

奥林·NGO

亚奥核心
高端定制全新企业办公独栋



翰同資本
HITONE CAPITAL

01

项目概况

02

建筑与办公空间

03

硬件设备设施

04

关于我们

奥林·NGO





01

项目概况

项目概况



奥林·NGO

地处北京热门商圈—亚奥板块商务核心区，介于北四环及北五环之间，北苑路与辛店路交汇金角处，交通十分便利；

总建筑面积28,504.51平方米，地上5层，地下1层；

由翰同资本打造的第10个城市更新项目，于2022年初收购后即进行全面焕新改造，全新提升为集现代科技、自由共享，绿色低碳一体的企业办公独栋。

亚奥商务核心 交通便利



周边商务氛围：项目地处亚奥成熟商务区内，商务氛围浓、办公品质高，毗邻中关村、上地、望京等高科技企业聚集区，区域云集众多知名企业

驾车交通：立体交通网络发达，可达性高。北苑路与辛店路交叉路口东南角，北五环、北四环、京承高速及京藏高速、安立路等多条城市主干道环绕四周，距离首都机场仅约25分钟左右车程

轨道交通：距离贯穿城市南北核心的地铁5号线与连接望京与中关村的15号线的地铁换乘站大屯路东站步行仅需3分钟，通达性极强

周边配套齐全且丰富

国际级会议中心： 汇集北京会议中心、国家会议中心

大型体育场馆： 国家体育场、国家体育馆

购物中心： SKP旗下DT51购物中心、新奥购物中心、金泉商业广场

餐饮： 大董烤鸭、羲和京致、北京厨房、清水亭、湘上湘、侬与火

酒店： 希尔顿欢朋酒店、亚朵酒店

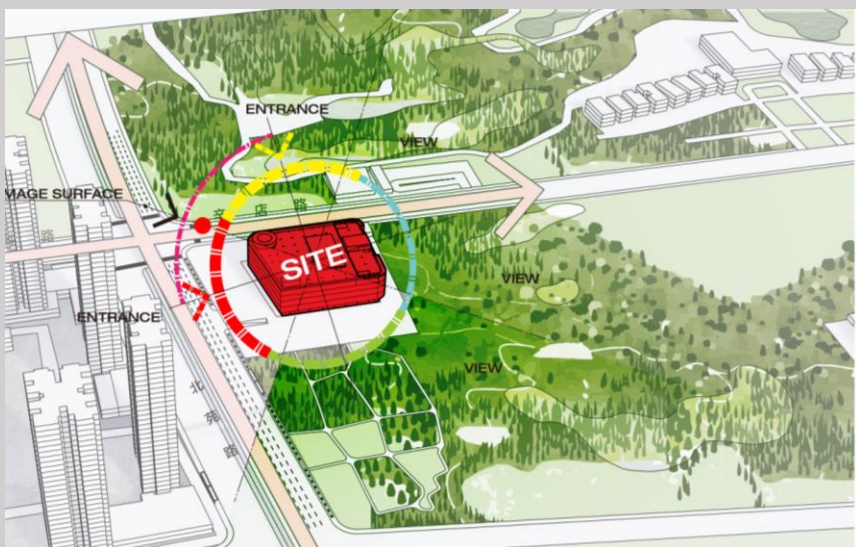
高尔夫： 鸿华高尔夫、北湖高尔夫

公园： 奥林匹克森林公园、北苑公园



周边景观稀缺

三面环绿，占尽自然景观优势，难得城市核心区的绿洲



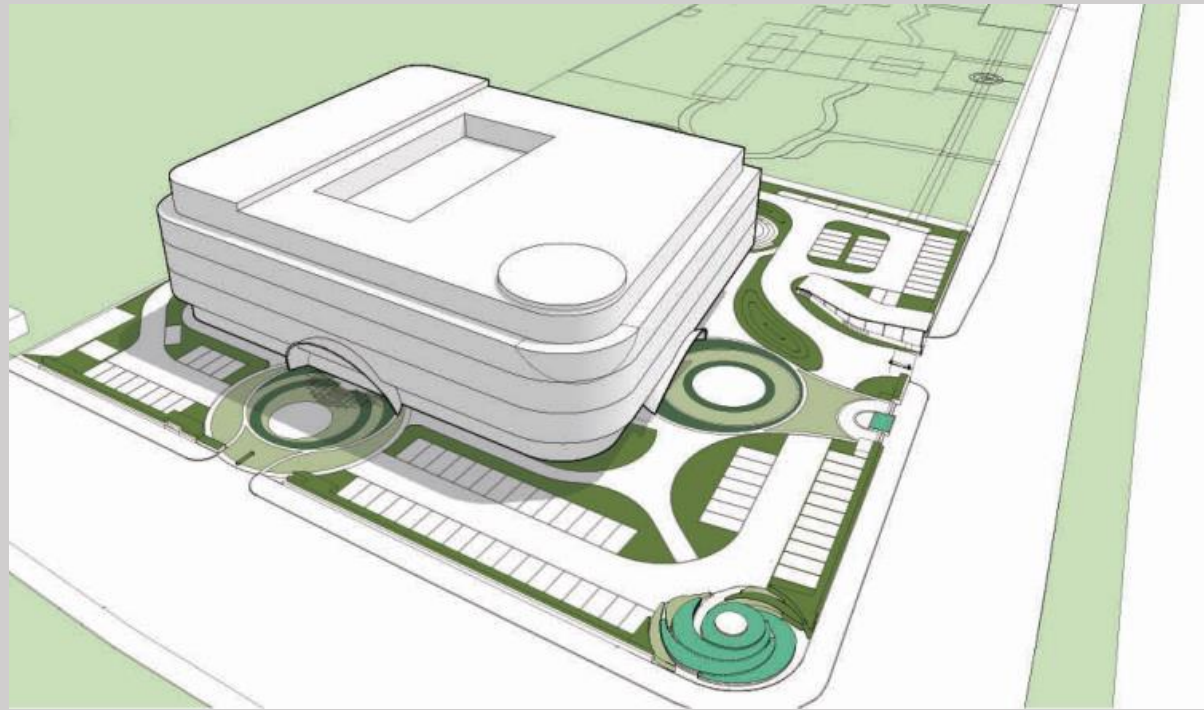
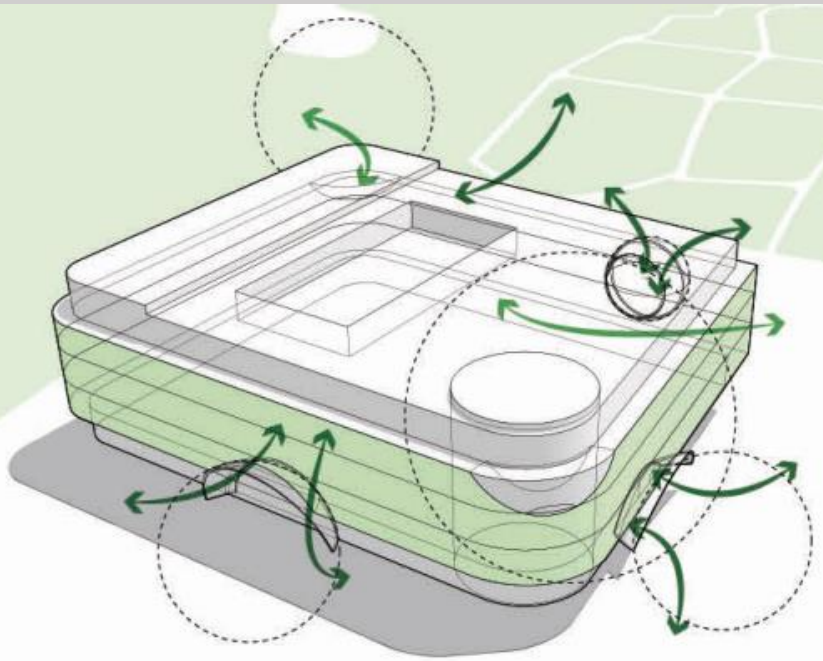
02

建筑与办公空间



1

建筑与景观：内外兼修，让建筑融入自然



建筑外立面

建筑造型彰显
品质与品位，
城市一道风景

幕墙：采用全玻璃+渐变造型铝合金装饰翼+双曲入口壳体+墙体双曲圆环+交角处飘带铝板

幕墙玻璃：

8mm+12A+8mm中空钢化Low-e玻璃，3.4米高，知名品牌“信义”原厂原片原加工，确保幕墙效果、玻璃品质、保温节能降噪

铝合金装饰翼：渐变双曲造型，不同角度不同视觉效果，室内兼具的采光及私密双重效果。



夜景泛光效果

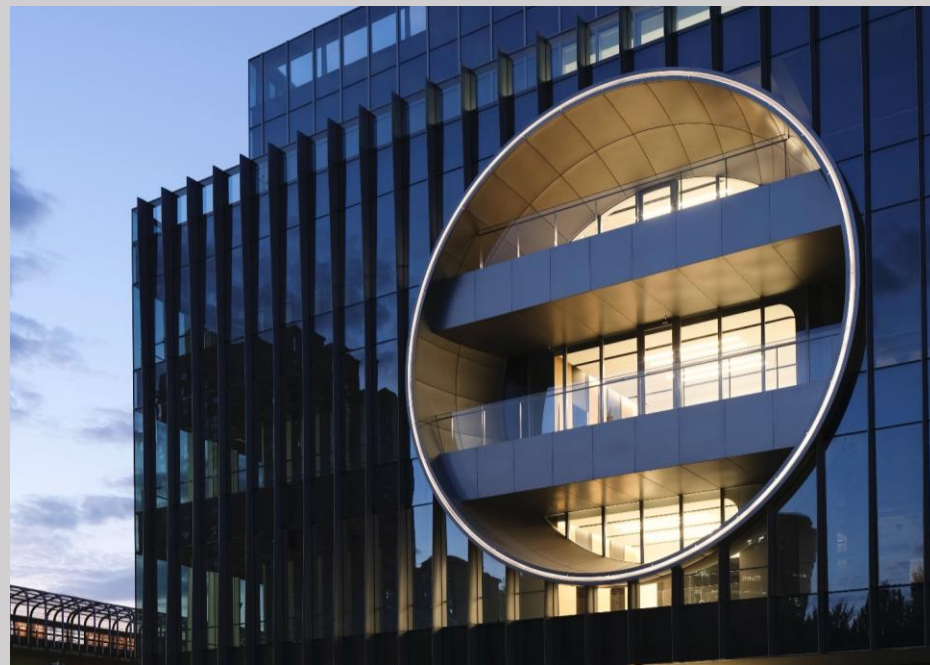


五层露台



360度观景，300米沿线建筑一圈

圆环露台



三层、四层阳台观景

屋顶花园/内中庭花园

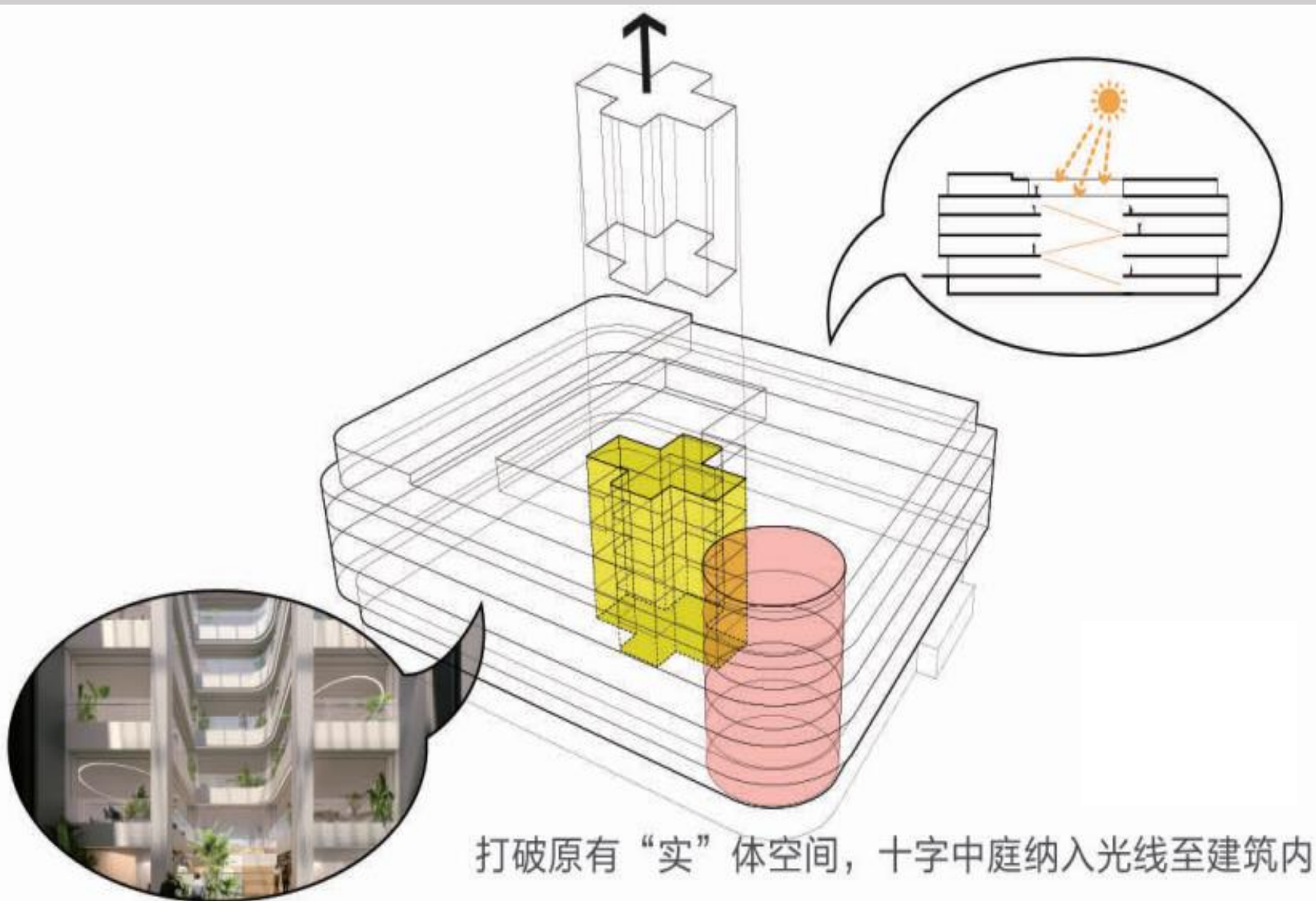
全景纵览西山、奥森公园、高尔夫球场、北苑公园，
无限畅享休闲运动、娱乐活动



室外景观花园

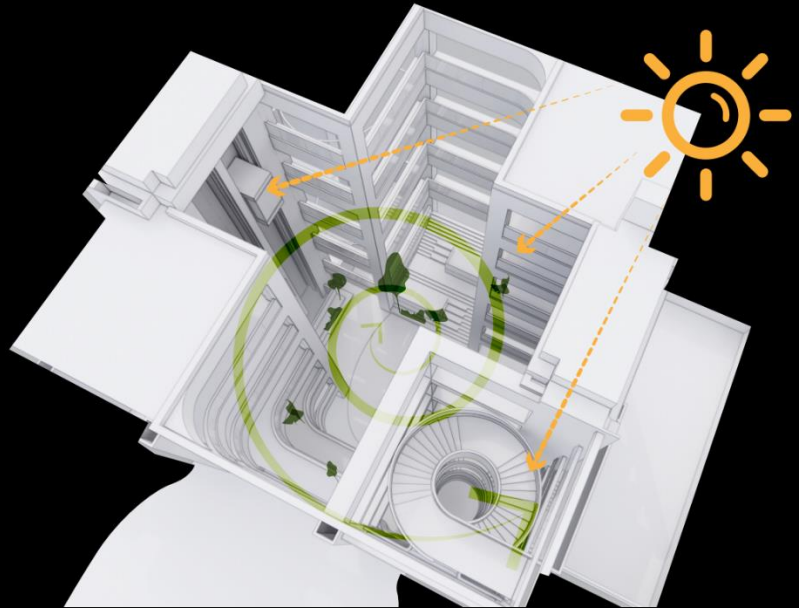


“十字中庭”破局：光影流转，生机盎然



开敞通透的阳光中庭

贯穿B1层至5层的中庭空间，全玻璃采光顶，引入阳光，办公空间更加开敞通透



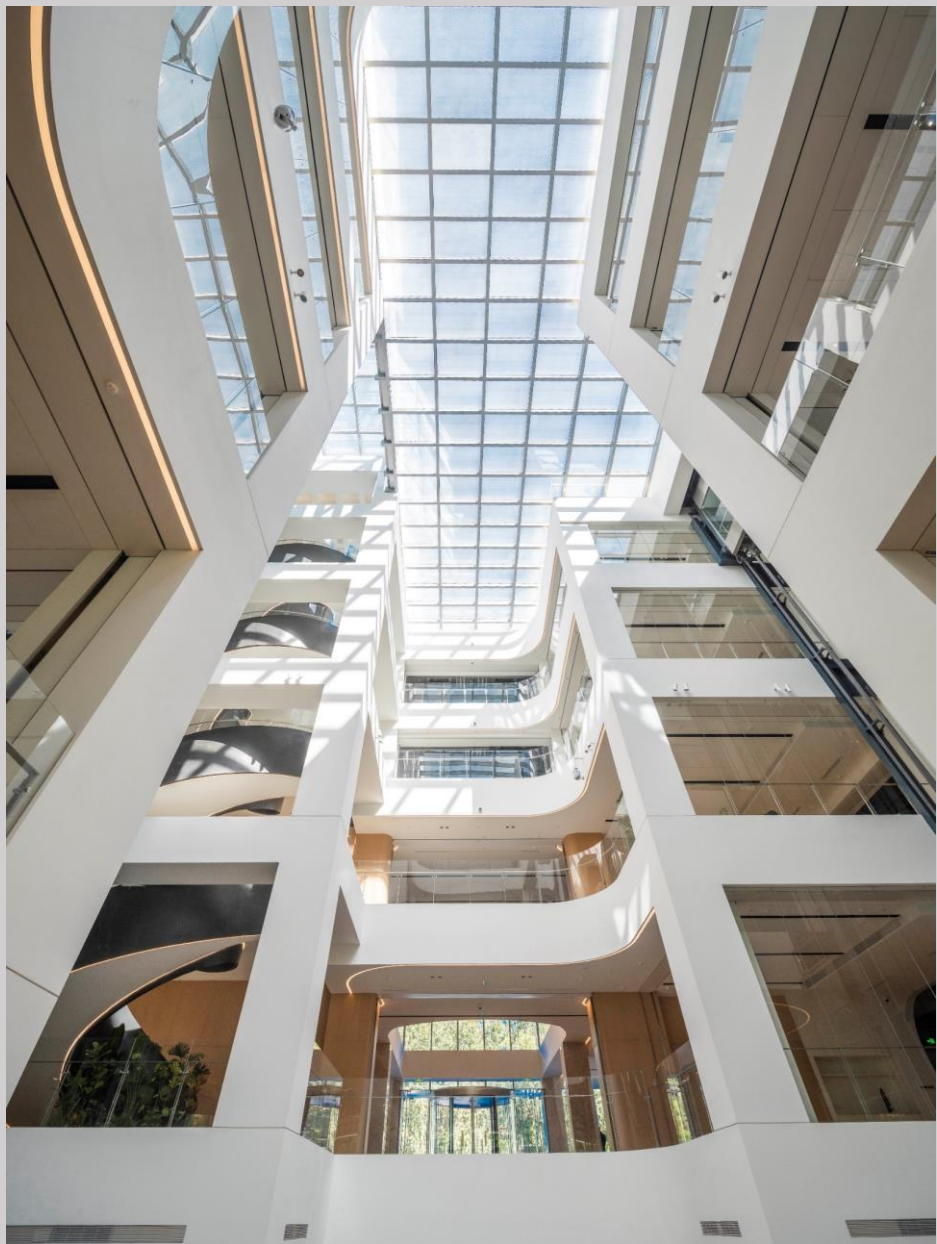
垂直森林系统

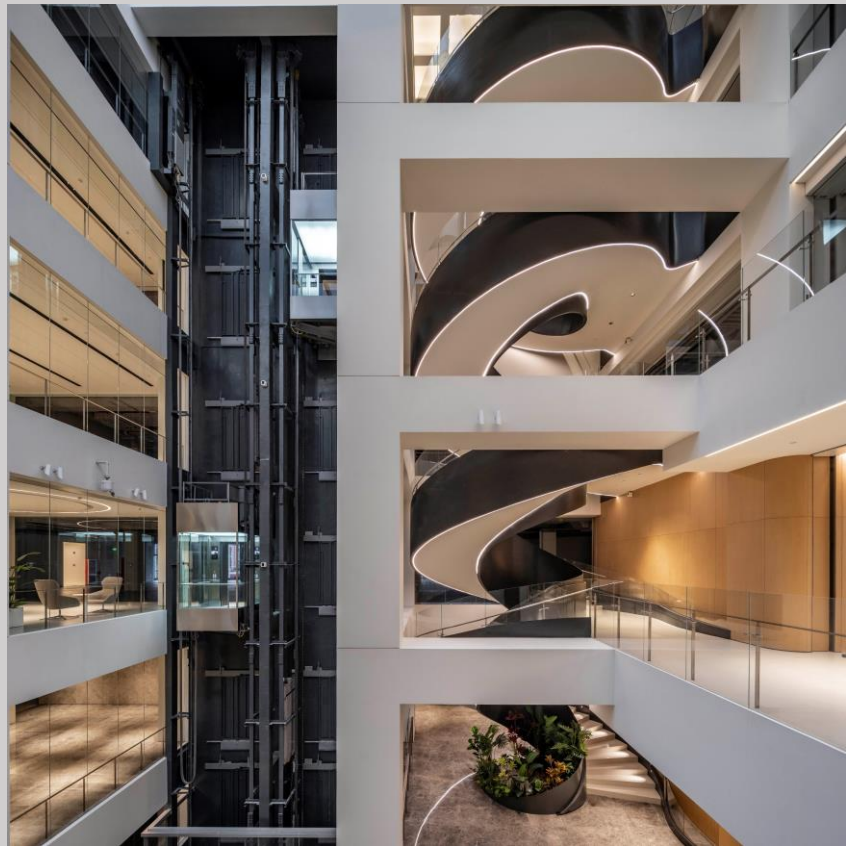
设计中将室外和露台景观引入到室中，利用十字形采光中庭，打造垂直森林系统。

阳光中庭



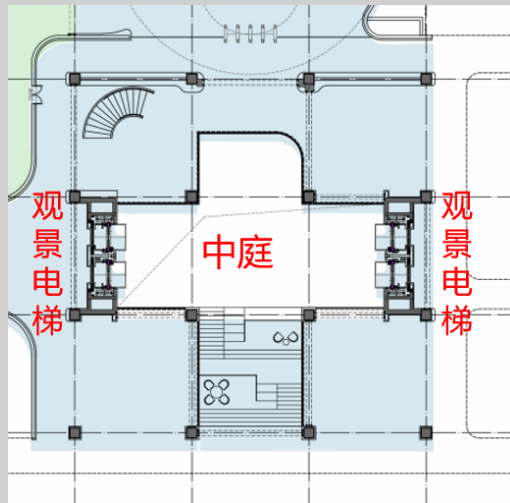
阳光中庭





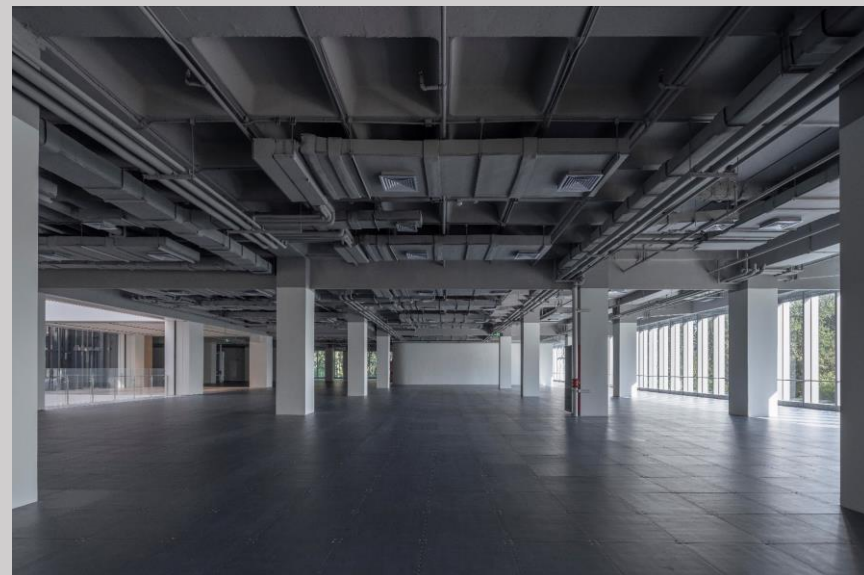
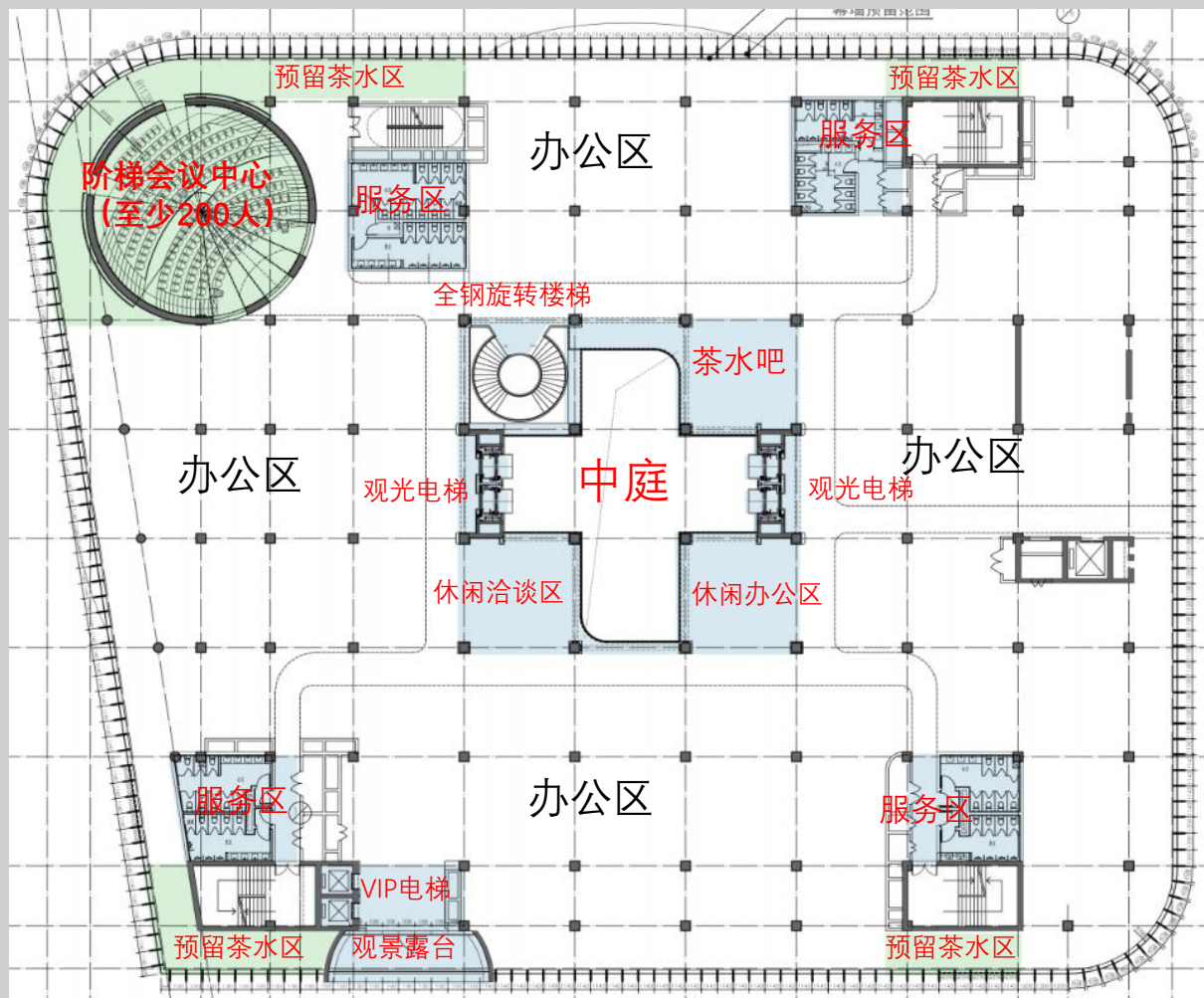
阳光中庭

四个角设置水吧、休闲区、
旋转楼梯，让人融入阳光
中，更具体验感

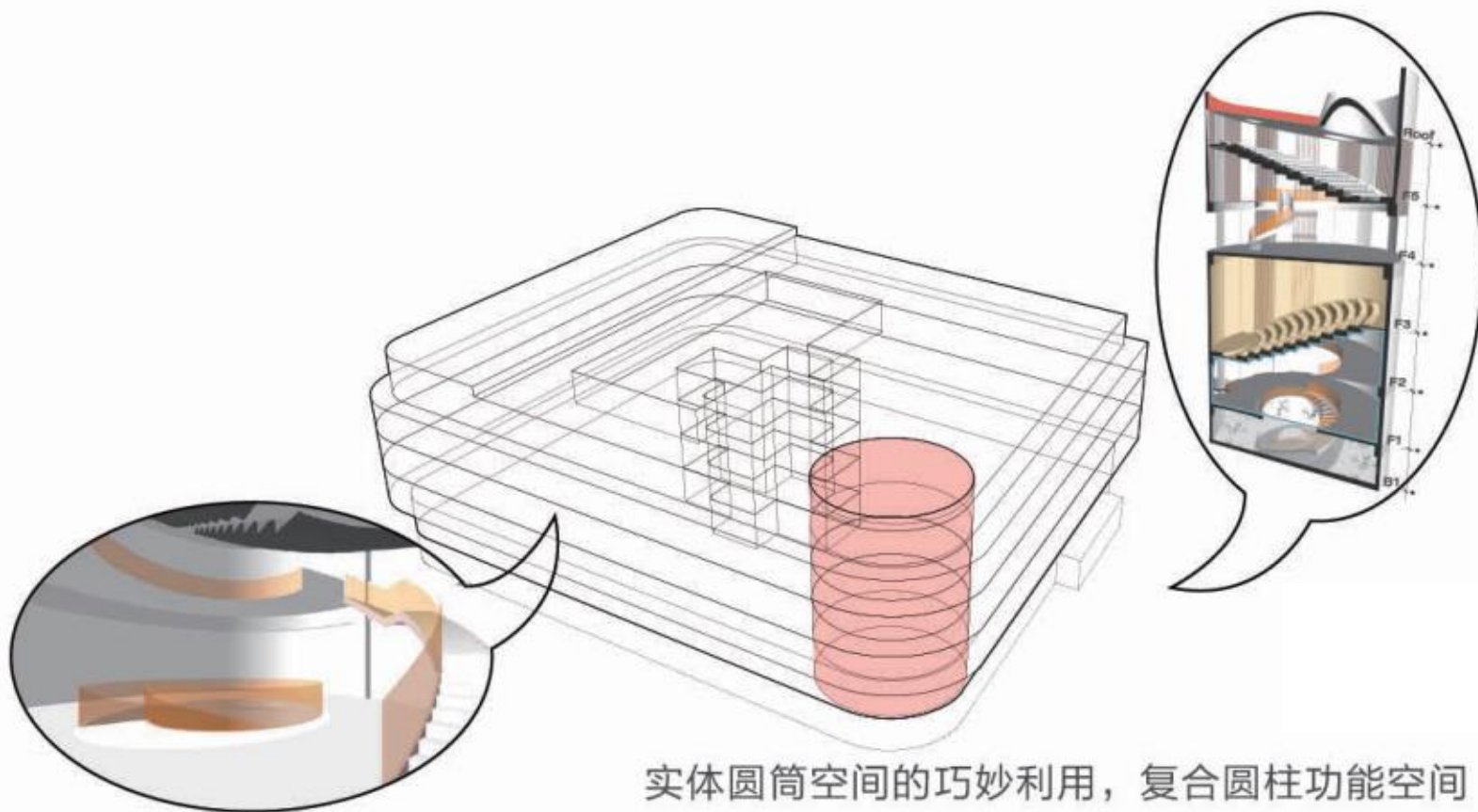


开敞高效的办公空间

- 大开敞平面与空间，8米柱距，净高3.7米，3.4米高幕墙玻璃
- 四个办公组团、四个角功能区（卫生间、茶水区），中庭共享区（会议、洽谈、垂直交通）

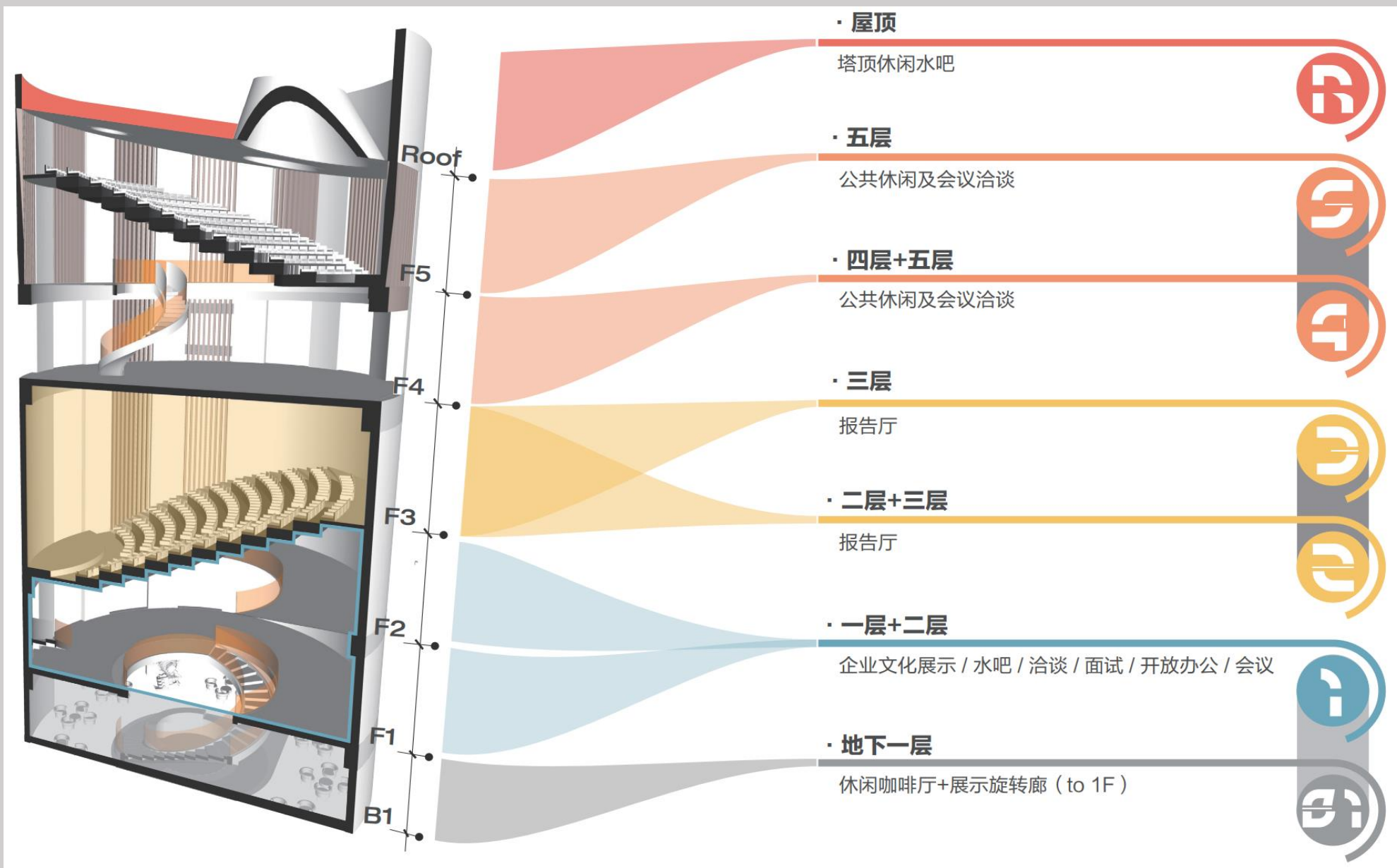


“绝地重生”：难以利用的筒状黑空间，变身创意新塔

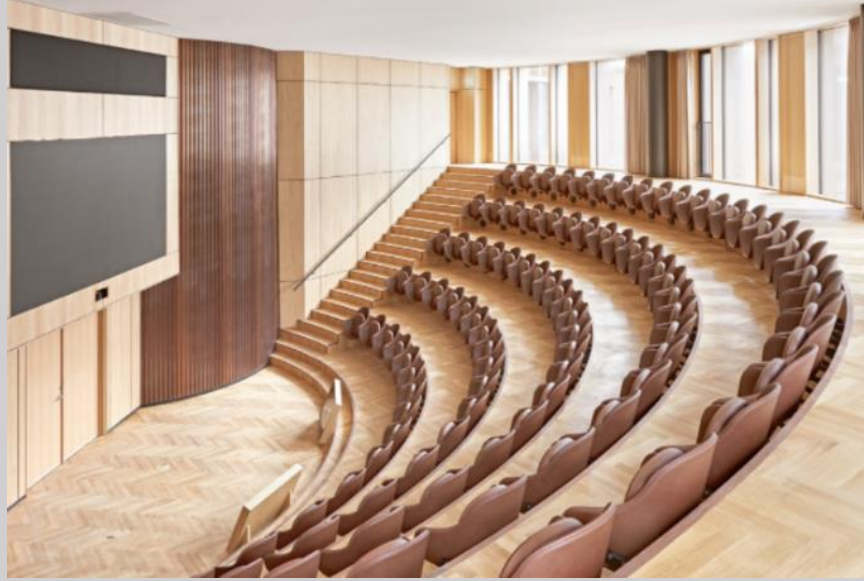


原超市疏散坡道

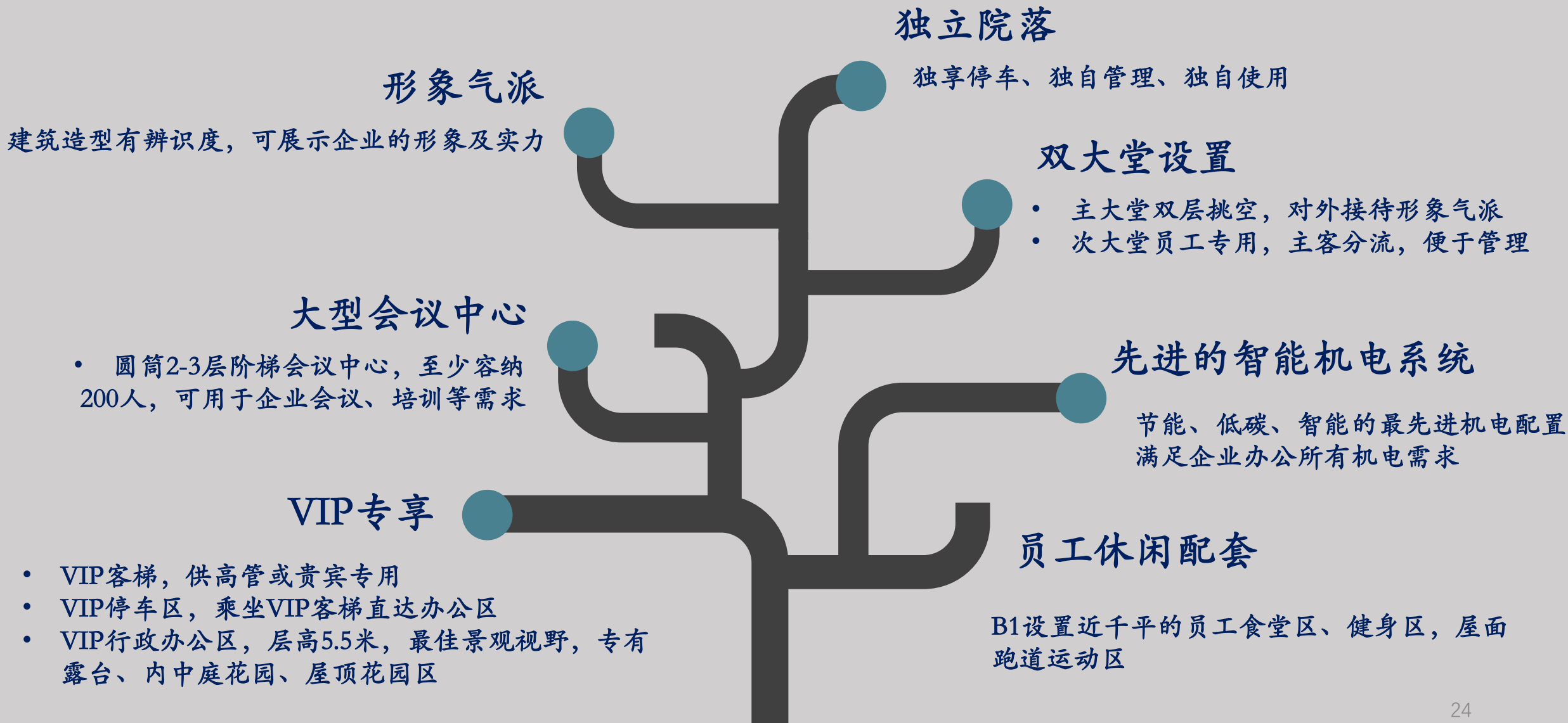
奇思妙想，尽在创意新塔



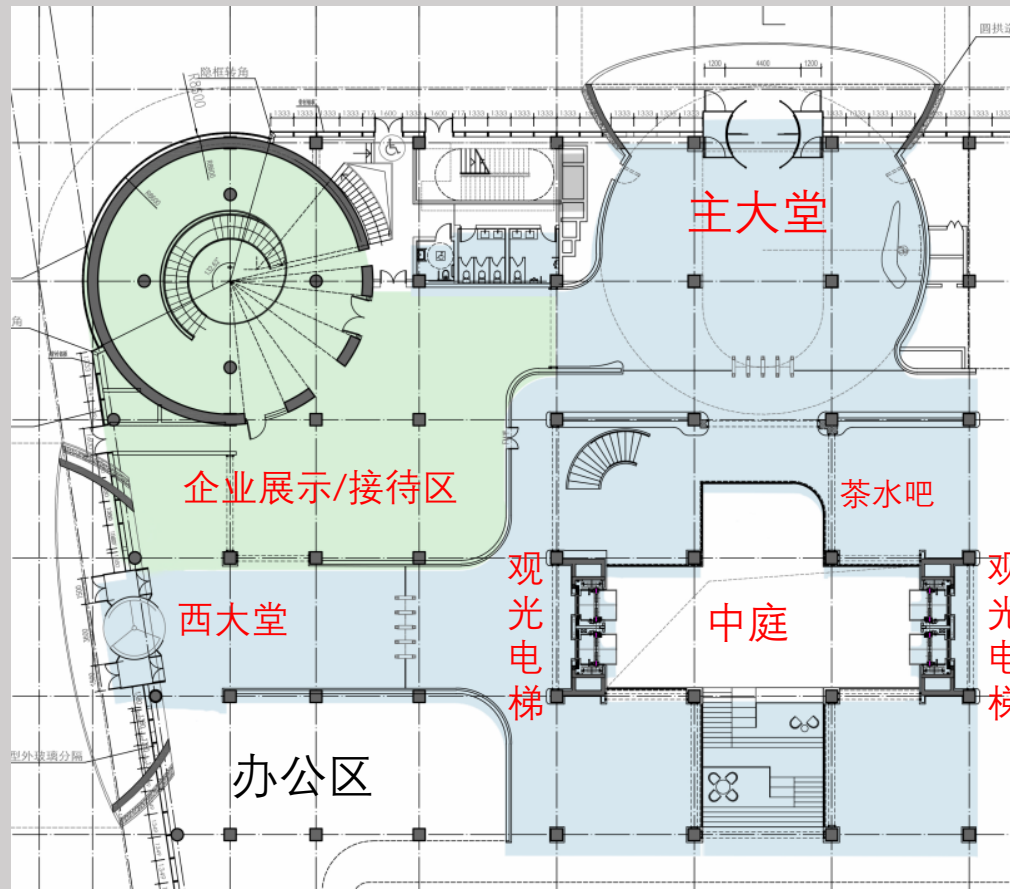
创意新塔：阶梯教室/企业展示/共享空间



人文巧思，无微不至：一站式满足企业总部的所有梦想



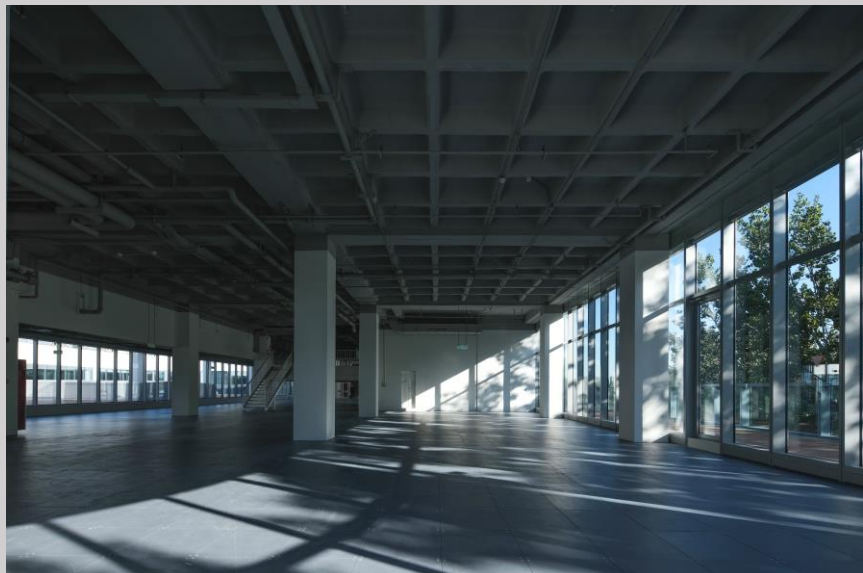
首层双大堂动线



首层大堂与中庭空间



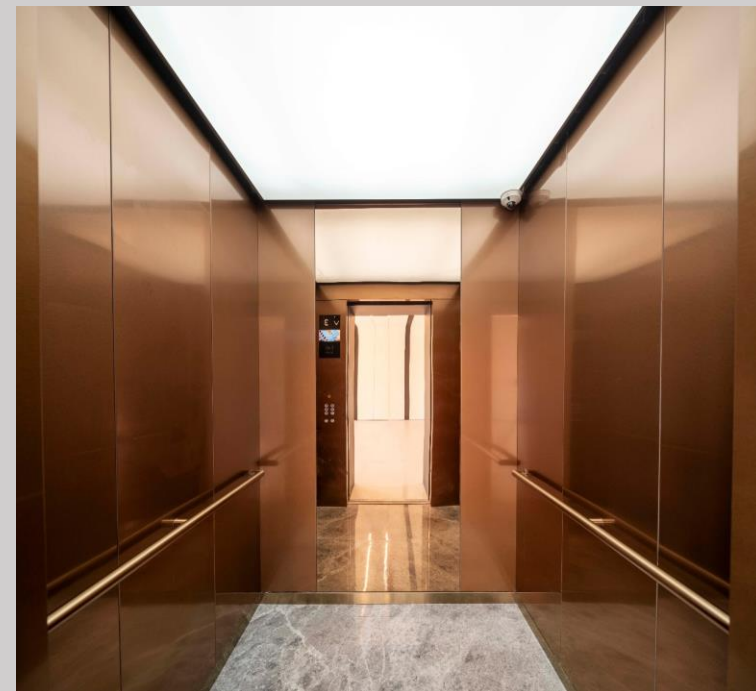
VIP行政办公楼层



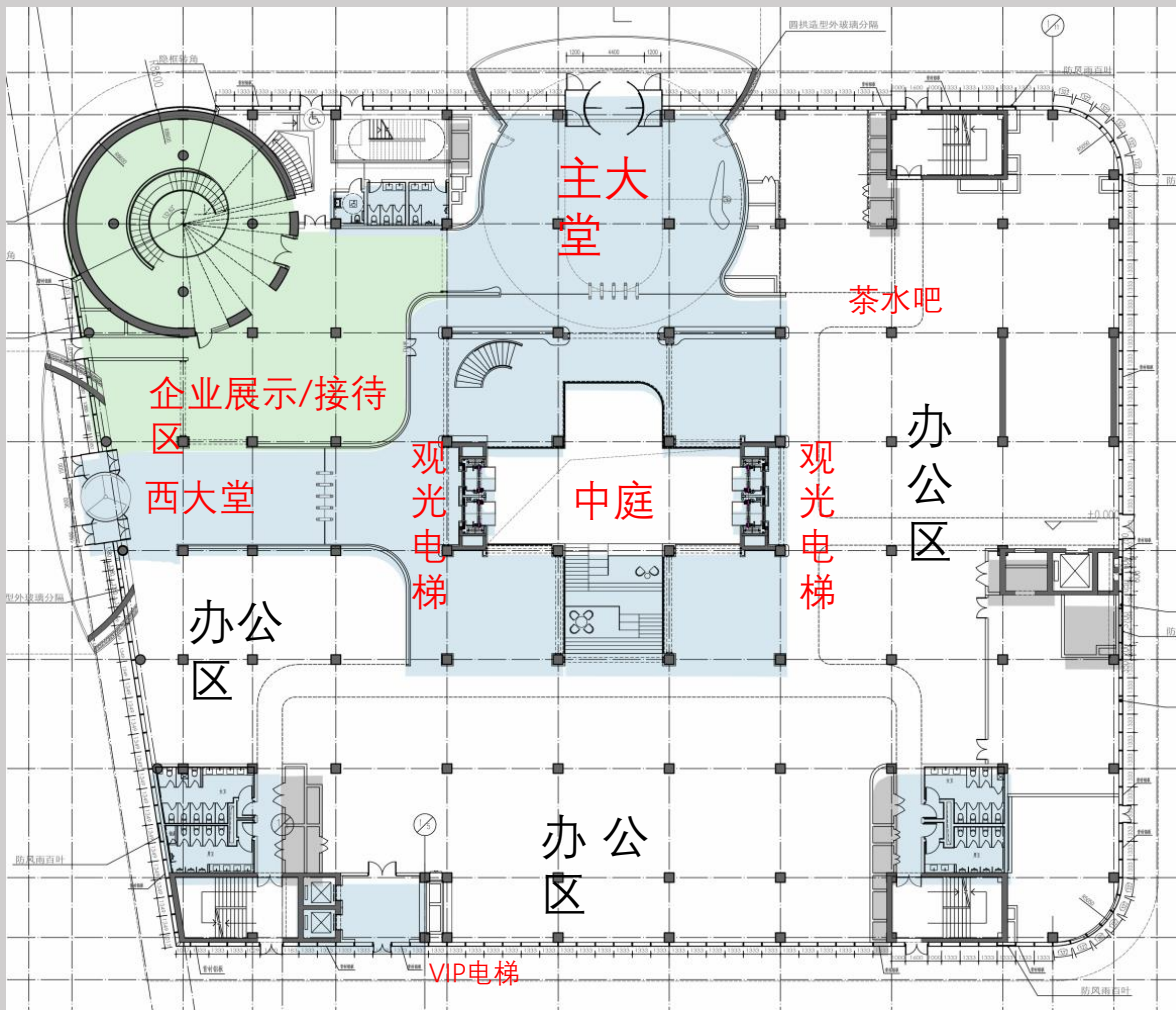
5层VIP行政楼层，5.5米层高，全楼最佳景观，独享露台、内中庭花园、屋顶花园，预留淋浴、卫生间各项条件，可个性化配置



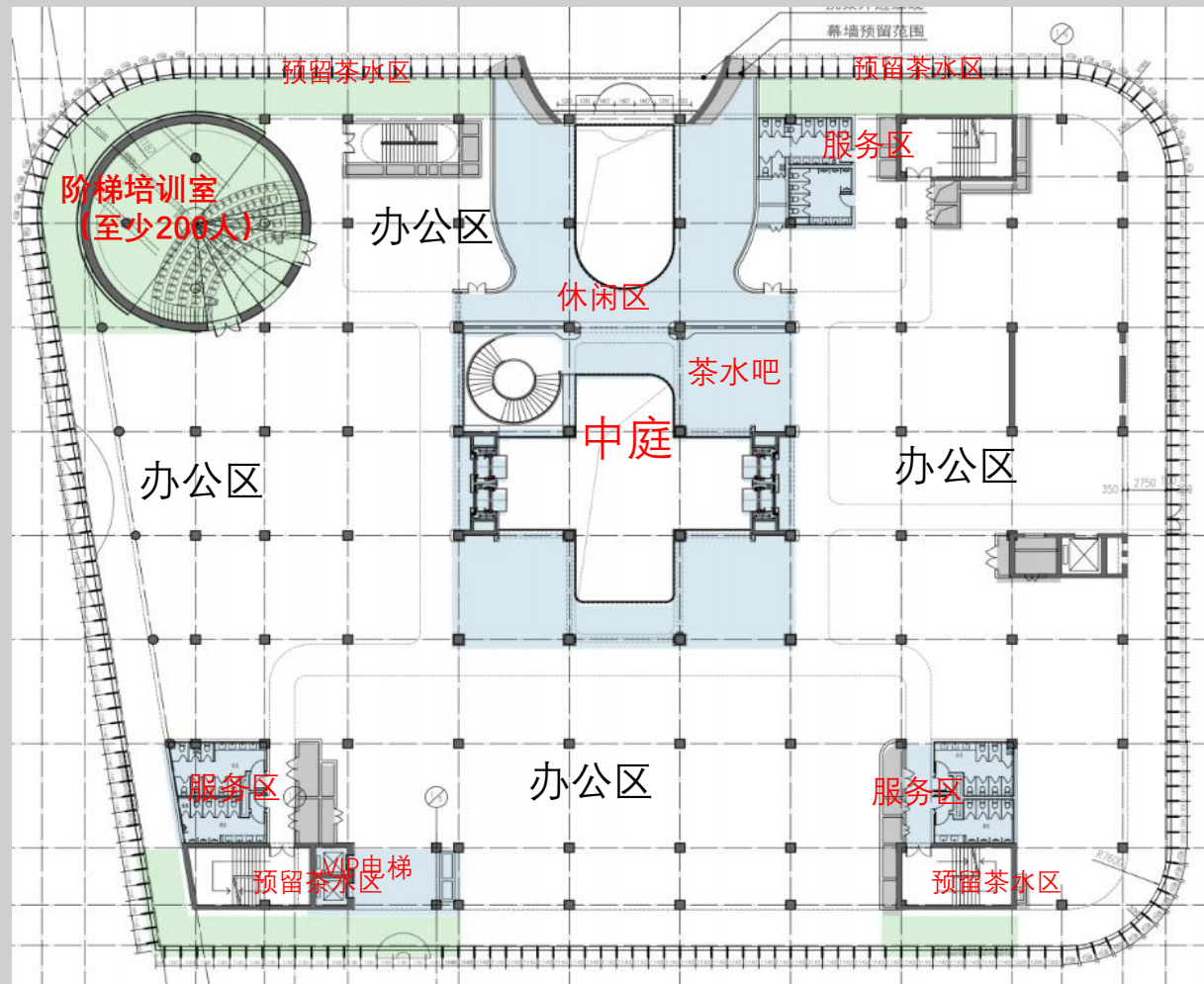
两部VIP电梯，高管及贵宾专享



开敞高效的办公空间（各层平面图）

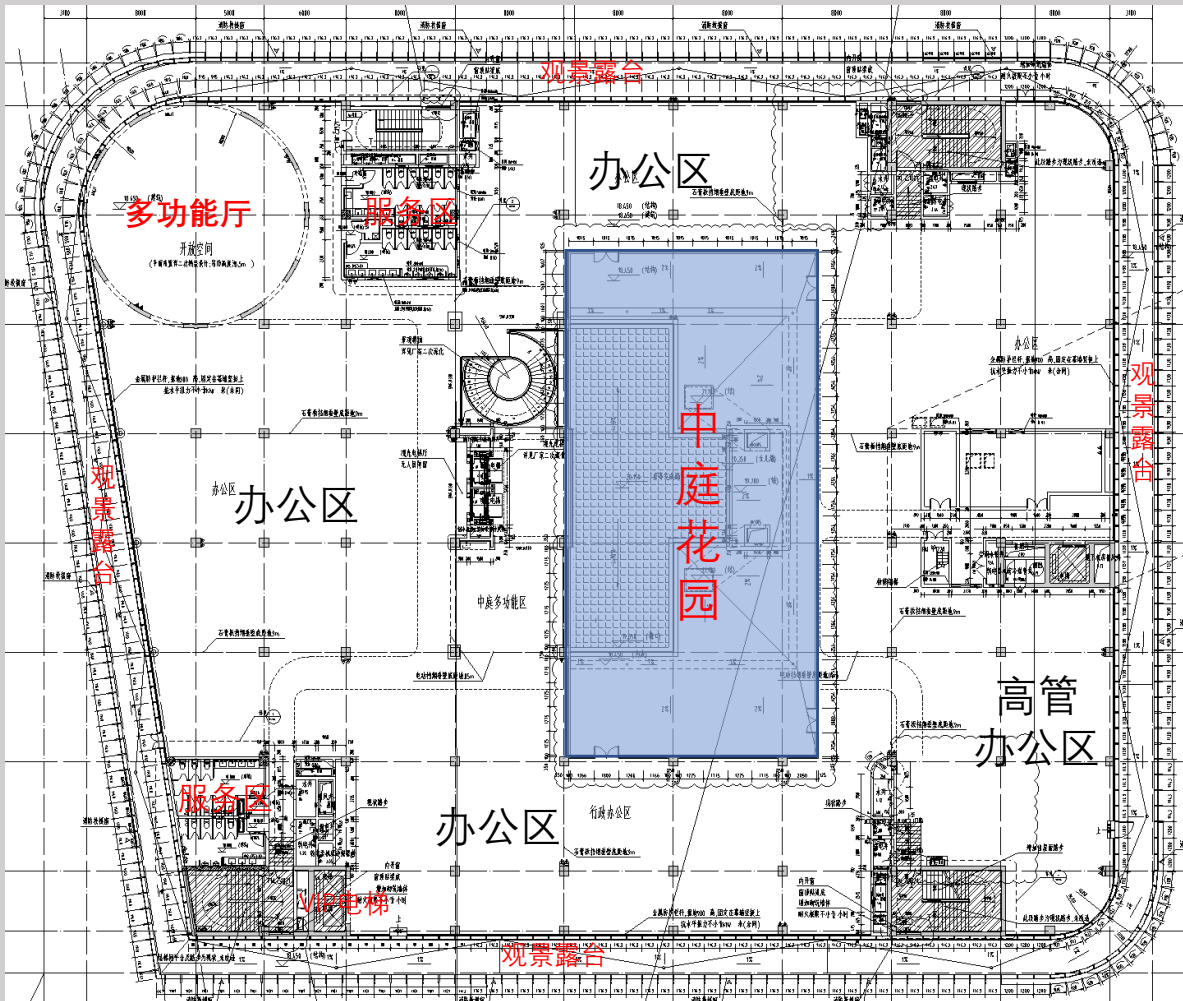


首层平面图

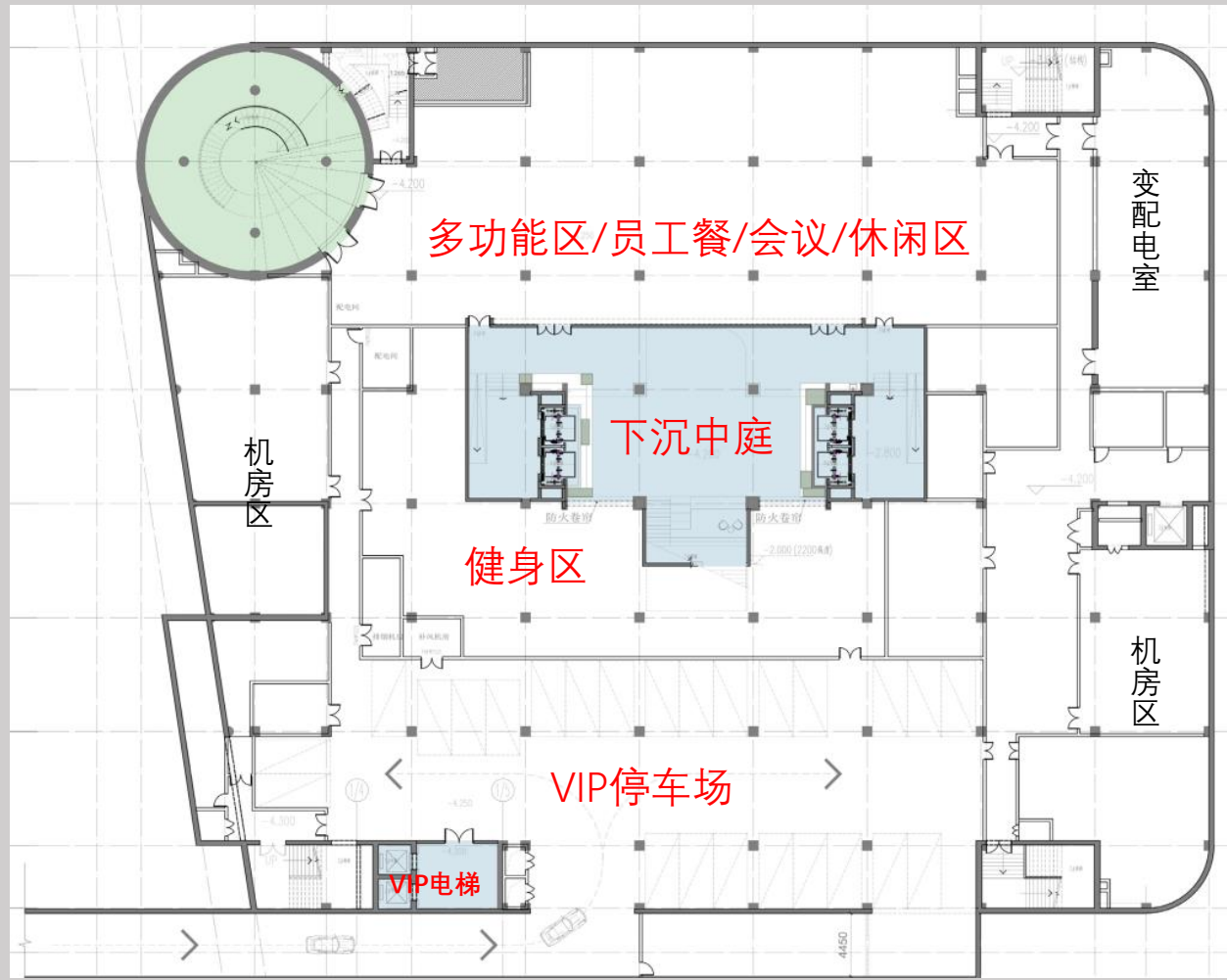


2层平面图

行政办公空间及休闲办公区



5层平面图



B1层平面图

建筑基本信息

| | |
|----------|---|
| 项目名称 | 奥林NEO |
| 项目地址 | 朝阳区北苑路158号楼 |
| 总建筑面积 | 28,504.51 平方米 |
| 各楼层建筑面积 | 地上5层, 地下1层 1F: 4402.34 平方米 2F-4F: 5109.87 平方米 5F: 4004.67 平方米 B1: 4767.89 平方米 |
| 层高 | 1F-3F: 4.80米 4F: 4.25米 5F: 5.50米/4.30米 B1: 4.70米 |
| 净高 (办公区) | 1F-3F: 3.70米 4F: 2.80米 5F: 4.70米/2.80米 B1: 2.80米 |
| 各层功能 | 1F: 大堂、接待、会议、办公 2-4F: 办公、会议 5F: 行政办公、观景露台、屋顶花园 B1: 员工食堂、休闲健身、VIP停车区 |
| 停车数量 | 地下VIP停车: 23个 地面停车区: 130多个 |

交付标准

| 主要部位 | 交付标准 (装修) |
|-----------------------|---|
| 一、室内 | 交付标准 |
| 1、公共区域: 大堂、中庭、卫生间、电梯厅 | 精装交付: 大堂: 石材地面及墙面、地面地暖、吊顶涂料、精装灯具 中庭: 内圈精装, 旋转楼梯精装、观景电梯井道喷涂、局部玻璃隔断及栏杆; 中庭附带水吧: 精装 电梯厅: 精装 卫生间: 精装 |
| 2、办公区 (2-5层) | 简装交付: 地面: 架空地板, 顶面: 裸顶喷涂, 空调、消防末端到位, 无灯具 墙面、柱子: 涂料 疏散楼梯间: 简装交付 |
| 3、圆筒区域 | B1至5层毛坯交付 2-3层阶梯教室, 混凝土阶梯踏步 |
| 4、B1区域 | 中庭区域: 地暖及精装 预留可用区域: 毛坯交付、预留餐饮条件 机房: 机房标准 停车场: 停车场管理设备、停车区装修标准 |
| 二、室外 | |
| 1、外立面 | 玻璃幕墙、宝盾旋转门、泛光灯光 |
| 2、屋顶花园 | 预留条件及区域, 地面铺装 |
| 3、首层室外 | 小市政完成、地面铺装、车位铺装、局部绿化 |

03

硬件设备设施



国际级LEED金级的建造标准



全新亮相后的奥林NEO的楼宇的配置标准全线提升，并得到国际LEED金级认证，区域内独树一帜

智能、节能的灯光效果

大堂场景模式



日间



夜间



节能

中庭场景模式



日间



夜间平时



夜间活动

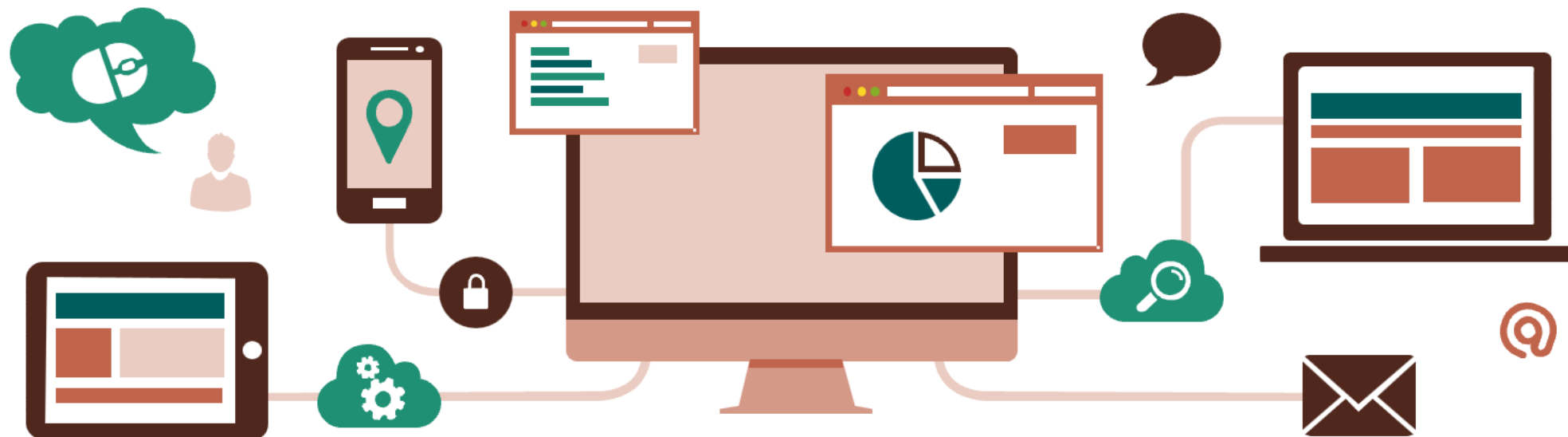


节能

由知名灯光设计顾问“倘思照明”进行室内、泛光、景观的灯光设计，采用知名智能调光系统“美国路创”实现智能调光效果

室内、室外的日间、夜景设置不同场景，通过智能控制，室内办公、建筑外观均有最佳的视觉效果，人与环境有机交融，细微之处体现人文关怀

尖端智能的节能策略专家系统



节能策略专家诊断平台



智能运维管理与控制系统

实现控制策略与运行数据的集中展示
与管理



智慧运维数据库

创建消息队列+数据清洗+数据生长+多元数据集
依靠自身数据清洗功能和数据生长手段，建立多元
数据集，实现对上层智慧策略的支撑

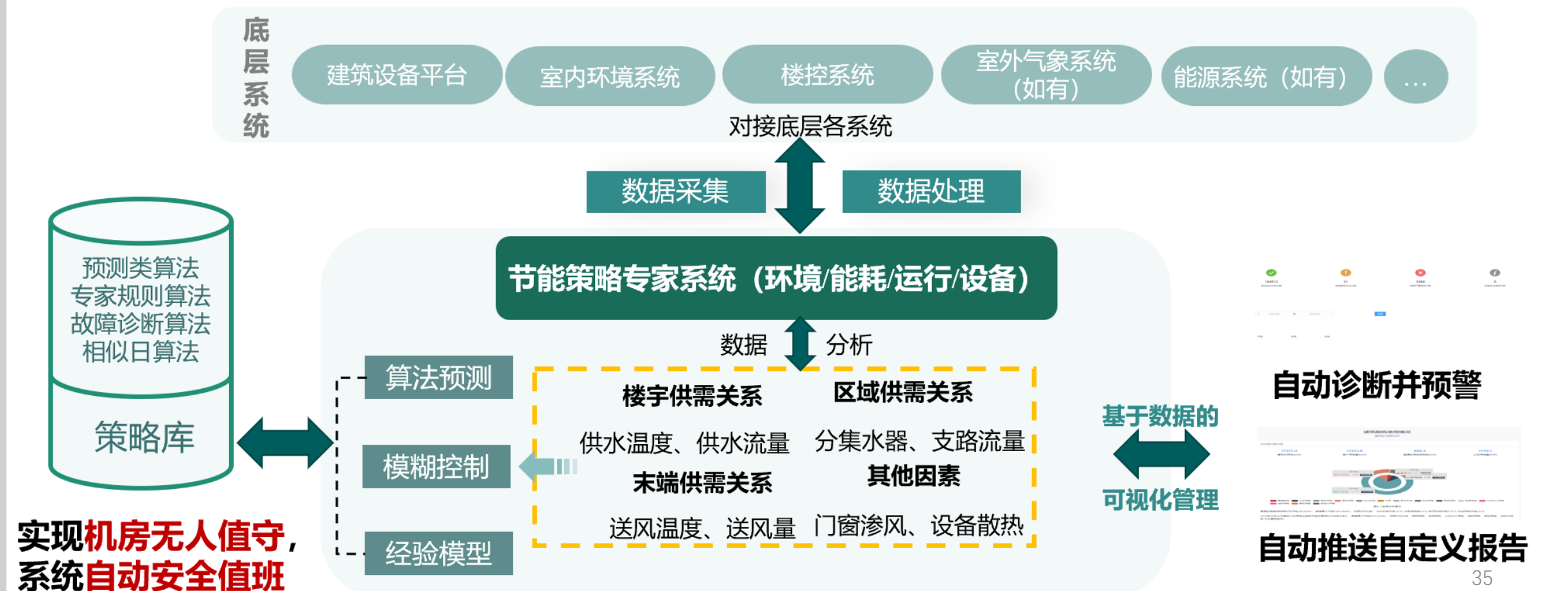


多工况运维策略

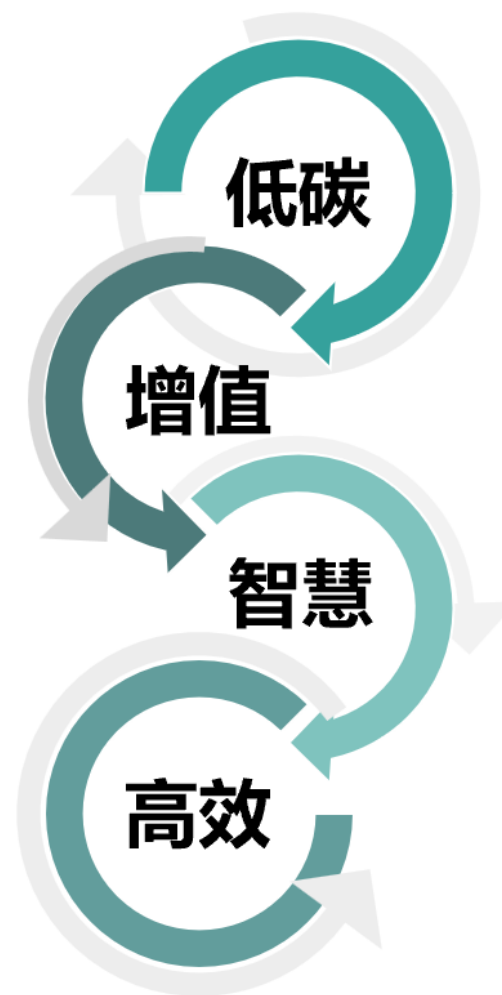
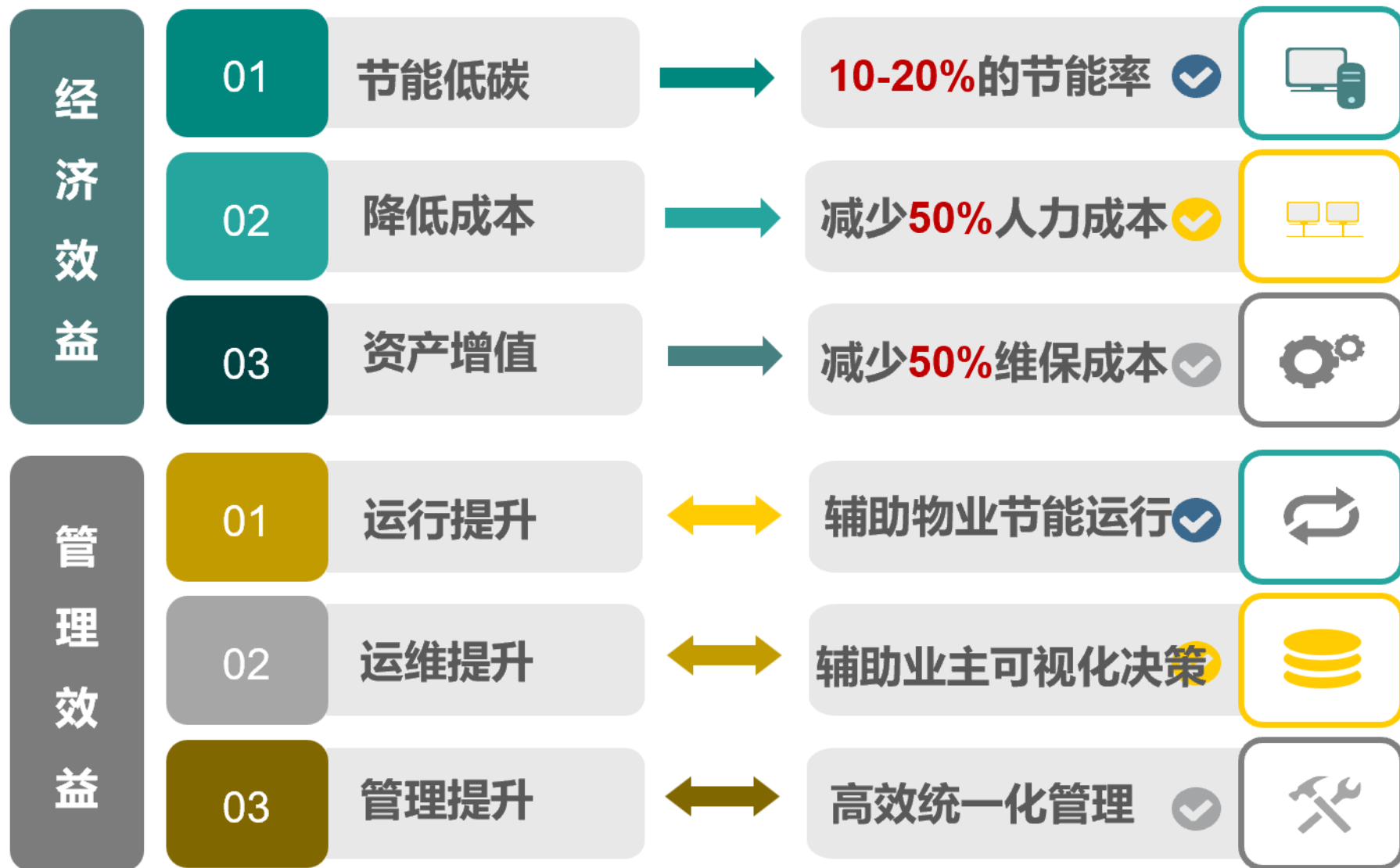
供需关系优化、系统群控优化、设备运行优化。智能
运维策略实现多目标、多工况的智慧运行，解决人工
经验运行的弊端

自动化的智能楼宇

- ✓ 实现**自动控制**，平台联动边缘策略控制器，数据存储与上传，在线智慧算法自动下发；
- ✓ 实现**自动推送自定义报告**，环境评价、能源评价、运行评估、客观评价工程管理等个性化选择；
- ✓ 实现**自动诊断**，环境预警、能耗异常、设备运行异常、系统能效异常、运行策略等诊断，及时自动发现问题并预警。

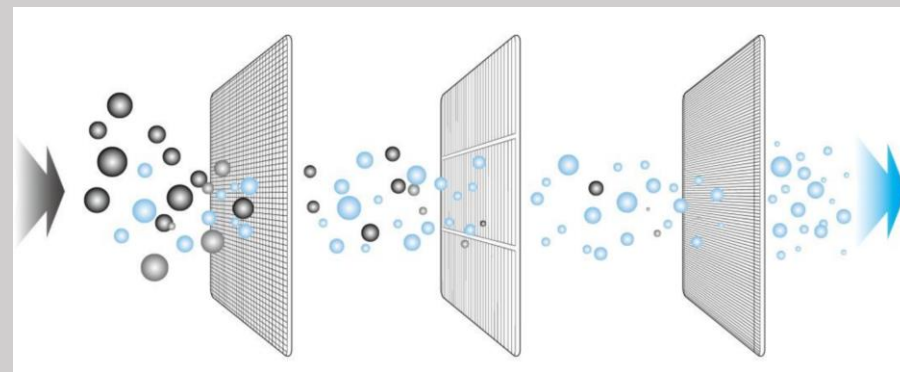
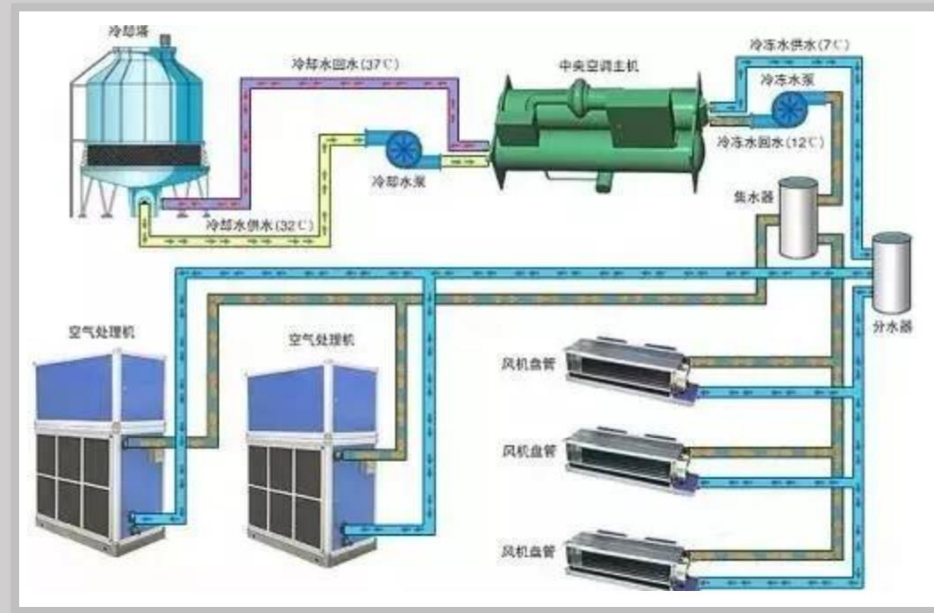


数据化实现低碳、节能、高效



高端配置的空调系统

| 设备 | 品牌 | 优势 |
|----------------|-----------|--|
| 冷却塔 | 马利 (美国) | 马利Marley，高质量冷却塔产品的全球公认的领先者，87年的卓越历史，拥有最佳的冷却解决方案。获得CTI认证，完善的维护理念，满足用户多样的使用需求，整塔超过40年的正常使用寿命，完美的冷效及噪声设计，极低的日常维护费用。 |
| 制冷机组/新风机组/风机盘管 | 约克 (美国) | 约克 (YORK) 是全球最大暖通空调和冷冻设备专业制造公司之一，自1874年成立于美国宾西法尼亚州约克郡，发展迄今已有146年历史。约克设备的质量，从世界各地著名建筑的采用：美国的五角大楼、迪拜塔、纽约世贸中心、鸟巢、上海的海上中心、环球金融中心等。 |
| 锅炉 | 法罗力 (意大利) | 法罗力 (FERROLI) 集团是意大利锅炉采暖工业的先驱，也是欧洲著名的暖通集团之一，产品系列齐全，享有“世界热值银行”的美称。 |
| 加湿器 | 思探得 (进口) | 新风机组加湿系统采用高压微雾主机+全自动软水器形式，思探得采用进口核心部件，实现加湿功能、与空调新风系统协同配合，实现最终室内空间舒适度。 |



全新配置的知名先进的楼宇系统



弱电系统:

品牌: 江森自控, 智能建筑领域的全球领导者, 创造安全、健康和可持续的空间



消防系统:

品牌: 西门子



电力系统:

全新电力设备配置

双回路供电系统

总电容量: 3200KVA

用电指标: 114W/m²

核心设备品牌: ABB、施耐德

高标准的智能电梯系统



上海三菱电梯

型号：凌云系列第三代

中庭采用四部大载重的全玻璃观景电梯，快速解决垂直交通，同时也是一道靓丽风景；

提高电梯运行效率的同时降低了能耗，PM永磁同步电机，运行噪音更小，双制动结构，更加安全、可靠。

| | 观光客梯 | VIP客梯 | 货梯 |
|------|----------------|----------------|----------------|
| 数量 | 4部 | 2部 | 1部 |
| 载重量 | 1600kg | 1050kg | 1600kg |
| 轿厢尺寸 | 1800*1800*2500 | 1600*1500*2500 | 1800*1950*2500 |
| 梯速 | 1.75m/s | 1.75m/s | 1.75m/s |



04

关于我们

翰同资本城市更新品牌诠释



NATURAL ENVIRONMENTAL ORGANIC

翰同资本城市更新作品系列品牌 “**NEO**”

NEO，源于拉丁语词根，寓意创新、新生；

城市更新适应城市核心区旧有的人文肌理，用创新的设计语言和运营方式使之焕发出新的生命力；

NEO，也代表新世代年轻人新的居住和生活方式；

翰同资本致力于为办公、居住、商业等综合业态，

营造**Natural**、**Environmental**、**Organic**，即自然、环保、有机、可持续发展的空间。

翰同资本城市更新作品



北京 三元NEO 新境



北京 三元NEO CitiGo酒店



北京 中关村NEO



北京 上地NEO



上海 静安NEO



上海 张江NEO

THANKS 

翰同資本
HITONE CAPITAL