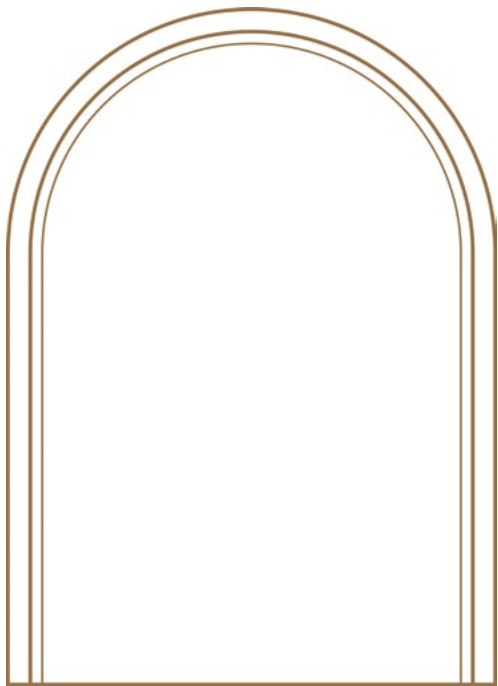


北京壹号院 ONE SINO PARK
昔日地王 当下楼王

2016 过半，北京商品房成交榜单纷纷揭晓，开盘仅两个月的北京壹号院以均价 160104 元，均价排名第一，网签额也达到 9.86 亿，如果算上未网签数据，实际的销售金额更为惊艳。如此耀眼成绩还是在主力销售标准层，开盘仅仅两个月的前提下完成的，不仅如此，北京壹号院实际的最高成交单价已经接近 30 万，超过此前汤臣一品保持的单价 26.9 万的记录，而做为中国首席豪宅，北京壹号院再一次用数据向市场证明其绝对的实力。此前，北京壹号院曾高调亮相，霸气震撼业内外，神秘感也吊足了公众胃口，在没有样板间，没有示范区，也没有推广的情况下，就成单数笔。与生俱来的尊贵血统和市场号召力，让它成为市场关注的焦点。



工程档案				
项目地址：北京朝阳农展馆北路 8 号	开发商：北京融创恒裕地产有限公司	投资者：融创集团	建筑设计：GOA 大象设计	园林设计：香港贝尔高林
空间设计：王大君、李玮琨、梁景华	占地面积：28200 平方米	建筑面积：59200 平方米	容积率：2.10	绿化率：30%
均 价：170000 元 / 平方米				





伦敦 One Hyde Park



纽约 432 Park Avenue



香港 Opus HongKong

不可复制的稀缺地段资源

绝版“地王”，天生顶豪范儿。2013年9月4日，融创以21亿元、配建27.8万平米医院面积在地产列强围剿中拿下了北京农展馆北路8号住宅地块，折合的楼面价在7.3万元/平米，创下当年北京单价地王，就是如今的北京壹号院项目地块。彼时，融创掌舵者孙宏斌显得特别淡定，“北京7万拿地不贵，反而是便宜了”，引得外界一片唏嘘。

的确，北京融创壹号院的地块紧邻东三环农展馆，更有京都“龙眼”宝地之说，是新中国的十大建筑之一，也理所当然的独占“亚洲第一城市绿肺”北京朝阳公园288公顷生态绿地、68公顷水系，独享53000平米大湖水岸景色，以及唯一的城市高尔夫球俱乐部—朝阳高尔夫俱乐部的所在地，这里也是中国最早最成熟的北京CBD，是北京三大使馆区的所在地，地均产值约在143.6亿元，为北京市中心城区的15倍，居全国之首，成为世界性商务贸易平台。作为北京最具保值、增值、最具成长力的涨停板，溢价空间无限。

高起点也将注定了其在国际顶豪的出身，事实上的绝版地块，虽然还未见其形，却已然使北京壹号院大热于北京的顶豪阶层，稀缺价值与升值潜力，比肩美国纽约的ONE57、英国伦敦的海德公园一号及香港傲璇等国际顶豪，与生俱来的高贵成为不可复制的唯一。

面对如此重要的一块地，孙宏斌当然意识到她对融创整个集团品牌的重要性，她将是融创事业塔尖的一颗明珠，也将是孙宏斌个人建筑理想的实现。众多一流的建筑师或主动或被邀请参与到了初期的概念设计，最终融创选择了GOA大象设计的总建筑师—陆皓。陆皓在高端住宅和酒店领域有着耀眼的业绩，而这块独一无二的宝无疑也激起了他强烈的兴趣和设计欲望。刚踏下从加拿大归国的飞机，陆皓第一时间便奔赴项目所在地，沿着基地反复徜徉，身边的都市景观和难得的大湖景象令他印象深刻。那么在他看来，就如同一个名门闺秀的养成，理所当然的她必须优雅、端庄、毫无破绽。于是，在整体规划上，基于多层的限高来做足容积率，让入住的每一户人家都能获得良好的朝向与景观，这也是他第一位要考虑。最终，结合东西、南北两条轴线，紧凑地布置以四栋板式住宅和两栋点状办公，形成均衡而有序的规划布局。



匠心精神精雕细琢

北京壹号院作为融创中国献给世界一线城市的理想工程，一直以世界新中心——北京应该特有的国际居住特质来量身定制，可以说它弥补了北京国际居住方面的不足，更是对世界国际顶豪新名录的刷新。6 栋曲线穹顶建筑，探索国际都会居住美学，致力于打造表里如一、内外兼修的高品质精细居家生活和豪宅体验，成就奢华居住的梦想。顶层上跃户型，利用曲线穹顶的设计，搭建出一层阁楼，并设计了 200 多平米的顶跃露台；一层户型则设计有私密地下空间，以满足当代住宅舒适性、艺术性、交往性与私密性的需求。

为了不动声色地贴合这座城市的文脉，坦诚大方地呈现先锋又不展露尖锐；同时持重地与城中建筑文化合鸣，跃然而出成为动人的音符。这其间的平衡，该如何达到？

陆皓带领的 GOA 大象设计团队进行了严谨的设计推敲，在追求精致、时尚、贵重的现代感的同时，细致地斟酌色调、细节、材料上与城市风貌的契合度，以及高端客户对顶级豪宅的感性需求：以玻璃、石材幕墙与拱形金属屋面的虚实结合，形成端庄的三段式建筑立面。

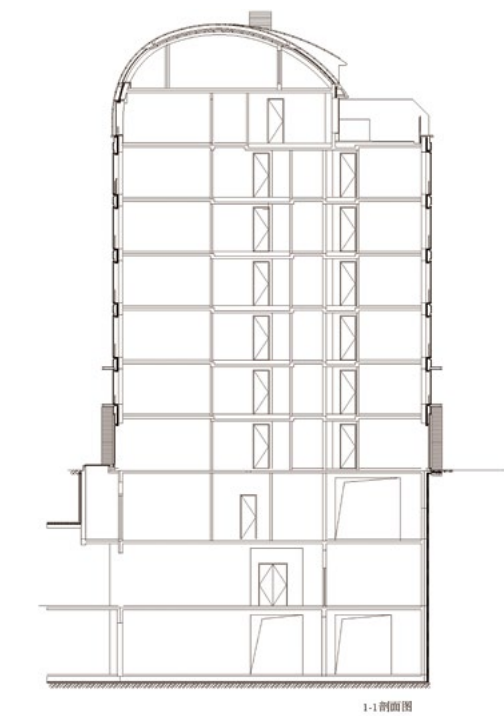
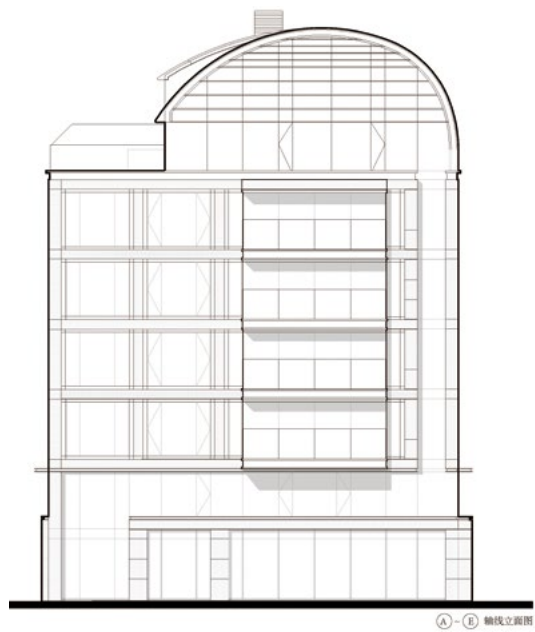


全球唯一的湖岸水晶宫

这对营造团队而言也是一个巨大的挑战，既要方方面面做到超高标准打造经典，又要有所突破和创新，成就独一无二真正顶级的“ONE SINO PARK”，决策在谨慎和突破之间纠结。事实再一次证明孙宏斌看人的精准眼光，陆皓对穹顶的坚持为项目的成功赢得了至关重要的“独一无二”。这个穹顶从建筑材质的选择，到木皮、石材及不锈钢的细节收边，再到空间设计，色调搭配，都是经过上百次的实验才呈现出来的，正如著名设计师理查德·罗杰斯亲自设计的海德公园一号，其钻石形外观和“玻璃+钢结构”外墙已被奉为经典，这个位于东方，在以一流娴熟工艺和苛刻指标金工打造的水晶宫，也即将成为经典。这一具有很强辨识度的建筑形象，后来也成为北京壹号 LOGO 的思路来源。

北京壹号院“顶层”的意义，还不只在于此。受限于项目地块 24 层的限高、均衡的布局、整饬的建筑形态，设计团队随即便意识到“屋顶”，很有机会将成为提升总体建筑设计的核心要点，带来多个层面的提升：雕塑建筑的独特性；利用视野绝佳的高度，将顶部空间塑造出顶级豪宅的气质，营造顶部复式户型无可复制的、震撼人心的生活场景，同时让它与标准层户型的定位自然地区分开来。经过多个方案的提出和比较，最终呈现在人们面前的，是这样一个方案与空间：选择弧形的不规则穹顶屋面，最大程度地提升可用层高；室内空间结合弧形屋面、玻璃幕墙天窗，以从外而内的通透感契合“水晶宫”一般的建筑意境；而在建筑室内，伴随着屋顶和墙界限的消失，顶棚和墙面优雅地延展开来，浑然一体的独特弧形空间出现了。设计同时在玻璃幕墙式住宅和大平层官邸的成熟理念基础上进行了大胆创新升级，外立面采用全玻璃幕墙，可以将后期景观视野和采光通透做到最大化，全玻璃幕墙独揽 53000 平米湖岸景色。使用了超过 80 套玻璃幕墙模切割打磨，使用的是双层双银 LOW-E 中空暖边玻璃。屋顶则采用曲线穹顶设计，使用了大型公建如国家大剧院的直立锁边工艺，建造成本非常高，项目拱形 LOGO 的设计理念也来源于此。在使馆区有高度限制的情况下，将空间和高度最大化使用，俨然已成为一座“奢侈艺术品”。

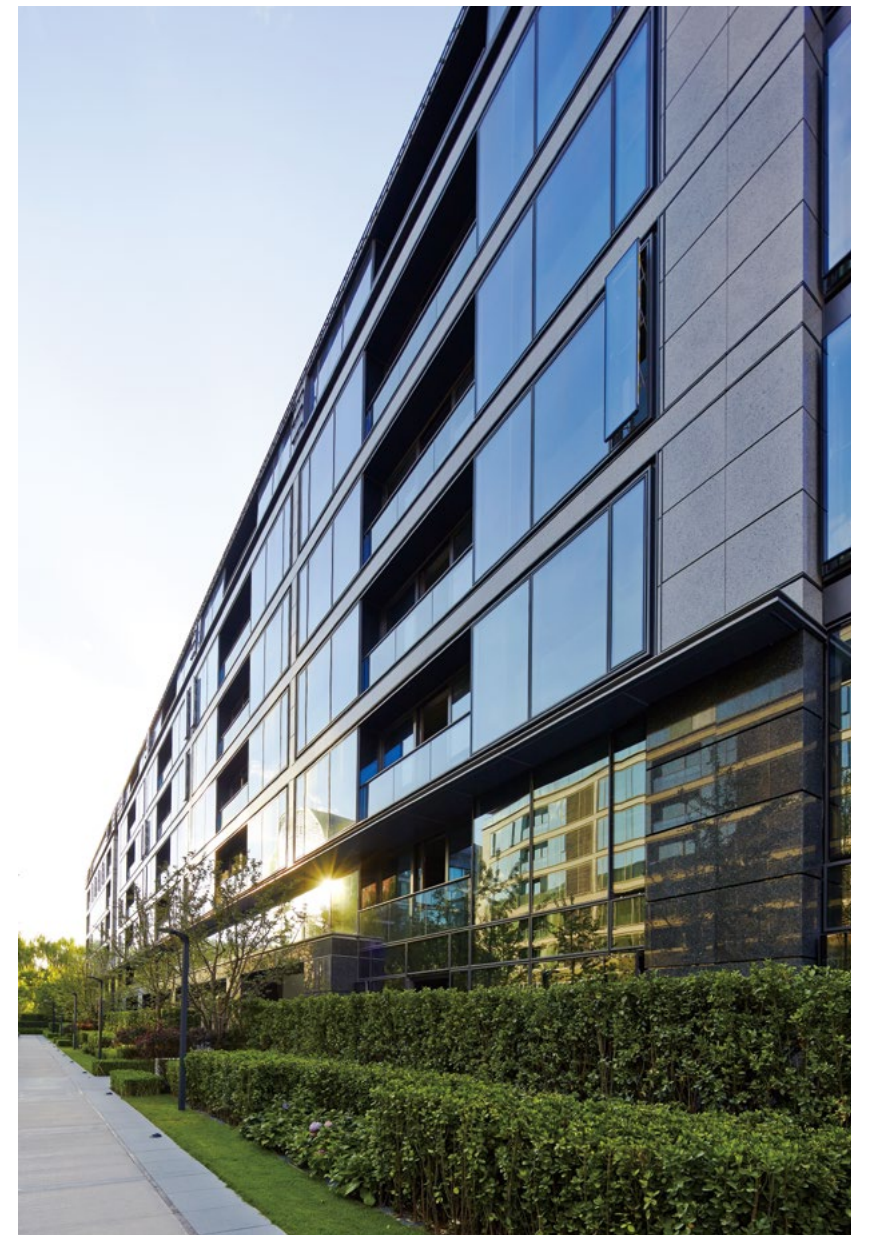


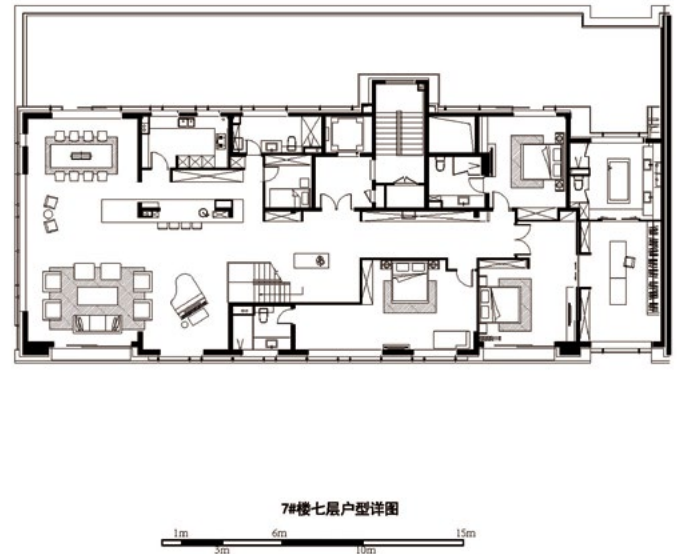


(49)~(1) 轴线立面图



建筑色调上, 放弃以往高端住宅常用的暖色系石材, 采用浅灰色石材、蓝灰色玻璃及灰色金属瓦, 兼顾住宅与办公的协调统一, 同时呼应着传统北京城宁静致远的灰色调。这恰如其分的灰调子, 并非信手拈来。立面设计之初, 设计团队确定的方案是大面积的广泛使用法国石材城堡灰, 再选择与城堡灰搭配的基座石材、金属型材铝板和玻璃, 并制作样板墙立于室外, 以持续观察它在北京的气候环境中会实际呈现出什么样的性能与效果, 同时不断地与石材供货商的成品进行比对。当发现效果离理想中的状态尚有距离, 设计师与业主决定放弃那些已经从法国运到上海加工的石材, 转而使用伊朗石材“蓝眼睛”, 同时相应地调整其他部分的材料。





景观则由陆皓的朋友，香港贝尔高林的许大绚亲自执笔，独创“景观艺廊”，以礼序之道领悟空间艺术，也将北京壹号院带入视野之中。独有的穹顶建筑，赋予了主人开放式的生活空间及挑空的视觉拉伸，并且自然实现主人与空间之间的视觉互动，人与穹顶、与景观会形成一个 coalesce 的观念，让居于此处的主人奢享“景随人移，穹顶随景转”的独特景致。



实景样板间最大的设计亮点是将外部世界融入内部。6.7 米的挑高、楼中楼的空间形式，以一个贴近居住者“家”的设计概念为源头展开，是空间设计师王大君有意而为之的手法。他解释道：“比起奢华富丽的装潢，这次是采用较舒适大气的现代风格，加以配合建筑本身的落地窗形式，更添加生活感”。





贵于匠心，设计体现溢价

从开始设计到样板房开放，历经三年时间，在当下的建造环境里，这自然是一种“奢侈”，得益于这份奢侈，GOA 大象设计团队在用理性与情怀细细地打磨着所有的细节与工艺，将这些楼栋与空间，摩挲出完善、精致与温润，最受瞩目的弧形屋面，由于其截面不是一个简单的半圆，而是一条螺旋曲线，若采用传统的钢筋混凝土结构则无法完美呈现曲线效果，而工业加工预制件则可以达到设计的要求，于是团队最终选择了钢结构金属屋面系统，建筑师经过和金属屋面公司的讨论、声学专家的计算，运用了多种手段来满足住宅的保温、防水、隔汽、隔音需求，整个屋面厚度达到 630mm（不含吊顶厚度），共有 15 个构造层次。同时，除了从构造、工艺上提高本项目的节能效果，顶层户型还结合露台、屋顶庭院，以更好地改善户内通风状况，不难猜到，开放式的石材幕墙是为了保证实际使用的效果，避免密封胶对石材表面的污染。这一做法并不简单，需要在石材后再衬一层铝板，以保护幕墙钢架，这样一来，铝板和石材间的空间既能防水又有散热保温节能的效果。而在住宅内部，精心设计的 50 多个户型，不但让每一分土地和高度都得到有效利用，也让每一个入住的家庭都能够享受到美好的光线和视野，获得美妙的空间感受。

如此种种，不一而足。

所谓匠心，本意都在于尊重、投入，以全然的坦诚将一个思路、一种做法（工艺）做到极致，不囿于“物”，但又是最大程度地去拥抱当代的技术、生活、材料与文化，以发挥“物”的性能与可能，由真至善，臻于化境，成就大美。因此不妨说，北京壹号之“贵”，正是贵于匠心。

