

南京“第一高楼”之痒 PDF转换可能丢失图片或格式，建议  
阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/614/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8D\\_97\\_E4\\_BA\\_AC\\_E2\\_80\\_9C\\_E7\\_c57\\_614970.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E5_8D_97_E4_BA_AC_E2_80_9C_E7_c57_614970.htm) 南京要建“中华第一高楼”的消息披露后，引起较大争议。音犹在耳，没想到又一则消息让“第一高”“祸”不单行10月30日，广州珠江新城双塔（西塔）的建筑设计方案在完成项目国际竞赛后正式亮相接受市民评议，拟建的广州双子塔最高设计高度为608.8米，这一高度将南京市国资绿地金融中心421米的“中国第一高”远远甩在身后。外有强敌，内有质疑。面对“内忧外患”，南京建中国第一高楼的希望还有多大？南京究竟该不该在高层建筑上“争先恐后”，大展宏图？近日，本报记者对这一热门话题进行了全方位采访。A篇 第一高楼面临诸多压力 日前，南京国资绿地金融中心方案竞选评选委员会评委、著名建筑专家齐康院士对南京建“中华第一高楼”提出质疑。他在近日召开的第九届全国建筑物理学术会议上说：“我觉得南京建400米高楼不合适！”中科院院士齐康在谈及为何反对南京建421米的“中国第一高”时表示，南京的城市建筑规划应避免“混凝土森林”现象，决不能再走上海、广州等城市的“老路”。就拿上海来说，前些年上海市区夏季平均气温要比南京低2 左右，但是近年来上海“混凝土森林”疯长带来的“热岛效应”，使临海的上海现在比“火炉”南京还要热。而南京局部地区已经出现了这样的问题，新街口就很明显。所以盖楼不一定非要高。此前，南京曾组织专家对“中华第一高楼”规划进行论证，他个人是明确反对的。除了“热岛效应”外，专家反对南京建“中华第一高楼

”还有出于城市景观的考虑。南京是有文化传统的山水园林城市，当年鸡鸣寺附近要建10层高的科技会堂，时任江苏省副省长的建筑大师杨廷宝在会上用拐杖跺地，怒斥说：“我们江苏没有人了吗？我们南京没有人了吗？”最后科技会堂盖成了3层。杨廷宝对鼓楼地区也提出过限高的建议。近年来，南京市在规划上一直实施一个深受市民拥戴的“显山露水”计划，即让自然的山水在市区里显露出来，体现一个文化古都的风貌。其中最让市民高兴的是，在市区鼓楼一带，政府投入数亿巨资，建成了一个开阔平坦、没有高楼阻碍视线的市民广场。2002年引发专家和市民最多争议的就是南京市电信局多媒体大楼，该大楼东依著名景观北极阁山地，南边紧靠精心打造的数万平方米的鼓楼市民广场，30多层的多媒体大厦实实在在地向天空拔起，这种反差，引起南京市民的强烈关注。由于有了前车之鉴，在距饱受争议的鼓楼电信大楼100米左右再建“中华第一高楼”，这让很多专家感到愕然。中国建筑科学院研究员林海燕也指出，按照惯例，南京建设400多米的高楼，那周围剩余的相应空间至少要有400多米，可在拥挤的鼓楼广场，实现的可能性几乎不存在。市民、专家担忧的是：在鼓楼、大钟亭不远处竖起那么高一幢楼，会不会把紫金山 - 北极阁 - 鼓楼这一绵延主城的视线走廊破坏掉？“高楼不影响鼓楼风景。”南京市规划局相关人士在回答记者提问时并不认同专家的担忧。这位人士认为，由于位置特殊，鼓楼西北角地块决定建高层之初，就是在经过道路交通、空间视线走廊等专项分析后才确定了规划要点。因此，高层的选址本身就对视线走廊进行了退让。另外，怡华假日、江苏商厦、消防大厦等均集中在周围，历史上这一

片区已形成一个高层带，适度发展高层也符合城市规划。谈话间，南京市规划局有关人士向记者展示了“南京老城保护与更新规划”白皮书。按照老城保护条例，南京鼓楼A2地块是在不受高度限制适度发展区，该地块是酒店、商业用地。据南京市规划局有关人士介绍，2004年4月，南京市规划委员会办公室和南京国资绿地金融中心有限公司联合邀请了13位国内外知名专家，评选南京国资绿地金融中心项目规划设计方案。拟建的南京国资绿地金融中心项目位于鼓楼的东北面，总占地面积约2.87公顷，分A1、A2两个地块。此次规划方案竞选的参选设计单位及评选专家的阵容是南京历次建设项目规划方案竞选中最强的。参加规划方案竞选的六家设计单位中，有四家是国际知名的建筑设计公司，还有两家是国内知名的建筑学院。通过专家论证，从六个设计方案中选出两个最佳方案，德国的HPP与美国的SOM双双入围。除了环境、景观方面的压力外，经济因素也是南京第一高楼所必须要考虑的问题，因为众多第一高楼似乎都是命运多舛，成为“烂尾楼”的例子不在少数。最近的例子就是目前规划中的江苏第一高楼南京国际广场，该广场因为各种原因已开发了12年，这块位于湖南路、中央路的黄金宝地在1993年到1999年晒了6年的“太阳”。业内人士介绍，南京城内像国际广场这样的项目还有很多，有的甚至到现在还在“晒太阳”。外地“第一高”的“不幸代表”应该是很长一段时间内自我定位为“世界第一高楼”的上海环球金融中心，其客观现状恐怕难以摆脱“第一烂尾楼”之嫌。这个1997年8月即正式奠基的庞大项目，自打下地基后就因亚洲金融危机的爆发，投资方出现资金问题而搁浅下来，直至2003年2月忽又高调传出复

工的讯息，但之后的沉寂不仅令人生疑。最新得到的消息是：上海环球金融中心建筑方案是高492米，地上101层，总建筑面积约37.73万平方米，2007年全部建成。有了前车之鉴，据了解，南京第一高楼初步定下的设计方为美国SOM事务所，目前的内地第一高楼上海金茂大厦正是出自美国SOM事务所之手，而南京第一高楼一旦开始新的“增高”计划，原定30亿元的总投资必将“增资扩股”。仅以目前建成的上海金茂大厦为例，该楼总投资达5.6亿美元。得到同一设计事务所青睐的南京国际金融中心，想在高度上超越金茂大厦，如果以同样的建设成本计算，将意味着绿地集团至少要为这一项目多付10多亿元的投资。有关人士指出，经济压力必须要引起建设方的重视，否则在建楼期间出现资金紧张的话，南京第一高楼重蹈前人覆辙也不是没有可能。B篇“南京第一高”记录被打破 外滩画报是这样描述南京欲建“国内第一高楼”的：南京国际金融中心准备大胆“出头”，在原计划建300米高的基础上增高121米，超出目前的内地第一高楼420.5米的上海金茂大厦0.5米，并且更多一层楼。南京将建设比上海金茂大厦更高一层的内地第一高楼南京国资绿地金融中心。7月27日，南京市市长蒋宏坤、分管城建的副市长戴永宁，在参加南京市规划局的市长调研工作会议上透露了以上消息。记者获悉，这一项目位于南京老城区“心脏地段”鼓楼广场的西北角，由上海绿地集团和南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司（以下简称“南京国资集团”）联合投资建设。在中央政府新一轮宏观调控还没有结束的时候，南京市的大胆举措引人注目。正当人们将焦点聚集在南京市要建“国内第一高楼”的时候，广州又传来一则消

息，让南京市民大失所望，据媒体称，广州又要拟建双子塔，高度竟然已经达到608.8米，设计方案为110层。其实“中华第一高楼”的桂冠早在去年底就已易主给楼高508米的台北101大楼。今年4月，台北101大楼已被确定为世界第一高楼。经过世界高楼协会认定后，台北101以“塔尖”、“可使用楼地板”、“天花板位置”3项最高，勇夺目前世界最高办公大楼美誉。排在台北101之后的世界超高楼层依序为席尔斯大楼、马来西亚双子星塔、上海金茂大厦、香港国际金融中心。也就是说，南京要建“国内第一高楼的”的话，起码高度要达到510米，相比之下421米只能是相形见绌。显而易见，“中华第一高楼”非台北101大楼莫属。如果追溯南京的高楼史，那要从1983年37层的金陵饭店开始，南京的第一高楼的记录就不断被刷新，高楼名称也不断地更换。根据计划，绿地集团和南京国资集团将在南京市不受高度限制的A1区建设这一超高主体建筑，其中包括酒店和高档次的办公楼以及极具现代特色的顶级商业区。据南京市领导透露，新方案的实施，意味着原有的建300米的南京第一高楼计划将作重大调整：起码要增高121米，超出目前的内地第一高楼420.5米的上海金茂大厦0.5米。从目前看来，南京欲建国内第一高楼的追求只能说是一厢情愿的事情。据南京市规划局有关人士称，到目前为止，他们还没有收到有关方面的申报材料，也就是说第一高楼还没有经过规划审批。到底要建多高，到目前还没有一个定论。于是记者又采访了绿地集团，因话题的敏感，该负责人不愿透露姓名，但他非常明确地表示，这一说法肯定是有出处的：“关于高度问题，我们一定会首先考虑整个鼓楼地区天际线的平衡和综合景观透视效果，不会一味‘追

高’。‘国内第一’是个动态概念，随时都有被取代的可能，对南京而言没有太大意义。”对于南京建“中华第一高楼”，众多专家提出了诸多友情提醒。

一、建筑外观材质力避玻璃幕墙

中国航空工业规划设计研究员任元会认为，南京建“中华第一高楼”应该尽量避免使用玻璃幕墙，“玻璃幕墙是国外20年前就明令限制的，再拿到现在使用肯定不妥当！”任元会坚定地对记者说。据了解，玻璃幕墙是光污染出现的“罪魁祸首”，如新建的广州机场，大厅确实非常气派，通体全是玻璃的，有10多米高，但人走进去却非常不舒服，一是玻璃幕墙光线太强了，照得人刺眼，再就是大厅里没有凉快的感觉，因为再好的空调也经不住这个大厅消耗。

二、电梯噪音一定要解决

高层建筑还有一个问题被忽略了，那就是噪音。来自上海的中国环保产业协会噪声振动控制委员会主任章奎生深有感触，他举例说，上海的金茂大厦有88层，目前是内地第一高楼，可由于电梯垂直上下的高度太高，电梯道就成了一个活塞，电梯上下产生的气流无法及时排出，电梯运行的声音高达80分贝（南京一些交通要道的噪音显示也就60多分贝），传到外面的声音像牛叫一样，而且很大。上海方面曾几次组织专家论证解决方案，可至今没有办法来消除。章奎生表示，作为高度超过上海金茂大厦的南京国资绿地金融中心，在电梯问题上千万不能马虎大意，否则在上海金茂大厦出现的电梯噪音难题将有可能重现。

三、高层消防不得大意

提到高楼消防问题就不得不说到委内瑞拉一幢56层的高楼17日发生的火灾。据了解，号称委内瑞拉第一高楼的“中央公园”的双子塔火灾发生后，100多名消防队员和200多名军人加上两架直升机经过近20小时的奋战，大火才

被扑灭。造成大火久扑不灭的很重要的一个原因就是高层水压不够。如果拿高度421米的南京第一高楼为例，一旦发生火灾，光消防员上下跑个来回就要个把小时。以目前的南京消防条件看，拿直升机灭火是很难实现的，而消防设施的“摸高”也与421米的总高度相距甚远。据南京市消防支队的工作人员介绍，目前世界最先进的消防云梯最高也只是达到72米，南京当然也达到了这一高度，不过对于动辄100米以上的高大建筑来讲，出现紧急情况消防队所起作用不大，主要靠大楼里面的设施自救。专家提议，南京第一高楼一定要在建设规划时加强自身防火和灭火功能。面对各地“誓比高”的现象，众多建筑专家却是得了“恐高症”。西安建筑科技大学建筑科学研究所所长刘加平博士认为，当前各地出现的“高楼热”有必要冷却，否则照建设势头发展至少还会持续15年，到时安全、耗能、采光、用电、隔音等诸多问题会更为突出，特别是能源消耗、应付火灾等突发事件上，高层建筑的缺陷也显而易见。不少专家提出了绿色建筑理念，刘加平解释绿色建筑时称，随着现代化进程加快，提高建筑的舒适程度被提到议事日程，绿色建筑就是在不断提高建筑给人的舒适度的同时，将建筑本身带来的能源消耗和环境污染降到最低。“高楼热”中的注重外表华丽而轻视环保舒适的倾向，同样遭到专家们的质疑。中国航空工业规划设计研究院研究员任元会、中国照明协会副理事长李景色等专家给记者打了个比方：建筑外形好比是一个人的模样，为了漂亮，很多女士都去美容、整容，人是整漂亮了，但由于没有考虑到美容、整容对人身体的影响，后来给身体健康带来很多隐患。现在的很多建筑包括一些所谓的国外建筑大师也都太考虑到外

观，而忽视节能、环保等问题了。不可否认，超高层建筑在城市节地、经济效益、提升城市形象方面有独特优势，带来的投资、旅游和商贸活动等远非普通建筑可比，但“911”以后，国际上美国、日本等都对此有所限制，并对以前的高楼热进行了反思。所以专家们认为，超高层建筑的规划一定要符合规律，要把科学发展放在首位，而不能一味地依靠意志和个人观念来做决定。南京高楼的疯长已引起政府部门的重视，早在2000年，南京15层以上的高楼就有约300幢，高楼数量在全国城市中名列第5位，南京人曾以此而自豪。时隔4年，南京老城内现状已有8层以上的高层建筑近千幢。只要你留心，你就会发现，目前南京的高楼是越建越多，从一定的角度来说，高层建筑布局影响了城市空间特色和形象。除高楼带来的电梯噪音、光污染、热岛效应之外。高楼所带来的各种隐患很难预测。因此南京市提出了未来老城总体上将严格控制高层建筑的建设。据南京老城保护和更新规划居民问卷调查数据显示：68.2%的受访者认为应控制老城区的高层建筑（必要和非常必要者），也有30.1%的受访者认为无所谓或没必要。在认为可以建高层建筑的地区中，新街口、鼓楼、中山北路、中央路、湖南路等高层建筑聚集地区排位现居前列，其中新街口地区达到30.9%、鼓楼地区21.9%、而明故宫周边地区只占9.4%。据权威人士介绍，2003年8月南京形成“南京老城保护与更新规划”白皮书，报请政府批准，作为今后老城规划依法管理的依据。按照南京老城保护与更新规划提出：1.总体上控制老城的高层建筑建设，除规划界定的“高层适度发展区”外，今后老城内原则上不新增高层建筑：如因特殊情况确需建设，必须进行景观环境影响分析、交通



影响分析，且经过专家论证。2.整合城市空间轮廓线，引导高层建筑相对集中布置，老城的高层建筑现状虽然相对较散，但是整体空间轮廓还是较清晰地呈现出“近墙低、远墙高；中心高”的总体特征。规划从整合城市空间轮廓线的需要出发，引导未来高层建筑的建设相对集中布置在新街口地区、中山南路三元巷地区、山西路广场周边、湖南路沿线、珠江路地区等地区，以形成收放有序的空间节奏，塑造老城良好的城市天际轮廓线。3.结合地域文化特征展现，确定地域高度控制分区，根据城市空间结构、历史文化保护要求、地价、人口、交通、景观等多项因素的综合影响分析，将老城划分为高层禁建区、一般控制区、适度发展区三种控制区域。高层禁建区明城墙周边、夫子庙地区、门东门西地区、明故宫地区、朝天宫地区、颐和路公馆区、甘熙故居及周边地区、中山北路两侧的近现代优秀建筑周边等。其中夫子庙地区、门东门西地区、朝天宫地区、颐和路公馆区、甘熙故居及周边地区为低层区。高层适度发展区主要集中分布在新街口地区、中山南路三元巷地区、山西路广场周边、湖南路沿线、珠江路地区等。高层一般控制区，除高层禁建区和高层适度发展区外，老城内其他用地原则上为高层一般控制区，是老城用地的主体，以多层建筑为主。如果需要建设高层建筑，必须进行环境影响分析和交通流量分析。

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](http://www.100test.com)