

北京国际珠宝商业文化城

Beijing International JEC Center
Huibao Investment Group 2011.4.20

d r d s

简介 Introduction

设想 Vision

设计目标 Design Goals

开发方案 Program

建设场地分析 Analysis

设计理念 Concept

Beijing International JEC Center

Huibao has obtained an exclusive agreement with the Chinese Government and the National China Geological Industrial Park to develop a new International Jewelry Exhibition and Cultural Center on Parcels 4, 5, 6 and 7 totaling 163,333 SM adjacent to the Beijing Airport.

汇宝投资集团已经获得了中国政府及中国国际珠宝协会对于建设一个新的国际珠宝城的独家认可。国际珠宝城毗邻首都机场，占据地皮四、五、六、七，总占地163333平方米。

Vision

Huibao is current work with the National China Geological Society to develop an industrial park and Jewelry Exhibition Center to promote the Chinese and International Jewelry Industry.

The project vision is to incorporate both cultural and retail components to support both domestic and international travelers due to the current lack of retail and entertainment venues at the Beijing International Airport.

Create a new international jewelry exhibition and retail cultural destination totaling 350,000 SM and 50,000 SM of parking.

Development program includes jewelry wholesale market, demonstration of fabrication process, jewelry retail and exhibition, commercial retail, entertainment, duty free, food and beverage, open space including green roof and two atria courts, and parking for approximately 1,800 stalls.

该项目的设想是要建一个新的国际珠宝城，总面积达350,000平方米，有50,000平方米的停车场。

最初的计划包括饰品批发市场，制造工艺，珠宝零售及展览，商业零售，娱乐，免税，食品和饮料，露天场所包括绿化的屋顶，两个前庭还有包括1,800个停车位的停车场。

汇宝投资集团对于建设北京国际珠宝商业文化城是要促进中国与国际产业发展。

除了珠宝展览及零售，该项目远景是融合文化和商业元素，来弥补北京国际机场在商业和娱乐场所的空缺。

Design Goals

- Create a civic and cultural landmark destination and icon
- Leverage the synergies between the Jewelry Industry and Retail and Entertainment.
- Contemporary image with sustainable design feature.
- Efficient and flexible leasing strategies to react to market conditions.
- Provide ease of access with clear wayfinding for both vehicular and pedestrian flow throughout the cultural center.

此项目的设计目标在于建设一个集聚现代的形象与适应租赁市场情况的设计于一身的城市文化商业地标建筑。此项目独特的发展潜力在于将珠宝业，商业及娱乐业有机结合为一个文化中心。另外，三十五万平方米的总面积将使北京国际珠宝商业文化城的人行道及车道设计更加简便，易于交通。

Business Plan Strategies 商业业务计划策略

Strategic to the realization and the successful development of the Beijing International Jewelry Exhibition + Cultural Center will rely on a strong business plan. While further development of the business plan in partnership with Huibao, the National China Geological Society, and Beijing International Airport Authority as well as any additional key stakeholders the design concept supports the following key attributes:

北京国际珠宝商业文化城的战略实现和成功发展很大程度上依托一个强大的商业计划。然而从这个商业计划的长远角度看，要想让汇宝投资集团、中国国际珠宝协会、北京首都国际机场管理局进一步合作，并令其他利益相关者也共同受益，以下因素必不可少：

Synergies to support the Beijing International Airport Travelers.

针对首都机场旅客的协同增效效应

Public and private partnership opportunities/ industrial tax credit.

公共+ 私人合作机会

Multi-function exhibition halls for jewelry events and civic events both local and international.

多功能展览厅 不仅为珠宝展览而且为公民活动（本地及国际）提供场馆

Design considering scales of connectivity and interaction for business.

设计考虑连通性及商务互动

Integrated retail and entertainment destination.

综合零售业 + 娱乐产业成为一个目标地址

Efficient net to gross planning strategy.

高效的计划策略净总值

Flexible leasing strategy to adjust to market conditions.

灵活的租赁策略以适应市场调节

Potential phaseability if deemed necessary

如果有必要，要有持续发展的潜力

Eco-friendly and cultural assets.

创造环境友好型建筑并尊重文化资产

Energy saving plan through green roofs and PV solar integration, recycled gray water and access to natural light and ventilation.

通过屋顶绿化，太阳能光伏一体化，污水再生，等能源节约计划达到自然采光并通风

设计目标

Design Goals

4

Jewelry Expo	珠宝		
Cultural Venues	珠宝文化区	18.4%	27,100 SM 平方米
Jewelry Retail	珠宝商业	66.9%	98,700 SM 平方米
Jewelry Service	珠宝服务	4.3%	6,300 SM 平方米
Support/Operations	扶助/管理	10.4%	15,325 SM 平方米
Subtotal Net Program	方案净面积		147,425 SM 平方米
Grossing Factor	实际增加面积	1.2	29,485 SM 平方米
Subtotal Gross	实际总用地面积		176,910 SM 平方米
Retail & Ent.	零售 + 娱乐		
Cultural Venues	文化	Includ. Jewelry Expo	包含珠宝展览
Specialty Retail	专营商业	78.0%	112,600 SM 平方米
Health & Fitness	健身	3.5%	5,000 SM 平方米
Ent./ F+B	娱乐/ F+B	9.7%	14,000 SM 平方米
Support/ Operations	扶助/管理	8.8%	12,725 SM 平方米
Subtotal Net Program	方案净面积		144,325 SM 平方米
Grossing Factor	实际增加面积	1.2	28,865 SM 平方米
Subtotal Gross	实际总用地面积		173,190 SM 平方米
Total Gross	总建筑面积		350,100 SM 平方米

Program

The starting point for the development program was to assign approximately 50% of the program to the Jewelry Exhibition and Retail (175,000 SM) and 50% of the program to Retail and Entertainment (175,000) with parking for 1,800 cars. The proposed program identifies key retail categories within each program category. Again, the goal is to leverage synergies not only between jewelry and retail + entertainment categories but also within all categories in themed manner.

开发项目最初要将大约50%的项目分配给珠宝展和珠宝零售（约为175000平方米），剩余的50%分配给商业及娱乐（大约175000平方米），其中包括1800个停车位。目前的这个方案为其他项目定义了商业部分的核心因素。同样，我们的目标是通过建立北京国际珠宝商业文化城，充分带动珠宝，商业，娱乐以及主题方式的各种类别里发挥协同作用。



Regional & City Context

The regional context may be described as located within the Beijing International Airport property comprised of airport terminal, transportation center, runways, support facilities, industrial park, offices, and other facilities. Adjacent to the airport is a growing residential community that may benefit from the proposed project in addition airport travelers and regional guest and visitors. Future development within the immediate development triangle, parcels 1-9, will provide some adjacent context but for the most part this is a rural development site, not urban.

此地区位于北京国际机场范围内，其中包含有候机楼，交通运输中心，跑道，附属设施，工业园区，办公区及其他设施。机场周边的社区也将经由此项目带来的旅客及当地游客获得利益。虽然此地区（三角开发区及一至九小区）的未来发展将会包括其他周边项目，但其发展还是以乡村开发为主。

Site Analysis

The project site is a key development site located just south of the Beijing International Airport Terminal immediately adjacent to the airport expressway. This corner site is comprised of on Parcels 4, 5, 6 and 7 totaling 163,333 SM adjacent to the Beijing Airport.

The project site, rectilinear in nature, is highly visible from the airport approach expressway and adjacent regional highway. With the long dimension of the site oriented east and west, the site has good southern solar access. Consideration for air-traffic acoustical controls and night lighting will need to be considered due to proximity to the airport flight path.

该项目选址位于北京首都国际机场航站楼南部，紧邻机场高速公路。这个选址由地皮4,5,6,7组成，总占地163333平方米，紧邻北京机场。

此项目坐落于一块长方形的区域中，从机场高速及周边的高速路上可以清晰地看到。由于项目园区东西向较宽，因此园区内可获得充足的太阳能。为减少对航线的影响，园区内的空中交通声控以及夜间照明需要进行详尽的规划。

建设场地分析

Analysis

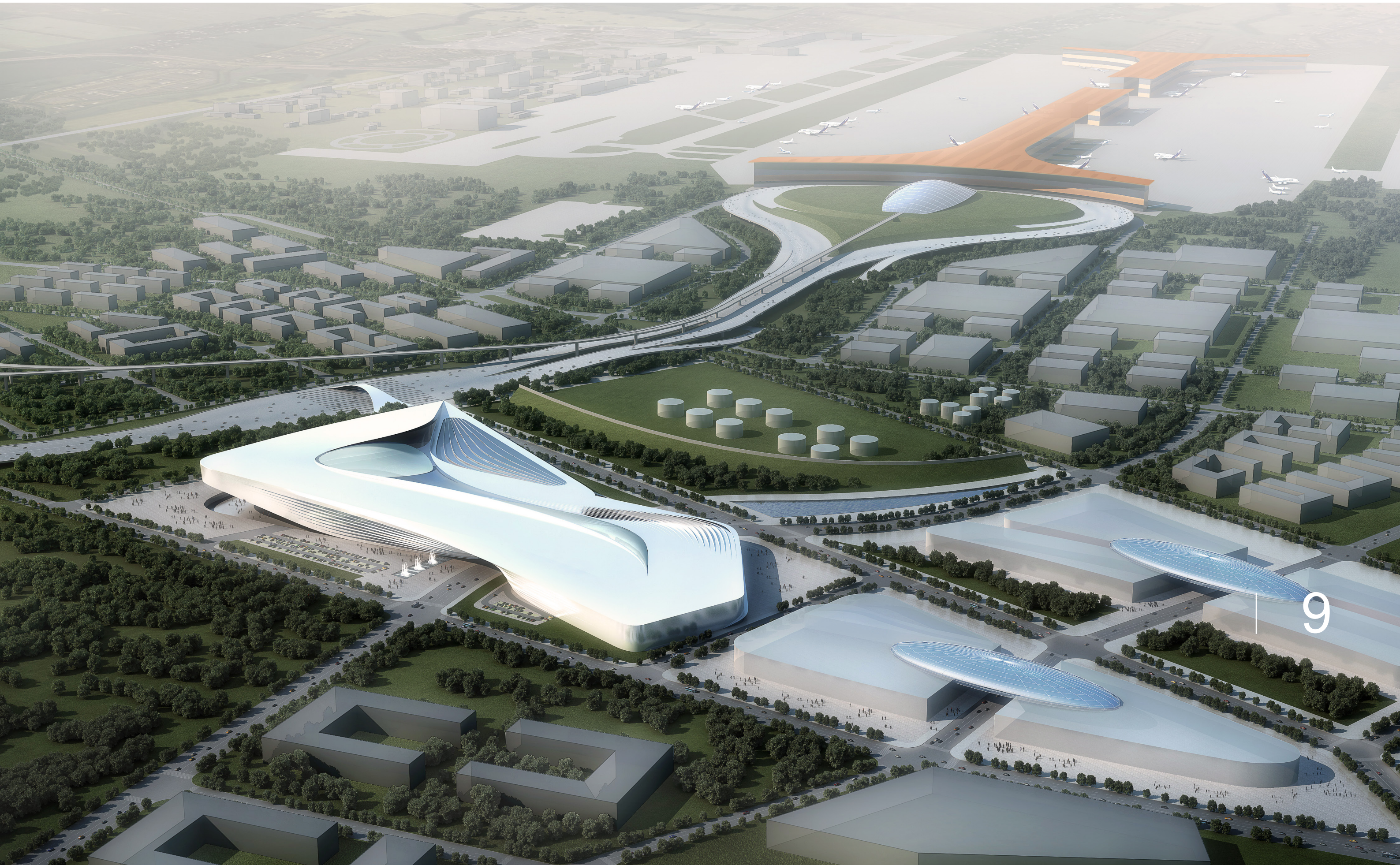
6

设计理念

Concept

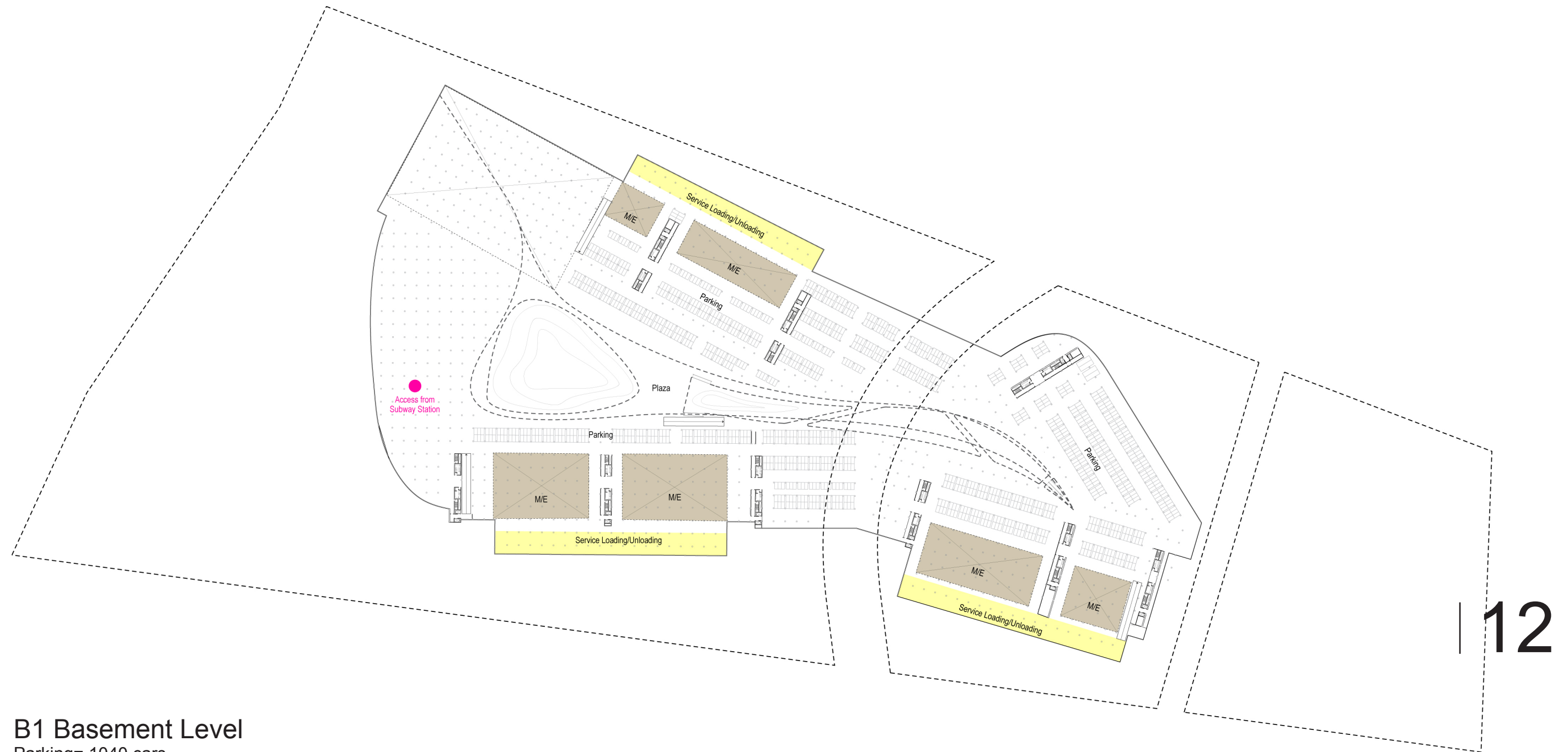
7



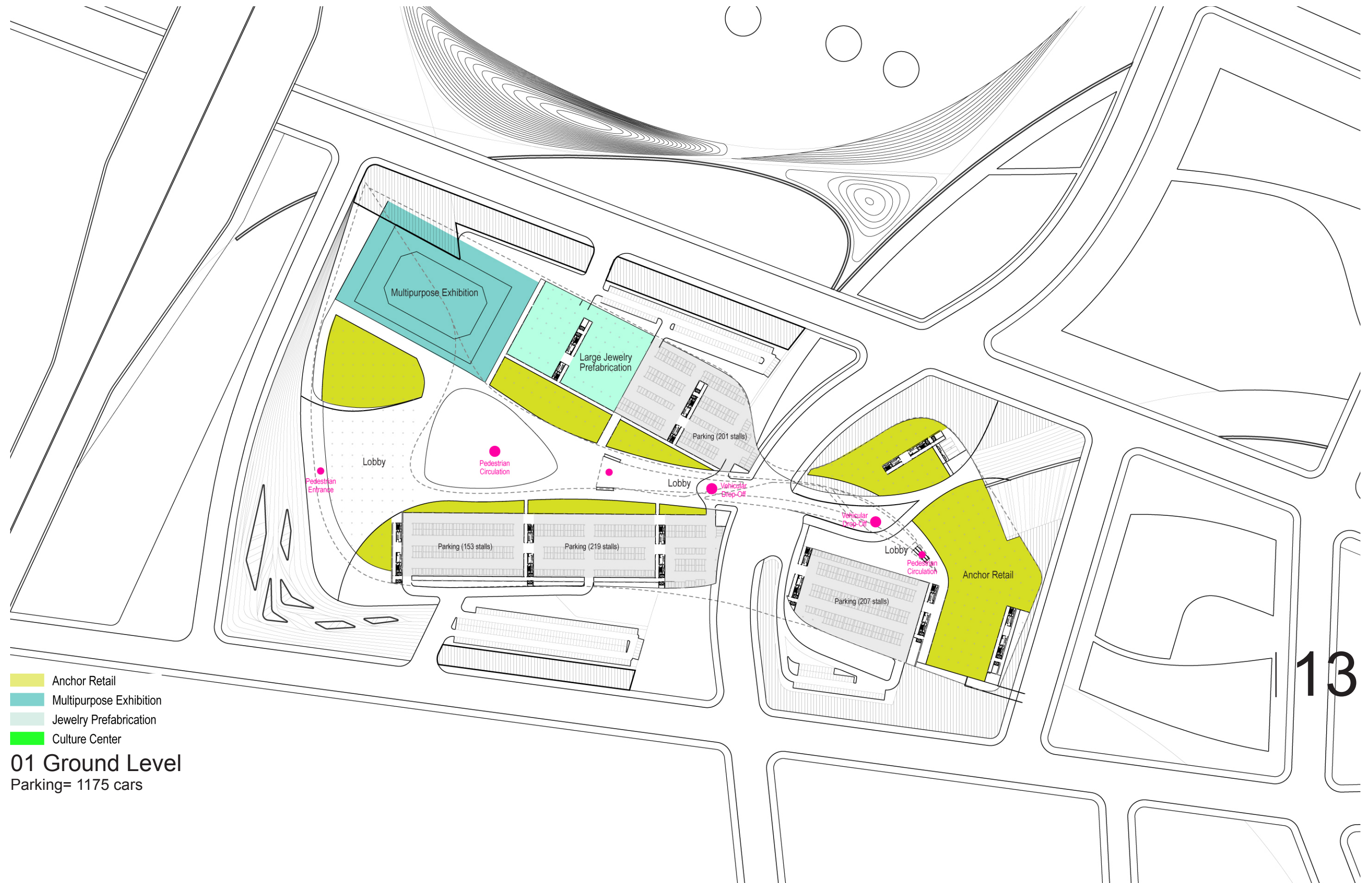




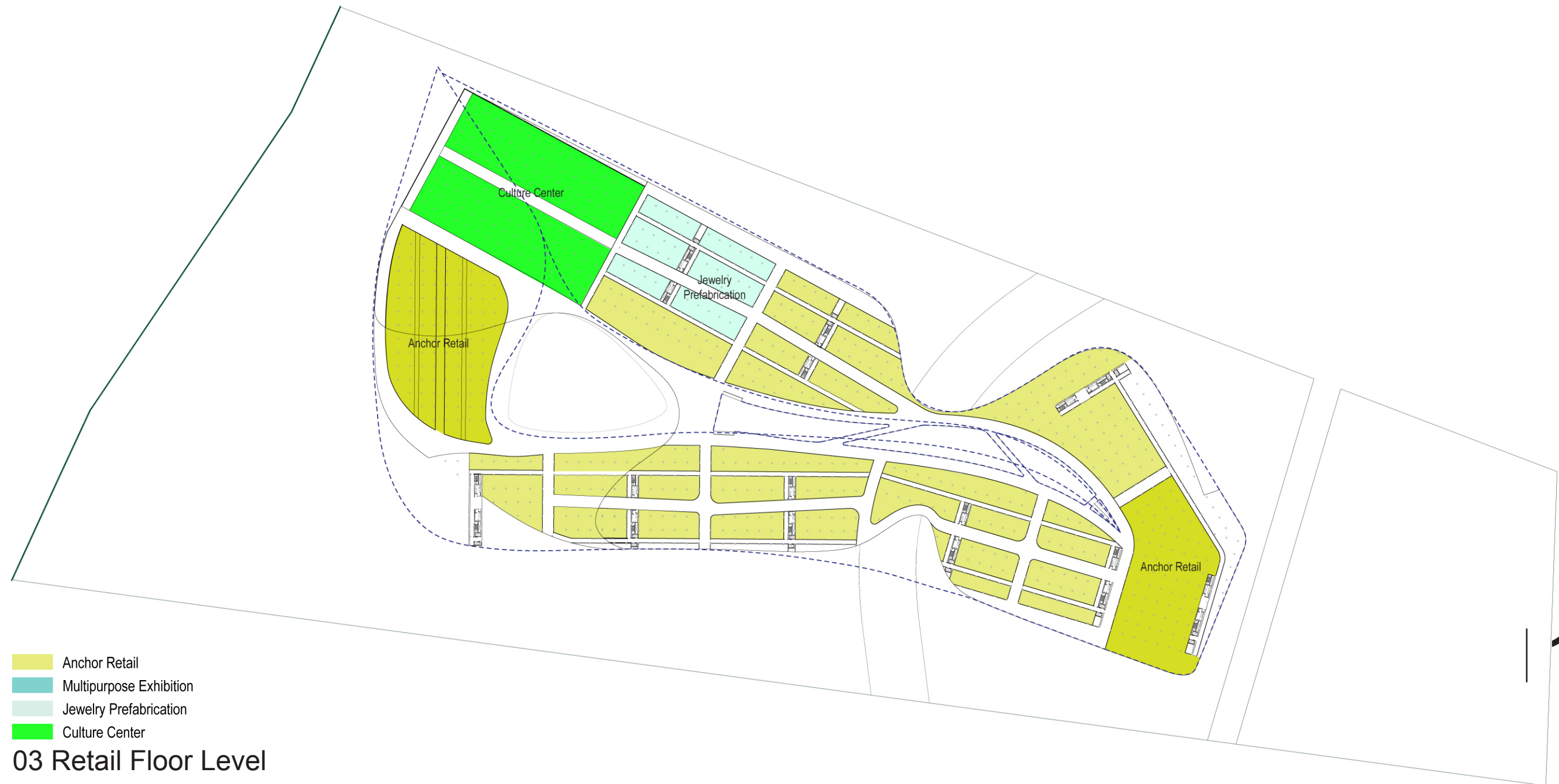




B1 Basement Level
Parking= 1040 cars

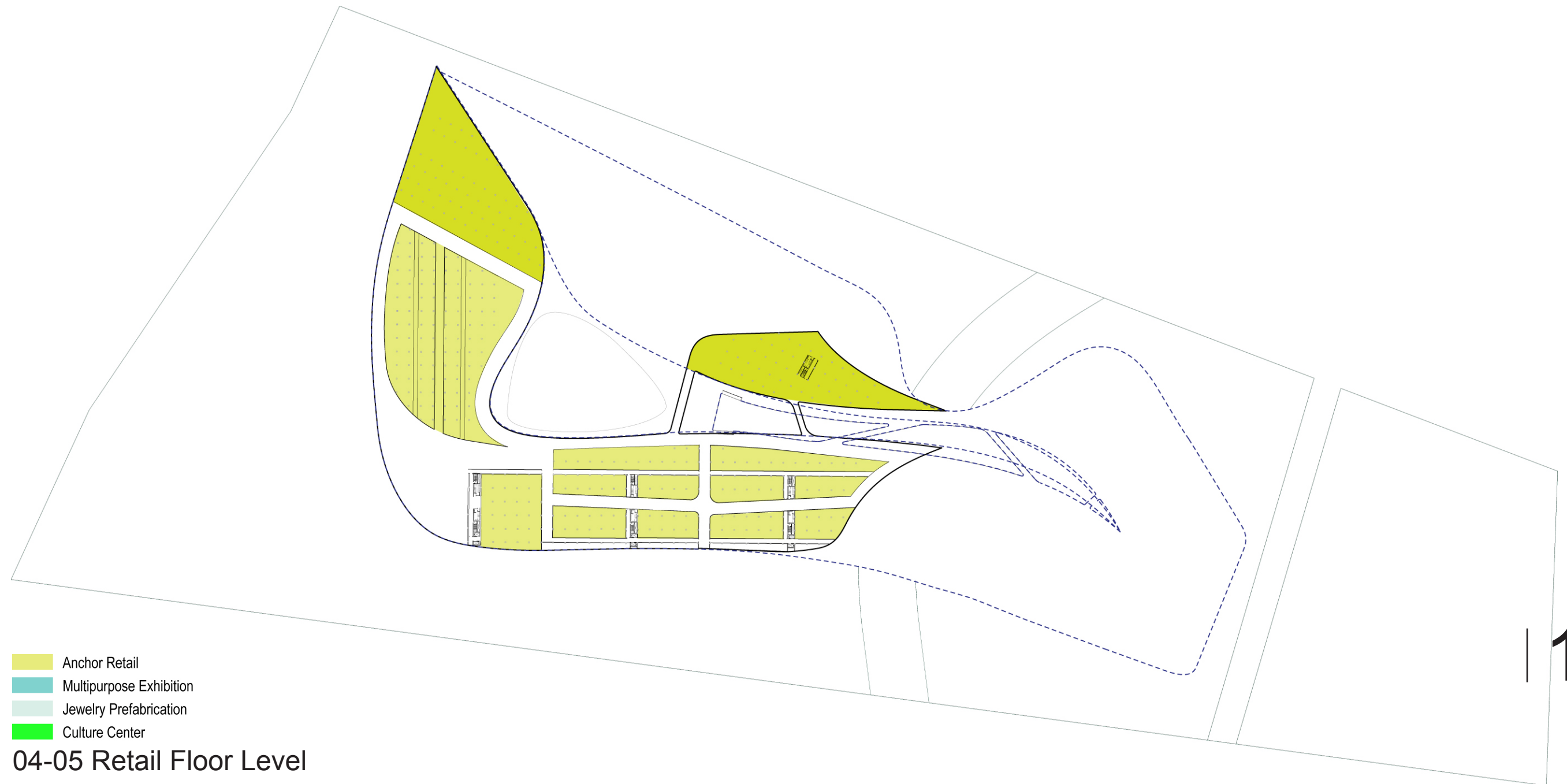






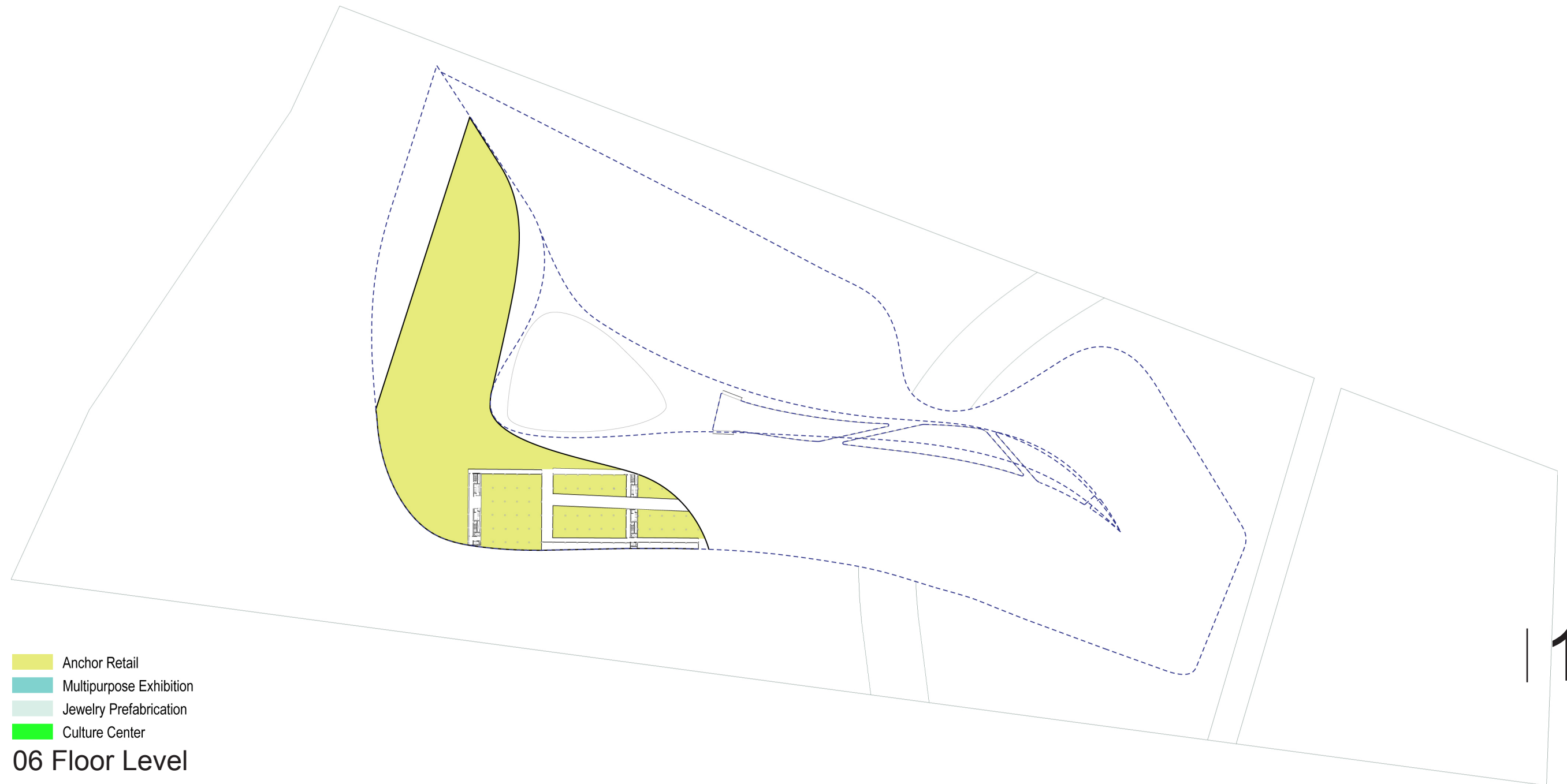
- Anchor Retail
- Multipurpose Exhibition
- Jewelry Prefabrication
- Culture Center

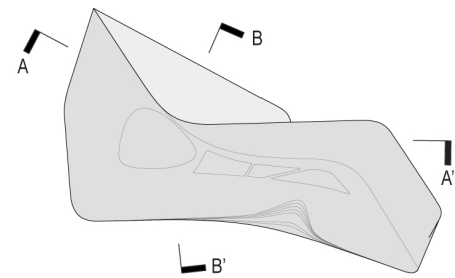
03 Retail Floor Level



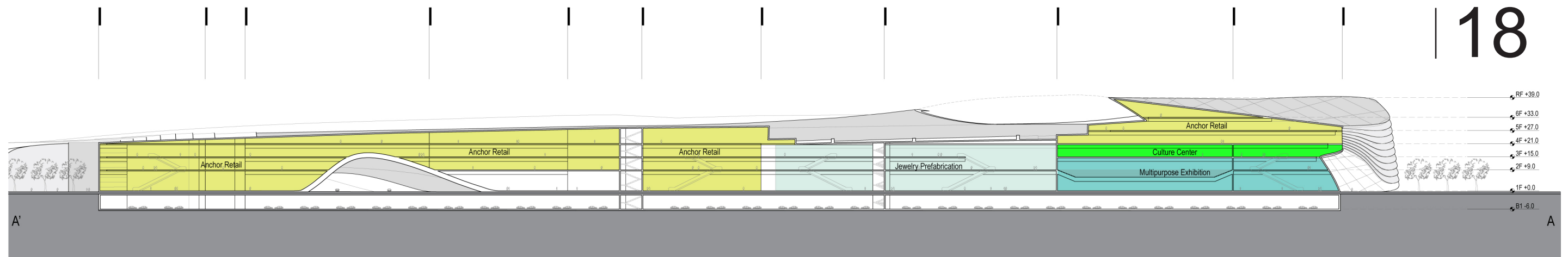
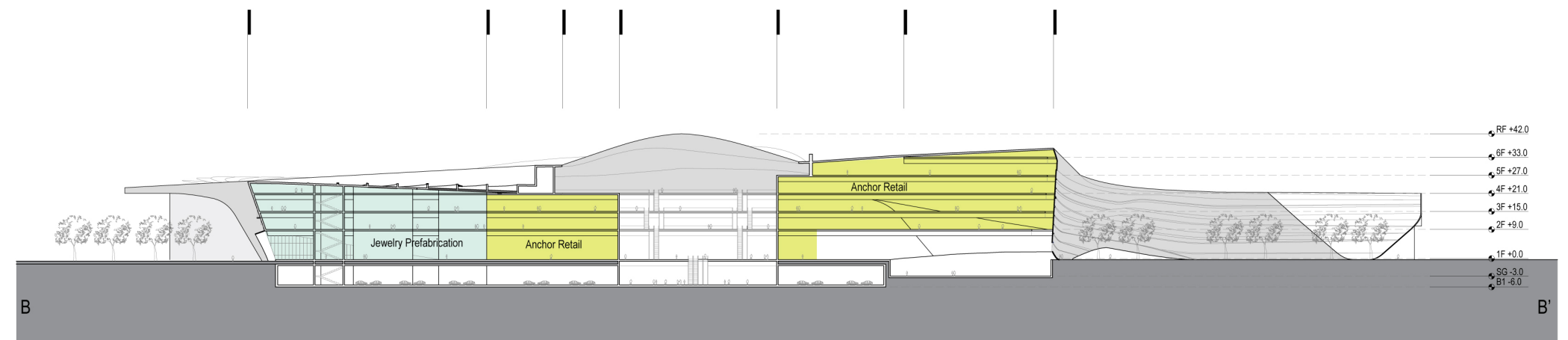
- Anchor Retail
- Multipurpose Exhibition
- Jewelry Prefabrication
- Culture Center

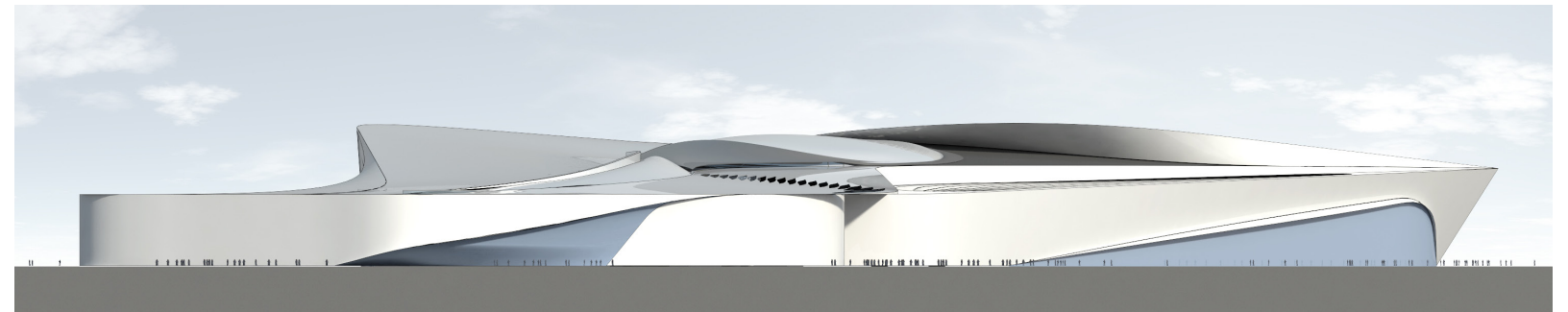
04-05 Retail Floor Level



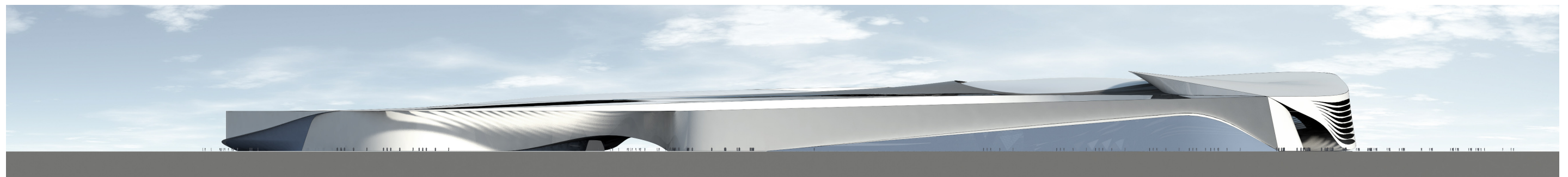


- Anchor Retail
- Multipurpose Exhibition
- Jewelry Prefabrication
- Culture Center

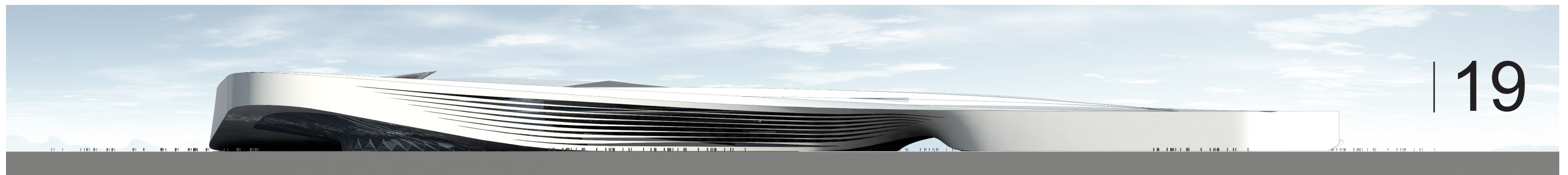




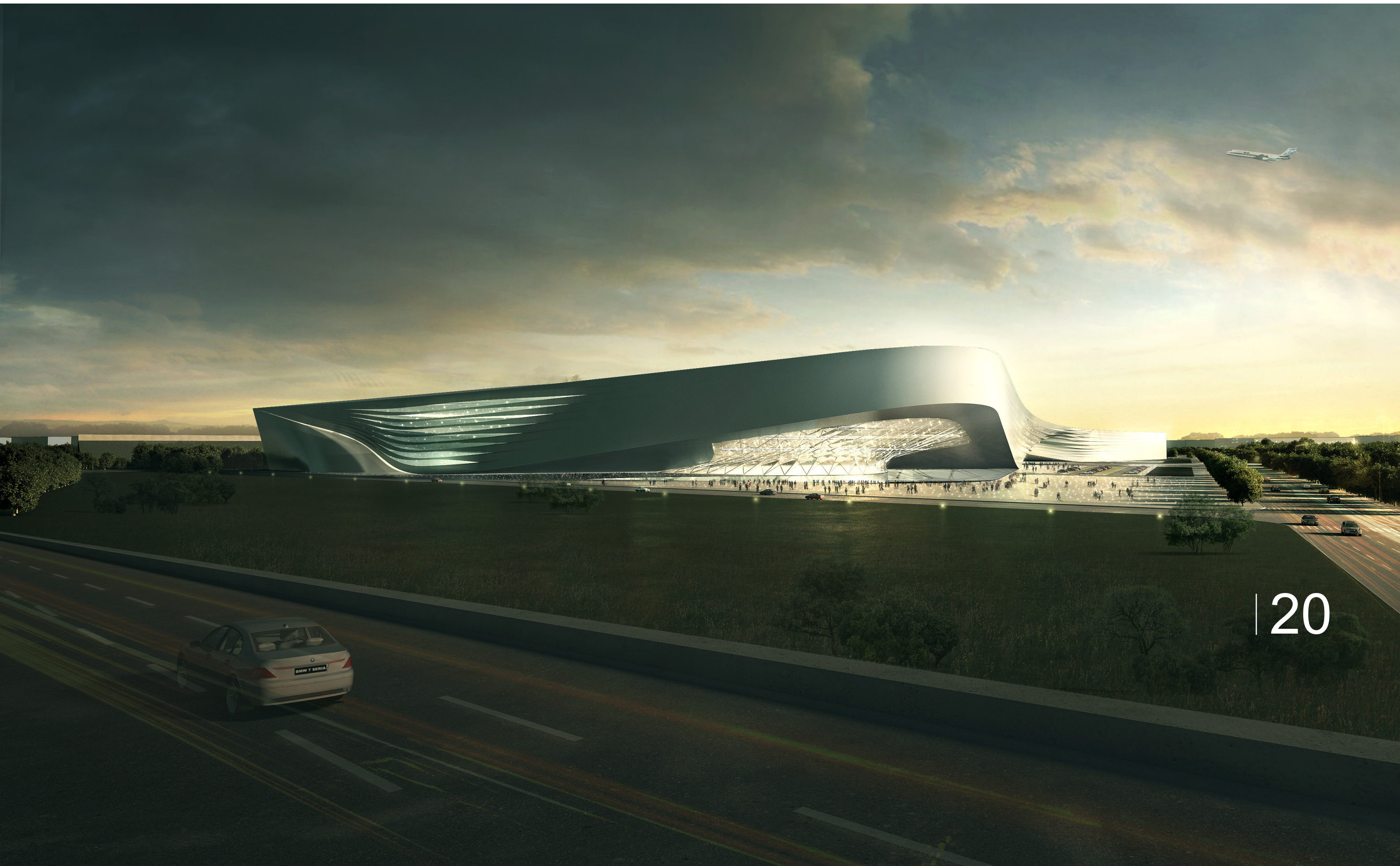
East Elevation



North Elevation



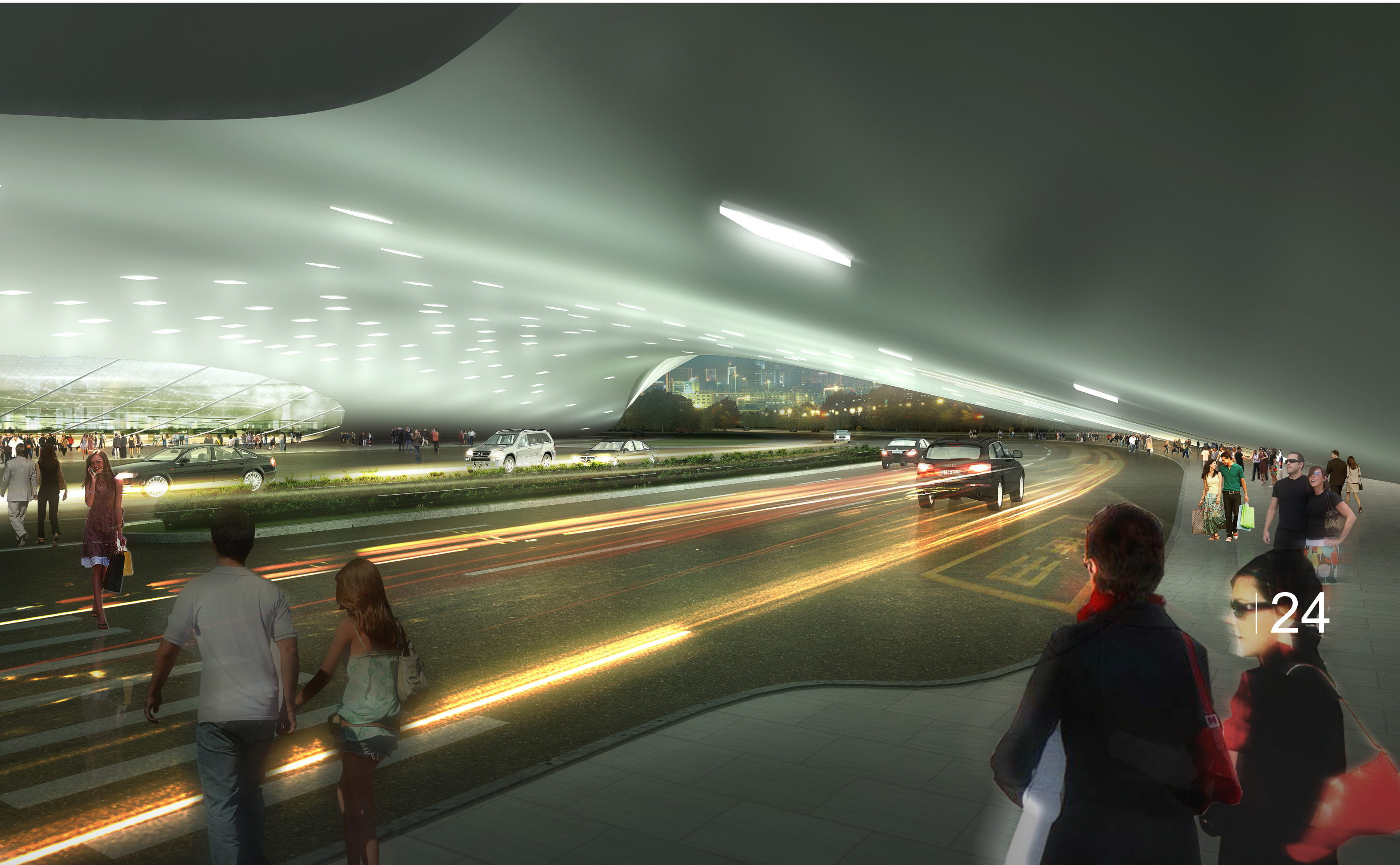
South Elevation



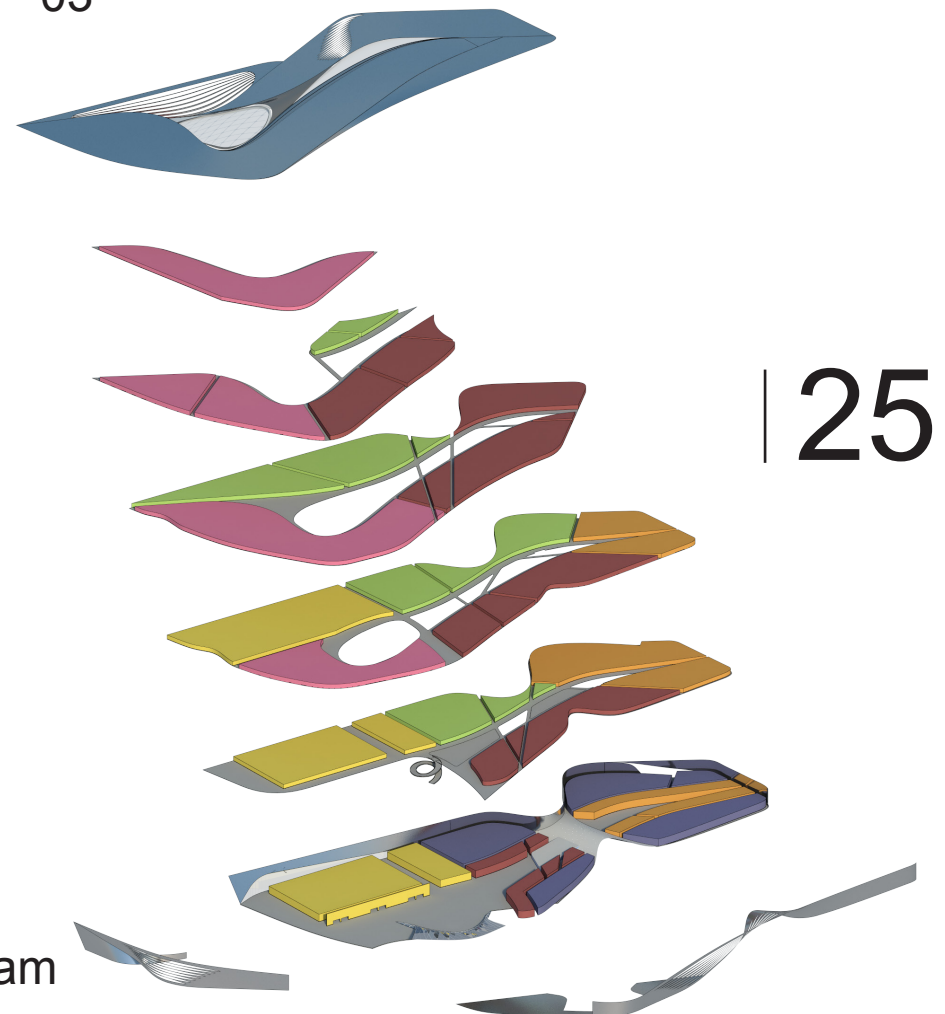
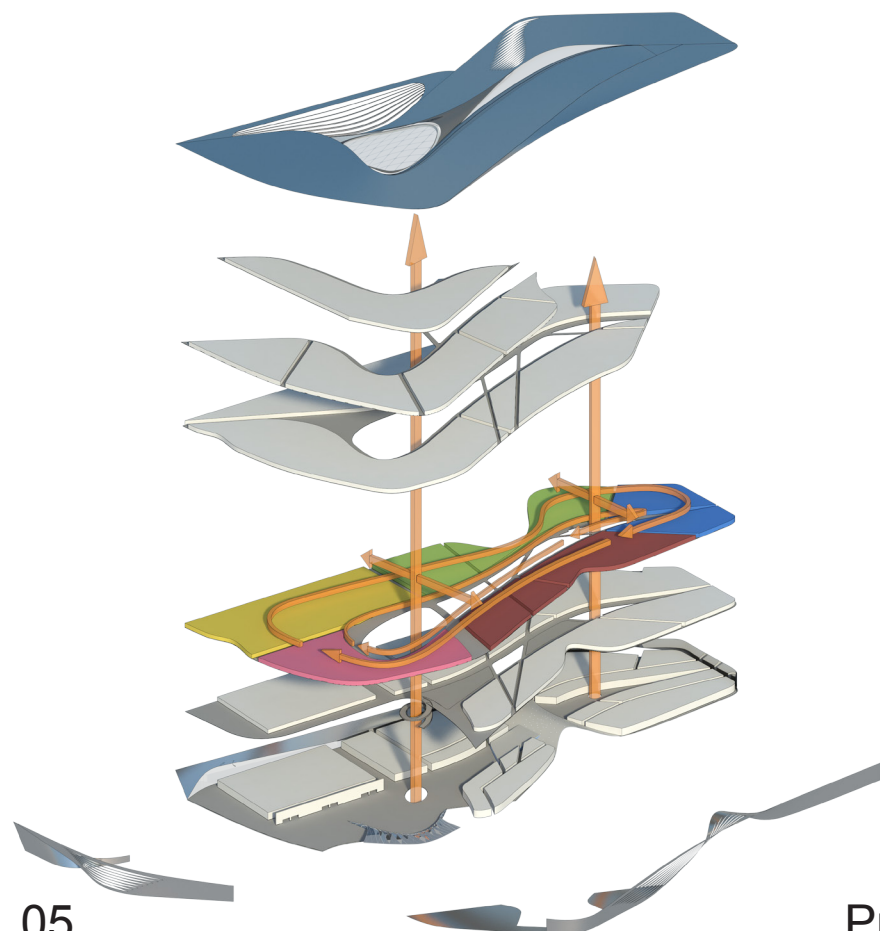
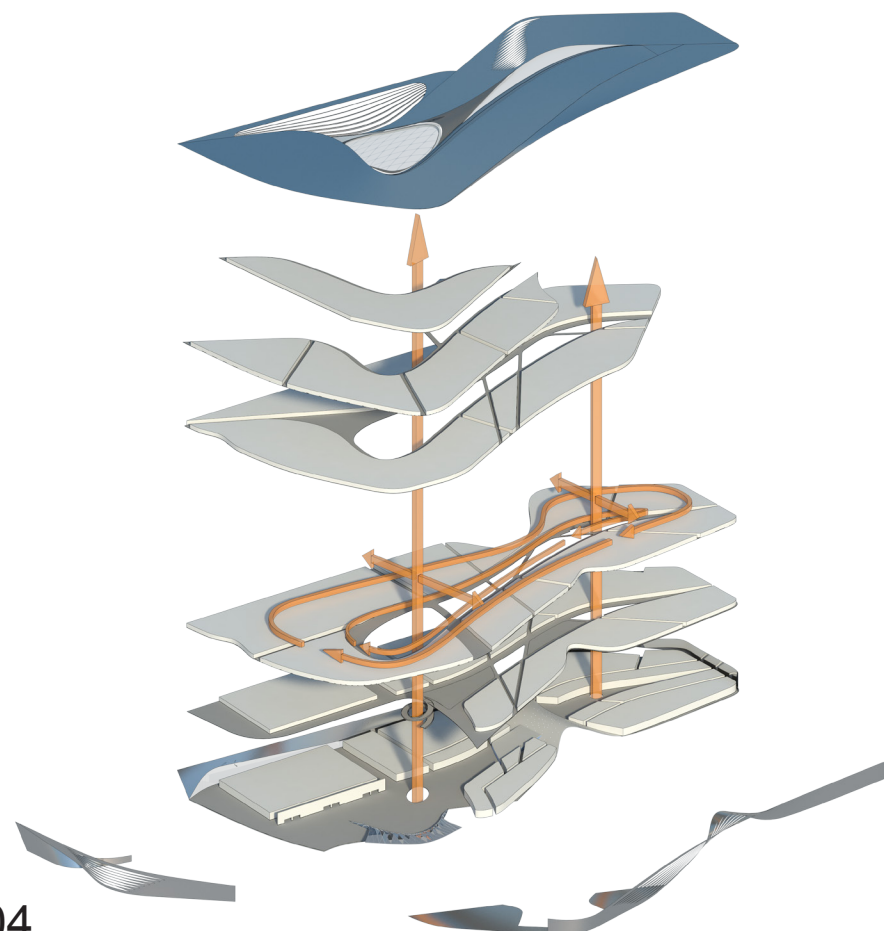
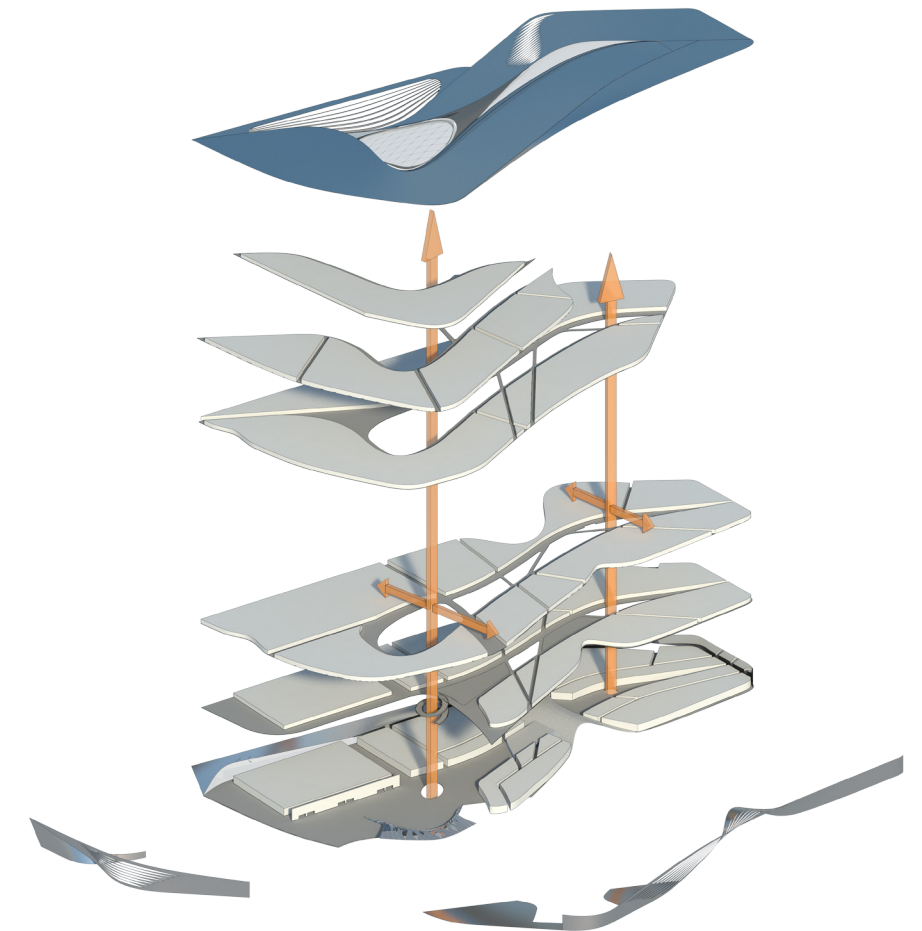
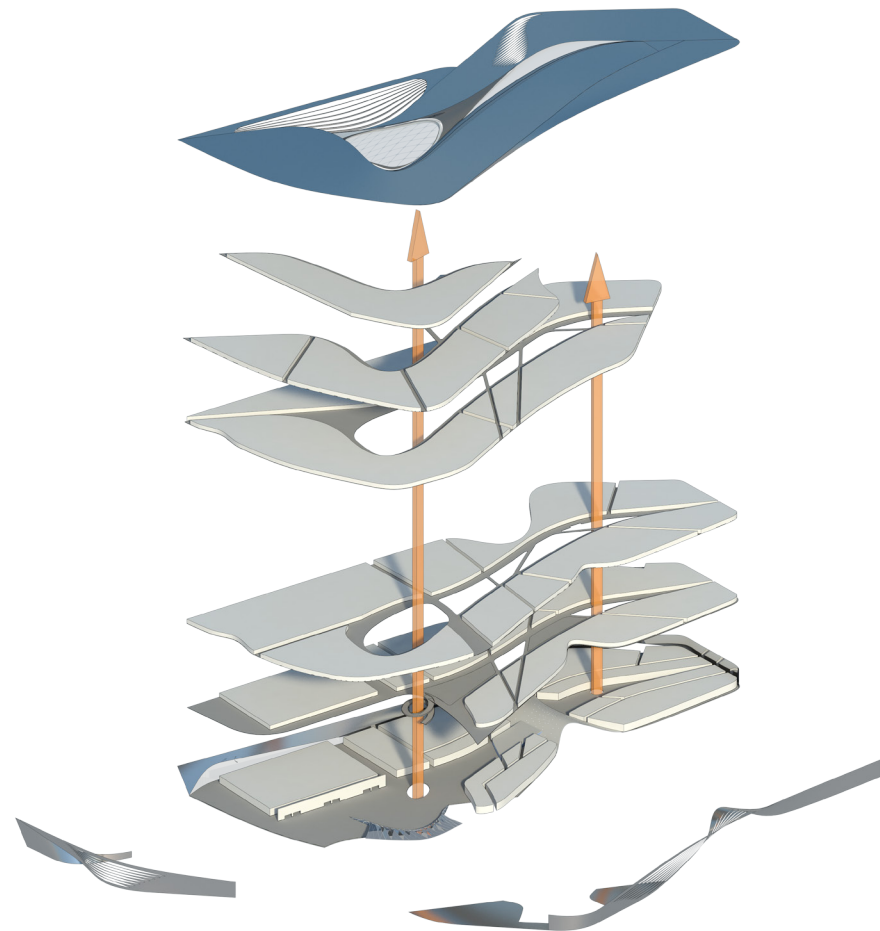
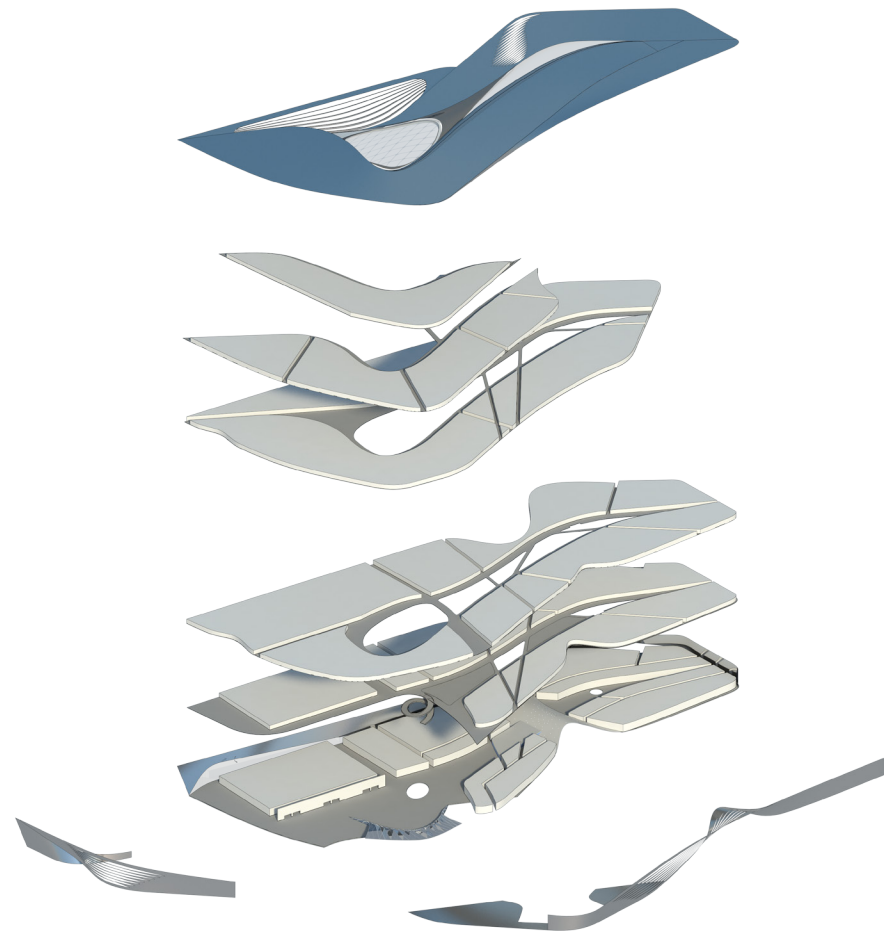








Diagram



Program





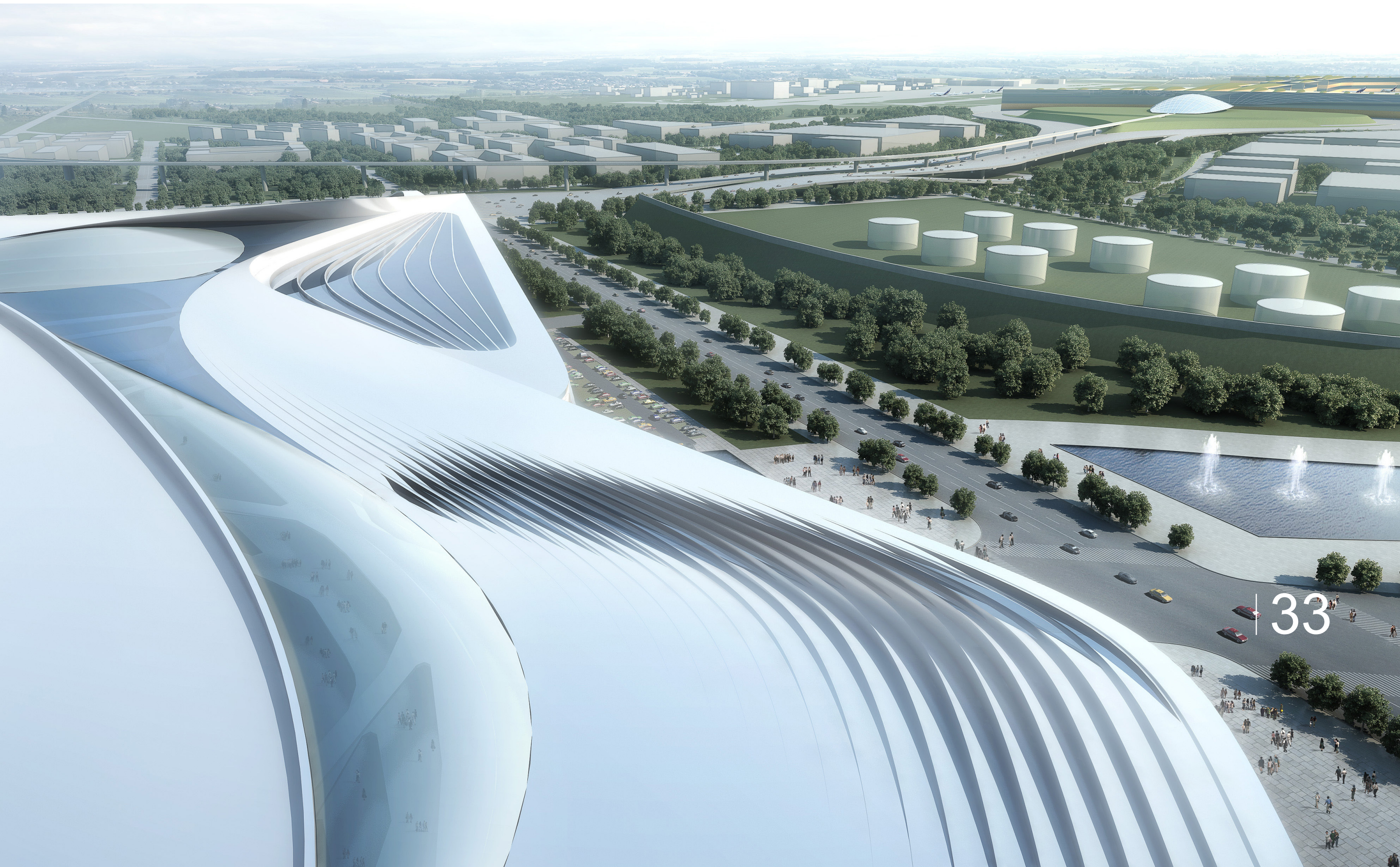














The Studio

DRDS是一家国际性设计公司，总部设在加州洛杉矶，在韩国首尔设有分支机构。DRDS的目标是创造出独特的解决方案，提供给各客户企业。随着公司设计各方面的获奖和荣誉的肯定，DRDS秉承继续专注于创意和设计，追求卓越。在信息时代，全球文化已经由一个创意的时代取代商品服务的时代。

The Work

我们的专注于提供高品质的设计，创新和有效的设计方法。通过建筑，我们努力创造有社会和生态效益的环境，并致力于改善我们生活的世界。无论建筑本身的大小和规模，我们都能把握机会和挑战，出色地完成使命。多文化的合作和新思维的热情，激发并鼓舞着我们不断实践。

Focus

设计研究领域涵盖各种类型的大型国际建筑设计，设计研究，城市设计与规划，室内设计及建筑环境：

公共+文化场馆
商业办公楼
社区团体
商业零售
公共酒店
高层住宅
大型多功能开发
体育和娱乐
科教研究设施

The People

DRDS是以保罗·戴维斯和史蒂芬·莱德为领导，由多名优秀建筑师和专业设计队伍组成的事务所，此外，DRDS有着广泛的战略合作伙伴开展大规模的团队项目。

保罗·奎因·戴维斯 - 设计总监

戴维斯先生是DRDS联合创始人及设计负责人。他在美国、亚洲、中东地区获得许多项目大奖。著名的保罗布朗橄榄球体育馆位于俄亥俄州辛辛提那并获得美国建筑奖，被华尔街日报建筑学会在150个有影响的美国建筑排名第101位。他被建筑杂志授予青年建筑师奖称号，是美国建筑的一个重要表彰。他的设计广岛球场和咸阳四季生态度假村被加州洛杉矶建筑协会授予洛杉矶先进建筑奖。他也被室内设计杂志评为“未来家具奖”，作品曾被建筑、建筑记录、商业周刊、欧莱雅方舟、世界建筑和纽约时报刊登和报道。

史蒂芬·莱德 - 市场总监

史蒂芬·莱德先生是DRDS在加州洛杉矶事务所的创始合伙人及市场部负责人。毕业于加州大学伯克利分校和超过25年的经验，史蒂芬先生是许多重大项目管理，总体规划，建筑设计，施工建设设计的领导人。著名的建筑项目包括2009年获得洛杉矶建筑协会奖的韩国高阳市三星分子总体规划和得奖的韩国华市综合体育馆，中国上海的国际贸易中心，洛杉矶市购夫露天农贸市场，韩国新首尔火车站和加州旧金山戴维·格拉斯通研究所。曾客座讲座为沃尔特A哈斯商学院，加州大学伯克利分校，加州旧金山廉署建筑学院，韩国汉城的高丽大学，旧金山中华总商会和中国上海市委市政府等进行演讲与交流。

The Method

方法：不断地实践为了探索创新和适应未来的挑战。通过建筑对不同专业合作的引导和探究学科的协同设计，赋予建筑师角色的转变和综合的设计方法。DRDS认为，在“最佳创意”的设计和发现过程中，创意可能来源于设计团队的每一个人中。时间，使用，流动，价值观和施工性涉及到每一个客户的洞察力和包容性的决策分析等。DRDS以其专业和独特眼光在这一过程中，提供正确地判断和设计思维，创造意想不到的专业成果和精神。

研究+知识库：DRDS专注于研究项目的设计过程来带动整个生产过程，发现这是带动设计和循序渐进的设计方法。共同研究进程，规划，系统，材料，形态和逆向思维工程带给我们创意，高效，综合的成果。在研究和来自相关领域的学科的交叉和转换，发现知识结构的全面运用，促进设计方法的探索。DRDS有着专业人士和优秀建筑师的团体，多元化的设计基础和联盟

成就着学科的不断合作和创新。

过程模型：优秀的设计是通过一个正确的设计团队不断地沟通，来创新，高效，综合的设计流程。DRDS的设计主导方向，是以客户和工程的不同要求，视角和特性做依据，给予正确的可持续性和有远见的解决方案。可视性的设计过程要求不同的信息工具来实现设计的全部过程，通过三维计算机仿真与建模，真实模型地不断推敲，手工草图和图纸的表现来立体地呈现高价值的设计成果。

drds

An international design studio with offices in Los Angeles, California Davis Ryder Design Studio's (DRDS) vision is to create individual solutions that enhance our client's business enterprise. With a proven track record of award winning design, the Principals of DRDS continue to focus on creative ideas and the pursuit of design excellence.

Design service with include international architectural design, design research, urban design and planning, interior design, and integrated design for the built environment including the following areas of expertise:

Civic + Cultural Venues

Commercial Office

Corporate

Commercial Retail

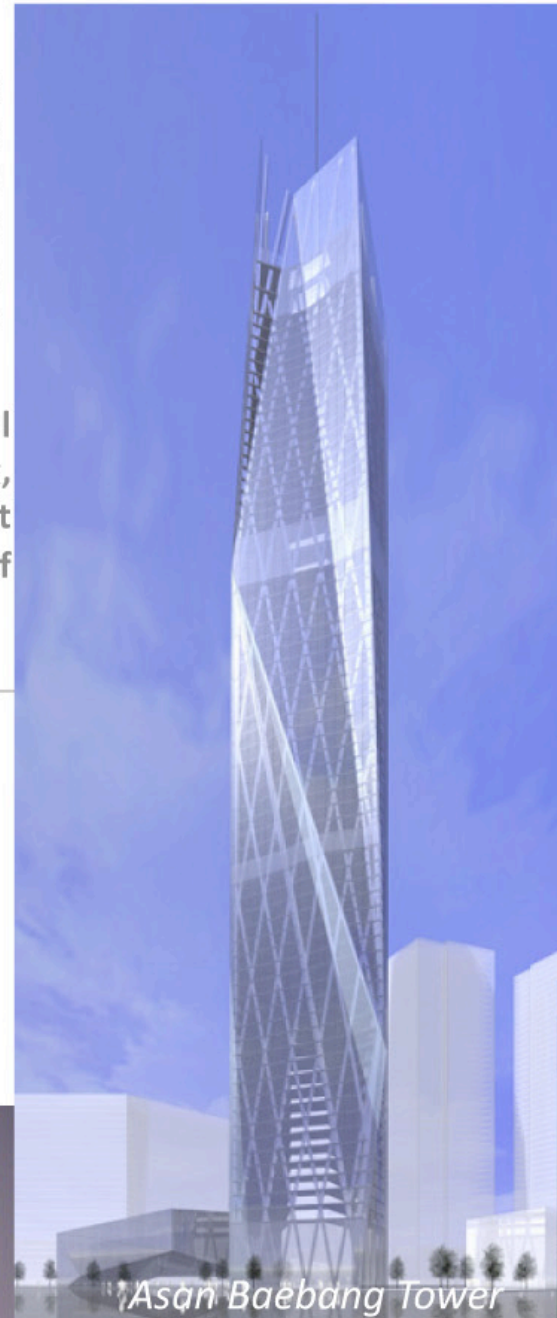
Hospitality

High-rise Residential

Large Mixes-use Developments

Sports and Entertainment

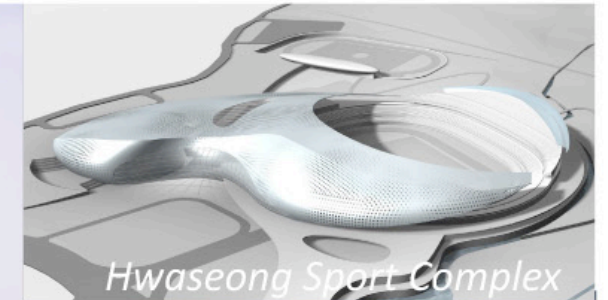
Research Facilities



Asan Baebang Tower



IT Complex-DMC



Hwaseong Sport Complex



Paul Brown Stadium



Hamyang Eco-Resort

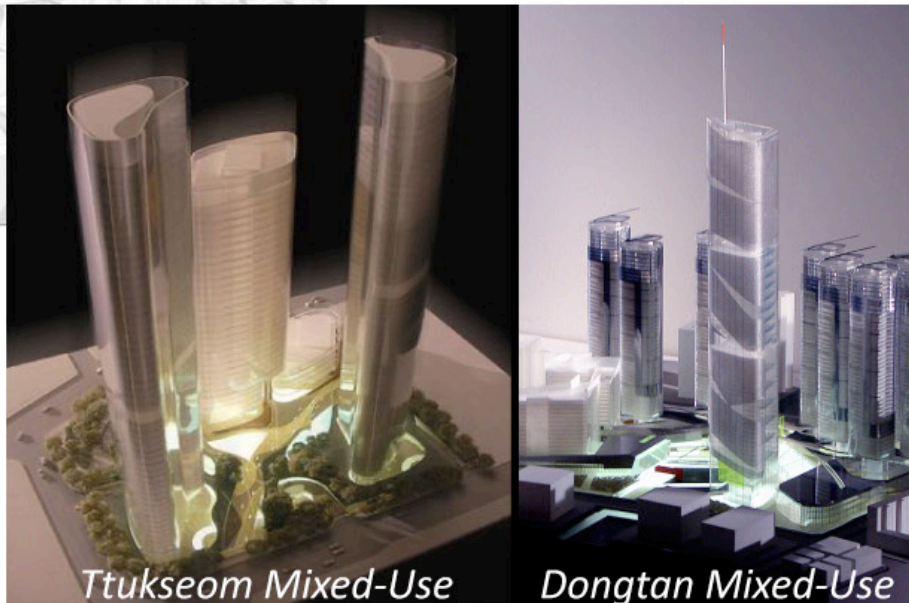


Asia World Expo



37

www.drd-studio.com



Ttukseom Mixed-Use

Dongtan Mixed-Use



Awards & Publications

DRDS及其主要负责人获得了无数的设计大奖和国际设计比赛冠军，并在众多刊物上发表。具体的工程

介绍可以看公司文档介绍，以下是近期的获奖和出版的目录：

获奖

2010 美国韩国建筑协会洛杉矶优异奖，NHN总部，盆唐，韩国

2010 三亚奥林匹克湾，阜阳，中国

2009 板桥研发中心，盆唐，韩国

2009 KNN多媒体中心竞赛，釜山，韩国

2009 美国建筑协会洛杉矶先进奖，三星秀平总体规划，韩国

2009 松村科技村竞赛

2008 华城运动竞技场竞赛

2008 高阳室内体育竞技场竞赛

2007 美国建筑协会洛杉矶先进奖，咸阳生态度假区总体规划

2007 美国建筑协会内布拉斯加设计奖，奥马哈会议中心

2005 资讯科技竞赛，首尔，韩国

2005 提島ST工程竞赛，首尔，韩国

2005 动画博物馆，富川，韩国

2004 格拉斯通研究所，年度办公楼，旧金山，加州

2003 儿童癌症研究中心，美国广播公司建筑奖

2003 李莫菲特中心+研究院，佛罗里达建设者奖

2002 商业周刊/建筑实录奖，保罗布朗体育馆

2002 美国建筑协会俄亥俄州荣誉奖，保罗布朗体育馆

2001 美国建筑协会洛杉矶先进奖，广岛棒球场

2001 美国建筑协会洛杉矶先进奖，保罗布朗体育馆

2001 国家概念优秀奖，保罗布朗体育馆

2000 新首尔站，首尔，韩国

1999 路易·康引文，卡尔森管理学院

1998 萨克拉门托纪念礼堂，加州历史保护奖

出版

2010 形态杂志：三星秀平总体规划

2010 LST中国出版社：特色项目竞赛

2009 马克杂志：YTN广播总部

2009 +MOOD杂志：KNN多媒体中心竞赛

2009 卡萨国际：华城运动竞技场竞赛

2009 DeZona：华城运动竞技场竞赛

2009 DeZeen：华城运动竞技场竞赛

2009 +MOOD杂志：华运动竞技场竞赛

2008 形态杂志：资讯科技竞赛

2007 JJ 杂志：创造未来，提島多功能工程

2007 PLUS 杂志：NBBJ 特点 + 保罗·戴维斯 + 史蒂芬·莱德访谈

2006 洛杉矶建筑：亚洲国际博览馆

2005 建筑 + 概念建筑：资讯科技竞赛

2005 空间建筑：动画博物馆

2003 室内设计杂志：未来家具奖 缓冲系统

