

石景山高端绿色发展新标杆 长安金轴和长安绿轴领跑者——至高的中国绿建是如何炼成的



伟大的建筑是熬出来的

“压力很大，但最终还是不负使命。”在得到获评绿色建筑三星的消息后，北京金石融景房地产开发有限公司董事长卢东亮既感到万分自豪，又有些如释重负。“在绿建的应用上，金融街(长安)中心只能是最高标准，相对于金融街之前的产品，是名副其实的升级换代。作为一个超大规模的城市综合体项目，能整体获得国家绿色建筑评价的最高标识，殊为不易！”

项目负责人告诉记者，金石融景由金融街控股与实兴腾飞置业共同出资成立，石景山政府对金石融景这个项目成立，对长安中心所据守的长安街第一排这个得天独厚的地块寄予厚望，“此次获评绿建三

“奇奇怪怪”的建筑终究要扫入历史，只有真正绿色的建筑才属于未来。

如果非要给这个“未来”加一个期限，百年建筑可能只是一个起码的基数。二三十年就拆掉的短命建筑，不该属于这个人均资源并不富裕的国度。环境问题日益严重的工业化社会，也不允许高耗能的粗放式建筑继续大行其道。

在此语境下，所谓的“顶豪”，在“顶绿”面前，也要俯首称臣。“顶绿”者，中国至高绿色建筑也。如果说，2015年中国“顶豪元年”的命题能够成立，那么，2016年房地产的大热之词则应让位于“顶绿元年”。

去年国家领导提出了“创新、协调、绿色、开放、共享”的五大发展理念。以此为统领，我国的第十三个五年计划出台，各行各业找到新的机会和落脚点，绿色地产也成为房企竞相进入的领域。

2014年出台的国家新型城镇化规划则提出，城镇绿色建筑占新建建筑比重将从2012年的2%提升到2020年的50%。今年，绿色发展再次成为最受关注的议题之一。政府工作报告中也强调，“要积极推广绿色建筑和建材”。

今年初召开的石景山区两会提出，落实“国家级绿色转型发展示范区”的总体目标，推动石景山区全面深度转型、高端绿色发展。两个月后，在中国城市科学研究会发布的2016年首批绿色建筑中，地处石景山京西商务中心的金融街(长安)中心成为该批次第一个获得绿色三星级评价标识的城市综合体项目，这样一个36万平米超大规模的城市综合体项目整体获得国家绿色建筑评价至高标识，这在我国绿色建筑评价历程中非常罕见。

绿建三星——这一被誉为中国“顶绿”的最高建筑标准花落京西，对正在努力打造长安金轴和长安绿轴的石景山意味着什么？或许，只有前文所述的一个词汇才配得上此事件带来的深远影响：未来！

星，离不开感谢石景山政府的大力支持，这也是公司上下不懈努力和合作单位紧密配合的结果！”

“假如在拿地时就知道开发建设的过程是如此曲折，或许我们从一开始就会失去参评绿建三星的勇气。”5月初，在金融街(长安)中心获评绿建三星及leed金级双认证尘埃落定两个月之后，金石融景有关负责人向记者感慨道。

在这位负责人看来，金融街旗下的产品早已普遍达到绿建三星标准，为业内公认的绿色建筑践行者。但他没想到，从二星到三星，一星之差，云壤之别。

地产大佬冯仑曾经说过，伟大是熬出来的。对于金融街(长安)中心来说，成为中国最高标准的绿色建筑，又何尝不是熬

出来的？



据了解，绿建三星的全称是绿色建筑三星级评价标识，为了推动中国绿色建筑

设计人员来说是个巨大的考验。

“比如说，现代建筑常用到的玻璃幕墙，一方面要求隔音保温节能，另一方面又不能牺牲透光率。在绿建三星评定中，类似的两难选择可谓比比皆是。这种时候，高科技的手段就有了用武之地。”深圳市建筑科学研究院有限公司这位负责人向记者强调说。

尽管参评过程令人备受煎熬，但结果堪称惊艳。3月30日-31日，第十二届国际绿色建筑与建筑节能大会暨新技术与产品博览会在北京国家会议中心召开，30日晚主办一个分论坛上，国务院参事仇保兴向北京金石融景房地产开发有限公司隆重颁授绿色建筑三星标识证书，总经理周培媛作为代表上台领奖。

“这可是唯一一个获邀颁奖的城市综合体项目！”一位资深媒体人在分析金融街(长安)中心获评的原因时表示，作为国内首屈一指的商务地产专家，金融街扎根一线城市都市的商务核心位置，在其产品线中均坚持高品质的产品打造，并践行绿色建筑的技术。“国企的社会责任感与绿色建筑的历史传统，在长安中心这个项目上得到了完美的体现。”

一位不愿透露姓名的建筑商则分析认为，在此次参评绿建的1500多个项目中，最后只在二三十个中选，城市综合体项目中的获奖者只有一个，“这说明在体量硕大的综合体项目中，引入绿建三星标准殊为不易。其中的金钱成本、时间成本以及科技含量，一般人很难想象得到。”

破重新定义的顶级绿建标准

5月4日的北京天清气朗，从地铁古城站望去，一片建筑巍然耸立在长安街以南的黄金地带，在蓝天白云的映衬下显得格外恢弘。这便是西长安新地标——金融街(长安)中心，该项目与相邻的绿地项目组成了石景山三大商务区之一的京西商务中心，总体量达到了惊人的60万平米。

其中，仅金融街(长安)中心一个项目，建筑规模就已达36万平米，包括5A级商务总部、5星级酒店、创客办公、时尚商街、融合40-110平米多功能空间等等。

“36万平米的体量，涵盖多种的业态，能够实现绿建三星标准，只有秉持极致的产品控才能做到这一点。”一位建筑专家评价说。在项目现场参观之后，笔者第一感受也是如此，随着绿建三星新标准的实施，中国绿建已被重新定义。

金融街(长安)中心为满足绿建三星要求，采用了系列新技术、新设计和新设备，将其总结为八大科技系统。“金石融景副总经理兼营销负责人胥佳媛表示，这八大系统各司其职，可以说是在现有的工程条件下，已从方方面面把节能环保做到了极致。

金石融景京西项目部高级设计经理、绿建三星申报负责人董球工程师对金融街(长安)中心的科技系统更是如数家珍：幕墙体系高效隔热降噪、透光率高，节能效果舒适度高；屋面光伏发电系统每年解决项目2.5%的用电量，节能减排，相当于种植000多棵绿树，新风系统能过滤90%的尘霾；光伏热水系统，能有效降低热岛效应，优化小环境；雨水调蓄池，绿色建筑评价分为三个等级，分别为：一级：18项达标为绿色一星；二级：27项达标为绿色二星；整体采用的通过下沉天井、采光天窗、光导管等设计是选项制评价的方式。

2015年1月1日起住建部发布新《绿色建筑评价标准》(GB50378-2015)，并提高新风量60%；垂直绿化体系标准；首次为绿色建筑贴上了标签。摒弃传统标准规定，绿色建筑评价分为三个等级：一级：18项达标为绿色一星；二级：27项达标为绿色二星；整体采用的通过下沉天井、采光天窗、光导管等设计是选项制评价的方式。

据金融街(长安)中心项目绿色建筑总工程师董球表示，相较于2006年旧国标，评价节能、高效节能机电设备与变频运行带来体系更为科学严格。举例来说，老国标直接利好是，每年节省21万吨标准煤。

2015年1月1日起住建部发布新《绿色建筑评价标准》(GB50378-2015)，并提高新风量60%；垂直绿化体系标准；首次为绿色建筑贴上了标签。摒弃传统标准规定，绿色建筑评价分为三个等级：一级：18项达标为绿色一星；二级：27项达标为绿色二星；整体采用的通过下沉天井、采光天窗、光导管等设计是选项制评价的方式。

“在清水里泡三次，在血水里浴三次，在碱水里煮三次。”俄国作家阿·托尔斯泰在《苦难的历程》中，曾用这样的话来形容思想转变的艰巨性。“最重要的是要换脑子。”一位参与此次绿建三星评选的建筑专家强调说。

而在绿建三星的新国标中，“节地”是至关重要的一个评价维度。金融街(长安)中心在既定的建筑面积、绿化率、容积率约束下，经过反复论证，找到了节约用地的最佳途径：向地下要空间。

项目为此挖潜并增加了15000平米全开敞式地下空间，总共三层，通过地下通道与公司旗下另一项目相连，地下商业因而有效扩容，地下车位也从1783个增至2095个，从而大大降低了给市政停车场带来的压力。

“这一变化带来的直接影响是建设难度的直线上升。”胥佳媛坦言，“地下空间增加了，但是舒适性以及场地生态却不能因之降低。地下开挖遇到的一系列困难，也只能通过施工一点点消化。另外，绿建三星评价体系中还有一条是地下空间要有一定比例的面积为自然采光，项目为此采用了下沉天井、采光天窗、光导管等多种手段，合力实现地下2500平方米空间自然采光。”

“实际上也是无奈之举，因为绿化率也存在硬指标，所以，无法毫无顾忌地挖天井，实现更为直接有效地利用自然光，不得不采用占用面积更小的天窗甚至光导管，实现既不减少绿地面积，同时最大化将自然光引入地下空间。”回忆起当初所做的艰难取舍，董球、曹戎、王伟等接受采访的多位工程师都发出了相似的感慨。

一方面是在向下挖空间，另一方面则是千方百计变相造空间。金融街(长安)中心为了更好地打造项目小环境生态，将屋顶很大一部分打造成了花园，交相节省用地的同时，还降低了热岛效应。

此外，该项目还打造了1100立方米的雨水调蓄与回收系统，弥补了项目地面铺装带来的雨水下渗不足，实现了雨水调蓄、外排总量的控制，降低雨水排放给市政大环境带来的冲击压力。

“常规手段用到了极致，遇到非常之事则另辟蹊径。为了满足绿建三星新国标的高标准、严要求，金融街(长安)中心的小伙伴们，也是够拼的。”一位建筑专家坦言，结果很美好，过程往往是痛苦的，有几分努力就有几分收获。

做好“否定”这道哲学题

建筑师不是哲学家，但一栋建筑能透露出大师风采的时候，操盘建筑师的奇思妙想中也往往散发着哲学之光。金融街(长安)中心为了追求极致品质，而不断否定自我的时候，一道事关“否定之否定”的哲学命题，俨然浮出水面。

“否定之否定规律”作为哲学的基本规律之一，它揭示了事物发展的前进性与曲折性的统一，表明了事物的发展不是直线式前进而是螺旋式上升的。

为了实现低碳环保，金融街(长安)中心运用了三板两腔幕墙体系，项目建设规划为此近乎全盘推倒重来，因为其追求更高要求的龙骨承载，甚至连接板的荷载能力都需要进一步强化。

“做建筑，否定自己往往是很难的。”项目高级设计经理、负责建筑景观幕墙的工程师曹戎表示，“这实际上从一定程度上会降低项目‘节材’方面的得分，参评绿建三星的难度正在于此，需要我们全盘考量。”

而事实上，引入一个新的幕墙体系所引发的连锁反应还远不止是否“节材”。“节省耗材与舒适性通常是成反比的，但项目开发决不能因为‘节材’而牺牲了用户的舒适性，这是一条红线。”曹戎强调说。

如果单纯从幕墙出发，为达标而达标的话，金融街(长安)中心完全可以减少窗口的面积与比例，但是显然这会影响到自

然通风。而要坚持舒适性，则势必需要三板两腔这样的幕墙体系来实现整个外立面的隔热效应。

实际上三板两腔幕墙体系并非最高级，最新颖的幕墙体系。“我们也考虑过理念更为先进的呼吸式幕墙，并且由于呼吸式幕墙的隔热功能更好，还可以帮助我们在节能方面拿到更多的分值，但是经过综合权衡，最终我们坚持了三板两腔幕墙体系。”曹戎表示。

之所以放弃呼吸式幕墙，根本原因还是出于自然通风和舒适性全盘考量。同时，呼吸式幕墙的两层幕墙结构间需要留50厘米以上的空腔，这显然会影响投资者及用户的得房率。”曹戎称。

最好的设备不一定合适，适应你的才是最好的。在打造机电控制系统时，金融街(长安)中心就没有采用更为先进的VAV集中送风空调系统。“因为这一系统太强调自动化，从更多的建筑实践来看，该系统的自动化调节，需要和弱电系统达到极高的衔接程度，倘若盲目上这一空调系统，虽可在绿建评审过程中得到更多的分值，但是在未来的使用中，却有可能并不节能，甚至格外耗能。”项目机电工程师王伟向记者表示。

此外，屋顶毛细管网冷却系统等，也因为后期维护、故障风险较高，而被开发商所否定。同时，为了实现该空调系统的节能环保指标，开发商另辟蹊径，以更节能的机电设备来实现整体节能的同时，搭配冷却塔免费供冷、排风热回收等一系列手段，综合降低能耗。

再以可再生能源利用为例，虽然大部分的绿色建筑对太阳能的利用都着眼于热水，但是金融街(长安)中心却还是将太阳能运用在了光伏发电上。“因为我们是一个综合体项目，不同于单纯的住宅，整体对热水的需求相对较小，因此，不如将太阳能着眼于发电，实现部分能耗自供给。”王伟如是说。

“在绿建三星评定过程中拿到高分固然重要，但更重要的是，整个建筑在使用过程中，能够切实实现其节能效应，给用户以更好的办公体验。这才是我们的初心。”周培媛强调说。

有些东西不是钱能买到的

花费高价买到的东西往往很珍贵，但最珍贵的东西有时候花多少钱都很难买到。比如在雾霾天能吸一口洁净的空气。”对于项目开发负责人曹戎来说，既然选择了冲刺最顶级的绿建三星，就必须付出额外的庞大经济成本。

“这个额外的成本大到什么程度呢？”一方面是作为综合体整体实现绿建三星较为困难，更重要的则是长安中心算得上是半路提升了环保标准。实际上我们的工程进度已经突破了正负零才正式提升标准，这导致我们不得不全盘推倒重新规划，总投资增加近2亿元。”董球坦言。

据了解，2015年我国绿建标准更新前，评价体系为选项制，即在某一类大的绿建评价维度范畴中会下设若干选项，达到其中几项便可认定达标，有些难以实现的维度甚至可以放弃，凭借绿建评价维度的定性推动即可实现达标。

而从2015年开始实施的绿色建筑新国标评价体系中，选项制变为评分制，这本身就意味着开发企业将不得不直面所有绿建评价维度，而且这些维度当中不乏一些相互矛盾、掣肘的制约，需要更为全面的综合考虑与权衡，整体达到80分以上才能获得绿建三星的认证。

金融街控股总建筑师傅英杰透露说，在实施绿建三星新国标之前，金融街以往的发A级写字楼项目要求达到绿建二级标准及LEED金级标准，在行业内已经属于较高的标准。此次金融街(长安)中心项目在原产品上进一步升级，“从成本来看，大概较原来的产品贵300元-400元/平米。”

而庞大的额外投入带来的变化也是可观的。深圳市建筑科学研究院有限公司总工程师徐小伟表示，对于入驻企业而言，能起到节约水电及采暖方面的费用；除此之外，对于运营服务该项目的物业公司而言，能节省15%的投入。

“由于该项目在空气质量、节能环保等方面都明显优于其他办公楼，故而已经获得了办公环境有较高要求的世界知名企业肯定。”傅英杰向媒体表示。

而信任——正是这样的珍宝，这对一家企业是如此弥足珍贵。具体到项目本身，生态节能和社会责任所隐含的价值，是无法用金钱来衡量的。

托起京西新兴商务区

采访中，金石融景董事长卢东亮反复强调，对于金融街(长安)中心的建设，整个北京金石融景房地产开发有限公司建设团队都颇感压力，一方面来自于该项目实现绿建三星本身的复杂程度，另一方面则是来自于其作为石景山标杆项目所应具备的示范效应。

而这份沉甸甸的使命感和社会责任感，既来自于国企的社会责任感，又源于西长安街这一万中无一的重要区位优势。

“涉及建筑的数据总是冰冷的，但最高标准的背后，隐藏着的一颗颗滚烫的工匠之心。唯有精益求精的工匠精神，才能够深入和责任之间找准自己的定位。”一位资深业内人士评论道，而对于靠利润生存的企业来说，其背后肯定付出了更多的努力。

在石景山区政府的官网首页上，笔者赫然发现了这样一段文字：全面、深度转型，高端绿色发展，建设国家级绿色转型发展示范区。

今年石景山区的两会上提出，石景山关键要构建起“以高端的服务业为主导的产业体系，高端的科技创新驱动体系，高端的城市规划、建设和运行体系，高端的生态文明体系，高端普惠的文化生活体系，高端的民生保障体系，高端社会治理体系，高端的人才管理体系”为重点的“八个高端体系”。

来自官方的公开信息显示，按照合理规划、特色集聚、节约高效原则，石景山将着力构建“一轴三园”产业发展格局。全力推进“长安金轴”建设，深入挖掘长安街西沿线区位优势，推动高端金融机构入驻，打造高端产业综合发展轴。加快推进北京保险产业园建设，落实总体规划，实现648地块公共服务平台项目主体完工，完成地下综合管廊和园林景观建设，大力引进新型保险机构，集聚保险产业创新要素，着力打造以保险产业为引领的国家级金融创新示范区。

石景山区在强调经济转型的同时，对生态涵养也一再强调高起点高标准。在日前石景山区环境建设工作会上，政府相关负责人表示，2016年是石景山区环境建设年，要以“高端绿色、国际一流”为标准，全力打造石景山区环境建设升级版。进一步提升石景山区环境建设水平，将环境建设管理工作与治污疏解建高端工作相结合，纳入同一领导体系，将工作的触角进一步延伸到有代表性的精品力作，全面提升石景山区环境水平。

当长安金轴遇上长安绿轴，当金山银山牵手绿水青山，从经济到生态，从地产到建筑，西长安沿线及周边的各行各业势必会发生潜移默化的化学反应。

“金融街(长安)中心在石景山深度转型的过程中，不仅不能缺席，相反地还要起到示范性的标杆作用，引领带动入驻当地的开发企业，打造书写未来的顶级绿色建筑。”卢东亮最后强调说，“关键的是‘不负长安不负君’，作为深耕石景山的开发商，我们必定精益求精竭尽所能，决不辜负西长安这片充满希望的热土和对长安中心无限信任的客户。”

转载自北京青年报