

南京

江北新区
NO.2017G41地块-A1地块
600米→498米

大楼效果图 图片来自江北新区管委会

不超过500米!

南京两座摩天大楼降高 全国超高层为何都在“退烧”

赶超450米的紫峰大厦,南京江北、河西两座摩天大楼设计高度都逼近600米。可就在最近,两座摩天大楼都传来降高的消息,纷纷降到500米及以下。现代快报记者发现,不止南京,全国超高层都在“退烧”,500米似乎成为一道限高红线,这背后究竟是什么原因?

快报
调查

热线:96060

实习生 危婕 现代快报+/ZAKER南京记者 张瑜 赵丹丹

最新

南京两座摩天大楼降高度

就在最近,南京两座摩天大楼传出了降高的消息。

一座在江北新区NO.2017G41地块-A1地块。2018年,《南京江北新区规划编制成果汇编2》公布时,它还以C位亮相,确定为600米高度。不过,近日,江北新区对南京峰霄置业有限公司NO.2017G41地块-A1地

块项目规划设计方案进行批前公示,高度降到了498米,总层数102层。总面积也由原先的28.4万平方米降到了27万平方米。

另一座是河西鱼嘴金融集聚区的G97超高层,2018年1月正式开工时,规划高度确定为580米。今年11月,有消息称,鱼嘴金融中心的设计方在其官网

公开了鱼嘴超高层项目降高后的最新设计方案,建筑总高降了80米,高度为500米。据了解,河西鱼嘴超高层降高是铁板钉钉了,最新的规划调整已经在走程序。

12月17日,现代快报记者走访了两处工地,两座大楼都还在地下施工阶段。

现象

放眼全国,超高层都在“退烧”

不仅仅是南京,放眼全国,超高层似乎都在“降温退烧”。武汉绿地中心,曾经设计高度636米,不过最新公布的数据显示,武汉绿地中心降到了467米,成为摩天大楼缩水的样本。而最近,这座高楼更是陷入了资金断链缩水后停工的风波中。

除此以外,深圳的湖贝塔从830米降到了500米;成都的熊猫大厦从677米降到了488米;西安的中国国际丝路中心从501米降到了498米……纷纷降到了500米以下。

为何各地的超高层都在“退烧”?似乎500米成了一道看不见的限高红线。

南京规划业内人士说,对于

超高层,没有明确的限高文件,但是这几年国家一直提倡“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针,让大家也在反思:摩天大楼是否就代表了城市的名片?超高层降温是大势所趋,这也是南京在建的两座摩天大楼降高的原因。

现代快报记者看到,在国务院发布的《进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中,提出了城市建筑贪大、媚洋、求怪等乱象丛生,特色缺失,文化传承堪忧。要突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保,防止片面追求建筑外观形象。强化公共建筑和超限高层建筑设计管理,建立大型公共建筑

工程后评估制度。

而2017年,住建部在官网发布的关于政协十二届全国委员会第五次会议第3837号(城乡建设类163号)提案答复函中,也提到盲目建设摩天大楼,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。要加强城市设计管理工作。要求城市核心区、中心地区及体现城市历史风貌地区等重点地区城市设计应当塑造城市风貌特色,注重与山水自然的共生关系,注重建筑空间尺度,提出建筑高度、体量、风格、色彩等控制要求。

观点

300米以上的高楼并不经济

还有一些专家认为,高于500米的建筑有很多的技术要求,导致成本激增,建超高层并不经济。或是这个原因,包括南京在内的各大一二线城市都在给超高层降温。

东南大学建筑学院教授周琦分析说,很长一段时间内,大家都把建摩天大楼认为是城市繁华的象征,纷纷建超高层的建筑,成为城市地标。这样的高楼看上去租金要比普通高楼多一些,但成本高、不经济、建设周期

长已经成为超高层建筑的通病。

他表示,高层建筑建到300米以上就不经济了,因为300米以上的高楼,与普通建筑相比,其火灾扑救难度相对较大,对消防设施的要求更高。要建更多的消防楼梯、烟道等,建设成本自然增加。此外,超高层建筑越往上风力越大,抗风能力和抗震能力都要加强,结构成本也会不断增加。他举例说,300米以上的高楼使用效率降低了30%,但是造价却翻了一倍。

“一味追求高度,并不是城市发展的方向。”周琦说,而且对交通、环境都有不良的影响。比如,超高层群的楼下,会形成很大的风流,而一座超高层内有太多的人员在此办公,也会导致早晚高峰期交通的密集和不畅。

“但也不是说一味就不建高层,像长三角地区这样人口密集的地方,土地资源珍贵,在城市中建设100-200米的高楼,缓解城市压力,还是比较适中的。”周琦认为。

超高层得房率低,楼宇能耗大

戴德梁行南京公司副总经理宋诗雨表示,超高层从最初来说,是因为土地资源有限才出现的。伦敦、纽约、东京这样的城市在更新过程中,存量土地由于地理位置稀缺,价值越来越高,为了更好地利用空间资源获取收益,才会建设摩天大楼。国外这个过程经历了几十年乃至上百年。

但是中国改革开放后,摩天大楼概念涌入,最直观感受反而

是“地标”“城市天际线”的概念。尤其在一个新城市、新城区的发展过程中,超高层的建成可以拔高区域的整体定位,提高城市影响力,所以都比较追求建设超高层。开发商通过建设超高层能够拿到价格相对较低的土地,也能通过地标性项目的开发,展现自身的实力并且获得很高的公众认可度。

但是超高层的建设要求很

高的资金投入,利润回报周期也很长,建造成本与预期收益不能在短时间内匹配。在资金压力下,有些超高层项目会选择散售,这对整个项目的品质和运营状态都是非常不利的。另外一方面,超高层的得房率低,楼宇能耗也大大超过平均水平,再加上体量巨大,对于开发商的运营和招租能力都提出了非常高的要求。

河西鱼嘴
金融集聚区G97超高层
580米→500米

大楼效果图(2018年) 建邺区供图

武汉
深圳
成都
西安

绿地中心 636米→467米

湖贝塔 830米→500米

熊猫大厦 677米→488米

中国国际丝路中心 501米→498米



扫码看视频