

## Nanshan Real Estate Building, Shenzhen

深圳南山地产办公楼

地址：深圳  
规模：12 万平方米  
时间：2013 年  
阶段：方案中标  
现状：方案设计

Shenzhen: Location  
120,000m<sup>2</sup>: Scale  
2013: Date  
Conceptual: Design phase  
Schematic Design: Status



微信二维码

# 立方设计

## 当代产业地产实践



立方设计

<b>03</b>	<b>DEVELOPMENT STAGE OF INDUSTRIAL PARK</b>	<b>产业园发展阶段</b>
<b>04</b>	<b>PRODUCT LINE CLASSIFICATION OF INDUSTRIAL PARK</b>	<b>产业园产品线分类</b>
<b>06</b>	<b>R&amp;D-TYPE SCIENCE PARK</b>	<b>研发型科技园</b>
	Tan'an Cyber City Stage I, Chongqing	重庆天安数码城一期
<b>12</b>	<b>INNOVATIVE TECHNOLOGY PARK</b>	<b>创意型科技园</b>
	Xiangnian Plaza of Fantasia, ShenZhen	深圳花样年香年广场
	Headquarter Base of Tian'an Cyber City, Chongqing	重庆天安数码城总部基地
<b>22</b>	<b>INDUSTRIAL COMPLEX CBD</b>	<b>产业综合体 CBD 型</b>
	Kexing Science Park Stage II, Shenzhen	深圳科兴科学园二期
	Software Industry Base, ShenZhen	深圳软件产业基地
	No.1 Neighborhood of Liuxiandong Headquarter Base,ShenZhen	深圳留仙洞总部基地 1 街坊
	Shenzhen Bay Innovative Technology Center, ShenZhen	深圳湾创新科技中心
<b>40</b>	<b>INDUSTRIAL COMPLEX CITY TYPE COMBINATION</b>	<b>产业综合体产城结合型</b>
	Tan'an Cyber City Stage I, Qingdao	青岛天安数码城一期
<b>45</b>	<b>COMPANY PROFILE OF CUBE</b>	<b>公司介绍</b>



随着中国经济的**蓬勃发展与技术转型**，移动互联网等新技术对企业组织模式变革，当代产业的发展已经摆脱了传统的围绕**生产要素聚集**的阶段，更多的依赖于**人才**，**信息和资本要素的聚集**。劳动密集型产业逐渐转变为高科技互联网产业，其经济增长方式越发追求持续的**创新驱动**。与此同时，产业地产蓬勃发展伴随着中国的另一个宏观大背景，那就是**土地资源的高强度开发、经济功能的高度集聚、空间物质载体的高度密集**，为产业地产设计带来了挑战。

#### 当代产业园发展的几个特点：

1. 不同于传统的办公区、金融区，产业地产的核心为**中小企业孵化提供土壤**，客观上是办公及工业、金融、居住等**功能离析融合**的产物，产业地产呈现具备集研发、轻型生产、产业办公、总部办公、LOFT办公、SOHO办公、商务商业配套、泛居住、商务、消费娱乐等**复合化产业模式**。
2. 产业地产的三大核心运作要素：**产业，土地，资金**，相比较传统的高地价，高收益的金融区，适宜地价，孵化新兴企业，创造税收就业成为产业地产的先决条件。
3. 产业地产的关注核心是**产业的培育及长期的运营**，通过构建企业创新生态土壤，推进所在区域的**经济转型**，对整个**社会环境的提升和完善**。
4. 产业是城市发展的基础，城市是产业的载体，二者相辅相成，共同实现**产城融合**的目标。关注产业链的聚集效应，形成了独特的以构筑产业经济服务聚焦平台为主导，以**产业为载体**的**城市综合体运营模式**。
5. 产业地产必须关注每平米的**GDP产值**的同时，关注**人文**，关注**绿色**，并营造更健康、绿色低碳的**生态观念**。

追求原创，关注品质，积极服务是立方设计的重要信条。作为一个优秀的产业地产设计者，坚持以**生态产业为承载**，以**持续创新为驱动**，以**建筑空间服务产业为最高宗旨**，为变化转型中的产业园区提供科学的世界观、方法论，同时关注**使用人群的真正需求**，并配合产业地产商的利益追求，从而达到城市空间、经济发展、使用人群、地产商利益的**平衡与共赢**。

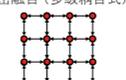
## DEVELOPMENT STAGE OF INDUSTRIAL PARK

### 产业园发展阶段

发展阶段	生产要素聚集阶段	核心驱动力	由政府的优惠政策等“外力”的驱动。
产业聚集动力	低成本导向，由于优惠政策的吸引及生产要素的低成本，导致人才、技术、资本的进入，但要素低效率配置。	主要产业类型	低附加值，劳动密集型传统产业。
产业发展需求因素	廉价的土地、劳动力，优惠的税收政策。	产业空间形态	纯产业区，在空间上呈现沿交通轴线布局，单个企业或同类企业聚集。
园区功能	加工型、单一的产品制造、加工。	园区增值方式	人们对园区主要活动的关注顺序是贸-工-技，可称之为“工业产品贸易区”，其增值手段主要是贸易链，即通过与区内外、国内外的贸易交换获取附加值。
与城市发展空间关系	基本脱离（点对点式）。 	代表园区	我国一些发展水平偏低的产业园区目前尚属于这一阶段。

发展阶段	创新突破阶段	核心驱动力	内力为主，技术推动，企业家精神。
产业聚集动力	创新文化。	主要产业类型	技术密集型、创新型产业、高速信息网络技术、生物技术、新型能源技术，新材料和先进制造技术等重要的新兴领域。
产业发展需求因素	高素质人才，较好的信息，技术及其他高端产业配套服务，园区自身能力不断增强。	产业空间形态	产业社区、产业间开始产生协同效应，在空间上形成围绕产业集群圈层布局。
园区功能	研发型、科技产业区、制造、研发复合功能。	园区增值方式	人们对园区主要活动的关注顺序是技-工-贸，其增值手段主要是“创新链”。
与城市发展空间关系	相对耦合（中枢辐射式）。 	代表园区	中关村科技园、台湾新竹、发过索菲亚高科技园区。

发展阶段	产业主导阶段	核心驱动力	外力内力并举，即政府和企业市场竞争力驱动双重作用。
产业聚集动力	产业链导向，各种生产要素重新整合，形成稳定的主导产业和具有上、中、下游结构特征的产业链，具有较好的产业支撑与配套条件。	主要产业类型	外向型的企业，其中以电子及通讯设备制造业一枝独秀。
产业发展需求因素	一定的配套服务和研发能力，这时期企业主要依靠外部科研机构和支持，园区内企业自身的能力较弱。	产业空间形态	纯产业区，在空间上呈现围绕核心企业产业链延伸布局。
园区功能	以产品制造为主。	园区增值方式	人们对园区主要活动的关注顺序是工-贸-技，可称之为“高技术产品生产基地”，其增值手段主要是“产业链”。
与城市发展空间关系	相对脱离（单联式）。 	代表园区	我国目前大多数发展较好的高新区基本处于这阶段。

发展阶段	财富凝聚阶段	核心驱动力	高价值的“财富级”要素的推动。
产业聚集动力	高势能优势。	主要产业类型	文化创意、科技创新产业及其他高端现代服务业为主。
产业发展需求因素	高价值的品牌，高素质的人才资源，高增值能力和高回报率的巨额金融资本。	产业空间形态	综合新城，在空间上城市功能和产业功能完全融合。
园区功能	复合型（事业发展中心+生活乐园），现代化综合城市功能，产业集聚地，人气的聚集区，文化的扩散区，资本的融通区。	园区增值方式	人们对于园区主要活动的关注顺序是：技-贸-工，以研发中心，研发型产业，科技服务业为主体，其增值手段主要是“财富链”。
与城市发展空间关系	紧密融合（多级耦合式）。 	代表园区	美国硅谷。

## PRODUCT LINE CLASSIFICATION OF INDUSTRIAL PARK

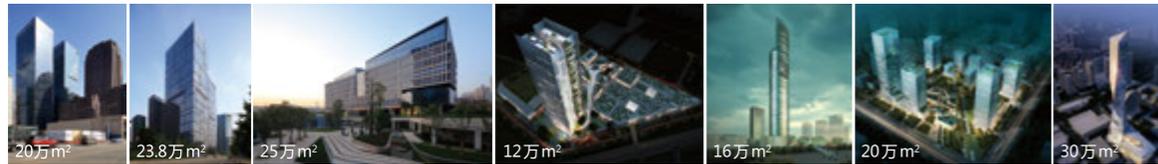
### 产业园产品线分类

城市经济的蓬勃发展，当传统住宅市场、商业地产渐趋于饱和，**产业地产正作为一种新的模式**，将地产开发推向更高层次。

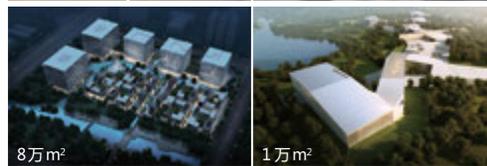
在这种宏观背景之下，我司积极参与到产业地产的设计之中。从早期的深圳香年广场成名作开始，逐渐与**天安地产、正中地产、花样年地产、南山地产、康佳地产、康威电子、北理工、华科**等地产商合作，截至目前以各种不同形式**参与各种产业园项目**累计 **890 万平方米**，现将我司设计的产业园产品分类如下：

类型	选址特征	项目规模	容积率	主要建筑形态	成功要素
研发型科技园	城市发展方向新中心或副中心。	10万-30万平方米	$3 \leq FAR \leq 5$	标准甲级写字楼、商务公馆、商务会所、总部办公、公寓、精品商业。	城市发展方向的趋势背景；产业聚集效应突出；具有一定规模；办公集群效应；成熟的办公氛围；良好的城市配套；政府政策的优厚。
生态型科技园	城市化发展的新兴城区、经济开发区、高新区。	1万-10万平方米	$FAR < 1.5$	中小企业办公、总部office、企业会所、会展中心酒店、展馆。	低容积率、低密度独低层高栋办公；尊享后花园、空中花园；超大绿色生态环境；高品质建筑空间与形象；便利的交通；企业门户；
创意型科技园	中心区老城改造、城市更新、立面改造。	$\leq 10$ 万平方米	$1.5 \leq FAR \leq 5$	创意楼宇、LOFT、总部office。	交通便利；基础配套市政设施完善；成熟的城市氛围；政策支持；标杆企业带动形成相关产业链；创意空间、高层高。
产业综合体CBD型	城市中心区。	$\geq 30$ 万平方米	$FAR > 5$	超高层办公、科技产业大厦、商业街区、企业会所、酒店、会议中心。	城市核心区的聚集效应；公交、轨道发达的交通系统；超大规模容积率集群；高档办公环境、高端建筑设施。人流信息流密集；齐全的商务配套。
产业综合体产城结合型	城市中心区与郊区结合。	$\geq 30$ 万平方米	$1 \leq FAR \leq 3$	总部经济、创意产业、软件开发、外包服务、酒店、住宅。	城市新区，成片土地；多种交通方式组合；快速的到达市区；开发高品牌；主题性产业集群；城市人力资源基础好。

研发型科技园



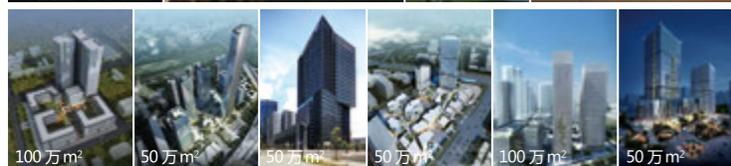
生态型科技园



创意型科技园



产业综合体  
CBD型

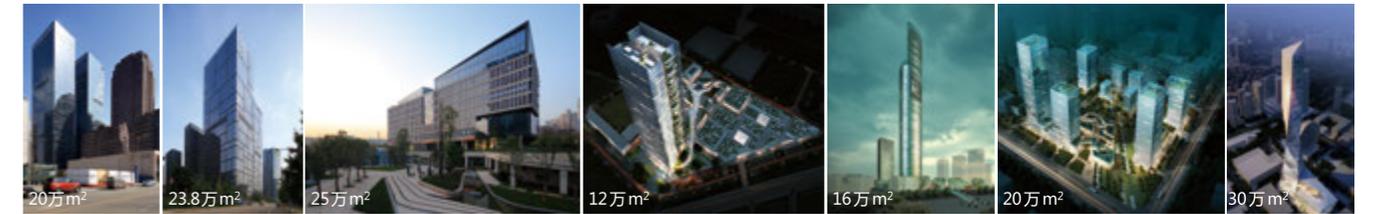


产业综合体  
产城结合型



## R&D-TYPE SCIENCE PARK

### 研发型科技园



**选址特征：**城市化发展方向，新中心或副中心

**项目规模：**10万 -30 万平方米

**容积率：** $3 \leq FAR \leq 5$

**主要建筑形态：**标准甲级写字楼、商务公馆、商务会所、总部办公、公寓、精品商业。

**成功要素：**城市发展方向的趋势背景；

产业聚集效应突出；

具有一定规模；

办公集群效应；

成熟的办公氛围；

良好的城市配套；

政府政策的优厚。

## 编者语

近年来，随着我国经济发展的需要，产业园区逐渐被各级政府所重视，产业园区成为区域经济发展重要助推器。它在区域经济与产业经济之间形成了一个产业联动的桥梁，它承载着区域产业的系统组合与补充，以及主导产业的合理链接与配套等功能作用。产业园区建设的同时为科技创新型、经营创业型和配套加工型、咨询服务型等企业构建了一个适合企业发展的经营平台。相信重庆天安数码城引入的“办公绿谷”概念，将成为重庆大渡口区规划建设与产业结构升级中不可或缺的组成部分。

## Tan'an Cyber City Stage I, Chongqing

### 重庆天安数码城一期

地点：重庆市	Location: Chongqing
规模：25 万平方米	Scale: 250,000m <sup>2</sup>
时间：2011 年	Date: 2011
阶段：方案设计	Design phase: Schematic Design
现状：已建	Status: Completed

2014 年深圳市第十六届优秀工程勘察设计奖公建类一等奖  
2014 年第九届金盘奖最佳写字楼奖

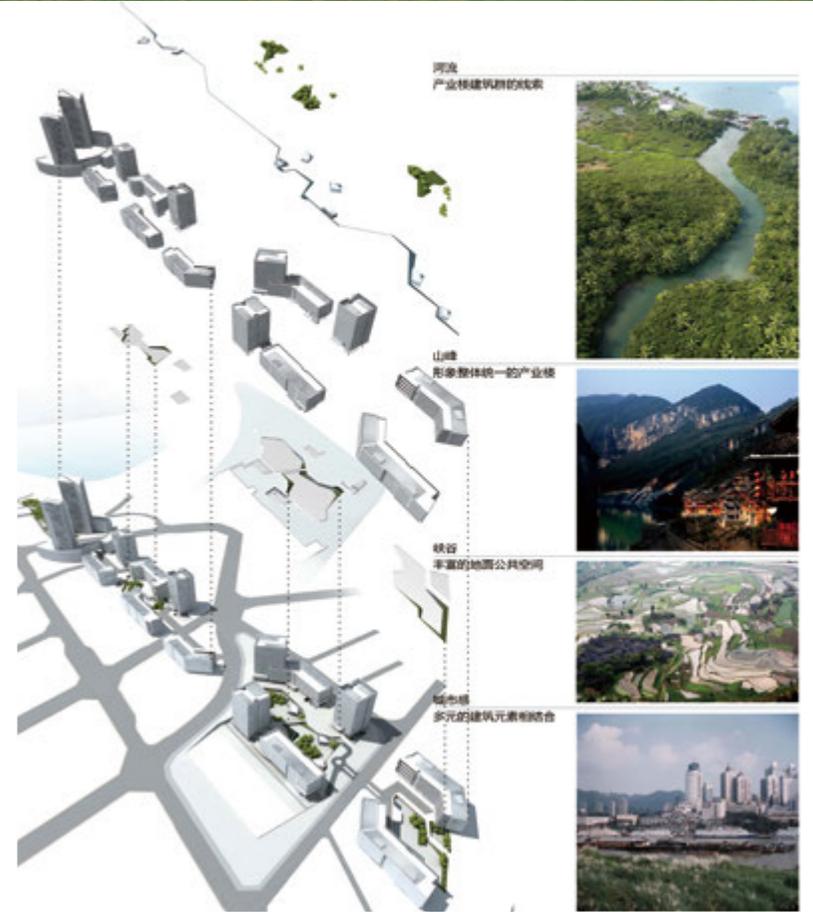


### 设计理念

从基地的地形地貌特征和历史文化关联以及产品定位出发。提出“绿谷”（GREEN VALLEY）作为规划策划理念。

- 1、体现基地本身狭长和山谷地的地形地貌特征；
- 2、体现规划方案本身以绿色通道作为主干贯穿整个基地的主题；
- 3、与整体区域的绿色主题同步，作为重庆建设“森林城市”大渡口区由“灰”变“绿”的愿景，和重钢钓鱼嘴沿岸绿色走廊的规划呼应。

重庆天安数码城一期地块位于重庆市大渡口区中心，区内重视科技园的建设。西临陈虎路以及上届高速，东临长江，交通和功能区域位置十分优越。

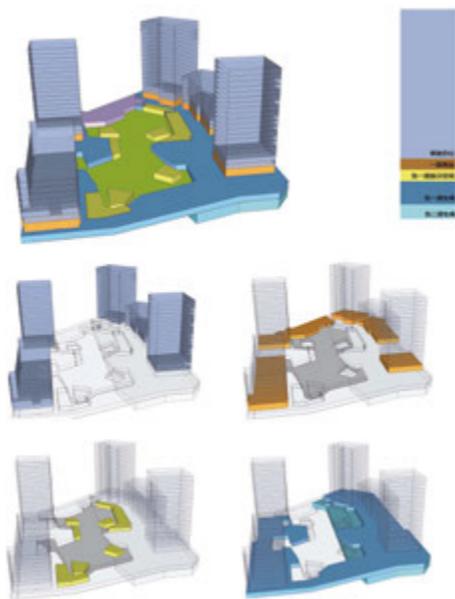




### 建筑设计

建筑设计紧扣“绿谷”的规划概念以及重庆的城市文脉展开。“山峦”般冷峻深邃的产业楼簇拥着富有张力的“河流”、“峡谷”般的广场和公共空间自西向东延伸至长江畔。建筑的首层与下沉广场竖向联系紧密，空间得以在三维方向展开，类似“吊脚楼”的建筑形式和多层次的空间体验为建筑群植入了重庆“山城”的城市特色。

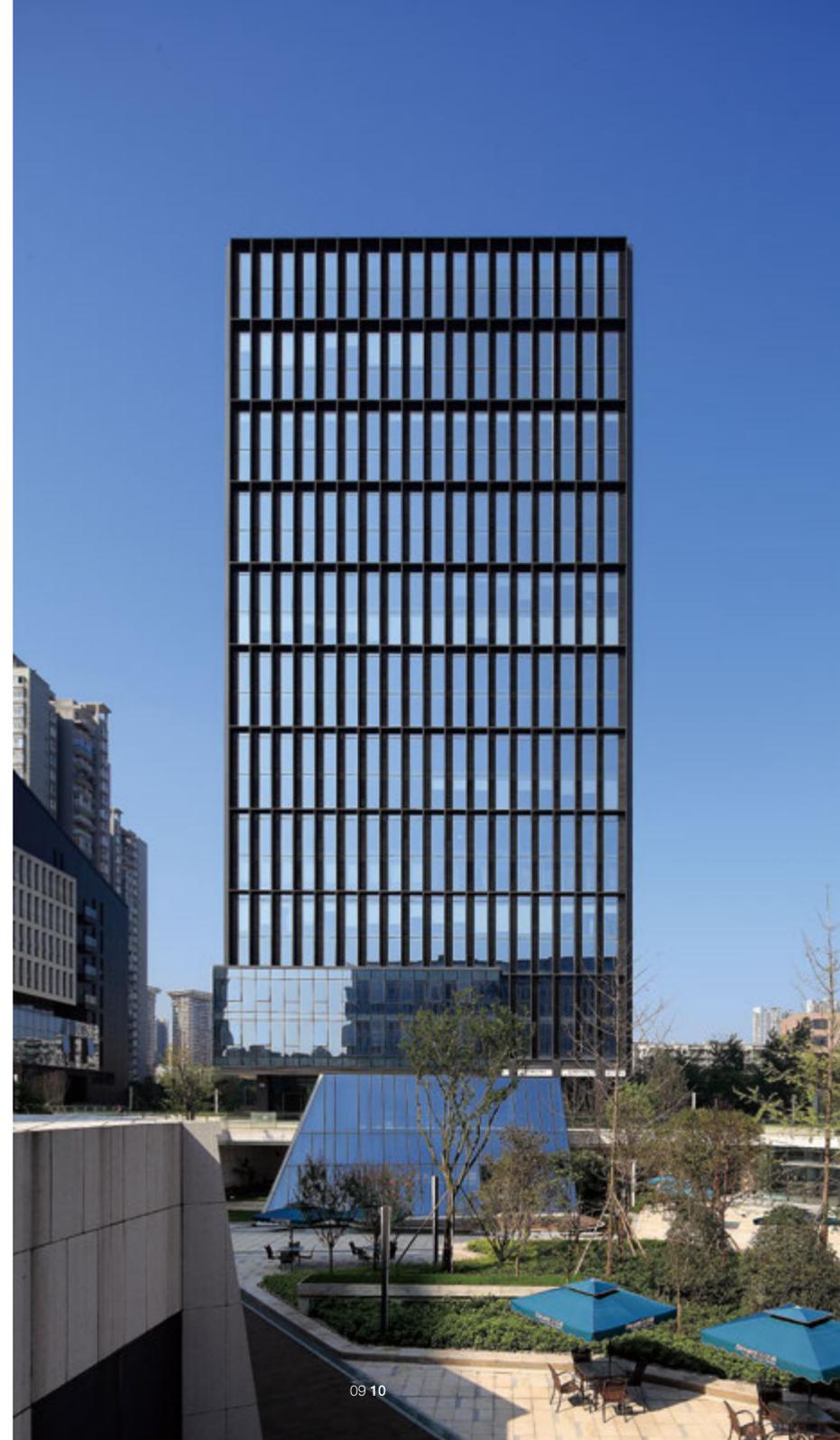
设计充分结合场地现状，因地制宜。利用场地现有高差创造丰富的室内外空间。研发单元部分公共空间延伸至半开放的地下一层空间并与下沉广场相连，建筑空间在水平和垂直方向都得以向室外延伸，使园区得以成为不受边界控制可无限延展的研发空间。一层室外平台与下沉广场与产业楼室内空间紧密联系，成为车间单元的室外交流、研发场所。得益于室内外空间的紧密联系，研发单元与自然环境的联系得以加强。环保绿色的理念得以体现。



### 立面设计

建筑群中板式建筑隐喻“山峦”，塔式建筑隐喻“山峰”表现为石材、金属与玻璃结合的建筑形象；结合隐喻着“河流”、“峡谷”形态的下沉庭院，将建筑单体紧密相连并与自然环境和城市空间相关联。板式产业楼立面把古典石材和现代玻璃元素巧妙结合，赋予了建筑永恒的生命主题。丰富的屋顶花园把立面和室内空间融合在一起，不仅增添了建筑的活力，而且使建筑更好地融入城市空间。

塔式产业楼立面以玻璃和金属质感材料突出数码城的科技感，经典的立面分隔模数与现代工艺的结合给予建筑深邃而隽永的气质，更具有标志性，立面分隔模数与板式产业楼的立面肌理模数相呼应，保持建筑群统一的城市形态的同时又丰富了建筑群的建筑形象。





## INNOVATIVE TECHNOLOGY PARK

### 创意型科技园



**选址特征：**中心区老城改造、城市更新、立面改造

**项目规模：**≤ 10 万平方米

**容积率：** $1.5 \leq FAR \leq 5$

**主要建筑形态：**创意楼宇、LOFT、总部 Office。

**成功要素：**交通便利；  
基础配套市政设施完善；  
成熟的城市氛围；  
政策支持；  
标杆企业带动形成相关产业链；  
创意空间、高层高。

## 编者语

土地资源的高强度开发、经济功能的高度集聚、空间物质载体的高度密集，以及在开发商资本逐利最大化的大背景下，当代科技园区难免形成千篇一律的外观，单调乏味的空间模式，极大造成了建筑个性的丧失以及城市记忆的消退。在迅速发展的当代中国，如何采用适宜的建造成本及材料，设计出具备独特品质，新颖当代、绿色生态的创意园成为本项目设计的一个最大出发点。

## Xiangnian Plaza of Fantasia, ShenZhen

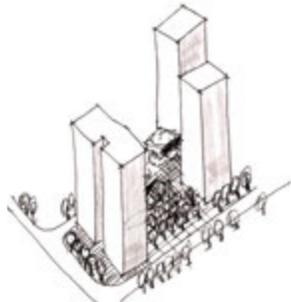
### 深圳花样年香年广场

地点：深圳	Location: Shenzhen
规模：7 万平方米	Scale: 70,000m <sup>2</sup>
时间：2006 年	Date: 2006
阶段：方案设计、初步设计、 施工图设计	Design phase: Schematic Design, Preliminary Design, Construction Drawing
现状：已建	Status: Completed

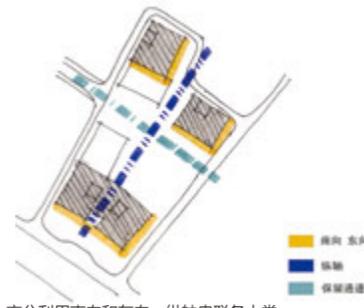
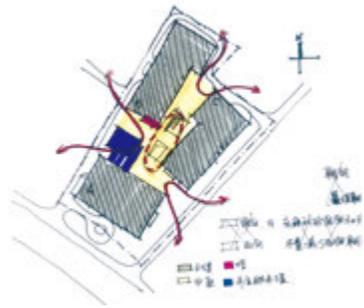
2008 年度创新空间设计大奖  
2008 年度中国地产金砖奖年度设计大奖  
2010 年深圳市第十四届优秀工程勘察设计公建类二等奖  
2011 年度广东省优秀工程勘察设计奖公建类三等奖



## 设计策略



文化产业基地，现代生态厂房



充分利用南向和东向，纵轴串联各大堂

## 项目总览

本项目以当代简约的外在形象，自然通风采光的生态花园，开敞、低密度的工作环境作为设计指导的基本元素。建筑造型上明快、简洁大方，用富有现代感的材料和构图要素营造夺目的现代都市景观。标准的模块化立面单元更是体现了快速发展的工业科技及效率。

项目本身与华侨城人文片区一脉相承的血缘关系，片区中林立的艺术工作室、画廊、书吧、影像俱乐部等这些充满人文气息的先锋产业给人们更多的思考空间。



## 功能布局

### 1、空中绿肺

力求告别单调、黑暗、不通风的走道内部空间模式。300 平方米左右的规整矩形为一个单元，以三个这样的单元组合成一个围绕内天井的平面空间，使交通空间和室外休息空间有开敞的环境和自然的空气。

### 2、当代创意空间

单元层高 4.8m，部分空间层高 9.6m，不仅可以在平面上布局功能空间，还为使用者在三维立体上提供可能性。在这里，项目为企业的发展扩大留有很大的自由余地，使用者可根据需要创建个性化的工作场所，使空间更具趣味性。

### 3、公共空间

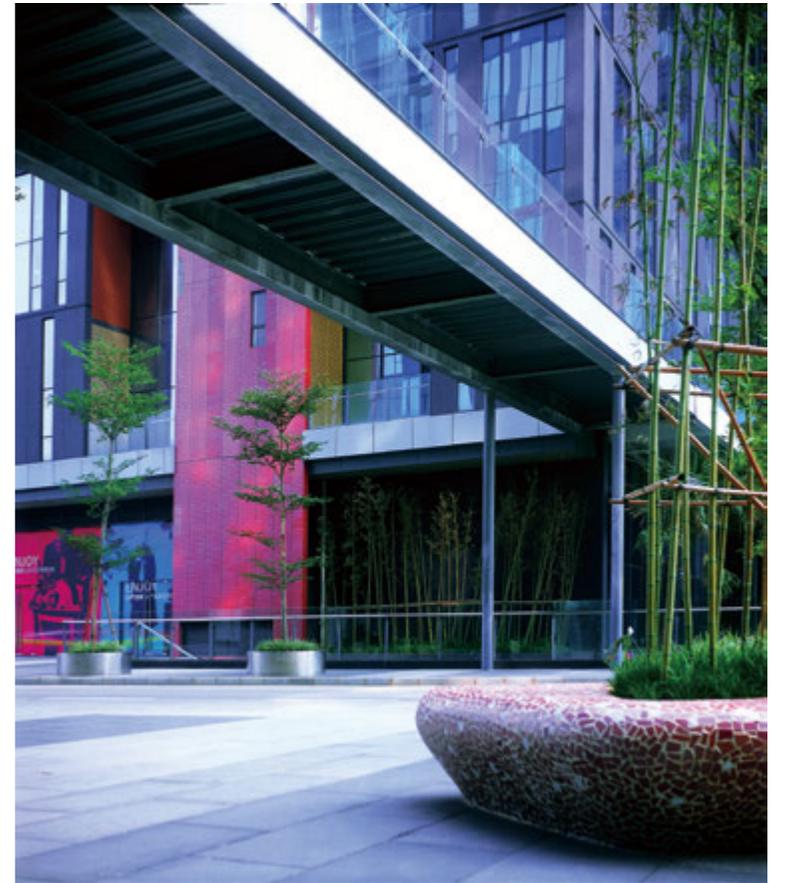
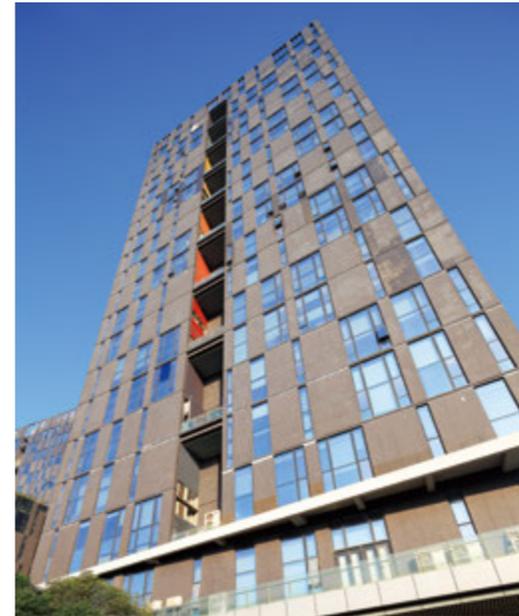
不同层次的公共空间系统共享天井，成为联系一切公共空间的线索，同时也成为一个容纳各种社会关系的容器，实现自然采光，自然通风，自然绿化。下沉广场、竖向中庭、顶部开放的公共空间，形成连续的竖向序列。

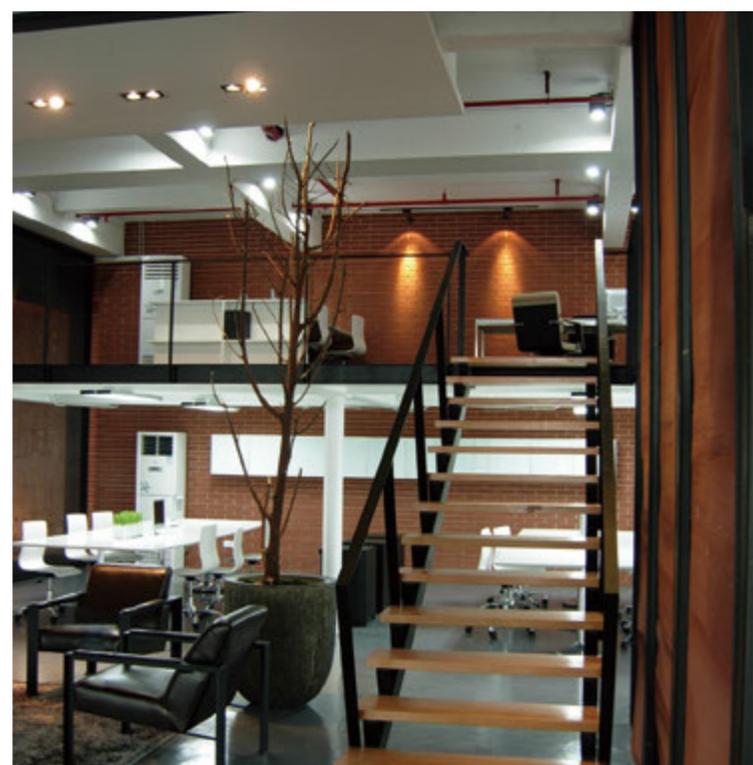
### 4、建筑造型

建筑造型明快，简洁大方，用富有现代感的材料和构图要素营造夺目的现代都市景观。标准的模块化立面单元更是体现了快速发展的工业科技及效率。

### 5、空中连廊

南区与北区的主楼之间有约 50 米的间距，而在设计中，采用了空中连廊的方式将南北两区的主楼及南区附楼相连互通。空中连廊为整个园区使用人群提供交往可能。





## 编者语

随着中国经济的发展转型，劳动密集型产业逐渐转变为高科技互联网产业。中国发展较快速城市逐渐将落后产业淘汰，伴随着城市产业的变化，新型产业园区也随之茁壮成长。新型产业园区除了具有新型产业、办公、孵化器等办公空间，同时对与之相关联的各个方面皆有更加全面的辅助及配套功能。总部办公区将创意的办公空间，生活配套、文化氛围融为一体，提供更加便捷、环保、舒适的工作环境。

## Headquarter Base of Tian'an Cyber City, Chongqing

### 重庆天安数码城总部基地

地点：重庆	Location: Chongqing
规模：5.9 万平方米	Scale: 59,000m <sup>2</sup>
时间：2012 年	Date: 2012
阶段：方案设计	Design phase: Schematic Design
现状：在建	Status: Under Construction



### 基地分析

场地南边是落差高达 40 米的陡坡和峭壁，北接城市规划道路，东接高层住宅，西接“绿谷”高层办公。内部散落一些厂房建筑，北侧有一自然山体，10 米高差左右，另有一东西向道路随山体走向布置。

场地内部高差丰富，可大致规整为 3 个标高段：240—250m、250—260m 及 260m 以上部分，场地高差有利于创造更加丰富的建筑空间形态。

### 规划设计

总部基地建筑群尊重场地原有地形，建筑群形态依山就势沿东西向布置，结合场地高差将建筑群分为两列，保证各栋建筑均有江景视野。

### 设计理念

根据项目需求，建设用地被划分为面积相近的若干部分，若采用方形平面的建筑体量将导致建筑形态单一，外部空间均质化，建筑与外部空间界限清晰缺乏渗透等问题。对此，方案提出以“L”建筑体量围合半开放庭院的基本模式，结合各栋建筑所处位置的现状单独展开设计，营造积极的外部空间，促进建筑与环境间的互动，上部出挑的办公体量与下部横向的商业体量形成对比，加强建筑昭示性。

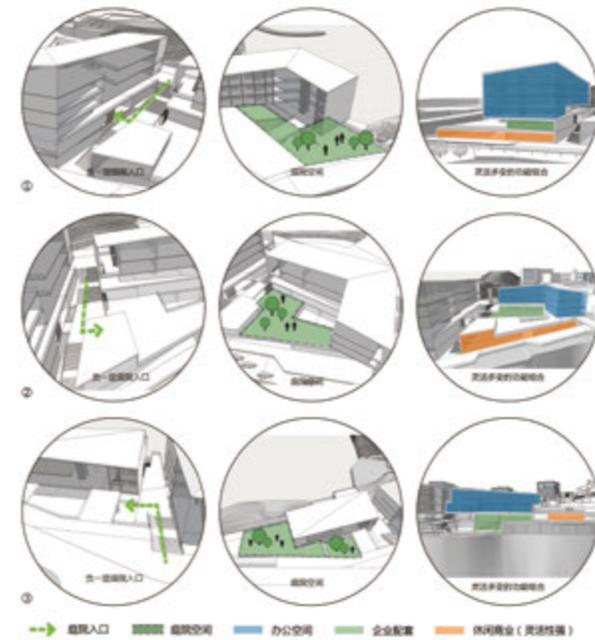


### 公共空间

设计充分结合场地现状，因地制宜。利用场地现有高差创造丰富的室内外空间。企业基地部分公共空间延伸至半开放的景观平台并与不同标高的景观平台相连，建筑空间在水平和垂直方向都得以向室外延伸，使园区得以成为不受边界控制可无限延展的研发空间。

### 景观设计

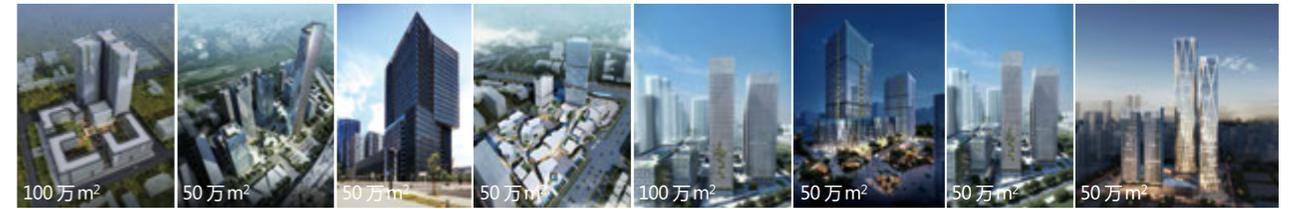
一层室外平台与临近景观平台与企业总部室内空间紧密联系，成为研发单元的室外交流、研发场所。得益于室内外空间的紧密联系，研发单元与自然环境的联系及环保绿色的理念得以体现。





## INDUSTRIAL COMPLEX CBD

产业综合体 CBD 型



**选址特征：**城市中心区

**项目规模：**≥ 30 万平方米

**容积率：**FAR > 5

**主要建筑形态：**超高层办公、科技产业大厦、商业街区、企业会所、酒店、会议中心。

**成功要素：**城市核心区的聚集效应；  
 公交、轨道发达的交通系统；  
 超大规模容积率集群；  
 高档办公环境、高端建筑设施；  
 人流信息流密集；  
 齐全的商务配套。

## 编者语

20 世纪，我们追求城市功能分区化，居住、商业、行政、CBD、工业等各区独立明确。  
城市化进程不断加速，我们的城市不断扩张，明确的城市分区模式也暴露越来越多的问题。

21 世纪，我们呼唤新的城市开发模式：  
我们倡导集群化、综合化开发，  
将一个大规模的综合体项目做到立体化，整体化；  
我们倡导 24 小时城市理念，每个综合体都能实现居住、工作游玩、休憩、学习，创造等多项功能；  
城市不再处处充盈着汽车尾气；  
完善的城下轨道交通系统成为未来主要的交通方式。

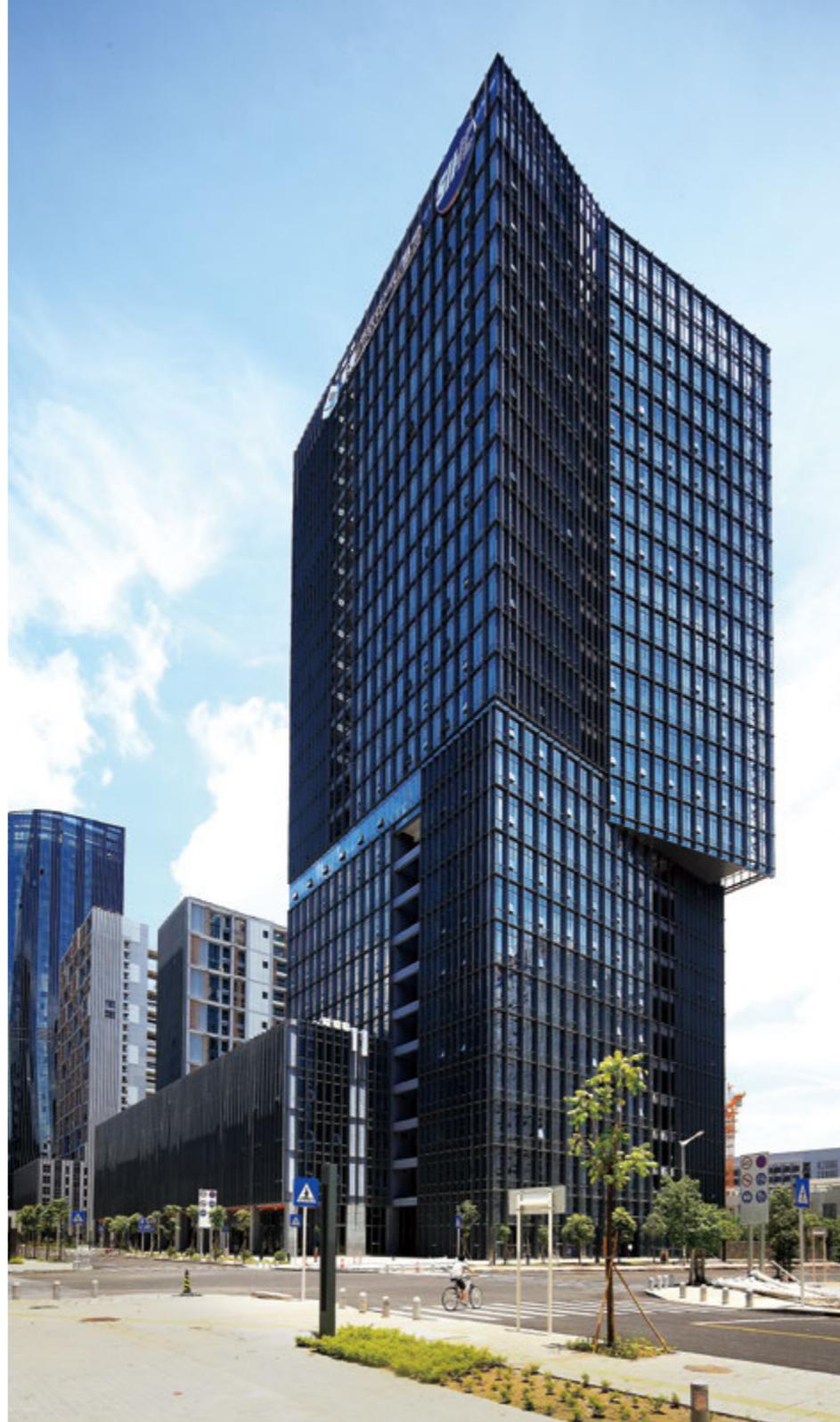
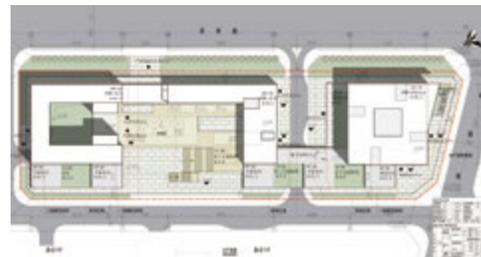
## Software Industry Base, ShenZhen

### 深圳软件产业基地

地点：深圳  
规模：13.8 万平方米  
时间：2009 年  
阶段：方案设计、初步设计、  
施工图设计  
现状：已建  
合作：南沙原创

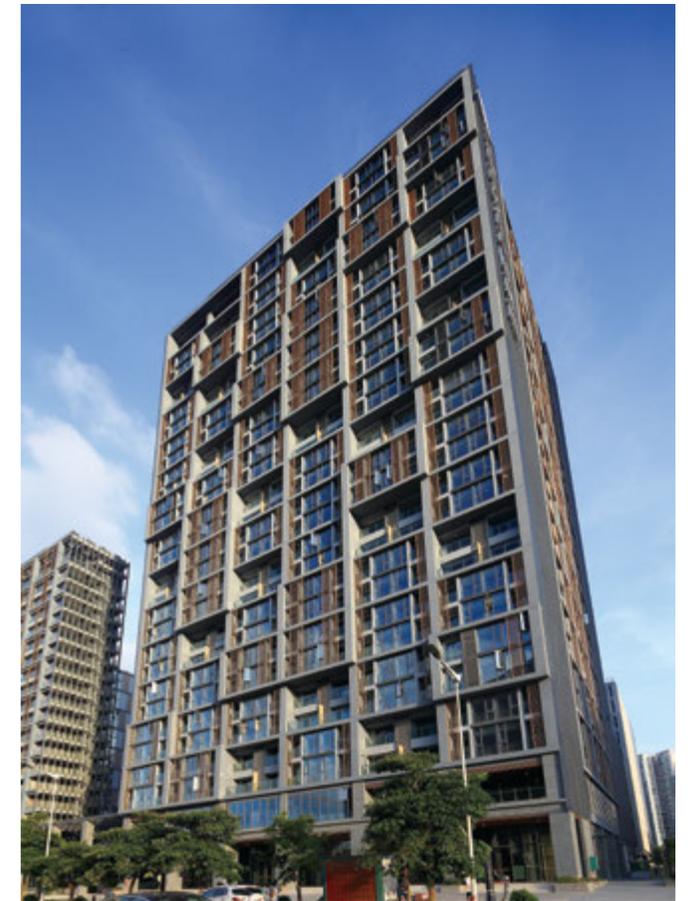
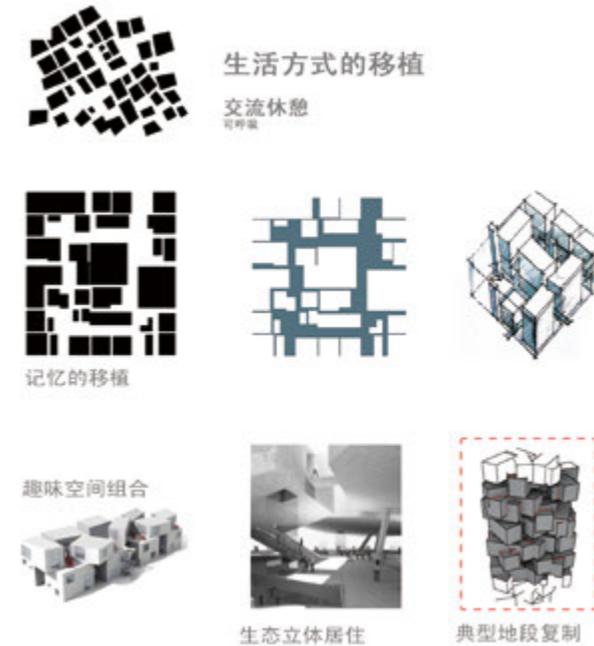
Location: Shenzhen  
Scale: 138,000m<sup>2</sup>  
Date: 2009  
Design phase: Schematic Design,  
Preliminary Design, Construction Drawing  
Status: Completed  
Design Partner: Architecture Urbanism

2014 年第九届金盘奖最佳产业地产奖



## 设计构思

通过对前海区域的解读，在城市空白记忆区书写一种新的生活方式——一种对称的生活态度。  
对城市具有生活气息肌理的提取，打造一座生态立体的居住体系，解读不同兴趣爱好人群的居住习惯，多样性的居住单元满足不同使用者的居住需求。公共空间体系串联于其中，同时被一层具有生态绿色，节能环保的低造价格栅体系附着，真正做到建筑的形态直接是对功能的图解。



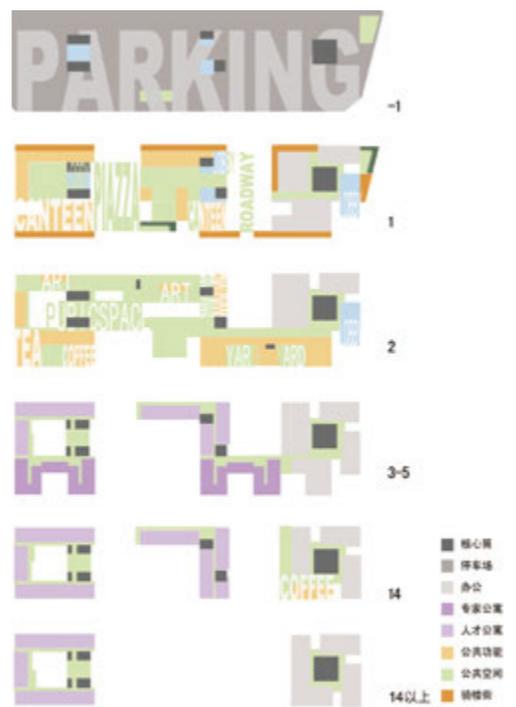
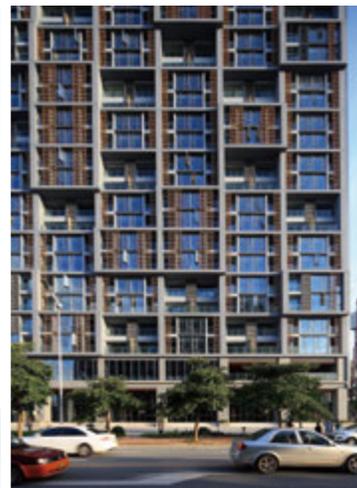


### 总体布局

建筑严格按照高层建筑退线要求，南北向布局，在用地南侧营造连贯的人行有遮蔽空间，适应南方气候特点的同时，为整个园区提供便利的人行交通。

### 竖向设计

建筑南北设置骑楼空间，为城市提供一个连贯的遮蔽通道空间，同时部分公共服务功能于其间，联通地下室出地面出口，通过附体及楼梯与二层公共服务平台联通，打造地面地下一体化设计。



## 编者语

我们设计的起点，是对于现代化办公和总部研发建筑实际情况的深入研究。我们认识到，当前的建筑设计，尤其是建筑群体的设计很少考虑到沟通和交流的需要。

当代的城市和建筑之间有一个断裂点。上层空间与地面空间的联系其实是割裂的，建筑内部空间与周边城市空间的关系薄弱甚至不存在，和自然环境的接触也极其有限。

我们认为这不是高科技产业办公应有的环境。因为他们最具价值的资产，其实是思想和交流，而只有在能够促进沟通和思维碰撞产生的环境中，这种价值才能更充分的体现出来。

## No.1 Neighborhood of Liuxiandong Headquarter Base, ShenZhen

### 深圳留仙洞总部基地 1 街坊

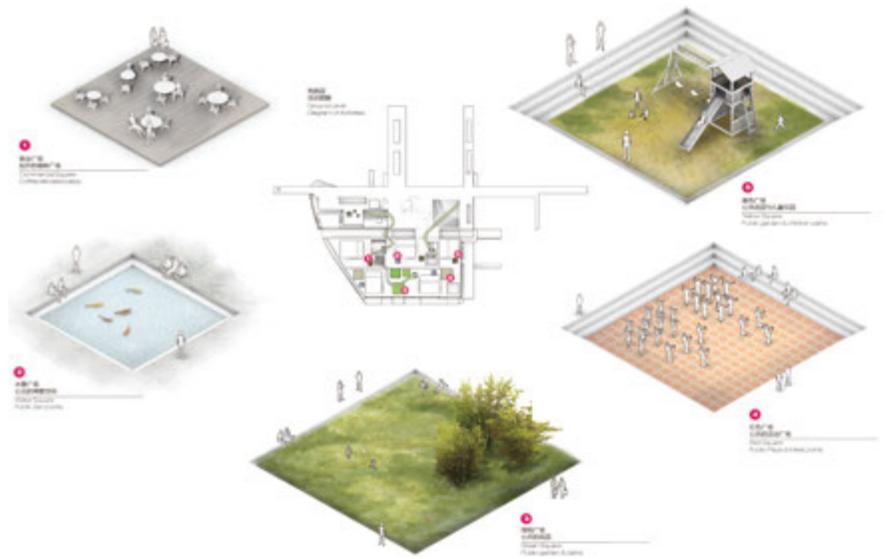
地点：深圳  
 规模：100 万平方米  
 时间：2013 年  
 阶段：方案投标

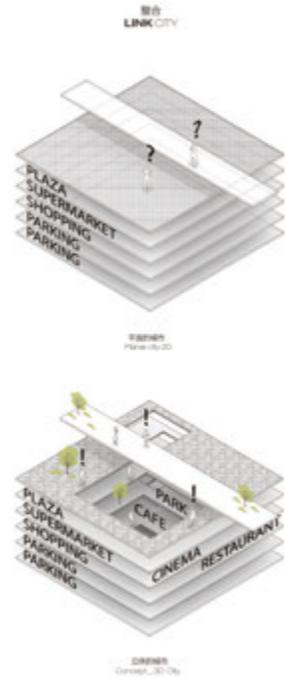
Location: Shenzhen  
 Scale: 1,000,000m<sup>2</sup>  
 Date: 2013  
 Design phase: Project Bidding



## 总体规划设计

功能组织以遵循城市总体规划设计为原则。人才公寓将集中布置在基地西南侧，并直接与绿化和留仙山相衔接，该区域可设置空中花园。第三标段是开发一个紧凑型的综合体，融合了产业用房、SOHO 办公和商业等功能。





### 设计概念

- 散聚的院落——营造生活的氛围“散”意味着疏、透、漏。
- 百年前的大师——勒·柯布西耶开始主张社区需要疏；
  - 从城市设计的整体角度出发，空间构成需要透；
  - 现代的流动空间需要漏（比如，若干楼板上上下错位的开口，是建筑空间不仅在水平向上，也在垂直向上流动。从而为购物、办公和休闲带来丰富的感受。）；
  - 采光通风需要透；
  - 把大体量的建筑做小需要用透的手法。

总之，散落，是为了使 2 标段地块上的建筑综合体与城市肌理和自然环境相融合，积极把山体 and 绿廊的绿色景观渗入社区内部，透明地连接东北侧城市人工环境和西南侧的自然景色，在城市大环境中起到转乘作用。同时，也增加建筑与使用者的互动界面。散落也使得形态自然、结构有机并具有标志性。

“聚”来自于联、形、叠。

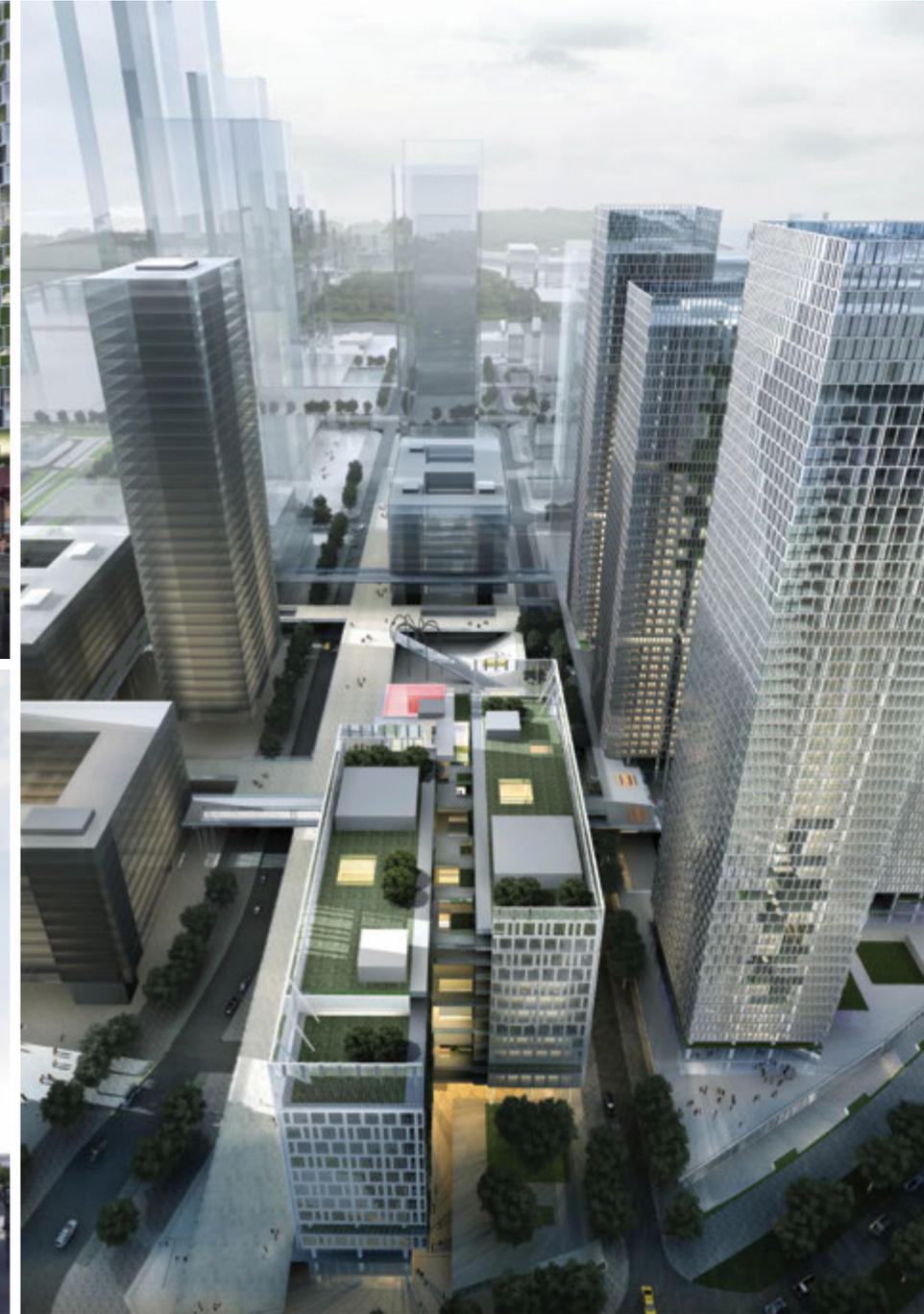
- 丝带路径把三维空间里碎片化的场所联系起来；
- 相似的方正图案母题使群落形散而神不散；
- 虚空间通过直向重叠和错位对应，把上下平台串在一起。

### 目标和原则

- 绿色化**——按照 LEED 的标准来设计；
- 智能化**——最低来设计按照国际 10 强高科技企业的标准；
- 高效化**——设计合理；
- 国际化**——空间设计反映与国际接轨的生活方式；新一代信息技术全面应用的全球样板；
- 积极设计理念**——健康化设计；
- 整体性**——解决住宅功能和立面整体性的问题；

### 适宜性原则

- 可实施性**——分期建设；
- 创新性**——新一代信息技术产业集聚的先锋高地，深圳市先进城市建设模式的示范区；
- 经济性**——快建快销，设计上控制成本，尤其是超高层的成本。



## 编者语

出色的建筑设计并非只是满足我们的日常所需，还为生活提供了诸多意外和想象！

我们着眼于整个城市脉络演变和发展的角度，探索研究新一代创新型科技综合体。我们思考着怎么尊重城市现有肌理，又能在城市整体形象中恰当表达自身的个性。我们思考着怎么满足现代高层写字楼生态节能的要求。又能在经济性和结构合理性等多重条件限制下有新的突破，我们不想仅限于创造独特的视觉地标，我们构想拓展城市生活新的可能性和创造性的舞台！

## Shenzhen Bay Innovative Technology Center

### 深圳湾创新科技中心

地点：深圳  
规模：52.5 万平方米  
时间：2014 年  
阶段：方案投标

Location: Shenzhen  
Scale: 525,000m<sup>2</sup>  
Date: 2014  
Design phase: Project Bidding



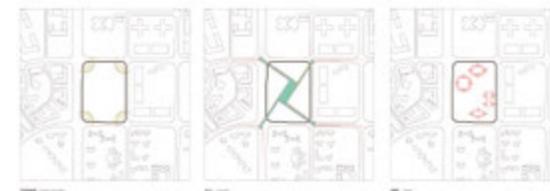
#### 项目概念规划

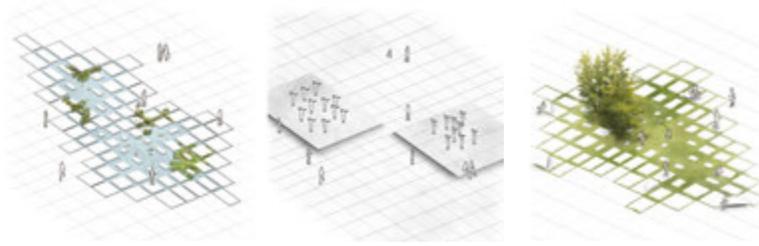
**连接枢纽：**基地与周边城市环境关系微妙。由于地铁科苑站直达基地，使其基地地理位置显得更加重要；周边办公及居住人群可便捷地穿过，基地内物业更是如此。

周边区域人流线的交汇，使基地成为周边办公及生活设施的联系枢纽。

**开放空间：**接下来将四个街角面向城市打开，通过建筑形式的优化，人行流线在下沉式广场交汇。

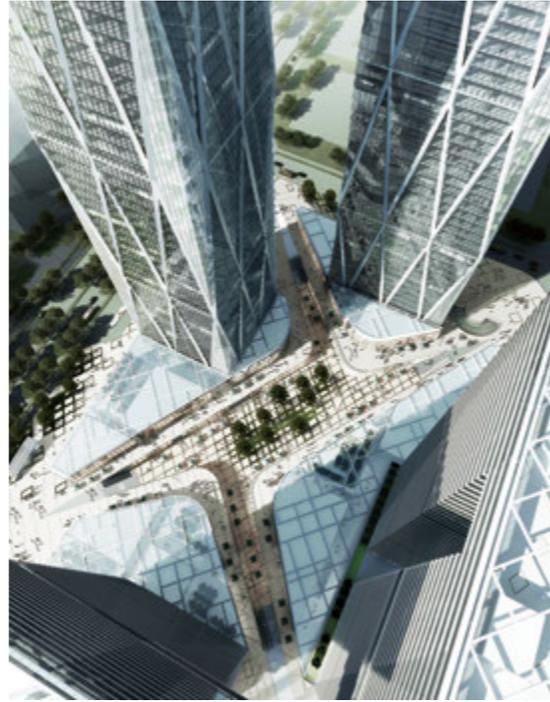
两条流线将基地四个边角联系起来，交叉点适当脱开，形成下沉广场的轮廓。考虑到人体的感知尺度，最终形成下沉广场的最终轮廓，并作为城市设计的基础。塔楼相互错动以达到对外视线最大化。





**项目特点**

**下沉广场：**中心下沉广场位于四个角落广场的连线交汇中心，作为一个主要的绿色开放空间为城市提供不同的功能需求，比如作为城市公司，约会场所，戏水场地。  
 该下沉广场连接至所有商业区域，并作为一个能让人在里面完美购物及娱乐休闲的地方。我们希望提供一个大的开放区域，可以适应各种需求，下沉广场将成为城市的交汇点。  
 一个创新的地方，可以蛮足各类不同人群的各种需求。

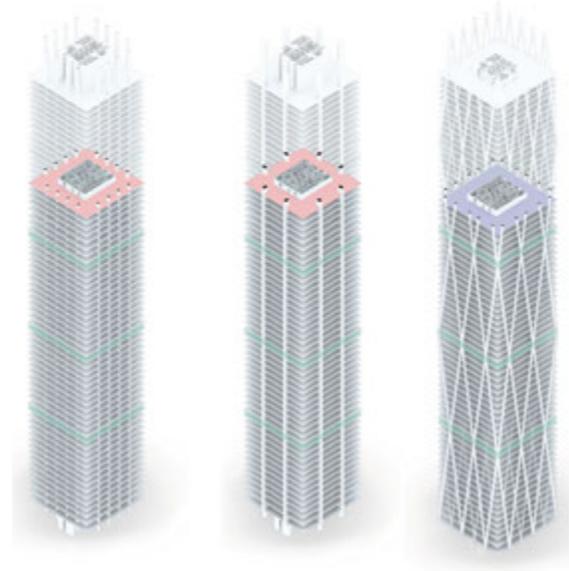


**塔楼构造概念**

巨型建筑结构在传力、抗震、抗侧刚度和发挥材料特长等方面具有很强的优越性，属于外强内弱结构，给予内部楼板及核心筒平面更多的灵活性；结构的外置赋予更多实用办公空间的同时，给外立面带来独特的个性元素。塔楼采用钢结构斜交框架结构，外露 9.6 米柱跨的一次主结构，将 4.8 米跨度的二次结构隐藏在幕墙后，立面分割干净有力。



- 外置柱子对塔楼空间有打断阻碍
- 通过柱子对建筑空间的灵活性有影响
- 核心筒尺寸不变
- 电梯和MEP区域需依附结构来设置
- 上段楼层的实际面积无增加
- 巨大的柱子对建筑空间灵活性影响较大
- 结构筒较大则会对每层的层高要求加大
- 不利于小空间使用的划分
- 内部无柱的空地使用空间较大
- 可更灵活进行各种空间划分
- 高层核心筒面积减小，使用面积增加
- 无柱的办公空间提高了办公楼的品质和价值



## 编者语

产业地产的核心是长期持有及运营，本项目摒弃了传统产业园的模式，切实从使用者需求出发，开创了全国产业综合体模式的先河。相对于中国传统的 CBD 形态均为密集的办公区的拥挤、单调、乏味、低效，我们极为关注使用者对交往空间、绿色生态、商业消费、会议展览等方面的需求，着力营造 24 小时生活圈，并最终在市场方面取得良好印证。

## Kexing Science Park Stage II, Shenzhen

### 深圳科兴科学园二期

地点：深圳	Location: Shenzhen
规模：40 万平方米	Scale: 400,000m <sup>2</sup>
时间：2011 年	Date: 2011
阶段：方案设计、初步设计、 施工图设计	Design phase: Schematic Design, Preliminary Design, Construction Drawing
现状：已建	Status: Completed

2014 年第九届金盘奖最佳产业地产奖



#### 项目总结

科兴科技园二期项目摒弃了传统工业园的模式，开创了全国产业综合体模式的先河，在设计过程中也遇到众多挑战。项目体现了立方设计追求原创，关注品质，积极服务的精神。在市场方面也取得良好印证，于 2010 年月中旬开始设计，2012 年封顶，2013 年对外出租，出租率为 100%（并不乏腾讯、招商等大客户），写字楼出租均价 120 元 / 平米计算，以及地库，商业收益，物业管理费等，年租金超过 10 亿元。

#### 规划设计

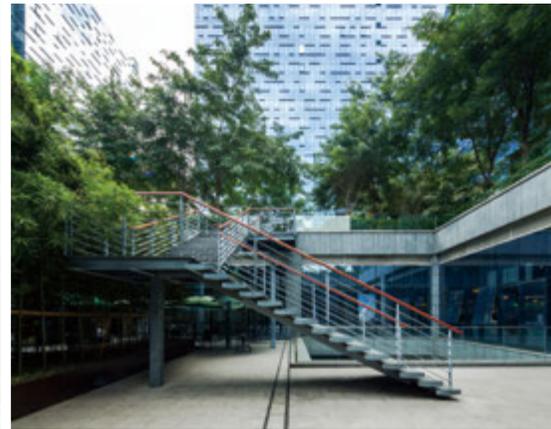
本设计力求摆脱传统单一乏味的产业园模式，而是从产业办公新需求出发，充分注重使用者对公共空间、绿色生态、商业配套的需求，力求打造全新的产业综合体模式。



## 一、精准的产品定位

中心区土地寸土寸金，传统的 CBD 形态均为密集的办公区，相对拥挤的环境、较低的层高、无公共空间。

基于此，我们提出了精准的产品定位，并在后期良好的市场反应得以印证：  
所有物业全部自持，通过长期出租及物业升值产生利润；  
高标准办公品质，生态绿色，提升产品特性来提升市场竞争力；  
标准化与模块化，一种核心筒单元复制拼接成 11 个单元，理性逻辑，降低造价。



## 二、产城融合、打造全新的产业综合体模式

### 1、创造全新的产业综合体模式

从小微企业人群需求出发，复合功能，涵盖了标准办公、顶层总部会所、会议中心、空中花园、商业配套等，其中近万平米的员工食堂，自助餐、中餐厅、西式餐厅、创意美食等，完美解决了园区人员的餐饮需求，从而创造了全新的产业综合体模式，员工可以整天待在园区，营造 24 小时体系。

### 2、公共交往空间——立体十字街区

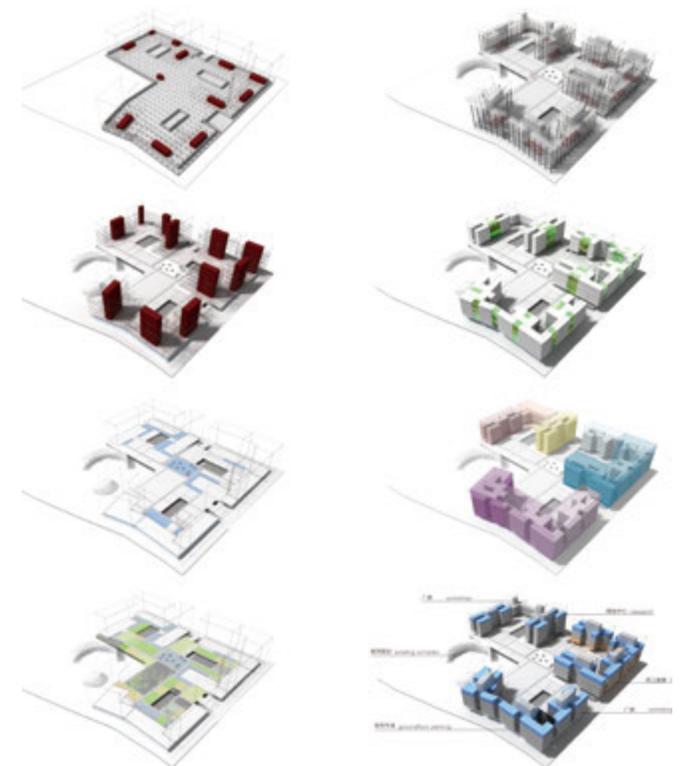
建筑形体契合基地，以三组半围合的 U 型建筑相围合，形成三个既相独立又相互依托的交往庭院；竖向设计采取双首层概念，打造了两个标高的公共空间。半地下层为十字立体街区，将城市街区概念引入建筑的每一公共空间设计中，充分激活员工的工作环境，提供非正式的交往空间，有助于员工打开思路，激发灵感。

### 3、标准化与模块化概念

建筑平面采取 8.4 米标准柱网，将建筑功能化整为零，以 U 型体量形成完全一致的 11 个核心筒单元，工作空间之外依托核心筒设置空中花园。标准化还体现于建筑平立剖的协同设计，完全一致的立面模数，为项目带来工整、严谨的外立面模式。

### 4、生态空间概念

引入森林式院落、天井式庭院以及立体式空中花园、屋顶花园四大生态绿色办公理念相结合，以丰富办公绿化景观系统的层次。2.7 万平方米的大型中央花园作为园区生态核，提供新鲜空气，降低地表温度，临近建筑的部分设计水面，进一步改善局部小气候。



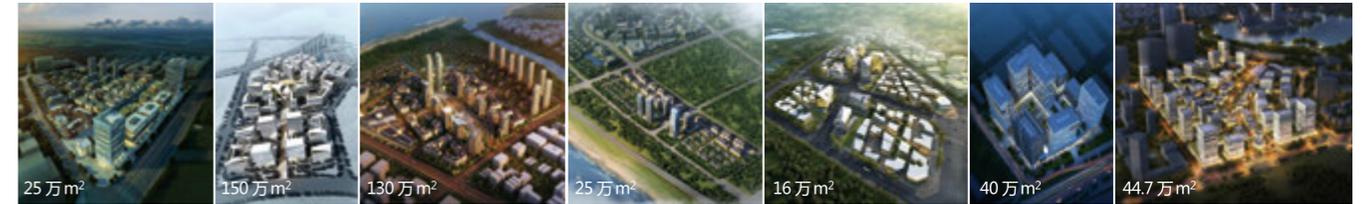
### 三、高效的空间利用策略

- 1、**半地下空间 + 架空层核增**：充分利用现有场地 3 米高差，设计半地下室作为部分厂房、公共空间、员工食堂、设备间等。
- 2、**大型中庭**：将平面设计为三跨式，中间跨为中庭，最大限度的提供可能性空间。
- 3、**高使用率**：精简交通体系带来 80% 以上的使用率。



## INDUSTRIAL COMPLEX CITY TYPE COMBINATION

### 产业综合体产城结合型



**选址特征**：城市中心区与郊区结合

**项目规模**：≥ 30 万平方米

**容积率**： $1 \leq FAR \leq 3$

**主要建筑形态**：总部经济、创意产业、软件开发、外包服务、酒店、住宅。

**成功要素**：城市新区，成片土地；  
多种交通方式组合；  
快捷的到达市区；  
开发高品牌；  
主题性产业集群；  
城市人力资源基础好。

## 编者语

随着中国经济的发展转型，劳动密集型产业逐渐转变为高科技互联网产业。中国发展较快速城市逐渐将落后产业淘汰，伴随着城市产业的变化，新型产业园区也随之茁壮成长。新型产业园区除了具有新型产业、办公、孵化器办公空间，同时对与之相关联的各个方面的辅助及配套设施。新型产业园区将创意的办公空间，生活配套、文化氛围融为一体，提供更加便捷、环保、舒适的工作环境。

## Tan'an Cyber City Stage I, Qingdao

### 青岛天安数码城一期

地点：青岛市城阳区	Location: Qingdao
规模：31.4 万平方米	Scale: 314,000m <sup>2</sup>
时间：2012 年	Date: 2012
阶段：方案设计	Design phase: Schematic Design
现状：在建	Status: Under Construction



## 规划设计

本案设计师提出“城市综合体”的概念：即将城市中的商业、办公、居住、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。具有可达性、高密度集约性、整体统一性、功能复合性、土地使用均衡性、空间连续性和内外部联系完整性等特征。

## 建筑设计

总部楼的设计对青岛天安数码城的发展至关重要。关键点在设计过程中已定位好。总部楼应该给办公人群提供的是一种介于办公与居家之间、独一无二的办公环境。基于办公与居住两种建筑类型是以不同的尺度及形态发展，本篇细部设计介绍是以办公类建筑为背景。





### 设计特点

在“城市综合体”的设计理念指导下，设计师试图通过一条环形的轴线将商业区与住宅用地相互连接，形成了“一轴、多中心”的规划结构形式。

“一轴”：一条环形景观轴把整个项目紧密而有序的联系在一起，沿途串联了办公区入口广场、住宅主入口广场等精彩节点，使整个规划布局整体统一。

“多中心”：在环形轴线的带动下，商业区和住宅用地分别设置了主要的区域中心节点，同时各个产品组团间相互围合成若干次节点，形成层次分明的景观脉络。



## COMPANY PROFILE OF CUBE 立方简介

深圳市立方建筑设计顾问有限公司  
 深圳市库博建筑设计事务所有限公司  
 立方建筑设计公司（加拿大）

### 历史

深圳市立方建筑设计顾问有限公司成立于 2001 年，是在设计市场开放以后最早活跃在深圳的本土新锐设计公司之一。2006 年以立方公司的英文名（CUBE）命名的深圳市库博建筑设计事务所有限公司获得中国建设部建筑设计事务所甲级资质。2013 年立方在加拿大安大略省成立 Cube Architects Inc. 今公司获得建筑设计及建筑咨询服务的专业资质。

### 发展

中国社会高速发展的十年，也是设计群雄竞相角逐的十年，在这轮激烈的竞争与市场潮流中，立方不但成功地站稳脚跟，更逐步发展壮大为一支近 300 名建筑师、规划师、景观设计师、造型设计师室内设计师和结构、机电工程师、幕墙顾问等组成的综合队伍，也有来自美国、德国、法国、加拿大、哥伦比亚、塞尔维亚、荷兰等国家的外籍设计师和海归设计师；有享受政府津贴的研究员级高级工程师、具有大型国有设计院背景的一级注册建筑师、注册结构师；还有富有才华的新生代工程师，成为深圳本土规模最大的甲级建筑设计事务所。立方聚合了越来越多的各方精英，为梦想一起奋斗、一起前行！

### 服务

公司目前已成长为具有丰富全程设计与控制经验的综合性设计服务商，能为客户提供包括规划、建筑、景观、室内设计、BIM 设计、绿色建筑设计、结构咨询、机电咨询等工作内容的一站式设计服务。在项目运作过程中，我公司始终保持对市场的敏锐洞察力和开阔的国际视野，在尊重城市、公众利益及市场的前提下充分为客户发掘价值，并以其方案设计的创造性思维、对建造品质的高度控制力和有特色的建筑设计全产业链服务获得了客户、业界及公众的广泛肯定。

## 立方领导

### 合伙人

邱慧康

向大庆

范纯青

彭光曦

成少伟

### 合伙人



### 设计董事



### 设计董事



### 设计董事



追求原创，关注品质，积极服务

**立方设计**

Tel: 0755- 8359 2558 / 8348 5356

Http: www.cube-architects.com

Weibo: weibo.com/cubedesign

深圳龙岗天安数码城三期