

广州：双塔争雄 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/612/2021_2022__E5_B9_BF_E5_B7_9E_EF_BC_9A_E5_c57_612124.htm 就像一对双喜冤家，广州的西塔和东塔从一开始就围绕着谁能成为广州的城市新地标而明争暗斗。与西塔的备受热捧相比，东塔饱受冷遇。如今西塔已经长成，2008年12月31日上午11时，广州华丽的新地标西塔，随着大厦103层顶部最后一注混凝土浇筑完成，顺利封顶。432米的设计高度、通透的水晶之身，使得西塔成为华南地区第一高楼，傲然跻身全球十大顶尖超高层建筑之列。而东塔尚在孕育之中，这两座高楼，由于出生时就“身份迥然”，因而其前生后世，被富于更多的象征意义，同时也将记录这个城市的今天和明天。20世纪90年代初，广州市政府决定开发珠江新城。在1993年初步确立的珠江新城规划中，提出了超高双子塔的规划，选址位于靠近黄埔大道的珠江新城北部。到2003年1月22日，新一轮珠江新城规划《珠江新城规划检讨》将这对超高双子塔的位置，从北面移至南面珠江边。《检讨》认为，南北向天际轮廓线主要体现在新城市中轴线部分。其与北部天河体育中心、88层中信广场形成有节奏、有韵律的波浪形天际轮廓线。2004年6月，广州市规划局发布广州市“双塔”（西塔）建筑设计方案国际邀请竞赛公告。并于7月份开赛。经过淘汰赛，8号方案“通透水晶”最终胜出。该方案是由英国Wilkinson Eyre Architects Ltd及Ove ArupPartners联合体共同设计的，原设计高度为400米、102层，建筑外表光滑通透、形体纤细，犹如两块细长的水晶沿着中央广场中轴线升起。专家评审会给予了该方案最多的票数

，专家认为其功能设计良好，建筑外形简洁典雅，一气呵成，对于节能、防风、防震均作了细致的安排。西塔开始有了纸上蓝图政府钦点越秀？2005年西塔地块招标之际，广州土地市场上“地王”频出。但西塔项目仍因头戴广州新地标的光环，备受业内瞩目。2005年8月10日，广州市国土局刊登土地使用权招标出让公告。招标对竞标人设置了一个很高的门槛：“必须具有海内外发行股票或贷款等融资能力和渠道”、“企业总资产达人民币50亿元以上，净资产达人民币20亿元以上，过去三年平均资产负债率 70%”等等。“将开发商的资质严格纳入招投标的条件，是广州土地招拍挂以来的第一次”，当时主持西塔招投项目的部门负责人称。2005年8月29日，“西塔”的招标报名正式截止。经过一系列角逐，富力、香港新世界、上海长峰、恒大、越秀城建和香港新鸿基六大开发商获得“初赛权”。其中，越秀城建集团集合了旗下越秀地产、广州城建集团和广州城建开发公司三家子公司联合投标。基于各家竞投人在当时的表现，业内对于新广州地标花落谁家的猜测一直不绝于耳。老牌国企越秀城建和在香港地产界有投资“地标”传统的新鸿基，被业内视为最有可能胜出的两家企业。2005年9月15日，广州市房地产交易中心进行了一次规格甚高的招标会。十几只大型行李箱放在主席台前，里面装有六家竞标人做的关于西塔的所有“功课”。这一轮决赛的游戏规则采用了“综合评分法”。开标时，恒大和越秀城建均开出了2856元/平方米的最高土地竞投价格，并都在“市政配套费申请减免比例”这项指标表示“不需减免”。因此获得了最高分。而新鸿基却令人大跌眼镜地提出“零地价”。开出零地价意味着新鸿基在评分上比其他

开发商少了至少25分。对这一惊人之举，新鸿基方面却一直缄默不论。而现场观望的业内人士议论纷纷，大都认为，除非他们不想在西塔上有所进取，或者他们在其他方面有必胜的信心，否则无法解释此举。2005年9月20日，广州市国土房管局公布珠江新城西幢超高层建筑(俗称西塔)的土地出让中标结果，越秀城建集团以最高分中标。当时相关政府部门在回应评标结果时指出，“越秀城建胜在公司综合实力”。但包括寒桐房地产顾问有限公司总经理韩世同在内的房地产界人士指出，越秀城建的国企背景才是让政府“放心”的一大原因，越秀城建的中标有“钦点”之嫌。再创世界新纪录西塔的夺标，成为在住宅地产市场打拼了20年的越秀城建向商业地产战略转移的标志性事件。而该集团更为宏大的“野心”，则是计划2005年之后的未来五年，累计投入自有资金210亿元，开发以商业地产为主的超过500万平方米的项目。业界一度对越秀城建能否筹措齐西塔60亿元的启动资金，充满了怀疑。然而，越秀城建夺标3个月后，就有施工队伍进驻西塔地块开始进行建设准备，似乎证实了越秀城建一直向外界表态：西塔项目资金筹措很顺利。其相关负责人曾在不同场合都透露，自有资金已经接近60%，而很多大型商业银行亦都非常愿意合作，西塔项目的资金保障远比60亿元的投资概算充裕。就在2005年12月21日，该集团旗下越秀投资房地产信托基金(0405.HK)在香港正式挂牌。同月28日，八大银行也与越秀城建集团签订综合授信协议，综合授信额度为128亿元。2007年1月26日，西塔地面项目全面开工，并拟出1007天的建设周期，2009年10月28日竣工的计划。到2007年5月28日，珠江新城西塔项目再获得由中行牵头、四家银行组建的银团

所提供的30亿元贷款。除了有金融机构“频频献媚”之外，广州市政府也对西塔格外地关照。广州市政府曾经委托戴德梁行广州公司为西塔项目做可行性投资分析，而几乎与西塔招标同时，广州市建委又牵头成立了西塔筹备小组，为西塔建设直接做技术支持。西塔的建设管理模式被称作“政府策划、市场运作、企业建管”的新型模式。广州市建委曾坚决表态“西塔绝对不烂尾”，为了兑现这个承诺，也开出“如果因投资商自身原因延误工期，政府将按企业承诺，启动预案及时处置，保证工程正常推进”的条件。西塔的建设如期进行，并在2008年6月6日正式命名广州国际金融中心。创下了两天建一层的世界“新”速度，刷新了原来由深圳地王大厦2.5天/层的纪录。此外，还经受住了“即使在八度广州千年罕遇地震（广州抗震设防烈度为七度）作用下，仍然屹立不倒”的设计试验。资料显示，西塔占地面积3.1万平方米，总建筑面积约45万平方米。整个建筑由两大部分组成：地下4层、地上103层的主塔楼和28层的附楼。将成为华南地区最顶级的综合性商用物业，集五星级酒店、写字楼、高档商场等多种功能于一体。打破劳伦斯魔咒“大厦建成，经济衰退。”经济学家劳伦斯在上世纪末提出的魔咒，会否在西塔身上应验？据了解，目前珠江新城写字楼市场已经面临了巨大的压力。高力国际的研究数据显示：珠江新城写字楼目前还有180万平方米的存量等待释放，其中有60%位于中央商务区，当中的一半尚未完工。预计在2010年，珠江新城将迎来写字楼供应的井喷阶段，届时将有115万平方米的面积推出市场。而租金价格方面，第一太平戴维斯的报告显示，今年下半年以来，珠江新城甲级写字楼市场吸纳速度放缓，租金水平下降6.0%。

正逢金融风暴。西塔似乎生不逢时。但越秀投资有限公司副总经理、越秀城建国际金融中心有限公司总经理黄维纲则表示乐观：“目前我们正在与重点目标客户进行广泛的沟通洽谈，一些知名跨国企业、金融机构、中介服务公司 and 商业经营公司已表达了进驻广州国际金融中心的意向，但出于商业机密不便透露详情。”“项目资金运营情况良好，在西塔项目接近封顶之际才启用银团贷款，后续资金非常充足。今年城建地产逆市飘红，2007年的业绩还增长了30%，能保障项目资金的投入。”越秀企业集团有限公司副总经理梁由潘强调。但越秀城建方面也承认，受制于全球金融海啸以及未来两年内珠江新城写字楼市场庞大的供应量，市场未必能在短时间内完全消化。他们保持乐观的理由在于，西塔是地标性建筑，且国际标准甲级写字楼具有良好的市场需求，拥有理想的租金成长能力以及持续竞争力。另一方面，金融海啸也造成了一些商业地产项目的延后推出，实力强劲的开发商反而有机会逆市而上，占据先机。而且，广州国际金融中心将于2010年投入使用，届时经济状况会趋于好转。东塔西塔试比高中国最大的中央商务区珠江新城，头上像插着两根天线的西塔，正孤独地竖立在珠江边上。而此时，尚在孕育中的西塔同胞兄弟东塔，正瞄准着超过它的哥哥。一场欲与西塔试比高的比赛正在悄然进行着。造城市新地标广州的东西两塔，是未来广州的城市名片与标志。在1993年广州市政府的第一轮珠江新城规划中，双子塔的规划高度为350米。位置则在北面靠近黄埔大道处。但在2006年珠江新城新一轮的规划中，双子塔的位置移到了南面的珠江边。这样，就与391米高的中信广场形成了有节奏、有韵律的波浪形天际轮廓线，

在新城市中轴线与珠江交会地段形成北岸双子塔、南岸观光塔的三足鼎立之势，更加突出一个现代化大都市景观。十年时间，双子塔所在的珠江新城CBD概念已经基本成形，但发展的速度与效率却让人并不满意。暨南大学研究城市规划、管理领域的胡刚教授认为，双塔项目的启动，可以看作是珠江新城商业中心概念建设的提速，这些建筑将为这个新的商业中心打好基础。同样，双塔会提升广州的城市形象和影响力。“政府肯定是想将东塔、西塔作为珠江新城一个标志性建筑，这点是不用怀疑的。”满堂红研究部高级主任肖文晓告诉时代周报记者。通过政府招商，引入国际性的知名企业进驻，对于广州的城市地位、珠江新城的商业中心地位都会有很大的提升作用。“贱卖”东塔在西塔项目划归越秀城建集团之后，众多地产商对东塔项目觊觎已久。2008年，东塔项目拍卖前，众多地产商都摩拳擦掌，志在必得。2008年3月，就在恒大马上就要赴港上市之际，恒大与美国最大房地产开发商之一特朗普集团结盟，合作的首个项目，便是联手参与东塔的竞标。不过在此之前，新鸿基与越秀城建的联合体、嘉华国际与富力的联合体早已向广州市政府提出了竞投意向。越秀城建公开高调表示，一定要拿下东塔项目，实现双塔合璧。而广州也对东塔项目的拍卖寄予了厚望，并为东塔的招标条件设置了一个很高的门槛。“参与竞买的企业必须具备境内外商业（包括写字楼，不含住宅）房地产开发成功经验，而且，从2005年起，需连续3年总资产、净资产分别达130亿元人民币以上和40亿元人民币以上，同时具有海内外发行股票或贷款等融资能力和渠道。”“东塔的招拍条件确实很高。”肖文晓说，政府是很想把这个项目做好，就像一

件艺术品一样。在预想当中，招标会是一场火药味很浓的竞标，但结果却出人意料。最后，只有六家企业参与投标：周大福、新鸿基、毅日集团、凯斯尼拉集团、保利以及越秀城建。在拍卖当天，毅日集团的代表只是不断地打着电话，越秀城建的竞买人甚至藏起了竞价牌，未参与竞价，这让众人大跌眼镜。更加令人觉得意外的是，整个招标现场只有周大福举了一次牌，而拍卖师等待周大福的这次应价，就等待了十余秒。成交价为2860元/平方米的起拍底价，仅比三年前的西塔贵4元/平方米。从总费用看，周大福将花费15.6亿元，有业内人士指出，楼市的低迷，是竞标冷清的根本原因。东塔项目的中标价格比楼价最高时低了8成。

郑裕彤名利双收根

据2008年福布斯全球富豪榜，郑裕彤在全球地产富豪中排名第七，资料显示，香港新世纪集团资产总值达到了1210亿港元，其中在内地发展的新世界中国地产资产总值约431亿港元，开发了多项商业地产项目。东塔项目落入郑裕彤囊中之后，广州新地标的争夺战也在私底下悄然展开。此前，广州市规划局相关负责人表示，东塔设计指标限制中，并没有对塔楼高度与容积率进行限制，而只是给出了地面上的建筑面积总量指标。西塔日前已经封顶，建筑总高度达到了432米。如果东塔能够比西塔高，将会成为新的广州地标。而且，由于东塔比西塔多交了5亿元珠江新城地下空间开发建设费，如果同等的容积率和高度，显然东塔项目的单位成本要比西塔高。输在起跑线上的郑裕彤自然不甘心，能够向上增高，增加东塔的容积率，不仅可以摊薄单位成本，而且可以超越西塔成为新的地标。这当然是一件名利双收的好事。而政府方面，同样希望一栋超高的大楼能够成为城市的名片。2008年年

初，广州市市委书记朱小丹和市长张广宁去南京“取经”时，都提出了珠江新城发展规划不能限高和限容积率的新思路。朱小丹说：“CBD关键是控制密度，不要杂乱，但容积率一定要放开！”他还特意把广州市规划局局长王东叫来，要求好好学习南京的经验。张广宁也表示：“在CBD，不能又不许胖又不许高！”在政府和企业的双重合力之下，与周大福合作参与东塔设计的香港巴马丹拿集团以及华森公司，将东塔的设计高度初定为488米。按照当前的设计，东塔比西塔高出了56米，增幅高达12%，如果与西塔同等胖瘦的情况下，东塔的建筑面积会增加12%。而按照广州市国土房管局的计划，东塔将在2010年10月初开工，2014年9月底竣工试运行。“东塔的前景是否很好，现在还说不准。”肖文晓认为，当前的经济大环境与政府对广州以及珠江新城的定位，是决定这个“高个子”前景的两个关键。“未来两三年可能不会很好，但五到十年后，应该说前景是不错的。”胡刚教授认为。双塔变迁记录楼市兴衰南国的冬天一派清冷，但是广州城市新地标的争夺战却日趋白热化。就在西塔刚以432米的高度封顶，成为华南第一高楼之时，东塔又被爆出要挑战西塔，建设488米以上的高楼。国内最大的中央商务区（CBD）广州珠江新城里，双塔竞逐的不只是楼层的高度，而是谁能够成为广州的形象代言人。虽然他们都被赋予了共同的使命，但是，二者却有着不同的命运。与4年前，西塔地块拍卖时，竞标方的热情高涨相比，去年，东塔地块拍卖现场的冷清大大出乎各界的意料。4年前，楼市已经开始火爆，广州房地产市场“地王”频出。因而彼时，西塔地块的争夺也进入白热化。而2008年9月，国内楼市已经由盛转衰，开始步入冬天。恒大

、富力等此前摩拳擦掌、跃跃欲试的开发商，都遭遇了不同的困境，恒大上市失败，富力回归A股无望，而市场销售形势的不好，使它们同时遭遇资金紧张的困局，最终不得不放弃竞标。最终，东塔项目的竞标，只有香港新世界地产集团董事局主席郑裕彤一人出手，也就在意料之外，情理之中了。虽然遭受冷遇，但是却不影响东塔挑战西塔高度的野心。然而，广州持续的扩建热潮，并没有让广州的经济和商业房地产市场免受全球经济减缓的冲击。据华尔街日报报道，位于马萨诸塞州沃尔瑟姆的经济研究公司GlobalInsightInc.预测，2008年广东省的GDP增幅预计将从2007年的14.5%回落到10%左右。可未来几年中，包括东、西塔在内，广州的摩天大楼仍如雨后春笋一般不断地拔地而起，数量多达11座之多。但由于制造企业纷纷外迁，这些新楼宇未来的出路将变成一个大问题。据统计，目前广州的写字楼空置率为16.5%，而且仍在上升。在13个亚洲大都市中，这个水平仅次于马来西亚吉隆坡的17%。广州写字楼的租金水平只有上海、北京的三分之一不到。仿佛，广州楼市也将难以摆脱“劳伦斯魔咒”大厦建成，经济衰退。1999年，德意志银行证券驻香港分析师安德鲁·劳伦斯(Andrew Lawrence)首度提出《摩天大楼指数》(Skyscraper Index)的概念，因为他发现到经济衰退或股市萧条往往都发生在新高楼落成的前后。宽松的政府政策及对经济乐观的态度，经常会鼓励大型工程的兴建。然而，当过度投资与投机心理而起的泡沫即将危及经济时，政策也会转为紧缩以因应危机，使得摩天大楼的完工成为政策与经济转变的先声。这一惊人发现被称为“百年病态关联”。故此，“摩天大楼指数”也被称为“劳伦斯魔咒”。但是，

目前广州楼市的前景也并非暗淡，在目前的“危”当中也藏着“机”。当年，1997年9月建成的广州中信广场，正好赶上当年10月亚洲金融风暴发生。所以中信开展租赁业务工作时也是非常忐忑的。可到了2000年年底，中国的经济形势好转，中信广场的销售也随之转好。如今，广州正在为2010年举办的亚运会做着准备，而广州西塔也将于2010年投入使用，而东塔的投入使用期将会延至2014年。届时，随着国内经济状况的好转，西塔、东塔这两个代表着广州城市形象的建筑，也将英雄有了用武之地。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com