

## B22 区域



# 半山别墅亮相京西

华润置地耗时5年打造“润西山”，近日项目园林、古堡会馆正式亮相

## 京城稀缺的半山别墅

在项目开放现场，这个建筑在半山之上的顶级居住区确实让现场所有人眼前一亮：在层峦叠嶂、林海苍茫之中，华润·润西山在半山坡地上宛如自然生长，每栋建筑之间自然形成3-6米的高差，高低错落，疏密有致。

开放当日，吸引了众多社会名流到场，其中，最为惹人关注的则是前奥委会主席萨马兰奇孙女、西班牙皇室成员和著名新锐建筑设计师安娜小姐，西班牙著名建筑师、上海世博会西班牙馆和马德里馆的主要设计者 Cesar Cabanas 以及西班牙大使馆商务参赞 Sr. Javier Serra 先生的出现，他们在同期举行的论坛上对润西山表达出了高度的关注。

被贴上顶级豪宅标签的半山别墅，早已被视为金字塔尖人群的终极置业之所。美国的比弗利山庄、地中海的格里斯小镇、阿马尔菲海岸的波西塔诺以及香港半山、台湾的阳明山，均因半山别墅

而享誉世界。

“不是所有半山均可建成半山别墅，”在接受记者采访时，润西山的设计总监郭晓东强调，半山别墅对区域的景观、生态以及生活标准均有严格的要求，缺一不可，而这样的地段在全世界范围内也是可遇而不可求的。

在郭晓东看来，以北京的西山板块为例，尽管山地资源丰富，但是可用来修建居所的纯粹的半山坡地却仅有2%，“而能将峡谷、山泉、坡地、原始绿植等要素综合起来建成世界级半山别墅的半山坡地，却仅有润西山所在的一处地块”。“此外，在半山坡地建别墅，大型机械设备根本无法进入，大量材料的搬运、高低坡地的错落处理、管道铺设等等，这些都是项目建设的难点。”郭晓东表示，也正是如此苛刻的先决条件，使润西山成为西山乃至北京的惟一。

从2006年拿地到2011年开盘再到进入2012年，位于西山板块、号称是北京首个半山别墅的华润·润西山项目一直备受业内关注。但却因一直表现低调，润西山“深在闺中”，难睹面容。直至近日，润西山宣布，项目2万平米的半山叠水园林、7000平米的西班牙风格半山古堡会馆——都兰堡正式对外亮相。这是润西山自入市以后首次对外开放。



## ■ 幕后故事 百人团队，“苛刻”造园

润西山惊艳亮相的背后，是项目设计团队耗时五年的潜心考察和调研。从2006年拿地开始，润西山便组建了一支世界级半山别墅的设计团队，有百余位一流设计师潜心调研和探索。该团队曾三度远赴地中海沿岸各国实地考察，经历百余次的思想碰撞，润西山的建筑形态才初见端倪，继而历时一年，润西山建筑形态从宏观到细节的各项方案才正式落地。

世界一流景观设计公司SWA集团首席设计师格杜·阿基诺回顾说：“润西山的园林设计探索历程像一场旅行”。

润西山发起的“造园运动”，从分析与收集基本数据开始，历时3月的实地勘测，对于润西山的地质、斜坡、土壤、排水道、植被以及隐含的动物生态情况都要做到了如指掌。到了整体规划阶段，团队每周三次的越洋视频会议，经历了30次全案的自我推翻，在

不断探讨和修正中，在西山地形原貌上量身定做的三大纵向的景观轴、地中海风格台地园林、多重园林体验空间最终一一确定。

而项目的砖、瓦、石材等等，无不要经过层层审核，反复比较、筛选、确认之后才会被使用。为了一片适合建筑原创设计的瓦片，润西山的采购人员会四处寻找相关的制作工艺，并不惜花费重金邀请专业技术人员来进行科研开发。

## 一期售罄，二期蓄客量远超房源

从2011年开始，政府出台一系列房地产政策，土地政策、税收政策、金融政策“三剑合舞”挥向楼市，随之而来的是楼市长时间的遇冷，无论是高端市场还是普通住宅市场，都受到了前所未有的影响。

而华润置地却在逆境中入市的润西山项目充满信心，这种信心来自先天和后天两个方面。先天因素，是润西山本身的稀缺性。“实际上，对于华润置地来说，润西山这种半山别墅产品，由于受制于苛刻的土地条件，这样的产品也将无法推广并大规模复制。”华润置地地区总经理蒋智生在采访中强调，润西山也将成为华润置地的“孤本”。而在产品品质的打造上，蒋智生表示：“细节决定成败，任何企业的品牌如果缺少了细节的落实，将变得毫无

意义。”

目前西山板块由于其土地的稀缺性，别墅的打造品质越来越高，价格也直线上升，让很多富裕阶层人士也难以望其项背。例如，近期即将开盘的绿城御园拟售均价7万元/平米；目前已经获得销售许可证的中骏绿洲庄园最低售价已经超过8万元/平米，单套总价最低已达1.6亿元。而润西山的单价不到3万元/平米，其高性价比打动了众多的购房者。

据开发商介绍，去年润西山开盘当天，首期推出的别墅产品全部售罄，取得了单盘单天4亿元的销售业绩。目前，项目二期尽管尚未正式推出市场。据销售人员介绍，目前的客户积累量已经远远超过二期房源总数。



本版采写/新京报记者 刘狄 本版图片/资料图片