“世界高楼”迭起 回报周期拉长

■ 中国科学院教授 高峰

近几年来,国内各地兴建“世界高楼”之风愈演愈烈。

有业内人士称,全国世界性高楼兴起的背后,是一场政府放长线钓大鱼的好戏。为了吸引优质开发商前来建设超高层建筑,当地政府往往会在出让土地的价格上让步。诚然,土地出让金并不是政府的目标,税收、区域形象和招商引资才是其中的重中之重。

拔高的天际线

城市天际线正在不断被拔高。

5 月 20 日,南京方面传出消息,规划中的鱼嘴核心区将树起两座超高层建筑,一座 600 米,一座 500 米,远超目前南京最高楼 450 米的紫峰大厦。

6 月 22 日,339 米的重庆第一高楼,因直入云霄,当地市民误把乌云视作浓烟,闹出一场虚惊。

9 月 12 日,绿地集团邀请多家媒体参观在建的成都绿地中心,该项目预计 2017 年完工,468 米的高度将助其成为西部第一高楼。

9 月 17 日,在建的天津 117 大厦达到 416.91 米,超越 415.2 米高的天津广播电视塔,成为中国北方第一高楼。

随着城市天际线不断刷新,关于摩天大楼的高度标准也水涨船高。1985 年,高达 160 米的深圳国贸大厦竣工,成为当时中国最高楼。1995 年,384 米的地王大厦竣工,成为当时亚洲最高楼。然而,到了 2011 年,京基 100 以 441.8 米取代地王大厦成为深圳新一代地标时,却仅是国内第五高楼。

一位业内资深人士称,超高层建筑多出现在区域中心城市,当这些城市的经济发展到一定程度后,一方面核心区域的土地日渐稀缺、写字楼租金不断上涨,另一方面开发商经过多年建设普通高层,积累了大量经验和资源,这时上马超高层建筑项目便水到渠成。

以前在中国只要超过 100 米就算超高层,然而根据目前世界超高层建筑学会的新标准规定,300 米以上才能列为超高层建筑。根据这个标准,目前全球有 79 座超高层建筑,其中 25 座在中国,占比 31.6%;全球在建的有 125 座,78 座在中国,占比 62.4%。目前超高层建筑主要集中在中国、美国、中东,其中又以中国为首。

城市天际线被拔高之时,高层建筑的更迭速度也愈来愈快。在深圳,超越 160 米的深圳国贸大厦,用了 10 年,但超越 441.8 米的京基 100,仅用了 3 年。今年 7 月 14 日,尚未竣工的平安金融中心大厦主体高度已达到 448.3 米,正式超过京基 100。该项目预计在 2016 年竣工,届时主楼 118 层,塔尖高度 660 米。竣工后,将超过上海中心大厦,成为中国第一高楼。

不过,并不是只有一线城市在建超高层建筑,二线城市的热情同样不可小觑,如南京紫峰大厦 450 米,武汉绿地中心 606 米,天津 117 大厦 597 米,苏州中南中心 729 米。在今年某论坛上,有建筑专家表示,中国在建的 78 座超高层建筑分布在全国 29 个城市,一半以上在二、三线城市。

谁是幕后推手

如果建设 100 米高的建筑,建筑面积一般在 5 万平方米左右;如果建设 300 米高的建筑,建筑面积至少将达到 15 万~20 万平方米。

建设超高层建筑,一方面提升了核心区域的土地使用率,增加了纳税企业数量;另一方面,地区的区域形象得到大幅提升,更有利于吸引优质企业将总部迁移至该地,这些都将给当地政府带来丰厚的税收。

据悉,超高层建筑多出现在区域中心城市,当这些城市的经济发展到一定程度后,一方面核心区域的土地日渐稀缺、写字楼租金不断上涨,另一方面开发商经过多年建设普通高层,积累了大量经验和资源,这时上马超高层建筑项目便水到渠成。对于地方政府而言,建设高楼虽有政绩因素的考量,但又不止于此。

为了吸引优质开发商前来建设超高层建筑,当地政府往往会在出让土地的价格上让步,这意味着土地出让金并不是政府的目标,或许税收、区域形象和招商引资等其他因素才是。

在业内人士看来,中国近年的高楼热,离不开地方政府、开发商和租赁客户三方基于自身需求的推动。不过,地方政府始终是主导因素,建设超高层建筑多由地方政府的城市规划所决定,往往在出让土地时就已规定好最低建设高度。

除此之外,超高层建筑还将直接拉抬当地招商引资的金额,给一些城市直接带来至少 30 亿元~50 亿元的投资。

出租率堪忧

超高层写字楼在第一轮租金调整结束之后,会比周边甲级写字楼获取更高的租金,溢价一般在 10%~40%。

尽管超高层建筑被誉为政府财政收入的助推力量,但能否顺利收获丰厚的税收,还与当地的产业状况、经济发展程度相关。

目前超过六成的超高层建筑集中在二、三线城市,比如重庆、南宁等地,而当地已出现供过于求的问题,超高层建筑的出租率堪忧。

对于多数参与进来的开发商而言,预期收益是推动其建设超高层建筑的动力。因为整体来看,建筑的楼层越高,租金越高。但高度并非影响租金涨落的核心要素。

虽然北京、广州是最高的建筑租金最贵,但是上海、深圳等地就不是。影响租金的关键因素有三:建筑本身的地理位置以及所提供的功能、开发商和物业的品牌、高层建筑的管理服务。

不同性质的企业对建筑功能有不同需求。以占甲级写字楼市场主力客户——金融企业所需服务为例,以前银行办公室不需要配备金库,但现在办公室也一定要配备,而且金库的承重甚至达到 2 吨,所以需要不断更新硬件服务。

开发商建设超高层建筑的收益,要从两方面考虑:产出和投入。虽然建筑高度不一定能带来高租金回报,但是往往带来更低廉的土地以及更便捷的高额融资。

建设超高层建筑的风险并不一定会大于普通建筑,关键在于拿地成本和融资能力。一方面,能够建设超高层建筑的开发商,往往会从政府手中获得较为低廉的土地;另一方面,开发商的启动资金达到投资额的 35%就可撬动项目,在建设后期,因为超高层建筑的估值高,开发商还可通过抵押等方式获得便利的高额融资,利用滚动开发提供现金流。

以建设武汉绿地中心、大连绿地中心等超高层建筑的绿地集团为例。据《瞭望东方周刊》报道,2009 年,南昌市政府、济南市政府都曾为吸引绿地集团在当地建设超高层,捆绑低价住宅用地。此外,有绿地项目之地便有众多银行组成的银行团身影。在业内人士看来,正是绿地的超高层建筑,使得其拿地成本低、融资能力强。

不过,风险低只是对相对成熟开发商而言,超高层建筑的回报周期一般较长。对于超高层建筑的开发商而言,回报期基本在 10 年左右,如果市场处于供大于求状况,开发商还需深耕品牌,周期将进一步拉长。

“爱心 1+1,共圆中国梦”

贵州开展关爱特困职工大型公益活动

献出一份善心,温暖一个“世界”。12 月 26 日起至 28 日,贵州省总工会联合省书法家协会、省摄影家协会,在贵阳美术馆举行全省职工“中国梦·劳动美·幸福路”优秀书法摄影作品展暨书法作品爱心义购活动,所得款项将全部捐入省送温暖基金会,并设立专门账户,用于帮扶全省 1000 个特困职工(农民工)家庭。

据介绍,今年 3 月份以来,贵州省委宣传部、省文明办、省总工会联合主办的“明礼知耻·崇德向善在企业”全省职工践行社会主义核心价值观主题活动,系列活动之一的全省职工“中国梦·劳动美·幸福路”书法、摄影大赛,得到社会各界高度关注和大力支持。经各级工会层层筛选,共选送 1568 幅优秀书法作品和 1455 幅优秀摄影作品参加省级评选。

经组织权威专家初评、复评,评选出优秀书法作品 100 件,优秀摄影作品 100 件,并分别评出金奖 5 幅、银奖 10 幅、铜奖 20 幅,优秀奖 65 幅。其中,获奖书法作品都是中国书协和省书协会员精心撰写的呕心之作。艺术家们用艺术形式,生动鲜明地展示了我省在推进科学发展、后发赶超、同步小康中取得的辉煌成就,展现了全省劳动者勇于拼搏、敢于创新的精神风貌。

据了解,为巩固活动成果,发挥活动成果最大效应,贵州省总工会联合省书法家协会、省摄影家协会,从 12 月 26 日起至 28 日,在贵阳美术馆举行全省职工“中国梦·劳动美·幸福路”优秀书法摄影作品展暨书法作品爱心义购活动,特邀请爱心企业、社会各界爱心人士对 100 幅书法作品进行爱心义购,所得款项将全部捐入省送温暖基金会,并成立专门账户,用于帮扶我省 1000 个特困职工(农民工)家庭。届时,省领导和主办单位领导将出席、观展,并为义购者颁发爱心义购证书。同时,邀请中央驻黔及省内主要媒体参与活动报道,同时在省内主流媒体上公布爱心企业和个人名单。 (丁锐)

互联网时代,91 金融如何领航互联网金融?

●91 金融联合创始人吴文雄

2014 年 11 月 15 日,91 金融(91jinrong.com)联合创始人吴文雄应邀出席了由清华大学举办的“清华经管-CEMS 亚洲论坛”并发表演讲,论坛主题为“变化的世界、变化的角色”。出席此次论坛的参会者还有:国资委副部长、人社部副部长及国内外知名企业高管。

活动开始前,91 金融联合创始人吴文雄和国内外知名企业高管进行了亲切会见,就当前中国企业面临的机遇和挑战进行了深入的交流。来自国内外知名企业的高管精英济济一堂,认真聆听了吴文雄先生的演讲。作为互联网金融创业者,吴文雄有着丰富的实战经验,他在演讲中援引了 91 金融创业的实际案例,其生动的语言、精炼的观点引起了在场精英的极大兴趣,赢得了阵阵掌声。演讲结束后,吴文雄先生与参会的企业高管进行了现场交流和互动讨论。共同探讨了国内外企业在当前经济社会发展形势下面临的机会和挑战,以及相应的战略对策。

吴文雄先生提到:在当前经济社会发展形势下,互联网成为我们这一代创业的核心行业,传统金融在服务过程中存在信息不对称、专业知识不对称、服务不对称,又为互联网金融行业创造了机遇,91 金融是中国最大的互联网金融服务平台,面向未来,91 金融致力于改变和升级中国的金融服务行业,目前全国有十几万家线下金融机构从事相关服务,整体发展良莠不齐。91 金融将为行业注入新的活力,建立新的业务标准和准入规则:如全在线、全产品、全免费、24 小时服务等。同时,91 金融也正在做着心目中属于未来的事业,那就是通过互联网金融创新,不断完善人与金融、货币之间的关系,让所有人都能享受到最好的金融服务。 (江铃)

如今,在开放的中国,各行业均接受来自世界的竞争,企业必须注重细节,不但在技术上做到世界领先,更要在员工素质,生产环境,职业健康等方面不断完善。

豫光集团 清洁化生产成为“新常态”

■ 崔宪温 报道

11 月底,河南豫光金铅集团在企业内部展开了清洁化生产评比活动,并以此为契机,将清洁化生产作为发展新常态,让企业各个细节不断完善,更具竞争力。

今年以来,豫光就根据行业发展面临的新常态,开展清洁化生产整理活动,使公司在各方面与国际接轨。通过活动,豫光各生产单位,处处干净整洁,井然有序。设备间隙、电解槽边,管道之下等每一个死角都是干干净净的,真正做到了湿法不湿、火法无尘的程度。豫光的生产现场让人眼前一亮,完全看不出来是冶炼车间。在豫光,清洁化将成为生产新常态。

员工素养提升

在豫光清洁化生产活动中,各个单位做的第一件事情不是清理垃圾,不是开始清洁死角,而是宣传。各单位都充分利用班前班后会、黑板报等多种方式将清洁化生产内容进行宣贯,同时,公司内部刊物也开辟专版,长期对活动进展情况进行宣传。

股份动力厂将现场检查的问题和创新点,制作成幻灯片,利用投影组织职工观看,查找不足,认清差距,让工人知道怎样做、咋执行、啥标准,整理场所的关注点、整理对象等,关键是能够融入到日常工作当中,并且简单、有效,使职工逐步清楚标准,养成习惯。

锌业三厂将常规的人员间的“师带徒”模式升级,形成了别具特色的工段间“师带徒”模式,促成了各工段比、学、赶、超的良好工作态势。

玉川冶炼厂在“宣传发动阶段”通过给员工发放小纸条、小卡片,编写顺口溜等形式,使员工牢记活动的目的、意义及推行步骤和要求。

各单位纷纷根据自己的实际情况,做好员工的思想工作,让员工从切身利益出发,让职工真正认识到清洁化生产不是单纯的打扫卫生,而是为工作提供了一目了然、方便快捷和高速有效。此次的活动进行到现在,从根本上改变了员工们的想法,使他们不再有抵触情绪,不再把这当做是额外的工作,员工们的素养得到了真正的提高。

在各个单位可以看到,员工们的水杯都有自己的放置处,员工的劳保用品均按照名字有自己的储物空间,常用工具挂在醒目的位置可以随手取用,再也不用担心劳保和工具丢失的问题。员工们可以切实的感受到清洁化生产的好处。

创新助推提升

在豫光,清洁化生产不是将不好看的东西藏过去,不是将设备再刷一遍漆,不是将旧东西都扔掉,而是制定出合理的工作流程,让工作干起来更加顺利。通过流程创新,使其更合理,工作过程中产生更少的不和谐;进行制度创新,使清洁化生产更容易推行;进行工具创新,使各种顽固的问题得到有效的解决。

现场管理过程中,通过对工作流程、制度和工具的创新,许多单位都取得了显著的成效。

各单位都在针对跑冒滴漏的关键位置,进行创新,彻底解决问题,最终实现水不外流、渣不落地、湿法不湿的目标,解决湿法生产中地面积水等问题。在各个湿法车间,以往湿漉漉的地面不见了,真正做到了干燥清洁。

在生产现场,现场定置图、现场管理看板、安全操作规程、清洁化生产示范岗、岗位 5S 标准牌、“十交五不接”交接班制度、物品定置点、饮水定置点、手套定置点、管道标识等一应俱全,完善的制度上墙,简单明了,员工们可以一眼就知道自己应该做什么。

公司同时建立了相互学习的机制。铅冶炼系统和锌冶炼系统之间,公司内部各分厂之间,分厂内部各工段之间都形成了学习对比的长效制度,通过到其他单位进行观摩和对比,才能知道自己的不足在哪里。这一次你比我优秀,下一次我则要努力比你优秀,如此你追我赶,让现场管理不断进步。

固化成绩形成新常态

清洁化生产不只是现场管理这么简单,如果深入挖掘,可以让生产经营更加井然有序,自动化程度进一步提高,员工素质进一步提升,在做到清洁化生产的同时,为企业创造更大的效益。

目前,豫光集团清洁化生产经过如火如荼的活动,现场环境达到了一个新的高度,员工的素质和心态都变得更好。然而最重要的是将取得的成绩固化下来,继续保持这种状态。相比起脏乱差的现场,广大员工更喜欢现在这样清洁的工作环境,有序的工作秩序。

豫光集团党委副书记、副总经理张小国对于清洁化生产的保持问题做了形象的比喻:“清洁化生产就像是交通规则,以前刚开始严格交通规则的时候大家都不习惯,但是现在大家都适应了,都可以遵守交通规则而不觉得不适应,大家都可以享受井然的秩序。清洁化生产也一样,只要坚持下去,大家就会适应要求,轻松达到目标,共同享受清洁化生产的成果。”

豫光集团董事长杨安国说,清洁化生产要从认识上根本改变员工,要发动全体员工,全民参与,才能搞好现场管理。要多研究一些专用工具,提高劳动效率。要让清洁化生产贯穿生产经营,成为发展的新常态。要让这项活动成为有生命力的活动,一直坚持下去,打造最有竞争力的企业。