

财经现场

AIJINGXIANCHANG

国内主管部门出台政策,明确各地一般不得新建500米以上建筑——

超高建筑有了硬约束 给“摩天大楼热”降降温

停工数年的苏州中南中心有了新动静——高度由729米降至499米。为何是499米?答案或许就在日前住房和城乡建设部、国家发改委联合发布的《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》(以下简称《通知》)中。

这份《通知》明确,今后“一般不得新建500米以上建筑,新建100米以上建筑应充分论证、集中布局”,同时要求新建高楼要符合“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针,杜绝出现“贪大、媚洋、求怪”等建筑乱象,做到和城市的形神统一。

为何要对超高层建筑进行限制?摩天大楼对城市发展又意味着什么?

多地热衷建“摩天大楼”——中国拥有超过100米的摩天大楼约2000座

曾几何时,拥有摩天大楼是一个城市经济发展的象征,中国多地一度掀起“摩天大楼热”,争先恐后筑起高楼大厦。

如今,中国早已不建摩天大楼。上海有632米的上海中心大厦,是目前中国第一高楼;深圳有592.5米高的平安金融中心;北京有528米高的“中国尊”北京中信大厦;广州有塔身主体高454米的广州新电视塔,被人们亲切地称为“小蛮腰”;厦门有300米高的厦门双子塔,是厦门标志性城市景观之一……不少摩天大楼相继成为各地的地标。在这些城市管理者看来,一座或数座超高层建筑是展示城市形象的亮丽名片,不仅可以集中显示一个城市的经济实力、提高知名度,还能带动资源集聚,形成新的热门商圈。



资料图片

超高层建筑的好处不止于此。超高层建筑有助于提高土地利用效率。大城市特别是超大城市的中心城区,土地资源紧缺,寸土寸金,建筑在向空中发展时,可以通过高度的增加来扩大使用面积。

值得一提的是,开发商、建筑商对超高层建筑也青睐有加。对开发商而言,通常在同一区域内,地标性的超高层建筑售价和租金都比较高,甚至还可以带动该区域房产售价及租金的上涨。对建筑商而言,超高层建筑的设计、建造具有更大难度,拿到项目本身就是实力的证明,顺利完成则将极大地提升其业内知名度。事实上,不论是国际上的一些建筑大奖还是国内的“鲁班奖”,地标性的超高层建筑都是拿奖常客。而近几年世界各地的超高层建筑,多数由中国建筑企业承建。

统计数据显示,截至2020年4月,

超过100米的中国摩天大楼建筑数量为1938座。根据英国高层建筑与城市居住区委员会的排名,全世界最高的20座建筑物有11座位于中国。

超高建筑有了硬约束——多个在建及规划高楼项目降高度,“500米”成红线

拔地而起的一座座高楼,也对城市发展提出了考验。去年9月,住建部在《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的指导意见》中就曾提出,要严格控制超高层建筑建设,严格执行超限高层建筑工程抗震设防审批制度,加强超限高层建筑抗震、消防、节能等管理。此次《通知》进一步明确,要加强城市与建筑风貌管理,坚定文化自信,延续城市文脉,体现城市精神,展现时代风貌,彰显中国特色,并对建筑高度提出了具体要求,指出要“严格限制各地盲目规划建设超高层‘摩天楼’,严格执行超限高层建筑工程抗震设防审批制度,与城市规模、空间尺度相适宜,与消防救援能力相匹配”“中小城市要严格控制新建超高层建筑,县城住宅要以多层为主”。

记者注意到,多地高楼项目已纷纷调整了高度。此前有机构整理在建及规划项目资料显示,“到2020年,在世界十大摩天大楼中,中国或将拥有6座,包括苏州高度超过700米的中南中心。”而在今年4月24日公布的全新规划方案中,苏州中南中心的建设高度从729米降至499米。据悉,苏州中南中心自2014年初开始施工,2015年所有桩基完成施工,此后不久就传出停工消息,直至5年后再一次公布项目规划方案。

不止是苏州中南中心,多座在建或待建建筑都下调了高度。武汉绿地中心由最初规划的超600米降至475米;深圳罗湖华润润贝塔项目从早前公布的830米削减至500米;西安国际丝路中心大厦由501米降至498米,下调3米,刚好低于500米的限制高度;成都天府新区超高层项目主楼超塔建筑高度从2017年公布的677米改为489米……

在中国科学院院士、东南大学教授段进看来,中国城镇化建设的“上半场”已取得巨大成就。同时,建筑风貌乱象、城市文化缺失、千城一面、环境品质不高等问题逐渐显现。城市与建筑风貌管理问题,近年从文化自信的新高度引起了

国家和社会广泛的关注。此次《通知》出台,针对这些问题,进一步明确了管理重点、制度抓手和落实传导机制,为更好地治理城市与建筑风貌迈出了坚实一步。

告别“摩天大楼竞赛”——超高层建筑建设成本高,维护要求高,过度追求易形成浪费

对于今天的中国建筑行业,修建摩天大楼从技术上讲已不是难事,更重要的是考虑是否必要。

清华大学建筑学院教授宋晔皓认为:“中国摩天大楼的数量很多,占到全球总数的很大一部分。住建部应该对修建超高层建筑进行约束。”他表示,“在寸土寸金的区域修建超高层建筑,的确能缓解用地紧张的状况。但对于很多城市与区域而言,其现有土地开发强度并没那么大,是没有必要修建超高层的。企业、政府等相关方往往是出于各自的考量,产生了这种冲动。超高层建筑的建设成本高,运营与维护成本大,但租金、售价的回报却不见得很理想,还要面临着消防安全等不可预知的特殊情况的挑战。”

目前中国的摩天大楼大多为写字楼或酒店。戴德梁行报告显示,2019年中国一线城市写字楼市场空置率攀升,达到近10年最高点,平均在10%左右;二线城市写字楼平均空置率更高,平均在28%左右。

戴德梁行中国区研究部主管魏东表示:“在空置率较高的城市,超高层项目将面临建成后较重的销售或出租压力,一旦发生招商困难引发财政紧缩、前期开发项目时申请的大额贷款无法偿还等现象,投资风险将会愈加大。虽然这些城市的高空置率未必都是由超高层建筑造成的,但不可否认的是,超高层建筑的总体体量巨大,动辄几十万平方米的项目投放市场需要更长时间的消化周期。如果开发商的资金实力难以支撑长期持有,大多数开发商会选择将项目散售,一旦散售,项目品质将会在短期内迅速下降。”

不管是建设成本还是后期维护运营成本,摩天大楼对一个城市的经济发展有着较高要求。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,超高层建筑外表看似靓丽,但居住和办公的性价比最低。首先,公摊太大,使用面积小;其次,超高层建筑维护成本很高,电梯、保温、照明、清洁、物业等费用,要比普通住宅高2倍左右;最后,超高层建筑是“三高”即高消耗、高成本、高碳排的最大来源之一。

此外,多数摩天大楼采用的全玻璃幕墙,容易折射日照,加剧城市热岛效应;消防设施应对摩天大楼的消防需求有技术瓶颈等,还存在一系列问题急需解决。

业内人士指出,一个城市没有雄厚的经济实力,无法建设和运行维护摩天大楼。但过度追求摩天大楼甚至形成一种“竞赛”,则必然带来浪费。随着国家对超高层建筑进行限制,“摩天大楼热”将真正降温下来,有望引导中国城市建筑进入更加理性、务实的阶段。据新华网

黄河明珠 醇香相伴 星巴克乌海首店盛情开业

6月25日,全球备受欢迎的咖啡品牌星巴克正式入驻乌海,为拥有山海沙城独特景观、被誉为黄河明珠的城市注入咖啡活力与热情,将乌海特色与咖啡文化在星巴克第三空间进行融合与呈现,为乌海的都市年轻顾客带来独一无二的星巴克体验,为每一位乌海

顾客与星粉呈现星巴克品牌的独特魅力。

1971年,星巴克在美国西雅图开设了第一家门店,半个世纪以来,星巴克始终追求更高质量的阿拉比卡咖啡豆,通过每一杯优质的咖啡与顾客分享真挚情感,营造独特的星巴克体验。

减资公告

经内蒙古佰邦科技开发有限公司于2020年6月23日召开股东会(出资人)决定:本公司注册资本由2100万元减至770万元。请债权人自接到本公司书面通知书之日起三十日内,未接到通知书的自本

公告之日起四十五日内,有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保,逾期不提出的视为没有提出要求。特此公告!

联系人:李义 联系电话:13171029333

年中行情不再 银行高收益理财“隐身”

继余额宝收益率跌破2%,多银行下调大额存单利率后,银行理财收益率今年年中“翘尾行情”整体也不明显。

记者近日咨询工行、农行、北京银行、招商银行、华夏银行等8家银行网点发现,仅个别银行推出了端午节专属理财产品,不过,业绩比较基准在4%以上,仍高于多数理财产品。

对于未来节日专属理财或“冲时点”的高收益产品是否还可以期待?多位银行理财经理告诉记者,在存款考核红线删除、理财净值化管理转型后,应转换下“坐等”节日专属理财或“冲时点”高收益产品的传统思维。跟随市场行情,平日也可能有业绩比较基准较高的理财,可以随时通过网银、手机银行等渠道关注。理财经理们普遍预计,未来继续降息是大趋势,建议根据家庭资产状况和风险偏好长短错配理财。

端午专属理财行情如何?

仅个别银行推出,业绩比较基准4%左右

“我们推出的端午专属理财,5万起购,业绩比较基准4.5%,期限三年。22日开始销售,今天已经不确定有没有额度了,来网点的话可以在(系统里)看看。”6月23日,北京银行一网点的理财经理向记者介绍,该行本周推出了一款端午专属理财,业绩比较基准比日常同期限理财约高0.1-0.2个百分点。

此外,华夏银行一位理财经理介绍,该行端午专属理财不止一款,其中北京地区发行的一款期限190天的端午专属理财,中低风险,认购门槛1万元,业绩比较基准为4.05%,是当前所有理财产品中利率偏高的。还有一款是新客户专属,139天期,业绩比较基准4.15%,认购门槛20万元。

记者咨询了8家银行网点,这两家是为数不多推出端午节理财的银行。此外,记者在中国理财网以“端午”为关键词搜索,仅有9只近期发行的端午理财产品,其中发行机构以中小银行为主,包括平顶山银行、河北银行、苏州农商行、桂林银行、成都农商行等,多为中低风险等级的固定收益类投资,业绩比较基准在3.85%-4.4%之间。

所谓业绩比较基准,可以视为一只理财产品的历史成绩单。多位受访银行理财经理介绍,2018年资管新规出台后,监管明确要求银行理财净值化管理,不再叫“预期收益率”,能给客户参考的只有历史收益率,而产品到期后实际投资收益有多少就是多少。

实际上,目前收益率超过4%的理财已不多。据多位银行理财经理介绍,在今年三轮降准和央行向市场注入万亿流动性后,利率债收益率走低,加上疫情下国企、城投等融资需求降低,高性价比的资产供给稀缺。虽然临近传统的“年中”时点,理财产品收益整体也没有明显走高,收益高的产品普遍期限也相对长,多在1年以上。

当下大额存单“受宠”? 适合风险偏好较低客户,利率今年已普遍下调

一位国有银行理财经理称,“原来理财很多是固定收益类,多投向存款、债券等债权类资产,风险低;现在权益类产品渐多,投资股票等权益类资产比例不低于80%,碰到市场利率大的波动时,就可能在产品到期时拿不到高收益。”

净值化管理下,客户购买理财更需要有风险自担意识和对利率波动的承受力。

对风险偏好较低的客户来说,银行经理多推荐大额存单。记者了解到,当前大额存单利率普遍下调,以3年期大额存单为例,银行多在3年期定期存款基准利率(2.75%)基础上上浮40%,为3.85%。记者咨询的8家银行中,最低利率为3.57%。

“你说的3年期大额存单收益率4.125%(即在基准利率上浮50%),是去年的事儿了,今年都在降,我们行现在是3.85%,优势是保本保息。”一位股份制银行理财经理介绍。

对于大额存单利率下行,多位银行理财经理解释,一是因为降准,银行资金充足;二是央行今年采取多种措施引导贷款利率逐渐下行,甚至有的存贷款利率出现“倒挂”,为防止资金套利,加上银行为了降低负债成本,存款利率走低。

“我们现在贷款利率才4.35%,要考虑(存款)付息率,存款利率高于这个水平银行就是亏本的。同时银行重视声誉,也不想有风险,现阶段理财或存款产品想给的收益率比贷款还高,那就是风险投资了。”上述国有银行理财经理称。

相比之下,曾一度火热的类存款产品利率,跌势更为明显。以余额宝货币基金为例,截至6月23日,其7日年化收益率跌至1.77%上下。业内人士预计,货币市场基金收益率可能还会在2%以下维持一段时间。

存款利率会否上浮? 未来降息或为大趋势,建议长短错配理财

“做理财看三点,流动性、收益性和风险。其中收益和风险成正比,流动性也会影响收益。像货币基金,短期理财流动性比较好,但收益就会偏低。建议根据家庭资产状况和风险偏好,长短错配理财。预计未来降息仍是大概率,可以配置一些中长期限理财锁定收益。”多位受访理财经理称,如果个人风险承受能力较强,还可以考虑买入一些权益类基金提高收益。

格上财富高级宏观分析师张婷对记者分析称,5月份以来,在经济好转预期上行以及央行货币政策微调的背景下,各项利率有所上行,但仍处于中低位。一些中小银行推出的端午专属理财产品收益略高于平时的理财产品,大概率是为了吸引投资者进行了让利,属于个别节点的个别情况。

张婷表示,今年高息提出金融体系向实体经济让利1.5万亿元,在此环境下,未来存款利率很难上行。为了减少资金套利,引导资金脱虚向实,存款利率的下行也是必然的,这可以降低银行的负债端成本,扩大银行让利空间。“中小银行的揽储能力相对较弱,为吸引存款,通常会选择提升存款利率,但优质的贷款对象又主要集中在大中型银行,这使得中小银行的压力较大。”张婷称。

在普益标准咨询部研究员王晨宇看来,从央行公开市场操作6月15日缩量续作MLF(中期借贷便利)维持利率不变以及6月23日维持7天和14天逆回购利率不变的情况来看,货币政策工具的使用更加灵活谨慎,市场宽松预期有所收敛,预计后续流动性进一步宽松空间有限,叠加经济活动恢复、贷款成本下行环境下企业贷款意愿或加强,对未来越来越多存款利率上行形成一定推动作用。

“综合来看,随着货币政策对实体经济支持力度的持续加强,对贷款利率下行形成一定的推动作用,未来存款利率上浮动力有限,但仍有一定上浮空间。”王晨宇表示。

据《新京报》

Advertisement for Huaxia Bank (华夏银行) featuring a QR code and promotional text: '减单生活在内蒙' (Reduced bills in Inner Mongolia). It details a promotion for users of the bank's credit cards, offering discounts on payments made through the Meituan (美团) app. The promotion runs from June 4th to October 31st, 2020. Key details include: 1. A one-time discount of 20 yuan on payments of 30 yuan or more. 2. A daily discount of 5 to 15 yuan on payments made through the Meituan app. The ad also lists terms and conditions, such as the requirement for users to be active and the limitation of one discount per user per day.