

国际旅游岛 INTERNATIONAL TOURISM ISLAND

名盘典范 荣耀京城



在海甸岛82亩的一线海景地上,这个名为“盛木·天一方”的项目引起太多业内外人士的关注。不到两个月即将开盘,天一方却还没有楼书,没有沙盘,没有展示厅,更没有以往楼盘常用的铺天盖地的宣传。“低调”、“神秘”,业界对这个花4年半时间埋头苦干的项目如此定位。8月,当“盛木·天一方”出现在“国际旅游岛名盘典范荣耀京城”海南地产军团集结队伍中时,再次成为焦点。听说228套房设计了29种户型?听说其中一栋别墅有一根“擎天柱”?听说他们的建筑顾问公司很有来头?听说他们用工字钢建别墅……耳听为虚,且随小墨一路同行。

盛木·天一方 钢与混凝土铸就奇迹



型钢在结构中的运用

●语录一

“我们的设计建造目标是:如果海口有地震,全海口最后倒塌的房子,是天一方;如果海口被水淹了,最后被淹的房子,是天一方。” “花钱花在人家看不到的地方。”

关键词:质量

细节:82亩地整体填高3.5m,有多大的土方量?这一举措使得项目地面比环岛路还要高近1m,获得最佳景观效果的同时,也有效地排除了海水倒灌等现象;工字钢做别墅,客户谁看得见?正是超标准要求,才有此“豪言”,“如果海口有地震,全海口最后倒塌的房子,是天一方;如果海甸岛被水淹了,最后淹没的房子,是天一方。”这也是开发商给工程顾问公司的设计要求之一。

因为海甸岛属低洼地带,为确保回填质量、防止不均匀沉降的发生,外购红色黏土,按市政道路回填施工标准,每30公分分层碾压检测一次,共计填高3.6m,土方量达15万m³(无任何建筑垃圾回填)。使小区内平均标高达到6.4m(环岛路的标高为5.4m),保证了良好的排水环保性能,同时小区内道路均用钢筋网加强、铺设8公分石材防止道路开裂。

为达到抗百年一遇地震的要求,天一方仅抗震模型建立和测算就用了1个月的时间,项目还模拟50年一遇的台风强度设计结构墙、100年一遇的台风强度配备扣件。桩基(包括别墅、泳池在内)深入地下30~40m直达岩层(估计是周边同类楼盘的2倍),公寓使用的钢筋,每平方米钢筋含量高达128公斤,在别墅的建设中,甚至用了工字钢,仅钢筋使用就高达约600吨,小区主体结构采用的水泥标号也是C35-C40(一般项目采用C30)。

在“天一方”,无梁、无柱、大窗、厚板(20公分的楼板)是最普遍的要害。最“奢侈”的是采用无梁楼盖设计,盖起了1万多平米的超豪华半地下停车场,双车道标准柱距达到6m的同时,为保证搬家小货车顺畅进出,停车场净高高达2.8m……难怪项目的结构设计师感叹,“天一方建地下室的成本相当于三层住宅的成本!”

特制成了天一方的标识:用厚度2.0的铝合金特制成18公分的提升推拉门,采用Low-E中空玻璃(门:8+12+8,窗:6+12+6)的门窗;电梯轿厢装修后净高达2.8m的特制电梯;宽1.5m、高2.4m的公寓入户门洞(一般门洞宽1.2m、高2.1m)……为起到良好的防潮、隔热、保温作用,公寓外墙涂料选用日本世保化岩SKK真漆,并加入高速粒材料(这种材料一般用在美国的航天航空上);为起到保护隐私、防晒、美观的效果,采用绿可木制成木格栅;为真正实现建筑节能一体化和美观,太阳能集中供热系统为平板式铺设;为保证小区道路的舒适和美观,小区道路上没有一个井盖……所有这一切都为的是居住品质的精益求精。

●语录二

“楼盘不仅是产品,还应该是作品,产品可以通过流水线生产加工,而作品必须倾注作者感情精雕细琢。”

关键词:艺术

细节:“拿到这个地块的时候,我们心存敬畏,因为地块是不可再生的。我们也看到目前有些建筑,看了很痛心,这些建筑不仅不能给这个美丽的城市添光加彩,还对城市景观造成了破坏。”“天一方”负责人谈及自己2003年到海口后的买房经历,当时寻遍海口都没能找到满意的房子,一些异国风情的所谓豪宅,大多是模仿、照搬的,而且从文化背景、自然景观来看,也不适合海口。“我们一直希望能在海口盖些不太一样的房子。”这个产品不仅是一个楼盘,更是一个作品,业主入住之后会越来越体会到产品的优秀。

正因为是作品,“天一方”别墅加公寓才228套,却设计了29个风格迥异的户型。

正因为是作品,“天一方”在小区内外设置了3000支芦苇灯,这些3.5m到4.5m高不锈钢弹簧竿身的芦苇灯,可以随风摇摆。海甸岛环岛路修通后,从世纪大桥一下桥转弯,就可以看到无数芦苇灯在你前面摇曳,引进特殊光纤技术制成的芦苇灯,好似翩翩飞舞的萤火虫,将生动地呈现古人笔下“轻罗小扇扑流萤”的闲适夜景,勾勒出一幅别有韵味的生活画卷。就此一项公益投入,接近百万元。

正因为是作品,才有了C别墅悬挑的25X8空中泳池,综合楼悬挑的4m宽的办公空间、H别墅悬挑的6.4m宽的主卧室、公寓楼悬挑的1.5米阳台。

正因为是作品,幕墙设计到最短,转角及受力部位增加型钢,形成整面的玻璃幕墙效果,无任何遮挡的全景式玻璃,将大海尽收眼底。

正因为是作品,才有5000m²使公寓建筑倒映其中的水景,水景上有木栈道、芦苇灯和部分植物与叠景观区中的木质广场,动静结合,恬静而活跃。

正因为是作品,每户将近400m²的独立园林泳池别墅景观区与海相接,漫步在石头路面的社区,海景时隐时现,你看大海,大海也在看你。

●语录三

“为什么消费者可以接受5-15倍的汽车差价(如夏利与宝马),而不能接受一倍的房价差?” “我们深信,好房子,自然有市场!不平庸的房子,就应该给不平庸的人!”

关键词:市场

细节:如此不计成本开发高端楼盘,市场能否接受?“天一方”负责人表示,如果单纯从商业角度来说,一个5800元/m²房子,或许利润率要高过“天一方”这样一个售价上万的房子。但他相信,好房子永远都会有市场,只要是好东西就会有人愿意出相应的价格。“现在海口房价均价是5000元/m²左右,超过1万就算豪宅了,相差仅二倍左右。但一辆劳斯莱斯和一辆本田,价格又相差了多少倍呢?”天一方的客户就是明白这点的小范围人群。

正因为楼盘与众不同,“天一方”希望楼盘建成后直接呈现给购房者,让他们能够有一个真实的体验和感受。“其实,客户看到真实的楼盘后,其余的或许都是多余的了。”这里的每一位销售人员都很有信心。

数字 天一方

4年半,开发82亩

一个占地面积82亩的楼盘,何以用了4年半时间都还没能全部完成建设,这个“天一方”唱的是哪出戏?在这4年半的时间里,天一方又做了些什么?开发前,在全国遍寻知名设计师,从12个顶尖设计师中选中3名;规划布局时,前后设计了9个方案,建筑设计修改达126次;挑选广告公司花了一年时间……“我们不是拖了四年,而是不停雕琢了四年。因为希望能在海口建造一个不太一样的房子,所以从设计阶段起,就力求完美,不断将方案推翻重来。”开发商这样表白。

228套房,29个户型

这个占地面积仅82亩的一线海景楼盘,规模并不算大,建筑面积约5.9万m²,销售面积约4.3万m²,别墅加公寓一共才228套房,却设计了29个户型。

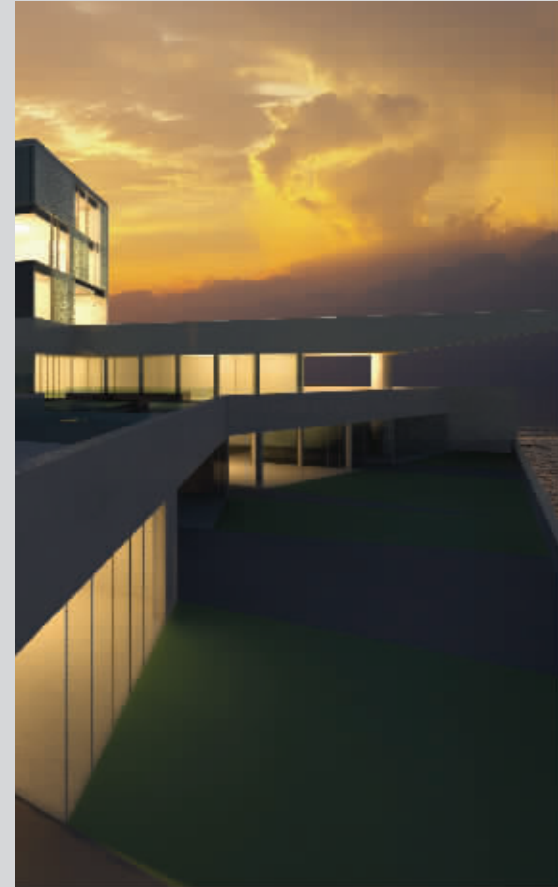
这里有三套独栋别墅组合起来的“三合院”,三栋别墅围合出一个大院子,这是专为那些兄弟、朋友、同学、客户而设计的;还有两栋围绕6m高的厨房而设计的别墅,打动的是喜欢自己下厨的主妇们;“灰空间”概念在别墅设计中被多处引用,高造价的U型玻璃(一般项目极少采用)建筑,光影效果别致有趣;在公寓和别墅户型中还有专门设计的各种让人向往的户外厨房……

最充满戏剧性的是被称之为“2158m²的两居室”的5层别墅,主楼只有2个睡房,露台近50m宽。

1根柱子,计算3个月

在“2158m²的两居室”中最让人叹为观止的是面朝大海的巨大空中泳池,这个从3楼向半空延伸25m长、8m宽的泳池,主要支撑点仅仅是一根水泥柱。

作为“天一方”工程顾问及结构设计的奥雅纳工程顾问公司(鸟巢国家体育馆、水立方、中央电视台新总部、广州双塔等项目的工程顾问公司),为了解决“擎天柱”的问题,结构计算也用了整整3个月。



在“2158m²的两居室”中,一根柱子撑起25米长的悬空泳池



拥有6米高厨房的K别墅



芦苇灯为天一方增添了几许梦幻



三合院效果图

天一方 印象

建筑的生命力

初次听到“盛木·天一方”,本想到与海南颇有渊源的苏东坡在《前赤壁赋》中的诗句,“桂棹兮兰桨,击空明兮溯流光。渺渺兮予怀,望美人兮天一方。”如此情怀悠远、境界空灵的名字,该由什么样的楼盘与之匹配?

在某个云淡风轻的午后,行至天一方。由一个数字,一处处细节,一个个故事里感知它,心里面涌起太多温暖。

“我喜欢海南,尤其是海口海甸岛。”喜欢这样的直白表达,这里55分钟飞香港,2小时飞上海,3个半小时飞北京;

“我们必须把建筑当作一种精神!”感慨于这样的信念,用4年半时间在82亩土地上创造奇迹;

“在我们小区的道路旁,你看不到一个井盖。”欣赏这样的一份自豪,为了这样一个也许永远无人注意的细节,却倾注了追求完美的执着;

“因为太太喜欢做饭,所以有了整个别墅围绕一个6m高的厨房的创意。”感动这不经意的真情流露,让这钢与泥的建筑有了浓浓的人情味;

“我们的楼书即将被命名为《琢磨》!”好一个“如琢如磨,如琢如磨”,近5年的琢磨,9个方案,126次修改,29个户型,成就1个天一方……

日本当代建筑大师高松伸曾说,“建筑不应只是一个生活的容器,它还存在着一种不可明知的力量。”整个下午,我在天一方的每一栋建筑里,感受着温暖的力量。

离开时,看到芦苇灯景观已经在动工,苏老的诗句又冒出来,“纵一苇之所如,凌万顷之茫然。”仿佛可以看见那如梦似幻的芦苇灯海,任由风吹成随意形状,让光来表述风的舞蹈……这些建筑给人的感官与内心震撼,都是与自然一同呼吸的生命力,不光光是建筑师所赋予,所有能触及它的人,都会将一股无形的活力注入其中。(湛墨 撰稿)

天一方 语录