



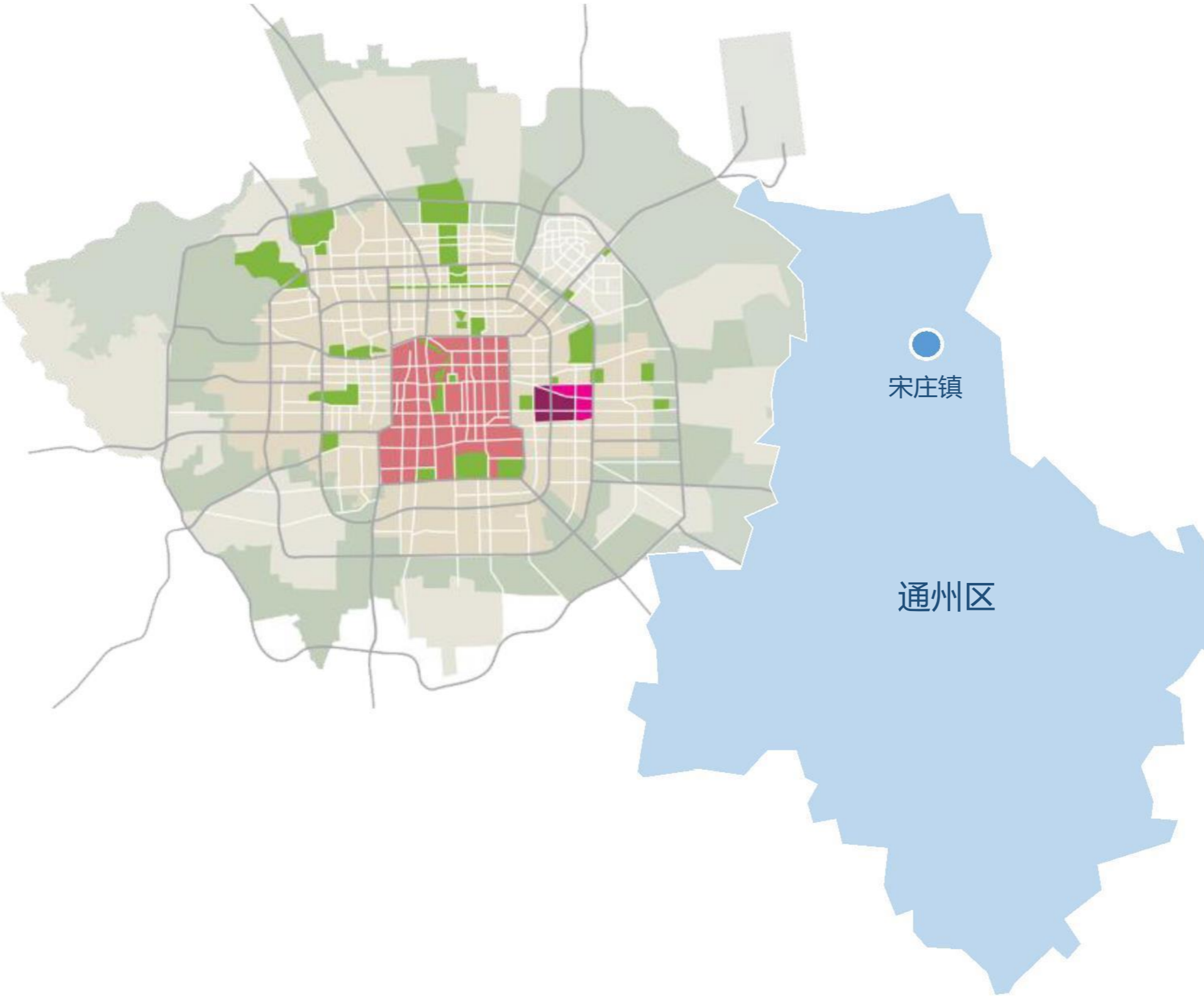
# 通州区宋庄项目

北京市文化置业有限公司



项目解读

# 区位分析



## 通州区

项目位于北京通州区宋庄镇，通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端。西临朝阳区、大兴区，北与顺义区接壤。东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市交界。

## 宋庄镇

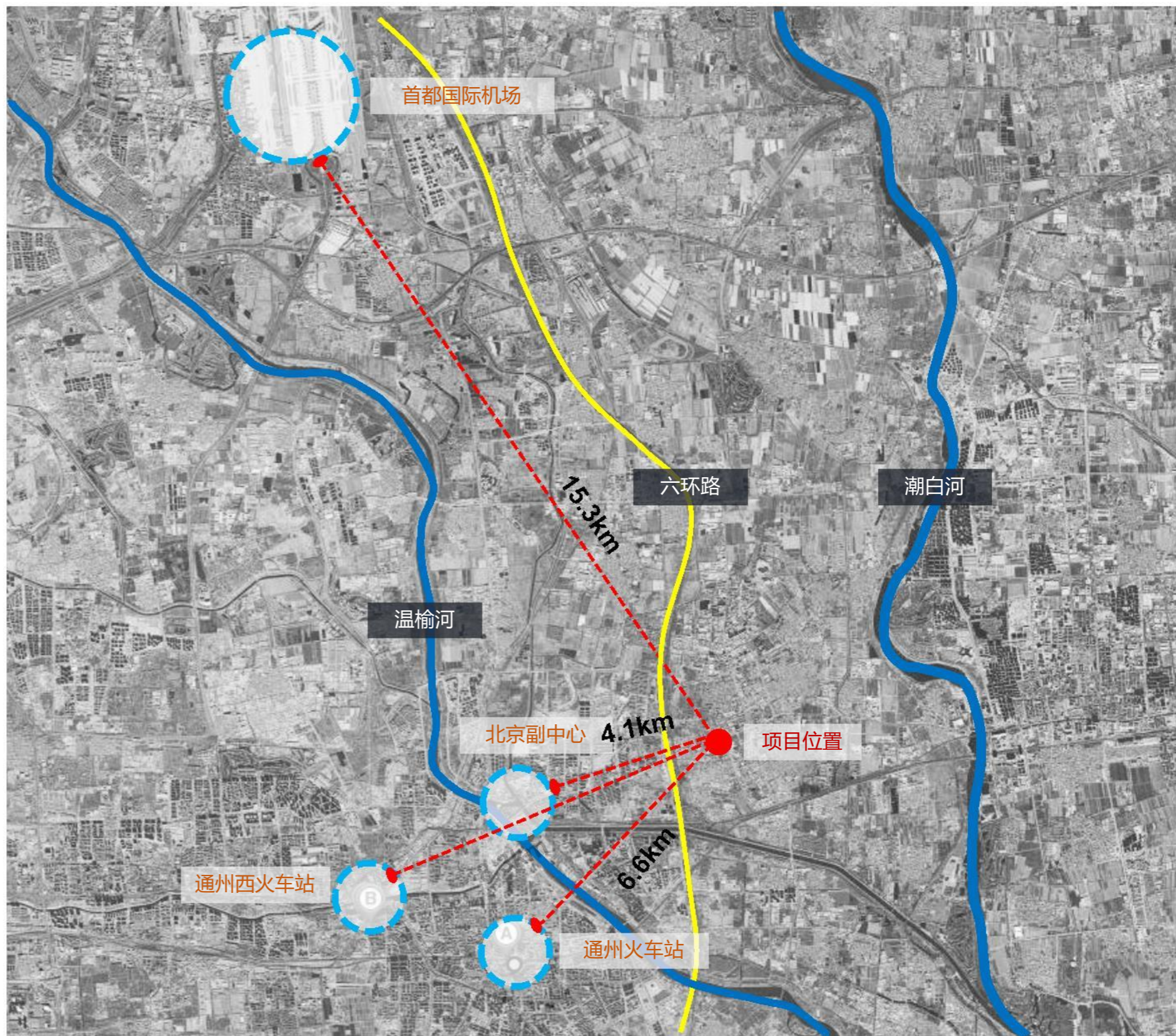
宋庄镇位于通州区北侧，有着丰厚的文化资源，汇集了绘画、书法等近2000名艺术家。已成为北京乃至中国规模最大、知名度最高的画家村群落。2006年北京市文博会将中国宋庄命名为北京文化创意产业集聚区和2006年文化创意最佳社区。

# 区位交通分析

## 交通可达性

与北京市中心直线距离27km  
与首都国际机场直线距离37km  
与通州火车站直线距离6.5km  
与通州西火车站直线距离8.3km  
与北京副中心直线距离4.1km  
距离北京六环路直线距离0.8km

- 河道
- 公路
- 交通枢纽
- 直线距离



# 区位分析



项目所在位置南邻京榆旧线，南望通燕高速，西望六环高速路，地块其余道路均为规划道路，距离东北侧宋庄文化艺术园区仅500余米。

宋庄文化艺术产业园

北京六环高速路

京榆旧线

SITE

通燕高速

## 世界看北京，北京看通州。

2014年初，中共中央总书记习近平视察北京，要求集中力量打造城市副中心 **构建功能清晰、分工合理、主副结合的格局**。2015年6月，中央制定实施的《京津冀协同发展规划纲要》明确要求，有序推动北京市属行政事业单位整体或部分向行政副中心转移。

2015年11月24-25日，中共北京市委举行十一届八次全会，并提出，“十三五”期间，北京要有序疏解非首都功能，集中力量在通州建设市行政副中心，严格控制人口规模，加快缓解交通拥堵，加强城乡基础设施建设，提升精细化管理水平。**坚持高起点规划、高水平建设按照交通便捷、生态宜居的要求，把基础设施、水生态廊道和大尺度生态空间摆在优先位置**。加快配置教育、医疗、文化、公园绿地等公共服务设施，健全互联互通的交通系统，努力创造出更加优越的就业生活环境，展示国际一流的和谐宜居之都新形象，发挥出对疏解功能的示范带动作用，更好地凝聚全社会的共识、调动各方面的积极性。

2017年2月24日上午，习近平来到通州区北京城市副中心行政办公区建设现场指挥部，考察副中心建设情况。习近平强调，北京城市副中心建设不但要搞好总体规划，**还要加强主要功能区块、主要景观、主要建筑物的设计，体现城市精神、展现城市特色、提升城市魅力**

# 通州——未来规划

## 北京城市副中心的未来规划：

**空间格局** 通州未来会形成城市副中心“一带一轴多组团”的空间格局：“一带”是以大运河为骨架，构建城市水绿空间格局，形成一条蓝绿交织的生态文明带。“一轴”是沿六环路形成创新发展轴，向外纵向联系北京东部地区和首都国际机场、北京新机场，对内串联多个功能中心。“多组团”是依托水网、绿网和路网形成12个民生共享组团，建设职住平衡、宜居宜业的城市社区。

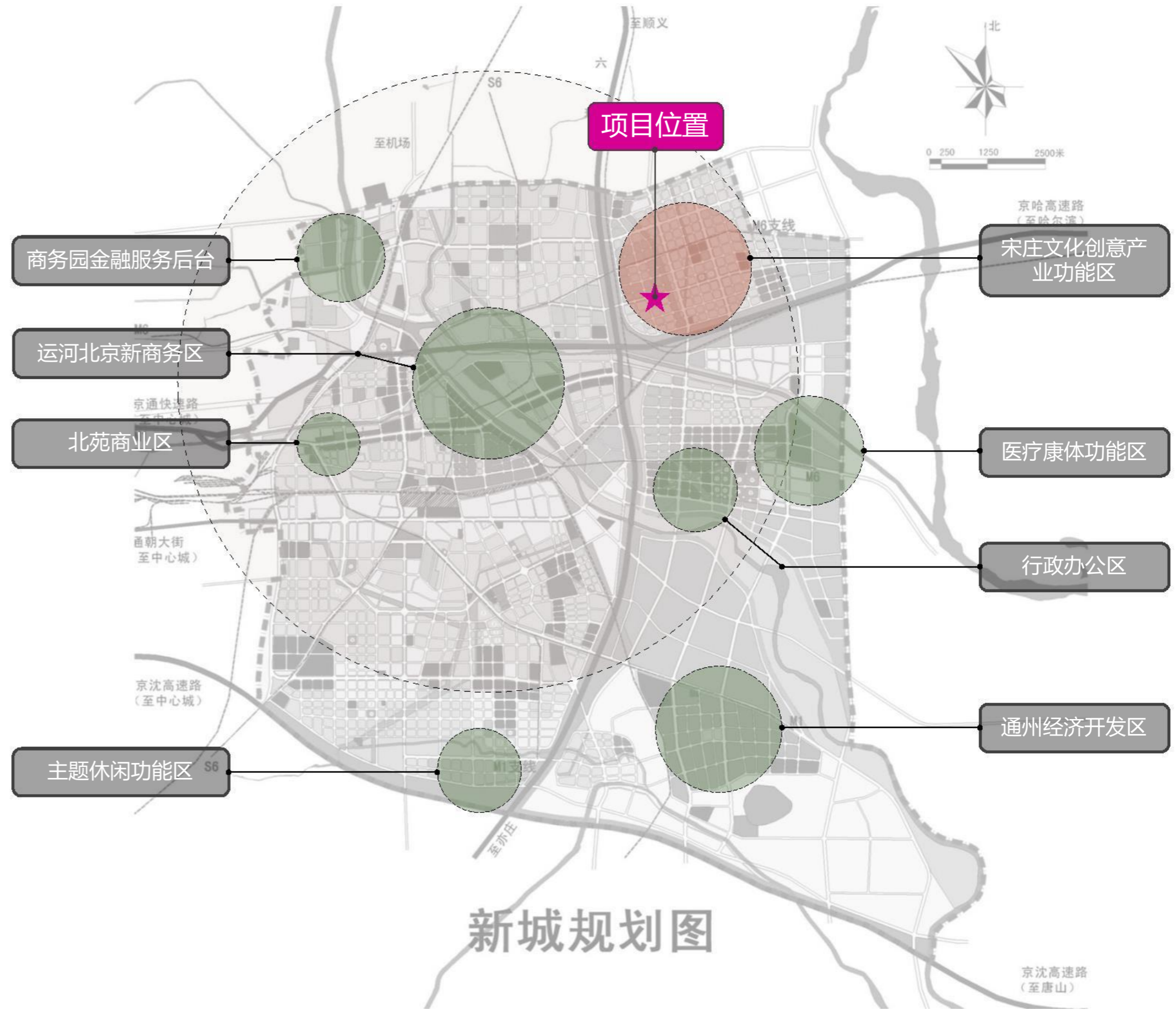
**构建“两带、一环、一心”** 北京城市副中心将实现大面积绿色环绕，林荫覆盖道路河岸。形成“两带、一环、一心”的绿化布局，“两带”一个是通州区和河北“北三县”之间的沿潮白河延伸生态绿带，重在防止城市“摊大饼”式的无序建设；一个是通州区和北京城区之间建设的湿地公园群、森林湿地带。“一环”指城市副中心将被一道周长 $56$ 公里的“绿环”围绕， $13$ 座公园镶嵌其中，目前已经建成 $4$ 个，其余 $9$ 个公园正在建设中。“一心”即城市的“绿心”，是一片面积达 $9.8$ 平方公里的绿色景观。是一个开放的生态绿色空间。北京城市副中心建设突出运河文化，全长 $17.5$ 公里的大运河文化带上还分布着大运河森林公园等 $5$ 个大型公园。到 $2018$ 年底，通州面积超过 $10$ 公顷的公园将建成 $16$ 处，加上中心公园、小型公园、小微绿地等，绿色将在通州随处可见。

**规划设计建设** 要广泛应用世界先进节能环保技术、标准、材料、工艺，建成绿色城市、森林城市、海绵城市、智慧城市。同时创新提出了“5D城市”理念。即以数据化生态城市智慧管理为依据，确保城市的智慧、和谐、宜居。目前，通州已实施“光网通州”计划，全面跨入光通信时代，为“智慧通州”建设打下坚实的通信网络基础；引入“一刻钟社区生活服务圈”理念， $10$ 余个社区完成了相关基础设施建设和志愿者配套服务。交通规划要从单一模式向多模式相互支撑的交通体系转变。“5D城市”同时包括对雨水的循环利用。通州作为“海绵城市”的试点，未来将推广使用留住雨水、净化雨水、储存和再利用的体系。

# 通州新城八大功能区

本项目“原创艺术产业化发展新引擎”的总体定位，完全符合新城对宋庄地区——文化创意产业功能区的产业定位。

- 运河北京新商务区
- 商务园金融服务后台
- 宋庄文化创意产业功能区
- 北苑商业区
- 主题休闲功能区
- 通州经济开发区
- 医疗康体功能区
- 行政办公区





# 宋庄印象

# 宋庄印象



## 宋庄原创艺术集聚区

位于北京市通州区宋庄镇小堡村，是中国最大的原创艺术家聚集地。

随着1994年“圆明园画家村”的方立钧、刘炜、岳敏君等一批自由艺术家迁徙到宋庄，宋庄艺术区渐成规模，开始被称为“画家村”，由原来单纯的艺术家居住性聚集形式，逐步发展为原创艺术家、画廊、批评家和经纪人等共同形成的艺术集聚区。这里的北京画家村声名远扬，吸引了众多艺术家来这里抒发情思，让这里充满了浓郁的艺术气息，整个街区都充满了艺术的味道，成为旅游热点。



# 区位分析



# 规划条件分析



## 规划条件解析

1. 项目东侧规划120米绿化带
2. 紧邻地块南侧为30米绿化带
3. 项目东侧被航空燃油管线穿过，建筑物距其最小距离为50米，如受条件限制，最小距离为30米，本案按照50米退让。

规划用地面积：65873m<sup>2</sup>  
地上建筑规模：164683m<sup>2</sup>  
容积率：≤2.5  
限高：≤60m  
建筑密度：≤40%  
绿地率：≥40%

# 总体定位：原创艺术产业化发展新引擎

- ◆ 项目之于企业：打造文创产业市场化运作标杆项目
- ◆ 项目之于通州：推动文创产业升级发展的里程碑项目
- ◆ 项目之于北京：文化强国战略落地的典范，中国艺术金融桥头堡

## 功能定位：

中外文化走廊 国际艺术盛会 文化金融示范区 国家级艺术小镇样板



# 产品定位:

- 办公物业
- 集中商业及商业内街

Oxygen, 氧气

Open, 公共空间

Opportunity, 机会

Office Park, 公园办公

Own, 专属

艺术、智慧、生态、活力园区  
五“0”生态办公

创意体验  
绿色生态  
艺术贯穿  
花园办公  
移动平台  
智能办公  
便捷舒适  
内外互动



# 业态配比：

- ◆ **文创艺术办公楼**——1.2-1.8万平方米左右,聚集众多艺术大师,集美术创作、展览、会客、交易、休憩等多功能于一体。不超过四层。
- ◆ **文创传媒办公楼**——2.4-3.2万平方米左右,建设版权交易中心及拍卖场所;为企业和艺术家提供艺术品鉴赏服务;引进私人或收藏机构进驻项目。不超过五层
- ◆ **艺术创意办公楼**——4-5万平方米左右,为中青年艺术家提供舒适、交流便捷、圈层聚集度高的办公和创作空间。为高层建筑,层高不低于3.5米。
- ◆ **文创总部办公楼**——4-5.5万平方米左右,为高端新媒体企业设置高品质办公区,以良好的环境吸引各大文化创意企业及旗舰品牌进驻。为高层建筑,层高不低于3.8米。
- ◆ **艺术商业中心**——2.5-3.5万平方米左右,为园区提供体验式艺术商业服务,为园区提供必要的生活配套。首层不低于4.8米,标准层不低于4.2米,需配置8000平米左右的地下一层商业。



# 规划理念

## 地标建筑

打造与项目定位相匹配的地标性建筑形象

## 融入城市

充分考虑地块周边环境特征，将基地与周边绿带渗透融合，形成完整连续的城市环境及形象

## 以产品为核心

以产品定位为依据，结合场地特征、城市形象等因素合理布局，提升产品附加值



**b**

规划设计



# 经济技术指标



综合经济技术指标表				
序号	项目	合计	备注	
1	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	136972		
	其中	建设用地面积	65873	
		代征道路面积	36240	
		代征绿地面积	34859	
2	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	259412		
3	地上总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	164683		
	其中	办公 (m <sup>2</sup> )	133967	
		商业 (m <sup>2</sup> )	30344	
		人防口部及风井 (m <sup>2</sup> )	372	
地下总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	94729			
其中	物业管理用房 (m <sup>2</sup> )	1702		
	机动车库面积 (m <sup>2</sup> )	71393	含人防面积18115m <sup>2</sup>	
	非机动车库面积 (m <sup>2</sup> )	12734		
	商业面积 (m <sup>2</sup> )	8440		
	园区设备用房面积 (m <sup>2</sup> )	460		
4	容积率	2.5		
5	建筑高度 (最高) (m) 地上/地下	60/12		
6	建筑层数 (层) 地上/地下 (最大值)	14层/3层		
7	建筑基底面积 (m <sup>2</sup> )	25699		
8	建筑密度	39.01%		
9	绿地面积	26349		
10	绿地率	40%		
11	机动车停车位	1727	依据规划条件, 用于商业金融和文化娱乐的机动车停车泊位应按照不低于100辆/万平方米指标配建, 非机动车停车泊位应按照400辆/万平方米指标进行配建。另: 机动车内含残疾人车位18辆, 占比1%	
	其中	地上停车位 (辆)		30
		地下停车位 (辆)		1697
12	非机动车停车位 (辆)	6910		
	其中	地上停车位 (辆)		0
		地下停车位 (辆)		6910



KEY word: 传统 轻盈



FORM . TYPE

BENDING

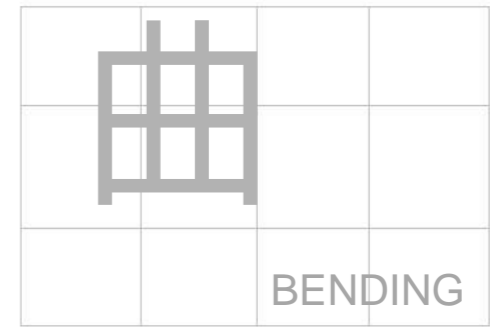
从传统中式建筑中扬弃式的继承，提取院落、坡屋顶两大重要中式元素。根据使用要求，使几幢房屋在平面上保持适当的距离，形成了供人们室外活动的负空间——“院”，由一个院或把若干个院毗连在一起，构成了一个完整的统一体。屋顶则进一步演化，以现代手法形成折面，将整个裙房有序连接在一起，增强其整体感。

裙房立面在墙外有序垂落纤细的木质格栅，建筑立刻变得轻盈起来。塔楼则以简洁干净的玻璃幕墙为主，下部收缩，形成悬浮之势，不破坏整体中式氛围。



FORM . TYPE

KEY word: 传统 轻盈



FORM . TYPE

KEY word: 传统 轻盈



# 特色一：地标塑造

地标塑造：

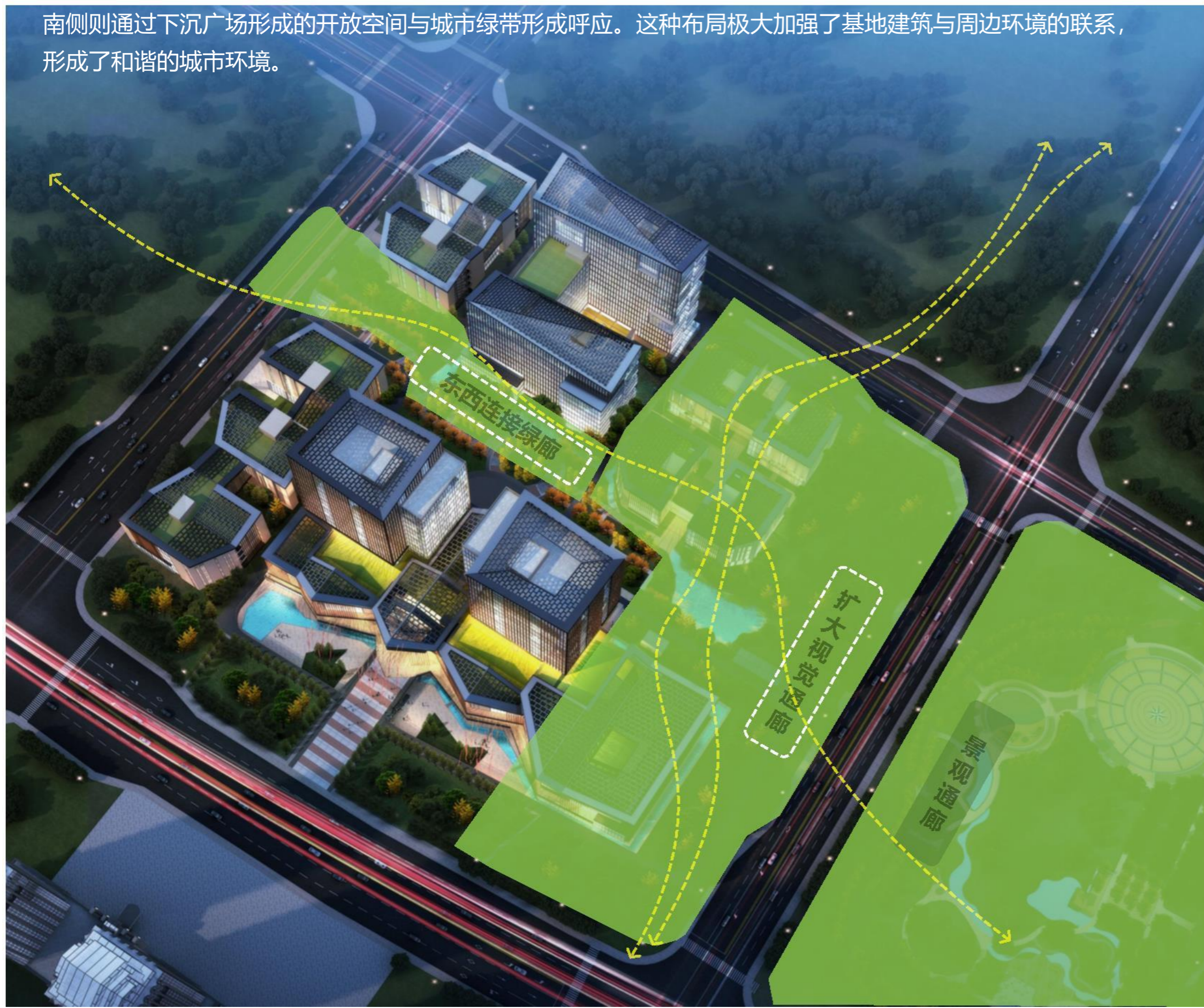
将高层建筑布置在基地中间位置南北中轴线上，形成大气简洁的布局形式，其他多层建筑分布在东西两侧，形成中间高两侧低的逐层跌落形象，形成丰富的城市天际线，最终组合完成了项目地标形象的塑造。



## 特色二：和谐融入城市环境

空间设计遵循城市设计指导原则，注重生态廊道与场地建筑的结合，在场地东侧建筑低矮，扩大东侧景观通廊的宽度，增加景观视野。建筑布局集约化，形成相对集中的大片绿地，并在东西向形成一条绿化通廊，联系东西两侧城市绿地。

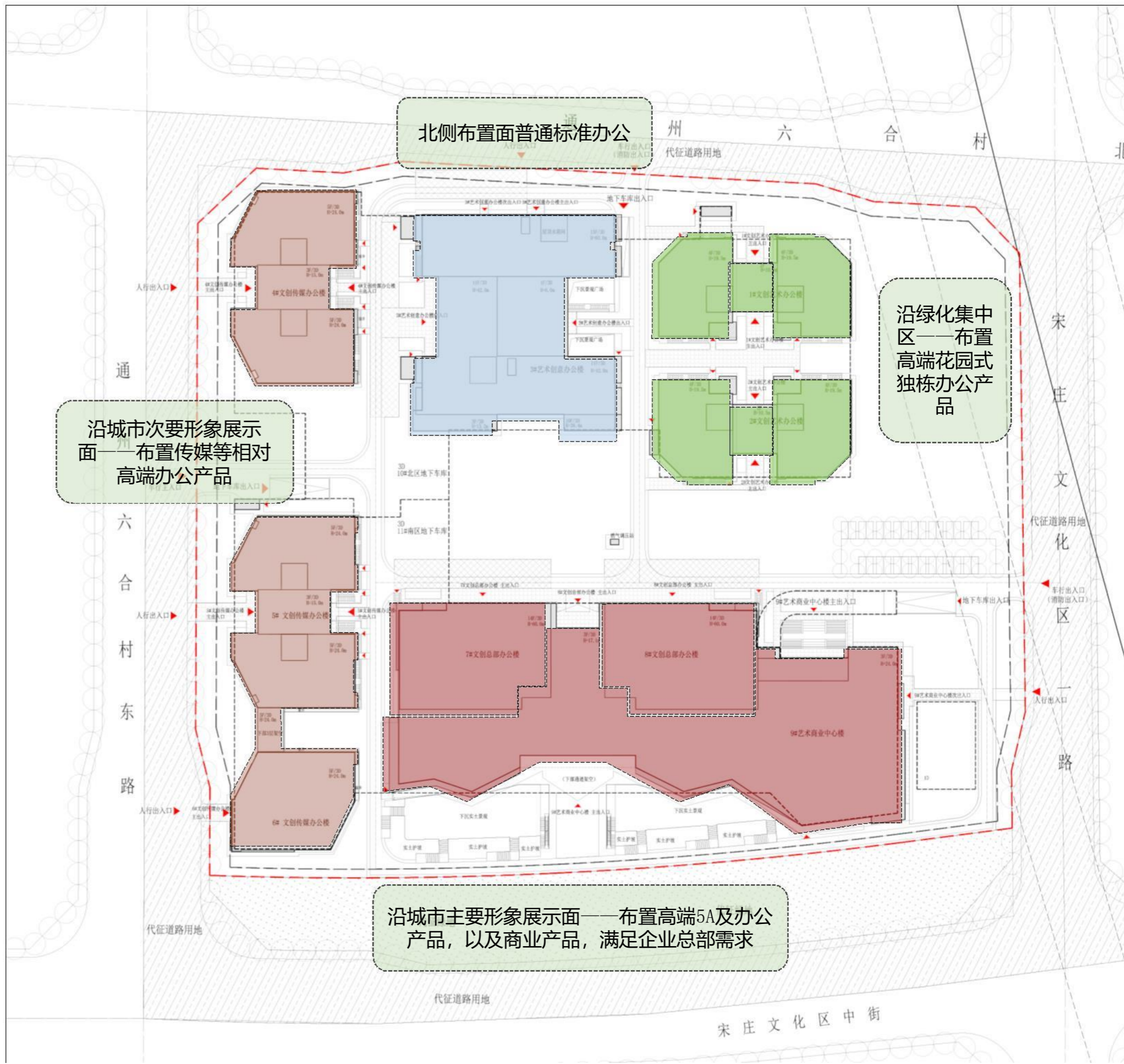
南侧则通过下沉广场形成的开放空间与城市绿带形成呼应。这种布局极大加强了基地建筑与周边环境的联系，形成了和谐的城市环境。



### 特色三：合理产品布局

合理的产品布局：

将5A级总部办公和商业等高端业态布置在南侧，靠近基地最重要的城市界面，以匹配产品特性，提升产品价值及园区形象。文传媒办等相对高端的办公产品布置在基地西侧，靠近第二城市界面。而面积最小的多层文创艺术办公楼产品，设置在集中绿化区，形成独特的花园办公环境，丰富高端办公产品的类型。



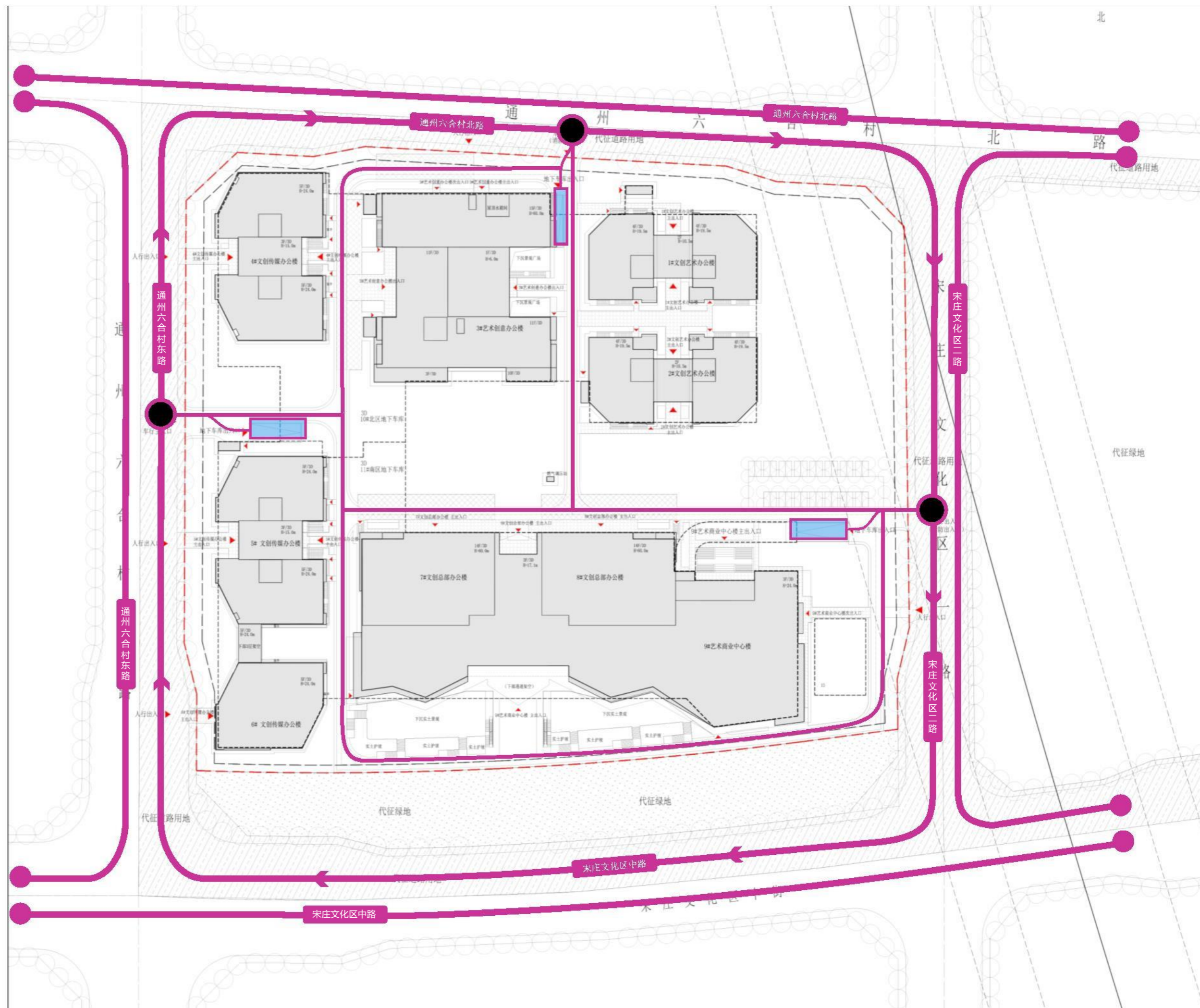
基地出入口设计:

在基地北侧、东侧及西侧设置三个车行出入口,方便园区内部车辆与市政道路快速接驳;

地下车库出入口设计:

根据停车位数量,地块设置3个地下停车出入口,地下车库入口与出口分开,并考虑车辆右行的特性,合理布置出入口位置,让车辆最短时间内驶入地库或进入主干道.

保证了园区内部无车辆的理想状况,且也完全避免了车流交叉,缓解了周边车行压力,提高了车行效率.



- 地下车库出入口
- 市政道路
- 园区内部车行道路
- 园区车行出入口

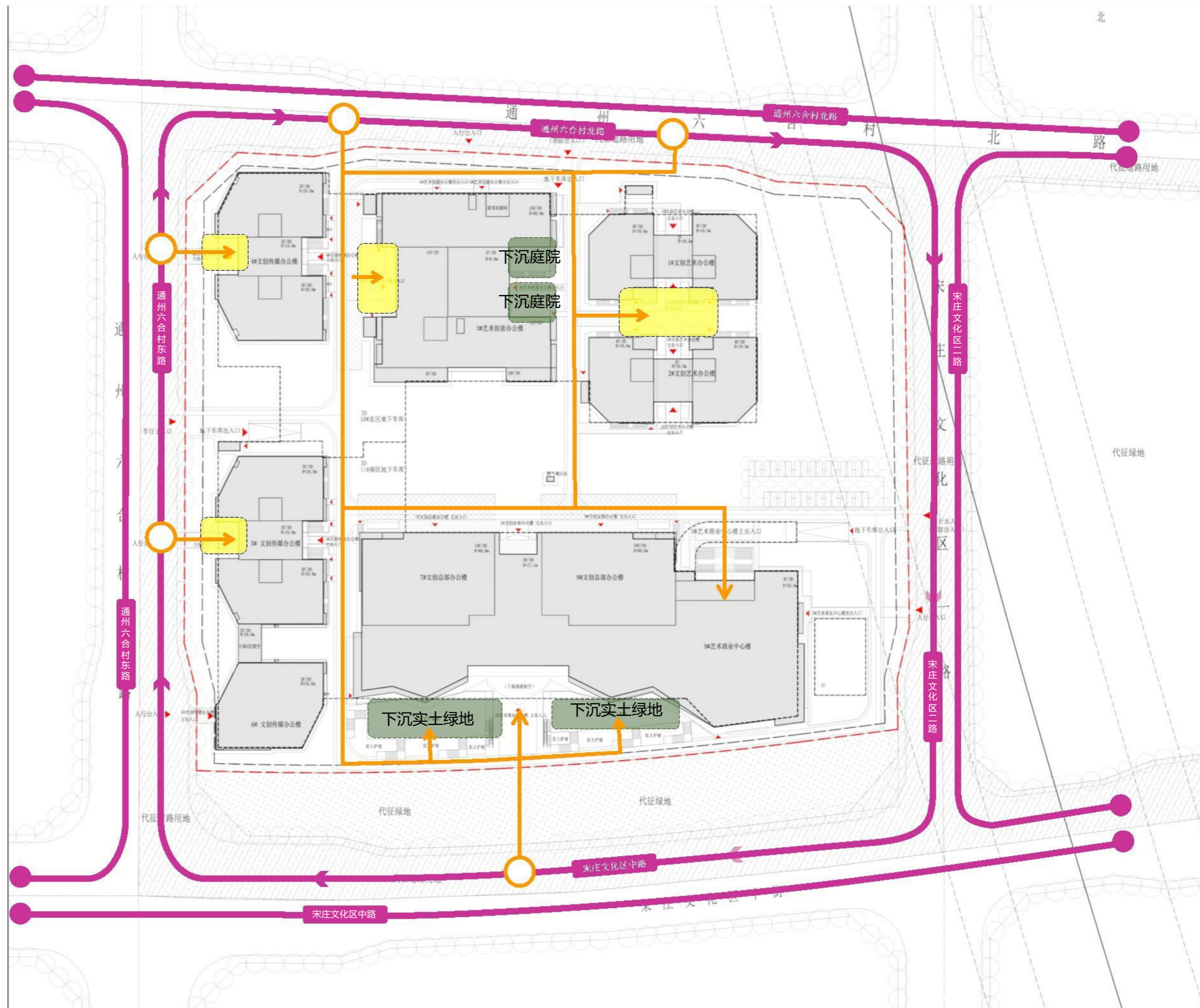


基地出入口设计:

在基地北侧、南侧及西侧设置五个人行出入口, 与车行出入口完全分离, 避免人车流线交叉

步行体系设计:

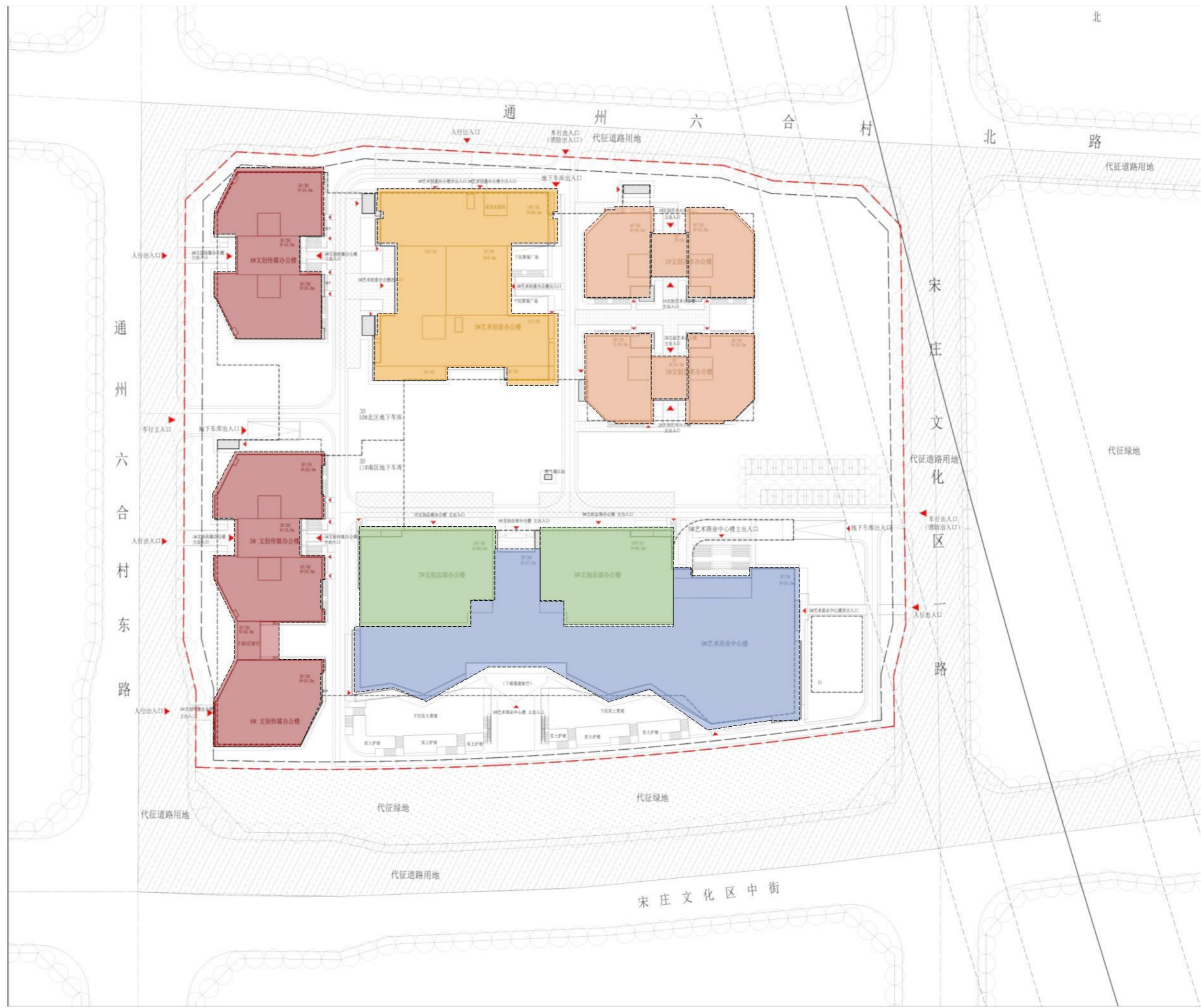
广场、露台、下沉庭院带来多重视觉体验, 共同构成丰富的步行交通体系



- 下沉庭院
- 广场
- 市政道路
- 园区内部人行道路
- 园区人行出入口

园区内功能分区明确合理

- 文创传媒办公楼
- 艺术创意办公楼
- 文创艺术办公楼
- 文创总部办公楼
- 艺术商业中心楼





# Thank you

中国管理科学研究院信息产业研究所——城市发展研究中心

联系人：刘先生

联系电话：13683087975