

我国出现恋高症：异化的高楼竞赛

核心提示

据统计,中国在建或计划中兴建的超过300米的摩天大楼有几十座,而且大部分集中在南京、重庆、武汉、天津等二线城市。

在中国,高楼不仅是财富和实力的象征,它还被赋予了政治和意识形态的身份;它不仅是一栋建筑,它还承载着日渐膨胀的人心。在西方,大城市的摩天楼不少是公司总部的所在,代表资本的力量;而在中国,城市地标的高楼更像是政府的彪炳功绩。

我国多座城市 建超300米摩天大楼

“建好这个楼我才知道,上海的今天不是南京的明天。”开车经过年底落成的南京绿地广场紫峰大厦,眼看着这栋“世界第七高”在后视镜里渐渐拉长,大厦的业主之一,南京国资集团总经理王海涛发出这句感叹。

他的话既有欣慰,又有不甘。素以“全国五大都市”自诩的南京,总算有了拉平北上广的高度。但从之前的南京第一高德基广场(二期)的280米呼地拔高到紫峰大厦的450米,城市垂直扩张的速度,又不甘心步浦东陆家嘴的后尘。

紫峰大厦采用螺旋结构,对建筑稍微懂行的人,一眼就能看出它脱胎自“美国第一高”芝加哥西尔斯大厦。西尔斯大厦兴建于上世纪70年代的摩天楼热潮,它把芝加哥这座地理上位于美国心脏的城市拔高到443米,迅即打破了一年(1973年)纽约世贸中心双塔创下的“世界第一高”纪录,让林立的曼哈顿摩天楼群,在芝加哥面前要收起它睥睨天下的神色。

说起来,芝加哥才是摩天楼的摇篮。这个从1871年的一场大火中重生的城市,出于后怕摒弃了传统建筑材料石与木,在十九、二十世纪之交,用铁与血炼就了一副新的城市骨架。1885年建成的芝加哥家庭保险公司大厦,是世界上第一座采用钢框架的高层建筑。其在当时引起的震动,就像1871年的大火起因一样让人



(资料图片)

恍若梦中。有人说是一场陨石雨再造了这个“垂直城市”,也有人说是头奶牛踢翻了草棚里的一盏油灯。

但惯性自此一发不可收拾。全球第一栋超两百米的摩天楼,纽约大都会人寿保险公司大厦的建成,距今已有一百年。世贸双塔的废墟 Ground Zero,在人们心里留下的阴影尚未驱散,摩天楼却在逆势崛起。武汉长江中心606米,大连绿地中心518米,苏州国际金融中心450米……当富得冒油的迪拜把哈利法塔(原名迪拜塔)高度的秘密熬了5年,九州在建的摩天楼,却一个个事先张扬了“冲击纪录”的欲望。

那架势,直让45年前正对着纽约帝国大厦,从窗口伸出8mm摄像机挺过8小时的安迪·沃霍尔,也要感到羞赧。“要持续多久?”“跟你的生命一样长。”那部讽刺现代商业社会的先锋电影的台词,好像正为发生在我们土地上的现实配音。

“这是一个建筑师的好时代。过去在西方,一个建筑师毕其一生,顶多能参与两到三个摩天楼项目;如今在中国,一个建筑师每10年做两到三个摩天楼,也不稀奇。”SOM建筑设计所诞生于芝加哥铁血重建的年代,其中国区总监周学望(Silas Chiow)如此断言。

“从2010年下半年到2011年上半年,我们在东北、东南、西南建成的超高层就有10幢。像这样短时间、高密度地建造摩天楼,全球只有我们一家。”绿地集团副总裁许敬自信满满。

摩天楼的政治学

上世纪90年代,在上海浦东相继建成的金茂大厦和环球金融中心,是国内第一轮摩天楼热潮的代表性案例。“上世纪90年代,上海想要成为中国乃至亚洲的金融中心,政府意识到必须去吸引资本,所以必须建摩天楼。这是一种形象战术。”据柏林城市规划师克里斯蒂安·哈杰回忆,早在民主德国时代,一位在东柏林参观的上海市长,就曾提出看看市中心高层板楼的要求。

眼下,“形象战术”的思维在二三线城市形成了跟风。华东建筑设计研究院有限公司自1990年开始,参与了国内近半数200米以上的超高层建筑项目。据其市场经营部经理陈永佳介绍,二三线城市的摩天楼项目激增,就是在这两年里起的波澜。在上世纪90年代初,以陆家嘴为代表兴起的第一轮国内摩天楼热潮中,多由政府直接接洽摩天楼的建设。时到如今,由政府立项,地产开发商投建摩天楼项目的模式,渐成主流。

周学望把中国的新一波的摩天楼热潮比作上世纪八九十年代的美国。新泽西州的城市陆续建起了一些超高层,来争夺纽约的市场。“纽约有其自身的问题,它一方面希望持续提升基础设施水准,来吸引人才和资金;但由于高税



(资料图片)

率等原因,它又很难阻止部分资源分流到周边城市的新兴CBD区。因为那里租赁价格更低,再加上税费优惠等,对入驻摩天楼的公司来说可以降低运营成本。”这也导致经济景气时,曼哈顿的办公楼也有20%左右的空置率。

在中国的二三线城市,政府是兴建摩天楼的主要推动者。摩天楼作为城市地标,被视为向投资者注入当地经济发展的强心剂。但周学望还是指出了这一轮摩天楼热潮和三四十年前美国境况的不同:美国城市的摩天楼,不少是公司总部的所在,代表资本的力量。”而在中国,城市地标更像是政府的彪炳功绩。”

周学望所在的SOM从上世纪90年代初进入中国以来,承担了上海金茂大厦、南京紫峰大厦等项目。在与地方政府打交道的过程中,常要花不少时间来降低他们对摩天楼高度的预期。据周介绍,目前在建的天津滨海新区CBD项目,当地政府提出要造600米高,好说歹说才接受了450米的方案。而在南昌绿地中心的项目中,因为政府对楼高的预期从150米提升到250米,投资方绿地集团才再次找到了SOM,因为他们也是迪拜塔的设计方。

对大楼高度的偏执,在周学望看来,是因为“中国政府的官员都有其任期,在任期之内他们希望能够显示政绩,而在硬件建设方面的政绩又最显著”。这一论调也得到了上海同济城市规划设计研究院匡晓明所长的认同,“现在比GDP已经不行了,民生又不容易量化,还有什么比搞摩天楼更显眼的吗?”

“办政府想办的事”

据华东建筑设计研究院的总建筑师陈雷介绍,刨除地价,摩天楼的建设成本,每平方米在

1.5万元左右,并随着整体高度的上升,而有所浮动。一栋300米以上的摩天楼要投入30~50个亿。“对地产开发商来说,建摩天楼的经济效益并不好。现在做房地产,土建成本基本不敏感,只要有地在手,熬两年,土地价格就上去了。但是如果造办公楼,回收成本一般要8年,而造酒店,则要20年。”匡晓明分析说,这也导致了民营地产开发商基本与超高层绝缘。

这笔账,绿地集团副总裁许敬也并不否认。他认为,超高层地产是绿地集团的近期战略,属于持有型地产,符合企业提出的口号“做政府想做的,做市场需要的,做企业能做的”。“政府想做的,其实也是城市需要的。如果是民营企业,那么追逐经济效益最大化是首位的。而我们是一个国资背景的企业,要考虑经济效益和社会效益的平衡,这也是土地方所看重的。”许敬说。

“摩天楼项目其实是地方政府兴建星级酒店思路的一种延续。星级酒店是二三线城市非常向往的,接个客之类很有面子。过去地产开发商为政府建星级酒店,工程封顶之后政府都会给发个奖牌,以表彰其为当地经济建设作出的贡献。”匡晓明说。

曼哈顿模式的缺陷

在二三线城市兴建的超高层建筑中,“城市综合体”对单一功能的办公楼,取得了绝对的优势。绿地集团投资的南京、南昌等项目,高级酒店和消费场所占去了摩天楼近一半的楼层。这种“城市综合体”的设计,在纽约、芝加哥,乃至上海都不是主流。

南京紫峰大厦82层的总楼层,42层以上都由绿地的合作伙伴洲际酒店经营,而地下一层

到六层逾4.5万平方米的购物广场,直接把擂台设在了当地的商业中心。

周学望表示,这样的摩天楼业态分布主要是出于投资回报的考虑。在二三线城市,高级酒店的回报率要高于写字楼的租赁。上海金茂等超高层写字楼的日租金在每平方米8元左右,而在南京、武汉等地,日租金只能达到3~5元/平方米。相对而言,增加摩天楼中酒店等高级消费设施的比重,会有助于投资商较快地收回成本。

但现实的脚步又迈得惊人的超前,摩天楼的建成不仅刷新了城市的高度,而且也迅速刷新着写字楼的销售价格。南京紫峰大厦3.5万元/平方米的销售均价,比大厦开建时当地不到1.5万元/平方米的写字楼销售均价,翻了一番还不止。

如此“立体利用空间”的模式,在香港经济评论家士恒看来,是利用“容积率陷阱”攫取公共财富的手段。所谓“容积率陷阱”,是曼哈顿模式的致命缺陷,因为只控制了占地面积,却没有控制容积,放任甚至鼓励整个城市在狭窄的区域内向空中、地下扩张,而不考虑城市人口密度对空间的需求是否实际。

士恒认为,大陆在城市化建设过程中在不自觉地克隆着过时的曼哈顿(香港)模式,各大核心城市竞相争夺亚洲乃至世界第一摩天大楼,规划仍然停留在气派、集约省地,以破坏历史和透支未来的方式换取GDP增长,最终只是导致民众背负高企的房价。

在《经济学人》的报道中,更是直指“摩天楼竣工之时,习惯性地正逢市场凋敝之际”著名的纽约克莱斯勒大厦建成于1929年华尔街崩盘之时,帝国大厦更不幸地在大萧条最低点完工。

“这些历史事实不可否认,但尚无历史规律可循。”华东建筑设计研究院有限公司董事长、总工程师汪大绥承认,由于我国经济的结构性转型非一日之功,目前的国家投资还是集中在基础建设项目,部分建设甚至超前了“十二五”规划。“但是,至少兴建摩天楼,对创造就业和税收,有立竿见影的效果。”

匡晓明直指这轮摩天楼兴建热潮存在着三方面的问题:其一是高度过高,性价比就会下降;其二是形成了一个开发商拿地的新模式;其三是只对大开发商有利,在市场上挤出了中小型开发商。在他看来,“这也是中国的政治体制决定的,鼓励各地方相互竞争,各地都建摩天楼搞招商引资,就挤占了多元化城市建筑项目的空间。”

但回头往顾,我们才看得清历史的“吊诡”。摩天楼的经典原型“垂直城市”系由现代主义建筑之父柯布西耶在大萧条前期提出,在为其著作《走向新建筑》所绘的插图里,24栋60层的十字形写字楼,只占据了5%的地面,而把城市本身编织得像一张东方地毯。“因为花园城市是虚无缥缈的东西。自然消失在道路和房屋的蚕食之下,解决城市密度问题的方案将在“垂直城市”里找到。”这个反经典的“现代巴比伦空中花园”式的构思,在未来的近百年里却把城市人口驱往愈加密集的空间,如蚂蚁上树。

为了缓解这种压抑感,突突响的冲击钻又折腾起了陆家嘴,这一次,是为了打通楼宇间的公共空间而忙碌开工。

据新华社

新闻时评

天价年夜饭吃的是什么

年夜饭怎么吃?大概是家家吃,家家都不重样。在本土,由于贫富差距的天下地上,富人已不懂穷人的吃法,穷人更不可能知道人家富人怎么吃。

春节将近,各地年夜饭预订火热非凡,不少星级酒店纷纷挂出年夜饭“客满”的招牌。记者23日从苏州采访了解到,该市近日惊现38万多元天价年夜饭。这也是目前国内价格最高的年夜饭之一。(1月24日人民网)

这是一份“砸金”年夜饭,不是被人介绍一下,还真不知道都吃啥。这顿年夜饭不仅将“苏绣”这一传统民族艺术元素融入其中,还囊括了据称是顶级的食材,包括珍藏版阿一网鲍、白松露烩天九翅、野生蜂蜜焗燕窝等10道主食,开价就已达到33.6万元。另外,年夜饭还包含豪华悍马轿车贵宾接送、现场安排刺绣、评弹等演出形式以及总统套房等住宿配套,次日的新福等安排,合计总价597160元,打折后对外公开售价388888元。

就是介绍一番,多数人也未必能看懂。好而言之,就是吃钱,就是吃钱,就是一顿饭的价格要顶上好多穷人吃上好多年。饭吃到这种程度,拿到古代说,肯定要超过王侯的水准。放在今天说,局限于个人视野的不开阔,还没听说过外邦人有这样的吃法。这样的吃饭,已不像是吃饭,吃的是大概有这份和社会地位。这是以吃告诉世人,奢华是怎么回事,财富意味着什么,社会等级在需要展示时具有什么样的物质形态,人与人之间的差异到底有多大。在社会学的解释里,“地位象征”可以是向别人表示其社会地位的任何东西,而且在地位的阶梯上位置越高的人,喜欢使用的“地位象征”就越多。这其中当然就包括了38万多元的年夜饭,吃的过程中使用的传统民族艺术元素,悍马轿车,次日祈福等。

一顿饭吃得这么复杂,这意味深长,让人联想到几个本土人在外邦吃饭的一次遭遇。这几个人在德国汉堡一家餐馆就餐,点了一桌子的菜,狼吞虎咽之后,还剩下三分之一。他们出门没几步,餐馆里有人喊住他们。原来是几位白人老太太,其中一位老太太掏出手机,拨打起电话。一会儿,一个穿制服的人开车来了,称是社会保障机构的工作人员。这位工作人员问完情况,居然是拿出罚单,开出50马克的罚款。事毕,这位工作人员郑重地对几个本土人说:“需要吃多少,就点多少!钱是你自己的,但资源是全社会的,世界上有很多人还缺少资源,你们不能够没有理由浪费!”

社会资源的浪费只是这件事意义的一个方面,两件事联系起来,自然能看到其背后的许多意义。譬如,本土文化中的丑陋,由自私、冷漠形成的人性缺陷,为什么本土平等思想和慈善行为都那么匮乏,等等。这些本土人留给世界的可疑的影子,让人心痛之余,还真的不知道如何收拾起来,扔进历史的垃圾箱,或者是化为乌有,化为无形。今语

谁来认定这些公务员收入低

近日网传云南鹤庆县将607套廉租房分配给当地教育、卫生、计生三个系统的工作人员。鹤庆县相关部门作出回应,称网帖反应事实属实。此批分配的为三个系统内的住房困难户,目前分配正在公示之中,接受社会监督。(1月25日《山西晚报》)

这些房子到底是廉租房,还是打着廉租房幌子的权力房?我们看到,在很多地区,计划自建住宅的单位只要一纸建房方案,只要将方案报当地房改办审批,批复后即可开工建设。于是,超标、过滥的福利房兴建成不可遏止之势,类似公务员内定廉租房也就见怪不怪。

道理已经说烂,之所以出现这样的情况,缘于作为获利

者的官员本身是握有公权力的政策制定者。当地官方自说自话,自己认定自己收入低,因此符合分房规则。在监督缺失、信息透明度不高的情况下,如何指望其自律?在高房价的背景下,这不仅仅进一步撕裂社会的伤口,即便是机关、事业单位内部,也在制造新的不公平。

对于类似事件,不能姑息,否则必然成为潜规则相互学习,甚至行攀比之风。严肃处理类似事件的先例我们似乎没看到,其中的难度可想而知。但福利房强化了部门利益,损害了社会公平,滋生了腐败,如不能从制度上彻底截断其超标、过滥、牟利的问题,社会的撕裂和阵痛必将更加剧烈。 亚晶

校长推荐制何以变“伪”

近日,北京大学招办公布了今年通过审核的校长实名推荐生名单,其中广东华附、省实验等7所中学推荐的11名全才学生全部榜上有名。名单甫一出炉,便引发了网友热议:北大所招收的校长推荐生全部都是“非优即官”,即能力全面的优秀生或学生干部,并无“异才偏才怪才”。(1月26日《信息时报》)

人才被埋没当然非常可惜,于本人可惜,于国家亦可惜。本土的选才制度,存在诸多弊端,一些“异才偏才怪才”因缺少脱颖而出的路径,常被高等教育弃置一旁。校长实名推荐学生上大学的初衷本来是着眼于教育公平,“不拘一格选人才”,这样既不损害多数人的公平,又能兼顾到少数“异才偏才怪才”的权益,以达到最

大限度地实现每个学生都享有公平教育的目的。脱离原来的制度设计,招收的校长推荐生为清一色的“非优即官”,这样的自主招生不是跑题了吗?

本土人常会表现出轻信的一面,以为说的好听者,做的也会好看。许多人听到“不拘一格选人才”,哪能会想到在校长推荐制施行的第二年,它就沦为拒绝“异才偏才怪才”的“伪自主招生”。这到底是“经”有问题,还是歪嘴和尚把“经”念歪了?优质的教育资源,为教育稀缺品、社会稀缺品。如果是广开门路,意在招收“异才偏才怪才”,那么这样一种设计落实下来,就会收到修补原有缺陷的良效。而“伪自主招生”只不过是让本来就可以跨入大学校门的



天皇漫画

我给你们先算算

英国《每日邮报》报道:近日英国出现一款奇特的网络在线服务工具——“我的离婚计算器”,旨在帮助那些有离婚计划的夫妻估算成本、清偿债务,并提供有关财产分配、配偶及子女赡养等金融问题的解决方案。

收入翻番之后未必你就更富

最近,中国许多省份都争先恐后地提出了各省市的《十二五规划》,在《规划》中都赫然写着,在第十二个五年中,要实现“人均收入翻番”。例如,海南省提出,“十二五”期间,将实现国企资产规模、经济效益、职工收入“三个翻番”。再如,提交陕西省十一届人大四次次会议审议的《陕西省国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》(草案)中,便写有“人民生活水平:城乡居民收入翻番”。

规划让人满怀憧憬。作为一个普通公民,我希望在人均收入翻番的同时,收入差距能够减少。理由很简单,一个月收入两万的人,与一个月收入一千的人,在2015年后,“收入翻番”的结果会如何?

2011年,月收入两万的人,与一个月收入一千的人,收入相差20倍,绝对值相差19000元。2015年收入翻番后,月收入两万的人,收入增加到了4万元;而月收入1000元的人,收入增加到了2000元,收入相差仍为20倍。从表面上看,似乎并没有什么变化。可收入的绝对值变了,从相差19000元到相差38000元。您说,高收入者是不是越发达地富了,低收入者是不是越发达地穷了。所以说,收入翻番之后,没准儿你会更穷。 不如此。

因为这种比较中,不包含物价上涨因素。而物价上涨因素对高收入与低收入者的影响,是迥然相异的。在物价上涨的CPI中,食品价格上涨首当其冲。比如2010年,CPI上涨3.3%,而食品价格上涨却高达7.2%。而收入越低,在开支中食品开支所占比重便会越大,即恩格尔系数越高。于是,高收入者与低收入者收入的绝对值差异,会被二次放大。 事情还没有到此为止。

中国的负利率时代仍在延续,延续到什么时候,不得而知。可以肯定的是,到2011年年底不会改变。即使银行的利率加到4%,老百姓的银行存款仍是负利率。而这对于低收入者的影响更大,因为低收入者没有资产性收入。事情到这儿便结束了吗?还没有。

中国2010年为通胀设置的警戒线为3%,2011年为通胀设置的警戒线,已放宽到了3%~4%,如果“十二五”期间实现收入翻番,那么,势必大幅度地推动物价上涨。通胀加剧的话,低收入者在银行的那点三五元保命钱,5年后只怕贬值得所剩无几。

在这件事上,有位政府官员说的倒是句难能可贵的大实话。国家发改委社会发展研究所所长杨宜勇忧心忡忡地说,在“十二五”期间,实现居民收入翻番,难度很大,如果整体倍增,贫富差距将难以缩小。

说句大白话:收入翻番真不如降物价。降物价是全民受惠,不劫富而济贫,穷人的受惠会比富人略多一点。两全其美,这不好吗? 先芳