

A 一度是天津的骄傲，现在却是最大烂尾楼！

天津 117 大厦，可以说是高层建筑中的一个传奇。传奇点在于——从开始建设，它就在停工和复工之间反复横跳，而最终的结果，可能还是烂尾了。

曾经包揽各种奖项和世界纪录的 117 大厦，一度是天津人的骄傲，但是现在确是天津最大的烂尾楼。

曾经的设想有多么美好，现实就有多残酷。

2007 年，香港“十大富豪”之一的潘苏通看到了内地地产的商机，以 20.26 亿元与天津海泰控股签订土地收购协议，买下了位于天津市西青区和滨海新区中心的地块。

这一年，这座被命名为高银金融 117 大厦（也叫天津 117 大厦）的工程就热火朝天的开工了。

天津 117 大厦，规划占地面积约 196 万平方米，建筑面积约 233 万平方米，结构高度达到 596.5 米，仅次于 828 米的阿联酋哈利法塔，如建成将成为世界结构第二高楼、中国在建结构第一高楼。单体开挖面积相当于 18 个标准足球场。突破 500 米大关，为世界第 8 座、中国第 5 座超过 500 米的摩天大楼。

在设计方面，为满足结构受力安全要求，大厦的 120 米长桩是国内房建领域最长桩基；为提高整体结构承载力，大厦使用防屈曲支撑，单根重量 210 吨，为国内超高层领域防屈曲钢之最；大厦建筑面积达 84.7 万平方米，为摩天大楼建筑面积世界之最；为提高工程超大体积混凝土施工能力，117 大厦项目一次性浇筑完成 6.5 万立方米大底板混凝土，创民用超高层建筑最大体积底板混凝土世界之最。

此外，117 大厦通道塔 500.61 米的总高度成为全球最高通道塔；597.45 米的单井道运行高度，创造了单井道运行高度世界之最。

天津 117 大厦有三层地下室，局部四层，



香港富豪潘苏通

其中 92 层以下为超甲级国际商务办公楼，93 层以上为超五星级酒店，其中 115 层为空中高级会所，配有空中游泳池；116 层为视野开阔的大型餐厅，117 层为可旋转的特色酒吧和咖啡厅，整体构成了一幢集甲级办公、酒店、旅游观光、精品商业于一体的特大型超高层摩天大楼。

大厦首层面积达到 4200 平方米，向上以 0.88 度的角度逐层缩小至顶层 2100 平方米，采用钢筋混凝土核心筒+巨型框架的结构体系，塔楼顶部为巨大的钻石造型。

大厦整体的外观采用极简主义美学，融合中国传统文化和现代美学，四个立面略带弧度，美观大方，塔楼顶部为巨大的钻石造型。其寓意是四平八稳之意，不仅看上去十分美观舒适，背后的寓意也极其符合中国人的传统。

可以想象，如果这座大厦建成，必将成为天津新的地标建筑。

B 停停修修 12 年，盛名之下命运多舛

创立了松日集团的潘苏通是一位十分成功的香港商人，他的成功之路并不算顺利，中间也经历过很多挫折，在松日集团终于步入正轨、以良好的势头发展之后，他终于成为了一位香港富豪，可以开始做自己喜欢的事业。

他喜欢投资，在经过评估之后，将目光集中在了建筑行业。于是他选择了在天津建立一座 117 层的大楼，并将名字取为“117”大厦，然后请来了知名设计师进行设计。潘苏通也曾经透露已经为 117 大厦投资 400 亿元，预计总投资 780 亿元。

为了尽快得到回报，他在刚建设时就申请了多项专利，其中既包括发明专利又包括新型技术专利，这栋大楼在他心目当中，可以说是前途不可限量。确实，从设计上来看，如果它建造完成，很有可能成为天津甚至国家的标志性建筑之一。

最开始一切都很顺利，可是令人没有想到的是，这栋大楼和他的事业路线一样，经历了重重坎坷。

2008 年——

117 大厦正式开工，花了 4 年建完地下室部分；

2012 年——
开始建设主塔楼，耗时 3 年；
2015 年——

117 大厦实现建筑结构封顶。

然后一切戛然而止，在高楼建造即将进入尾声的时候，开发商却没钱了，停工、复工、烂尾……成了这栋楼永恒的话题。

在基本上停工一年以后，2016 年中国信达和信风投资认缴出资 90 亿元，计划在 2019 年完成 117 大厦的建设。

好景不长，好不容易复工的 117 大厦，在 2018 年后，再次处于停工状态，除了每隔几个月加装几块玻璃，毫无进展。

因此，中国信达一纸诉状把高银地告上了法庭，申请财产保全，讨要本金 15 亿元及利息、罚息、复利及违约金等。

转眼 13 年过去了，这座世界结构第二高、中国结构第一高的摩天大楼还没有完工，多年来无人接盘，盛名之下是多舛的命运。

C 没有完工的 117 大厦，注定成为一个遗憾

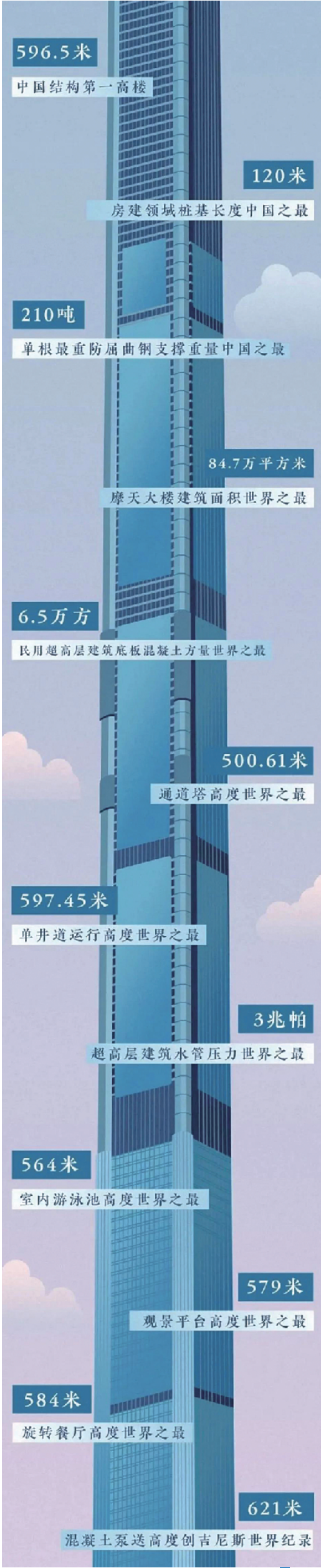
到目前为止，这座高达 500 多米的大楼，并没有任何新的进展。

潘苏通现在也不再像当初那样高调，关于这栋楼的后续问题，他没有再提起过。这位香港富豪投资了 400 亿元，想要打造中国第一高楼，却在中途遇到了问题，以至于 13 年过去了都没能完成，使得 117 大厦成为了现如今最大的烂尾楼。

相信他虽然不提，但是心中也一定是难过的，毕竟这栋楼是他付出了很多心血、真心

想要完成的一项工程。后来他没有再提及过这座大楼，或许是被之前资金链的断裂所影响，担心继续投钱会耽误自己的生意，又或许是这座大楼成为了他心中投资的一个黑历史，所以他不愿意再去回忆了。

无论如何这栋楼的烂尾也成为了十分可惜的一件事，如果当初它建成，那么必然在很长一段时间内都难以被模仿和超越，不仅会带动周边经济的发展，也能带动旅游行业的发展。



天津 117 大厦高度解释

狂砸 400 亿
包揽 12 项世界纪录

天津 117 大厦成为世界最高“烂尾楼”

建造摩天大楼困难 改建改造更加困难



117大厦效果图

7 月 6 日，国家发改委发布《关于加强基础设施建设项目管理

确保工程安全质量的通知》（以下简称《通知》）要求，把超大体量公众建筑、超高层建筑和重点地段建筑作为城市重大建筑项目管理。其中，对 100 米以上建筑应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；严格限制新建 250 米以上建筑，确需建设的，要结合消防等专题论证进行建筑方案审查，并报住房城乡建设部备案；不得新建 500 米以上超高层建筑。

其实，这不是权威部门第一次发布摩天大楼“限高令”了。

2020 年 4 月 30 日，住建部、国家发改委联合发文，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。

此前还是“一般不得新建”，这次变成“不得新建”，体现出政策的日益加码，不留空间。

在天津就有一个非常“神奇”的“在建”项目——天津 117 大厦。它不像长沙 838 米的“世界第一高楼”早已被叫停，而是过去了十多年，当地人还在期盼着它能复工。



烂尾中的 117 大厦

（本版图片来自于人民网等网络）

如果其真的能够成为像东方明珠那样的标志性建筑，那一定会吸引很多外国游客，将中国的建筑美学发扬传递到国外。

可惜这个世界上没有如果，这座至今没有完工的大楼，注定成为一个遗憾。

有意思的是，欠下 15 亿元的潘苏通，据

2020 年胡润全球房地产富豪榜显示，身价仍高达 200 亿元，还在香港买下了价值 25 亿元的豪宅。

也有人猜测开发商正是看到了继续建设 117 大厦要投入的巨额资金，才及时止损。

D 建造摩天大楼难，改建改造更加难

国际上有“摩天大楼诅咒”之说，摩天大楼蜂拥而上之际，恰是经济最繁荣之时，但随着摩天大楼落成，经济往往开始步入衰落。

事实上，摩天大楼往往在货币相对宽松期蜂拥而出，利用市场资金充裕、利率较低的特点大行建设之能事。

然而，经济不会一直繁荣，货币不会一直宽松，市场不会一直向上。一旦出现逆转，摩天大楼很容易陷入资金链困局，轻则削减预算，重则烂尾。

毕竟，不同于一般建筑，摩天大楼建设周期长、成本高昂，烂尾的不在少数。

此外，摩天大楼还存在拆建改造困难的问

题。由于摩天大楼容积率爆表、造价高昂，等到建筑老化之后，不仅改造费用高企，拆迁的可能性也微乎其微。

这两年，舆论热议的高层建筑会不会沦为城市新“贫民窟”，并非没有道理。

今年 5 月 25 日，住建部等十五部门印发《关于加强县城绿色低碳建设的意见》，提出控制县城建设密度和强度，县城新建住宅以 6 层为主，新建住宅最高不超过 18 层。

基于以上种种因素，叫停摩天大楼热，无疑是未雨绸缪之举。

（据预制建筑网等）

■ 律师观点

烂尾楼怎么处理？

1、弄清房屋产权归属。要经过合法的法律咨询，确定自己的产权归属。购房者应到工商行政部门，查询商品房开发企业是否依照法定程序进行了刊出；如已合法刊出，购房者可凭工商部门出具的开发商合法刊出证明，以及商品房销售合同原件、个人身份证等材料，到房管部分请求处理房产证。

2、联合交涉维权。如果所购买的楼盘仅仅存在“烂尾”可能，能够试着给开发商一点时间，如果其能在短时间内筹集到资金，完结后续工程，购房者的损失便可降到最少。若是开发商因为资不抵债而破产，遭遇“烂尾”危机，则不可将房子退给开发商。因为退房以后，购房者拿不到购房款，只能拿到收据或欠条。购房者和开发商之间的关系，将由买卖关系变为债权债务关系。

假如开发商最后因资不抵债，不得不宣布破产，其资产会被法院拍卖，而根据破产法清偿先后的规定，消费者比一般债主更容易得到开发商的补偿款。若决定要申诉时，业主也必须联合维权。