



项目位于深圳市前海蛇口自贸区前湾片区九单元 06 街坊，位于前湾片区中心位置，前湾二路和听海大道交汇处南侧。

项目定位为前海臻品，旨在打造抢占 CBD 核心资源的品质改善型住宅。拥有前海大湾区最高端的城市功能定位、深圳最高端产业规划、深圳最优惠的企业及个人税收政策、深圳最高端最国家化配套规划与建设、深圳最便捷全面的海陆空轨交通规划的稀缺住宅。

我们共同为前海定制一个与城市景观充分交融、充满生态与活力、兼具公共性与私密性的公园里的国际未来社区。项目构思：融合之城 - 友好的立体都市；共享之城 - 开放的街区界面；自然之城 - 呼吸的生态社区；灵动之城 - 前湾的住宅标杆。

通过一廊三轴两核心的规划结构，从多维度的规划将城市自然渗透到规划中，打造活力共享、宜居的未来社区。

①一廊：前湾绿廊；一条城市绿廊，作为住宅主要景观面之一，和建筑群组共同塑造了独特的城市界面。

②两心：园林核心 & 公园核心；南侧城市公园，作为住宅主要景观和配套资源之一，和园林景观共同塑造了活力共享、生态宜居的社区内核。

③三轴：配套综合轴、商业活力轴、归家体验轴；南侧城市公园，作为住宅主要景观和配套资源之一，和园林景观共同塑造了活力共享、生态宜居的社区内核。

简介：为前海定制的一个与城市景观充分交融、充满生态与活力、兼具公共性与私密性的公园里的国际未来社区，“以高山之势，流水之态，创造出一个观海阅景的理想家园，感受诗意生活”。

地点：深圳市前海蛇口自贸区前湾片区

类型：住宅 / 商业 / 幼儿园

规模：计容面积 11.94 万 m^2

前湾招商 T102-0410 地块项目

——高山流水，绿洲溯游“身处都市绿洲，感受诗意山水”

前期调研——Preliminary Research

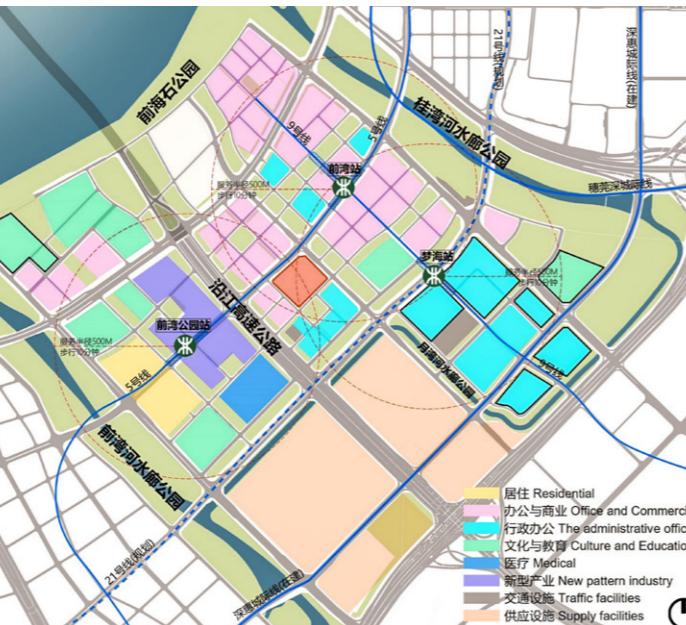
区位分析——Location Analysis

前海是深圳打造国际一流湾区和世界级城市群的重要平台，将成为深圳的新中心。本项目位于深圳市前海蛇口自贸片区前海前湾片区九单元06街坊，位于前湾片区中心位置，前湾二路和听海大道交汇处南侧。



区域定位——Regional Positioning

前湾片区将成为功能复合、宜居宜业充满活力的科技研发中心和文化创意集聚区，定位于商务发展、研发创新、科技及信息服务等生产性服务业以及教育、医疗、文化、体育等公共服务功能，建设科技研发中心和文化创意集聚区。



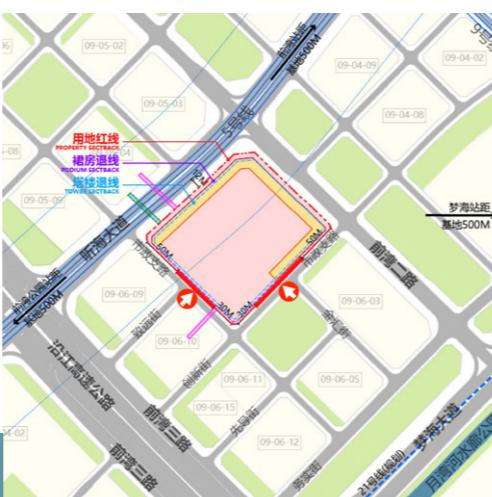
用地条件——Land Use Condition

- 总用地面积: 24272.38 m²; 容积率: 2.56,
- 建筑限高 150M;
- 建筑退线: 东侧及南侧临市政支路一级退线 > 3M, 西侧临听海大道一级退线 6M, 北侧临前湾二路一级退线 6M; 东侧及南侧临市政支路二级退线 > 6M, 西侧临听海大道二级退线 9M, 北侧临前湾二路二级退线 6M。



规划要点——Planning Points

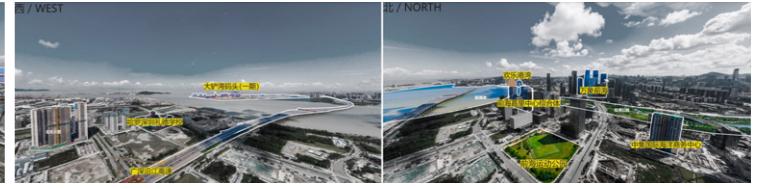
- 骑楼: 北侧、西侧、东侧首层宜设置沿街商业，沿街商业宜设置骑楼或挑檐，骑楼进深不应小于 3M，净高不应小于 3.6M;
- 本宗地须设置一条空中步行公共通道，西北侧与 09-05-04 地块连接，西南侧与 09-06-10 地块连接；净宽不小于 4M;
- 本宗地须与听海大道已建地下步行公共通道连接；
- 本宗地机动车出入口宜开设于城市支路。



周边现状——Surrounding Situation



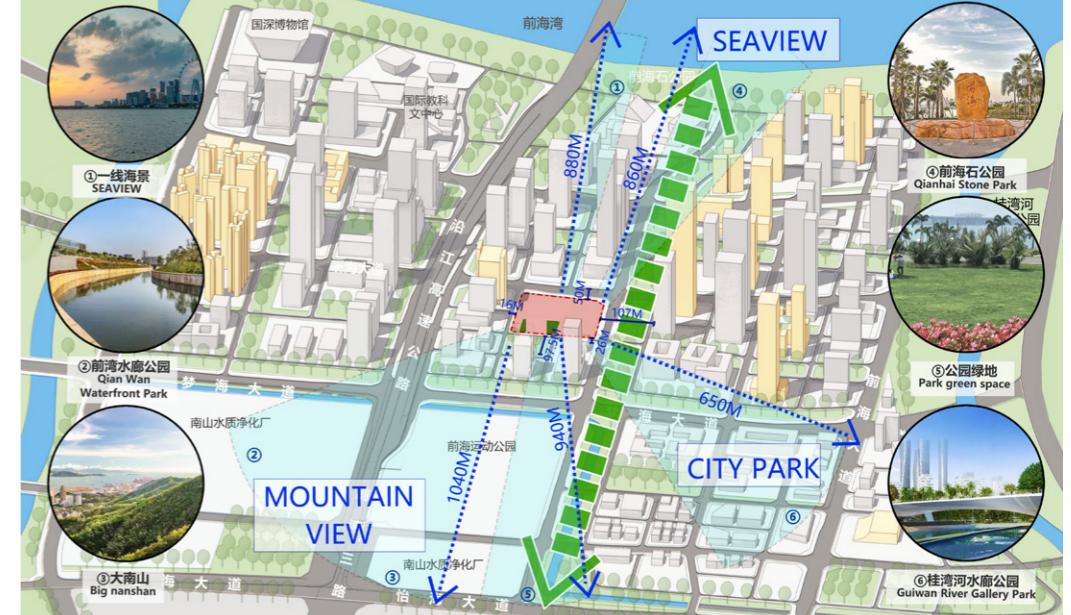
基地东、南方向面对大南山，远处是南山中心区的城市景观。大多数地块还在规划中，密度相对较低。



基地西、北方向面对前海湾海景，远处有前海石公园、众多地标和商业综合体，目前大多数地块还在规划中，未来将处在 CBD 云集的区域。

景观视野——Landscape Vision

场地处于前湾片区中心位置，远可望南面的大小南山，北看前海湾海景，近处有两大绿地景观，一是南侧规划的城市公园，二是东北侧有从南山到前海湾公园的城市绿廊前湾片区规划高瞻远瞩，不乏大师之作，故而将来城市景观、建筑形象令人瞩目。未来东北侧绿廊将成为项目的主要景观通廊。



用地价值分析——Land Value Analysis



可达性 ACCESSIBILITY

基地西接广深沿江高速公路及前湾三路，北侧临近听海大道东侧前湾二路：基地 500M 半径范围内已有两条规划轨道（地铁 5 号线和 9 号线）有前湾公园站、前湾站、梦海站三个地铁站。



景观性 LANDSCAPE

基地东北侧及东南侧毗邻城市公园绿地，邻近月湾河水廊公园，东南侧远眺大南山，景观资源优越。



可视性 VISIBILITY

基地北临近听海大道，东临近前湾二路，均是城市次干路，同时东北侧毗邻城市公园绿地，东侧及北侧展开面是项目在城市中的主要展示面。

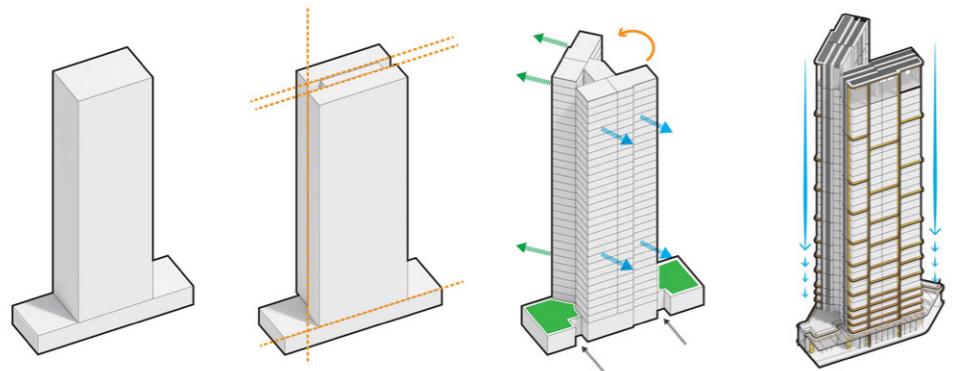


公共性和私密性 PUBLIC&PRIVATE

基地北临近听海大道，东临近前湾二路，公共性最强，西面和南面则被城市支路包围，公共性较强，基地内部空间私密性较强。

方案设计——Scheme Design

塔楼形体生成——Tower Form Generation

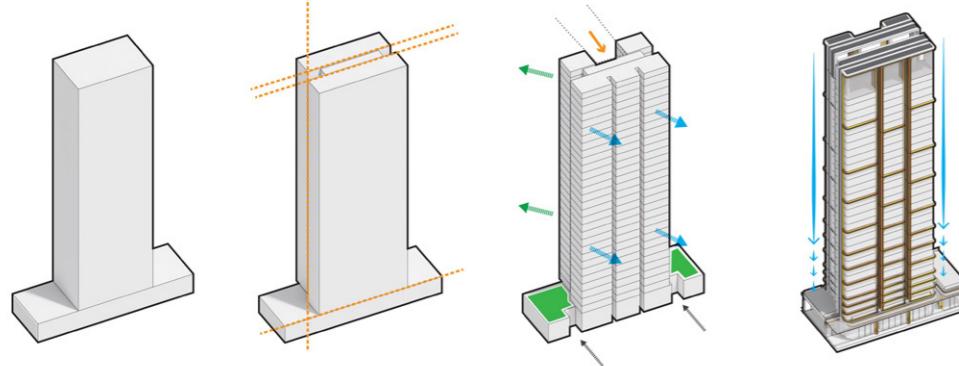


策略一：基本住宅楼体量
THE BASIC RESIDENTIAL TOWER MASSING

策略二：分割体量，开拓视野
SPLITTING OF VOLUME, OPEN THE VIEW

策略三：观景最大化，单位朝向旋转至正南，创造共享绿色花园，加强大堂入口体验
MAXIMIZE UNIT VIEW, ROTATING UNIT TOWARDS TRUE SOUTH, CREATE COMMON GREEN, ENHANCE LOBBY EXPERIENCE

策略四：简洁，流水，大气，模块式设计
SIMPLICITY, FLUIDITY, HIGH-END MODULAR DESIGN INSPIRED FROM WATERFALL



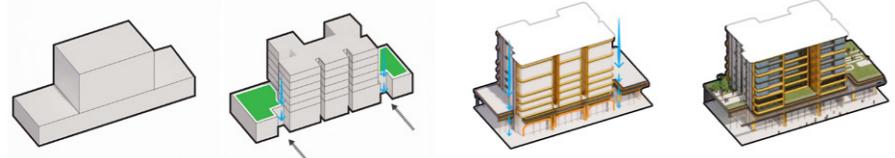
策略一：基本住宅楼体量
THE BASIC RESIDENTIAL TOWER MASSING

策略二：分割体量，开拓视野
SPLITTING OF VOLUME, OPEN THE VIEW

策略三：观景最大化，创造共享绿色花园，加强大堂到住宅体验
MAXIMIZE UNIT VIEW, CREATE COMMON GREEN, ENHANCE LOBBY TO LIVING JOURNEY

策略四：简洁，流水，大气，模块式设计
SIMPLICITY, FLUIDITY, HIGH-END MODULAR DESIGN INSPIRED FROM WATERFALL

裙楼形体生成——Podium Form Generation



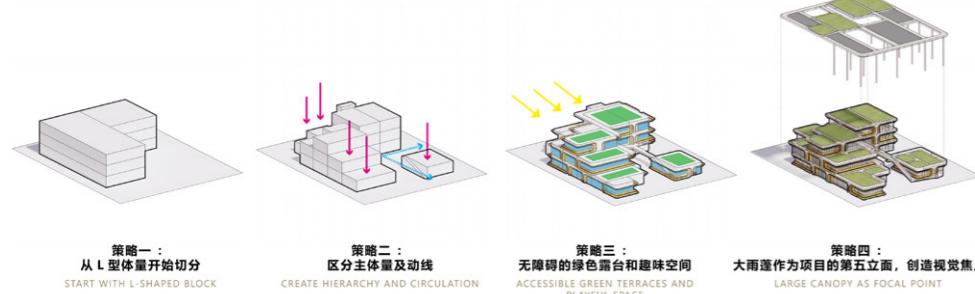
策略一：基本商业裙楼体量
THE BASIC RETAIL PODIUM MASSING

策略二：移动体量，拓宽住户动线
MASSING MOVE FOR TOWER TO COME DOWN

策略三：统一建筑语言，简洁，流水
ADD ARCHITECTURAL FEATURE SIMILAR TO TOWER TO ACHIEVE THE SENSE OF COLONADED ARCADE

策略四：玻璃天篷提升行人体验
ADDING GLASS CANOPY TO PROVIDE SENSE OF TRANSPARENCY AND TO ACHIEVE GREATER PEDESTRIAN EXPERIENCE

幼儿园形体生成——Kindergarten Form Generation

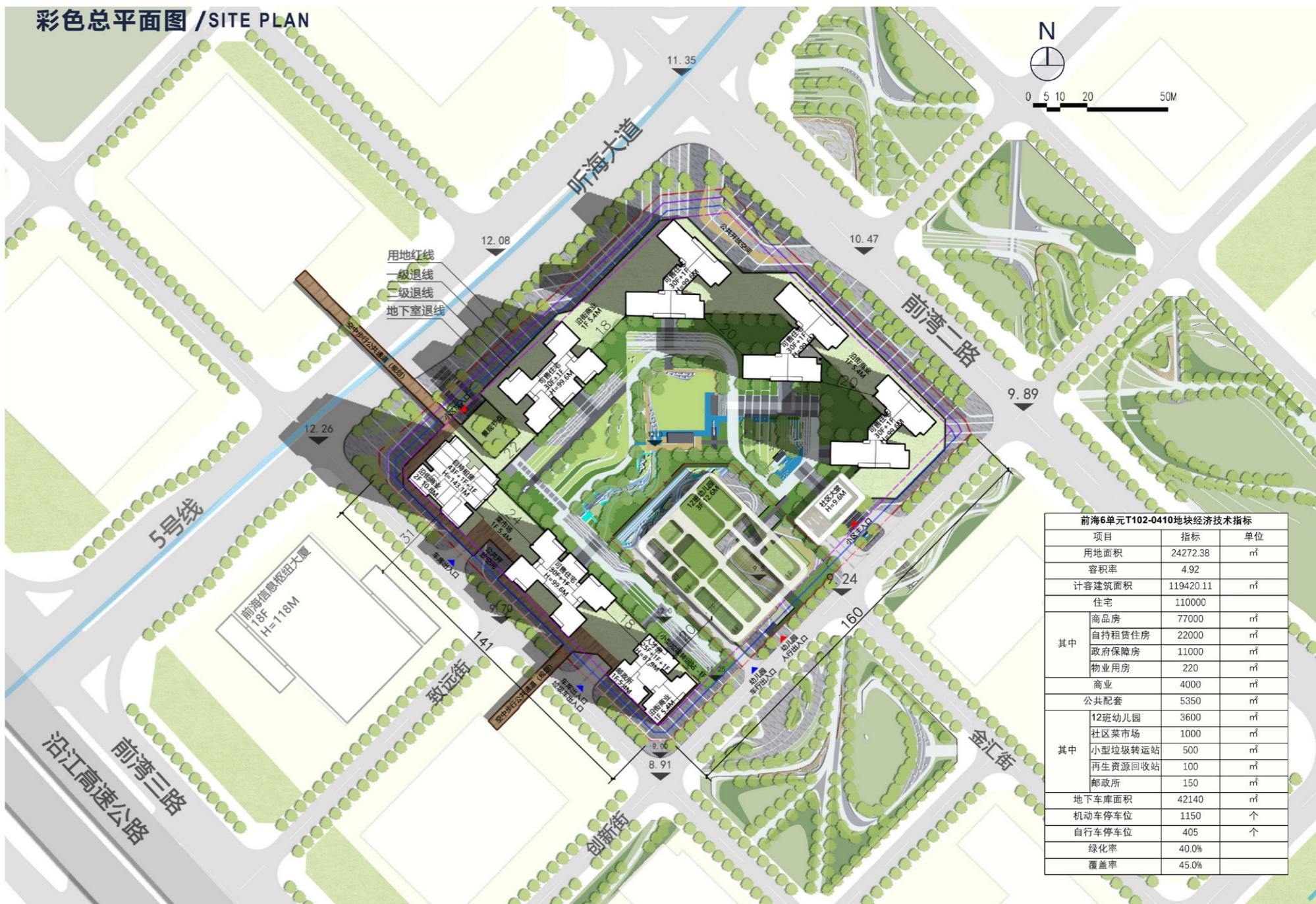


策略一：从L型体量开始切分
START WITH L-SHAPED BLOCK

策略二：区分主体量及动线
CREATE HIERARCHY AND CIRCULATION

策略三：无障碍的绿色露台和趣味空间
ACCESSIBLE GREEN TERRACES AND PLAYFUL SPACE

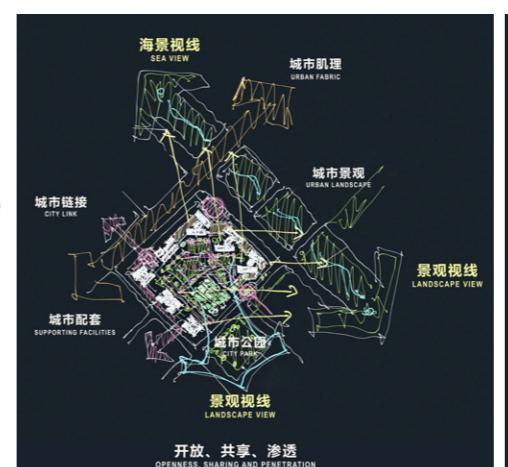
策略四：大雨蓬作为项目的第五立面，创造视觉焦点
LARGE CANOPY AS FOCAL POINT



设计概念——Design Concept



我们共同为前海定制一个与城市景观充分交融、充满生态与活力、兼具公共性与私密性的公园里的国际未来社区。



开放共享、有机渗透的城市肌理



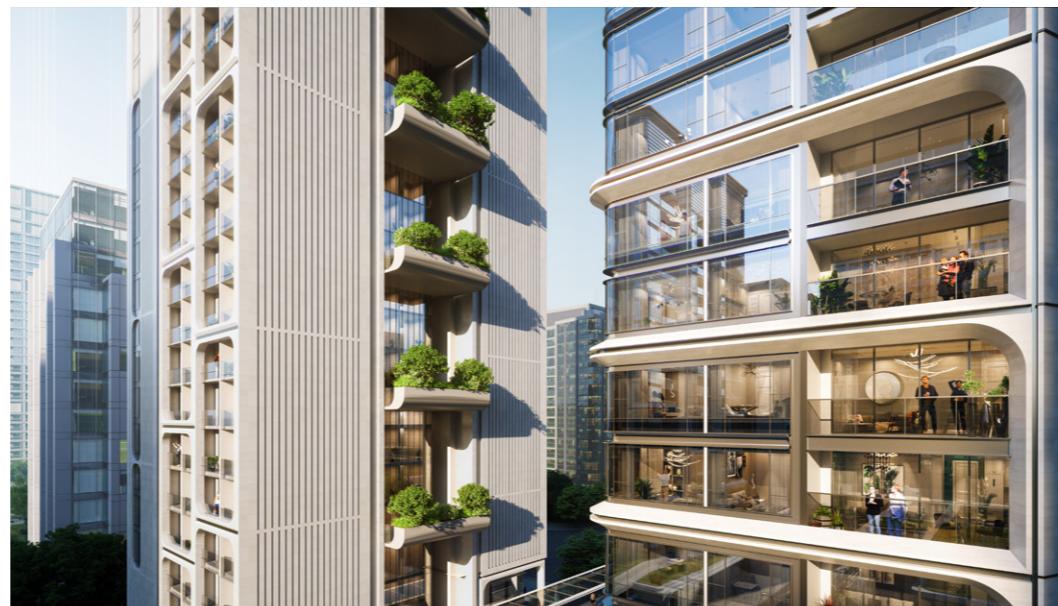
未来之城、生态之城

方案设计——Scheme Design

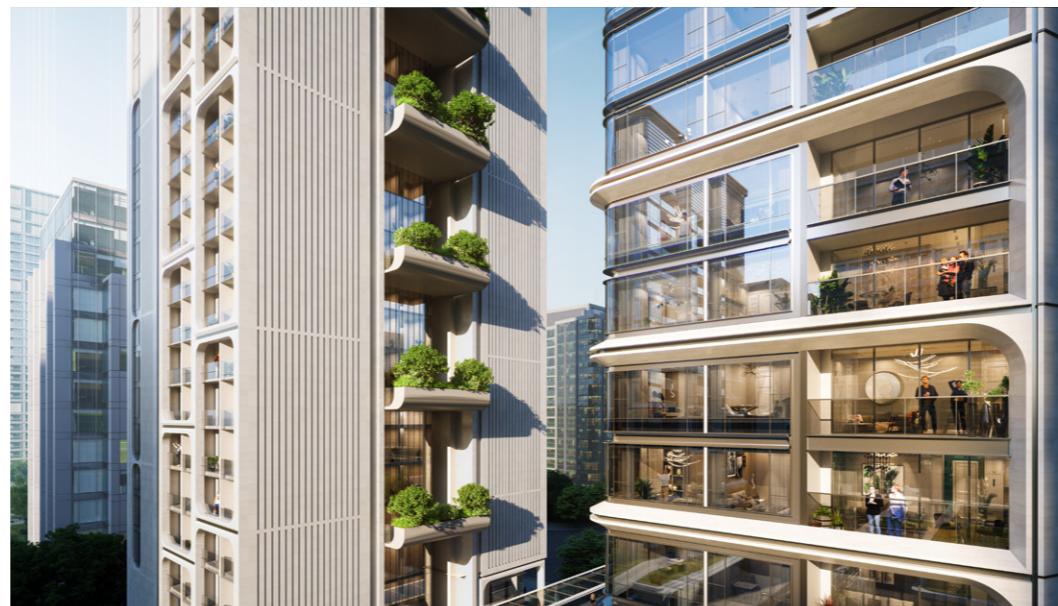
塔楼立面分析——Tower Elevation Analysis



塔楼立面材料——Tower Facade Material



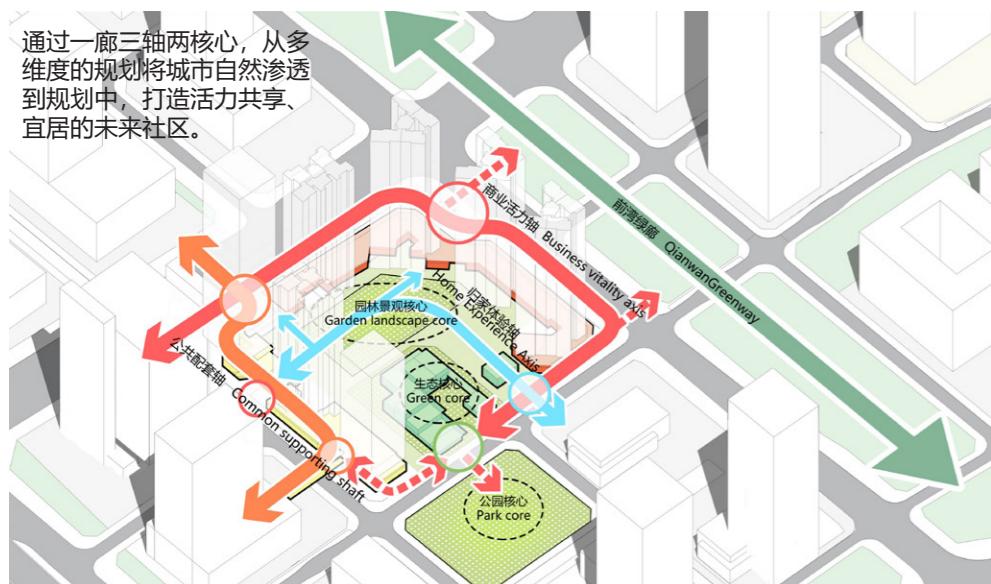
裙楼立面材料——Podium Form Generation



方案设计——Scheme Design



规划结构——Planning Structure



一廊：前湾绿廊

一条城市绿廊，作为住宅主要景观面之一，和建筑群组共同塑造了独特的城市界面。

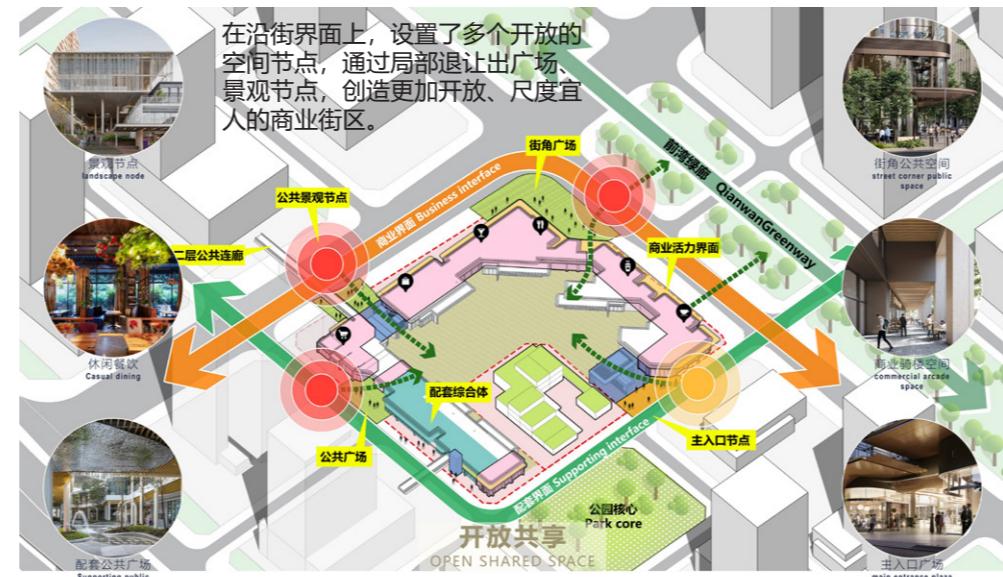
两心：园林核心 & 公园核心

南侧城市公园，作为住宅主要景观和配套资源之一，和园林景观共同塑造了活力共享、生态宜居的社区内核。

三轴：配套综合轴、商业活力轴、归家体验轴

南侧城市公园，作为住宅主要景观和配套资源之一，和园林景观共同塑造了活力共享、生态宜居的社区内核。

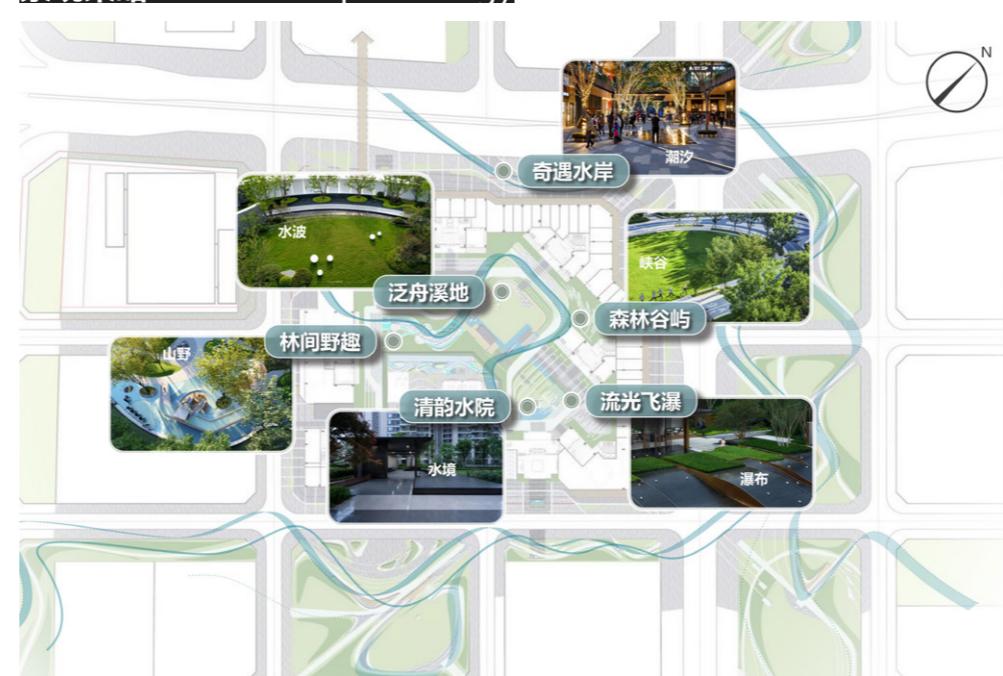
裙楼空间——Podium Space



归家体验——Homecoming Experience

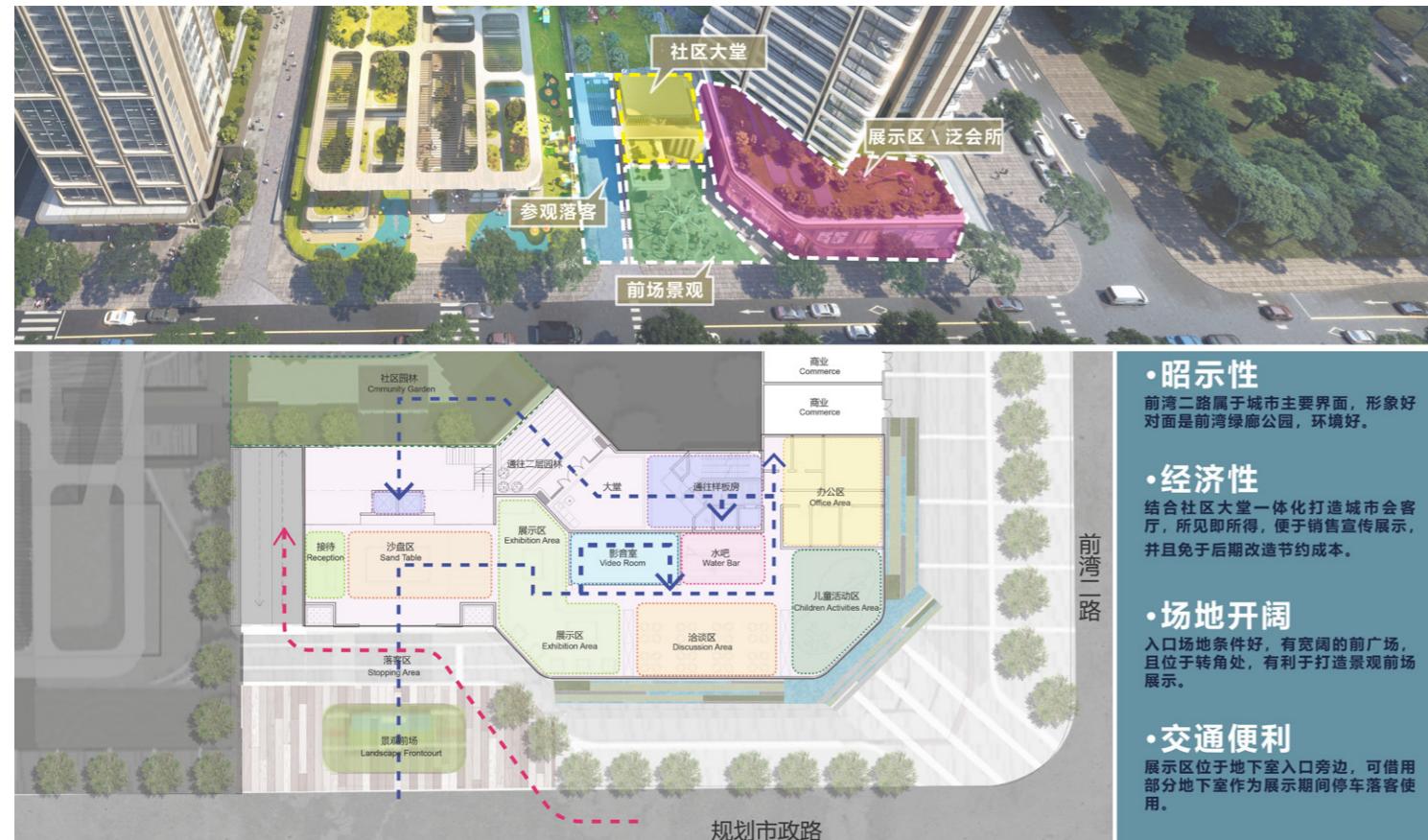


景观策略——Landscape Strategy

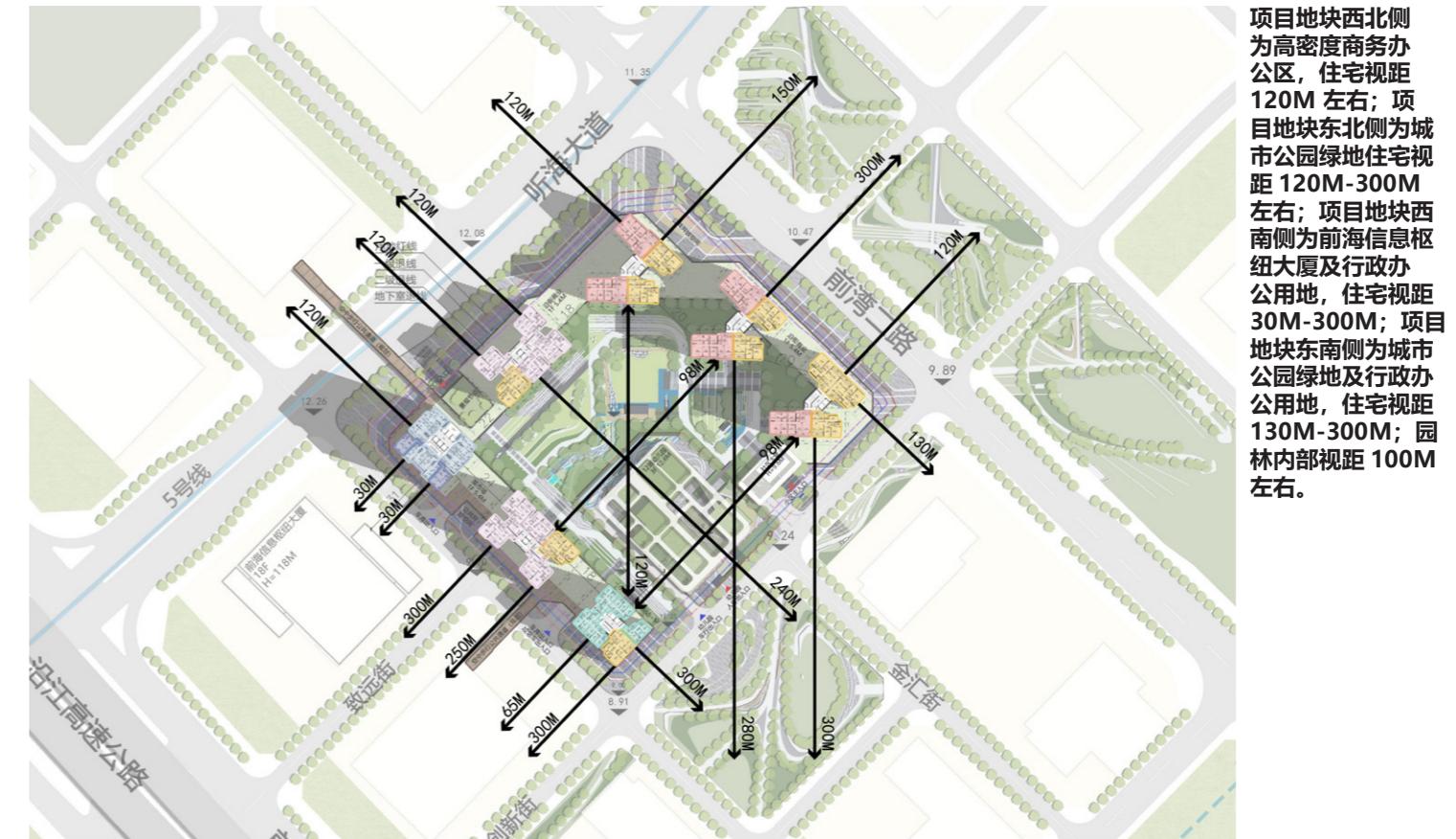


方案设计——Scheme Design

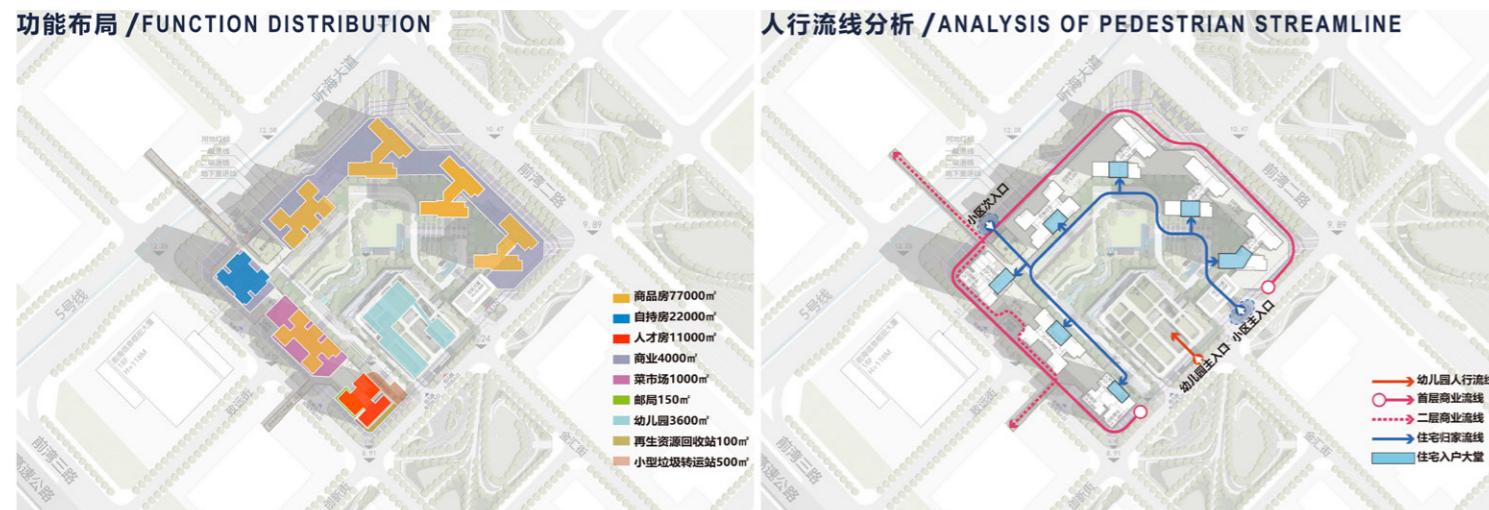
展示区策略——Exhibition Center Strategy



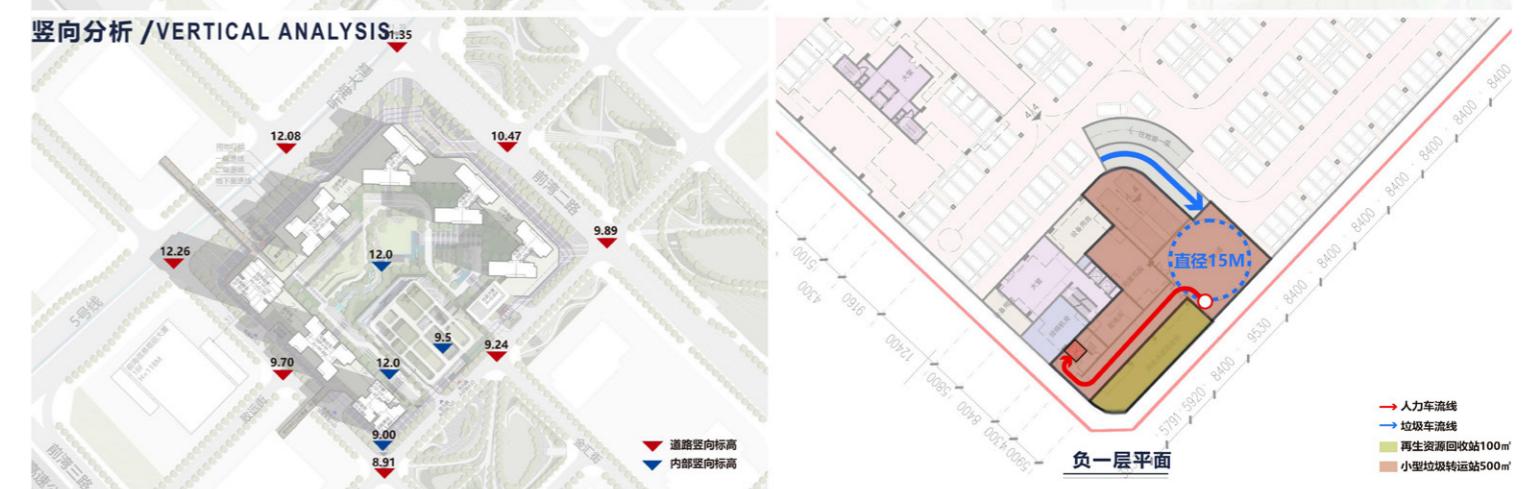
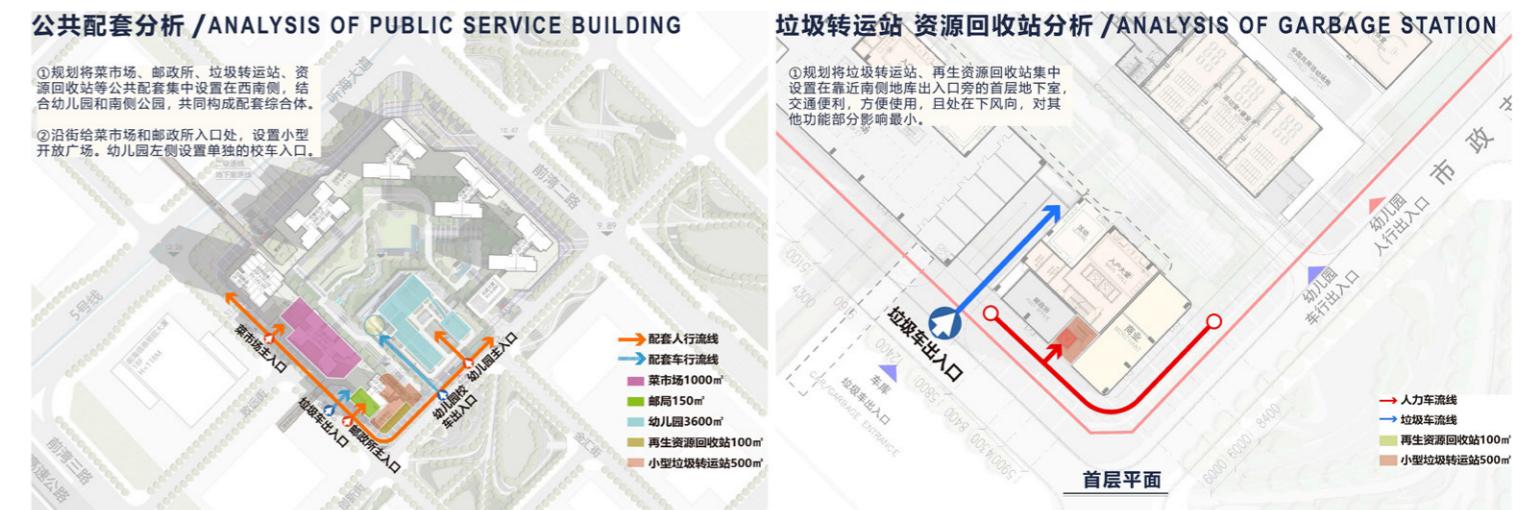
视距分析——Vision Analysis



总图分析——Site-plan Analysis



总图分析——Site-plan Analysis



方案设计——Scheme Design



剖面图——Profile Map

A-A 剖面图



平面图——Plane Graph

首层平面图



二层平面图



地下一层平面图



地下二层平面图



B-B 剖面图



幼儿园设计——Kindergarten Design

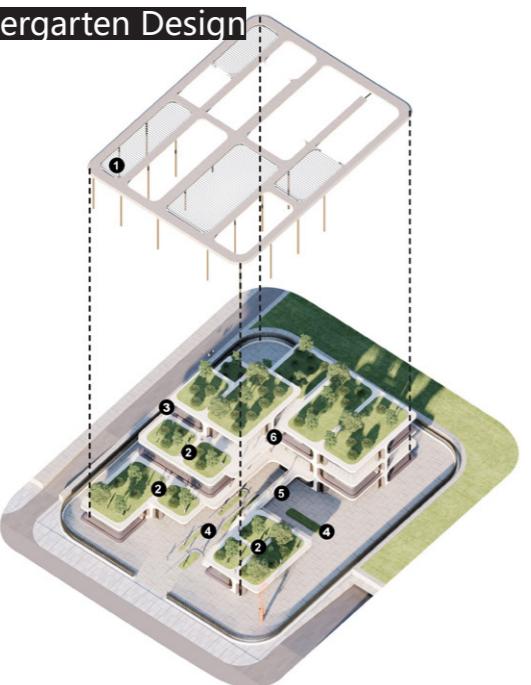
① 大雨蓬
LARGE CANOPY



② 绿色露台
GREEN TERRACES



③ 特色阳光和阴影
FEATURE LIGHT & SHADOW



④ 户外游乐场
OUTDOOR PLAYGROUND



⑤ 户外滑梯
FUN SLIDE



⑥ 灵活教室
FLEXIBLE CLASSROOM



幼儿园二层平面



幼儿园三层平面

本项目地下面积：20922 平方米
地面及大堂面积：600 平方米
车位及大堂面积：1874 平方米
本项目总用地：18765 平方米

车位数：542 个
车位面积：34.2 平方米/辆
总停车位：21222 平方米

车位及大堂面积：2140 平方米

车位停车率：602 辆

本项目总用地：19082 平方米

车位数：629 个

车位面积：32.9 平方米/辆

总停车位：21222 平方米

车位及大堂面积：2140 平方米

车位停车率：602 辆

本项目总用地：19082 平方米

车位数：629 个

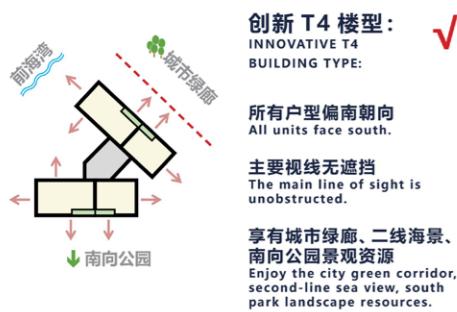
车位面积：32.9 平方米/辆

总停车位：21222 平方米

方案设计——Scheme Design

楼型选择策略——Building Type Selection Strategy

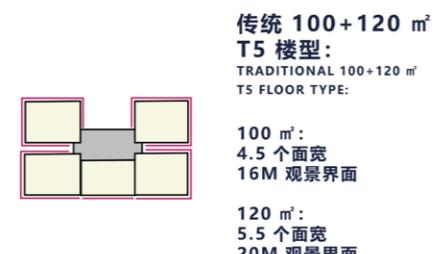
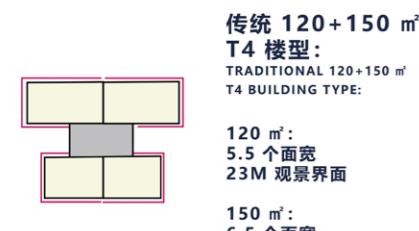
楼型选择：朝向 + 景观→定制化楼型



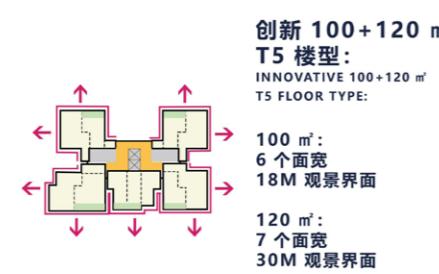
传统 T4 楼型布局规整，户型南北通透，但是北侧户型视线受南侧户型遮挡。根据场地选择 V 字楼型，使得景观延展面最大化，兼顾景观资源及偏南朝向。

户型设计理念——Product Concept

设计理念：因地制宜，定制化产品；最大的景观延展面；尽可能偏南朝向；全明电梯厅入户；转角飘窗



根据场地条件因地制宜，扭转塔楼形体，兼顾景观资源与偏南朝向，同时形成全明电梯厅，打造南北通透的精品住宅。



通过形体凹凸变化增加景观延展面，在集约的面积内营造品质舒居，打造全明双电梯厅，提升归家体验将大户型置于南侧端户，兼顾景观资源与偏南朝向。

户型平面——Flat Plan

