

远大结构革命与世界第一高楼

记者 李凤发 长沙报道

从长沙火车站沿着远大路,过了星沙开发区,到长沙城郊,记者就能看见三个字,“远大城”。这是张跃半生的心血。如果让张跃再拉得久远一点,你可能还记得央视那句简洁的广告词,“远大中央空调。”中央空调是远大城的基石,撑起了张跃的商业帝国。远大的空调早已卖到七十多个国家,业务稳定,而张跃的商业理想则更为宏大深远。

记者走过远大城,但采访并不顺利,首先远大方面的极力回绝:“这仅是个战略协议,只是和望城区政府内部的签约活动,暂时还未对媒体披露。”其次望城区方面也极为谨慎:“项目还在环境评估阶段,报道不宜过早。”另外从媒体同行传过来的消息认为,“天空城市”可能是远大的一次炒作,给媒体吊足“胃口”,达到不花钱而广告宣传的目的。不管动机和结果如何,本报的报道还是“外甥打灯笼——舅(照)舅”。

关于“天空城市”

记者拿到的一份《“天空城市”初步计划》显示:“天空城市”项目的选址地点为湖南省长沙市望城区,上面的“建设动机说明”或许是对外界的一种解释:一为实践我国政府对于建筑的节能、节材、节水、节地、环保的“四节一环保”政策;二为探索我国城市化道路;三为提升普通市民生活质量;四为提升远大可持续发展水平。

“说明”称“我们不是建一座地标建筑,而是开发并广泛建造一种中等成本、超低能耗的实用建筑,一种未来城市生活方式”。

初步计划称,天空城市总高 838 米,220 层,100 万平方米,将使用钢材 20 万吨,电梯 104 台,83%的面积用作住宅,可容纳 17400 人,酒店、学院、医院、写字楼、商店、餐厅等占地面积 3%到 3%不等,预计可容纳 31.4 万人。

该方案还称,该建筑的建造方式由迪拜塔设计师设计,采用远大可持续建筑模块化材料,93%的工程量在远大工厂完成,一天安装 5 层。在安全性方面,可以实现 9 度抗震。在环保方面,大楼内部将沿用远大可持续建筑的一整套环保节能措施,如外墙 15 厘米保温 4 层玻璃窗、新风热回收、非电空调及冷热电联产;大楼全部采用 LED 灯,电梯刹车发电。比常规建筑节能 5 倍以上,比常规建筑节能节约 6 倍。

“天空城市”的具体承建单位是远大可建公司(或简称“远大可建”)。经企业家日报记者了解,“远大可建”是远大科技集团的全资子公司,创立于 2009 年 3 月,专门经营 9 度抗震 5 倍节能 20 倍净化 90%工厂制造、10%建筑垃圾的可持续建筑。

质疑声不断

长沙要建世界第一高楼,最早的消息是 6 月 5 日晚从微博上传出的。据称,当天远大举行了世界第一高楼“天空城市”启动和签约仪式,远大将在长沙市望城区建造一座 220 层的世界最高楼,比迪拜塔高 50 层,总高度要高 10 米。计划于 2012 年 12 月 31 日竣工。

望城区的相关人士向记者透露,6 月 5 日晚,望城区委书记、区长谭小平代表望城区政府确实与远大可建科技有限公司签订了 J220 项目战略合作协议。同时 J220 项目十多个用材供货方逐一与远大可建签约。为了建设此楼,截至目前远大已订购了 270 万吨钢材。

据记者采访得知,6 月 7 日下午,望城区还在官方网站及时公布了该项目的相关情况,项目净占地 30 亩,总投资不低于 40 亿元,建设周期仅 7



(图片来源:中国房产超市网)

个月。但后来随着媒体的争相报道和专业人士的质疑声,望城区官方网站很快删除了相关内容。

质疑的首个问题就是:“7 个月建成,能做到吗?”

“天空城市比迪拜塔还高,而 7 个月就要建成,人家迪拜塔可是建了 6 年啊。”有网友表示。建筑专家罗朝阳则表示,建世界第一高楼,“远大”有点大跃进了。“远大不应该去抢世界第一高楼的风头,应该在住宅中推广钢结构。因为远大在建筑高楼方面并不是很有经验,它的优势是整体装备。如果在未知领域挑战,会有风险。”罗朝阳说,建世界第一高楼,应该把计划做在前面,否则就会遇到未知困难。

质疑的第二个问题是:这么高的楼遇风遇火怎么办?有网友称,钢结构建筑对于防火来说不及混凝土建筑,其典型的例子便是美国的世贸大厦,同样采用全钢结构,结果在高温焚烧下发生整体倒塌的惨剧。

同时,罗朝阳表示,楼越高,遇到的问题就越多。如水平方向力、风力等因素都很重要,除此之外,还会遇到很多意想不到的问题。建高楼要经过重设计和论证,并不是张口就来,那么简单。

质疑的第三个问题是:大面积玻璃幕墙符合环保要求吗?在微博上流出的大楼模型图上,不少网友发现,自底下几层起,大楼往上几乎全部采用玻璃幕墙。有网友指出,使用玻璃幕墙会导致光污染加重。

对于网友提出的这个问题,罗朝阳表示,如此大量使用玻璃幕墙肯定会对周边产生影响。他建议,规划部门最好能对该建筑使用玻璃幕墙加以限制,如建在居民较集中的地带,环保部门还应应对大楼使用玻璃幕墙进行“环评”。

“白菜价”拿地

远大可建在这座 838 米的超高层建筑上规划了比例高达 80%的住宅面积。对此,多位业内人士认为其可行性还有待考验。

11 月 22 日,远大可建一位媒体负责人表示,

外界所担忧的问题“公司都会有考虑”,至于细节,公司会在接下来的时间里统一对外作出解释。

远大可建上一次公开披露其“天空城市”计划还是在今年的 6 月份,半年过去,对于这个项目的进展,远大可建一直“犹抱琵琶半遮面”。

11 月 19 日,“天空城市”项目浮出水面,长沙市望城区国土局网上交易系统的成交结果显示,“天空城市”项目位于该区大泽湖街道,占地面积 6729794 平方米(合 10095 亩),容积率高达 12。

计算发现,该地块的楼面地价仅为 483 元/平方米。中原地产(湖南)总经理胡治钢透露,目前该区域正常的价格应该在“每平方米七八百元左右”。与之相比,远大可建可谓是“白菜价”拿地。胡治钢表示,“容积率太高,所以计算楼面地价的话会相对低一些。”

对于远大可建以挂牌价拿地一事,有业内人士认为上述地块极有可能相关部门“定向”出让给远大可建,但长沙市望城区国土局并未就此作出解释。资深房地产专家韩世同认为,类似这样的超高层建筑,对开发企业的资金以及技术能力都是极大的考验,一般来说都带有“定向出让”的性质。

按照该地块的规划用途,“天空城市”项目的居住面积占总建筑面积的 80%。同时,远大可建官网上的“天空城市概览”显示,“天空城市”总高 838 米,共 220 层,其中 4000 多家住户居于 16 层至 180 层。

“按照一般惯例,超高层更适合做商业用途,例如写字楼或者酒店。”韩世同指出。

五合国际副总经理严涛表示,远大可建的做法其实是针对未来土地短缺的情况下提出的一种概念,但超高层用来做住宅将面临安全以及居住舒适度两方面的问题。

“规划这么大面积的住宅可能是出于销售回款方面的考虑,住宅部分一经销售就可以快速回笼资金,如果仅仅依靠写字楼,投资回报的周期则会比较长。”韩世同分析认为。

按照 80%为住宅计算,天空城市未来可供销售的住宅面积(建筑面积)将达到 646 万平方米,以

该区域目前 4000 元/平方米的售价保守估计,这些住宅将为远大可建贡献约 258 亿元的销售收入。

同时,“天空城市”志在打造成当地的地标性建筑,极具“眼球效应”的“天空城市”贡献的不仅仅是利润,更是远大可建知名度的快速提升。

不过,正如严涛所言,“很多类似的‘乌托邦’式的构想最终都被淹没”。对于远大可建来说,天空城市何日建成,其规划是否顺利达到预期,还有待市场考验。

如期完工已无可能

远大公布消息到现在拿地就用了 5 个多月,“天空城市”的建设并未如远大原规划的那样“神速”,也不像一些媒体猜测的那样“开工遥遥无期”。建设情况到底如何?11 月的一天,记者找了一辆出租车独自前往望城区大泽湖进行探访。

大泽湖临近工程机械,离长沙市区大约 20 公里,附近还有出名的麻石之乡丁字镇(原丁字湾)和霞凝港,长沙市区的各种道路建筑所用的花岗石材料大多来自于此。由于城市开发的原因,大泽湖现在位于主干道金星路旁边,从岳麓大道接过来一路向北,沿途有很多住宅楼盘。

记者在现场看到,“天空城市”暂定的选址地目前仍然是一片荒芜的园地和大大小小的池塘,足有四个足球场那么大,周围未见栅栏或者其他障碍物。田地长满了各种野草,未见耕种的痕迹。间或被村民用来作为菜地,栽种的绿色丝瓜随风摇曳。

项目现场分散着湖南省勘测研究院的十几架钻机,机器轰鸣轰鸣,勘探地质状况。据了解,这一批勘探队从 9 月初开始作业,估计不久就会完工了。现场施工人员说,下月就会有部分重型机械开进现场开始正式施工作业。

虽然“天空城市”项目还没动工,但是所占土地的望城区回龙村社区居民,对于“天空城市”项目落户还是期待。记者询问在工地现场看热闹的村民时,他们都喜形于色,认为世界第一高楼的落成,

大泽湖是这一带最大的湖泊将建成湿地公园,共同能够促进物流、人流和旅游,造福望城。

记者询问这里建设 220 层高楼的可行性时,村民们说,因为这里到处都是麻石,有可能地底下不深的地方就是麻石,所以建高楼的话,地基可能会比其他地方要稳。

另外,据 9 月 4 日的湖南媒体披露,“天空城市”项目 8 月 27 日交付湖南大学环境影响评价中心环评,并向市民公示。

远大可建有关员工说:“天空城市项目接受环评必须公示,其它信息目前处于保密阶段。这个项目正式计划,公司会召开新闻发布会,但时间暂未定。”

环评中心一名工作人员表示,“天空城市”项目开工前,要经过能源评价、图纸方案、消防评价等审批环节,而环评是其中一项。并着重说明:“环评的前提,是征地手续齐全。如果月底专家评审会前对方不能征地手续办完,环评也只能中止。环评通过后,政府什么时候批建就不知道了。”

如此看来,“天空城市”如期完工已经是不可能了。

“创新革命 全钢结构

有媒体认为远大集团建造“天空城市”有商业炒作之嫌,旨在营销展示其独特的高楼建造技术。被湖南建筑界誉为“空心楼盖之父”的长沙巨星轻质建材有限公司总裁邱则有认为,一再调高建设高度可能是出于宣传效果的考量,通过公众对“世界第一高楼”的关注可以提高对远大可建公司材料、技术等关注度。

中国社会科学院农村发展研究所教授、社会问题研究中心主任于建嵘则也是一致的看法:“相比拉动经济发展,它实际上还有一个广告效应在里面。一说要建高楼,肯定会引发更多的关注,让它对它感兴趣”。

至于 7 个月内能否建成高楼?邱则有认为,7 个月时间只是将建材等组装起来,如果将之前工厂的加工时间、建筑骨架的搭建时间等,远远不止楼梯过道的那样。邱则有说,“7 个月的时间是指全钢结构模块的拼装时间,这部分程序并不准,时间是足够的。”于建嵘认为,还是要遵循科学的规律,严格审批和规划。

尽管此前远大此前的主营业务是空调,但高楼建设的转向却并非“心血来潮”,邱则有认为,“远大的技术核心是全钢结构模块化建造,这种技术已经发展得比较成熟,做这样的高层建筑问题不大”。

除了技术方面的质疑,关于“天空城市”的争议主要是在资金方面。长沙市望城区表示,“天空城市”总投资额将不低于 40 亿元,这被指为远大投资缩水。在 2011 年 1 月 6 日,远大集团副总裁丁元刚在出席某论坛时表示,远大计划投资超过 400 亿元建设 4 座 200 层 666 米高的全球第二高楼,平均每座楼楼投资额超过百亿元。远大集团总裁办朱琳芳向记者表示,40 亿元的投资额是长沙市望城区官方公布的数字,并不代表远大可建最终决定的投资额,但湖南建筑业内人士分析称,远大全钢结构高楼建造成本预计在每平米 1 万元/左右。

业内人士认为,地标楼能带动当地的旅游业发展“就像台北的 101 大楼成为台北市名片一样,远大的‘天空城市’能够提升长沙的城市形象,带动区域发展,对于长沙来说有积极意义”。

目前,远大可建建设的项目除上海、墨西哥坎昆市“远大馆”,新方舟宾馆修建完成并投入运营外,其余项目均还在建设期中,这意味着远大可建要建设“世界第一高楼”不仅依靠远大集团母体的资金支持,还有可能需要更多外来融资。

“高楼经济”的中国式逻辑

吴明

据中国改革报,一场近乎疯狂的高空竞赛正席卷中国各大城市。南京紫峰大厦,450 米;广州东塔,530 米;武汉绿地中心,666 米;深圳平安金融中心,660 米;长沙远大“天空之城”,838 米……向天空的延伸让房地产开发商和地方政府纷纷卷入,同时卷入的还有中国经济的“高楼梦”。

停不下的中国高楼

封顶不到两年时间的京基 100,即将失去“深圳第一高楼”的桂冠。这座目前的深圳最高建筑达 442 米,但接下来的 3 个在建项目将在三五年内击败京基 100。3 个在建项目中最高的是平安国际金融中心,660 米,2014 年

年底完工。另外两个,一是佳兆业环球金融中心,高度 518 米;二是华润总部大厦,设计高度 460 米。

深圳对摩天大楼的追求显得尤为狂热,全市现有 7 座超过 350 米的超高层建筑在建,加上规划中的项目,深圳未来将拥有 111 座超过 200 米的超高层,远超过上海的 63 座。

广州也不落后。广州高力国际提供的数据显示,目前广州超过 200 米的高楼已有 22 座,在建 200 米以上的 10 座,而处于规划及筹备中的有 30 座,当中便包括未来的“中国第二、广州第一”——600 米的钻石大厦。

摩天竞赛并非只是发达城市的爱好。贵阳已在规划建设摩天大楼 17 座;广西防城港市,规划建设“亚洲国际金融中心”也高达 528 米。

“高楼经济”的暗中角逐

中国的“高楼竞赛”在两三年前便已集中开始。彼时,摩天大楼拉动经济回报率较高,投资回报周期较长,能够带动周边土地升值,所以引起了各地的跟风。

让地产商们乐此不疲的重要原因是超高层拿地便宜,还能获得地方政府的多种优惠。

比如郑州的绿地广场,楼高 280 米,由绿地集团于 2005 年接手,意欲打造中原第一高楼。郑州市政府对此项目异常重视,给予绿地多项优惠。

“深圳超高层项目争高的背后,是各个区政府为了引进实力大集团入驻或提高本区形象的暗中角逐。”深圳一家中型企业开发商的人士举例说,位于南山区的华润总部大厦,建筑高度 460

米。南山区政府为留住华润集团总部,将该项目所在的大冲村旧改拆迁改造项目给了华润,这个项目占地 684 万平方米,是深圳最大的旧改项目。

劳伦斯魔咒的中国版?

狂热之中,魔咒已经念动。

高力国际调研及咨询部董事陈厚桥认为,摩天大楼市场短期内将出现供过于求的情况。摩天大楼建设资金巨大,一旦得不到够好的回报,就会引发资金链断裂。

据摩天城市网统计测算,5 年后中国摩天大楼的总数将超过 1000 座。以每座平均投资 20 亿元-50 亿元计算,这些摩天大楼的投资总额将达到数万亿元。

外资机构巴克莱资本的研究表明,过去 140 年来,摩天大楼热是标志着经济崩溃即将来临的一个可靠的指标。让纽约的克莱斯勒和帝国大厦腾空而起的建筑热,就发生在 1929 年的纽约股市崩盘和大萧条前夕。最近的例证是迪拜高耸入云的办公大楼、旅店和世界最高的哈利法塔,这些“巨无霸”均在迪拜陷入可怕的财政危机之前不久建成。

“建筑热是信贷过剩的一个信号。”香港巴克莱资本房地产调查主任安德鲁·劳伦斯说,历史上,摩天大楼的建造具有突发性和偶然性,但是与信贷宽松、土地价格飙升和过分的乐观紧密相关;往往建筑完工之日,便是经济进入紧缩衰退之时。

这就是著名的摩天大楼指数,亦称“劳伦斯魔咒”。巴克莱和劳伦斯都认为,有迹象表明,这种危险正逼近中国。