

《深圳市中心区城市设计与建筑设计 1996-2004》系列丛书
Urban Planning and Architectural Design for Shenzhen
Central District 1996-2004

11

深圳市中心区中心广场及 南中轴景观环境方案设计

The Design for Central Plaza and South Axis
of Shenzhen Central District

丛书主编单位：深圳市规划局

Editing Group: Shenzhen Municipal Planning Bureau

中国建筑工业出版社

China Architecture & Building Press

图书在版编目(CIP)数据

深圳市中心区中心广场及南中轴景观环境方案设计 / 深圳市规划局主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2004
(《深圳市中心区城市设计与建筑设计 1996—2004》系列丛书)
ISBN 7-112-07036-8

I. 深... II. 深... III. 市中心—建筑设计—设计方案—深圳市
IV. TU984.16

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 125610 号

责任编辑: 李东禧 唐旭
整体设计: 冯彝诤
责任校对: 王雪竹 关健

《深圳市中心区城市设计与建筑设计 1996—2004》系列丛书

Urban Planning and Architectural Design for Shenzhen Central District 1996-2004

深圳市中心区中心广场及南中轴景观环境方案设计

The Design for Central Plaza and South Axis of Shenzhen Central District

丛书主编单位: 深圳市规划局

Editing Group: Shenzhen Municipal Planning Bureau

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

深圳中华商务安全印务股份有限公司印刷

*

开本: 889 × 1194 毫米 1/16 印张: 10⁷/₈ 字数: 400 千字

2005 年 8 月第一版 2005 年 8 月第一次印刷

定价: 118.00 元

ISBN 7-112-07036-8

TU · 6271(12990)

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>

《深圳市中心区城市设计与建筑设计1996—2004》系列丛书

Urban Planning and Architectural Design for Shenzhen Central District 1996-2004

深圳市中心区中心广场及 南中轴景观环境方案设计

The Design for Central Plaza and South Axis of
Shenzhen Central District

丛书主编单位：深圳市规划局

Editing Group: Shenzhen Municipal Planning Bureau

中国 建 筑 工 业 出 版 社
China Architecture & Building Press

《深圳市中心区城市设计与建筑设计 1996—2004》系列丛书 编委会

顾问：吴良镛 周干峙

主任：陈玉堂 刘佳胜

委员：(按姓氏笔画排序)

于培亭 王 芃 许 权 许重光 朱振辉 李加林 陈一新

郁万钧 罗 蒙 郭仁忠 赵崇仁 赵鹏林 黄 珽 熊松长

主编：王 芃

副主编：陈一新

编辑人员：陈一新 黄伟文 李 明 朱闻博 郭永明 戴松涛 王晓萍 许劲松

成小平 张建辉

Editor Board of

Urban Planning and Architectural Design for Shenzhen Central District 1996-2004

Counselors: Wu Liangyong Zhou Ganshi

Chairmen: Chen Yutang Liu Jiasheng

Committee Members: (in order of Chinese surname strokes)

Yu Peiting Wang Peng Xu Quan Xu Chongguang

Zhu Zhenhui Li Jialin Chen Yixin Yu Wanjun Luo Meng Guo Renzhong

Zhao Chongren Zhao Penglin Huang Ting Xiong Songchang

Chief Editor: Wang Peng

Vice-chief Editor: Chen Yixin

Editors: Chen Yixin Huang Weiwen Li Ming Zhu Wenbo Guo Yongming Dai Songtao

Wang Xiaoping Xu Jinsong Cheng Xiaoping Zhang Jianhui



目 录

引言	6
一、中心广场及南中轴建筑工程与景观环境工程设计方案征询	7
(一)中轴线形态及商业空间演变过程的背景资料	7
(二)项目征询函	10
(三)设计任务书	13
(四)SOM 公司概念设计方案	18
(五)中心广场及南中轴规划重新调整	39
二、中心广场及南中轴景观环境工程方案设计招标	55
(一)招标公告	55
(二)投标邀请函	55
(三)招标文件	56
(四)投标方案	59
1.株式会社日本设计	59
2.北京土人景观规划设计研究所	75
3.美国 MAD 设计公司 /Balmori Associates 联合体	119
4.深圳市城市规划设计研究院、香港阿特森泛华规划建筑与景观 环境设计公司	137
5.中建国际(深圳)设计公司、PTW 建筑设计公司、 Mather Associates 有限公司联合体	142
6.马来西亚汉沙杨建筑工程设计公司、北方一汉沙杨 建筑工程设计有限公司联合体	153
(五)方案评标会报告	159
(六)入围方案征询意见	159
(七)中标通知书	161
(八)中标方案的修改意见	161
三、实施设计方案	162
(一)中标方案修改	162
(二)实施方案	168

CONTENTS

Introduction	6
1.Consult design proposal for architecture and landscape of Central Plaza and South Axis Project	7
(1)Background information on the shape and the evolutionary process of central axis	7
(2)Official project consult letter	10
(3)Design program	13
(4)Conceptual design proposal of SOM	18
(5)Readjustment for the planning of Central Plaza and South Axis	39
2.Invite public bidding for the landscape design of Central Plaza and South Axis	55
(1)Announcement of public bidding	55
(2)Invitation letter for public bidding	55
(3)Bidding documents	56
(4)Bidding proposals submitted by:	59
1)Nihon Sekkei, Inc. Japan	59
2)Beijing Turen scape	75
3)MAD/Balmori Associates	119
4)Shenzhen Urban Planning & Design Institute	137
5)China Construction International (Shenzhen) Design Company, PTW Architecture Design Company and Mather Associates Co.Ltd.	142
6)North-Hamzah-Yeong Architectural Engineering Design Co.Ltd.Malaysia	153
(5)Summary of jury conference	159
(6)Consultation of pre-selected proposals	159
(7)Notice of winning the bid	161
(8)Amendment comments on proposal winning the bid	161
3.Executive design	162
(1)Amendment of proposal winning the bid	162
(2)Executive design	168

引言

深圳市中心区中心广场及南中轴建筑与景观环境工程,因其规模宏大和位置显要而成为市政府重点工程,是中心区的脊梁骨。它位于市民中心和会展中心两大标志建筑之间,是深圳未来最大、最重要的城市广场。该项目集商业娱乐、大型广场、休闲绿地、旅游观光、城市标志等多功能于一体,与地铁、公交枢纽站等城市公共复合空间直接连接。面对如此重要的项目,我们深感自己肩上的历史责任重大。自2000年起,我们开始了中心广场及南中轴建筑与景观整体设计研究,确定了统一设计、统一建设、统一管理的实施方针和建设模式。但由于2003年上半年对该项目的规划调整,使该工程的建筑与景观环境分开设计和建设。预计2004年完成该项目施工图设计,2006年底竣工。

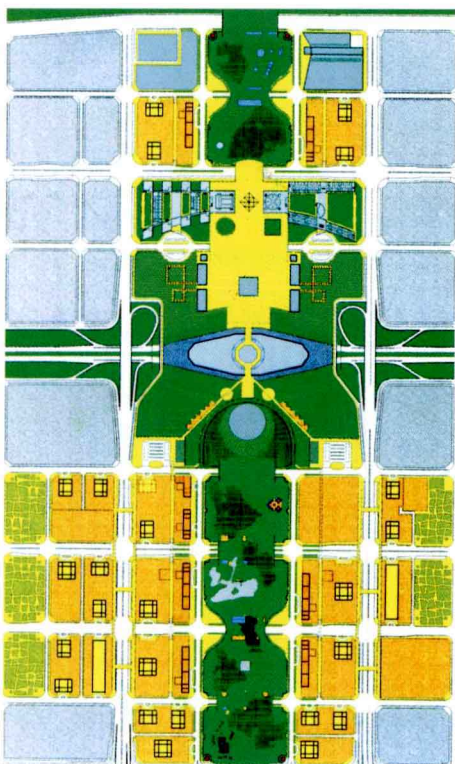
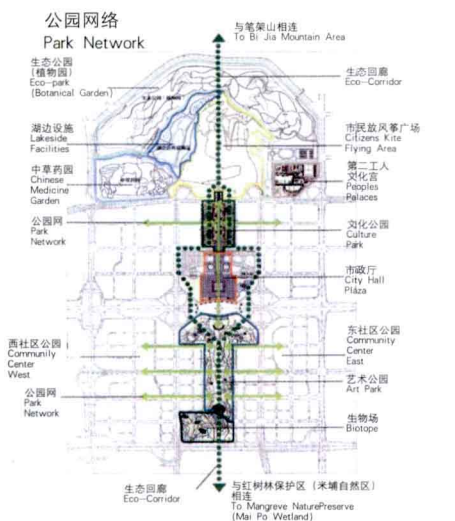
本书记载了2001年至2004年该项目设计方案征询和国际招标的过程,作为承上启下的一个环节,包括了在原《深圳市中心区城市设计与建筑设计1996—2002》系列丛书第2册《深圳市中心区中轴线公共空间系统城市设计》、第3册《深圳市中心区城市设计及地下空间综合规划国际咨询》、第5册《深圳市民中心及市民广场设计》及第9册《深圳市中心区专项规划设计研究》(第6章:中心广场及南中轴建筑方案设计前期研究)基础上开展的后续工作及成果。尽管规划设计并不会一蹴而就,特别是一个新中心区的规划实施和建设成长需要几代人的不懈努力,但该项目的首次实施将成为中心区中轴线公共空间景观的“支撑”,并为今后的逐步完善奠定稳固的基础。相信只要我们一如既往、勇于探索、持之以恒,中轴线完整实施后的总体效果一定会成功。

一、中心广场及南中轴建筑工程与景观环境工程设计方案征询

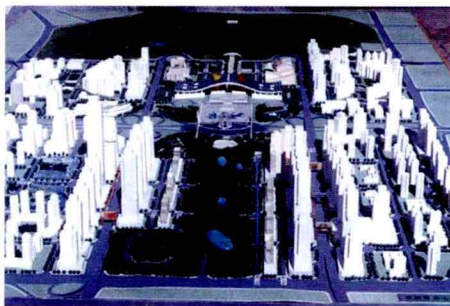
(一) 中轴线形态及商业空间演变过程的背景资料

1. 中轴线概念的确定

1996年8月，由当时的城市规划顾问专



家提议举行深圳市中心区核心地段城市设计国际咨询，吴良镛、周干峙等5位国内外专家，从来自美国、法国、新加坡、香港的四家设计机构方案中，推选美国李名仪／廷丘勒建筑师事务所方案为优选方案，并得到深圳市政府的确认，为中心区确定了总的形态布局 and 很多为日后所继承和发展的设计概念，诸如250m宽连续起伏的中央绿化带(地下全部为车库)、水晶岛、太阳能屋顶的市

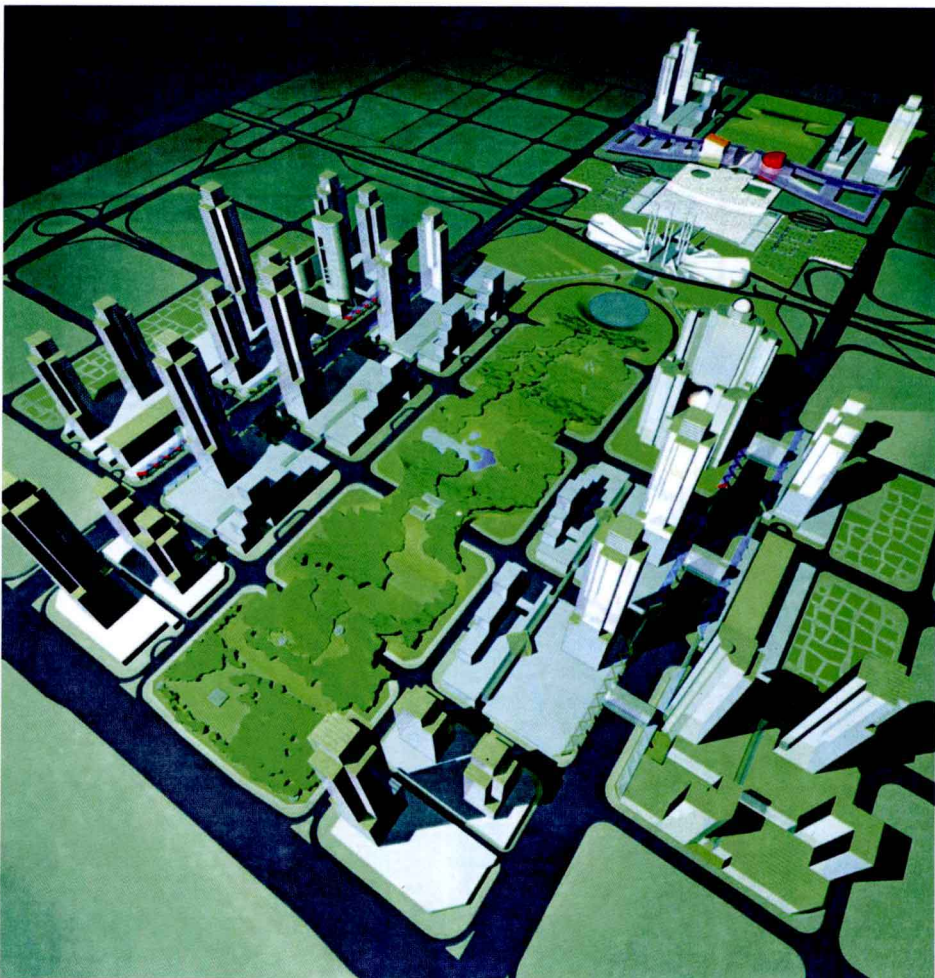


政厅、社区购物公园、二层步行商业街、中轴线二层人车分流交通体系等等。

2. 中轴线方案的深化

1997年7月，深圳市规划国土局接受专家建议，委托日本黑川纪章建筑师事务所进行中心区中轴线公共空间系统的详细规划设计。黑川纪章应用共生理论，提出了生态—信息轴线的概念，将中轴线设计成立体复合的由一系列公园、广场和开发空间组成的城市公共空间系统(地下商业开发面积第一次概念设计为70万 m^2 ，方案修改为35万 m^2)。吴良镛、周干峙为首的国内外专家多次听取汇报并形成评议意见分别如下：

1997年10月召开的深圳市中心区建设项目方案设计汇报暨国际评议会受邀专家吴良镛、周干峙、亚瑟·埃里克森、李名仪、潘祖尧、钟华楠，评审意见(详见本丛书第



2分册P33)。

(1) 评委们认为,中轴线空间概念设计中考虑生态—媒体的时代特色,并组成有韵律的空间结构等方面的思考是杰出的。

(2) 具体技术问题如南中轴绿化带仍应以绿化为主,商业街及信息业规模应适当。人造土,也应考虑其造价和管理问题,宜于由小到大,逐步试验,比例不能过大。

(3) 有的评委还提出中轴线上绿地起伏不宜过于复杂,也不宜离两旁人行地坪过高,使人们尽量接触自然地面。

1998年5月召开的深圳市中心区中轴线公共空间、市民广场设计研讨会受邀专家吴良镛、周干峙、齐康、潘祖尧、陈世民评议意见如下:

(1) 赞同黑川纪章先生在中轴线公共空间上运用生态和可持续发展的理论所做的园林景观的概念设计方案。

(2) 中轴线北段与莲花山结合起来设计是好的。轴线的南端采用对称中有不对称,平衡中有不平衡的做法也很好。

(3) 有专家认为南中轴仍需增加地面绿化。要解决好屋顶绿化和地下使用空间的连续性。

(4) 有专家强调南中轴空间仍需考虑在较自由的布置下保持中轴线整体延续的感觉,做到有收有放,比例恰当。

(5) 专家建议南中轴应向东西两侧的建筑群组渗透。(详见本丛书第2分册P58)

3. 中轴线方案的再研究

1999年5月,市规划国土局邀请美国、德国、日本三家国际机构就中心区交通规划的系统改进、地下空间开发规划、城市空间形体的整体协调这三大课题进行的城市

设计国际咨询,1999年9月召开深圳市中心区城市设计及地下空间综合规划国际咨询评审会邀请周干峙、齐康、李名仪、Colin Fradd、Stefan Krummeck、卢济威、李晓江、潘国城、陈立道、陈志龙、郁万钧、赵鹏林组成专家评审委员会。以周干峙为组长的国内外专家推选德国欧博迈亚公司的方案为优选方案,方案在中轴线方面延续了地下开发商业的做法,并在两侧增加利于通风采光的下沉水系。评选意见认为:

(1) 深圳本次规划具有以下重要战略意义:开发城市地下空间,结合城市设计,缓解城市交通,充分利用土地资源,加强民防准备,做好综合规划以指导建设。

(2) 三个咨询方案按照基本要求提出了有较高水准的总体构思,不同程度地强调了以下几点中心区规划建设需要遵循的原则:以人为本,创造宜人环境;重视交通,公交优先,注意人行及自行车系统;在商贸办公区设地下公用空间及连通的步行系统

(3) 专家组建议中心区的城市设计、地下空间开发要与地铁规划建设更紧密的配合,应考虑中心区引入另一条地铁的可能。地下空间设计一定要研究深圳地区的自然特点,如地质条件、气温、通风、温度以及台风对它的影响。

4. 中轴线与深南大道关系问题的研究

2000年11月深圳市规划国土局派专人赴南京、北京,向中国工程院院士周干峙、吴良镛、齐康三位先生就中心区中轴线城市设计方案进行咨询。三位院士对深圳市规划设计院在1999年德国优选方案基础上所做的中心广场及南中轴城市设计方案工作予以肯定,并提出指导性意见,主要如下:

(1) 深圳市中心区中轴线与中心广场是代表深圳市中心区的重要构成要素,因此,中轴线在设计上的考虑非常重要,要吸收人类城市建设优秀文化遗产的精华,在体量尺度和空间层次比例上要反复推敲,形成符合环境尺度、有深圳特色的中轴线。

(2) 基本同意中心区中轴线穿过深南路部分采用上跨形式,但以中间一条上跨形式为好。

(3) 环境要整体考虑,尽量自然化,减少人工气息,加大绿化量和成品植物种植。

(4) 市民中心南侧和北中轴平台地面上部分竖向高度应尽量压低,尽量减少因中轴线的竖向抬高造成对市民中心景观上的影响,市民中心南侧的广场可参考中国传统建筑中“月台”的设计手法。

(5) 水面设计要集中,避免琐碎细长,要使人有亲水感。此外,中间设置为一条水系还是两条水系需要进行论证和比较。

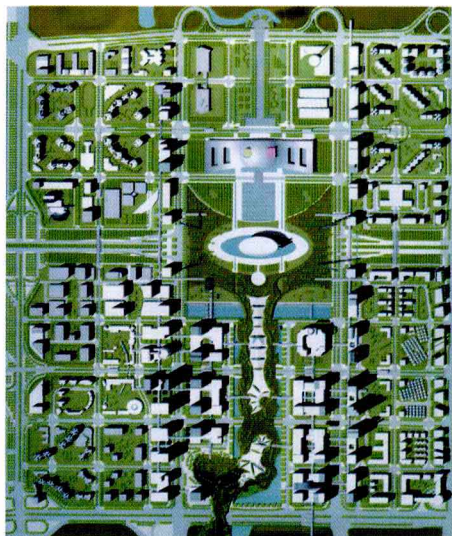
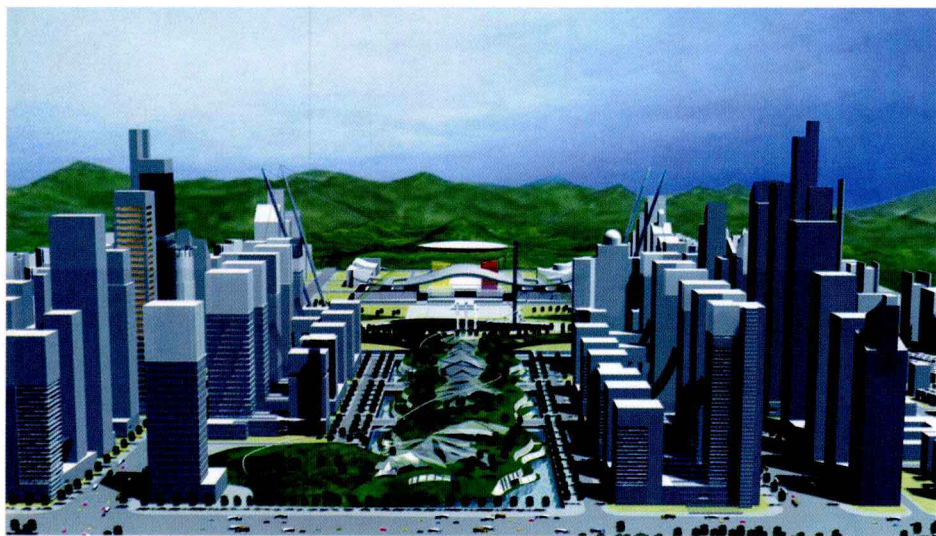
(6) 主次空间要清晰。广场周围要有界面围合,形成在中轴线上既有围合又有开放的空间。

(7) 水晶岛核心区南北广场设计中的圆环形人行路采用“天圆地方”的设计手法,将中心区现有道路连接起来,这从功能和形式上看都值得赞成。

(8) 水晶岛核心区南北广场设计中要增加喷泉和雕塑的设计,要先研究设计,再逐步实施。

(9) 水晶岛要最后建设,设计方案要采取设计竞赛形式确定。

(10) 历史上著名的城市设计都是慢慢实施且不断修正才形成良好效果的。因此,深圳市中心区内的空置地块政府要控制,尽量避免完全由开发商建设,建设项目的性质



确定和开发量要研究分析和控制,政府可先建设和控制重要的和近期必须开发建设的项目,但不要急于一次完成中轴线的整体开发和建设,应逐步完善。

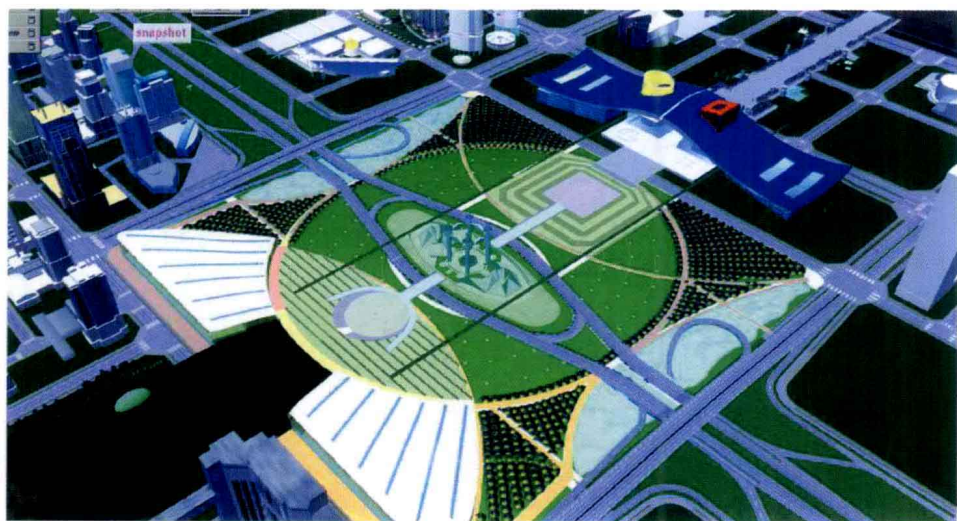
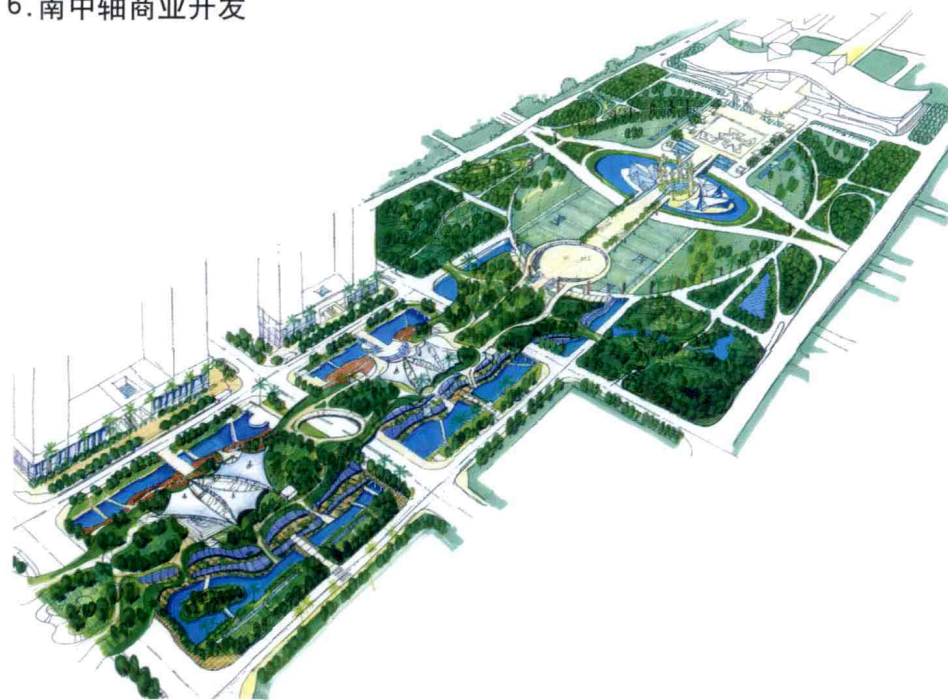
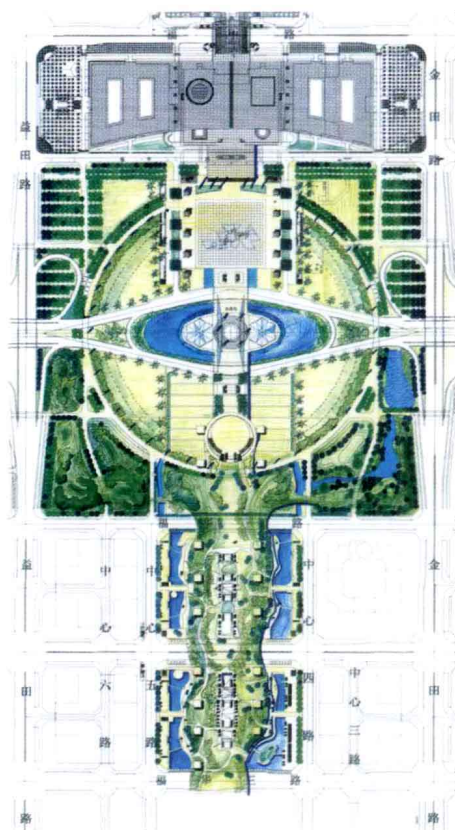
5. 中轴线城市设计审批

在上述历次中轴线规划和城市设计成果的基础上,2000年由深圳市规划院汇总成中心区法定图则(第二版)NO.FT01-01&02/02,于2002年11月通过深圳市城市规划委员会授权的法定图则委员会2002年第三次会议审批。在此之前,中心广场及南中轴整体城市设计于2000年12月通过深圳市城市规划委员会的建筑与环境艺术委员会2000年第九次会议审批。

6. 南中轴商业开发

2000年2月前后深圳市政府根据中心区城市设计和法定图则,决定将中心区中心广场南片及南中轴的两个地块依次分别出让给深圳市商贸控股公司、香江集团公司和融发投资有限公司。三家公司的发展规模根据由深圳市城市规划委员会批准的中心区中轴线城市设计确定。

2002年10月,按照深圳市规划与国土资源局要求中心广场及南中轴要统一设计和同时建设的想法,规划与国土资源局与三家发展商在1999年参与中心区城市设计的三家国际设计机构中根据三家设计机构回复函中的设计团队、主设计师作品、总设计费报价等情况研究决定选择美国SOM设计公司组成的设计团队承担中心广场和南中轴的工程设计工作。



(二)项目征询函

日本设计公司：
美国 SOM 设计公司：
德国欧博迈亚设计公司：

作为深圳城市规划建设重中之重的市中心区城市设计即将付诸实现，我局按照深圳市政府的指示，现进行征询意见和选择设计公司(兼实施全过程技术总协调)的工作。

1999年深圳市中心区城市设计及地下空间综合规划方案国际咨询确定德国欧博迈亚设计公司优选方案，2000年我局组织城市规划、交通研究部门共同制定了中心广场及南中轴城市设计方案作为本项目设计的基础资料。我们计划未来四年内建成中轴线复合空

间系统，中心广场及南中轴工程即将进入建筑方案设计和整体环境设计阶段。鉴于德国欧博迈亚设计公司、美国 SOM 设计公司、日本设计公司在国际上的声望和对中心区规划与城市设计的了解，我局决定邀请你们三家公司作为深圳市中心区中心广场及南中轴工程建筑方案设计和环境设计的候选公司进行征询意见。

1.项目用地范围

本项目任务范围为中心广场和南中轴。
中心广场包括 33—2(市民广场)、33—3(水晶岛)、33—4(南广场)；南中轴包括 33—6、19 号地块，共计五个地块。地块总面积约 45.6hm²。

2.任务组成

(1) 建筑工程：完成该项目建筑设计方案，并担任该项目初步设计、施工图设计和土建、安装工程过程的技术总协调。

33—2 地块为地上一层和地下一层，共两层车库，在方案设计中应充分考虑与该地块的交通、标高的连接。

33—3 地块(水晶岛)可结合整体构思，提出概念设计方案。

福华路地下商业街与南中轴交接段作为主要的连接东西向和南北向地下商业空间的交通枢纽，在方案设计中应充分考虑与该区域的衔接工作。

中心广场及南中轴建筑功能一览表							
地块号	地块面积 (万 m ²)	建筑占地面积 (万 m ²)	建筑面积、层数 (m ²)		主要功能	设计工作深度要求	
						建筑	景观环境
33—2	16.07	3.2	64000	地上一层	停车库	设计衔接工作及实施总协调	方案设计、初步设计、施工图设计及实施总协调
				地下一层	停车库		
33—3	3.09	3.09	16200		展览、观景、标志	地上标志物作为方案概念设计，地下一层与 33—2、33—4 连通并同时实施	
33—4	17.91	6.0	15000	地上一层	商业	建筑方案设计及实施总协调	
			60000	地下一层	商业		
			60000	地下二层	停车库		
33—6	4.33	2.37	20000	地上一层	商业	建筑方案设计及实施总协调	
			23700	地下一层	商业		
			16900	地下二层	停车库		
福华路与南中轴交接段	1.25	1.25			人流交通枢纽、商业、娱乐	地下一层设计衔接工作，可提供建议方案及实施总协调	
19	4.23 (公交枢纽站占地 0.7 万 m ²)	2.47	15000	地上一层	商业 (20 条线路公交枢纽站)	单体建筑方案设计及实施总协调	
			24700	地下一层	商业		
			24700	地下二层	停车库		
合计	(33—2、33—3、33—4、33—6、19) 共计约 45.63		(33—4、33—6、19) 共计约 260000				

33—4、33—6、19号地块已明确功能、建筑规模,这三个地块的建筑设计成果应达到单体建筑方案设计的深度。

(2) 景观环境工程:完成该项目用地范围内的全部环境景观工程(包括屋顶绿化及两侧公园、水系等)的方案设计、初步设计、施工图设计,并在施工过程中担任技术总协调。

我局对该项目的城市设计、交通组织、水系可行性等问题进行过详细研究论证。所有研究成果将载入该项目设计任务书,在此不作赘述。

3. 要求复函内容

请你公司依据该项目简况复函以下三方面情况:

(1) 你公司是否有兴趣参与该项目?如果你公司承接该项目,将如何组织项目的设计和工程技术总协调?说明你公司将和哪些专业公司合作(例如景观环境设计公司),合作工作方式和常规的设计费分配比例。

(2) 提供将在该项目中担任主要设计师的资质、简历及主要作品。

(3) 总设计费(含技术总协调费用)报价或说明取费计算标准和费率。要求列出各类收费清单。

我局将根据回函情况研究决定如何进行下阶段设计工作。

请各设计公司于2001年9月16日前将复函传真或E-mail给我局。

主要联系人:

黄伟文 电话:86-755-3785303

戴松涛 电话:86-755-3788085

传真号码:86-755-3788227

单位名称:深圳市规划与国土资源局

深圳市中心区开发建设办公室

邮政编码:518031

办公地址:深圳市振兴路6号建艺大厦

5楼

E-Mail: vrsz@public.szptt.net.cn

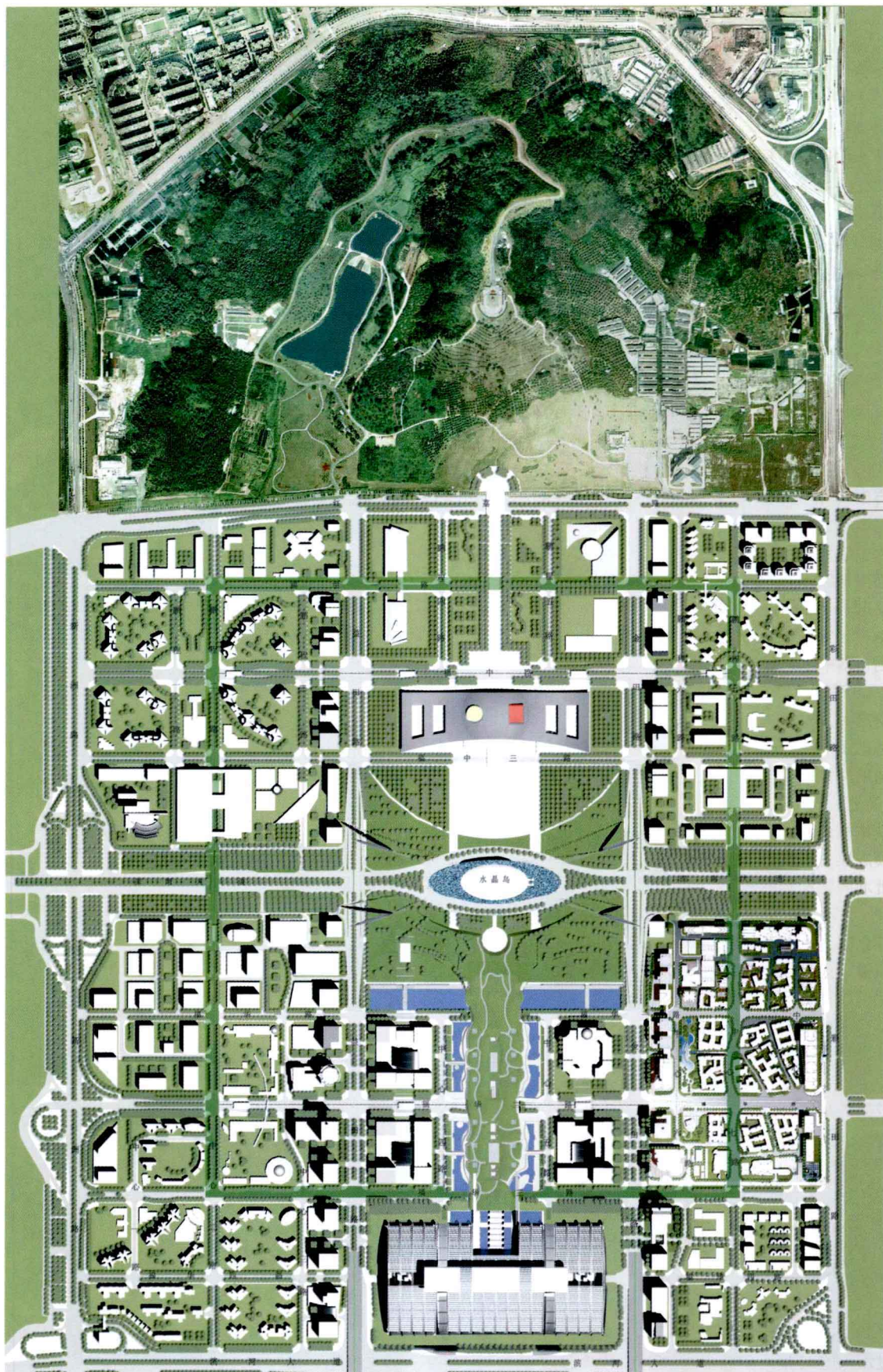
感谢贵公司对于我们工作的支持与合作。

深圳市规划与国土资源局

2001年8月31日



项目用地范围示意图



深圳市中心区规划总平面图

(三)设计任务书

本任务书作为设计合同的附件,对设计合同内容加以补充。本任务书分两部分:第一部分主要包括规划、交通、环境设计等城市设计要求。第二部分主要包括商业、娱乐空间的使用要求。此部分任务书将分为两次提出:第一次与设计合同时提出;第二次概念设计成果评审后方案设计开始前提出。

第一部分

1.项目概述

1.1 中轴线城市设计的发展过程

1996年深圳市中心区城市设计国际咨询中确定的美国李名仪/廷丘勒建筑事务所的方案为优选方案,该方案在中心区原有方格网道路的基础上,突出强调了南北中轴线作为中心区公共广场和景观主轴线。中轴线局部高架跨越主次干道,地下一层停车库,屋顶形成人工绿化和自然绿化结合的立体绿化轴。该方案在深府[1996]265号文件中得到市政府的确认。

1998年日本建筑师黑川纪章根据生态与信息共生的哲学观念,在李名仪优选方案的基础上对中轴线城市设计进行深化,采用多功能空间层次设计手法,提出了地上一层(商业)、地下二层(商业和停车,直接与地铁站相连通)、屋顶绿化的复合型绿化轴。该项成果于深规土[1998]716号文件市政府批准同意为实施方案。

1999年5月中心区城市设计及地下空间综合规划国际咨询中,德国欧博迈亚公司方案被选为优选方案,即在黑川纪章复合型绿化轴的基础上,增强了中心广场的整体性和步行系统的连续性,增加了南中轴两侧的水系设计。

2000年深圳市规划院在上述发展过程和成果的基础上,结合中心区开发建设的实际需求,形成可操作性较强的城市设计整体框架,该方案于2001年2月通过市规划委员会的审定。

此为本项工程设计的前提条件。

1.2 项目概述

1.2.1 项目定义(详见工程设计合同)。

1.2.2 本项目设计是对深圳传统建筑设计和城市公共空间观念的一次挑战,需要通过深入的城市设计研究、正确的商业策划分析、适当的生态环保技术应用、景观设计与

公共艺术的全程介入,才能创造一个代表21世纪深圳城市发展成就的、使城市社会效益、商业效益和环境效益得到综合体现的成功作品。

2.任务组成及服务范围

详见工程设计合同。

3.城市设计要求

3.1 设计原则

3.1.1 应将该项目和北中轴作为一个整体的城市空间来考虑,在功能、交通、景观等方面均应保持整体性。

3.1.2 应按照城市空间复合利用和塑造多层次城市空间景观的要求为市民提供多样化的场所和设施,应兼顾商业特点,创造具有商业与公共活动的复合空间;增强中心区的活力与吸引力,强化深圳城市特色。

3.1.3 在33—4、33—6、19号地块应以整体的购物中心业态形式考虑商业、娱乐设计。在室外环境景观中也要考虑作为购物中心休闲的补充设施。

3.1.4 应提供继承中国传统文化和反映深圳城市特质(如移民城市)的场所与设施。

3.1.5 在设计与实施过程中,应加强高新技术、新材料、新工艺的运用。

3.1.6 应按可持续发展的要求为未来发展留有余地,以适应不断变化的城市生活的要求。

3.2 各地块的总体布局及建筑退红线要求。

33—4 地块

该地块建筑须与中心区南北向主轴线保持协调;建筑南侧在福华一路可不退红线;紧靠建筑东侧和西侧边线须各设置不小于6m宽公共步行通道连接公共广场内环路和福华一路,并要求分别与中心四路和中心五路相对。

须设置8厅以上多功能影院。

· 地下一层东侧和西侧须根据设计设置公共水系与南侧相邻地块连接。

· 地下一层须设置公共通道与南北侧相邻地块连接。

· 地上一层屋面作为公共绿化公园,必须局部保证不小于2m覆土,并预留种植高大树木和行驶载客电瓶车的荷载。

· 地下车库应考虑中型货车和标准垃圾运输车出入。

· 须考虑与周边地块项目二层步行系统的连接。

· 地块须设置24小时通行公共楼梯不少于四座,并配置24小时运行垂直残疾人电梯不少于两部;地上一层和地下一层须设置全天开放公厕不少于四座。

33—6 地块

· 该地块南侧和北侧不退红线,东侧和西侧各退用地红线不小于40m作为公共水系和堤岸的用地。

· 该地块地下一层设置不小于12m通道与南北相邻地下商业空间连通。

· 地块须设置24小时通行公共楼梯不少于四座,并配置24小时运行垂直残疾人电梯不少于两部;地块地上一层和地下一层须设置全天开放公厕不少于四座。

· 地上一层屋面作为公共绿化公园,局部须保证不小于2m覆土,并预留种植高大树木和行驶载客电瓶车的荷载。

· 该项目东侧和西侧地上一层建筑边缘线须退地下一层建筑边缘线6~12m。

· 该地块项目处于南中轴商业和福华路地下商业的交汇处,必须考虑与周边地下空间的相互连续,并应作为中央枢纽空间来设计。

· 须考虑与周边地块项目二层步行系统的连接。

19 号地块

· 地上一层靠福华路一侧设置公交枢纽站。

· 该地块南侧和北侧不退红线,东侧和西侧各退用地红线不小于40m作为公共水系和堤岸的用地。

· 该地块地下一层设置不小于12m通道与南北地块连通。地块须设置24小时通行公共楼梯不少于四座,并配置24小时运行垂直残疾人电梯不少于两部;地上一层和地下一层须设置全天开放公厕不少于四座。

· 地上一层屋面作为公共绿化公园局部须保证不小于2m覆土,并预留种植高大树木和行驶载客电瓶车的荷载。

· 该项目东侧和西侧地上一层建筑边缘线须退地下一层建筑边缘线6~12m。

· 须考虑与周边地块项目二层步行系统的连接。

· 充分考虑行人与会展中心地上一层、地下一层的直接连通。

3.3 交通组织

在充分利用现有道路交通设施的前提下,合理组织与安排道路与各类交通设施,建立立体化的综合交通体系,便于多种交通方式安全、高效、便捷地接驳与换乘。

3.3.1 中心广场与深南路的关系已经确定保留金田路、益田路与深南大道的跨线立交,拆除原有两条左转匝道。金田路、益田路与深南大道在地面采用平面交叉的形式。

远期根据交通量的大小决定将深南大道通过性快速交通在金田路以东和益田路以西下穿通过市民广场和水晶岛,并预留与南北广场地下停车库的连通。

3.3.2 人行系统组织

1) 该项目设置连续的地下一层人行系统,即从市民广场到会展中心的地下一层全部贯通。在可能条件下,考虑用水平输送带连接33-4与19地块。

2) 二层人行系统从市民中心到会展中心保持连续。

中轴线设置连续的二层人行系统,形成从莲花山到会展中心完整的二层人行系统,环境设计应保证二层人行系统的连续与贯通。二层人行系统在跨越主次干道时的标高以保证市政道路净空5.5m为前提,具体标高和边界处理可根据方案构思来确定。

3) 地面人行系统

建议充分利用现有的下穿深南大道的非机动车道与新设计的人行系统连接起来。

4) 无障碍设计

结合设计方案和交通组织,合理安排残疾人使用的连续的无障碍系统。

3.3.3 机动车交通组织

1) 该项目的机动车主要从福中三路、深南大道、福华一路、福华路、福华三路进出。

2) 所有停车库出入口为右进右出交通组织方式,并要求保证中型货车和垃圾专用车进出。

3.3.4 地铁和公交

1) 地铁

与设计范围相关的地铁站点有:会展中心站(1号线与4号线站的垂直换乘站)、市民中心站。

2) 公交枢纽站

19地块内规划有公交枢纽站,该公交站需占地面积约7000m²,在适当位置布置售票、调度房等配套用房。规划安排约20条公交线路。公交站出入口安排在福华路。并设置方便的垂直交通系统与地下一层和地上二层步行系统衔接。公交枢纽站与地铁会展中心

站应有便捷、顺畅的步行通道联系。公交枢纽的布置应使会展中心和地铁车站的客流方便进出或通过商场。公交枢纽应尽可能减少对商场沿街立面的占用。

3) 公交停靠站

设计范围内深南路、福华一路、福华路、福华三路及中心四路、中心五路两侧设公交停靠站。以下所指公交停靠站均位于该项目相邻路段范围内。具体要求如下:

中心广场的公交停靠站设在水晶岛两侧的辅道,站台长度按40m控制。

福华路南中轴段南侧公交停靠站设置在19地块公交枢纽内,北侧为港湾式停靠站,站台长度按40m控制。

福华三路南中轴段两侧公交停靠站为港湾式,站台长度按26m控制,北侧停靠站结合19号地块地下车库出入口设计。

福华一路南中轴段预留港湾式停靠站,站台长度按26m控制,站台位置结合两侧地下停车库出入口设计。

中心四路、中心五路设置港湾式停靠站,站台位置结合用地两侧步行通道位置及地铁四号线会展中心站出站口位置综合安排,停靠站按港湾式停靠站考虑。

3.4 水系

1) 根据城市设计方案,在该项目中设置水系。水系的技术可行性报告已通过专家研究审定。水系能大大改善整个中心区的生态和环境质量,起到美化环境、调节气候、满足人的亲水性、改善地下空间的利用条件等作用。同时,水系也可作为消防备用水、空调冷却用水、市政用水及备用水源等用途。

水系的设计应包括以下内容:水系的规模与布局,水系的标高和系统设计,水系的岸线处理、水边景观设计,水系水源的确定以及水系的维护管理及水质消毒处理设施等的设计。

2) 水系应作相互连通方式考虑,从33-4地块一直延续到会展中心,地块之间两侧的水系连通。水系的具体布局与规模在本工程设计中确定。

3) 水系底板标高同地下一层商业的地面,水系两侧应设计连续的滨水人行系统,主要包括人行步道及相应的休闲设施。

4) 水系的水面宽度可控制在20m至35m之间,具体部位的宽度可根据方案设计确定。

3.5 绿化系统

绿化景观设计必须体现中国传统园林设计的意境及艺术手法。本项目中尽可能提高

绿化覆盖率,绿化应体现亚热带地区城市园林特色。

中心广场两侧公园以大片草坪结合观赏植物形成与市民中心相匹配的开放空间,在广场周边种植高大乔木,以绿化围合广场,形成对广场的界定。市民广场的绿化配置应相对规整,南广场可比较灵活自由。南广场东、西两侧可利用人工堆山,形成地形的起伏,既为市民提供最佳观赏点,又增加绿化的空间层次。

屋顶上设置合理的覆土厚度,使屋顶绿化貌似自然绿化。绿化配置要求给四季不分明深圳增加季节性变化的因素。

建议在地面一层及屋顶绿化中考虑电瓶车或其他无污染的小型观光车的路线。

3.6 中心广场功能与风格

市民广场、南广场在功能与风格统一协调的基本原则下,各自有所侧重。

市民广场以政治活动、节庆典礼为主,整体风格偏向于严谨、规整。

南广场以市民活动为主,整体风格偏向于活泼、自由。具体活动安排主要包括经济活动、文化活动、市民生活、观光旅游、防灾减灾等内容。

对大型庆典、集会、游行以及烟火燃放等广场主要活动应提出流线与场地的安排。

环境设计中应为未来的发展与变化留有充分的余地。

3.7 环境设计总体深度要求

景观环境设计方案应对中心区中轴线的整体空间序列作总体的安排,体现源远流长的中国文化和哲学思想,形成从莲花山到会展中心完整的中轴线空间景观序列。同时景观环境设计应考虑建筑、小品、绿化和水系的室内外结合,以及商业、娱乐与休闲、文化、展示功能为主的城市重要景观轴线的结合。

1) 中心广场、南中轴立体绿化带及两侧公园交通组织和绿化组团的统一设计,要求设计详细的绿化组团植被名称、尺寸与比例关系和植被的季节性色彩搭配。

2) 要求确定各类交通组织形式的尺寸、铺砌形式和无障碍设计。

3) 确定水系的平面尺寸、标高,进行沿水堤岸、广场的详细设计。

4) 建筑小品、园林小品、标识系统(含标志牌、广告牌)、公共设施和地铁风亭、冷却塔设置形式的详细设计。

5) 声、光、电、监控、市政设施等系统的统一设计,提出中轴线的灯光夜景设计方

案。

6) 室外重要部位或装饰构件的详细装饰设计构造节点详图。

7) 景观环境设计各构成元素施工工艺和控制原则。

3.8 市政管线与建筑设备

市政设施接自周边市政道路预留接口。须设置雨水收集、过滤、储存设施,用于绿化用水。

空调、电力、通风、供水等设施应按照不同需求分别设置回路或控制装置。

3.9 与地铁工程的协调

设计必须考虑地铁工程的现状条件,采取必要的保护措施。

4. 设计成果

详工程设计合同

附:设计参考资料

- 中心区法定图则和详细蓝图
- 中心区市政工程设计
- 1999年中轴线公共空间系统城市设计
- 1999年中心区城市设计及地下空间综合规划方案

- 2000年中心广场与南中轴城市设计
- 水系研究
- 深南路下穿方案
- 福华路地下商业街设计
- 地铁会展中心站实施方案图
- 中心区雕塑规划
- 周边现有建筑工程设计的报建资料
- 地质勘察资料

第二部分

(投资商提出具体的商业设计要求)

19号地块

1) 19号地块商场以经营高档百货和餐饮为主,具体布置、设置比例由设计单位建筑与商业策划设计人员提出专业意见。

2) 19号地块地上一层和地下一层(包括福华三路连接体)为商业用房,拟经营主力高档百货店、服饰化妆品牌专卖店、新产品及名品展示区、休闲区、饮食区,层高6m地下二层为车库和仓储、设备用房,该层东西两侧的外轮廓可以延伸到水系堤岸,水系底板以下空间净空应满足小汽车通行,该层与地下一层对应的平面范围内层高8m,满足货车通行,并应为将来发展为大型仓储式超市预留必要的技术条件。建议增加地下三层为车库用房。

3) 地下一层与会展中心之间的连接段

及其他适当部位拟经营各类中外特色饮食,集聚全球美食精华,倡导世界美食文化。餐饮总面积10 000m²左右,设计时应有鲜明主题。考虑餐饮区的营业时间与商场的不同,水电、空调及出入口应满足与商场分开使用的要求。

4) 各层商场应设置适度共享中庭,屋顶开设采光天窗。中庭、公共通道应考虑水景、园林等环境设计,适当考虑顾客休憩设施。在商场适当部位布置小食店。

5) 地下一层贯穿南北的通道,应考虑到商场营业时间以外的通行和管理问题,道路宽度应尺度合理,结合人流组织需要和室内环境设计由建筑师确定,而不必强调不小于12m宽度。应分析公共通道对商场带来不利影响,并采取对策。

6) 应分析会展中心开展和闭展期间不同时段商场消费群体的经营影响。避免商场尽头死角出现。

7) 残障电梯应通达地下车库和各层商场,并且允许残障和非残障人士共用。公共厕所应与商场内专用卫生间一并考虑,其数量、规模由设计确定。建筑轮廓线以内的公共通道、楼梯间、电梯、公共厕所,设计应满足根据实际使用情况和需要灵活掌握开放时间。

8) 商场的出入口既要方便吸引客流,又要便于商场安全管理。

9) 交通枢纽的布置应该使会展中心和地铁车站的客流方便进出或者通过商场。交通枢纽应尽可能减少对商场沿街立面的占用,设计上应采取措施处理交通枢纽的废气排

放、噪声,减少对商场的影响。

10) 空调、电力、通风、供水等设施应按照管理使用人和使用时段的不同,分别设置回路或者控制装置,以便有效管理,节省能源。

11) 本地块商场应有别于相邻地块的主题,其屋顶的园林景观主题应与本地块商场呼应。屋顶环境能够吸引游客驻足休息,屋顶与室内商场联系紧密。

12) 19号地块与33-6地块之间的福华路连接段,与19号地块商场连接应畅通,过渡部位应衔接自然,尺度合理。应认真分析19号地块与福华路之间的电缆隧道对商场连接段的不利影响,并提出处理意见。

33-6地块

1. 商业设计原则

1.1 把握大型商场(购物中心)的特征:统一性和全面性(综合功能)。

1.2 应考虑中心区内周围商业的状况。

1.3 充分考虑本项目所在南中轴商业中心位置及邻近地铁入口的特点。

2. 市场定位

本项目给予优越的地理位置及较大的规模,拟建设成一个中高档的购物中心。充分表达现代购物中心的国际性、展示性、服务性、休闲性和文化性等商业和娱乐功能。

3. 商业功能配比要求:

序号	功能	面积	占总面积(43700m ²)的百分比	备注
1	商业部分	32775m ²	75%	包括主力百货店、品牌专卖店、小型高档超市、食品店、便利店、家居饰品、服务、咨询等
2	休闲娱乐部分	4370~6555m ²	10%~15%	包括咖啡厅、低成本的娱乐设施等
3	餐饮部分	4370~5244m ²	10%~12%	包括品牌快餐、西餐厅等
4	停车库	16900m ²	/	停车库面积和层数可不限,增加部分设计费在设计合同签订后另行商定
5	其他辅助用房	/		设计师根据一般的规定确定包括货运、仓储、行政管理、设备用房等