

《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

8

深圳市中心区 住宅设计招标方案集

A Collection of Residential Designs 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

深圳市中心区住宅设计招标方案集 / 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 7-112-04953-9

I. 深... II. 深... III. 住宅-建筑设计-设计方案-深圳市 IV. TU241.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 004977 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

深圳市中心区住宅设计招标方案集

A Collection of Residential Designs 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: 13 1/2 字数: 405 千字

2003 年 10 月第一版 2003 年 10 月第一次印刷

定价: 128.00 元

ISBN 7-112-04953-9

TU · 4415(10456)

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 住 宅 设 计 招 标 方 案 集

A Collection of Residential Designs 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 李 明 戴松涛

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 Stokes)

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: Huang Weiwen Li Ming Dai Songtao

《深圳市中心区住宅设计招标方案集》收集了1996~2002年中心区范围内的住宅方案，有13个项目及一个旧村改造研究，分布在中心区四周，居住人口总计约7万人。这些居住区无论对中心区的人气活力，还是对中心区的形态面貌都起着非常重要的作用。由于市场的原因，中心区住宅投资建设相对踊跃和早熟，中心区成为房地产市场销售的重要概念，这对中心区的规划管理带来了压力和挑战。这些位于中心区的住宅，是否充分发挥了中心区的土地价值，体现了城市中心地区住宅所应有的特点，并与中心区城市设计有良好的关系呢？此分册对这些问题，提供了研究素材。

"A Collection of Residential Designs in Shenzhen Central District"

This collection assembles residential designs scattered around the Central District--including 13 new projects and a housing development renovation. In total, they accommodate approximately 70,000 residents. The residential areas play an important role in forming the dynamics and prosperity of the Central District, while the Central District urban plan has been instrumental in generating residential real estate sales. So far the market for residential real estate has been stronger than the market for office space. This creates a challenge for the planning and management of the Central District: How to have housing developments that are unique, economically feasible and enjoyable to live in yet also are street friendly and compatible with the general urban plan rather than inward facing?



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

目 录

一、辛城花园	7
二、深业花园	13
三、中海华庭	17
四、黄埔雅苑	31
五、彩福大厦	58
六、天健世纪花园	65
七、城建花园	87
八、恒运豪庭	122
九、港丽豪园	133
十、嘉麟苑	145
十一、雅颂居	149
十二、港丽豪园二期	156
十三、如诗美地	160
十四、星河国际花城一期	169
后记	207
丛书编辑后记	208
丛书简介	210

CONTENTS

1. Xin Cheng Garden	7
2. Shenyue Garden	13
3. Zhonghai Noble	17
4. Huangpu Garden	31
5. CourtyardCaifu Building	58
6. Tianjian Century Garden	65
7. Chengjian Garden	87
8. Luck Courtyard	122
9. Cozy Harbor Courtyard	133
10. Jialin Garden	145
11. Ya song Building	149
12. Cozy Harbor Courtyard(second phase)	156
13. Poetical Land	160
14. Galaxy International Garden(First Phase)	169
Postscript	207
Editor's Postscript of the Series	208
An Outline of the Series	210

一、辛城花园

(一) 设计要点

用地单位：深圳市岗厦实业股份有限公司

用地位置：市中心区 20 号地块

用地项目名称：岗厦实业公司拆迁用地

用地性质：商住

总用地面积：20 155.06m²，其中：建设用地面积 20 155.06m²

建设用地项目规划设计满足下列要求

1. 建筑容积率 ≤ 2.80
2. 建筑覆盖率 35%
3. 建筑间距符合日照间距及规范
4. 建筑高度或层数 ≤ 80m
5. 建筑面积 56 360m²，其中：住宅 51 360m²，商铺(不允许做餐饮业) 45 00m²，居委会 100m²，村民活动室

200m²，公厕垃圾站 200m²。

6. 建筑退红线四周一律不小于 6m。
7. 车辆出入口 由用地东西开辅路连接福兴路。
8. 人行出入口由小区路引入。
9. 机动车泊位数 300 辆 (自用 0.5 辆 / 户 公用 0.3 辆 / 户)。
- 自行车泊位数 60 辆。

(二) 中国电子工程设计院深圳分院方案

设计说明

1. 概况

深圳市岗厦中心花园为一高级商住小区，位于福田中心区 20 号地块，属拆迁用地，北临福华三路，西侧及南侧分别为 12 号及 13 号路，东侧为变电站用地，目前相邻各地块均未开发，但彩田路东侧及滨河路西侧均已形成高密度商住及办公区，交通便利，市政配套设施完备，地理位置极为优越。

2. 总体布局与构思

2.1 设计构思

根据规划设计要点指引，总体设计采用围合式布置，闹中取静，自成体系，商业服务设施于底层布置成外向型，设于人流、交通道路出入口附近，住宅设计为五种类型，A、B 为 12 及 9 层，C、D、E 为 8 层，均呈南北向布置。住宅建筑是小区中最主要的组成部分，随着生活模式的转变和住宅商品化进程的推进，未来住宅建筑将与外部世界具有更大的互渗性，室外居住环境是室内空间的延伸与扩展，因此在圆满解决住宅内部功能及室内环境的前提下，本设计力图塑造宜人景观为居民提供舒适、方便、安全、优美的外部生活环境，使小区有机地融汇在城市中心区的大环境中。

2.2 小区交通组织

本小区规划为围合式空间体系，便于管理，又给住户提供了一个宽敞、舒适而

又免受外部干扰的共享空间，为此合理组织小区内交通网络，是保证安全环境的重要因素，本小区人流主要从福华三路和十三号路进入，住宅入口布置于围合空间内部。机动车出入口布置于东侧辅道南北两端，为提高共享空间的活动质量，并解决住户日益增长的停车位需求的矛盾，设计了地下停车库，车库出入口布置于机动车出入口附近，减少与小区内人行活动的交叉干扰，基本做到人、车分流，另于庭园周围布置了环形车道，以便紧急情况时，消防车、救护车等方便进入住宅入口，为方便来访者临时使用，于一层架空部位设置了 19 个停车位，交通组织基本做到顺而不穿，通而不畅，达到安全安静的目的。

2.3 共享空间设计

运用点式、板式、高层、多层等住宅类型，组合好体形对比，创造活泼的透视景观和空间环境，环形于小区内的车道，分割成既相对独立而又互相呼应的多层次的小区绿化空间，E 型板式住宅底层均架空，作为老人和儿童的公共活动场地与周围的中心花园及水池共同形成宽敞、舒适的综合活动空间，给小区增加了亲切感和生活气息。位于小区南北的人流入口分别予以园林化的处理，赋予小区鲜明的形象，亦是福华三路 30m 绿化带与小区绿化空间的过渡空间，使城市绿化与小区绿化空间相互交融，商业裙楼屋顶设计为屋顶花园，增加了绿化空间的层次感，与住宅坡屋顶共

同形成了小区丰富多彩的第五立面。

对重点水平界面的设计都进行了绿化和铺砌，裸露较少，同时设计具有不同色彩、图案和质感的地面，作为城市的第六立面，也烘托了小区建筑。

2.4 夜景灯光设计

小区内车道两侧布置古典式路灯，中心花园等绿化场地内小径附近布置低位草地灯，喷水池内设计水底灯，增加喷水的动感。

小区北面四栋 A 型 12 层塔式住宅为小区制高点，对其顶部八角形尖塔设计局部泛光照明，使小区于夜景中树立鲜明的形象，与中心区夜景相协调，商场入口处根据需要可作局部泛光照明，以增强商业气氛。

3. 造型设计

采用基座、墙身、顶部三段式外观设计，通过塔楼的高低错落创造出层次丰富而又典雅大方的居住氛围，运用坡顶的设计来丰富天际轮廓线，建筑色彩以淡雅、明快为基调，使建筑融化于绿化环境，创造出景色多彩的视觉效果，并充分洋溢现代气息。

4. 住宅单体设计

设计宗旨是给住户营造一个理想、舒适的室内空间，创造安居乐业的气氛，单体设计的特点如下：

4.1 每栋住宅均正南北向布置，户户朝向良好。

4.2 厅房方正，利于使用，家具布置方

便。

4.3 每户之间均具有良好的私密性, 户型之间视线干扰极少。

4.4 户内功能分区明确, 家庭生活方便。

4.5 平面布置紧凑、公共交通面积较少。

4.6 管线布置集中、三表出户。

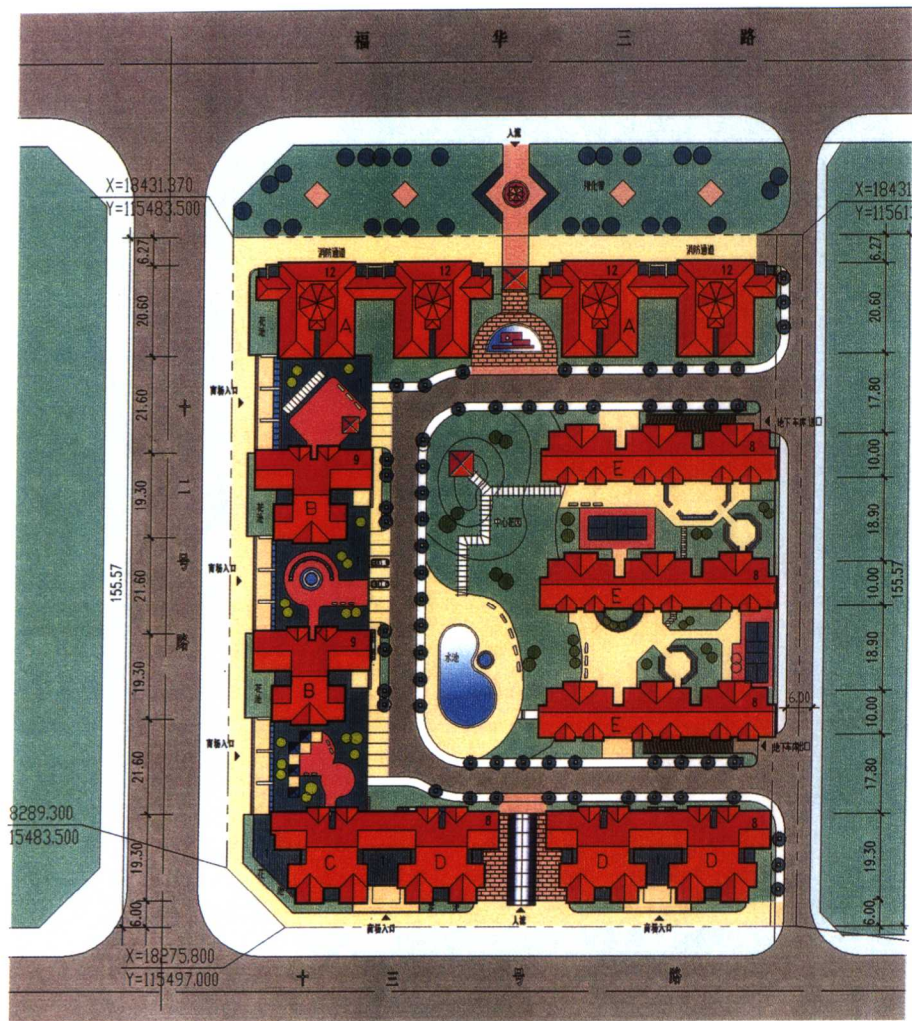
总建筑面积: 65 258m²

容积率: 2.5

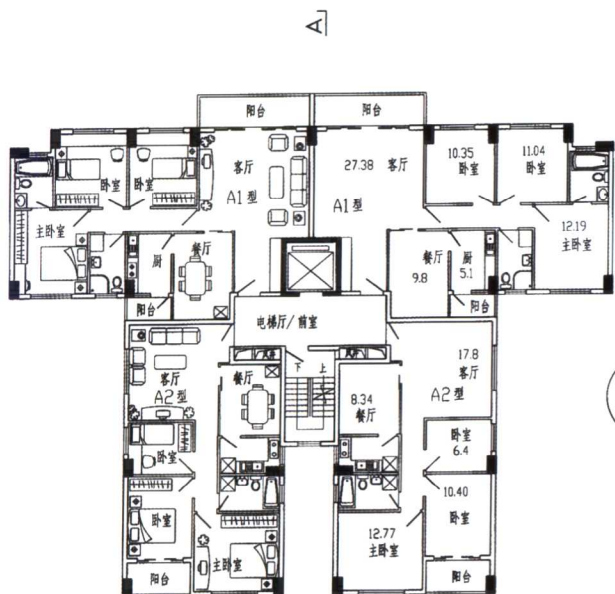
停车位: 290 辆

设计单位: 中国电子工程设计院

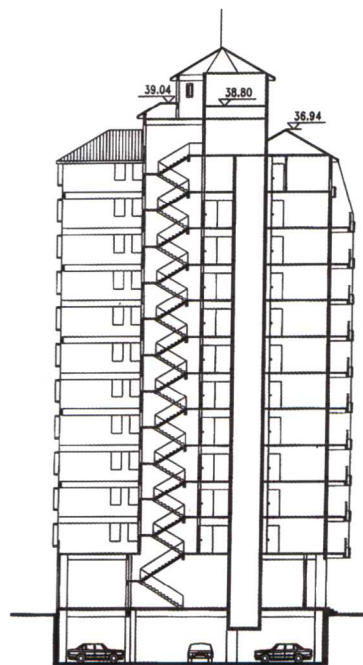
设计时间: 1997 年 4 月



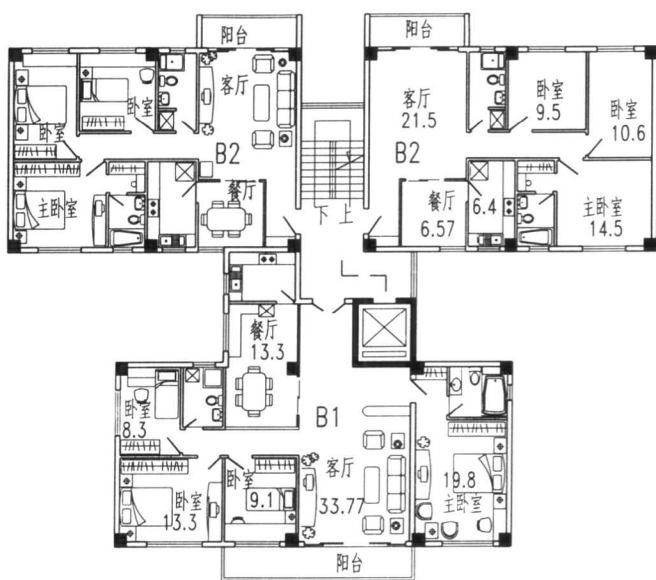
总平面图



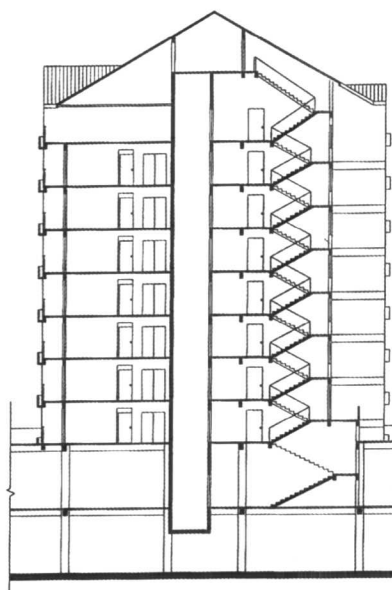
A 型住宅标准层平面



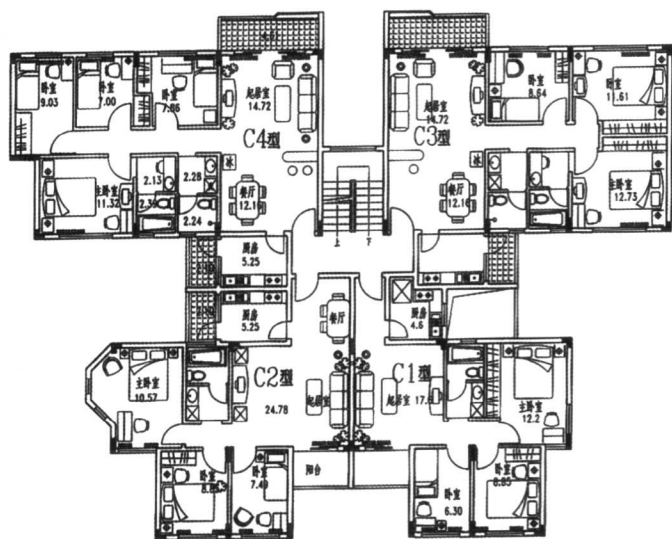
A 型住宅 A-A 剖面



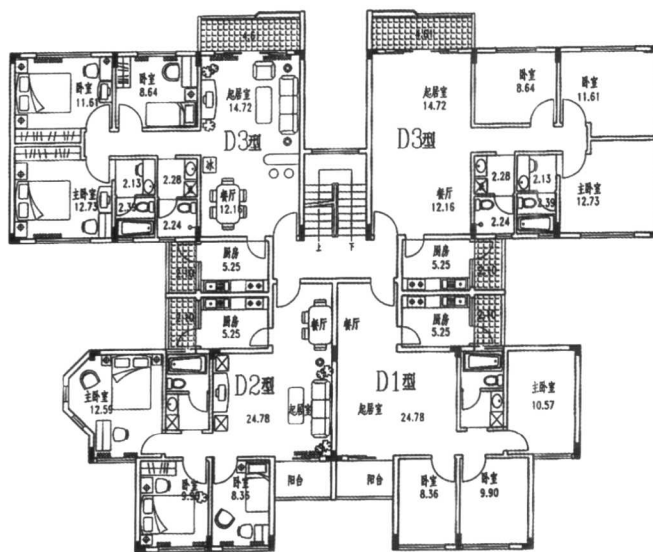
B型住宅标准层平面



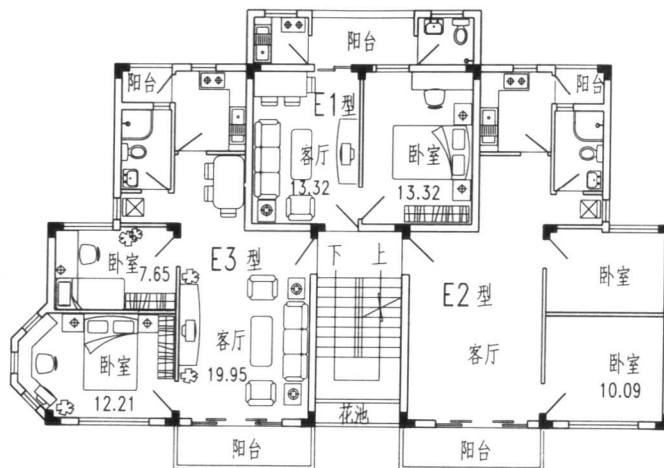
B型住宅B-B剖面



C型住宅标准层平面



D型住宅标准层平面



E型住宅标准层平面

(三)岗厦中心花园 (实施方案)

中国电子工程设计院深圳分院

项目名称: 岗厦中心花园实施方案

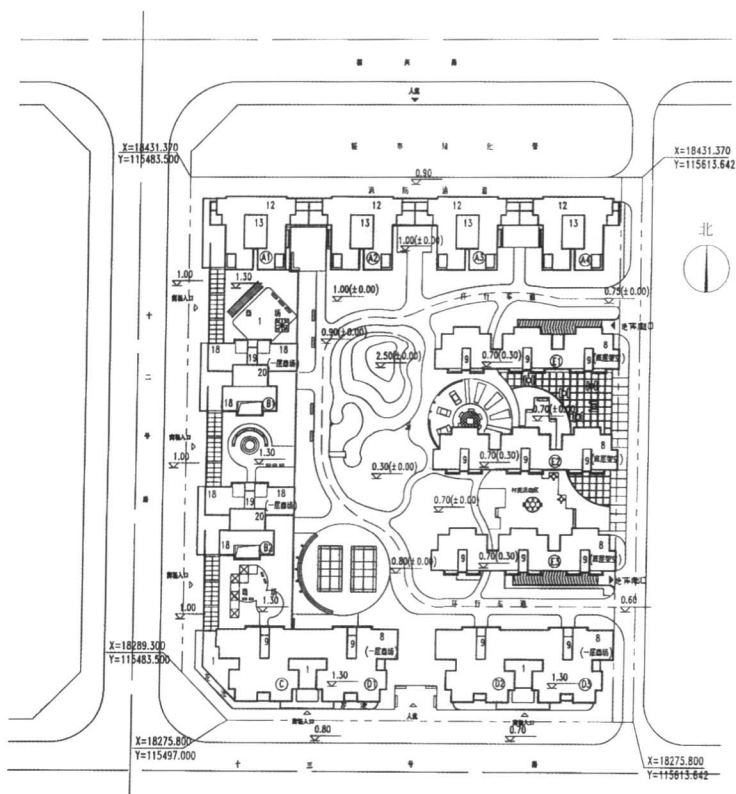
用地面积: 20155.06m²

总建筑面积: 71782.38m²

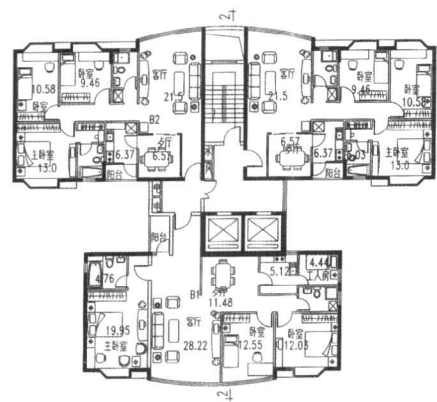
容积率: 2.80

停车位: 292

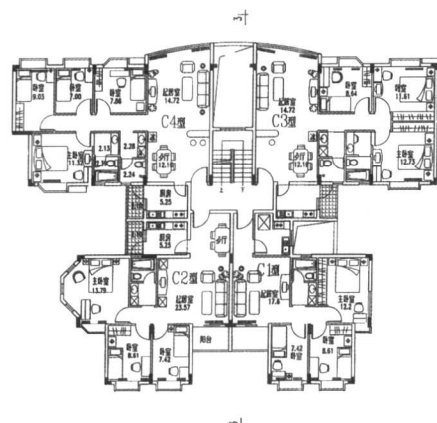
设计时间: 1997年10月



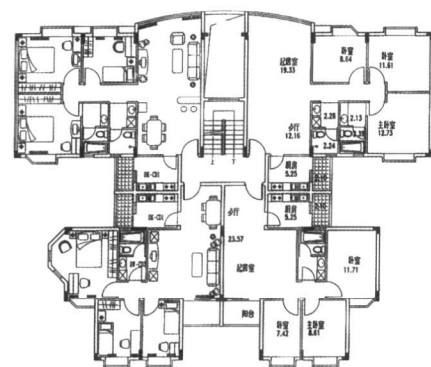
总平面图



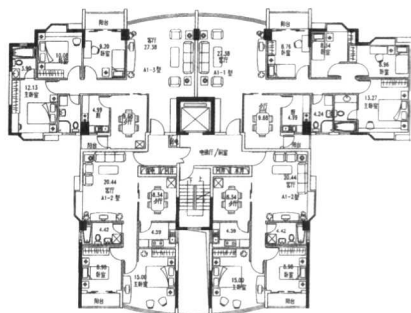
B型住宅标准层平面图



C型住宅标准层平面图



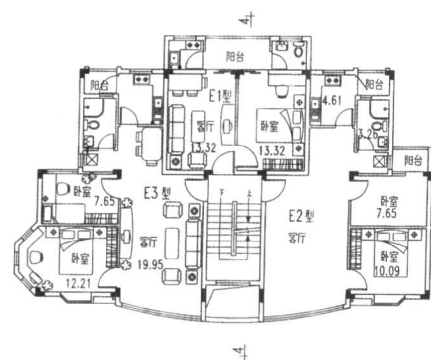
D型住宅标准层平面图



A1型住宅标准层平面图



A2型住宅标准层平面图



E型住宅标准层平面图

(四) 岗厦中心花园环境设计

环境设计总说明

1. 设计思想

岗厦中心花园位于福田中心区重要位置, 将成为深圳市城市景观的重要组成部分。因此在设计中要在满足社区居民生活基本需要的基础上更好地把小区佳景引入城市景观体系, 力求创造一种清新、优美、舒适的城市居住环境。

2. 设计风格

以中国传统的自然式造园手法为主, 结合具有现代风格的雕塑、小品, 为生活于喧闹都市中的人们营造更接近大自然的温馨家园。

3. 设计内容

本设计注重环境的功能性, 划分了休闲娱乐区、老年人棋奕活动区、花园中心广场、儿童游憩区、多功能运动健身区。充分满足各年龄段居民的生活需要。道路系统的曲线自然流畅, 交通便捷。为增加绿化面积, 把架空层与室外绿地统一考虑, 室内外空间相互渗透, 浑然一体。

景观布局的特点在于一条南北向的空间虚轴线上, 与建筑规划布局相呼应。这条轴线贯彻始终, 使景观内容充实, 层次丰富。并自然融入城市景观体系。

3.1 北侧结合城市绿化带, 作缀花草坪式处理。主要是向城市开放, 提供开敞的休闲草坪。适当配置座椅花池等设施, 方便行人。内侧(临建筑)配植风景片林, 注重其树冠天际线的高低有致的变化和疏密、色彩的艺术搭配, 功能上可以隔噪降尘。消防通道设计为嵌草铺地。

3.2 由北侧多层住宅围合的小型内庭院, 四周点缀趣味性雕塑小品和文化壁廊, 花木飘香, 清朴素雅, 是供人小憩的内聚空间。

3.3 花园中心还设计大面积活动草坪, 开阔通透, 适合各种集会等活动。中心位置布置圆形景观广场, 中心为组合式抽象石雕喷泉。圆广场北侧(背靠大草坪), 设计壁雕, 花池空廊可以坐憩, 交往闲庭信步, 幽然自得。其南侧为清泉湖湾, 跌水涌泉, 线溪结合, 组合新颖, 独具创意, 情趣盎然。构成社区社交、文化、休息中心区。

3.4 多功能运动场, 可以提供羽毛球、篮球、晨练等活动的需要。

3.5 儿童活动场地利用了架空层, 可

以遮阳蔽雨, 布局上紧靠中心广场和建筑山墙一侧, 一方面减少对住户的干扰, 另一方面可以活跃中心区的气氛, 一举两得。儿童活动设施有滑梯、攀爬架、秋千等, 并采用软质铺地。

3.6 老年人活动区主要利用了中间一栋架空层的空间, 设置了花池坐椅、棋台, 方便舒适、安全、静雅。与中心区广场、儿童活动区遥相呼应, 既相对独立, 界线分明, 又联系紧密, 视线通透。

3.7 各单元楼梯口周围均考虑提供小面积的活动铺装场地, 供学龄前儿童, 老人就近活动。

3.8 小区道路主要分三级: 主干道、次干道及小型步道。小区主次干道均为彩色广场砖铺地。主次干道两侧均布置2.5~3m的高灯照明, 其他场所用草坪灯及侧壁灯等, 主要景区设计夜景投光灯。



岗厦中心花园环境设计方案调整图



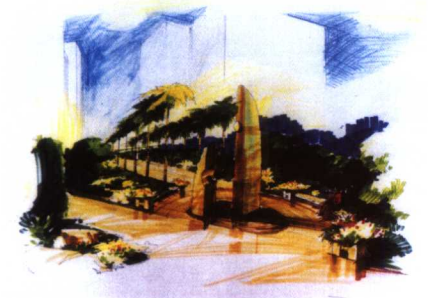
屋顶花园小品景观



主景区剖面图



街边绿地榕荫休闲区透视



月湾广场电话亭雕塑小品



小区主干道旁环境及林荫绿化



主景区中心广场透视



屋顶花园组合花坛景观

二、深业花园

(一) 设计要点

用地单位：深业集团(深圳)有限公司
深业控股有限公司
用地位置：市中心区27-4地块
用地项目名称：中心区深业花园
用地性质：居住用地
总用地面积：35 953.9m²，其中：建设
用地面积35 953.9m²

建设用地项目规划设计满足下列要求

1. 建筑容积率≤2.8
2. 建筑覆盖率≤25%
3. 建筑间距符合相关规范
4. 建筑高度或层数≤100m
5. 建筑面积：100 670.9m²，其中：
住宅92 200m²，幼儿园2 400m²(占地
3 000m²)；居委会及社区管理机构200m²；

社区文化综合中心(各类活动站及体育休闲
设施)3 000m²；商业配套2 670.9m²，公交
首末站200m²(占地1 500m²)。

6. 各边建筑后退用地红线不小于8m。
绿地率大于40%。
7. 车辆出入口：海田路、福中一路
8. 人行出入口：四边适当考虑
9. 机动车泊位数660辆

(二) 实施方案

设计说明

1. 构筑整体环境，强调住宅区的整体周边关系

鉴于地块27-4属于新市中心东北部住宅区总体规划的五个地块之一，而且该总体规划是1997年10月国际专家咨询委员会评定的首选规划方案。因此，如何在其中一个地块上按照深圳市国土局1998年11月17日发出的规划设计要点，设计出既满足业主开发的利益，塑造独立整体的居住环境，又能保持原总体规划中与新市中心南北中轴线在空间形态上的协调对称关系，是此次方案设计的关键。

2. 尽量使大多数户型单元具有良好景观及朝向是提高居住环境质量的重要措施

在总体规划满足小区与城市整体环境对接后，住户单元的朝向与景观成为一个直接影响住户居住素质及发展商利益的重要因素。为使小区设计能够实现从里到外统一的素质，我们在单体平面方面，尽量满足多数单元拥有东向、东南向、西南向的朝向，避免正西的暴晒。低层住户均能朝向内园景，高层住户更能拥有开敞的城市风光，创造出三叠景观的卖点，为小区未来的销售提供实际效益。

3. 园中有楼，楼在园中的总体布局

本项目总用地为35 953.99m²，容积率2.8，总体布局方面我们主要突出的是：

3.1 利用三种住宅单元组成高低错落的建筑空间，使其空间组合机理与新市中心区以莲花山风景区及市民广场的整体景观拥有对接关系。

3.2 与基地北部的中银高层住宅保持必要的间隔，避免彩田路的干道干扰，保持了小区的宁静和舒适。

3.3 建立内部以水面为主的核心园景，在为各住宅单位提供优美的环境视野及朝向的同时，又巧妙地在塔楼与底园之间形成园中有楼，楼在花园中的轻盈剔透的效果，营造高素质的居住环境。

3.4 小区商业设施和住户会所设在彩田路与福中路转角处，可以与街对面的万佳百货构成互为补充。幼儿园坐落在基地的东北角，填补了住宅塔楼与中银高层塔楼之间的间隔空间，公用设施适得其所。

3.5 小区主要人流出入口设在西北角，预留了建立与邻近地块相连接的整体架空步行系统发展的连接点。

4. 建立简捷安全的行为模式是现代化住宅小区的必要生活保证

在保证已建道路未来顺畅的前提下，本设计按照政府部门规划设计要点规定，在该地块位于福中一路处设置车行出入口，福中一路和海田路交叉口设置公交首末站，车行线路设于住宅楼宇的外围，地下停车场的入口尽量靠近小区车行出入口。

人车分流表现在主要人流入口设在海田路与福中路交界处，拟与未来修建的架空人行环道直接连接。宽阔、便捷的人行流线可使住客方便抵达各栋塔楼入口及环绕中心花园运行。

5. 宽阔的花园构成楼在园中的生态型居住环境，体现21世纪高尚小区的基础因素

为了真正体现新城市中心花园式居住

小区的构想，我们在本项目设计中充分使用绿地，使其覆盖率达到总用地面积的30%以上。宽大的水面、平坦的草坪、成组的林木、簇拥的花坛、以及穿插其间的散步小径及各自围合小广场、老人儿童活动空间、雕塑小品等各种设计手法皆为表现小区的环境，突出优雅的空间感觉。在立体绿化网络方面，我们在住宅塔楼中穿插空中花园，屋顶绿化及阳台种植，发挥深圳气候特点，将中心区中轴线的大型绿化延伸至本基地，共同形成花园城市的生态人居活动的全新空间。

6. 楼层组合结合分期开发建设

楼层组合结合分期开发建设是将总体布局与销售经营方针进行统筹安排，协调资金回报的结果。在现今业主倾向少投资金，降低风险，提高回报率的市场经济影响下，我们在进行基地总体规划设计的同时，就有步骤地考虑分期建设的可行性及经济性，并将业主开发的意图与楼层分布结合起来，先将5座12层住宅楼和住户会所合并为一期，既可为住户早日提供商业公用设施，也可安置长期售楼处和样板房，从而减少临时设施的花费。

用地面积：35 953m²

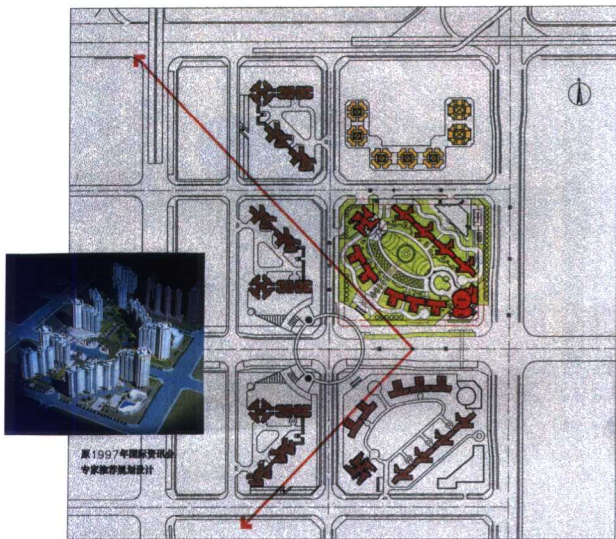
总建筑面积：135 678m²

户数：740户

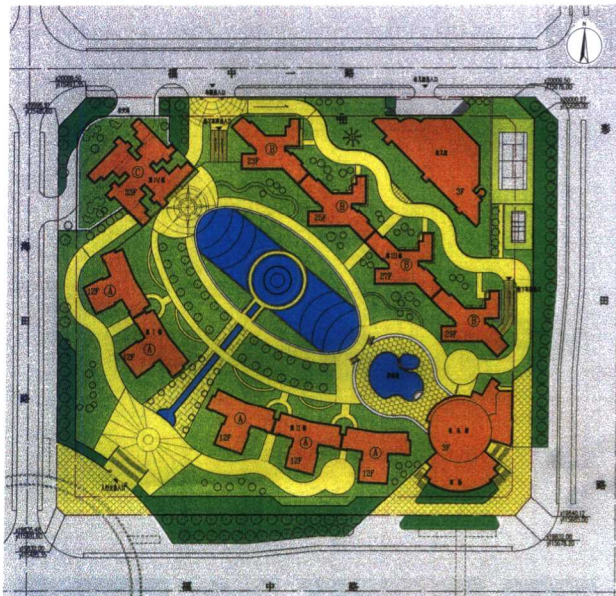
停车位：660辆

设计单位：深圳市陈世民建筑师事务所

设计时间：1999年3月



小区周边关系示意图



总体布局图



绿化布置图



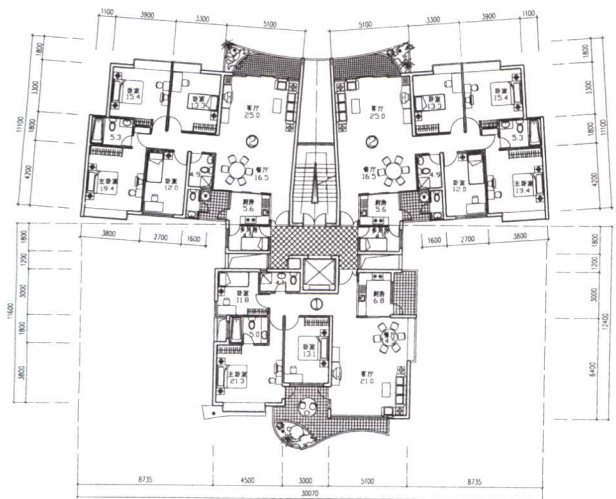
A型组合南立面图



组合南立面图



剖面图



A型标准层平面

