

竞逐第一高楼的隐忧 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__E7_AB_9E_E9_80_90_E7_AC_AC_E4_c57_612454.htm “8月28日，上海环球金融中心将正式对外宣布开始营业。”这是2008年8月13日，记者从目前的中国内地第一高楼环球金融中心开发商日本森大厦株式会社所属上海环球金融中心有限公司得到的最新消息。另外，记者还获知内部消息，未来的“中国第一高楼”上海中心的建筑设计方案已经确定为美国GENSLER建筑设计事务所的方案。该方案为118层高的钢铁、水泥、玻璃结构建筑，在原竞标时设计的“上海龙”方案上作了小幅调整。此前，项目大股东上海陆家嘴(14.58,0.00,0.00%,吧)金融贸易区开发股份有限公司(600663)相关工作人员一直表示对于哪项方案入选并不知情，而项目公司上海中心大厦建设发展有限公司的招租代理公司则表示“这些都是保密的，不会对外公布”。目前的“内地第一高楼”环球金融中心开发商森大厦是日本最著名的都市大型综合体项目的开发者，擅长在日本及世界各地的国际化大都市建设地标性的摩天大楼。其开发的六本木新城一直被视为都市旧城改造的典范之作。不过，其上海开发的环球金融中心项目却是一波三折，先赶上了亚洲金融风暴，后又陷入设计方案破坏风水的争议。从1994年签订土地出让合同、1997年正式奠基以来，这个矢志与相距仅40米之遥的金茂大厦比拼高度的项目一拖就是六年，竣工时间由最早拟定的2001年，直到2003年复工时改为2007年底，后又改为2008年3月，但自2007年9月14日封顶后，至今尚未真正完成竣工验收手续。然而，令开发商更为焦虑的地方恐怕

还不在此。好不容易花了11年的建设时间、建筑层数也由最早规划中的94层加高到101层，以便在亚洲和中国近几年风起云涌的“第一高楼”战中争夺头把交椅，环球金融中心仅仅风光了几个月，就被另一个与之相隔亦不足百米的新启动项目夺去了眼球这就是拟建高度达580米、将超越501米的台北101大楼而成为“中国第一高楼”的上海中心。“届时肯定是上海最高楼，要不然我们做了也没有什么意思。”上海中心相关人士透露。在陆家嘴发布的公告中，上海中心大厦被描述为“上海国际金融中心核心区陆家嘴金融城最重要的标志性功能性建筑。”根据官方的说法，在上海中心建起后，上海著名的浦东陆家嘴核心区将矗立起三座直插云霄的摩天大楼，形成“品”字格局。在环球金融中心封顶之前，金茂大厦独坐“中国第一高楼”交椅近10年。群雄鏖战的局面是近两年刚刚形成的。不单上海如此，在北京，直到2005年8月，236.4米的北京电视中心综合业务大楼封顶之前，1990年竣工的京广中心统领“北京第一高楼”长达15年。但在这个记录被刷新之后，局势很快发生了变化。2005年12月16日，新的记录保持者，249.9米的北京银泰中心封顶，并于2007年8月1日正式竣工。但银泰中心的交椅也没有来得及坐热，就又被2007年10月29日封顶的330米高的国贸三期抢了过去。而规划260米高的财富中心三期办公楼则还来不及建成就已经失去了争抢“第一高楼”的机会。至于几年前炒作过一时的亦庄“世界第一高楼”，则至今还只是一个传说。二线城市也同样在近两年开始了“第一高楼”热。在温州，世贸中心的高度即将被绿城开发的鹿城广场比下去；在大连，裕景地产正在开发一栋高达403.9米的大楼，号称北方第一高楼，相似的

场景在全国的众多二线城市上演着。我们不免要问：为什么？这中间有什么逻辑吗？“我们希望这个项目成为温州身份的象征。”温州鹿城广场项目总经理杨佐勇在接受记者采访时表示。鹿城广场的建筑设计请的是超高层建筑设计领域的大腕美国SOM建筑设计事务所。该事务所设计了1974年1996年的世界最高楼记录保持着芝加哥西尔斯大厦，以及目前正在建设中的高度超过700米的世界最高楼迪拜塔。350米高温州鹿城广场项目，也是SOM建筑师事务所在建的重点工程之一。SOM设计合伙人、鹿城广场主持设计师彼得·鲁杰罗表示，“在2007年，开发商浙江绿城房产找到SOM，邀我们帮其在温州设计一个综合性用途的摩天大楼，以连接起河岸和城市中心。开发商想要建一座独特的混合使用的塔楼，并希望它像上海金茂大厦那样成为城市天际线上一个标志性的存在。”找到SOM的中国开发商都会提出类似这样的要求：要建一个地标性的建筑，高度要刷新当地记录，建筑风格上要足够独特、令人难忘。为此，SOM给鹿城广场提出了一个71层的大楼设计方案，其中高层将建成一座新颖的外向型中庭套房酒店，可以俯瞰温州的城市风景。更具辨识性的设计，则是建议其在塔楼外面悬垂一层可以提供淡雅而独特夜光的哥特式精美面纱。SOM的足迹早就踏进了中国，近几年更是大红大紫。在过去的十年里，SOM所承接的中国项目占其全球项目的比重自1%增长到30%。1997年2007年大陆第一高楼记录保持者上海金茂大厦的建筑设计就是该事务所完成的。它的出现将大陆第一高楼的记录由300米级刷新到400米级。在金茂大厦的建设过程中，很多材料需要从国外引进，如今，SOM所设计的90%的中国项目已使用本土材料。对于

高售价、高租金回报的期望，则是开发商的另一个动力。据了解，地标建筑往往会得到高出同一地区其他项目20%至30%的租金和售价，更会带动项目中的其他业态的升值。但野心勃勃的不仅仅是开发商。各个地方的“城市运营者”政府官员在这一点上似乎也达成了惊人的一致意见。“第一高楼”，大有成为衡量一个地区经济发展水平的直接标准之势。“如果单纯从技术和建造投入的方面来看，中国人要想盖摩天大楼已经完全不是什么梦想了。”中国城市规划设计研究院总规划师杨保军表示，这两点条件已经完全具备了。“但是，摩天大楼在很大程度上并不是一个技术活，而是一个社会系统。一座摩天大楼不是孤立的，它对周围环境、气场的影响是很大的，你不能单纯从技术角度来看它实现的可能性和必要性。”杨保军分析了造摩天大楼要考虑的问题。他表示，就中国很多城市而言，虽然硬件方面没有任何问题，包括投资和建造过程，但是在软件方面却不一定能跟上，如果利用不好，管理不善、引发周边社会问题、造成巨亏的情况都有可能发生。例如，容积率如此之高的楼意味着每平方米的土地上集聚了成千上万的人口，那么交通配套，包括面积足够大且利用效率足够高的停车场、方便的行车及人行通道、便利的公共交通系统就必须跟上；另外，一旦大楼出现危急状况，必须有非常高效的人群疏散方案，以避免9#8226.盖兹表示，武汉市政府曾邀请SOM参与武汉的中央商务区项目，当时该区域只规划了一座地铁站，SOM方面与武汉市一位副市长多次协商，建议提高公共交通设施的运载能力，以减除中央商务区对区域交通带来的巨大压力，政府最终同意建设三个地铁站。1 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