

唐拉雅秀秀长安 ——燕京海航饭店改扩建侧记

The TangLa Hotel, Show Chang'an Avenue: A Brief Introduction to the Reconstruction and Extension Project of HNA Yanjing Hotel Design

撰文 赵丽虹 韩玉斌 中旭建筑设计有限责任公司

摘要 介绍了燕京饭店改扩建工程，即在众多的制约因素中，从确定合理的设计方案，到功能深化、造型推敲、优化机电设计方案、注重细节、多专业密切配合协作的全过程，实现了将一个低档配置的老三星饭店，跃升为唐拉雅秀五星级酒店的凤凰涅槃。项目关注改建模式，拓展了建筑师的思路。

关键词 改扩建 制约 技术 经济 实用

0 项目简介

唐拉雅秀是位于西长安街的五星酒店，前身为燕京饭店（图1）。始建于1978年的燕京饭店，是20世纪80年代与北京饭店、友谊宾馆、民族饭店、和平宾馆等齐名的涉外酒店之一，也曾是长安街上的标志性建筑。但随着社会的发展，燕京饭店往日的辉煌已经不再：客房低矮狭小、设施陈旧、设备老化、装修破败……，这一切都与它的地理位置极度不符。海南航空集团将其并购后，下决心进行改建，定位为五星酒店。我们于2005年初着手此项目的设计时，希望通过对原有建筑的整合扩建，做到结合老建筑、赋予新内涵、创造新环境、体现新品质（图2）。

1 用地紧张，制约因素多，合理布局是重点

燕京饭店改扩建工程总用地面积仅为7 543m²，这对于一个建筑面积将达到5万多平方米的五星酒店，显然是非常紧张的。地块因紧邻长安街，仅允许从长安街方向开设一个右转入口，出口需结合周边道路重新组织。

受规划限制，燕京饭店东北角的“一”字形主楼和东南角的一个现状风亭必须保留。西南侧为北京银行现有建筑，将遮挡沿街近70m的立面。面对狭小的用地及各种限制条件，经过多方案比较及对建筑北侧住宅日照模拟计算反推条件，我们最终确定了现有方案的总平面布置（图3）。



图1 老燕京饭店外景



图2 新燕京——唐拉雅秀酒店外景



图3 用地分析图



图4 总平面图

1.1 合理确定主入口及后勤等附属出入口位置

我们在满足70m开口距离、与北京银行的间距及地块交通单向控制的综合条件下，开设了一条南北向穿过式消防通道，即为酒店的主要入口（图4）。

将穿过式消防车道拓展到24m宽，两层通高，增强主入口的标志性。在这有限的区域内，合理组织东侧入住酒店的车辆落客区（大堂入口）、西侧餐饮、会议的人流集散；北侧车库出口的车辆接客流线、南侧旅游巴士停车区以及少量小客车停车等候区，做到有条不紊、井然有序。

消防通道向北延伸，与北侧、西侧道路连通，形成环状路网，满足酒店多种流线使用。利用原主楼东侧入口作为酒店内部服务人员入口，东北侧2个出口为污物出口，西北侧设置1个集中货物入口，西侧结合人防出口设置出租餐饮等后勤人员专用出口。

1.2 确定新建客房主楼、裙房位置及功能

为了保证建筑沿长安街的整体造型，充分利用南侧景观，在满足建筑控制线的基础上，在原主楼的西南角，扩建1个30mX30m的钢结构主楼，与原主楼高度相同且层层连通，作为酒店新建客房、大堂吧、餐厅等配套使用，各层平面见图5~9。这种布局方式，使酒店主体建筑沿长安街一侧形成L形环抱式，顺应道路交汇口的转角形式，对繁忙的道路交通减少了压迫感。将建筑与路口自然形成的过渡空间结合现状风亭，组织绿化成为供城市使用的街心花园，改善了局部小环境。

在主楼西侧、北京银行北侧，设置“一”字形裙房，在保证消防通道的前提下，通过对用地北侧住宅的日照分析，反算建筑体型。裙房向北层层退台，控制日照（图10，11）。此区域作为酒店的中餐厅、宴会厅、会议厅、SPA、健身游泳使用。

在狭小的场地内，解决大量的地面停车是不现实的。我们在地面只考虑了必要的停车需求，如：大型旅游巴士停车（南

侧主入口附近）、小客车等候车位（中部车道）、运送货物的货车停放（西北侧货物运送口及东北侧污物出口）等，其余车辆全部沿西侧的车库入口下行至裙房的地下2、3层车库，其中在地下3层结合人防设施做成立体车库，满足停车使用要求。

2 改建与扩建工程的功能衔接

燕京饭店原主楼结构形式为北京老的剪力墙结构加预制楼板体系，对于建筑改造非常不利。通过适当调整原房间布局、功能，改造整体立面造型，辅助以适当的结构加固处理，做到将老建筑“脱胎换骨、旧貌换新颜”。

原主楼主体结构基本不变，向南侧延伸2.5m，扩大南侧客房面积。地下室部分结合员工出入口，设置更衣淋浴用房、工程部、库房等；一、二层结合南侧花园，设计了一个两层连通的中式茶室，这样既合理利用了空间，又创造了经营场所，实现景观、效益双赢；三层变为客房的设备转换层，大量空调、新风机房、管线汇集于此（图12）；四层以上维持原客房功能不变，顶层因设置行政、酒廊等要求，拆除重建。原主楼通过设置合理的变形缝，与新建钢结构主楼、裙房连通。

新建主楼附属在原主楼西南侧，七层以上的客房部分与原主楼层连通。一~六层为酒店的西餐厅、健身房、设备机房、大堂吧等。通过合理的层高设置，保证与原主楼、裙房的通达性。

酒店大堂位于建筑中部新建裙房，连接东侧主楼客房及西侧配套餐饮、会议、休闲附属设施。因地块所限，大堂只有14mX26m大小。我们在面对入口的墙面上设置了一个两层通高的流动水幕墙，活跃了小环境；结合室外的入口车道，设置了一个既有室内、又有室外的3层通高空间，围合幕墙强调竖向纵深感。精装修设计结合结构柱、幕墙竖框，大量应用镜面不锈钢材料。悬吊的流线型浮云、多次反射的图像形成了酒店大堂独特的风景，没有丝毫的局促狭窄感。

建筑面对北侧住宅的部分均设置为会议、SPA等休闲用



图5 一层平面图



图6 二层平面图

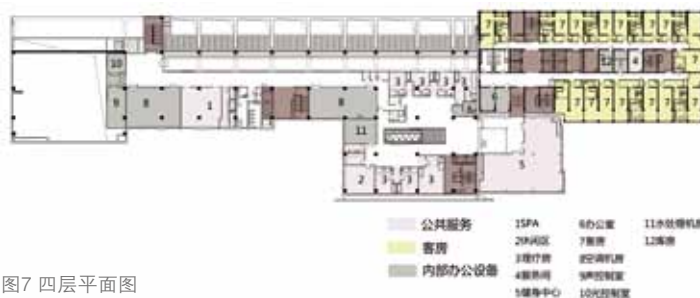


图7 四层平面图



图8 标准层平面图



图9 地下一层平面图



图10 剖面图1

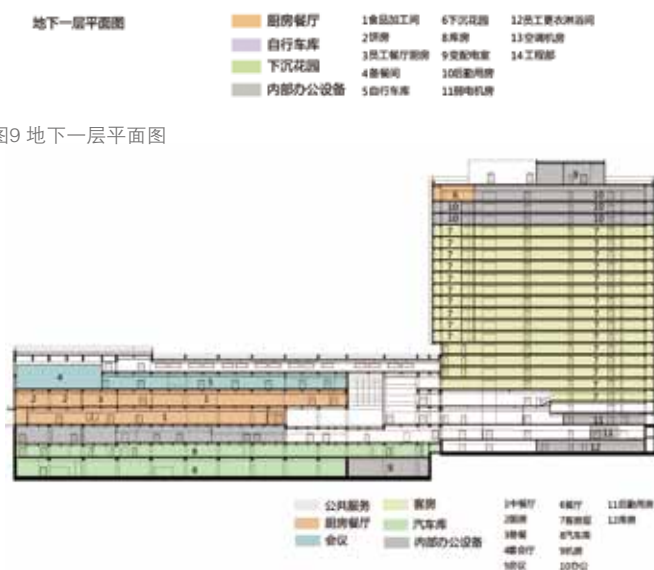


图11 剖面图2

技术经济指标

项目用地面积：7 543m²

总建筑面积：56 300m² (其中改造原有主楼及地下室约为26 000m²)

容积率：5.77

建筑密度：60.7%

建筑层数/高度：20层/60.4m

停车数量：192辆 (地面38辆，地下154辆)

绿化率：20.7%

设计团队

设计主持人：韩玉斌、赵丽虹

建筑：刘昉、李依岩、李东哲

结构：张怀源、王树乐、曹清、何相宇

给排水：王涤平、苏兆征

暖通：张力、李冬冬、汪春华

电：王亚东、庞晓霞

总图：邵守团

建筑方案设计：韩玉斌、柴培根、赵丽虹、罗洋、周凯等



图12 一层茶室



图13 大堂



图14 餐厅



图15 SPA区



图16 宴会厅



图17 对外餐饮区



图18 游泳区



图19 健身房



图20 地下1层独立酒吧

房。酒店五层因建筑后退日照控制线而形成了一个仅5.9m层高的游泳健身区。上抬式迷你泳池、独特的玻璃池岸、南向落地景观及室外休憩小径、敞亮的屋顶天窗……，所有这些处理都是为了扩张视线，达到扩大空间效果的目的（图13~19）。

酒店地块之内有一条电信管廊东西向贯通穿过，在地下了一层形成了一个与主体分隔的单独区域，因面临长安街及景观花园，我们巧妙地将其设计为对外经营的酒吧（含集中变配电室），并将室外区域局部下沉，形成下沉水榭式庭院，通过室内、外楼梯与一层大堂及室外景观花园连通，颇有“闹中取

静、别有洞天”的意境（图20）。

3 原有酒店客房的五星级标准改造

剪力墙体系要求在改造过程中，对原有墙体、楼板尽量使用原有洞口，否则结构加固费用将大量上涨。显而易见，燕京饭店的老楼现状（主楼层高仅为2.9m，客房开间尺寸3.34m，传统的剪力墙+预制楼板结构体系）要达到五星级酒店标准，得另辟蹊径。

3.1 保留建筑现场测绘

我们面对的第一个困难是没有完整的原始设计图纸，只有

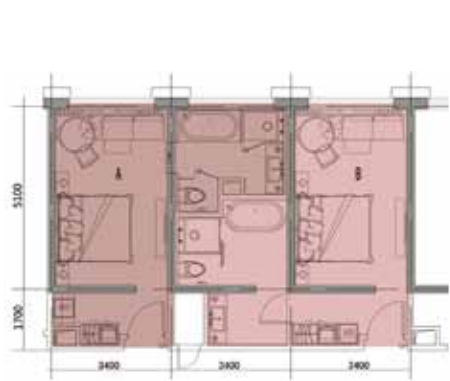


图21 北侧房平面放大



图22 南侧房平面放大

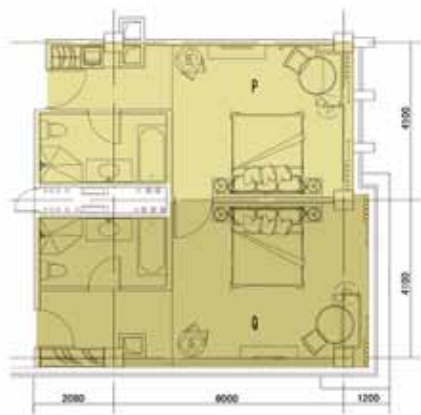


图23 钢结构客房平面放大



图24 北侧客房照片



图25 南侧客房照片



图26 新建钢结构客房照片



图27 客房走廊照片

少量扫描的图片文件，于是设计团队对原主楼进行了现场整体勘测。各专业一起实地测绘平面布局、结构净高，分析每一道墙体是否为结构支撑墙体，记录墙体、楼板的每一个孔洞和实际开洞尺寸、位置，预计保留结构构件的详细数字……，绘制了一套详细的现状图纸，以便改造设计时参照使用。

3.2 诞生最适宜的客房改造方案

按照五星级酒店的评定要求，客房卫生间必须满足4件套布局，客房面积、配置也必须与之配套。显然，原建筑很难满足要求，面对众多的制约条件，设计实在是举步维艰！经过与业主反复讨论研究，结合现状及周边的市场需求，最终将酒店定位为城市型商务酒店。明确客房以单人间为主，按照“三改二”的原则，将原来3套客房改为2套，其中1间改为2个卫生间，这样既解决了原有楼层房间小的矛盾，又符合现代商务客人居住的独立需求（图21~23）。将原卫生间区改造成穿过式的迷你吧台和衣帽间。卫生间通过改造形成盥洗台、坐便、淋浴、浴缸4件设施齐备，且干湿、洁污分区空间。同时，面临长安街一侧还有不俗的落地景观。

北侧客房进深小，我们将其改成了大床间，取消传统的宽大书写桌椅，通过圆形小桌和软质家具，形成温馨的休息、工作区；南侧进深相对较大，作为双床标准间。靠近入口处设置L型写字桌，靠近长安街落地景观窗一侧，设置软质沙发，休闲惬意。原主楼房间开间3.34m，无法改变，通过定制薄性家具加液晶电视，减少狭窄感；房间床品选择及整体装修风格沉稳

大气，典雅不俗（图24~26）。

3.3 严格控制净高

面对2.9m的层高，各专业综合采用了很多技术手段，从而达到了良好的实际效果，具体技术手段如下。

（1）在满足使用功能的前提下，尽量减少建筑做法，保留走廊尽端通透的采光窗，减少空间压抑感。通过现场勘测，我们发现原主楼180mm厚楼板上部有1个30mm厚的叠合层，且连接非常紧密，如改造时将其全部铲除，不仅施工费时费力，而且铲除后还必须要砂浆找平，反而对增加净高没有好处，于是我们决定在叠合层上直接粘铺单层8~10mm地毯；吊顶采用70mm厚最小的轻钢龙骨石膏板形式，于是形成了 $2\,900 - 180 - 30 - 10 - 70 = 2\,610\text{mm}$ 的建筑净高。在这种条件下，如何将1.55m净宽的走廊做到满足星级酒店最小2.1m的净高，是非常具有挑战性的课题。

（2）优化机电专业设计方案，精简走廊管线布置。因建筑净高较低，摒弃了一般酒店新风系统所采用的横向模式，而使用竖向管道新风系统。分别在屋顶和客房层底部（三层）设置机组，布置水平管道输送新风。排风至客房内竖向管井，从而避免竖向管道过长造成气流分布不均匀。合理设置排烟井道位置，直接在排烟管井侧壁开设排烟口，既可满足消防要求，又可在走廊内避免出现横向排烟管道，节省层高。客房内空调系统的供、回水管，冷凝水管，上下水管线，透气管等，全部放在检修竖井内。走廊照明以壁灯为主，客房强电每层设置集中



图28 效果图

图29 实施方案效果图

配电间（竖向垂直）和必须的水平管线。将常规的桥架全部打散为单根线管，以便在走廊灵活布置。这样做就将传统酒店走廊中至少200mm高的新风管道及顶部照明灯、强电桥架移除，使得走廊中仅剩余消防、弱电桥架等尽可能少的必须管线。

（3）新建钢结构主楼楼板就需要120mm厚，建筑做法50mm，钢梁500mm，吊顶做法70mm，梁下净高2 900-120-50-700-70=2 160mm，要保证2.1m走廊净高，只剩60mm高度，这就意味着走廊不能有任何水平管线。首先我们将消防水管、桥架全部穿梁布置，利用梁间的560mm高度，翻接入每一间客房。排烟口选择在两端适宜位置，就近设置竖井，避免与横向管道交叉。所有穿梁洞口必须定位准确，以便在工厂加工。因为钢结构本身的梁板、加页、斜撑等特点，钢结构部分客房内检修管井内的管线、新风竖井内的风管着实让设计师费了一番心思。

（4）进行精心细致的管线综合，与精装修设计方案详细配合。各专业群策群力，排布竖向检修管井、客房卫生间、客房小走廊顶部及客房前区，管线合理避让，形成必须的公共管线翻接空间，选择适宜的楼层作为管道分层，保证净高要求（图27）。经过与酒店管理公司及精装修设计单位的细致配合，使客房达到了“小中见大”、“焕然一新”的效果。

4 改扩建工程的建筑造型

燕京饭店因地处长安街沿线，其改造后的建筑形象受到多方面关注。立面设计前后进行了25轮，历时1年，人员更换了几批，最终达到了甲方与规划部门的要求：建筑造型新颖别致，与周边建筑协调，传承老燕京饭店独有的文化底蕴（图28，29）。

我们将原有主楼外墙面改造为淡黄色石材墙面，酒店规则的采光窗是深槽型竖向方窗。通过这种直线、长方体的几何图案，形成一个规整背景，衬托新建钢结构主楼的结构美。新建钢结构主楼东西两侧强调突出竖向槽钢结构，配以通透的隐框玻璃幕墙，形成了一种强烈的纵伸向上的挺拔造型。为与街道对面的首都博物馆相呼应，在横向遮阳格栅的设计上，我们采用了围合的弧线形（在深化设计中，调整格栅设置的合理高度、间距、构件尺度，做到外部景观及内部视线双赢）。

酒店入口因消防车道的穿行，形成了内凹式西向入口。立面在此区域采用双层通透玻璃幕墙，既突出了入口功能，又形成了与上层餐厅、游泳健身区的室外缓冲空间，节能且方便使用。对于被北京银行遮挡的西侧裙房南立面及次要的北立面，我们按照实际功能与日照要求，采用了铝板、方窗、钢结构坡顶的构造，经济实用。深化夜景照明方案，确定合理的亮化设计，利用可调色的光影形成高贵而内敛的气质，让建筑在夜晚同样具有魅力风情。但在后期现场施工过程中，因施工进度、材料供应等问题，甲方将原主楼的石材墙面改为了仿石材纹路的铝板，缩小了主楼东西两侧立面竖向槽钢构件的尺寸和南立面横向格栅的构建尺寸；减小了西立面的石材墙面，扩大了玻璃幕墙，从而对建筑外形的整体虚实对比感、围合感及竖向挺拔感有所削弱。作为建筑师，我们也深感遗憾。

但不管怎样，经过两年设计和两年施工，燕京饭店终于凤凰涅槃，重获新生。当夜幕降临，端一杯咖啡，坐在窗前，俯视长安街上的车水马龙，必是另一番感触！



第一作者简介

赵丽虹，中国建筑设计研究院建筑院建筑师。主要完成了大庆教育文化中心、北京燕京饭店、鄂尔多斯东胜区体育中心规划及单体设计、福建大剧院等项目的设计。1994年毕业于清华大学。