

Shenzhen

深圳大学城
校园规划及
建筑设计图集

Shenzhen

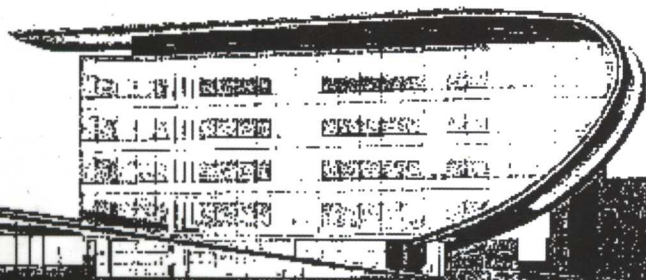
Daxuecheng

Xiaoyuan Guihua ji

Jianzhu Sheji Tuji

主编单位 深圳市建筑工务署

中国建筑工业出版社
China Architecture & Building Press



图书在版编目(CIP)数据

深圳大学城校园规划及建筑设计图集 / 主编单位 深圳市建筑工务署. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2004
ISBN 7-112-06846-0

I. 深... II. 深... III. ①高等学校—城市规划—深圳市—图集②高等学校—建筑设计—深圳市—图集
IV. ①TU984.14-64 ②TU244.3-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 086695 号

责任编辑: 陈小力 李东禧
责任校对: 李志瑛 赵明霞

深圳大学城校园规划及建筑设计图集

主编单位 深圳市建筑工务署

*

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

北京广厦京港图文有限公司设计制作

利丰雅高印刷(深圳)有限公司印刷

*

开本: 889 × 1194 毫米 1/16 印张: 14 字数: 493 千字

2005 年 1 月第一版 2005 年 1 月第一次印刷

印数: 1-2000 册 定价: 138.00 元

ISBN 7-112-06846-0

TU · 6093(12800)

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>

SHENZHEN DAXUECHENG
XIAOYUANGUIHUAJI
JIANZHESHESITUJI

深圳大学城
校园规划及建筑设计图集

主编单位 深圳市建筑工务署

中国建筑工业出版社

本书编委会

顾问：卓钦锐

主任：姜建军

副主任：吕 珍

编 委：晁德志 朱 萌 周群愉

卢学伟 谭国强 陈杰标

唐吉安 刘圣奇 王晓光

主 编：王晓光

序

深圳市 20 多年的发展所取得的成就举世瞩目，1999 年随着首届中国国际高新技术成果交易会在深圳举行，深圳的高新技术产业发展达到了一个新的高峰，迫切需要高水准的教育、科研机构的支撑，以形成强大的人才源、知识源和动力源。

2000 年初，深圳市成立深圳大学城规划建设领导小组，统筹规划大学城建设。2000 年 7 月在市政府常务会议上原则通过了《关于创建深圳大学城的总体方案》。同年金秋 10 月，北京大学和清华大学先后签约加盟深圳大学城；次年 5 月，哈尔滨工业大学也与深圳市政府签约合作办学。

决定建设大学城的同时，深圳的政府投资项目管理体制改革也正在酝酿之中。2001 年 6 月市委市政府决定成立市建筑工务局（2004 年 5 月扩编升格更名为深圳市建筑工务署），对市财政投资的建设项目实行集中管理。大学城项目组随即成立，立即开展工作，在《深圳大学城概念规划》和《深圳大学城西校区（A2 地块）详细蓝图规划》的基础上，于 2001 年 11 月进行了三校区规划和建筑设计招标。市政工程在市规划国土、水务和城管部门的通力协作下陆续完工，为大学城工程开工创造了有利的条件。2002 年 11 月大学城三校区工程正式全面开工。经过不到 10 个月的紧张施工，于 2003 年 8 月竣工，9 月 1 日大学城开学，创造了第二个“深圳速度”。深圳市建筑工务局没有辜负市委市政府和全市人民的重托，不辱使命，阶段性完成了任务，一座花园式大学城出现在深圳塘朗山畔。

深圳大学城三校园区的建成，使深圳高等教育实现了跳跃式的发展，扩展了教育、科技创新平台，完善了教育、科技创新体系。一批博士后流动站、国家级重点实验室和院士、教授、学科带头人等进驻大学城。

根据《关于加快发展高新技术产业的决定》，深圳大学城被列入建设高新技术产业带的范畴。她的建成使高新技术产业带形成良好的格局，必将为高新技术产业的发展输送大批高层次、高素质的人才，为科研成果转化为现实生产力提供强有力和持久的支持，承担起支撑高新技术产业发展的历史使命。

深圳大学城的建成不仅是教育事件，而且是深圳城市发展史上重要的文化事件，是文化立市的重要内容，从全新的角度诠释了名校与名城的关系。大学城这个文化符号，承载着深圳人的文化理想，标志着这座城市开拓、创新永恒的精神价值。深圳大学城不仅是传播知识的场所，更是人文精神的“孵化器”，是浮躁商海中的绿洲，它将使深圳这座城市更具品位和内涵。

深圳大学城建设是国家和广东省调整高等教育布局、优化高等教育结构和探索高等教育体制改革，促进社会生产力发展的重大战略举措的一部分。未来 5 至 10 年内广东珠江三角洲地区将崛起一座座设施先进、人才聚集、科技实力雄厚的“大学城”，成为中国的智力最为密集、最为活跃的“脑库”。

我们期待斯坦福大学创造“硅谷”的奇迹能在深圳重现。

在深圳大学城三校区建成一周年之际，我们编辑出版这套图集，让智慧和汗水留下轨迹，让历史的光辉凝固积淀。

姜建军

2004 年 9 月 1 日

目 录

CONTENTS

序	
一、深圳大学城概念规划简介	5
(一)概述	6
(二)现状概况	7
(三)目标定位	8
(四)规划构思	8
(五)用地布局	8
(六)需协调的问题	9
二、深圳大学城西校区(A2地块)详细蓝图规划	11
(一)前言	12
(二)现状概况分析	12
(三)规划目标、指导思想及规划控制元素体系	12
(四)规划设计构思及对策	14
三、深圳大学城校园区建筑设计	17
(一)清华大学校园区建筑设计	18
(二)北京大学校园区建筑设计	87
(三)哈尔滨工业大学校园区建筑设计	131
四、深圳大学城校园区景观规划设计	165
(一)深圳大学城三校园区绿化景观方案设计邀请招标书	166
(二)深圳大学城三校园区绿化景观方案设计招投标评审	168
(三)深圳大学城三校园区景观规划设计方案	169
五、深圳大学城设计负责人访谈	205
(一)清华大学、哈尔滨工业大学校园区设计负责人访谈	206
(二)北京大学校园区设计负责人访谈	209
(三)深圳大学城三校园区景观设计负责人访谈	210
六、深圳大学城实景	211
七、深圳大学城校园区主要技术经济指标	215
八、深圳大学城主要参建单位名录	217

一、深圳大学城概念规划简介



Guihua
Jianjie

(一)概述

创建深圳大学城是实现深圳市高等教育跨越式发展,加速高层次创新人才的培养,增强科技创新能力和发展后劲,提高经济质量、人员素质和文化品位,促进深圳市率先基本实现社会主义现代化的重要举措。

深圳大学城在全市范围内进行统筹考虑,总用地达10km²,结合高新技术产业的发展分为两个阶段建设。其近阶段建设用地近4km²,已经确定在深圳特区内西丽地区,与现高新技术产业园区呼应布局。其远期建设用地保留了两种选择:其一是在龙华镇的特区二线扩展区内提供6km²左右用地;其二是在宝安区的光明农场和龙岗区的葵涌镇分别提供3km²左右用地。这三处选址,用地条件均保证有比较好的自然环境和交通条件,将视深圳市高新技术产业情况,确定二区的选址。

本次深圳大学城概念规划依据《市政府常务会议纪要》精神和《关于创建深圳大学城的总体方案》来制定。本次规划研究的重点是对西丽地区的深圳大学城近阶段用地的整体结构、用地布局、组团关系、交通系统等进行统一安排,以保证大学城基础

设施和各办学实体的规划建设顺利进行。

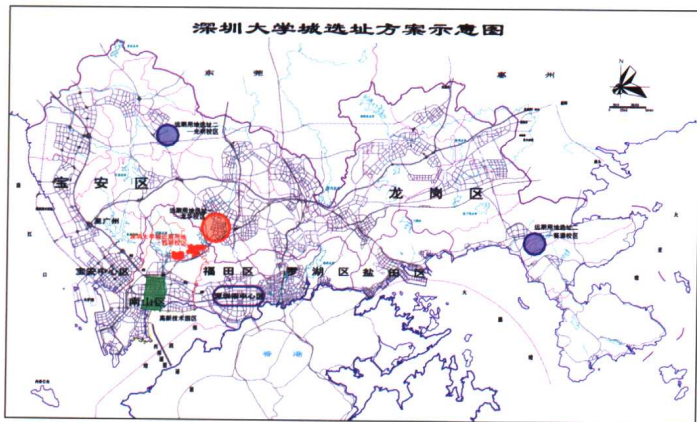
深圳大学城近阶段用地由三个地块构成,分为东、西两个部分,分布在低山之间的盆地和丘陵地,生态环境优越,土地适建性较好,具防洪功能的大沙河河道从用地中穿过。

本概念规划从对深圳大学城的功能和体制特性的分析出发,将大学城用地划分为五种功能区:核心公共区、生活区、学院区、公共教学区、研发区(发展备用区),努力在各区之间建立开放共享、优势互补的平衡关系。

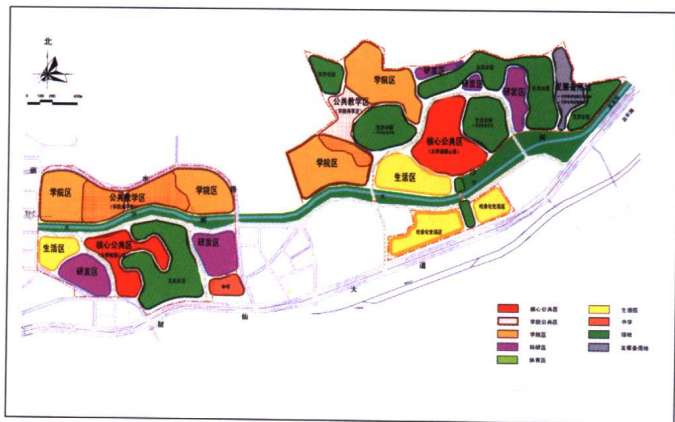
规划方案结合用地特点和使用功能要求,采用“一轴双心”的布局结构,从而在满足功能需求的同时保证大学城的整体性和统一性。

规划本着人文与自然协调发展的生态理念,充分利用和融入自然环境,构建生态走廊和生态公园,创建优美的生态型园区。

为了保证各办学实体的规划建设能够顺利进行,本规划还对大学城规划建设中将遇到的一些需协调的工作提出了建议,对重要的法律和经济问题进行了分析。



深圳大学选址方案示意图



用地布局规划图

(二)现状概况

1. 区位

深圳大学城近阶段建设用地选址在南山区东北部，紧邻特区二线。根据《南山区分区规划》，深圳大学城通过规划的城市主干道——留仙大道取得对外交通联系。

深圳大学城距离留仙村居住区约5km，距离深圳市高新技术产业园区约10km，距离特区的龙华拓展区约10km。



大学城区域位置图

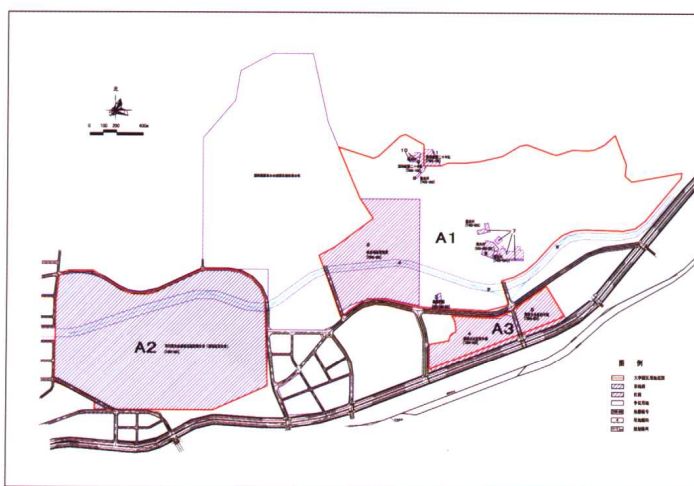
2. 权属特征

大学城用地分为A1、A2、A3三个地块。

A1地块的面积有211.8hm²，含有市机关事务管理局、武警20中队、福光村、塘朗村的7宗红线，面积为48.98hm²。

A2地块权属单纯，是华兴高尔夫的宗地，面积有145.73hm²。

A3地块的面积有21.31hm²，基本上被深圳力比多奶牛场的两宗红线所覆盖。



用地权属现状图

3. 自然资源

总用地有3.8km²。

其中坡度在30%以下的适建土地有211.2hm²。

多数坡地被荔枝林覆盖，植被繁茂。
大沙河穿过用地。



规划范围示意图



平地中的建筑群及耕地



荔枝覆盖的丘陵地



现状大沙河

4. 建设情况

除了深圳市机关事务管理局红线西南角的少量厂房和武警20中队的少量营房以外,规划范围内的建成区主要是福光村、田寮村的住宅区和工业用地。

总的说来,大学城用地内的现状建成区大多布局混乱,违章建筑物多,基础设施落后,景观和环境很差。

(三) 目标定位

以高层次教育为核心,以深化体制改革为动力,创建时代特色鲜明、文化氛围浓郁、生态环境优美的国内一流、国际知名的大学科教区。

(四) 规划构思

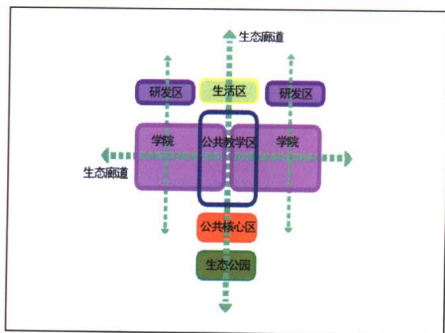
1. 分区明确、开放共享的功能结构

从投资和管理的实际出发,将大学城大致划分为五种功能区:核心公共区、生活区、学院区、公共教学区、研发区。它们之间的结构关系是:

研发区及各办学实体的学院区相对独立。

各办学实体的公共教学区开放、共享,提供有偿服务。

核心公共区和生活区为不同办学实体共享。



功能结构模式图

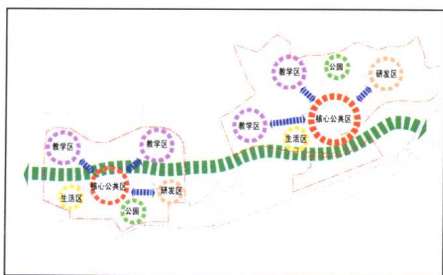
2. “一轴双心”的布局结构

本方案采用“一轴双心”的布局结构,以满足功能结构的要求,同时保证大学城的整体性和统一性以及弹性发展的要求。

规划以大学城东西向的主要道路为发展轴。

在东、西地块分别构建核心公共区。

各办学实体和生活区、研发区围绕核心区布局。



布局结构示意图

3. 生态优良、整体统一的景观环境

本方案结合自然环境,构建生态廊道和生态公园、提高大学城的景观和环境素质,创建生态型的园区。

利用大沙河和东西向主要道路,构建贯通整个园区的生态廊道,同时也是大学城的景观主轴。

保留用地内大部分自然山体,建设生态公园,为大学城师生提供室外活动场所,同时将周边优良的自然生态系统引入园区。



景观环境规划图

4. 层次分明、快速安全的交通系统

大学城交通采用互不干扰的车行、步行双流线系统和静态停车系统,保持相对独立和完善,尽量避免与城市交通相互干扰。

本方案采用一条与留仙大道基本平行的东西向道路承担大学城的主要交通。

大学城内部相邻组团之间以较为安全、便捷的组团路联系。

各组团内部以及公共场所带内的短距离交通以宁静、舒适的步行系统为主。



交通系统示意图

(五) 用地布局

从上述规划构思出发,结合大学城用地的实际条件,并考虑到分期实施的可能性,我们提出了概念性的用地布局方案,以下分为东、西两个部分加以说明。

1. 东部校区

1.1 用地条件

东部校区用地包括A1、A3两个地块,面积约232.39hm²,较为平坦的用地主要分布在A1地块的中、西部和A3地块中。

东部校区用地中集中了大学城内主要的现有建筑物,其中以旧村的住宅和厂房为主,达38.3万m²,但多数没有办理合法的用地手续。



东部校区用地条件分析图

1.2 用地布局

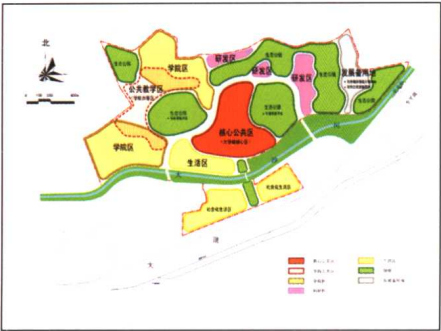
在A1地块的中部构建一个核心公共区,包括不同办学实体共用的教学科研设施、文化娱乐设施、体育活动设施及图书馆、生活区等,并承担大学城为社会提供服务的功能。在A1地块的西部,主要利用原机关事务管理局用地安排两个办学实体的公共教学区和学院区。

在核心公共区内部通过广场、绿地、水面及有轴线关系的建筑布局形成标志性景观形象,并结合A3地块中部留出的步行广场延伸到留仙大道。另外,以核心区南侧的河道和大学城东西向主要道路组织绿轴,与A2地块连为整体,并在A1地块的北部、东部保留多处山体,建设生态公园,或作为研发和发展用地。

在核心公共区外围规划一圈环路,作为联系各功能区之间的组团路。沿这条组团路,结合各办学实体的公共教学区、学院区及研发区组织公共绿地,形成公共场所带。

在A3地块中部留出约3hm²用地开辟为步行广场,以将核心公共区的景观轴线

引导向留仙大道。其余的约18hm²用地分为东、西两翼，建设成为生活新区，既可为大学城提供生活配套服务，又可解决对拆迁旧村的补偿安置问题。



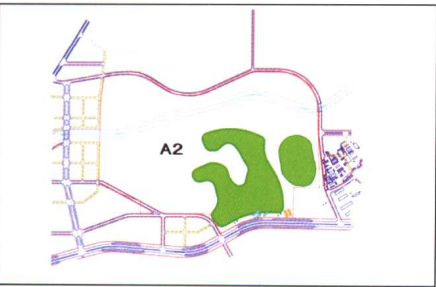
东部校区用地布局规划图

2. 西部校区

2.1 用地条件

西部校区主要包括A2地块，即华兴高尔夫的宗地，并依据《塘朗地区法定图则》(草案)将用地南界拓展到留仙大道，合计面积约145.73hm²，其中平坦用地主要分布在北部，南部的中间有大学城内最高的丘陵。

西部校区用地中现状建筑物较少，只在南部边缘地带大约有4.1万m²的旧村建筑。



西部校区用地条件分析图

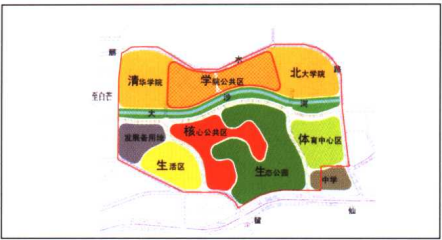
2.2 用地布局

在A2地块中部，充分利用山体，共同构建资源共享、自然开放的核心公共区，建设各办学实体共享的教学、科研、文娱、体育等设施。

在核心公共区东侧，结合地块中南部的低山丘陵，设计成为自然景观良好的生态公园，增加核心区的空间景观和设施内容。

在地块北部的平坦用地内安排两个办学实体的主体部分，其中公共教学区安排在中部，并与核心公共区形成紧密联系。将大沙河河道走线做适当调整，沿山麓地带与规划的东西向主要道路平行，构建与东部校区相联系的景观和生态廊道。

在核心区的东、西两侧，利用较为和缓的低丘陵地发展研发区、生活区及有关配套设施。



西部校区用地布局规划图

(六)需协调的问题

1. 收地和拆迁旧村

大学城西部校区的用地A2地块现为华兴高尔夫的宗地，要进行大学城的建设，必须先通过一定的法律程序将该宗地的使用权收回，并可能涉及到1亿多元的经济补偿。

大学城东部校区中现状的旧村建设用地较多，与深圳大学城的功能定位极不协调，我们建议将其全部拆迁。经初步测算，政府需要提供大约18.2hm²用地和4.34亿元用于对旧村进行安置和补偿，以及为新的生活区提供基础设施和配套设施(详细分析见附页)。

2. 对10号路和大沙河走线的调整

本规划将10号路确定为主要承担大学城内部交通及对外联系的道路，并与穿过校区的大沙河河道一起构建校区主要的景观轴线和生态廊道。为了保证大学城交通体系的相对独立和安全，保证主要建设用地的完整，以及保证景观和功能结构的统一连续，本规划将《塘朗地区法定图则》(草案)中的10号路的大沙河河道走线作了一定调整。经分析，本调整不会增加规划道路和河道的实施难度。

3. 对任务书中体育中心规模的调整

我们分析了深圳市大型体育设施的布局，以及大学城周边的交通条件，认为没有必要在大学城用地内布置大型的正式比赛场馆。因此，本次规划方案中将体育中心的级别确定为主要服务于大学城自身需要，同时提供一个容纳5000观众规模的体育馆，以满足作为正式比赛附馆的要求。从这样的功能出发，大学城的体育设施总的建筑规模大约有5万m²。

同时，为了便于各办学实体的使用，规划将大学城的体育设施结合东、西部校区的核心公共区，分为多个分区建设。

4. 留仙村居住区的同步建设

根据《关于创建深圳大学城的总体方案》，大学城常住教职员工的住房在留仙村居住区内安排。所以，留仙村居住区的建设进度需要与大学城的建设保持协调。

5. 大沙河的同期改造

现状A2地块北部的平坦用地遭受季节性洪水淹没，现状河道无法满足排洪要求。为了保证大学城及周边居民生活区不被季节性洪水破坏，大沙河的改造建设必须与大学城的建设配合进行。

此外，我们建议穿过大学城的大沙河河道不能简单做成“水泥槽状”，而应充分考虑沿河的景观效果，使其成为大学城景观体系和功能布局的有机组成部分。

6. 市政设施配套

大学城的建设将使市政设施的负荷明显增加，需要相关部门进行相应的配套调整。

7. 塘朗固体化学品仓库区

该仓库区的选址在深圳大学城的正南方，上风向。虽然不会对大学城的安全构成威胁，但是如果使用和管理不当，则有可能对大学城的环境质量产生严重影响。

为了保证大学城的良好环境质量，我们建议对塘朗固体化学品仓库区的使用应该有明确的品种限制，避免产生影响到大学城的严重污染。

附页：旧村搬迁可实施性预测与分析

1. 前提假设

1.1 假定大学城区旧村搬迁所涉及的一切费用由政府承担。

1.2 参照规划国土局公布的现时市场参考楼面地价，计算中采用楼面地价。

1.3 考虑搬迁的可实施性，对于住宅建筑拆建比定在1:1之间的协议范围，对于非住宅建筑依照股份公司与国土部门所达成的协议，赔偿相应的成本价。

1.4 以旧村迁至A3地块为前提。

2. 旧村现状建设分析

A1片区旧村建筑总面积约为36.5万m²，A2片区旧村建筑总面积约为4.1万m²，A3片区旧村建筑总面积约为1.8万m²

	住宅建筑面积(万m ²)	厂房及其他建筑面积(万m ²)
A1	13.4	23.1
A2	1.6	2.5
A3	—	1.8
合计	15.0	27.4

3. 旧村搬迁赔偿构成

旧村搬迁总成本可分解为：地价、综合造价和安置补偿费三大部分。

3.1 旧村异地安置土地补偿

前提条件：土地补偿只考虑旧村居住部分安置，住宅建筑拆建比以1:1计，多层住宅用地平均容积率取1.5。

建筑功能	现状建筑面积 (万m ²)	拆建比	规划建筑面积 (万m ²)	土地补偿量 (hm ²)
住宅	15.0	1:1	15.0	10.0
厂房及其他	27.4			

根据《准则》所确定的居住用地控制指标计算出规划居住用地构成表如下：

用地构成	住宅用地	公共设施用地	道路用地	公共绿地
比例	55	20	13	12
用地面积	10.0hm ²	3.6hm ²	2.4hm ²	2.2hm ²
合计	18.2hm ²			

3.2 地价

以旧村整体搬迁至A3地块为前提，本地区的市场楼面地价为本次地价测量的基础数据。根据市国土局2003年6月公示的《深圳市经济特区多层住宅楼面市场地价图》，采用区域平均法，由此可得出本次规

划的楼面地价款：

建筑功能	楼面地价	规划建筑量	地价款
多层居住	1200元	15.0万m ²	1.80亿元

3.3 综合造价

综合造价包括建筑单体造价和市政造价。

3.3.1 建筑单体造价

依据《建设信息》2000年6月号刊登的《深圳市各类建筑工程成本费用情况》统计出下表：

工程项目	成本费用 (元/m ²)	成本费用增加值 (元/m ²)	单方造价 (元/m ²)
住宅	924	432	1356
标准厂房	700	396	1096

其中：

·成本费用指建筑主体工程的单方造价。

·成本费用增加值指基础土石方、桩基础、水电安装及设备工程的单方造价。单体造价总计见下表：

建筑类别	多层居住	厂房及其他	合计
单方造价(元/m ²)	1356	700	
建筑面积(万m ²)	15.0	27.4	
合计(万元)	20340	19180	39520

说明：

由于现状厂房及其他建筑标准较低，因此仅参照标准厂房的成本费用进行赔偿。

3.3.2 市政造价

按经验，每平方米的市政道路(含机动车道和人行道基础、路面、地下管线、路灯等)的造价约为600元/m²。

即：市政造价为2.4万m²×600=1440(万元)

以上相加，综合造价总计：4.10(亿元)

3.4 拆迁安置费用

旧村常住人口419人，房屋168栋，设定整个拆迁建设安置的过程为两年，即24个月。

3.4.1 拆迁安置期间村民收入损失

根据福光居委会提供资料，当地人均收入4000元/年。

所以，二年内赔偿村民经济损失：4000×419×2=335.2(万元)

3.4.2 二年内安置村民所需房屋租金

金：现状南山区房屋租金约17元/m²。

419(人)/3.5(户/人)×85(m²/户)
×17(元/m²)×24(月)=415.2(万元)

3.4.3 旧村建筑的拆除费用

据市规划国土局征地拆迁办提供数据，每平方米建筑面积的拆除费用为60元(不分建筑类别)，拆迁内容包括主体拆至地坪标高±0.000，现场建筑垃圾的清理、搬运、场地的基本平整等。

因此，拆除费用总计：26.90×60元/m²=1614万元

拆迁安置费用总计：335.2+415.2+1614≈0.24(亿元)

3.5 综上所述，拆迁总成本为

1.80+4.10+0.24=6.14(亿元)

备注

·“现状建筑量”中A1、A2地块依据南山分局现状建筑属性统计表所得，A3地块依据《塘朗片区法定图则》调查数据，即依据1999年电子地形图测算所得。

·“拆迁安置费用”中所依据人口资料来源于《塘朗片区法定图则》。

·建议A3地块在政府控制下由农村股份有限公司开发，解决农村股份公司经济出路问题，同时为大学城提供配套服务。

二、深圳大学城西校区(A2 地块) 详细蓝图规划



(一)前言

1. 设计背景

为认真贯彻市委会议精神,切实落实市委、市政府《关于加快实施科教兴市战略推进教育现代化的决定》,市政府讨论并原则通过了《关于创建深圳大学城的总体方案》,确定了以“高标准引进,开放式办学,多渠道投入,全新的体制,产学研一体”的运作方式创建深圳大学城。

在《深圳大学城概念规划》的基础上,深圳大学城建设办公室特委托清华城市规划设计研究院进行方案设计,并委托深圳市城市规划设计研究院根据本地情况编制《深圳大学城西校区详细蓝图》,为市政府的决策提供技术参数,并进一步指导大学城的具体实施建设。由于大学城建设办公室已委托深圳市政工程设计院编制《大学城市政工程》,因此本次规划成果中将不包括市政及场地竖向的内容。

2. 设计依据

本次详细蓝图的编制依据的资料如下:

- 2.1 《深圳市城市规划条例》(1998年)
- 2.2 《深圳市城市总体规划(1996~2010年)》(2000年)
- 2.3 《深圳市南山分区规划》(送审稿)(1999年)
- 2.4 《深圳市南山11-02~06号片区[塘朗地区]法定图则(草案)》(2000年)
- 2.5 《深圳市城市规划标准与准则》(SZB01-97)
- 2.6 《深圳市详细蓝图编制技术规定》(正在编制)
- 2.7 《留仙大道施工图》、《丽水路施工图》、《5号路施工图》、《10号路施工图》及《大沙河三期整治工程》
- 2.8 深圳市规划与国土资源局批复的红线及相关资料

(二)现状概况分析

1. 区位

深圳大学城西校区基地位于南山区东北部,是整个大学城选址的西部地块,总用地面积145.73hm²。基地北部紧邻深圳野生动物园,南部与规划的城市主干道——留仙大道相邻,距离留仙村居住区约5km、

深圳市高新技术产业园区约10km、特区龙华拓展区约10km。规划的留仙大道、地铁5号线毗邻该区,是大学城与深圳城区的主要联系方式。

2. 地形地貌

深圳大学城西校区用地,被横贯该区的长岭皮水库向大沙河泄洪渠及规划10号路分为南北两个部分。北部主要为平地,但地势较为低洼,自然标高16~21m,比规划大沙河设计标高要低,需进行处理。南部主要是丘陵地,最高海拔75m,有部分区域坡度大于25°,植被比较繁茂,以荔枝林居多。

3. 用地现状

由于地处南山区北部,交通不便,深圳大学城西校区用地还未进行大面积开发建设,片区内用地基本上处于闲置状态,仅东面和南面有少量旧村工业厂房。

4. 用地权属

深圳大学城西校区用地原为华兴高尔夫球俱乐部用地,现已由政府收回。

5. 景观条件

深圳大学城西校区用地有着良好的自然景观条件,用地北面紧邻深圳野生动物园,东面倚靠西丽高尔夫球场,向南可远眺塘朗山,大沙河自用地中部横穿而过,用地内植被丰茂,生态环境十分优越。

6. 存在问题

用地北部地势较为低洼,上游水库泄洪时局部地区将会积水,因此开发本片区之前需对大沙河进行整治。

片区东部及南部与旧村工业区相接,部分厂房已侵入用地范围内,必须限期拆除。

(三)规划目标、指导思想及规划控制元素体系

1. 规划目标

深圳大学城是深圳市未来高等教育和科研的基地,规划发展成为国内一流、国际知名的高等学府聚集地,将为深圳经济,特别是高新技术产业的发展和深圳整体文化学术水平的提高作出贡献。项目作为建设启动区,应充分体现面向新世纪的高等教育区的风貌,为整个大学城的发展奠定

良好的基础。

2. 规划指导思想

2.1 区位科技创新,产学研一体化

由深圳市政府主导,从政府财政、国内外著名高校以及商业性融资等多渠道进行投资,并实行大学城整体协调机构、办学实体以及社会企业三方面分层次灵活管理模式。突出以高等教育为核心,充分体现学院与社会企业之间的协调发展。

深圳大学城是深圳市未来高等教育和科研的基地,通过引入国内一流学府的学术优势、科技优势,推动深圳经济,特别是高新技术产业的发展,推动深圳整体学术水平的提高。这是深圳大学城有别于传统高校的特色。

2.2 融入自然,建设绿色校园

大学城的东部、北部是高尔夫球场、野生动物园等游憩用地以及水源保护地,南部有塘朗山,形成了天然的景观和生态背景。用地内的缓丘植被繁茂,水塘和河道穿插其中,形成了良好的区内小环境。

规划将大学城的核心公共绿地、各校区的绿化广场、保留自然山地、规划泄洪渠连成一个互相渗透的整体。自然景观与人工园林浑然一体,相互映衬,创造出具有岭南特色的开放式绿化布局,为大学城提供优质的景观和良好的生态环境。规划还保留了相当面积的山地作为生态公园和科学探险公园,为高校科技的绿色环保宣传教育提供了一个基地。

2.3 开放共享,促进交流

大学城是“不设围墙的大学”。一方面,允许各办学实体自主办学,相对独立地运作和发展;另一方面,强调开放共享,汇聚优势,促进各办学实体之间、大学与社会之间的交流。

规划以公共设施区作为大学城的核心,清华大学校区、北京大学校区、哈尔滨工业大学校区及其生活区围绕公共设施区呈辐射形结构,保证各校区与公共设施区之间有方便的联系。

规划在核心区设置中心图书馆、展览中心、会议中心、接待中心和体育场馆等大型项目。一方面,通过统一管理、资源整合提高各类设施的使用效率;另一方面,这些设施将作为一处新的文化活动中心向全社会开放,以发挥大学城的学术优势,促

进学校之间、学校与社会之间的文化交流。

2.4 分期建设、弹性发展

大学城实行统一规划，分期建设的原则，并为今后的发展留有余地。对于三个学校各自的设计规划提供统一的开发模式和空间框架。校区基本上围绕校园中心的公共绿化广场展开，周边布置教学区、研究区、生活区和体育运动区。二期用地、发展备用地与公共绿地贯通，在近期形成较大规模的绿地系统。

各校区规划建筑布局紧凑，有利于形成完整的建筑空间形象，也为今后各校的发展留下较大的调整余地。西校区建筑靠近核心区，各校可由此向外纵深发展，并结合各自的发展情况进行调整，分步实施建设。

3 .详细蓝图控制元素体系

根据对用地现状情况和周边相关规划要求的分析，结合深圳大学城的设计要求及未来发展需求，依据《深圳市详细蓝图编制技术规定》的要求，确定该详细蓝图的规划控制元素体系（详见附表）。

附表：详细蓝图控制元素选择表

	控制 分项	控 制 要 素	选择情况	优先级
功 能 控 制	A. 土地 利用 和开 发强 度控 制	A1 地块边界及面积	▲	✓
		A2 用地功能布局	△	
		A3 用地性质	▲	✓
		A4 建筑总量及分类建筑面积	▲	✓
		A5 配套设施(包括公共配套及市政配套)	▲	✓
		A6 容积率	▲	✓
		A7 建筑覆盖率	▲	✓
		A8 绿地率	▲	✓
		A9 居住人口／户数	△	
	B. 道路 交通 及竖 向规 划	B1 道路网络构成(功能、等级、密度、红线、控制点坐标、重要交叉口形式)	▲	✓
		B2 外部交通组织(公交线路及站点、地铁线路及站点、机动车出入口设置、禁止开口路段、平面／立体人行系统组织)	△	
		B3 内部交通组织(车流疏散、消防环道、内部人行系统组织)	△	
		B4 停车场及配建车位	▲	✓
		B5 其他交通设施	○	
		B6 道路及场地竖向设计	▲	
	C. 市政 工程 规划	C1 给水工程(负荷、设施、管网)	△	
		C2 排水工程(负荷、设施、管网)	△	
		C3 电力工程(负荷、设施、管网)	△	
		C4 电信工程(负荷、设施、管网)	△	
		C5 燃气工程(负荷、设施、管网)	△	
		C6 工程管线综合(各项市政工程负荷、设施、管网及其相互关系)	▲	✓
形 体 环 境 控 制	D. 城市 空间 组织	D1 平面空间结构(路径、区域、边缘、节点、地标、空间序列)	△	
		D2 立体空间结构(地上、地面、地下空间综合组织)	△	
		D3 街道空间模式(平面几何形态及空间尺度关系)	△	
		D4 重要开放空间(绿地、广场和水城)概念设计	▲	✓
	E. 建筑 形态 控制	E1 街区建筑平面组合模式(平面形式、群体关系)	▲	✓
		E2 建筑平面布置(具体平面形式、间距控制)	△	
		E3 建筑高度／层数	▲	✓
		E4 建筑退线(建筑退后用地红线、高层主体退线)	▲	✓
		E5 建筑文脉(立面风格、质地、材料、色彩)	△	
	F. 景观 环境设计	F1 城市主题(意象特征、特色景观)	△	
		F2 景观构成(自然景观、人工景观、界面、轮廓线、通视关系等)	▲	✓
		F3 环境设施(绿化、雕塑小品、广告标识、铺地、照明等)	△	
其 他	G. 特别 要求	G1 无障碍设计	▲	
		G2 自然生态保护	○	
		G3 历史遗产保护	○	
		G4 特殊活动支持(如民俗活动等)	○	
实 施 操 作 建 议	H.分期实施			
	I.管理操作			

表中优先级符号：▲——基本元素；△——建议元素；○——可选元素
注：1.所选择元素的数目一般不应少于项目委托评估时的要求，如有删减应征得委托方的同意。
2.必要时，委托部门可在本表基础上增加补充相应元素。
3.场地竖向及市政工程规划部分已由甲方另行委托设计，本次规划未包含C大类及B6、G1小类内容，具体情况参见深圳市市政工程设计院所作的《大学市政工程》。

(四)规划设计构思及对策

1. 总体布局

深圳大学城西校区(A2)地块145.73hm²用地,总体上分为清华大学校区、北京大学校区、哈工大校区、公共核心区、体育场馆区、生态公园区和专家公寓别墅区7个部分,形成了“以公共核心区为联系主干,以三个校区的建筑连廊为骨架,与自然水体、山体地形高度融合的多组团空间结构”。

空间布局上资源的分级配置

随着清华、北大、哈工大三所高等院校的集聚,会有越来越多的大型教学设施进入大学城校区,这为资源的共享和高效利用创造了条件,同时也产生了一个资源分级合理配置的问题。

深圳大学城西校区(A2)地块的总体布局可以区分出资源配置的三个层次:

1.1 城市级共享资源:体育场馆区与生态公园区。由于这两个部分不仅仅属于大学城,需要与城市共享,应从城市的景观、功能组成、城市的交通构架等方面,感觉到其存在的位置与作用,所以应与城市有着较为直接的交通联系,这两个区依托校区南侧城市快速路便利的交通条件,布置在校区的东南侧,与北大、清华校区隔河相望,经公共核心区与哈工大联系在一起,在保持了方便交通联系的同时又避免了干扰。

1.2 大学城级共享资源:图书馆、展览馆、学生管理中心等一些各个大学群体可以共享的设施集中布置在大学城校区的核心区,跨越河道南北,不仅合理高效地利用了资源,更为重要的是公共核心区将成为连接沿河两岸各个校区组团的黏合剂和载体。

1.3 校区级资源:各个学校的教学、科研、行政办公、生活等功能单元链状集中布局,为体育与娱乐休息场地提供了最大的空间。同时资源的分级配置可以节省系统组建的成本。

2. 公共核心区设计

公共核心区作为校区的联系主干,在整个校区中具有多重身份,担负着不同的责任。

瘦长的南北向主建筑,位于北端起点的部位,是整个校区人行的主入口。二层的建筑连廊在跨越了河道的同时,联系着

三个校区以及主要建筑的水平步行交通。南端,通过多级的踏步一直通向整个校区的最高的山峰,可以俯视整个校区,成为一个最佳的观景点。三四层的图书馆建筑布置在中心区域,使得往各个学校都有最短的交通距离。

中心区的集中建筑呈弧线形依路面河布置,争取了最好的观景与景观效果。

3. 各校园区的设计

本设计最大的特色就是各个校区的布局形态,校园区内的建筑呈单元式链状集中布局,整个建筑群体由一个个模块式的建筑单元链接组成,每一个建筑单元具有统一的建筑模数尺寸、菜单式选择的功能布局、相似的建造模式、拼接插接的连接方式,提高了建造的灵活性与选择性。同时建筑技术的结合设计,更加提高了建筑的科学性与合理性。

各个建筑单元体依南方的气候特点被水平面上的双向开敞式连廊连接成为一体,这种开敞连廊既是行人的步行水平通道又是观景通道。

在连廊的双向交点以及尽端上布置了许多观景塔。观景塔顾名思义是为校园区内的师生提供观景和休息的空间,成为建筑群体中的“亮点”。

这种点、线、面的有机结合,使得整个建筑布局紧凑,秩序感较强。两排建筑单元的并列布置,在提供了更加紧密联系的同时,营造出一个四面围合的半公共空间,丰富了建筑的造型与空间。

同时这种集中紧凑布局,最大限度地节省了建筑用地,留出了大面积的绿地与体育活动用地,可以营建大面积的水面绿化和运动场馆,从而为学生提供最佳的学习生活环境。

4. 体育场馆区设计

体育场馆区东邻丽水路、南临留仙大道、北临在规划的10号路,位于大学城发展轴上,既保证了体育场馆区与各校区的便捷联系,又考虑到为东校区和社会提供服务的需要。体育场的选址考虑了疏散的需要,并在地段东部形成了以体育建筑和场馆为主题的景观序列。

规划设置15000人体育场一座,3000人体育馆一座,1500人标准游泳馆一座。体育场馆依山就势,东西两面基本被保留下

的自然林地环绕。体育场馆区还配备了4个标准篮球场和6个标准网球场,基本上形成了一处功能较为齐备的运动中心。

5. 生态公园设计

生态公园包括保留生态林地和科学探险公园两个部分。

规划保留的43hm²的生态林地是大学城的绿色核心,为大学城小环境提供了良好的生态背景。科学探险公园位于大学城南入口,是科学技术与环境生态相结合的象征。

6. 道路系统

6.1 机动车交通:本次规划交通设计的重点就在于校园区内的机动车与非机动车的分流问题,解决的方法是在三维空间中垂直解决。机动车交通系统的规划设计目标,是尽量减少机动车交通对校园区的步行交通的干扰和影响。所以校园区内机动车交通的主干道都没有穿过校园区,由次干道联系校园区内交通。

在整个地块内共有三条机动车跨河交通道路,最东侧的主要功能是联系城市道路,中间两条路形成环状交通,功能是联系河道两岸的机动车道。

6.2 连续步行系统:步行系统的设计目标是连续性,本次规划中将三个大学校区的步行交通道路由连廊在二层与核心区的交通道路相连,每一个校区的步行道为一个相对独立的分系统。由于采用了分层交通,步行就可以避开机动车的干扰,成为一个连续的交通系统。

一条步行跨河道路,利用跨河的公共建筑形成,进一步增加了整个地区的步行系统整体性。

6.3 静态交通:本规划中的机动车停车分为两种布置方式。校园区内的机动车停车,全部考虑在半地下一层的地面停车,由于地形的原因,河道以北的用地大致需要3~4m的填土方才能达到合适的建筑高度,因此,规划采用半地下一层的地面停车,这样既解决了地面停车问题,节约了场地,同时又减少了一定的土方平衡量。其他地区的机动车采用露天集中合理布局停车。

6.4 校园公共交通:大学城校区考虑设置一条双向校园公交线路,原则是尽量减少对教学科研区影响的同时,覆盖到大学城的各个主要建筑,校园公交的首末站

初步设计在南侧的生态公园附近，靠近城市道路，方便搭乘。

7.绿化与景观系统

目标与主题 生态系统中的大公园,公园中的大学城。

一个多层次、网络化的校园生态系统,理性的建筑实轴与浪漫自由的校园中心绿地相结合的大学园区。自由形态的绿化,其生长是连续不断的,其形态是灵活的,与周围的环境相适应,极富生气。

7.1 景观系统:景观空间格局遵循“廊道——单元体——自由绿地”的原则。廊道作为线性因素,在最大的时间和空间内取得了良好的景观视线;单元体作为大学城的背景,同时也有一定的内部小环境,增加景观的层次;自由绿地,最大限度满足了各个方向的观景要求。

景观与建筑注重相互影响:廊道——自由绿地,开敞的廊道就相当于一个视线良好的视线走廊,方便地把前后的景观连为一体;廊道——单元体,是人流活动最为频繁的区域,并共同组成了大学城内最具有特色的建筑肌理。

7.2 绿地系统 强调河道两侧的开敞性与公共性,形成连续的滨水步行系统,成为大学城校园区内主要绿化轴线。

注重各个校园区内的绿化和大量水面结合,形成自然的绿化园林景观,成为各个校区具有特色的教学区环境。

尽可能大面积保护原有的生态山林系统,力求自然绿化、美化。

附表：主要技术经济指标
技术经济指标

项 目		用地面积	建筑面积
公共核心区		11.21hm ²	102000m ²
体育场馆区		12.29hm ²	40000m ²
校园区	清华大学校区	18.97hm ²	127000m ²
	北京大学校区	19.19hm ²	125600m ²
	哈尔滨工业大学校区	12.92hm ²	92700m ²
专家别墅公寓区	专家别墅	2.84hm ²	6160m ²
	教师公寓	1.83hm ²	39600m ²
生态公园	保留自然林地	38.28hm ²	—
	科学探险公园	4.21hm ²	5000m ²
河 道		13.84hm ²	—
道 路		18.52hm ²	—
总 计		154.10hm ²	578060m ²

注：表中校区用地不包括道路及保留林地

公共核心区建筑面积分配

项目	建 筑 面 积
中心图书馆	40000m ²
学术交流中心	16000m ²
国际会议中心	11500m ²
大学城管理中心	6000m ²
生活服务中心	5000m ²
博物馆	8000m ²
多媒体及远程教育	15000m ²
总 计	102000m ²

各校园区建筑面积分配

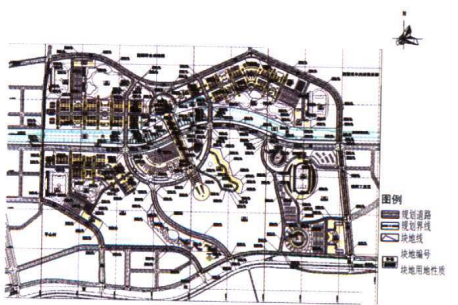
项 目		建 筑 面 积
清华大学园区	教学科研区	89500m ²
	办公区	7000m ²
	生活区	8500m ²
	宿舍区	22000m ²
	小计	127000m ²
北京大学园区	教学科研区	88500m ²
	办公区	7000m ²
	生活区	8100m ²
	宿舍区	22000m ²
	小计	125600m ²
哈尔滨工业大学园区	教学科研区	58500m ²
	办公区	4700m ²
	生活区	7500m ²
	宿舍区	22000m ²
	小计	92700m ²
总 计		345300m ²



总平面图



道路交通规划图



地块控制规划图