

《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

7

深圳市中心区商业 办公建筑设计招标方案集

A Collection of Commercial Building Designs
and Spaces 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

深圳市中心区商业办公建筑设计招标方案集 / 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 7-112-04952-0

I. 深... II. 深... III. ①市中心—行政建筑—建筑设计—建筑方案—深圳市 IV. TU201.7

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 004978 号

责任编辑: 李东禧 唐 旭

整体设计: 冯彝诤

《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

深圳市中心区商业办公建筑设计招标方案集

A Collection of Commercial Building Designs and Spaces 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 3/4 字数: 449 千字

2003 年 9 月第一版 2003 年 9 月第一次印刷

定价: 128.00 元

ISBN 7-112-04952-0

TU · 4414(10455)

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

深圳市中心区商业 办公建筑设计招标方案集

A Collection of Commercial Building Designs and Spaces 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: 黄伟文

Editing Group: Shenzhen Planning and Land Resource Bureau

Counselor: Wu Liangyong Zhou Ganshi

Managing Editor: Chen Yutang Liu Jiasheng

Vice-managing Editor: Yu Peiting Wang Peng Xu Quan Xu Chongguang

Zhu Zhenghui 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: Huang Weiwen

《深圳市中心区商业办公建筑设计招标方案集》汇集了除SOM所作城市设计的两个街坊之外的中心区1996~2002年商业办公项目。社区购物公园在1996年城市设计优选方案中被提出,是一个寓休闲、购物和园林于一体,作为办公区和住宅区之间空间缓冲过渡的特殊商业项目。完整的资料展示了项目从概念提出、任务书、方案国际招标、项目招标乃至建设的一系列过程和演变。其余五个商业办公建筑都是中心区的超高层建筑,尤其值得注意的是日本建筑师矶崎新参与的大中华交易广场(原名)设计招标的方案,对建筑空间做了空前的探索和创新。

“A Collection of Cultural Building Designs in Shenzhen Central District”

This volume collects competition schemes for five cultural buildings developed by the government. the design of the Concert Hall/Library was awarded to Arata Isozaki, while the Children's Palace and the TV Center were won by local architects after rounds of competitions and bidding evaluations. The design for the High-Tech fair Exhibition Hall also resulted from an international competition. It is a high-quality but temporary structure that was completed within less than a year and seamlessly expanded just a year later. whether competition entries won or not, all of them deserve further study.



目 录

一 社区购物公园	9
1. 背景介绍	9
2. 设计方案国际招标	9
3. 实施方案的选择及修改	28
二 大中华国际交易广场	42
1. 国际招标方案	42
2. 实施方案修改	52
三 江苏大厦	63
1. 早期设计要点	63
2. 第一轮招标方案(1997年1月)	63
3. 第二轮招标方案(突破100m限高)	65
4. 实施方案	69
四 江胜大厦(暂名)	73
1. 设计要点及前期研究	73
2. 招标方案	75
3. 实施方案	89
五 地铁大厦	95
1. 前期城市设计研究	95
2. 招标方案	97
3. 实施方案	113
六 深圳国际商会中心	116
1. 前期研究及要点	116

2. 招标方案	117
3. 实施方案	133
七 安联大厦	134
1. 前期研究	134
2. 招标方案	135
3. 实施方案	154
八 新世界中心(暂名)	156
1. 设计要点及要求	156
2. 建筑设计要求	156
3. 招标方案	157
4. 方案修改	179
5. 仿真比较	179
九 海关大楼	180
1. 早期设计要点	180
2. 第一轮招标方案	180
3. 要点及用地调整	181
4. 第二轮招标方案	182
5. 实施方案	195
后记	197
丛书编辑后记	198
丛书简介	200

CONTENTS

1.Community Shopping Park	9
a) Introduction to Background	9
b) International Invitation for Bid of Design Scheme	9
c) Choice and Modification of Executive Plan	28
2.Grand China International Trading Market	42
a) Scheme of Invitation for Bid	42
b) Modification of Executive Plan	52
3.Jiangsu Building	63
a) Key Points of Early Design	63
b) First Round Scheme of Invitation for Bid (January 1997)	63
c) Second Round Scheme of Invitation for Bid (Breakthrough of Height Limit of 100 m)	65
d) Executive Plan	69
4.Jiangsheng Building (temporary name)	73
a) Key Points and Study of Earlier Stage	73
b) Scheme of Invitation for Bid	75
c) Executive Plan	89
5.Subway Building	95
a) Urban Design Study of Earlier Stage	95
b) Scheme of Invitation for Bid	97
c) Executive Plan	113
6.Shenzhen International Chamber of Commerce Center	116
a) Earlier Stage Study	116

b) Scheme of Invitation for Bid	117
c) Executive Plan	133
7. Anlian Building	134
a) Earlier Stage Study	134
b) Design Invitation for Bid	135
c) Executive Plan	154
8. New World Center (temporary name)	156
a) Key Points and Requirements of Design	156
b) Requirements of architectural designs	156
c) Design Invitation for Bid	157
d) Modification of Plan	179
e) Comparison of Emulation	179
9. Customs Building	180
a) Key Points of Design of Earlier Stage	180
b) First Round Scheme of Invitation for Bid	180
c) Adjustment of Design Key Points and Land	181
d) Second Round Design Invitation for Bid	182
e) Executive Plan	195
Postscript	197
Editor's Postscript of the Series	198
An Outline of the Series	200

一 社区购物公园

1. 背景介绍

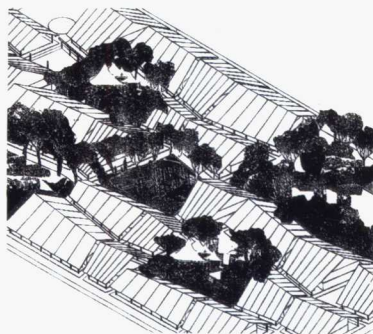
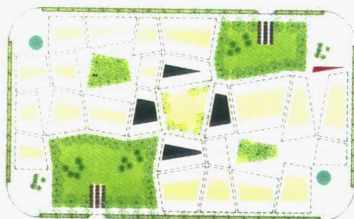
社区购物公园是在1996年深圳市中心区城市设计国际咨询所确定的优选方案中提出, 对称分布在中心区两侧, 作为中心区南片区商务中心与居住区之间的缓冲及城市空间的过渡(详见本套丛书第1册《深圳市中心区核心地段城市设计国际咨询》)。

深圳市规划国土局为此在1996年12月邀请国内规划、园林专家召开“深圳市中心区开发建设咨询会”, 对中心区城市设计国际咨询优选方案提出的包括社区购物公园在内的若干重要公共设施的开发建设进行广泛的咨询, 以达到集思广益的目的。专家研讨认为社区购物公园的性质应是: 有风景、有商业、有人情味和生活气息的集购物与休闲于一体的公园, 可以参考上海豫园这样的商业和园林有机结合的例子。社区购物公园应是通俗的以民间活动为主的, 但实施和管理必须是政府行为, 才能保证长期良好的经营管理效果。

为了给市中心区“社区购物公园”提出一个合理而可行的方案设想, 市中心区开发建设办公室还于1997年2月19日召开了“深圳市中心区社区购物公园研讨会”, 邀请在深圳的有关专家郭秉豪、梁鸿文、乐民成、吴肇钊、区启高等和市局规划处、城市设计处、法规执行处对社区购物公园的性质、内容、形式及实施方法做了进一步的研究探讨。专家认为社区购物公园的性质“应强调休闲性、平民性, 成为集购物与休闲于一体的公园”, “在旅游方面应发挥积极作用, 要服务于全市市民及外地游客。适合家庭型的节假日活动; 让游客了解深圳的地方、文化、民族风情”。社区购物公园的内容“不宜搞大商场、不宜搞仓储式购物, 商品以土、特、精、小、旅游商品、花鸟虫鱼、文化艺术商品为主, 出售有深圳特色的商品。可设置全天候的游泳池、健身房、健身、娱乐、文化相结合。并布置儿童游戏场所, 设置小吃、饮食、咖啡店、太阳伞等, 成为可游玩、可观赏、可购物的公共场所”。社区购物公园的形式“不要太传统, 要适应现代人的生活, 建筑搞一两层即可, 建筑物体量宜小, 最好以水体绿地为中心, 辅以连廊连接各部分, 做到园中有店, 店中有园”。社区购物公园的骨架可相对稳定, 但可留出较大面积作机动场地, 随着需要

做灵活的处理, 给购物公园带来生机、带来活力。”

在以上专家意见的基础上, 中心办拟定了位于中心区东侧2、9号地块的社区购物公园规划设计招标书, 邀请国内外设计机构进行国际招标。



2. 设计方案国际招标

社区购物公园规划设计招标书

1.1 概述

1.1.1 深圳市中心区1996年举行的城市设计国际咨询中, 美国李名仪/廷丘勒建筑师事务所方案被国际咨询评委会评为优选方案, 并得到了市政府的确认。优选方案提出规划两个社区购物公园, 作为中心区南片区商务中心与居住区之间的缓冲及城市空间的过渡(详见本套丛书优选方案中对社区购物公园设计的说明)。

1.1.2 为积极配合市政府加快开发建设市中心区的战略步伐, 美化中心区环境, 吸引市民和游客, 带旺中心区的气氛, 经深圳市政府批准, 深圳市规划国土局现将中心区西侧社区购物公园的规划设计进行邀请招标。

1.2 设计依据

1.2.1 深圳市中心区城市设计国际咨询优选方案。

1.2.2 国家及深圳有关规划设计规范。

1.3 规划设计要点

1.3.1 位置:

社区购物公园位于中心区2号、9号两

个地块(2号地块现有建筑有待拆迁。中心区规划根据现状对社区购物公园的用地范围进行了调整, 与优选方案选择的地点略有不同。

1.3.2 规划用地指标

用地面积 58200m²

容积率 < 1.0

建筑高度 ≤ 10m

建筑覆盖率 < 65%

建筑退红线: 福华路两侧建筑不须后退, 其他道路侧边的建筑均须后退红线6m。

1.3.3 性质及内容

社区购物公园拟建成尺度亲切、环境优美公共活动场所, 将包括商业步行街、社区邻里活动、文化娱乐健身等丰富内容, 既成为市民节假日的理想去处, 同时也成为游客了解地方风俗文化、采购深圳特色商品的旅游观光点。

1.3.4 交通

a、公园支路(可供机动车进出)的出入口, 宜设置在9号路或民田路, 不得设于福华路。

b、地下公共停车库设于公园地面以下一层。

c、适当考虑自行车停放。

d、9号地块预留1500m²用地的公交首末站。

e、规划的地铁1号线在福华路—民田路口设置站点, 因此需在9号地块的西南角和2号地块的西北角各设一地铁出入口。

1.3.5 市政

社区购物公园四周道路除南边的福兴路(后更名为: 福华三路)外, 其余道路均已建成。用地所需的给水、雨水、污水、电源、通讯等市政管线可就近接自市政道路下相应管线。

1.4 设计要求

1.4.1 购物公园的商业宜强调平民性、文化性、休闲性, 做到园中有店, 店中有园。商品以土、特、精、小、文化艺术品、旅游用品为主, 并设置小吃、餐饮、咖啡、茶室等(但不得经营会产生油烟的餐饮项目), 形成一条舒适高雅的商业步行街。

1.4.2 为社会文化艺术团体提供聚会娱乐空间, 为大众提供休息、交谈、阅读、观赏、纳凉的花园; 为老人、儿童提供适宜的游乐活动项目; 为成人提供项目多样的健身运动设施。

1.4.3 设计者根据深圳市社会经济发展和人们现代生活的需求提出社区购物公

园其他拟建项目设施。

1.4.4 社区购物公园的开发应具有一定策略性,要结合用地的现状情况进行分期建设;规划设计和建筑布局也应有一定的灵活可变性,使社区购物公园能根据周围地区开发和环境变化,以及未来社会经济文化的发展变化,不断做出适应性的调整,从而保持其吸引力和生命力。

1.4.5 社区购物公园2号与9号地之间应有方便的步行联系通道,其中地铁出入口可考虑作为联系通道之一。

1.5 城市设计指引

1.5.1 社区购物公园被周围高层建筑所围绕,其建筑的尺度、体量和造型应亲切宜人,以低层的、具有亚热带地区特征的建筑、构筑物组织群体空间。在购物公园的中央及边缘地带适当设置与自然元素(植物、山石、水体等)相融合的开敞空间,点缀个性鲜明的园林小品,增强吸引力、趣味性和可识别性。

1.5.2 建筑色彩和风格应考虑与绿化的协调,质朴亲切,局部可以点缀一些活泼突出的色彩和形体。建筑材料在视觉和触觉上都应使人感到亲切舒适。

1.5.3 必须注重建筑第五立面的设计,建议以坡屋顶为主要形式,并加强立体绿化。

1.5.4 应妥善解决采用集中空调时的冷却塔和地下车库排烟口的处理问题,尽量减轻噪声和废气对环境的影响。同时妥善安排附属设施(如公厕、垃圾转运站、变电房等)的位置。

1.5.5 社区购物公园应形成良好的边缘界面,同时要有一些富有特色的节点或地标设计,使其在繁忙热闹的都市里形象鲜明,具有吸引力。

1.5.6 应统一进行灯光夜景设计和广告设计,建筑的顶部不得设广告牌和标识牌。夜景灯光设计应避免造成喧闹、集聚性强的商业气氛,而应追求舒适、惬意、浪漫的夜生活情趣。

1.5.7 室外地坪标高可根据四周市政道路标高和现场情况,作适当的起伏变化以增加空间的变化,提高趣味性。

1.5.8 绿化树种应有地方特色,有较强的遮阴作用。

1.5.9 组织好不规则的、有一定起伏变化的、尺度宜人、感觉丰富的步行系统,做好无障碍设计。

1.6 成果要求

1.6.1 规划设计说明

方案设计构思(包括城市设计、建筑设计、交通设计、环境设计、园林小品等内容)

社区购物公园拟建项目设施一览表
造价估算

1.6.2 规划设计图纸一套(展示用)

总平面图(彩色),比例1:500

交通组织分析示意图

重要景观示意或表现图

主要建筑及小品的设计方案(平、立、剖)

开敞空间设计方案(平、立、剖)

灯光夜景设计方案

其他表现图纸及方式不限

1.6.3 模型一个,比例1:500

1.6.4 以上成果及照片全部装订成册,一式十二份

1.6.5 提供所有设计成果的电脑磁盘一套

1.6.6 介绍方案构思的录音磁带(时间不超过15分钟)

1.7 邀请投标单位

清华大学建筑设计研究院深圳分院

华艺设计顾问有限公司(与澳大利亚设计公司合作)

加拿大B+H国际建筑师事务所

日本东京大学大野研究室

欢迎其他设计单位参加投标,其设计成果在评标时间等对待。请准备投标的设计单位于发标会之时起7日内书面通知规划国土局。

1.8 发标时间

定于1997年3月25日15时在深圳市规划国土局召开发标会,会后组织踏勘现场。

1.9 收标时间

投标单位于1997年5月16日16时前将成果资料送交深圳市规划国土局市中心区开发建设办公室。

1.10 评标结果

评标结果将于评标会结束后十天内书面通知投标单位。

1.11 费用支付

1.11.1 被邀请的单位在按时保质保量提交设计成果后,在评标会结束后二十天内将获得设计工本费10万元人民币,对于

被邀请单位以外的参加投标单位如未中标,或虽被邀请但其方案设计深度未达到规定要求的设计单位,招标单位不支付任何费用。

1.11.2 中标单位除获得10万元人民币工本费外,在将中标方案补充完善并通过主管部门的审查确认后,另获得10万元人民币奖金,并取得社区购物公园的设计权。

1.12 其他

1.12.1 不符合本招标书成果要求的投标资料作废标处理,所有投标资料不退回投标单位。

1.12.2 所有成果只标明题目和日期,禁止标注设计单位或个人。

国际招标方案:

2.1 1号方案:日本东京大学大野研究室

· 将9号、2号两个地块统一构成的整体性城市设计:

(1)建筑及设施相对集中设置,形成功能序列,一方面便于分期分阶段建设,另一方面则可节省配套基础设施投资。

(2)具有整体性建筑形态,由此形成购物公园的标志性景观,便于人们识别和记忆。

(3)连接9号、2号两地块构成整体性建筑连续空间,便于出租和管理。

· 带形森林+庭园+绿色广场+绿色中庭+立体绿化的新园林及景观设计。

· 以三个分区协调构成公园总体格局:

(1)9号、2号地沿9号路的“带形森林”;

(2)9号、2号地的中部“绿色庭园”;

(3)9号、2号地沿民田路的购物等“复合功能街区”(或简称“桥街”)。

· “带形森林”

植常青乔木和中国南方优良树种,逐步形成购物公园的“社区森林景观”和绿色屏障。

· “绿色庭园”

“带形森林”的草坪延伸地带。

“绿色庭园”为人们提供约会、聚会、休闲、散步、太极拳及老年体操、游戏的公共空间及场所。

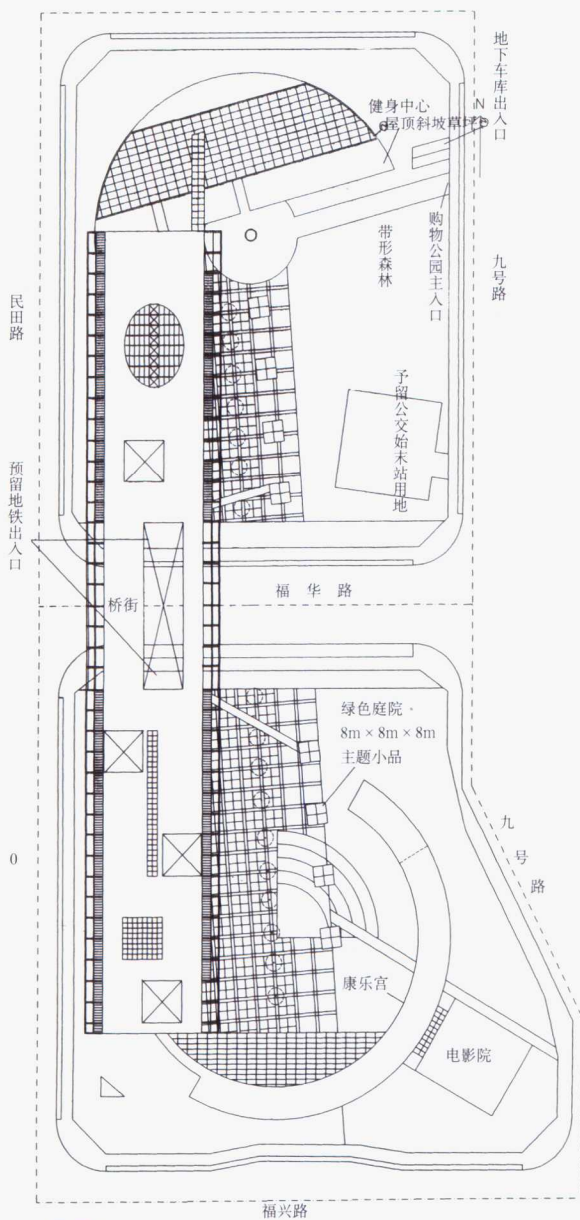
“绿色庭园”的草坪与树木及小品结合构成9号、2号地中部整体的公园标志性景观。

“绿色庭园”的草坪以 $8\text{m} \times 8\text{m}$ 的绿色网格划分,将步行道(区)及活动场所与草坪交融。

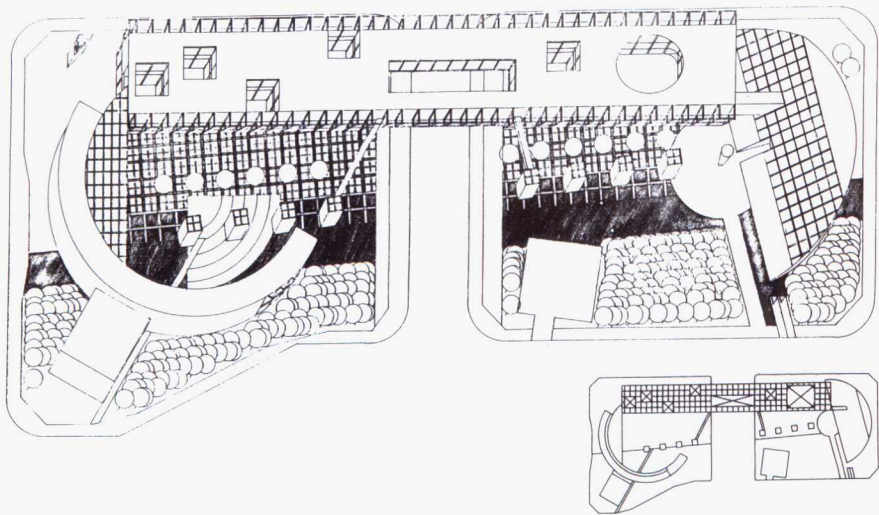
“绿色庭园”设置八座 $8\text{m} \times 8\text{m} \times 8\text{m}$ 的正方体小品,形成9号、2号地中部的连续序列景观标志。

八座正方体小品用于各种小型专题展览和社区购物信息服务。

与购物街平行的“绿色庭园”区,其草坪及绿色植物与购物街的中庭及两侧立体绿化相互渗透。



总平面图



总体俯视图

·世界卫生组织对亚洲17个城市30岁以上成人健康状况调查结果的报告表明：对于健康有益及具有广泛普及兴趣的健身活动是：游泳、保龄球和健身器材辅助锻炼。“复合功能街区”北端的健身中心为生土生态建筑，屋顶与地相连；内部大空间设游泳池、保龄球场和健身器材辅助锻炼场。第二层设通廊与“桥街”相连。

·香港政府1995年白皮书发表关于新城开发的一项经验表明：新城商业公园区最受青少年喜爱的活动项目及场所之一是旱冰场。

在“桥街”北端与健身中心相连处设一全天候旱冰场，其欢腾场面成为购物公园主入口的对景，更增添园区景象的青春活力。

·“桥街”是购物公园的主体建筑，以 $16\text{m} \times 16\text{m}$ 的主题内庭渗透，街廊穿行于店铺及内庭前后上下之间，形成“园+桥+街+庭+廊(包括底层骑楼)”的空间意境：“桥上有街·街上有桥”、“街中有庭·庭中有街”、“园中有庭·庭中有园”。

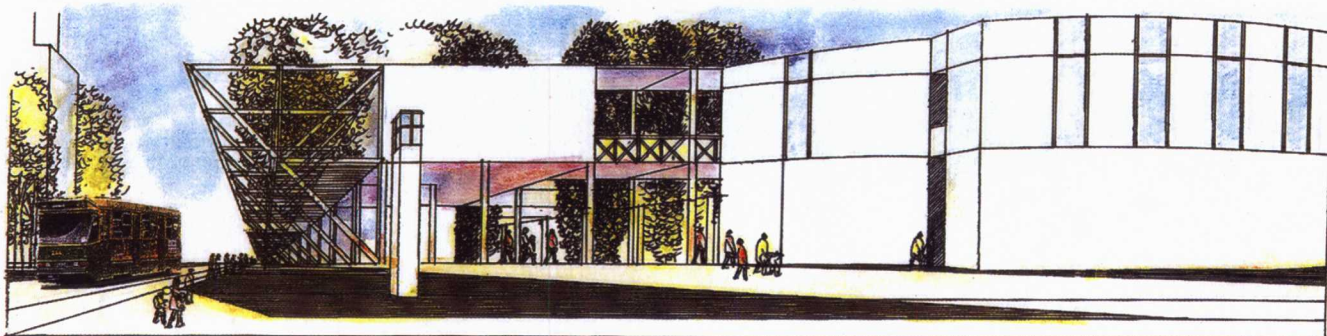
·“桥街”两侧的立体绿化构架，与二楼同一平面伸出3m透空平台植树种花，形

西立面



1. 出入口
2. 健身房
3. 保龄球
4. 游泳池
5. 男子更衣室
6. 女子更衣室
7. 男子厕所
8. 女子厕所
9. 售票处
10. 管理办公
11. 仓库
12. 休息椅区
13. 桑拿浴
14. 按摩室
15. 休息
16. 咖啡·吧
17. 地下停车场
18. 通道
19. 机械·设备
20. 阳台
21. 溜冰场(汉冰场)
22. 桥街·店铺
23. 地铁站
24. 城市干道(福华路)
25. 桥街内庭
26. 四季食街
27. 康乐城设施
28. 自行车库
29. 电影院
30. 台阶
31. 放映室
32. 大厅
33. 广场
34. 屋顶斜坡草坪
35. 预留公交始末站用地
36. $8\text{m} \times 8\text{m} \times 8\text{m}$ 主题小品
37. 桥街之立交桥·连廊
38. 游泳池·健身房上空

首层平面

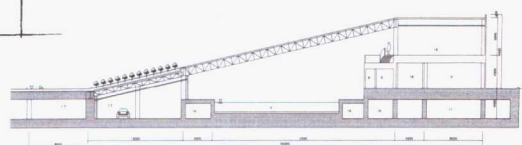


景观透视1

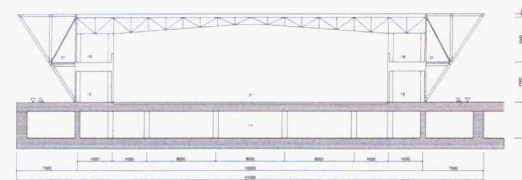


二层平面

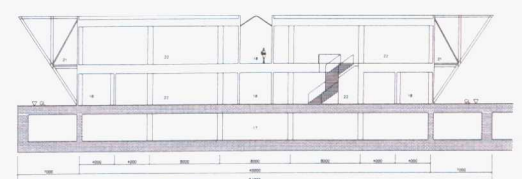
1. 出入口
2. 健身房
3. 保龄球
4. 游泳池
5. 男子更衣室
6. 女子更衣室
7. 男子厕所
8. 女子厕所
9. 售票处
10. 管理办公
11. 仓库
12. 休息椅区
13. 桑拿浴
14. 按摩室
15. 休息
16. 咖啡·吧
17. 地下停车库
18. 通道
19. 机械·设备
20. 阳台
21. 溜冰场(汉冰场)
22. 桥街·店铺
23. 地铁站
24. 城市干道(福华路)
25. 桥街内庭
26. 四季食街
27. 康乐城设施
28. 自行车库
29. 电影院
30. 台阶
31. 放映室
32. 大厅
33. 广场
34. 屋顶斜坡草坪
35. 预留公交始末站用地
36. $8\text{m} \times 8\text{m} \times 8\text{m}$ 主题小品
37. 桥街之立交桥·连廊
38. 游泳池·健身房上空



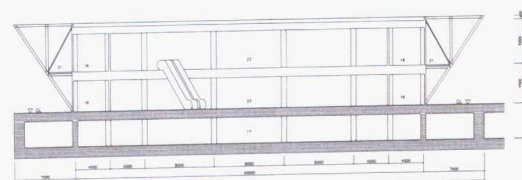
剖面 A-A



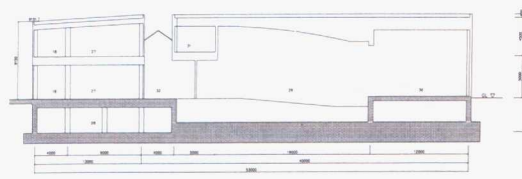
剖面 B-B



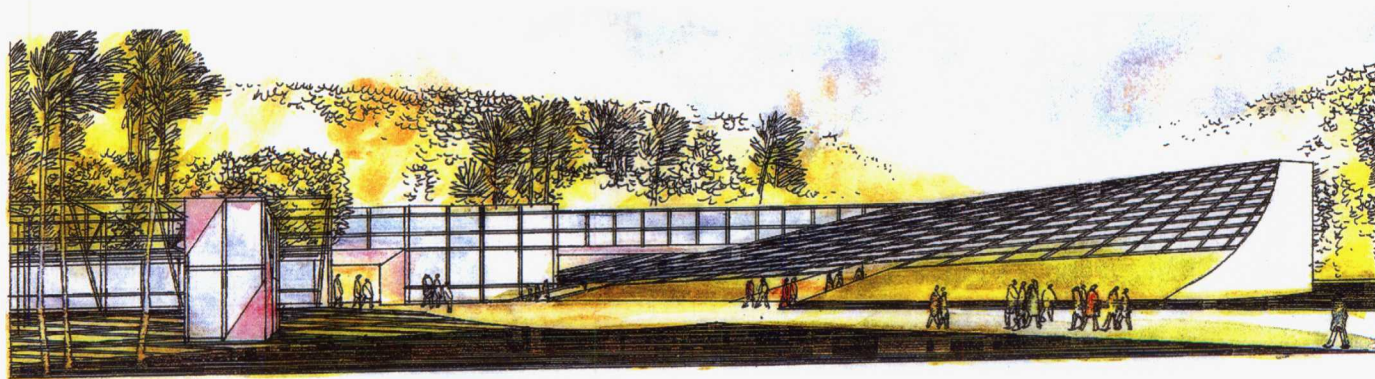
剖面 E-E



剖面 C-C



剖面 H-H



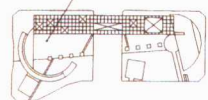
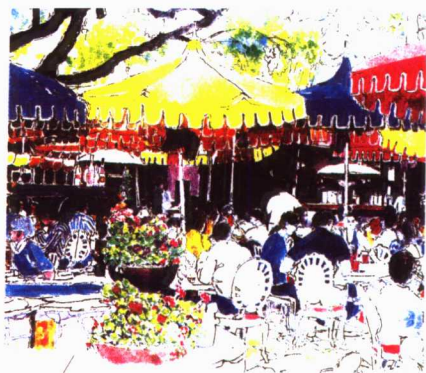
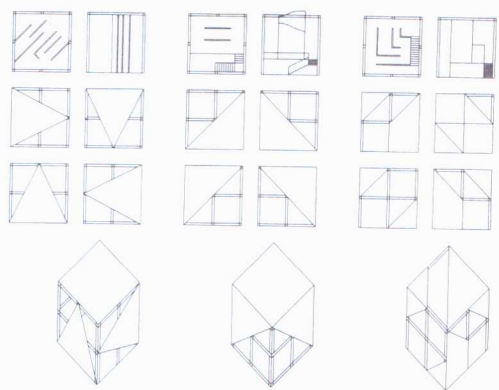
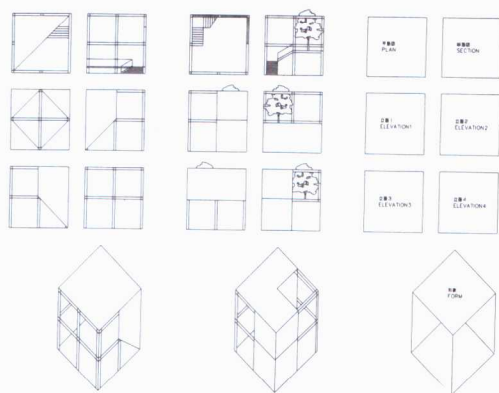
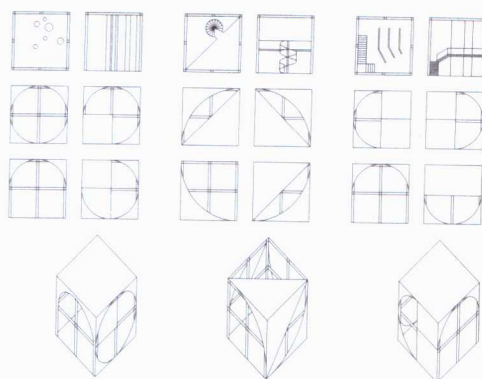
景观透视 2

成多层次绿化景观。

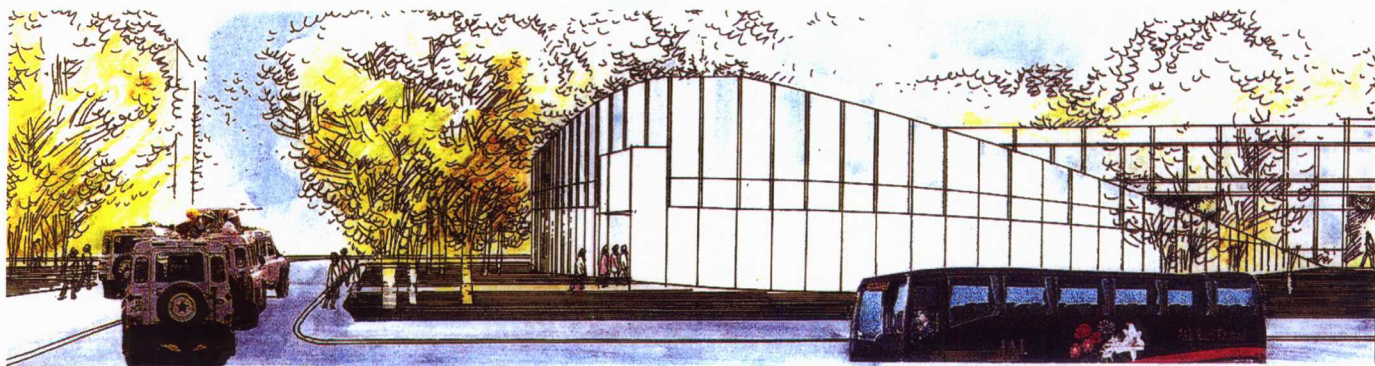
·“康乐城”的四季食街在一舟形透明大空间内，设快餐、小吃、餐饮、酒吧、茶室等。

·在这一片方格网的街区中，以圆形+方形构成“复合功能街区”的基本建筑形态，将会给人们带来柔和协调的美感，也将会丰富社区的景观。

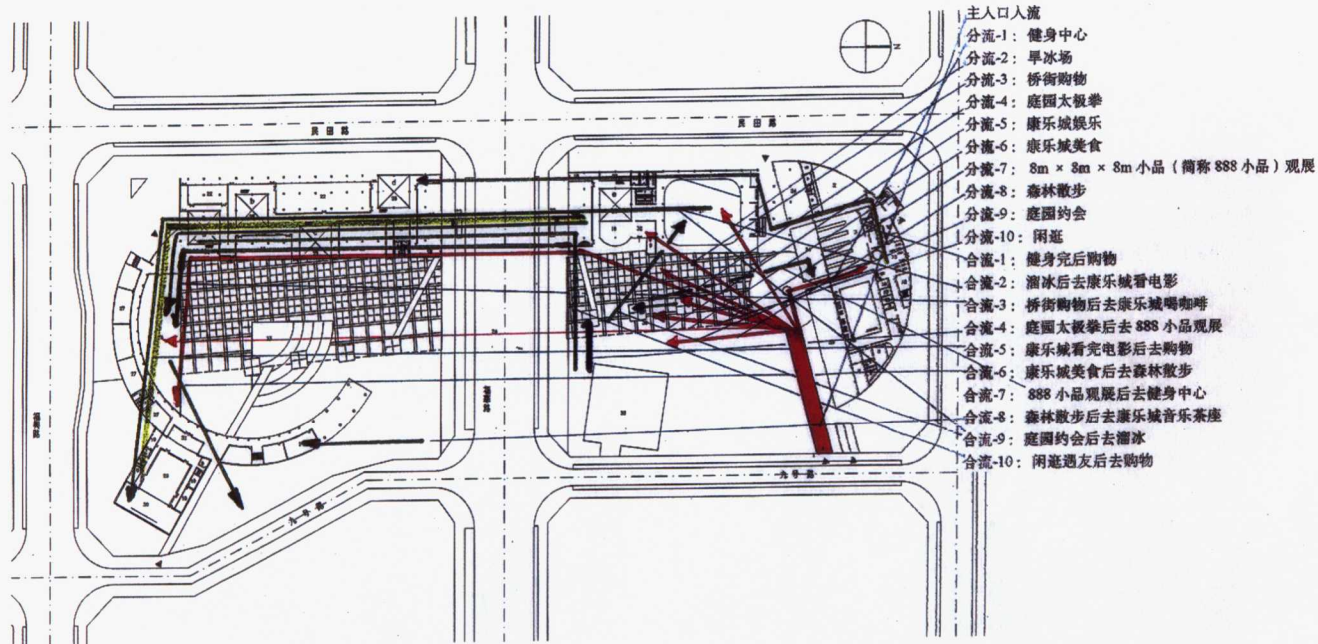
绿色庭园的八座 $8\text{m} \times 8\text{m} \times 8\text{m}$ 的正方体小品外部色彩为赤、橙、黄、绿、青、蓝、紫、白。主要功能为举办各种展览、展销及社区信息服务，钢结构，外挂彩色金属板。



绿色庭院的室外餐饮、茶座



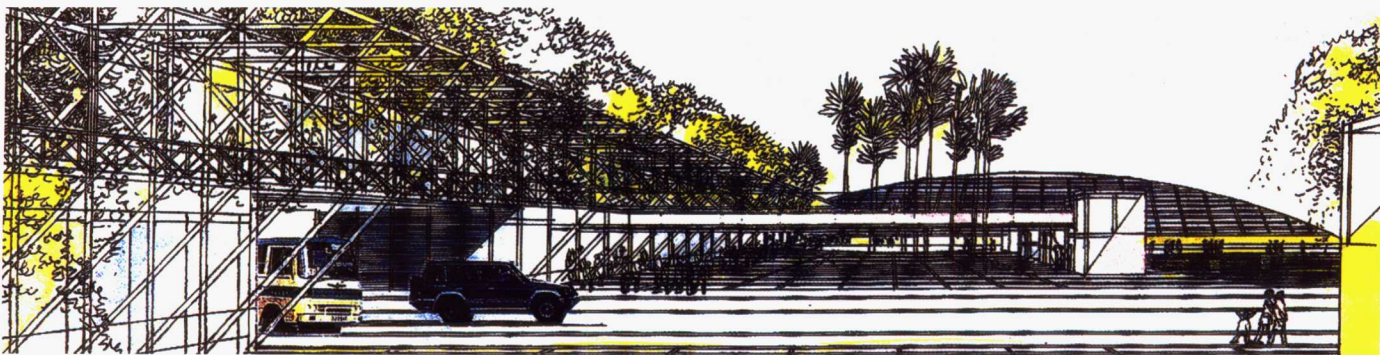
景观透视 3



购物公园动线分析



景观透视 4



景观透视 5