

张勇 编著 摄影

深圳经典小区(1)



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

深圳经典小区.1/张勇编著.-北京:中国建筑工业出版社,2002

ISBN 7-112-05056-1

I.深... II.张... III.①居住区-景观-环境设计-
深圳市-图集②住宅-建筑设计-深圳市-图集
IV.TU984.12-64

中国版本图书馆CIP数据核字(2002)第017307号

责任编辑:时咏梅 常燕

版式设计:申洲

封面设计:申洲

深圳经典小区(1)

张勇 编著 摄影

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

深圳市建商信息咨询有限公司制作

深圳兴裕印刷制版有限公司制版

深圳华新彩印制版有限公司印刷

*

开本:787×1092毫米 1/8 印张:43 字数:1140千字

2002年4月第一版 2002年4月第一次印刷

印数:1-5,000册 定价:260.00元

ISBN 7-112-05056-1

TU·4504(10583)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址:<http://www.china-abp.com.cn>

网上书店:<http://www.china-building.com.cn>

内容提要

《深圳经典小区(1)》、《深圳经典小区(2)》是《深圳小区》的姊妹篇，所收录的小区均为新项目。

读图时代已经来临，本书是以实景图片（两册共1500多幅）和平面图（两册共280多幅）为主，配以简洁扼要的文字，全景式、全方位、多角度、全过程、客观公正地剖析深圳经典小区、精品小区、特色楼盘的建筑及其景观设计的大型参考书。本书信息量大、实用性强、时效性快。书中介绍的绝大部分住宅小区是2000~2002年综合素质出类拔萃、有口皆碑、屡获殊荣的高尚特色楼盘，代表了目前深圳房地产开发的最高水平。如本册介绍的“雍华府”，以其美轮美奂的外立面和原汁原味的东南亚风格园林而著称。

本书是一套详细阐述房地产（住宅）产品设计的技术层面的系列书。房地产的竞争，归根结底还是产品的竞争，产品是竞争的焦点所在。在房地产竞争最为激烈的深圳，房地产产品的差异化策略得到普遍认同，各种产品创新不断涌现，千姿百态，异彩纷呈，被誉为全国房地产的“样板房”、观摩取经的宝地。作者以建筑师和策划师的独特眼光，配上作者亲自拍摄的精美实景图片，对每个案例的小区规划、建筑设计、平面户型设计、立面设计、细部设计、结构选型、环境景观设计、配套设施设计等各个方面，条分缕析，旁征博引，探究其成功的因素，既有严谨的论述，又有抒情的感言，娓娓道来，带您进入轻松的阅读之旅。读完本书，不知不觉您也可以成为住宅产品策划与设计的行家里手，对深圳小区就会如数家珍。

本书能为发展商、代理商的前期项目策划、市场定位、小区规划、建筑设计及景观设计方案选型提供借鉴；对建筑师、景观建筑师等设计人员的规划、建筑方案设计提供设计思路和设计时尚，以期开拓视野，提高住宅设计的整体水平和品位；对于房地产职业经理人、房地产策划人、工程管理人员、房地产研究人士、销售人员等相关从业人员以及建筑院校师生、政府城市规划行政主管部门工作人员、普通购房者、房地产投资人士、房地产评论人士了解深圳小区，掌握深圳住宅小区产品设计的最新成果和最新潮流，开拓思路，都有极大的裨益。

作者简介



张勇，浙江杭州人，原籍浙江台州路桥。1986年，考入北京航空学院，但为了实现建筑师之梦，不到半年就主动辞学。翌年，幸运地考入全国八大建筑院校之一的重庆建筑工程学院，攻读建筑系建筑学专业。在大学期间，受到了良好的、系统的建筑教育，了解到国外最新的建筑思想和思潮，视野逐渐开阔，知识结构日趋复合、完善，为今后工作打下了基础。

1992年毕业后，分配到杭州工作，受到大特区的召唤，1993年7月到了海南。此后数年，亲身经历了大特区房地产开发的潮起潮落。先后从事过室内设计、建筑设计、房地产项目策划、营销策划和工程管理方面的工作，参与过华人国际广场、金龙大饭店、海洋世界、度假村等项目的策划、开发工作。在海南，经受了市场经济的洗礼，接受了特区开放的思想、理念，更重要的是，经过不同工作岗位的实践，对房地产开发的全程都已了然于胸，以建筑师的职业技能和房地产策划人对市场的洞察能力，具备了驾驭房地产开发的知识结构、能力、大局观和协调能力，完成了从建筑师到房地产职业经理人的转变。

1998年，来到深圳，专事住宅小区的研究和策划工作。2001年5月，作者编著、拍摄的《深圳小区(1)》、《深圳小区(2)》出版发行，第一次以建筑师的眼光系统地、全面地、图解式地将深圳著名小区的开发经验传播到全国各地，引起房地产界、建筑界的强烈反响。《深圳小区》成为建筑画册中的畅销书，书中所选小区也闻名遐迩，知名度和美誉度直线提高。全国各地掀起了学习、观摩深圳小区的热潮，相信对全国房地产开发水平的提高起到一点作用。今年，再接再厉，与中国建筑工业出版社合作，推出《深圳小区》姊妹篇《深圳经典小区(1)》、《深圳经典小区(2)》，将更新、更好的深圳小区推介给业内同行和相关人士，希望各位同仁不吝赐教。

作者联系电话：13823183935

E-mail: szxqzy@sohu.com

张勇 编著 摄影

深圳经典小区(1)



中国建筑工业出版社



自序

“烟柳画桥，风帘翠幕，参差十万人家”，“市列珠玑，户盈罗绮，竞豪奢”。柳永在《望海潮》中这样盛赞钱塘的繁华景象。但见市内万柳如烟，彩桥如虹，风帘翠幕，掩映画楼绣阁；人口蕃盛，参差不下十万。大街小巷布满商肆，家家户户充盈珠宝绮罗，市民生活富庶豪奢。

曾几何时，繁华的江南水乡，曾创造出灿烂的园林文化和居住文化，类似周庄、同里、南浔这样小桥流水人家的古镇比比皆是，本人的老家也有傍水而筑的十里古街以及年代久远的大四合院。唐宋以降，名园迭出，佳苑林立。至明清，更达到鼎盛时期。私人园林，如苏州的沧浪亭、拙政园、环秀山庄、网师园、留园，上海豫园，无锡寄畅园，海盐绮园和南京随园等，如成串的珍珠，熠熠生辉。“增假山而作陇，家家住青翠城闉；开止水以为渠，处处是烟波楼阁。”上至帝王，下至有一定资财的平民百姓，都以园居为时尚。当我们最近一两年热衷于在住宅小区中营造园林景观时，我们的先人（至少是富贵的一部分）早就居住在私家园林宅第中了，例如《红楼梦》中描写的“太奢华过费了”的大观园。“月桥花院，琐窗朱户，雕栏玉砌”，其豪华程度应不逊于当今欧美发达国家的独院式住宅吧。

时至今日，江南水乡已面目全非，周庄、同里、南浔是硕果仅存，见到的尽是人口爆炸，河流污染，民居破落凋敝，新建的私宅千篇一律，俗不可耐，传统的居住文化和建筑工艺被割断，令人痛心不已。“寻找远去的家园”，挖掘传统的居住文化精萃，是我们重塑现代居住文化所必需的。

古人的低密度住宅，显然不适宜现代人多地少的现实。集合式住宅小区可能是解决现时中国人居住问题的最好方法。而深圳创造了集合式住宅小区的最佳样板，值得全国各地借鉴。

进入 21 世纪，中国又迎来房地产发展的持续景气时期，房地产业成为国民经济的支柱，中国人从来没有像现在这样关注自己的居住环境。

深圳是改革开放的窗口，这里一年四季如春，风和日丽，花团锦簇，2000 年被评为国际“花园城市”，今年 1 月 7 日，又被建设部授予“中国人居环境奖”。美轮美奂、时尚亮丽的住宅小区星罗棋布，古时钱塘的繁华景象在这里再现。

深圳，一直是全国房地产的领头羊，是创新风暴的策源地，是出思想、出理念、出样板的地方，被誉为中国的“样板房”。

深圳是个充满活力的移民城市，少因循守旧。在住宅产品设计方面，对于外来设计的时尚、风格兼收并蓄，拿来主义，并本土化。欧陆风格、美式风格、地中海风格、澳洲大洋风格、法式浪漫主义、新加坡共管式公寓、现代主义、后现代主义、新古典主义、绿色环保等风格流派，百花齐放。小区规划不拘一格，空间丰富多变，建筑设计大胆创新，争奇斗艳，细部精雕细刻，小区环境营造活色生香，登峰造极。从东海花园的印尼巴厘岛风情的几万平方米中庭到蔚蓝海岸的数万平方米的棕榈滩泳池漫步公园，从雍华府东南亚风格的园林到画意居的世界名画园林，都叫人流连忘返，叹为观止。



深圳诞生了东海花园、百仕达花园、万科四季花城、蔚蓝海岸、世纪村等这样一批倾国倾城、闻名全国的超重量级小区，在技术层面的创新也层出不穷，如创世纪滨海花园的“跃复合体”户型、中海阳光棕榈园的“入户花园”、世纪村的“阳光花房”、万科四季花城的“Town House 情景”花园洋房、翠海花园的“XL 户型”、碧华庭居的超大露台、中海怡翠山庄的排屋别墅等等。至于其他技术层面的常规的东西，如超大凸窗、270°转角凸窗、转角阳台、玻璃阳台围屏、顶部飘板、架空层、异型梁柱结构等等，在别的地方可能是新鲜事物，在深圳就见怪不怪了，不再赘述，可在本人的拙作中细细体会。

本人重视住宅产品本身技术层面的东西，并认为，房地产的竞争，归根结底还是产品的竞争。策略、策划、概念、包装固然很重要，但产品不过硬，终究过不了日益精明的购房者挑剔的眼光这关。近来，在网上看了很多房地产论坛，一个个发言者俨然都成了房地产专家，对一些明星楼盘挖苦、讽刺、吹毛求疵，由此而提醒发展商和建筑师在产品策划和设计上要精益求精，在细节上要以人为本，考虑周详。

愈来愈多的房地产业人士，开始重视产品设计，很多房地产老总，本身也是产品设计行家，如万科老总王石，近来讨论卫生间问题，引来一片争论；北京华远老总任志强也不遑多让，据潘石屹介绍：任先生很精通产品技术问题，小到配电箱都了如指掌；王志刚虽然对技术层面的问题不以为然，但也对华南板块某大盘采用了平窗而非凸窗津津乐道。来深观摩取经的房地产人士，络绎不绝，对深圳住宅小区的设计细细揣摩，并把先进成果带回各地。

“像造车一样造房子”，借用某楼盘的广告语，德国，以精湛的工艺和先进的技术，造出了宝马、奔驰这样的名车，有着悠久建筑传统的中国，何时才能复兴精湛的传统工艺，配合先进的技术，造出中国当代的名宅？

《深圳经典小区(1)》、《深圳经典小区(2)》，就是侧重产品设计层面的大型参考书。对深圳著名小区的设计，如庖丁解牛般地进行剖析，把深圳小区成功的产品设计理念、技术传递给大家，以求共同提高。

创新永无止境，深圳虽然创造了中国领先的住宅小区，但仍然有许多发展、改善的空间，同时，国内许多城市的住宅小区开发也如火如荼，水平不断提高，追赶着深圳。深圳的发展商和建筑师也如履薄冰，必须面对竞争的态势，快马加鞭，继续保持领跑的地位，为全国贡献出更多示范性的花园小区。

“宅者，人之本。人因宅而立，宅因人得存。人宅相扶，感通天地。”让我们回归到住宅的本质，从传统民居和园林中汲取灵感，从外国先进的居住文化中获取养料，提升住宅的产品设计水平和文化品位，让人、住宅、自然和谐共处，使住宅真正成为人类精神的家园和归宿。

张勇

2002年3月28日

目 录

雍华府	5■
万科四季花城·Town House	37■
锦绣花园	63■
鸣翠谷	89■
皇御苑	113■
碧华庭居	135■
天健阳光华苑	163■
益田村 5 号地块	179■
宣嘉华庭	197■
富怡雅居	211■
云顶·翠峰	235■
中海怡翠山庄	255■
黄埔雅苑一期翠悠园	283■
蔚蓝海岸	311■
后记	343■

雍 华 府

Graceville Estate



评比、获奖情况：

2001 年深圳精品豪宅楼盘。

深圳招商房地产有限公司

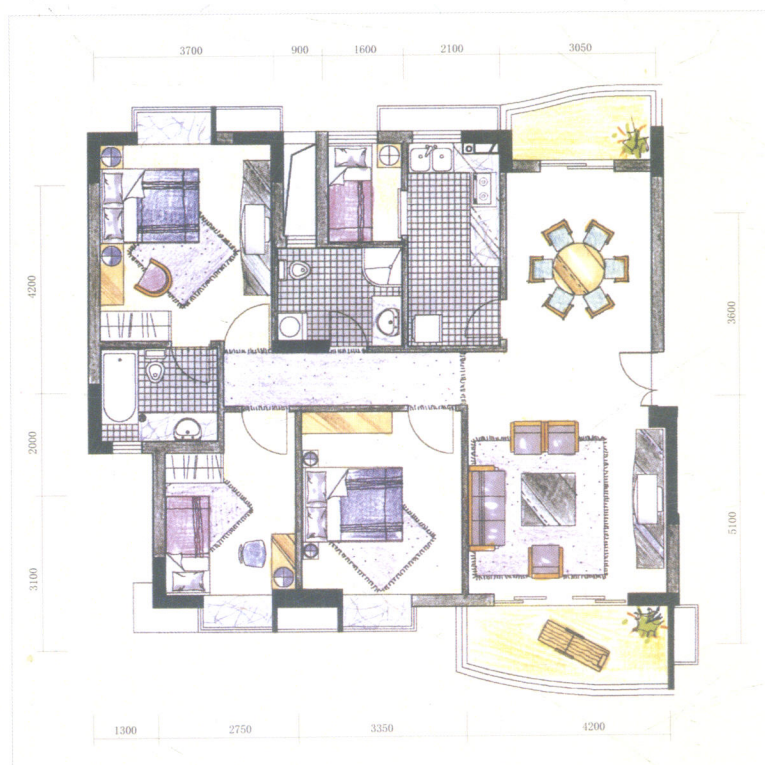




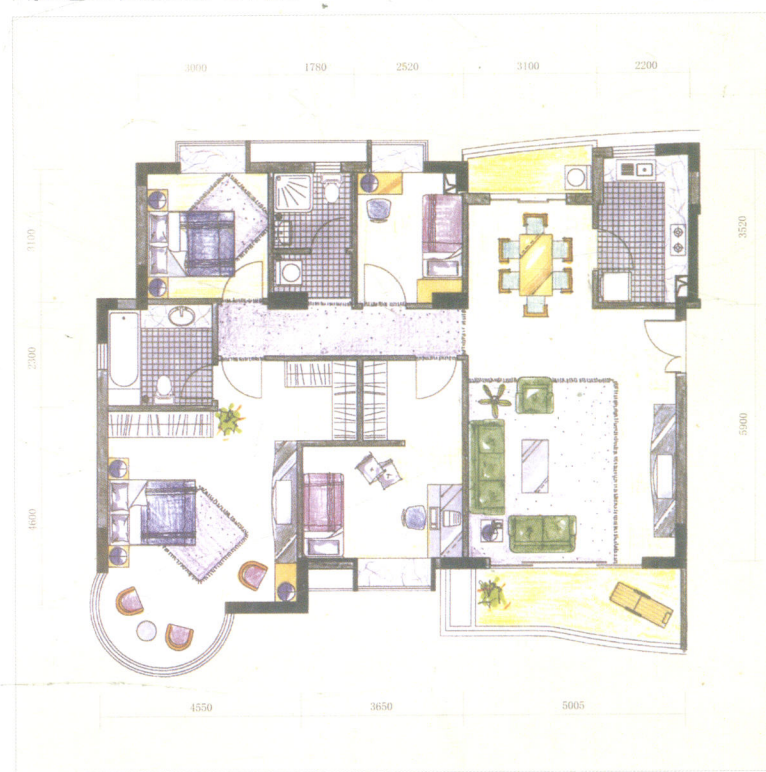


景观概念设计平面图

1栋D座01、02单元标准层户型平面图

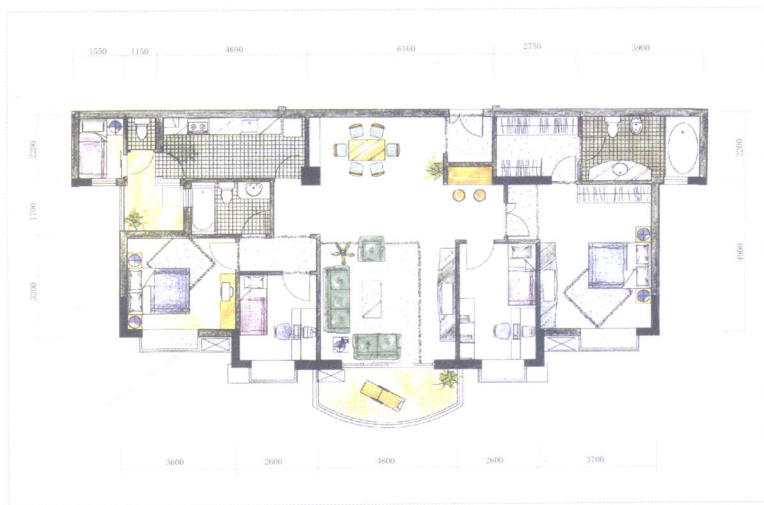


2栋C座02单元标准层户型平面图





2栋B座02单元标准层户型平面图



8栋A座02单元、B座02单元标准层户型平面图

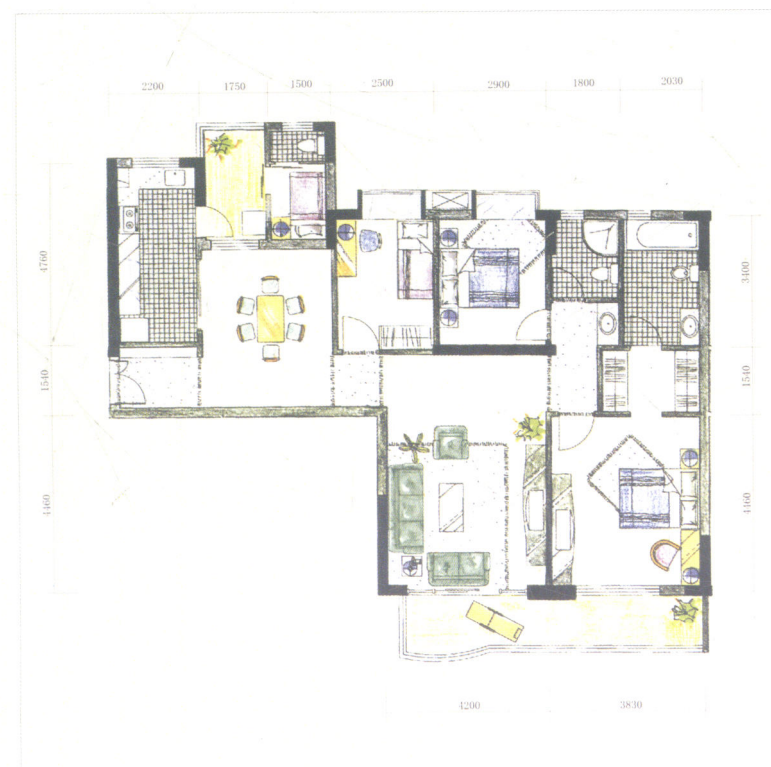


5、7栋02单元标准层户型平面图



9栋A、B、C座01单元标准层户型平面图

9栋A座02单元、B、C座03单元标准层户型平面图



8栋A座03单元、B座01单元标准层户型平面图



招商雍华府地处蛇口腹心地带，是蛇口第一座全围合式住宅小区，是招商地产近年重点开发的一个高档楼盘，国际名师联袂设计，构筑了雍华府独一无二的精美空间。

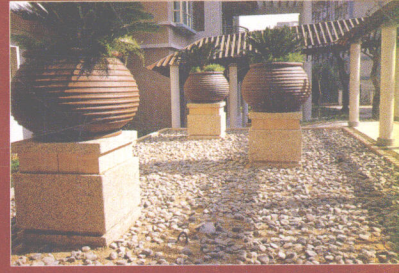
雍华府8栋6~17层高的住宅随地势起伏。远望雍华府，见其背依大南山，面向深圳湾，显得灵秀生动，气势非凡。在规划上采用多层、小高层、高层布置形成，以保持低覆盖率和 high 绿化率，小区中西合璧的南北两处园林达 12000m²，同时采用大面积地下车库和局部架空，进一步增加了园林空间。

雍华府，秀外慧中，由内而外散发璀璨光芒，其立面由专业设计公司精雕细琢，灵透生动，流畅舒展。外墙色彩十分清丽、别致，以米白色为基调，配以深、浅褐红色及浅绿色，时尚脱俗。

在户型设计上，多层及小高层为1梯2户、3户带电梯，高层为2梯3户带电梯。采用3m标准层高和大板结构及无梁无柱的结构设计，90%以上的户型有最佳的南北朝向和良好景观。

雍华府的园林景观既有中国古典园林的雅致宁静，又具西方园林的活跃动感，以天然的石材、石英、砂岩、水刷石和植物营造出亲切自然的感觉。缤纷绽放的名贵植物，情趣盎然的雕塑墙，马来西亚的亭台楼榭，日本风情的本色陶器，融会动静相宜的水景、叠泉、泰式皇庭水上园、戏水池、流水涧，互相辉映，赏心悦目，尽显皇家园林的不凡气质。

雍华府其名耐人寻味，楼盘客户多为二次置业者，个人事业或年龄都达到人生辉煌的高度，因此给之以“雍华”界定；因项目采用围合式的布局，与中国传统府邸采用的围合极为类似，高贵、安静，所以冠以“府”字。



雍华府 Graceville Estate

发展商：深圳招商房地产有限公司
建筑设计：新加坡 SGD 设计与规划公司
立面设计：罗麦庄马香港有限公司
环境规划：贝尔高林香港有限公司
位置：深圳市蛇口工业八路与后海路交会处

小区资料
占地面积：26000m²。
建筑面积：59100m²。
建筑类型：多层、小高层、中高层住宅。
住宅单体数量：8栋17单元。
层数：6~17层。
户型、面积：3房2厅至复式，107~280m²。
总户数：330户。
车位数：276个。
配套：综合会所，设室外泳池、室外灯光网球场、乒乓球室、儿童活动室、麻将室、棋牌室、书吧、健身房、桌球室、棋艺、酒吧等。



11



2



3

- 1 招商雍华府占地 26000m²，是蛇口第一座新加坡围合式住宅小区。图为从其南面的高层上俯瞰雍华府。
- 2 规划设计巧妙利用地形的参差变化，由8栋住宅及1栋会所围合成一个自成体系、有分有合的围合空间，并实现人车分流。图为从其南面的高层上俯瞰雍华府。
- 3 南区1栋、2栋鸟瞰。



4

- 4 雍华府由8栋带电梯小高层及高层住宅组成，拥有12000m²中庭花园、独立会所、中央泳池，中西合璧。图为从8栋屋顶鸟瞰小区。
- 5 雍华府高贵、华丽的气息，一览无余。图为从8栋屋顶鸟瞰小区。
- 6 优雅的内涵，也需要尊贵的外表来体现。图为1栋南立面。
- 7 1栋北立面。
- 8 从1栋望2栋。
- 9 雍华府建筑外观设计的主旨是在园林遍布、绿草如茵的环境中营造出一尊兼容雍容华丽、简洁明快、格调统一的独特建筑形象。图为2栋B、C座南立面。
- 10 2栋C座考究的南立面。



5



6

