

# 新聞專題

在建  
200  
座

五年  
後  
逾  
800  
座

# 城市好高齊向天 摩天泡沫蘊危機

香港文匯報訊(記者 鄧哲 天津報道)今年1月,英國巴克萊資本公佈的報告稱,摩天大樓的興建和金融危機之間存在一種「不健康的關聯性」。報告認為,投資者應該特別關注中國,因為在未來六年全球計劃興建的124座摩天大樓中,53%在中國,這裡將成為「最大的泡沫製造國」。

巴克萊駐香港房地產研究部主管安德魯·勞倫斯(Andrew Lawrence)表示:「建築高潮是信貸過剩的一個跡象,這將導致這個亞洲最大的經濟體在未來五年做出經濟調整。」早在1999年,美國著名經濟學家、諾獎獲得者勞倫斯·克萊因(Lawrence Klein)就總結出一個「摩天大樓指數」,將摩天大樓與經濟危機聯繫起來。即「大廈建成,經濟衰退」,人稱「勞倫斯魔咒」。12年後,巴克萊針對中國重申了這個「魔咒」。

去年9月,地上108層且高度超過500米的「中國尊」在北京奠基,它取代了國貿大廈(330米),成為首都第一高樓。如果與外國已建成的摩天大樓相比,「中國尊」僅次於阿聯酋的迪拜塔,名列第二。但如果與中國目前在建的其它高樓相比,「中國尊」只能屈居第八。

2011年6月,一份由民間研究機構構時近一年統計而出的《2011中國摩天城市排行榜》顯示,中國在建的摩天樓總數超過200座,相當於當今美國的總數。未來3年,平均每5天就有一座摩天樓在中國封頂。而5年後的中國,摩天樓總數將超過800座。

一位美國專家指出:「全球百大摩天高樓將有超過三分之一集中於一個國家,之前這樣的事僅發生過一次,那是在美國。」實際上中國建造的摩天大樓總數已超過全球數量的一半。



投資80億元的周大福天津濱海中心(效果圖)。網上圖片

出,摩天樓興建熱潮存在着三方面的問題:其一是高度過高,性價比就會下降;其二是形成了開發商拿地的新模式;其三是只對大開發商有利,在市場上擠出了中小型開發商。據有關資料顯示,如果超高層建築的使用壽命以65年計算,那麼它的折舊費和維護費用是一般建築的3倍。一座摩天樓一天的管理維護費往往高達幾十萬甚至上百萬元。造價高,運營成本高,有的專家索性將超高層建築稱為「資本黑洞」。

## 打造世界都市 不光靠起高樓

巴克萊的這份最新報告指出,目前中國在建的摩天大樓,約80%將出現在二三線城市,而不是在珠三角或長三角等經濟發達區,這是「房地產泡沫擴大的證據」。

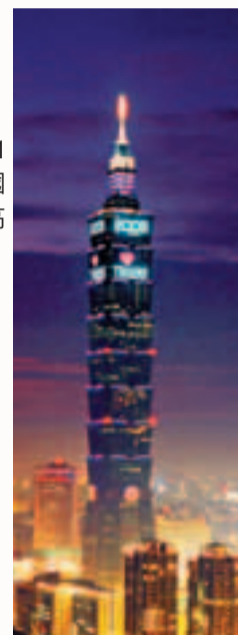
報告舉例稱,上世紀30年代,在摩天大樓熱中匆匆建造的紐約克萊斯勒大廈和帝國大廈竣工後,爆發了紐約金融危機和全球大蕭條。1997年,馬來西亞吉隆坡的國營石油公司雙子塔建成,成為世界第一高樓,但亞洲隨即發生金融危機。就連目前全球最高建築——迪拜哈利法塔也難逃厄運,因為它建成後,迪拜就爆發了主權債務危機。

安德魯·勞倫斯說,「過於樂觀的開發商,建設『標誌性建築』的願望,以及樂於把錢借出去的銀行」,這些因素都會促成「魔咒」顯靈。而種種數據表明,「中國不會打破這一趨勢」。

報告公佈後,中國人民大學經濟學院教授方福前表示,摩天大樓不一定是魔咒,它與金融危機之間沒有必然聯繫,但這一說法值得我們注意。他還建議說,若想打造世界城市,並不需要靠摩天大樓,而是應該做實實在在的項目,讓經濟實現良性增長。

「勞倫斯魔咒」之於中國,雖看法不一,也無論它是否會應驗,其意義應該不在於詛咒,而是警醒。它提醒人們要時刻關注狂歡背後的危機。

台北101大廈是中國目前第一高樓。



話你知

摩天大樓,又稱超高層大樓,指超過40層或50層的高樓大廈。因摩天大樓誕生於19世紀80年代的美國芝加哥,因此按照美國標準,通常把152米(500英尺)以上的建築稱為摩天建築。2010年1月,阿聯酋迪拜的哈利法塔以828米、168層的高度雄踞世界第一高樓的寶座。這是人類歷史上第一座超過600米的摩天大樓。中國雖不擁有世界第一高樓,但是在當今全球10大高樓中,中國擁有6座分別排名第三、第四、第六、第八、第九、第十,它們依次位於台北、上海、南京、上海、香港和廣州。



高銀117大廈(效果圖),未來天津的新地標。網上圖片

## 造價高運營貴 陷「資本黑洞」

根據國家統計局的最新統計,去年全國房地產開發企業資金總額為6.84萬億元人民幣,其中來自銀行貸款僅1萬億元出頭。在一線城市房屋成交量持續走低,房地產全行業資金收緊的大背景下,中國的摩天大樓將如何「過冬」?

作為北京和廣州的兩個標誌性超高層項目——中國尊和鑽石大廈目前都沒有開工,鑽石大廈甚至尚未找到投資方。資金周轉成為了摩天樓建設的「攔路虎」。

摩天樓的興建,動輒耗資幾十億,多至上百億。以天津「三高」為例:周大福濱海中心投資80億元人民幣,洛克菲勒國際金融中心造價約150億元人民幣,高銀117大廈更是以預計投資270億元人民幣大大超過總造價20億美元的迪拜塔。

據統計,美國排名前50位的摩天樓,僅有16座投資方來自房地產或物業公司,其餘34座主要來自零售、汽車等實體企業。而在中國內地前50位摩天樓中,房地產企業作為投資方的高達31個,比例恰好相反。

中國城市問題研究專家匡曉明指

# 強者高一米 諸公試比高

上世紀90年代初,上海浦東相繼興建的金茂大廈和環球金融中心掀起了中國摩天樓建設的第一輪熱潮。隨後,「城市戀高症」蔓延全國。

以天津為例,在建的摩天樓包括597米的天津未來第一高度——高銀117大廈,588米的洛克菲勒國際金融中心,530米的周大福濱海中心,488米的聯合廣場樓等等。在《2011中國摩天城市排行榜》上,天津以15座摩天樓排名第七。同時,在全球及中國城市摩天潛力指數的兩項排名中,天津均位列第二。

## 高樓如偉績 各地隨大流

摩天樓可以作為城市地標而引以為豪,這正是地方政府樂此不疲和吸引投資者的最大誘因。SOM中國區總裁、美

國建築師周學望說:「美國城市的摩天樓,不少是公司總部的所在,代表着資本的力量。而在中國,城市地標更像是政府在彪炳功績。」

廣州國際金融中心高度為440.7米,次年封頂的深圳京基100的高度則是441.8米。在建的上海中心規劃高度632米,而緊隨其後的深圳平安國際金融中心規劃高度則為646米。

數字上微小的差距,折射出的是一種單純的巧合還是決策者們「高出一米即為強者」的攀比心理?「欲與天公試比高」此時變成了「欲與諸公試比高」。

摩天樓的數量,似乎應與城市的規模和社會經濟發展水平成正比。但在內地一些二三線城市,卻也在盲目跟風攀比。人口只有86萬的廣西防城港市,因

興建528米的亞洲國際金融中心而名噪一時。其高度超過了上海的環球金融中心,建成後將成為西部第一高樓。GDP總量剛破千億的貴陽,目前已規劃了17座摩天樓,位居全國第五。

## 損城市觀感 西方早摒棄

聯合國教科文組織顧問、中國建築學會建築史學分會理事長楊鴻勳指出,超高層建築對北京的城市文化景觀已經造成了不可挽回的損失:現代化高樓和四合院混雜,摩天樓和古城遺跡穿插,為了蓋高樓而強行拆掉了很多古代建築。

與中國此起彼伏的建設熱潮形成鮮明對比的是,對於摩天樓,歐洲人保持了克制與理智。在全球十大摩天樓排名

中,沒有一座屬於歐洲。

目前,歐洲大部分的建築都在5層以下,新建築也沒有向高空發展,而是着重改進內部佈局,使其更現代化和智能化。甚至在歐洲許多城市,已開始有計劃地拆除高樓。

上世紀60、70年代的巴黎,為了拓展城市空間,也修建了一些高層建築,其中高209米的蒙帕納斯大廈因破壞了歷史感,而被民眾視為「眼中釘」。為此,巴黎於1977年頒布法令,規定市內新建樓房限高37米,歷史性建築附近的新建築則限高25米。



光污染正在成為摩天建築的一大隱患。

# 「高處不勝寒」 摩天樓隱患多

建築專家林賢光認為:「在一般建築中很普通甚至是不成問題的問題,到了超高層建築中都成了特殊問題。」其中消防問題是「最可怕的」。

火災,被視為摩天建築的「先天之痛」。2010年11月15日,上海靜安區高層住宅樓發生重大火災,122輛消防車輛投入救援,其中包括雲梯車、舉高車17輛,消防官兵1300多人,卻還是有58人罹難。此事故一出,超高層建築的消防問題再次成為社會輿論的焦點。

目前世界上最高雲梯車的高度是90米,遠遠不到高層建築動輒二三百米的高度。一座100米高的建築底層失火,在無阻擋的情況下,煙氣在30秒鐘就能擴散到頂層,形成立體火災。

光污染也正式成為摩天建築的另一隱患。每天下午四點前後,對上海金茂大廈裡的白領們來說,是一天中最難熬的時候。東方明珠電視塔不停閃動的七彩眩光,被震旦國際廣場通身金黃色的幕牆反射進來,使他們產生不同程度的眼睛疲勞、頭痛、胸悶、氣短等

症狀。超高層建築還會將高空強風引至地面,造成高樓附近局部強風,影響行人的安全。北京200米高的京廣中心附近,就曾出現過大風中行人被風吹倒的事故。此外,大風還會給摩天樓電梯鋼索帶來危險。

蘇東坡「高處不勝寒」的名句同樣適用於當今工作在摩天大樓中的人們。他們每天猶如身處城市孤島,與地面唯一的聯通管道就是高速電梯,少有與他人面對面交流的機會,紛紛抱怨自己患上了「高樓冷漠症」。

上海靜安區高層建築重大火災現場。