北京的建築規劃亦規範了很多。新版北京《高層建築防火標準》規定，每兩到三層就要設一層防火帶。可是，上述標準都為新樓制定，對於舊樓改造並沒有特殊要求。

# 高處不勝寒 摩天樓有憂

## 摩天形式=能源浪費

「建築師應該如何拯救世界？」——這是2010年威尼斯建築雙年展中的論壇題目。總策展人妹島和世稱，在環保概念大熱的21世紀，建築能否體現新的生活方式是業內的重要課題。

不過，摩天大樓可能是所有建築中最不環保的形式。資料顯示，在熱帶地區，為了滿足高空環境使用者對舒適度的需求，與同樣材料建造的低層建築相比，通常需要多消耗30%的能量。摩天大樓有時候就是能源浪費和「熱島現象」的代名詞。

對此，上海建築科學研究院建築新技術研究所副所長韓繼紅向香港文匯報指出，高層建築在節約城市土地和塑造城市形象的同時，也存在着環境保護的種種無奈。韓繼紅指出，摩天大樓的建設對市內外環境都有很大的影響。她說，「首先，摩天大樓的白天日照時間長，輻射熱量高，不同高度和不同方位的房間室內溫度各不相同，這將造成空調負荷變化不均，導致能源浪費。其次，容積率過大的摩天大樓將導致室內空間壓抑，加劇空氣污染。」

### 滬擬建全球最高「綠巨人」

不過，韓繼紅團隊參與設計的「上海中心」或將建成全球最高的「綠色建築」，並成為中國首家進行「碳交易」的摩天大樓。韓繼紅稱，「上海中心」將在室內外環境設計、水資源

以及能源使用和建築物廢料利用等方面採用最新環保技術，從而令建築能效最高並成為真正的「綠色建築」。

記者了解到，「上海中心」還將力爭在2015年取得中國三星級綠色建築評價標識，以及美國綠色建築委員會頒發的LEED金級認證。韓繼紅又指，現時內地強制要求建築節能，至於綠色建築的建設則以鼓勵為主。綠色建築的發展還有待進一步積累經驗。

### 首爾樂天大廈



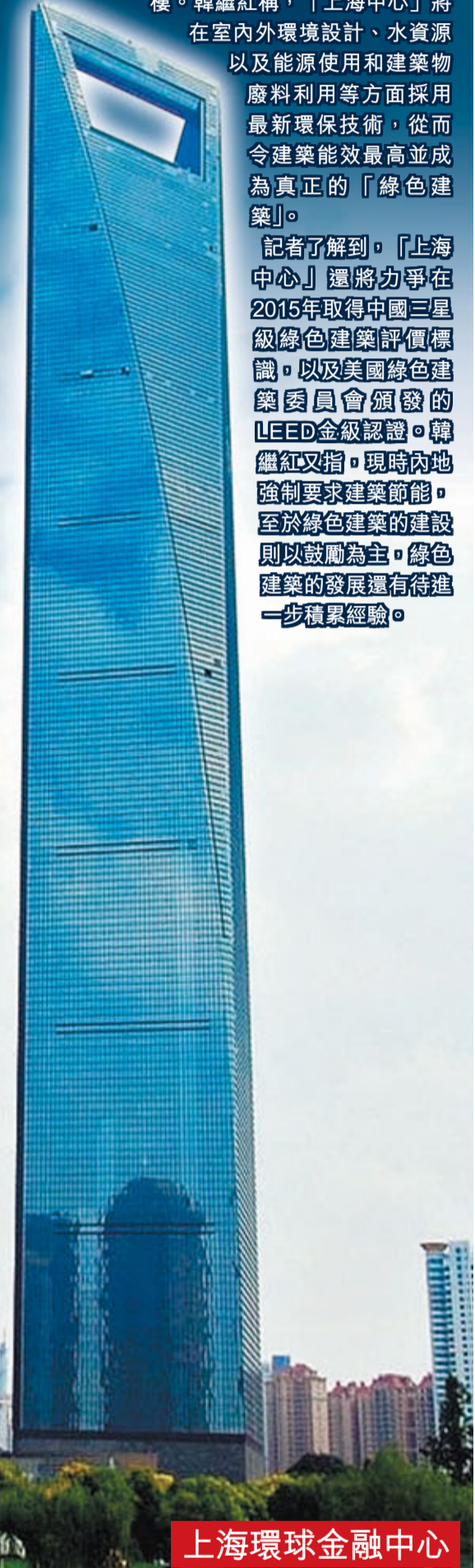
### 阿聯酋迪拜哈利法塔



### 世界高樓排名

- |                   |      |
|-------------------|------|
| 1. 阿聯酋迪拜哈利法塔      | 828米 |
| 2. 中國上海「上海中心」(在建) | 632米 |
| 3. 中國武漢「綠地中心」(在建) | 606米 |
| 4. 美國紐約新世貿中心(在建)  | 541米 |
| 5. 中國台北101大樓      | 508米 |
| 6. 中國上海環球金融中心     | 492米 |
| 7. 馬來西亞吉隆坡雙子塔     | 452米 |
| 8. 中國南京紫峰大廈       | 450米 |
| 9. 美國芝加哥西爾斯大廈     | 443米 |
| 10. 中國上海金茂大廈      | 421米 |
| 11. 香港國際金融中心二期    | 420米 |
| 12. 中國廣州中信廣場大廈    | 391米 |

■香港文匯報記者李理根據公開資料整理



上海環球金融中心

## 「城市孤島」隔人氣 白領怨患「冷漠症」

不少白領抱怨在摩天大樓中人際冷漠。



法國文學理論家及評論家羅蘭巴特(Roland Barthes)曾經說過，建造摩天大樓是為了人類，為了生活。現時很多在摩天大樓中工作的白領則抱怨稱自己得了「高樓冷漠症」，每日通過高速電梯上下下，幾乎少有與別人交流的機會，猶如身處城市孤島。不少內地民眾在網絡社區也紛紛質疑，自己所在城市的摩天大樓變成了「傲慢和冷漠的代名詞」。不過，多名國內外知名建築設計師向香港文匯報記者表示，未來眾多高層建築將以「人」為建築設計理念，在大廈內營造人與人溝通的機會，打破情感藩籬並盡可能地建立人際聯繫。

三亞鳳凰島建築規劃設計者、北京MAD建築事務所合夥人馬巖松向香港文匯報記者表示，在當下社會人際關係日趨緊張的情況下，高層建築必須以人為本，並在設計中考慮當地地理環境因素。馬巖松在向記者演示其「北部灣一

號」海景公寓設計方案中清楚地表達了這種理念——在海岸一線，起伏不平的高層公寓輪廓猶如山巒的山勢。馬巖松說，「山水情懷的表達非常契合中國傳統精神，再加上公寓中的多個空中花園，居住於此的居民將最大程度享受人際交流的快樂。」

而在菲律賓馬尼拉科技學院建築系副教授Jason Pomeroy看來，有必要在設計伊始就有意營造使用者在摩天大樓中相遇的機會，他說，「在菲律賓和新加坡的很多高層設計中，有意擴大公共空間，以便增加人際往來。」

### 建空中廊橋 增人際溝通

Jason Pomeroy稱，像香港這樣高樓林立的城市，每座高層建築不僅應該在地下實現通聯，在空中也應該建立連接每座大廈的廊橋。Jason Pomeroy在接受香港文匯報記者採訪時說，「為了增進空中人際溝通，建立空中廊橋的想法並不是癡人說夢。」

參與設計上海國際金融中心的康浦甫建築設計公司副總監Cindy Kubitz則告訴香港文匯報記者，摩天大樓的確為大城市人口過密問題提供了解決方案，不過，這種高層建築卻有疏離感情之嫌。Cindy Kubitz說：「摩天大樓的設計之初就應該為其使用者提供最大限度的便利。」

■空中的 人際交流 空間。