



伍道景志 | 金地·玖峯汇

美学匠心，至臻典藏

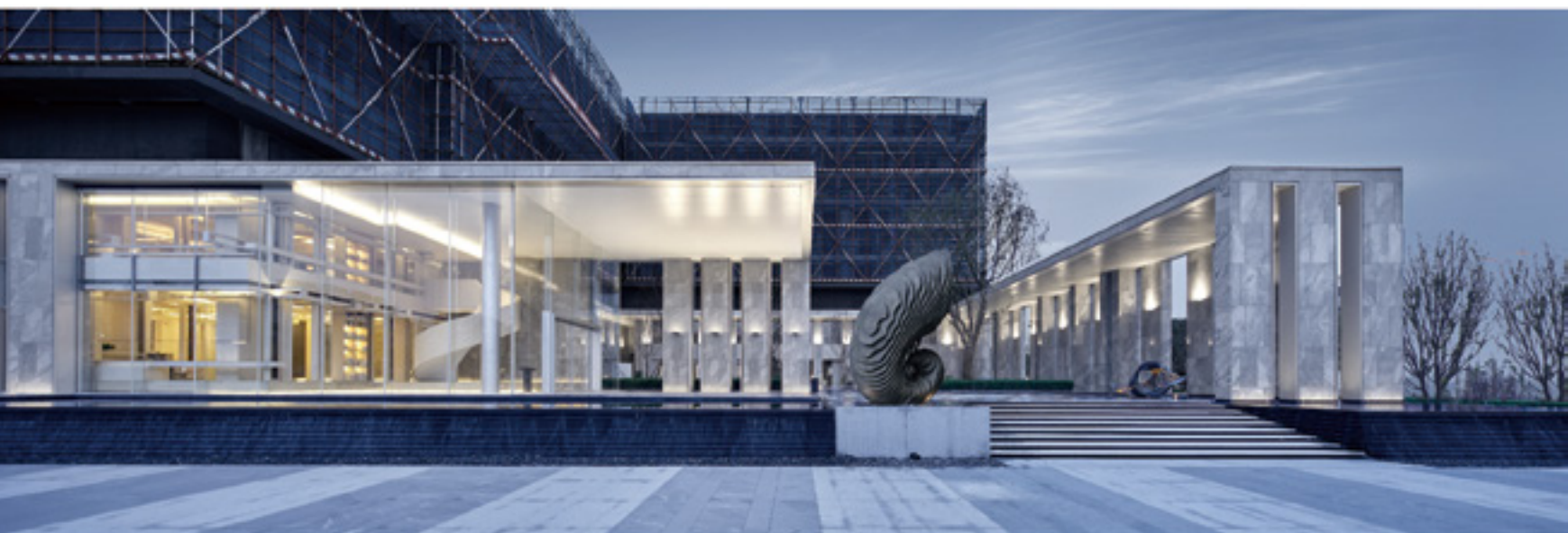
金地·玖峯汇是继“大运河府”之后，金地集团联手伍道国际又一次高端探索。
金地·玖峯汇主力产品为极富创新力的金地三叠墅，是城市意义上首个金融墅产品。在建筑规划和设计上以伦敦的金融家住宅塔桥壹号为创意源流；在景观设计上以MOMA美学为指导，时间的容器以博物馆的标准造房子——这是金融家的收藏气度，玉带金融、大业主基调等景观细节，包括室内独角灵犀等等，无不体现设计师追求极致的匠心情怀，致在打造钱塘江畔藏星级私家园区。



公共关系联络：4008-893-892
官网：www.wd-dg.com

上海地址：上海长宁区新华路668号
电话：86-21-52288871

杭州地址：杭州滨江区江汉路1785号
电话：86-571-86057111



Sept.-Oct.2018
2018 9-10双月刊

029 期

CONTENTS

目录

042

地产名人堂：弘阳 曾焕沙
Estate Hall of Fame : Zeng huan sha

045

百家之言
Opinions

046

地产线 - 索
Introduction

专题

Feature

现代办公建筑

Modern office buildings

052

宁波前洋 E 商小镇
NINGBO QIANYANG BUSINESS TOWN
非典型性地标建筑

064

临平西子国际
XIZI INTERNATIONAL CENTER
现代国际科研塔 天空之城会客厅

072

BALTYK 办公大楼
BALTYK
变化多端的现代美学建筑塔

080

美洲大道 1500
AMERICAS 1500
墨西哥西部首座绿色建筑

088

寻美·设计下的中国
Design in China



| 宁波前洋 E 商小镇 |



| 临平西子国际 |



| 美洲大道 1500 |

现代国际科研塔 天空之城会客厅
临平西子国际
XIZI INTERNATIONAL CENTER

工程档案

项目地址：浙江·杭州
开 发 商：西子联合控股有限公司
建筑设计：GOA 大象设计
占地面积：26,982 平方米
建筑面积：143,700 平方米
容积率：3.48
绿地率：21.15%
建筑摄影：冷城摄影工作室





临平西子国际，鼎立杭州临平新城 CBD 核心，以 190 米临平地标高度、360° 全景办公尺度，PM2.5 监测净化及智能访客系统等尖端科技，打造杭城高端商务形象名片。以定制杭州东部中心企业总部基地的博大气魄，以战略及商务地标综合体的恢弘气度，开启临平新城商务未来。

区位背景 | 新城核心，滨水地段

项目坐落于杭州地铁一号线临平站和南苑站之间，地处杭州临平新城核心地段，紧邻规划中的沿河公园，具有优秀的景观资源。基地位于南北干道迎宾路中段，距余杭高铁站仅 2.5 公里，是城市交通与发展规划轴线交汇的重要节点。以地铁临平站西侧的大型商业综合体购物中心及商业整体规划为契机，打造一个具有现代感的时尚的商业街，以王家墩港滨水休闲系统为纽带，完善新城的慢生活系统。

项目定位 | 一站式国际都会平台

临平西子国际作为商务综合体，沿袭全球一线都市商务模式，以白金级写字楼为主题，涵盖顶级中心旺铺等醇熟商务配套，五星级酒店、银行、银泰城等多重高端业态环绕周边，成为

一站式国际都会平台。其中写字楼定位为杭州东部中心企业总部基地。

设计理念 | 地标之筑，动态上升

理念定位

临平西子国际超高层综合体地处杭州市临平副城核心区，因此打造城市地标的愿景被融入到本项目的设计之中。

理念表现

项目设计从塑造城市地标形象出发，关注与城市环境的联系，使自身成为南北贯通的商业轴线上的重要节点。高层建筑群形成动态上升的城市天际线，在界定城市空间的同时，藉由顶部的观光大厅形成风格鲜明的城市地标形象。

设计挑战

设计的一大难点源于：超高层建筑的巨大体量将设计中的矛盾放大。首先，建筑的形象、布局策略会对周边区域的城市

生活产生直接影响；其次，从方案到落地的过程相对漫长，多方参与需协调的实际问题较繁杂；第三，超常规的尺度会影响人的感知，设计需确保建筑材料和工艺的选择能够在真实环境中经得起审视。

建筑的最大亮点在于电梯试验塔与多项功能的结合，这也是设计需要解决的另一大难点。基于试验塔功能的特殊性，如何通过设计建立起人们对这座建筑的心理认同感成为项目需要解决的首要问题，是设计的起点。

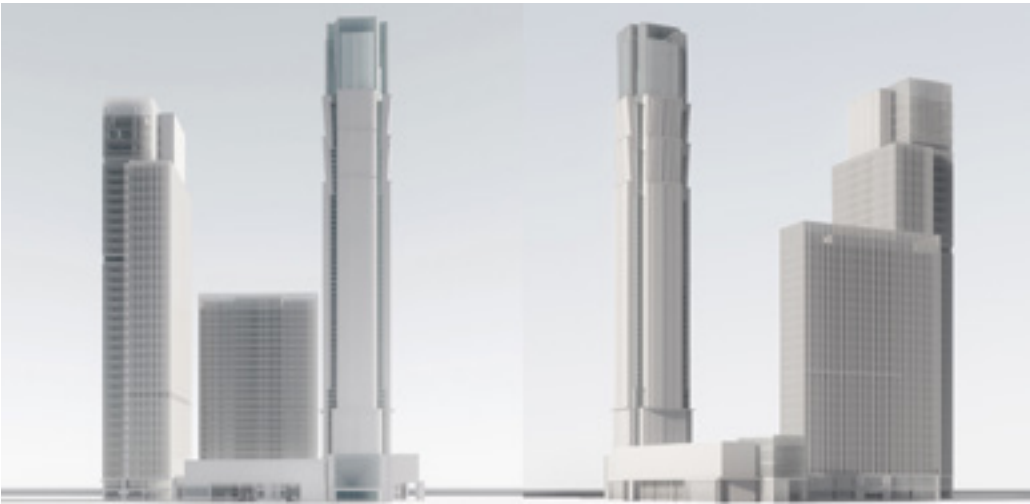
给这座作为城市地标的科研试验塔，营造出城市民众的归属感——设计从这一概念出发展开内外空间的设计，通过预留塔顶的“空中全景客厅”，以打造余杭区规划展示馆。

尊重城市关系是项目规划遵循的一大原则；另外，项目还运用了交通引导开发（TOD）理念，以对城市的公共交通、区域的商业氛围产生有益的影响。





| 总平面图



| 城市界面模拟

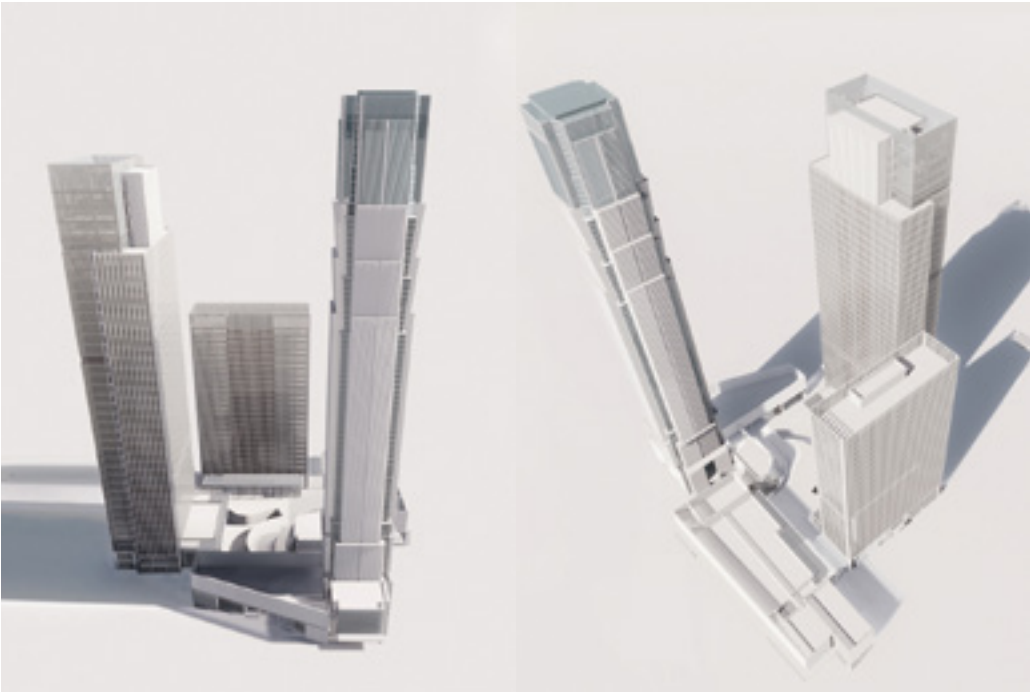
楼体规划 | 连续界面，丰富天际线

项目位于迎宾路与翁梅路的交叉口，地块东、南、北三侧均构成重要的城市界面。综合体由三栋超高层塔楼组成，总建筑面积达 1437 万平方米。其中最高的一座为西子集团电梯试验塔，高度达 200 米，另外两座办公大楼分别高 170 米、100 米。三幢高层建筑的体量由板及点逐渐升高，渐次抬升的塔高构建起层次丰富的天际线，也形成富有魅力的城市景观。

基于对城市整体性的尊重，200 米试验塔被设置在基地西北角，使建筑面向城市的主要界面展现出更好的连续性。同时，设计摒除了孤立、压迫性的塔楼形态，使综合体以平实的整体形象融合于周边环境。

动线规划 | 空间联通，活力氛围

基地四周存在明显的环境差异，如何提供针对性的城市策略是设计关注的重点之一。基地东、南两侧紧邻城市干道，塔楼的布局塑造出均衡的城市形象；北侧设计主动将规划中的地铁与商业街纳入考量，后者的大量人流未来将由天桥引向基地内部，实现综合体与周边区域有机融合。西侧开放式街区是对基地西面回迁安置区的积极回应，项目在设计中重视该区域的生活氛围和商业需求，希望营造出一片氛围融洽的步行城市空间。



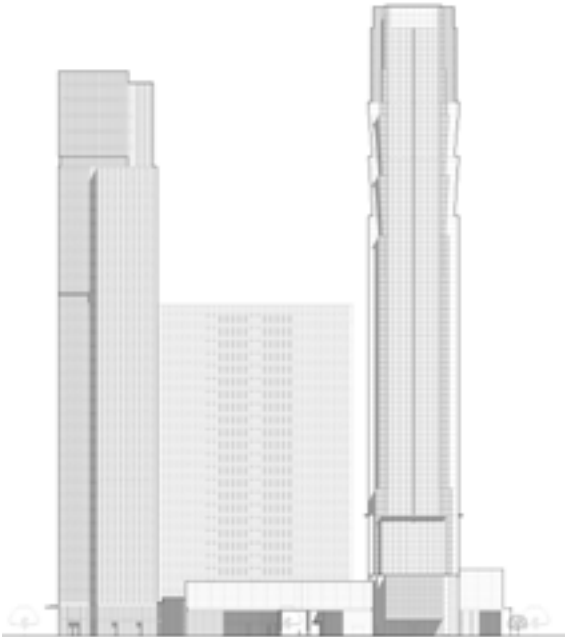
| 体量及形态模拟



三幢高层建筑交错布局，构成一条贯通南北的轴线并与商业街动线串联，在用地中央形成一个具有活力的商业节点。商业街在次干道交叉口处、翁梅路以及沿河区域三个方向引入步行人流，并且在不同入口进行了差异化的形象设计。

裙房提供了商业和生活配套，同时也在用地中央形成了舒适的步行空间，架空连廊、下沉广场和多个次入口的交叉作用，使其形成一个全天候的立体商业街区。不仅连通了内、外城市空间，也创造出富有活力的场所氛围。

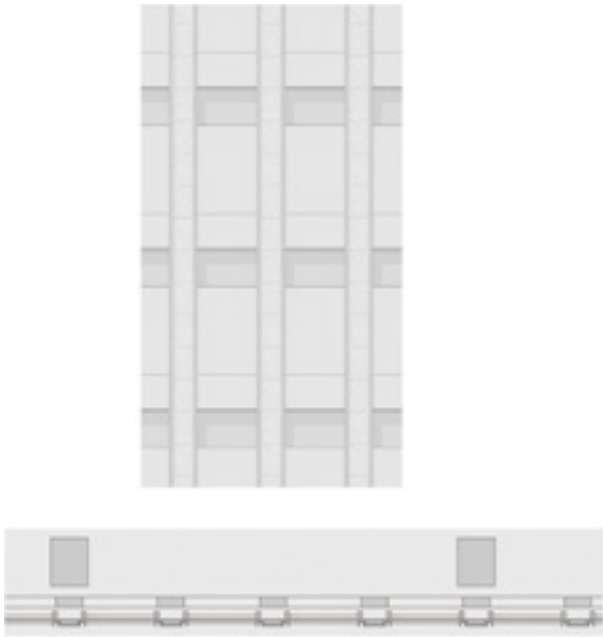




| 北立面图



| 办公楼玻璃幕墙详图



立面特点 | 精工品质，现代风范

建筑立面运用了现代主义风格，简洁时尚，十分大气，采用铝板与石材相结合的立面材料，体现丰富的层次感和质感。立面设计充分结合了临平当地的气候、日照等自然条件，建筑师驻扎现场多次打样推敲色彩、材质的工作方式确保了设计效果的精确呈现。

商业建筑在线性连续的平面构图基础上，体块做些适当的凹进突出，悬挑退让，并赋予体块不同的材质肌理，形成丰富的商业视觉效果。沿商业步行流线设玻璃顶棚，形成室外灰空间。建筑外墙材料采用干挂花岗岩和铝合金幕墙结合的做

法，整个建筑群侧重体现新颖现代的性格特征，符合临平新城的整体形象要求。

顶层视野 | “城市会客厅”

置身建筑顶层，临平新城的繁华景象尽收眼底，作为杭州临平最具魅力的地标建筑，临平西子试验塔顶层的空中大厅已成为当地的“城市会客厅”，而东北塔楼顶层目前是临平城市规划展览馆接待中心所在处。

科技系统 | 高端智能商务形象

临平西子国际于引入高端智能访客系统，实现电子化、数字化、人防与技防相结合。写字楼设置速通门、门禁和梯控。写字楼建立访客系统（采用人工授权和自主访问结合的形式）。

临平西子国际配备12部高端商务专用电梯，人货分流，高区速度达3.5米/秒。临平进入高速商务时代。酒店式前台接待大堂，99米奢适层高，媲美五星酒店，企业形象名片。临平西子国际共配备1200个车位，数量远超同区域其他写字楼。全车库配置国内智能泊车寻车系统，开启临平全智能车库时代。



余杭区规划展示馆 | 感受余杭发展脉络

全新打造的余杭区规划展示馆位于临平西子国际大厦36-38层，建筑面积2979.32平方米，布展面积约2600平方米。硕大的落地窗外将整个临平城是一览无余，尽收眼底。在这里可以感受余杭经济社会发展脉络，体验余杭人文内涵，感悟余杭的过去与未来……

结语

在当代中国城市化急速发展的背景下，副城作为大型城市的功能疏解及外延空间，其城市建筑往往担负着完善新城功能和提升区域形象号召力的双重使命，基于这一理念，杭州临平西子国际的创作，无疑为临平当地以及其他同类项目提供了十分有益的示范。