

《深圳市中心区城市设计与建筑设计 1996-2002》系列丛书
Urban Planning and Architectural Design for Shenzhen
Central District 1996-2002

4

深圳市中心区 22、23-1 街坊城市设计及建筑设计

Urban Design and Architectural Design for Blocks
No.22 and No.23-1 in Shenzhen Central District

丛书主编单位：深圳市规划与国土资源局
Editing Group: Shenzhen Planning and Land Resource 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 22、23-1 街坊城市设计及建筑设计 /
深圳市规划与国土资源局主编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2002

(深圳市中心区城市设计与建筑设计系列丛书)

ISBN 7-112-04949-0

I. 深... II. 深... III. ①市中心—城市规划—设计方案—深圳市 ②市中心—建筑设计—设计方案—深圳市
IV. TU984.265.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 004982 号

责任编辑: 李东禧 唐 旭

整体设计: 冯彝净

《深圳市中心区城市设计与建筑设计 1996—2002》系列丛书

Urban Planning and Architectural Design for Shenzhen Central District 1996-2002

深圳市中心区 22、23-1 街坊城市设计及建筑设计

Urban Design and Architectural Design for Blocks No.22 and No.23-1 in Shenzhen Central District

丛书主编单位: 深圳市规划与国土资源局

Editing Group: Shenzhen Planning and Land Resource 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

深圳利丰雅高印刷有限公司印刷

*

开本: 889 × 1194 毫米 1/16 印张: 12 字数: 423 千字

2002 年 12 月第一版 2002 年 12 月第一次印刷

定价: 118.00 元

ISBN 7-112-04949-0

TU · 4411(10452)

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—2002》系列丛书

Urban Planning and Architectural Design for Shenzhen Central District 1996-2002

深圳市中心区22、23-1街坊 城市设计及建筑设计

Urban Design and Architectural Design for Blocks
No.22 and No.23-1 in Shenzhen Central District

丛书主编单位：深圳市规划与国土资源局

Editing Group: Shenzhen Planning and Land Resource 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—2002》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

执行编辑：黄伟文

编辑人员：陈一新 黄伟文 李 明 朱闻博 郭永明 戴松涛

本册主编：李 明

Editorial Board of

Urban Planning and Architectural Design for Shenzhen Central District 1996-2002

Counselor: 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

Executive Editor: Huang Weiwen

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

Volume Editor: Li Ming

《深圳市中心区 22、23-1 街坊城市设计及建筑设计》是美国 SOM 设计公司 1998 年对中心区 CBD 的两个办公街坊所做的城市设计及其导则，以及根据这些导则所做的建筑设计方案招标成果。SOM 通过实地调查、细心观察以及令人信服的城市设计分析，成功调整现有地块和街道网络，巧妙地在两个街坊中间各辟一个小公园，全面改善了各个地块的景观条件和土地价值。SOM 关于街道形式和建筑形体的控制通过其制定的城市设计导则，在随后的单体建筑设计招标中得到认真贯彻。这是一个极为难得的街坊城市设计及实施的范例。

“Urban Design and Architectural Design for Blocks No.22 and No.23-1 in Shenzhen Central District”

It includes the SOM's proposal of urban design and architectural guidelines for two large city blocks, and the results of architectural competitions according to those guidelines. Based on field investigation, careful observation, and convincing urban design analysis, SOM split the existing blocks into many smaller blocks. The American firm also created two small neighborhood parks in the middle of each of the original blocks, in order to open up the landscape and add value to each block. SOM's urban design guidelines for controlling street character and building massing have even been implemented in later design competitions. This is a rare case in China where urban planning concepts have been fully carried through to completion.



本册内容在深圳市中心区城市规划设计体系及历程中的示意
System and Evolution of the ShenZhen Central District Planning

目 录

22、23-1 号街坊城市设计	7
一、背景及任务书	7
二、概念设计汇报说明及评议意见	9
三、正式成果	15
城市设计导则控制之下的 22、23-1 号街坊建筑设计方案	35
一、国际商会大厦	36
二、荣超世贸大厦	47
三、免税大厦	58
四、中国联通大厦	84
五、正先大厦	98
六、特美思大厦	110
七、金力宝大厦	120
八、中铁城大厦	125
九、永润大厦	131
十、贵州国际大厦	143
十一、华融大厦	160
十二、航天大厦	164
后记	181
丛书编辑后记	184
丛书简介	186

CONTENTS

Urban Design of Blocks No.22 and No.23-1	7
1. Background and Requirements	7
2. Conceptual Design and Comments	9
3. Final Achievements	15
Architectural Design of Blocks No.22 and No.23-1 under the SOM Urban Design Guideline	35
1. International Chamber of Commerce Building	36
2. Rongchao World Trade Center	47
3. Shenzhen Stateowned Dutyfree Commodity Group Co., Building	58
4. China Unicom Building	84
5. Zhengxian Building	98
6. Temeisi Building	110
7. Jinlibao Building	120
8. Zhongtiecheng Building	125
9. Yongrun Building	131
10. Guizhou International Building	143
11. Huarong Building	160
12. Hangtian Building	164
Postscript	181
 Editor's postscript of the series	 184
An outline of the Series	186

22、23-1 号街坊城市设计

一、背景及任务书

1、背景概述

深圳市中心区是深圳这个毗邻香港发展的经济特区城市未来的商务中心区(CBD),也是深圳市新的行政和文化中心。中心区位于深圳特区带形城市的地理中心,包括莲花山公园在内的中心区面积共计6km²。1996年8月通过国际咨询确定了中心区核心区的城市设计,之后,在国内外设计机构和专家的参与下(其中著名的建筑师包括矶崎新、黑川纪章、艾里克森),中心区的各个专项规划和重要项目的设计不断完善成熟,中心区已进入较全面的开发建设阶段,陆续开展的建设项目既有主要由政府投资的行政、文化等公共建筑,也有房地产商开发的住宅区,以及一些商业和办公楼等。中心区22、23-1号街坊是中心区近期即将成片开发的商务区,两个街坊共划分为13个地块,其中9个地块已初步确定开发商,1个地块已建成。当一些项目的开发设想提出来,并放置在一起时,建筑所构成的城市空间形态和街道显得杂乱而无序,迫使城市规划管理者不得不思考和寻找一种对每个建筑项目进行控制的城市设计条件。因此提出以下城市设计委托任务书:

为了保证中心区首期成片开发的商务区的城市形象和环境质量,特对两街坊进行统一的城市设计。

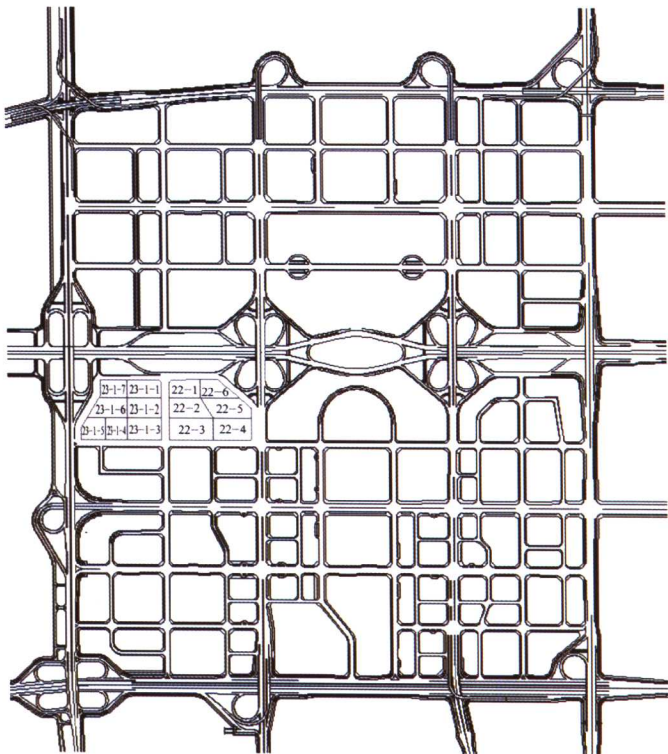
2、街坊概况

(1)位置和周围环境

街坊位于中心区南片区西侧,北临深南路,东、西两侧分别为益田路、新洲路,南侧为福华一路。

街坊北侧为正在设计中的深圳彩电中心,东北和东侧为正在设计中的市民中心(行政及公众中心)和中心广场(广场中心为标志性建筑水晶岛),东南侧为今后开发的商务中心区(中心区超高层建筑和标志性的商业建筑将集中在商务中心区),22号街坊南侧为办公楼和社区购物公园。

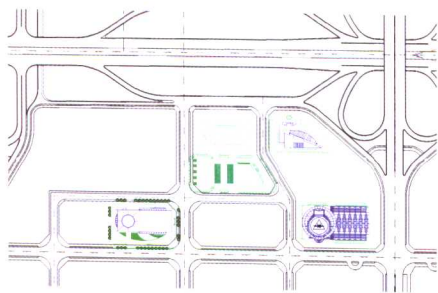
23-1号街坊南侧为预留发展用地,街坊西侧为五洲宾馆。



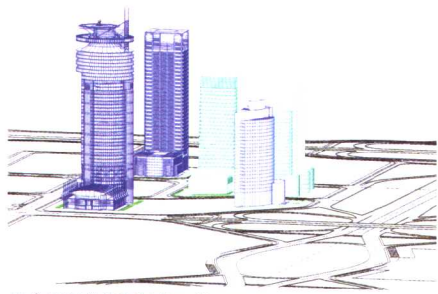
规划地块位置图

各地块初步技术指标

地块号	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	控制高度 (m)	开发情况
22-1	办公楼	7 050	7	100	投资大厦 (已建成)
22-2	办公楼	8 273	4~4.5	80~100	深业集团 (拟开发)
22-3	商业和办公楼	10 531.5	6.5~7.0	130~160	万德莱公司 (拟开发)
22-4	商业和办公楼	10 098.9	6.0~6.5	130~160	免税集团 (拟开发)
22-5	办公楼	10 780	4.0~4.5	60~80	证券公司 (拟开发)
22-6	办公楼	6 379.8	4.0~4.5	60~80	东欧公司 (拟开发)
23-1-1	商业	7 595	4.0~4.5	80~100	宏泰公司 (拟开发)
23-1-2	办公楼	8 744.9	5.5~6.0	80~100	力宝公司 (拟开发)
23-1-3	商业和办公楼	9 072.7	5.5~6.5	100~120	广宇公司 (拟开发)
23-1-4	办公楼	7 185.5	4.0~4.5	70~90	贸促会 (拟开发)
23-1-5	办公楼	6 669.4	3.5~4.0	70~90	未有开发商
23-1-6	办公楼	10 245.2	3.5~4.5	70~90	未有开发商
23-1-7	办公楼	7 126.1	3.5~4.0	60~80	未有开发商



四个拟开发项目总图



四个项目前期设计并置的效果之一



四个项目前期设计并置的效果之二

(2) 用地面积

22号街坊6个地块面积合计5.31万m²

23-1号街坊7个地块面积合计5.66万m²

3、设计依据和参考资料

(1) 设计依据

①深圳市中心区(核心区)城市设计国际咨询优选方案

②深圳市中心区法定图则

③深圳市中心区交通规划

(2) 参考资料

①市民中心和中心广场方案

②投资大厦立面

③社区购物公园规划方案

④部分地块项目的开发设想

4、设计目标

(1)富有特色的城市形象

作为首期成片开发的商务区,应形成统一且具有特色的城市形象,配合中心区整体城市设计,确定中心区商务区的设计基调,拉开商务区开发建设序幕,展示中心区商务区初步景观。

(2) 相互配合的建筑群体

高层建筑群体之间应有良好的协调关系,形成变化有序的整体,以及良好的天际线,尤其重要的是形成良好的街道景观。

(3) 系统协调的外部空间环境

通过外部空间环境设计,使各地块的外部公共空间能连成系统和协调的整体,提供变化丰富、尺度宜人的外部空间环境。

(4) 合理流畅的交通流线安排

结合各地块的交通组织,在区域内形成合理流畅的车行流线和系统方便的人行系统。

5、设计要求

(1)根据中心区的整体城市设计概念,及22、23-1号两个街坊所处的位置和开发时序,考虑与其他周围区域特别是未来发展的商务中心区的衔接和配合,从而确定该地区城市形象基调,提出总体城市设计原则,为各地块的单体设计提供指导。

(2)考虑开发商的开发设想,以及各地块初步的技术指标,在保证良好建筑群体关系和建筑天际线的基础上,对地块的技术指标进行必要和合理的调整,确定各地块为保证城市设计的实施而必须控制的各项指标(如容积率、高度、建筑密度等),并对各地块提出进一步的城市设计指引(如绿地和广场面积、主体建筑布置方式、材料和色彩建议、裙房和屋顶形式建议、建筑主要出入口布置等)。

(3)进行交通组织分析,并确定各地块机动车出入口、停车数量、人行系统布置。

(4)对外部空间进行统一的环境设计,包括人行道、广场、绿地、广告及各种公共设施(如座椅、电话亭、垃圾桶等)。

6、设计成果和深度要求

(1)分析图若干(如城市设计总体关系、交通组织等)

(2)总平面图(1:500)

(3)街景立面图(1:500)

(4)各地块城市设计控制指标

(5)各地块城市设计指引

(6)外部空间系统环境设计(1:500,重要节点1:100或更大)

(7)效果图若干

(8)总说明书

(9)以上成果的电子文件

7、设计阶段和时间安排

(1)在正式委托设计之后一个月为概念设计阶段,概念设计完成之后需向委托方进行一次汇报。

(2)在设计概念汇报之后一个月内完成正式成果。

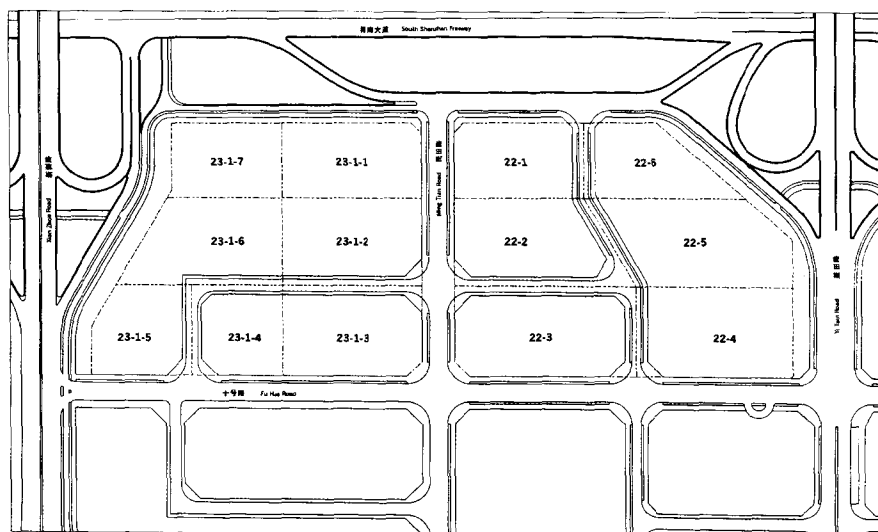
深圳市规划国土局

1998年7月3日

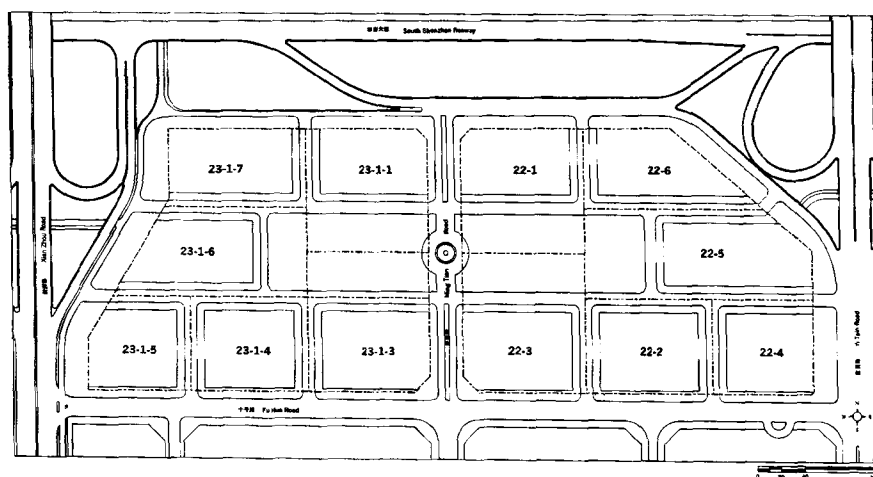
二、概念设计汇报说明及评议意见

1. 概念设计汇报说明

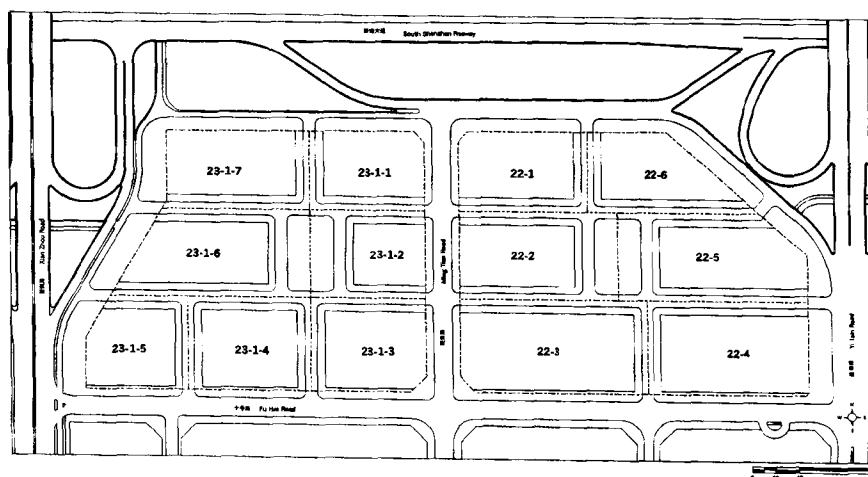
美国Skidmore, Owings & Merrill(SOM)
设计公司, 1998年10月



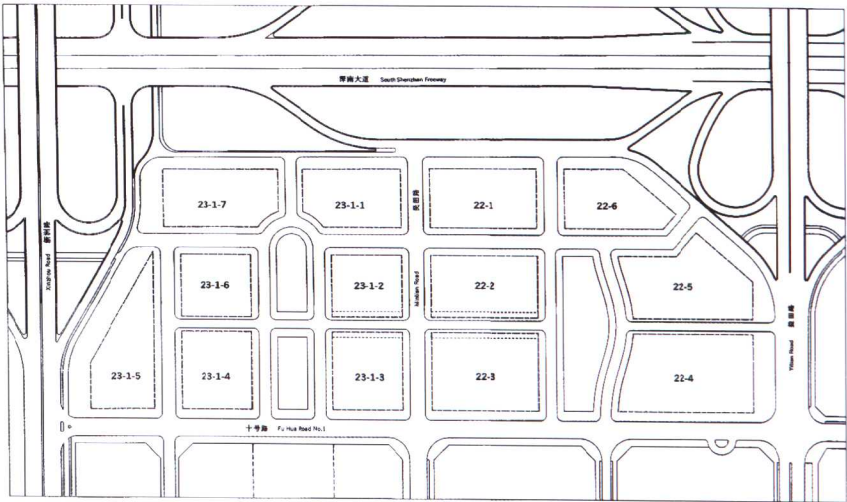
原有地块划分平面



地块重新调整概念方案之一



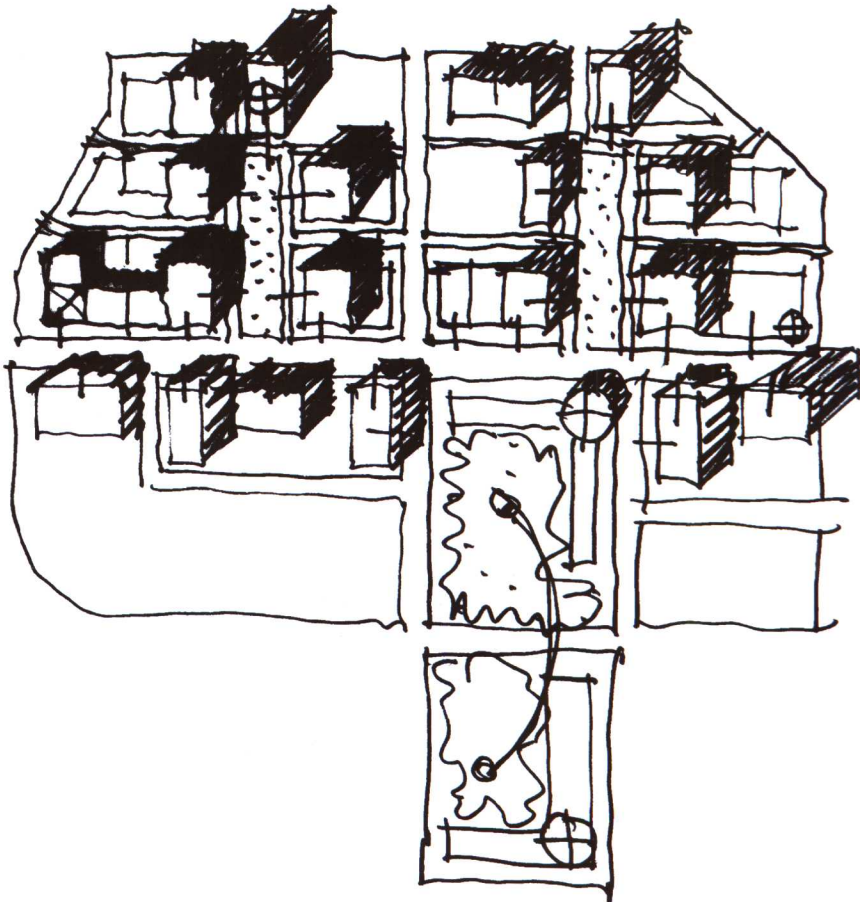
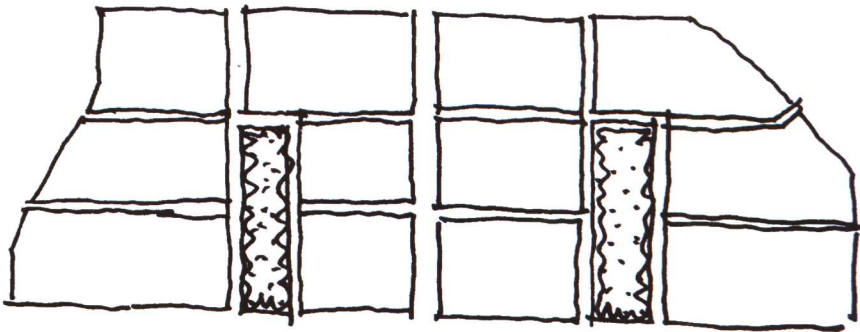
地块重新调整概念方案之二



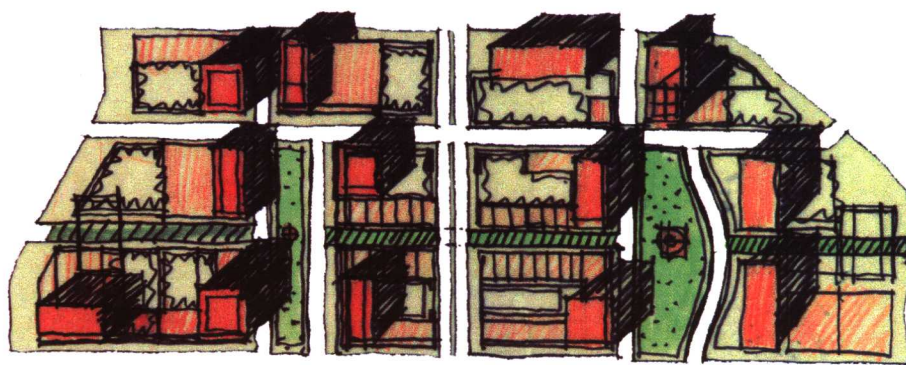
地块重新调整概念方案之三(推荐方案)



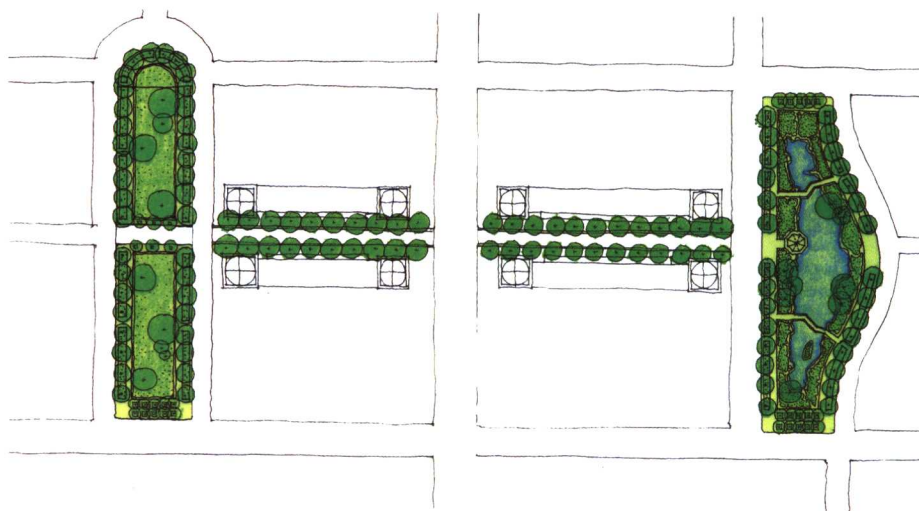
在地块中加入两个公园和街道



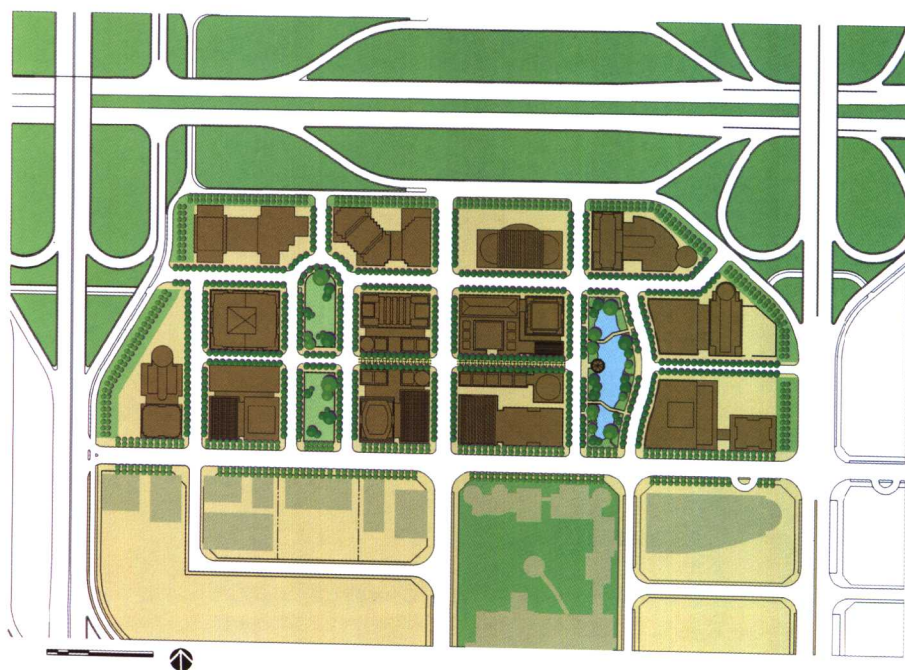
建筑围绕绿化小公园成组布置



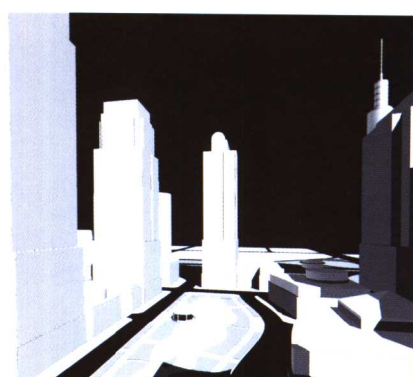
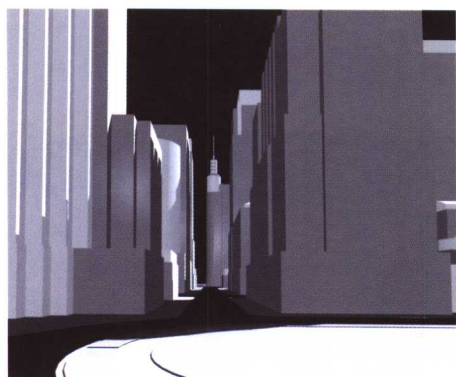
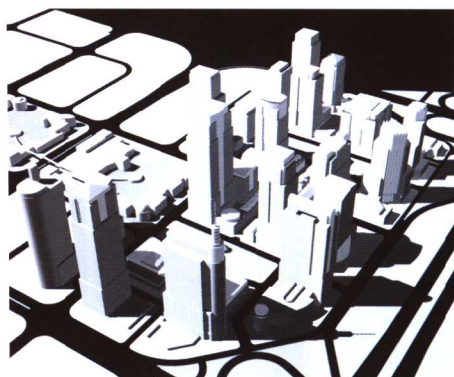
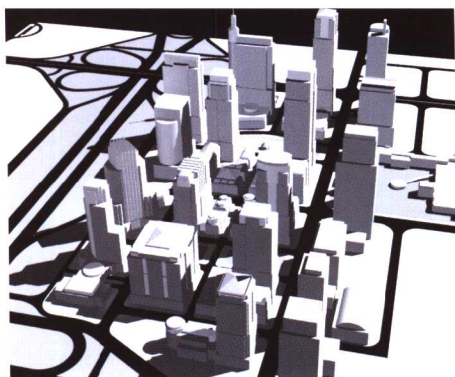
建筑群体概念规划



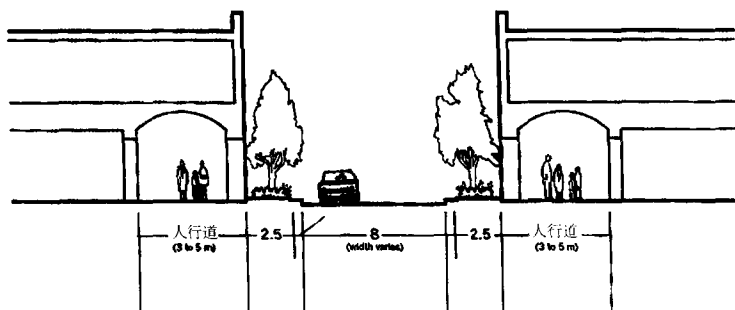
开放空间概念规划



规划总平面图

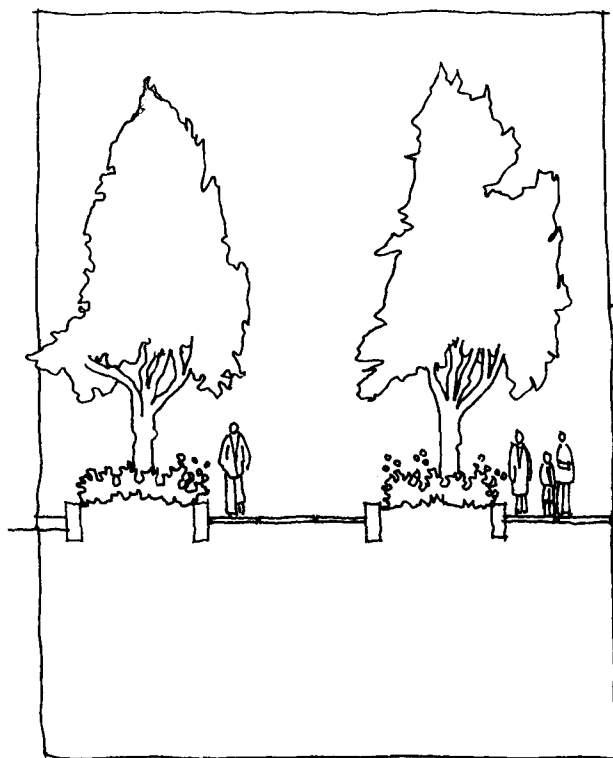


规划建筑组群不同角度的三维效果



项目	零售街道
路幅总宽	14m
机动车道宽	8m
车道数	2
车道宽	4m
停车道	0
停车道宽	未定
绿化带宽	2.5m
人行道宽	3~5m
自行车道	0
街灯	有
行道树冠	5m

规划步行街采用骑楼形式



绿色街道

各地块规划指标表

地块	现有地块划分						建筑规划								拟建项目						
	总用地面积	许可覆盖率	总建筑面积	容积率	高度	层数	总用地面积	建设用地面积	建筑占地面积	覆盖率	公共面积	容积率	塔楼高度	层数	发展商	土地性质	设计条件	开发商	总建筑面积	项目要求	停车
22 街区																					
22-1 地块	7 725	45%	54 075	7.0			7 530	5 446			2 084	7.0			投资大厦	商业办公	已建成	建成			
22-2 地块	10 626	45%	47 817	4.5	80~100	28	10 487	5 652	4 800	46%	4 835	4.7	124	29	深业集团	商业办公	开发商	60 000	50 000		500
22-3 地块	12 829	45%	89 803	7.0	30~160	45	10 648	7 032	5 915	56%	3 616	7.5	144	34	未定	商业办公			60 000		800
22-4 地块	11 086	45%	72 059	6.5	30~160	45	12 694	8 477	5 610	44%	4 247	4.5	152	36	国有免税集团公司	商业办公	开发商	50 000	60 000	裙房 3 层	600
22-5 地块	11 679	45%	52 556	4.5	60~80	22	12 112	6 910	4 585	38%	5 202	4.3	116	27	未定	商业办公			55 000		550
22-6 地块	6 982	45%	31 419	4.5	60~80	22	7 020	4 675	3 990	57%	2 345	6.6	120	28	深圳东欣房地产公司	商业办公	开发商	33 000	50 000	裙房包括银行会所和公交车站	500
22 号街区合计	60 927		347 729	6			60 491	38 162			22 329	6							295 000		2 950
23-1 街区																					
23-1-1 地块	7 536	45%	33 908	4.5	30~100	28	6 923	4 802	3 870	56%	2 121	5.4	100	23	未定	商业办公			40 000		400
23-1-2 地块	8 676	45%	52 056	6.0	30~100	28	7 926	3 742	3 615	46%	4 184	4.1	72	16	未定	商业办公			35 000		350
23-1-3 地块	9 001	45%	58 507	6.5	100~120	34	8 048	4 655	4 475	56%	3 393	4.5	100	23	深圳航天广宇公司	商业办公			35 000	裙房 3 层, 一层为产品展示, 四层为商业	350
23-1-4 地块	7 258	45%	32 661	4.5	70~90	25	9 042	4 655	4 680	52%	4 387	4.2	104	24	深圳世界贸易中心公司	商业办公			40 000	裙房包括银行会所和公交车站	400
23-1-5 地块	6 669	45%	26 676	4.0	70~90	25	7 516	5 571	2 990	40%	1 945	3.4	84	19	未定	商业办公			25 000		250
23-1-6 地块	10 314	45%	46 413	4.5	70~90	25	8 905	3 740	3 740	42%	5 165	4.8	64	15	未定	商业办公			40 000		400
23-1-7 地块	7 186	45%	28 744	4.0	60~80	22	7 905	5 572	3 344	42%	2 333	3.2	92	21	未定	宾馆			25 000		250
23-1 街区合计	56 639		278 965	5			56 265	32 737			23 528	4							240 000		1 650
合计	117 566		626 694	5.3			116 756	70 899			45 857	5.0							535 000		4 600

2. 评议意见

1998年10月21日至22日于深圳市建艺大厦召开了美国SOM设计事务所接受委托所进行的中心区22、23-1号街坊城市设计构思方案的汇报及评议会,会议由王芃副局长主持,郁万钧总规划师、中心办、局各业务处室、市规划院、交通中心代表参加,主管副市长到场听取了简短汇报。会议邀请许安之(深圳大学建筑设计院院长,高级建筑师)、项秉仁(美国注册建筑师、博士)、张在元(工学博士、国际建协U.I.A研究员、教授、建筑师)作为评议专家,在听取设计机构汇报并进行认真评议之后,形成评议意见如下:

1. 同意设计机构所进行的城市设计分析和基本构思,包括对道路和用地的调整,两个小公园及与之相联系的商业街道的布置,以及采用骑楼形式形成连续的商业界面的做法。

2. 同意用地功能进行适当混合以促进该地区活力并适应市场发展的建议,也同意所建议的地块内多功能混合发展的建筑布置模式,但应结合未来信息化时代生活和工作模式的可能变化,对本地区的混合功能及其比例做更深入的研究,同时对多功能混合发展可以提出其他多样的建筑布置模式。初步建议其他商业混合功能所占比例限制在10%左右,相对集中在靠近益田路商业街、社区购物公园、两个小公园及其与之相联系的商业街等地区,同时应考虑商业步行流线和社区购物公园乃至1号地铁线的方便联系。

3. 应站在全球和时代的高度,综合最新的城市设计经验,寻找和突出深圳现代城市空间的个性及其新的城市文脉,体现深圳的文化价值观、地域特征和气候特点,使其既能优于国内常见的城市空间模式,又避免其成为欧美城市街区或者国际式的翻版,应是下一阶段设计所重点解决的问题。

4. 三维建筑形体应有更进一步的研究,对深南路街景及中心广场的视线效果,以及益田路商业街的尽端处理,应有足够的重视和具体的建议。要形成整体且具有识别性的城市景观。

5. 对交通和人流应有更具体的研究,包括道路和交通组织,停车方式和数量,步行路线,建筑物的车行及人行出入口,尤其是公共交通体系,都应在下阶段设计有深入的分析 and 明确的指引。建议充分利用或适当调整该地区周围的自行车道和辅道作为本地区的机动车入口道路,同时也能加强该地区的对外交通联系,提高交通疏散能力。

6. 建议研究和促进该地区形成多样的复合的空间体系,考虑增加底部架空层及下沉的半地下空间,同时增加立体绿化。

7. 下一阶段除按照任务书要求的设计深度完成外,应特别对环境设计,包括公园、小广场、街道、绿化、小品设施、广告、灯光以及建筑形态、材料、色彩等提出具体的设计和具有可操作性的城市设计指引。

深圳市规划国土局

1998年10月22日

三、正式成果

美国Skidmore, Owings & Merrill (SOM)
设计公司, 1998年11月

1. 简介

本文概述了总体规划, 提出了深圳市中心区的设计指南, 以用于指导今后各地块写字楼和商场等开发项目的设计和建设, 同时还将用于指导街道、路灯、人行道、绿化及公园的设计。本文分七个章节:

- 深圳市中心区总体规划概要
基本规划及设计原则概述
- 制定设计指南的目的
制定设计指南的意图及贯彻执行该指南的程序
- 开发项目的管理
指导和管理设计的基本要素

- 街道及公园建设的要求
公共空间的设计指南
- 建筑设计要求
总体规划中主要建筑设计指南
- 促进环境保护的设计原则
保护能源和环境的设计目标
- 分期建设的策略、有条不紊地开发建设该区域的策略

本设计指南是对总体规划的补充, 建筑设计单位和开发单位应结合总体规划来贯彻执行本设计指南。各设计单位应执行本文提出的设计要求, 力求达到本文规定的标准, 协调各开发项目的建设, 使深圳中心区成为一个和谐的社区。

2. 总体规划的原则

城市规划概念

规划的市中心将成为在深圳享有声望的黄金商务区, 这个区域将设计成方便行人的社区, 配备商场、文化设施, 为贸易公司提供写字楼、展览空间, 并考虑在僻静的地方造住宅。这里将建成绿草茵茵、绿树成荫的多功能城区。总体规划要求深圳中心区写字楼地段的设计要基于城市规划的基本原则, 其中包括:

- 把建设场地分成各有特色的城市区段, 使街道网络形成田字格局
- 把建筑群布置在两个区级公园周围
- 创造一个绿树成荫的商业中心
- 确立连续的街道立面线
- 主要场所设置连拱廊
- 设置一条连接社区公园的娱乐街



22、23-1街坊鸟瞰图