

SHENZHEN MING PAN

深圳名盘

波托菲诺·纯水岸 黄埔雅苑三期乐悠园 万科金域蓝湾 中旅·国际公馆 万科四季花城七期
东海花园君豪阁 蔚蓝海岸三期·蓝钻 水榭花都一期 碧海云天一期 城市山谷·……

张勇 编著



知识产权出版社
www.cnipr.com

中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn



2003~2004 精华珍藏版

深圳名盘

SHEN ZHEN MING PAN

张 勇 编著

知 识 产 权 出 版 社
www.cnipr.com



中 国 水 利 水 电 出 版 社
www.waterpub.com.cn



图书在版编目(CIP)数据

深圳名盘/张勇 编著. —北京: 知识产权出版社: 中国水利水电出版社, 2003. 9

ISBN 7-80011-865-7

I. 深... II. 张... III. 房地产业-概况-深圳市

IV. F299. 276. 53

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第056382号

深圳名盘

张勇 编著

知识产权出版社 出版、发行 (北京市海淀区蓟门桥西土城路6号; 电话: 010-62024794)
中国水利水电出版社 (北京市西城区三里河路6号; 电话: 010-68331835 68357319)

全国各地新华书店和相关出版物销售网点经销

深圳华新彩印制版有限公司 制版印刷

635mm × 960mm 16开 22印张 400千字

2003年8月第一版 2003年8月第一次印刷

定价: 350.00元

ISBN 7-80011-865-7

TU·081

版权所有 盗版必究

(邮政编码 100088)

前言

2003年，一场“深圳被谁抛弃了”的讨论让深圳人有了危机感，深圳地产界也难以独善其身，深圳房地产还能继续领先全国吗？

深圳曾经出现了百仕达花园、东海花园、中海华庭这样巨星级的房地产产品，让全国同行折服。现在，深圳还有这样的明星吗？

由于信息发达，全国各地都在追赶深圳，产品同质化亦愈来愈严重，深圳怎样继续保持其核心的创新能力，为全国房地产继续领跑呢？

其实，2003年也是深圳地产界百舸争流、英雄辈出的年代，最抢尽眼球的当属波托菲诺。华侨城地产以意大利小镇波托菲诺(Portofino)为蓝本，在华侨城腹地原汁原味地再现了小镇风情。而万科金域蓝湾，以泰国、东南亚风格园林打造了香堤雅境；东海虽没有东海花园二期的大作，但其超高层豪宅一君豪阁、港丽豪园把豪宅推向了顶峰；京基地产请美国前总统克林顿来深圳演讲，其开发的碧海云天已家喻户晓；百富隆开发的城市山谷，是法国嘎纳风情的纯Townhouse；水榭花都位处香蜜湖优越地段，一期是低密度水岸Townhouse；万科四季花城续写辉煌，六期、七期是山地Townhouse；蔚蓝海岸三期·蓝钻在产品设计、园林环境、社区人文环境方面更进一步……

《深圳名盘》荟萃了上述著名的24例楼盘，读者通过对这些楼盘的解读，对我在本序中提出的问题，每个人自然都会得出自己的回答。也许答案不尽相同，但我肯定深圳房地产还有很强的实力和发展后劲，还有很多值得全国同行学习的地方，至于是否“No.1”，已无关紧要，见仁见智了。

张勇
2003年8月8日
于深圳

目 录

前 言

6 大型异域风情楼盘

- 8 波托菲诺·纯水岸
- 32 波托菲诺·天鹅堡
- 46 黄埔雅苑二期逸悠园
- 64 黄埔雅苑三期乐悠园
- 76 鼎太风华一期璞真园
- 90 万科金域蓝湾

104 海景豪宅楼盘

- 106 碧海云天一期
- 124 阳光带·海滨城一期
- 138 招商海月二期晴海洲
- 158 金地海景翠堤湾
- 172 蔚蓝海岸三期·蓝钻

186 个性中大型楼盘

- 188 彩世界
- 196 西海湾花园
- 206 金月湾花园(东莞)

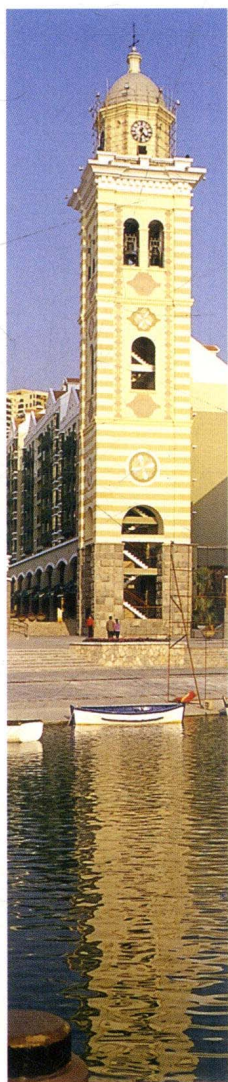
218 高层、超高层豪宅楼盘

- 220 中海深圳湾畔
- 236 锦绣花园三期翡翠郡
- 250 鼎盛时代
- 258 东海花园君豪阁
- 268 东海港丽豪园

280 Townhouse(或其中含Townhouse类型) 楼盘

- 282 万科四季花城六期
- 312 万科四季花城七期
- 300 水榭花都一期
- 326 中旅·国际公馆
- 336 城市山谷

大型异域 风情楼盘



波托菲诺·纯水岸

OCT Portofino-the Riviera

发展商：深圳华侨城房地产有限公司
 规划设计：澳大利亚柏涛建筑设计公司
 景观设计：澳大利亚贝尔高林设计公司
 位置：深圳市华侨城



楼盘资料:

住宅建筑面积: 96071.13m² (不含公寓)
 建筑类型: Townhouse、多层住宅
 住宅单体数量: 多层12栋、Townhouse 4组
 户型、面积: 多层住宅主力户型面积为180~210m²; 复式户型面积为280~335m²; Townhouse 面积为269~312m²
 总套数: 多层363套, Townhouse 86套

配套设施:

波托菲诺6200m²会所, 设泳池、室内泳池、咖啡厅、健身房、桌球室、壁球室、网球场等;
 商业步行街;
 国际幼教中心、幼儿园、华侨城小学、华侨城中学、中央科教所附属学校。



华侨城地产倾心打造的意大利风情社区波托菲诺尽享华侨城生态、人文和配套的优越, 为财富人士度身定造的“波托菲诺·天鹅堡”一经推出即获市场力捧。趁此热势, 华侨城地产又隆重推出“波托菲诺·纯水岸”高尚亲水豪宅。

在“波托菲诺·天鹅堡”空中别墅的簇拥之下, 波托菲诺二期宛如燕栖湖的清水芙蓉, 品质清纯高贵。4组Townhouse邻湖而建, 10栋多层则整齐地紧靠Townhouse的身后, 地势由湖心向两岸抬升, 让每户都能凭窗欣赏燕栖湖的粼粼波光, 而燕栖湖正像一颗璀璨的明珠, 在古典而华美的建筑群衬托下, 熠熠生辉。



波托菲诺总平面图



规划设计理念

1. 设计原则

以意大利西北部滨海旅游小镇波托菲诺为蓝本，创造具有意大利风情的居住社区，打造“主题居住”的人居生活空间。

2. 设计目标

提出并实现一种崭新的居住新概念，创造出一种独特的社区生活新模式。通过对居住概念的主题延伸，与华侨城的整个主题旅游构架相辅相承，与自然融为一体，并对其进行居住社区层面上的补充。

3. 规划及建筑手法

1) 湖面及湖岸线改造

水体资源是本地区的一大特色。为了充分利用水体资源，在结合建筑形式的同时，对水岸轮廓进行了部分改造。局部拓宽或改窄，并整理邻水界面，以加大湖岸线总长度，以利景观设计和建筑设计的要求。

2) 建筑布局

为充分合理运用水体资源，保证其自然景观不至因建筑而受到影响和破坏，建筑体量采用了中央低，周边高的规划手法。邻湖建筑布置了Townhouse和低层公建，以减少对湖面的压迫

感，住宅区设计采用了“Z”字形的建筑拼接手法，可以形成较为完整的组团内部空间，其对角线上开口又使内部空间不致太过封闭，具有视线上的通透感，并有利于组团通风。

3) 步行系统及交通组织

华侨城地区本身环境较为开放，为配合总体规划，住宅区北部及东部(杜鹃山西路)设置了一条较为宽阔的步行道路，北部多层住宅底层设计为沿街商业店铺，形成了一条商业步行街，向游客及公众开放服务。同时在商业街与天鹅堡出口处设计了商业广场，作为小区内部休闲步行街的入口，该广场成为小区级商业休闲步行街与社区商业步行街的连接点，也是本小区与天鹅堡的联系点。

商业休闲步行街是本小区的集中商业区，该休闲步行街无论在平面布局上、立面设计上均采用纯粹的意大利广场式布局 and 建筑装饰风格，是整个住宅小区的焦点和精华所在。

4. 建筑造型说明

1) 住宅区

住宅区以Townhouse及多层住宅为主，为意大利建筑风格。Townhouse采用坡顶，立面小巧，造型丰富多姿，湖面景观效果美轮美奂；多

层住宅因其体量相对较大，在保持坡顶形式的同时，又融合了部分现代设计元素，立面十分简洁和整齐。配合古典门窗和阳台，整体效果兼具现代和古典特色。多层住宅底层多为架空，使得各花园之间得以贯通。

2) 商业区

商业区以公共建筑为主，包括菜市场、超市、幼儿园、公寓、商铺及商业会所等，同住宅区共同围合出一条商业步行街，同时为本小区和天鹅堡提供商业服务。商业区建筑体现了较为纯粹的意大利风格，部分立面主题移植波托菲诺小镇的设计元素，力求创造出一个异国风情浓郁的商业空间







水岸广场、商业街



