

中国县城，拒绝高层住宅

贝壳研究院数据显示，目前全国超100米高层住宅最多的城市为重庆，其30层以上住宅小区2219个，其次为武汉1500个。尽管这些城市高层建筑诞生的一部分原因，来自于地形限制和土地资源紧缺，但仍有越来越多的城市盲目加入“追高”的行列。

即便是在小小的县城住宅市场，高层建筑也普遍成为“洋气”的代表，更好的视野、更现代的装修，越高越有面子。

但正如那句“走出太远而忘记了为什么出发”，楼层盖得越来越高，也会让人们暂时遗忘修建高楼的意义。

“享受城市高度，一览万家灯火，繁华尽在脚下……”

曾经，高层住宅是国人对于繁华都市生活的最直观印象，而现在，这种迷梦到了要醒来的时刻——最先醒来的，或许是那些人口外流、房价失真的小县城们。

前不久，一纸公文落地，让高层住宅瞬间祛魅。3月29日，《关于加强县城绿色低碳建设的通知（征求意见稿）》发布。意见稿表示，将限制县城居住建筑高度，新建住宅以6层为主，居住高度需与消防救援能力相匹配。

除此之外，盲目“追高”带来的消防隐患、光污染、高能耗等一系列问题，正成为县城继人才流失之后再添的一块心病。眼下，告别高层住宅，或许意味着在解开这块心病的同时，县城还将告别“千城一面”，保留更原汁原味的市井街巷，让城市建筑重拾往日的生活温度。

如果说传说中建造计划搁浅的通天塔，代表了人类对天空的崇拜，那么摩天大楼，无疑是现代城市最重要的产物。尤其是正在经历高速城市化的中国，世界前十摩天大楼占据七个之多。

毕竟，在过去的城市现代化发展的逻辑里，摩天大楼优点多多，它们拔地而起，能在很大程度上带动经济发展，也能缓解城市办公、居住空间的压力。北上广深等一线城市，高层住宅便是高房价和稀缺土地资源调和的产物。

不断刷新高度的大楼，让城市的“叠层”越来越多，在这些反复折叠里，高层的建造技艺不断革新，城市人口容量、造富“天花板”不断抬高，有些居民干脆在高楼数量和城市实力之间画上了等号。

在中国城市飞速扩张的几十年里，还有什么比高楼更能凸显雄心壮志呢？

记性好的武汉人应该不会忘记，2010年开工的绿地中心曾经被誉为未来的“中国第一高楼”。几年之间，这栋大厦经历了“增高”，也体验了“迫降”，直到2019年终于停止了“生长”。

绿地中心最初设计高度为606米，到了2012年，建造中的大楼又在计划中增加30米。636米，足以超越四年后将完工的上海中心大厦，成为中国第一、世界第二高楼。

但此后，因为机场净空保护，大楼的高度又降了下去。2017年，民航中南局和湖北监管局要求修到400米出头的大楼停工。而到了2019年10月，有媒体报道，大楼因欠付工程款停工，定格在华中第一高楼。

喜欢“第一高”“超高层”等名头，也牵动了城市居民的向往之心。每个从小城走出来的人，几乎都有过这样的认知：住得越高，等于住得越贵，也就等于住得越好。

于是乎，当高层住宅出现在小县城的时候，趋之若鹜者并不在少数，只是当这些居民兴冲冲地搬进高楼的时候，或许还不会想到，曾经充满人情味的市井邻里生活，从踏进飞速上升的电梯的那一刻就渐行渐远了。

随着人情味一同隐匿的，还有县城的城市原貌。人口密度相对更低的县城，原本具备当地风情的街道聚落，逐渐被高层住宅取代。

对于这一进程，开发商当然具有动力。随着棚改货币化推进，高层住宅商业价值凸显，大城市的拿地空间机会越来越少，把目光瞄准县城变得顺理成章。

县城从平房到高层，折射的便是小城市住居从房子到房产的演变过程。以住为主的年代，房子的意义仅是居住，平房、低层更具舒适性。当房子变成房产，成为商品，开发商出于利益最大化考量，不断推高居住高度，助长高层崇拜。

于是，地图上并不缺地的小县城，也像大都市一样盖满了高楼。只是，这些不断升高的风景，早在暗中标好了价格。

小县城加速复刻“高层城市模型”的行为，在近两年愈演愈烈，在今年被按下暂停键也就在意料之中。

在千城一面的当下，“第一高楼”的吸引力正大幅贬值。国外很多城市，均因妥善维护特色建筑而成就不朽地标。以日本为例，尽管很多城市人口密度大，但在规划时均会为传统风貌保留“自留地”，留下最具代表性的记忆，同时限制容积率高度，阻止城市无序生长。

随着建筑高度升高，建造和维护成本都面临指数级增加，国内大城市也同样开始警惕高层建筑野蛮生长。

此前，住房和城乡建设部发布《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》，明确严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”，一般不得新建500米以上建筑。

据媒体报道，目前国内已有近10座原本规划建设超过500米甚至600米的摩天大楼，把高度下调到了500米以下。

3月29日发布的《关于加强县城绿色低碳建设的通知（征求意见稿）》更是将目标锁定为县城，《通知》指出，目前县城在取得建设新成就的同时，还存在规模无序扩张、布局不合理、密度和强度高、基础设施和公共服务设施能力不足、人居环境质量不高等问题。

对此，全国县城新建住宅以6层为主，6层及以下住宅占比应不低于75%。县城新建住宅最高不超过18层。

有人为此叫好，也有人表示不解：县城真的不配拥有“向往的高楼”吗？

事实上，抛开房价层面原因，县城打造“高层城市模型”，本就有诸多弊端。

首先是消防安全，目前世界上最高的消防云梯能抬升到112米，而我国的消防云梯最高可达到101米，即约35层的高度，但这样的消防云梯造价在2000万元以上，多数县城还无法配备。目前多数城市的消防云梯最高抬升大概50米，即17楼左右。

另一方面，县城本身“地多人少”的事实不可忽略。当开发商成功用高楼把居民集中起来，市场需求势必不断减少，而正在继续兴建的高楼就会变得前途未卜。这几年县城越来越多的烂尾楼就是一个赤裸裸的例子。

以陕西府谷县为例，据此前媒体报道，丰富煤炭资源带来了财富，也催生了小县城的成片高楼。但随着煤炭经济下行，原本源源不断流入固定资产中的投资被拧上了水龙头。仅仅几年，高楼和烂尾楼比邻而立，数十平方公里的新区内人迹罕至，“空城化”严重，一个个高层玻璃、外墙尚未完成，施工队伍却已经不知所踪。

无独有偶，河南南阳也曾因为烂尾楼引来广泛关注。据报道，高峰时期南阳共有三百多个楼盘出现问题，直到2019年，还有上百个楼盘等待处理。

地处人口大省河南，南阳市拥有一千多万人口，在被郑州超越之前，长期占据河南人口第一大市的位置。高速城市化催动农业人口进城，城中村改造推动城市居民换房。

东拼西凑、贷款上车的新市民，望着开发商通逃的背影，卡在了住不进的高楼和回不去的村居之间。

事实上，由于高层成本投入大、建设周期长，如果决定前讨论不充分、仓促上马，很容易导致此后的停工、烂尾，造成社会资源的浪费。建成投入使用后，其运营和维护成本巨大，也存在拆除困难、能耗高、光污染等一系列问题。

甚至有专家担忧，70年后的高楼怎么办？未来的富人会去购买新住宅，开发商也不可能有意愿花费高成本，拆掉这些30~40层的高楼，届时，渐老化的高层住宅卖不动、拆不掉，会不会成为经济条件较差家庭的聚集地？

此外，县城普遍正面临人才流失的压力，大城市的高层附带的是一二线城市资源，盲目在县城扩建高层，不仅无法从根本上吸引人才回流、返乡置业，还可能会加剧住宅空置率提升，当“鬼城”“鬼楼”丛生，县城想要规划转向，便会面临更大难度。

另外，县城的多以小开发商为主，资金

管理能力一般，风控意识不高。它们能不能建好高楼，并提供后续几十年的物业服务，也要打一个问号。

表面上看，此次意见稿替县城城市化进程中的乱象进行了一次“正轨”，更深层来看，其实是赋予了县城重新思考自身定位的契机。

数据统计，2014年至2018年五年间，我国有451个城市“城扩人增”，有87个城市“城扩人走”，有18个城市“城缩人增”，有13个城市“城缩人走”。人口下降的城市中，主要以三四线城市县城为主。

粗放的城市化正成为过去，取而代之的是更精准科学的城市规划。《河北雄安新区规划纲要》就提出，以1万人/平方公里的标准，进行人口密度的控制。

如果按照此标准，103个城市的紧凑程度是在1万人每平方公里以上，还有40个城市的这一标准甚至没有达到0.5万人/平方公里，三沙、双河、图木舒克、阿拉山口、嘉峪关等城市密度更低，一二线城市和县城人口密度差距正逐渐拉大。

大城市有大城的灯红酒绿，小城市有小城的喜怒哀乐，乡村有乡村的酸甜苦辣。熙熙攘攘，纷纷扰扰，县城卡在中间位置，进，可看到城市的繁华热闹；退，可看到农村的慢节奏。

在那些愿意回到县城发展的青年群体眼中，县城最有吸引力的或许是众生百态、人情冷暖，或许是家乡味道和历史记忆，或许是宽广的空间和安逸的生活，但一定不会是和大城市一模一样的高楼大厦。

城市化进程汹涌向前，县城成为乡愁的重要载体。高层住宅走下神坛，摆脱烂尾或空置的宿命，从某种意义上来说，是县城们的幸运。

未来的县城长什么样？意见稿勾勒出轮廓：人口密度应控制在每平方公里0.6万至1万人，县城建成区的建筑总面积与建设用地面积的比值应控制在0.6至0.8。

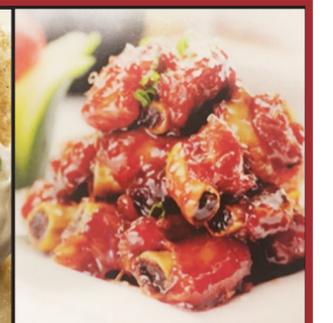
与此同时，县城还应保持山水脉络和自然风貌、保护传承县城历史文化和风貌，保存传统街区整体格局和原有街巷网络，推行“窄马路、密路网、小街区”，打造县城宜人的空间尺度。

如果把目光放在城市规划的角度，与高层建筑匹配的往往是宽街，但众所周知，宽街无闹市，这就意味着高层建筑群不得不牺牲城市人情味。如果按照意见稿打造“窄马路、密路网、小街区”，那么意味着县城的未来方向是错落有致的低层住宅和充满人情味的喧闹窄街。

高层建筑的生长键被按停的一刻，一种更富人情味的生活或许正从其阴影中解脱。一线城市感慨折叠，但县城本不需要折叠，在两千多座中国县城缓缓铺开的画卷里，被焦虑折磨的人们，或许能找到一种梦寐以求的生活。

特色推荐

盐水鸭
素烧鹅
蜜汁糖藕
南京馄饨
红烧狮子头
糖醋排骨
松鼠鱼
蒜椒活鱼
萝卜牛腩
家乡小炒肉
砂锅排骨
三鲜锅巴



南京饭店
NANJING BISTRO



大华府首家淮扬特色餐厅

电话: 703-385-8686 703-352-8686 地址: 11213-C Lee HWY, Fairfax VA 22032

COUPON
10% off
仅限堂食
截止7/31/2021
*优惠券不可叠加使用

6-100

鲜美可口地道的专业粤菜师傅主理

欢迎光临

特色菜系: 本店靠近泰森角购物中心, 5分钟车程

贵妃鸡
北京鸭
XO生蝴蝶
香脆鱼片
金沙龙虾
特色黑椒牛柳
金条鱼球



莲花园

Lotus Garden

电话: 703-255-9888

传真: 703-255-5188

地址: 224 Maple Ave. West, Vienna, VA 22180

大华府唯一的正宗兰州拉面
陕西刀削面美味正宗

