

市区高楼爱“剃”百米“平头”



近年来,随着温州城市建设的不断加快,市区高楼大厦越来越多。但细心的市民不难发现,在市区这么多高楼大厦中,除少数超高层建筑外,绝大多数大楼高度均集中在100米左右,如一堵百米高的屏风遮挡着城市视线。也就是说,温州的城市天际线显得有些平缓。

高层建筑百米为主

城市天际线,又称城市轮廓或城市全景,指由城市中的高楼大厦构成的整体结构,或由许多摩天大厦构成的局部景观,具有直观的人文特点、审美特点、标识特点和造型特点。在国内,北京、上海、香港等大都市都具有独特的城市天际线,成为城市的一道风景线。

对于当前温州的城市天际线,市民及业内人士也有着许多看法。爱好摄影的黄先生表示,作为一座山水城市,温州部分早期建设的区域在临近瓯江、山丘的地方分布着许多高楼,并没有保留充足的视觉空间,层次感不足。曾经做过建筑设计工作的吴先生表示,一般来讲,地标建筑高出周围建筑三分之一,城市天际线比较协调,但由于温州高层建筑以接近100米的高度为主,使得温州世贸中心高出周围建筑三分之二,显得尤为突兀。新希望地产温州公司总经理姜孟军表示,不仅是温州,许多城市均存在这样一种现象,即城市天际线存在由大片百米高层住宅组成的较为平缓、缺乏起伏感的线条。

由此,记者对近年来市区出让地块的建筑高度指标进行调查,发现许多地块都存在建筑限高的要求,其中以低于80米、低于100米居多。如去年出让的温州生态园黄屿片A-41地块、滨江商务区01-01-29地块等,建筑限高均为小于或小于等于100米。这就造成温州高楼林立但城市天际线平缓的现象。此外,部分出让指标中不存在建筑高度限制的地块及安置房,建成后也以接近100米的高度居多。此外,温州当前已建成、在建的超高层建筑,分布较为分散,暂未形成集中楼群。

超高建筑成本较大

那么,为何这么多高楼大厦选择不超过100米作为高度呢?

根据我国《民用建筑设计通则》规定:建筑高度超过100米时,不论住宅及公共建筑均为超高层建筑。温州大学建筑工程学院副教授潘安平表示,超高层建筑在建筑规范方面,尤其是消防方面要求非常严格,设备要求更高,包括设置避难层等,将大大增加建筑造价。同时,温州多数平原地区属于软土地基,超高层建筑建设难度较高,成本投入较大。此外,城市部分区域由于机场净空、空中航道、军事管理等原因,对部分区域的建筑高度也做了一定的限制。

一位业内人士表示,由于超高层建筑是一项较为复杂的工程,且以商办建筑为主,非常考验开发商的实力,尤其是经济实力及开发经验。因此,多数开发商从成本、收益的角度出发,热衷于建设高度接近100米的建筑,一些有实力的开发商,从品牌影响力等角度出发,会选择建设超高层建筑。当前温州的少数超高层建筑,均存在较长的建设周期,也有超高层项目迟迟没有启动。

潘安平表示,应对天际线进行整体规划,高层、超高层建筑应集中在城市核心区域,沿河、沿江、沿山应对建筑高度进行控制,形成错落有致、具有层次感的天际线。也有市民表示,除建筑“限高”外,部分区域也可以通过“限低”的方式建设一些超高层建筑,可借城中村改造的契机安排一些高度在150米左右的建筑,以改变当前天际线较平缓的现状。

新建项目开始改变

事实上,我市在城市天际线规划方面已有一些探索。记者从相关机构了解到,在新一轮规划中,就包括对城市天际线的设计,尤其是对沿江、沿绿轴、沿塘河等重点区域的设计,并于关键节点进行控制,做到超高层建筑与敞开空间相结合,收放自如,形成具有层次感、高低错落的天际线。“但由于城市建设不是一蹴而就的,市民想要看到比较完美的城市天际线,还需要一定时间。”一业内人士向记者表示。

近年来我市崛起的几座新城,也已有意识地控制天际线。正在建设中的滨江商务区,正在建设的沿江部分建筑高度相对较低,并于商务区内部规划多座超高层建筑,将来通过瓯江可以看到保留视线空间、具有层次感的天际线。位于市区西部的瓯海新城商务区,同时在建的商务楼也具有不同的高度,建成后也将大大丰富新城的天际线。

市区一些新建楼盘,也开始注重天际线的设计。位于七都板块滨江首府、滨江九里两个项目,就结合了洋房、多层、小高层、高层等多种建筑形态,并于沿江控制建筑高度,依次向内递增,不仅使得楼盘具有低密度区域,也保证了高层住宅的视野。同样位于七都板块的城市综合体项目温州中心,在高度达到288米的同时更注重造型设计,结合七都岛头的独特位置与对岸滨江商务区的天际线相呼应。位于三江商务区的温州立体城,曾提出“打造温州最美天际线”的口号。记者了解到,该项目在设计时就考虑到天际线的打造,住宅高度从沿江的90米至北侧的150米依次递增,使项目整体具有层次感,再加上写字楼、酒店及一些超高层建筑,并结合背后的山体,形成一条具有起伏感的天际线。 本报记者 王而凡 文 摄



关注温州商报楼市周刊官方微信平台“好多房”,更多房情动态资讯,一手掌握。
1. 搜索微信公众账号 wzedhdf
2. 扫一扫二维码

一周引擎

北京 楼市量跌价升

据《北京晨报》报道,9月上旬北京新建纯商品住宅成交2421套,比上月同期下跌37.6%。成交量的下滑,与9月初的小长假和前期供应不足有一定关系,但伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,还有一个重要原因是前期一系列房地产利好政策效应已逐渐出尽,3·30新政之后,北京房地产市场明显升温,7月份到达最高点之后,成交量开始往下走。虽然成交量下滑,但受到豪宅入市带来的结构性价格上涨影响,9月上旬北京新建纯商品住宅成交均价为29180元/平方米,与上月新房成交均价相比上涨8.4%。

上海 楼市供应猛增

上海中原地产研究咨询部数据统计,上周上海新房供应为44.3万平方米,环比增长近40%。成交面积为25.6万平方米,环比减少14.08%。成交均价为27007元/平方米,环比减少12.51%。上周供应再度向上猛冲,超过40万大关,并创出今年单周供应新高。上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦表示,同时从结构来看,刚需项目占据绝对比例。刚需是交易的坚实基础,而从推盘项目来看,房企比较务实,仍配有优惠销售策略,因此在供应的支持下,成交很快会结束调整,反身向上。

杭州 二手房成交量涨价升

据《每日商报》报道,上周杭州主城区共成交二手房857套,环比之前一周上涨了约23%,日均成交122套。在经历了8月末的冲刺后,9月开局较为平淡,第一周二手房成交创下330新政后周成交量的最低值,不过这只是暂时现象,上周成交量就出现了上涨,回升至8月中下旬水平。

在成交价格方面,上周杭州主城区的二手房成交均价为21025.3元/平方米,环比之前一周上涨了约0.32%。在经历了九月第一周的异常低迷后,上周杭州楼市摆脱了小长假等不利因素的干扰,开始恢复到正常行情,二手房成交量出现回涨。

深圳 开发商推盘节奏加快

深圳楼市想借“金九银十”重振雄风,但是,数据显示,9月已经过去一半,深圳二手房成交仍处于6月以来的低位。9月,深圳楼市回温不明显,开发商尝试加快推盘速度,预计下半月将有逾20楼盘入市。据深圳市规划国土委监测数据显示,上周深圳一手住宅成交1001套,成交面积仅为10万平方米,环比基本持平,确认了从九月第一周开始成交量再次下行的趋势。

新房成交均价近3.33万/平方米,环比下降一成多;二手住宅成交量方面,则在连续3周下滑之后有所反弹,但仍然处于6月以来的低位,目前九月前两周的二手住宅成交平均为16万平方米/周的水平,较六七月的成交水平下降了47%。

我市近期追加投放11宗地块

集中在郊县(市),总面积超过150亩

近期我市土地市场进入盘整期,出现多宗优质地块被商家争抢,而有的地块多次挂牌或降价依然无人报价。瑞安、乐清、苍南、文成和永嘉等部分郊县(市)加大土地投放力度,近期加推11宗地块,总面积超过150亩,出起始总价16.58亿元,规划总建筑面积超过29万㎡,其中城镇住宅面积占8成以上。除文成大岙镇上徐村、下徐村地块规划为商服用地外,其余均为城镇住宅和商住用地。

苍南推出6宗地块,包括灵溪镇站南路以北B02-2地块、B02-3地块、B02-4地块、B02-5地块、北B02-8地块和龙港镇黄家蓬片区B16地块等,出让起始总价5600万元,规划建设商品住宅17294㎡。

瑞安安阳近期推出了两宗商住优质地块,即瑞安安阳街道下沙塘村安置留地D-3-1、D-3-2地块和上沙和塘村安置留地二期C1、C2、C3地块,出让面积分别是38亩和43亩,出让起始

价分别是6.617亿元和6.53亿元,楼面起始单价分别9300元/㎡和6600元/㎡;按出让要求,两宗地块的商业面积占总量比例均须控制10%以内。

此外,近期永嘉桥头谷联村地块挂牌上市,总面积21亩,出让起始价1.16亿元,楼面起始单价2433元/㎡。乐清市中心区E-c39-1地块正在挂牌,总用地面积23亩,出让起始价1.513亿元,楼面起始单价2847元/㎡。文成一宗商服地块正在挂牌。 本报记者 谭亚林