

前海企业公馆写字楼出租

产品名称	前海企业公馆写字楼出租
公司名称	深圳市瑞华商业策划管理有限公司
价格	290.00/平
规格参数	
公司地址	深圳市
联系电话	13728663871

产品详情

前海企业公馆项目总占地面积约9万平米，项目总建筑面积约为6万平米，项目容积率约为0.6。整个项目分为特区馆区和企业公馆区，包含一座约为1万平米的特区馆、36栋建筑面积约200-1600平米不等的企业公馆、一座约3300平米的商务中心、约3000平米的商业配套以及约6000平米的半地下停车场。整个园区以纵横两条绿轴构成几何主轴，叠加三条南北贯穿的斜线，构建出小镇丰富而别致、自由而灵动的城市肌理。顺应总体规划中强调公共利益最大化的原则，在整体适宜尺度的街区尺度里，合理地安排公共建筑、公共广场、园林景观和休闲运动设施，以达到便捷、舒适和富有趣味的空间体验。

在前海企业公馆建筑群中，所有的街道都是公共开敞的，行人可以随意穿行，将街巷、院落归还于公众。园区街巷氛围主街、次街、小巷三种不同等级。主街和次街承担园区内部主要韧性交通功能，建筑之间的小巷空间则如同岭南地区特有的“冷巷”，不仅具有组织自然通风的功能，还创造了工作间隙小憩交流的空间。企业公馆各楼栋通过多样化的形态和丰富的外立面语言，营造出丰富的建筑层次和独特突出的单体形象。十字路口四角的建筑界面呈风车状错动处理，使四周建筑在此处均可以通过不同视角得以呈现。前海企业公馆景观设计的构思从场地的历史和地形特征出发。前海填海造地的拓展史与海堤的变迁赋予场地特殊的地形结构。这种空间特点，经过一束花地提炼与拓展，形成景观设计的概念：“海平线——梦想升起的地方”。中心水景与建筑毗邻，在位置上具有一定优势，因此，设计方最初设想采用建筑中水和屋顶收集的雨水作为该水景的主要水源。这两部分水体经净化处理后，被收集到附近的地下集水池内

，通过泵机将水体抬升至7m高，沿水槽逐级跌落，在形成叠水效果的同时也起到了曝气的作用。地下集水池还通过管道与现状湖体相连，一方面通过与湖体的定期循环来保证水池水质，另一方面便于极端暴雨情况下地下水池能够向外排水。对于驳岸水景设计者则希望利用建筑屋顶收集的雨水作为部分补充水源。此处的进水口通过地面铺装下的暗管与周边建筑的雨水管连接：雨水通过管道进入种满了水生植物的考登钢水池内，经沉淀和过滤后流入现状湖体，作为湖体的部分水源补充。而雨水管经过的地面铺装刻意设计成锯齿状纹理，与周边的光面铺地形成反差，以此对该过程进行提示。

中心水景的设计理念在方案汇报阶段获得了认可，但这样的可持续设计背后不可避免地带来包括建造中水净化处理系统、地下集水池、地下管道等一系列设施的溢出费用，明确的交付使用期限更是对这一系列工程的建造有极大限制。而如果采用自来水作为景观水源，不但能够完全避免以上费用、保证施工进度，水源状况也更为稳定。二者间的协调最终决定在此处采取自来水作为景观水源的常规做法。驳岸水景的可持续设计做法相对简单、可操作性也强，但在后期的实施过程中却遇到了阻力。面临的质疑是：如果将屋顶收集的雨水作为驳岸水景的水源，这就意味着只有在下雨天或者雨后初晴的短时间内，雨水口才会出水。而在天气晴好、行人外出的大多数时刻，雨水口是干涸的。若从景观和科普效果出发，可以把湖水作为水源以保证雨水口的出水效果，这也更便于生态科普的开展，但把可持续设计变成一场作秀并非设计者的本意。此节点得以按照原始设计顺利完工。全区景观规划与建筑规划布局紧密结合，形成以纵横十字绿轴为骨架，辅以组团式楼间绿地的空间结构。纵向绿轴形成整个园区的中轴。绿轴上的湖面为整个园区的景观重心，为轴线两侧的建筑组团提供滨水空间。水面四周满树繁花，水草丰茂，清香四溢。湖面不仅是一处令人流连忘返的休憩之所，也是园区雨水净化收集的核心所在。横向绿轴紧扣“海平面”的概念主题，围绕海堤的历史痕迹，利用现状高差形成平直延展的台地。台地上层与建筑周边的开放空间结合，下层以绿化种植与线性水系为主，台地侧壁采用波形挡墙，形成立体的绿色空间，绿荫匝地，清流伴行，高低呼应，形成一条贯穿企业公馆建筑群的线性绿色公共空间。园区内不同建筑组团间都分布着与建筑空间相互渗透的小型广场和绿地。他们增益了建筑空间的公共性，将室内空间向室外延展，将绿色景观引入室内。建筑周围的开放空间从铺地到水景，从座椅到灯具都经过精心设计。灯光与水景相得益彰，用声音与光影增加了前海企业公馆景观的灵动与浪漫。秉承“让建筑赞美生命”的理念，万科建筑研究中心以开发更环保更具效率的建筑技术为己任，并一直走在业界前沿。如今，携服务多个项目的成熟专业经验，他们为前海企业公馆量身应用了多项绿色技术，实现小镇可持续梦想的同时，也美化净化了企业办公环境。

