

世界第一高楼建设停滞之谜 奠基7年后仍是空地 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/615/2021_2022__E4_B8_96_E7_95_8C_E7_AC_AC_E4_c57_615185.htm 上海城市规划馆内，解说员站在一个巨大的上海规划模型盘旁，向游客详细讲解上海未来的城市图景。当讲解到最具上海象征意义的陆家嘴地区时，灯光突然一下熄灭了，一束强光柱集中在陆家嘴模型上。“这其中最高的建筑，就是环球金融中心……”在中国第一高楼金茂大厦旁，耸立着一幢更加高大的白色建筑模型环球金融中心。这座设计高度为492米的大楼建成后，不但将是中国的第一高楼，也是世界第一高楼，无疑将会是未来上海的新符号。然而，离开上海城市规划馆，来到陆家嘴“环球金融中心”现场(上海市浦东新区陆家嘴金融贸易区Z4-1号地块)，看到的依然还是一片有无数个地桩的空地。在不远处，陆家嘴另外一块黄金地块原来的陆家嘴美食城改建却已经拆迁启动。整个小陆家嘴金融区，就只剩下“环球金融中心”地块还静悄悄地躺在那里。从1997年8月正式奠基算起已将近7年，环球金融中心的现场依然是一块低洼地、悄无声息。当记者欲探究其中原因时，上海市政府、设计单位、银行等相关机构均闪烁其词，只是一再的表示工程自从复工以来一直有进展，基坑的维护和开挖在9月底就会结束，目前在进行施工图的设计，预计2007年竣工。这些回答并不能掩盖环球金融中心目前存在的多处疑问。资金之谜 上海环球金融中心的发展商为上海环球金融中心有限公司，公司董事长为吉村明郎。但真正的投资商为日本的房地产发展商森海外株式会社。记者从工商部门查阅到的资料显示，上海环球金融中

心有限公司为外商投资企业，最新显示的注册资金为2.13亿美元，股东有两家，其中森海外株式会社以128亿日元的出资额占51.2%股权，另一家日本企业上海环球金融中心投资株式会社以122亿日元的出资额占48.8%的股权。据记者了解，“上海环球金融中心投资株式会社”由日本33家银行、保险、商社等企业联合投资组建而成。上海环球金融中心有限公司在工商部门登记的材料显示，截止到7月7日，这家成立于1995年11月17日、注册资金为2.13亿美元的公司目前实到资金只有一笔，是2003年11月13日出资的128亿日元比成立时间晚了将近8年。该笔出资由上海佳华会计师事务所有限公司验资。如此，上海环球金融中心有限公司注册资金达2.13亿美元，但实际到位资金才128亿日元约折合1.09亿美元，仅占注册资金的51.2%。巧合的是，这恰好等于上海环球金融中心有限公司两股东之一森海外株式会社的出资额。这是否意味着由多家企业联合组成的上海环球金融中心投资株式会社存在融资困难呢？记者对此尚无法证实。但是，上海环球金融中心有限公司资金迟迟不能到位却是事实。对于资金没有全部到位的情况，上海环球金融中心有限公司向记者表示，工商(部门)的信息有错误，他们的注册资本是完全按照国家要求去做的，已经完全到位。除了环球金融中心项目，森海外株式会社在上海还投资了另一个地产项目汇丰大厦，上海森茂国际房地产有限公司是为此成立的公司。记者获悉，该公司的成立比上海环球金融中心有限公司早1年，但其7139万美元的注册资金和出资者的实到资金完全吻合，在1996年12月30日全部到账。目前，开发商在环球金融中心已经陆续投入了超过11亿人民币，包含土地取得费用，并且更改设计致使容积率增

加后，又新追加2000万美元土地费用。融资之谜 建造492米的上海环球金融中心到底要多少资金？根据1997年前的设计方案，环球金融中心高466米，已经是当时的世界第一高度，其投资总额为6亿美元左右。以上海环球金融中心有限公司注册资金2.13亿美元来看，恰好是6亿美元的35%，正符合中国法律规定的房地产开发项目35%的自有资金限额。此后，受1997年亚洲金融风暴影响，上海环球金融中心停工。到2003年，全球高楼建设发生了很大的变化，最高大楼的记录不断被刷新。2003年10月17日，中国台北101大楼落成，该楼以508米(包括顶层天线，101大楼实际高度为480米)的高度成为世界第一。2003年2月21日，上海环球金融中心在沉寂多年后正式复工。为了争得“世界第一高楼”的称号，投资方以每米10亿日元的代价，把设计高度从466米一下子增加到492米，整栋大楼造价也一下子从750亿日元飙升至1050亿日元。根据后一个造价计算，开发商自有资金已经达不到中国法律规定的要求。记者了解，环球金融中心复工之后，一年多时间里始终是在进行“地基基坑的维护和开挖”，根本没有进入到实质性的动工、打地基的正式建设阶段。2003年2月的复工更像是一次更改原来的设计和投资方案的对外公告。复工至今，环球金融中心有限公司和大股东森海外株式会社除了不断修改设计方案外，最主要的精力放在了融资上。上海环球金融中心有限公司总经理竹内克之表示，融资将主要在中国大陆解决，而且主要通过四大国有银行。为了达到自有资金的限制，上海环球金融中心有限公司还可能出售部分股权。竹内克之表示，以中国的银行为主要融资对象的原因是，项目建成后的租金收入主要是人民币，而且工程款也主

要是人民币。虽然外资银行也可以经营人民币业务，但规模非常有限。但是，一家日本在华银行上海分行的副行长向记者分析说，“9.11”事件、金茂不太好的营运状况、台湾第一高楼惨淡的租售状况，加之日本银行本身的困难，使得日本的银行对环球金融中心望而却步。据悉，中国国际金融有限公司和摩根士丹利担任上海环球金融中心有限公司的财务顾问。为了解决融资问题，上海环球金融中心有限公司和摩根士丹利已经数次拜访了中国建设银行等国有银行。中国建设银行将极有可能成为该项目的主贷行，与其它银行组成银团向项目提供贷款。一位知情人士表示，四大国有银行都有参与。目前中国建设银行上海分行的公司业务部在负责该大楼的融资项目，其项目人员张曦告诉记者，这个项目具体操作由中国建设银行浦东分行具体负责。张曦表示，项目方希望贷款的金额需求很大，建行最主要的考虑还是项目方的自有资金要到位。张曦说：“具体贷款多少，要看哪个银行出资最多。”一位知情人士告诉记者，项目方曾希望融资15亿美元，目前银团还在招标过程中。回报之谜即使融资问题解决，环球金融中心也将面临未来能否收回投资的考验。某业内人士分析，环球金融中心投资额超过10亿美元，约为近侧的金茂大厦(总建筑面积29万平米)总投资5.6亿美元2倍。按现在5%的年贷款利息计算，每年的机会财务成本就达人民币4亿元左右。以金茂大厦每天一开门支出的运营成本就达100万元人民币以上计算，未来环球金融中心还应加上每年至少不低于4亿左右的运营成本。如果加上经营和人工等其它成本，环球金融中心未来每年的成本将达到8亿人民币以上。2002年，中国金茂集团股份有限公司宣布，金茂大厦的出租率

达85%，每年的主营收入达到6.5亿人民币，税前利润1.4亿。即使不考虑未来高楼日益增多的激烈竞争，假定总建筑面积37.7万平方米的环球金融中心出租率达到金茂的水平，并且租金水平类似，该楼收入多半只能达到8.45亿。该人士进一步分析，就算日方真能拿出35%的自有资金，环球金融中心2007年能如期建成，由于从1997年开始的建设期已经超过10年，而上海商用土地的批租年限是50年，那么要在不到40年里偿还至少700亿日元的贷款，每年要归还的本金就达近约1.5亿人民币。如此算来，环球金融中心究竟是否还有利可图呢？

按照目前环球金融大厦设计的建筑面积和投资水平，即使投资商自己一分钱不赚，大楼的租金价格也必须比金茂高出许多才能基本收支平衡。

进度之谜

根据国家有关房地产开发规定，两年没有开发的项目，一般就要收回项目用地，外资也必须遵守此项规定。上海环球金融中心项目1995年拿到地块使用权，到现在建设拖延了这么长时间，为何仍继续由该开发商运作呢？上海房地局的有关人员表示，虽然有这方面的国家规定，“但实际上很少也很难执行。一般不开发的土地会暂时作为绿化用地，我们会和用地单位协商，要求尽快开发。环球金融中心这个项目号称是世界第一高，政府层面也希望能建起来，所以是比较支持的。”浦东新区政府新闻办公室的邓先生则表示，政府对此不发表意见。上海环球金融中心有限公司的解释是，项目2003年复工后就没有停过，而之前有设计等多方面的客观原因，并不是开发商故意停止。因此，政府也比较谅解。1995年，日本方拿到该地块时，正值浦东最需要外资投入之时，森海外株式会社的高额投资无疑将起到一种巨大示范效应。当时，浦东开发大量投资均

来自于国内资本各个部委和各省市，像森海外株式会社这样的外资投入很少。同时，上海也能通过该项目进一步证明浦东开发的成功。市政府当时的想法是，要开发陆家嘴金融贸易区，就需要标志性的建筑吸引跨国公司来这里设点。上海市副市长周禹鹏曾对媒体表示：“中国加入WTO以后，世界更多的目光投向上海，投向陆家嘴金融贸易区，很多跨国公司都需要在这里设点，环球金融中心无疑会为上海建造世界级城市添上浓墨重彩的一笔。”至于后来不收回该项目土地问题，一位上海市政府官员表示，这么大的投资项目，要找到能够替代的投资商也很难。

设计风波 2004年4月21日，在上海举办的慕尼黑中国国际房地产商务论坛上，上海环球金融中心有限公司董事长Akio Yoshimura针对环球金融中心这一项目的设计做了专题演讲。他承认之前有多方意见认为环球金融中心外型有疑似日本军刀和国旗的设计，现在已经增加了一座观光桥。他解释说外观设计是美国非常著名的KPF公司的主任设计师威廉来主持的。威廉跟从著名的建筑设计大师贝聿铭先生学了5年，可能受到中国传统文化的影响，设计主要是按中国传统文化的阴阳观念来进行的。位于浦东陆家嘴的上海明珠塔的造型是一个实心球体，环球金融中心建成后与之正好形成一虚一实，遥相呼应的艺术美感。而中国传统建筑中有“月洞门”的造型，这个镂空圆形也体现了东方文化“天与地”的精粹。华东建筑设计研究院有限公司是设计环球金融中心的中方辅助单位，该项目组负责人袁兴方在电话中告诉记者，目前增高和外观设计都已经通过论证，现在正在进行地下部分的工程施工图设计，地上部分的工程施工图也在设计中。目前的主要问题是观光层的安全和大楼的

消防问题，预计7月底公安部将召开论证会进行论证。袁兴方还透露了复工后的进展：2003年6月，上海环球金融中心复工后补了50多根桩。并在此后建了现场临时办公楼。金融中心新的方案设计于2003年7月通过上海市政府规划局审批，10月30日通过扩初设计，目前正在进行施工图设计。在上海提出城市限高后，众多专家表露了对环球金融中心的担心。同济大学一位建筑领域的教授对记者表示，目前上海下沉严重，金茂大厦已经有很明显下沉隐忧。而且，陆家嘴的交通堵塞已经很严重，再建造一幢百层高楼无疑会加重交通负担。袁兴方向记者表示，环球金融中心的建设各设计单位、政府部门都很谨慎，关于这些方面的论证会已经开过了。“业主(指开发商)没有和我们说具体的造价预算，他们是希望2007年底能完工，但进度很慢，我也希望环球金融中心最好能一切顺利、如期竣工。”袁兴方说。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