

滨水城市的风貌规划和实施管控研究

——以深圳市前海桂湾、前湾、妈湾片区为例

黄靖云 童丹 刘冰冰

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

摘要：本文分析了前海深港现代服务业合作区桂湾、前湾、妈湾片区的建设现状、以及在快速建设过程中遇到的一系列城市风貌问题。总结前海在城市风貌塑造到城市风貌管控的转译环节中所出现的风貌和管控失效问题，探索性提出城市风貌塑造和有效实施管控方法，围绕建筑特色、街道空间、开放空间、天际线四大要素，建立面向城市滨水核心区、快速建设地区塑造城市风貌和建筑特色行之有效的规划理论体系。

关键词：城市风貌；实施管控；滨水地区；建筑虚实比

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.17.006

引言

深圳前海深港现代服务业合作区位于深圳南山区西侧，伶仃洋东侧，珠江口东岸，作为粤港澳大湾区的城市新中心，前海创新型城市建设应发挥更广泛的示范作用。该项目于2015年启动，由深圳市城市规划设计院股份有限公司和美国SOM建筑设计事务所联合承担《深圳前海城市风貌和建筑特色规划》的编制工作，工作范围聚焦前海深港现代服务业合作区桂湾、前湾、妈湾三大片区，从城市平面到立体空间进行总体统筹城市建筑及景观布局，强化前海水城风貌特色。通过对有效的设计转化方法和实施管控路径的探索，将规划设计意图有效地应用于项目管理和传导至下层次设计和实施中。

一、项目规划背景及前海建设中的风貌问题

2015年中央城市工作会议的召开，标志着中国城市规划建设由快速粗放向追求高质量和精细化的建设方式转型。前海合作区是具有代表性的城市滨水核心区和快速建设地区，作为引领粤港澳大湾区高质量发展的“新引擎”、面向世界的国家战略区域，不仅需要展现自己的风貌特色，还需要在城市品质建设实施路径方面先行先试，形成可推广的经验。十一年来，前海始终坚持水城理念，成立规划建设专业咨询委员会，前后举行多届前海规划建设周，国内外著名规划、建筑等专家前海规划建设献计献策。

到2023年底，前海的建設已经初具规模。基础设施方面，桂湾公园、临海大道、听海大道等主次干道实现全面通车。落户企业方面，前海已注册企业数十万家，其中财富500强企业361家，一大批优质企业正在加速集聚。但是，在快速发展过程中，也伴生着各种综合性挑战：例如，对公共空间层次、连接性和界面的引导有所欠缺，需要进一步强化和激活公共空间的活力。各项目设计和建设同步进行，建筑单体相互之间缺乏协调管理。地块建筑退线标准不一导致街道界面不连续，影响

街道步行感受和环境品质。在快速建设的背景下，以标准化玻璃幕墙为主的建筑风格也呈现出同质化的趋势。同时，受航空高度限制的影响，原规划的整体天际线不得不改变，导致天际线层次感不佳，缺乏突出的标志性建筑，滨水天际线空间次序不清晰。因此，本项目一方面解决前海目前存在的管控问题，也是对世界级湾区水城风貌的设计策略和实施管控路径的探索。

二、项目规划构思

本项目继承了前海水城的发展愿景，在三大片区规划结构相对稳定的基础上，通过风貌改良和实施管理路径改良两个重点切入，对现有单元规划和专项规划进行系统的检讨、优化和提升，形成前海规划建设实施指导文件，在前海城市发展建设中的土地出让、方案评审和专家评审等一系列环节中发挥重要作用，确保前海城市水城风貌意象的有效传导和实施。

基于现有规划基础，项目进一步梳理和建构三大片区的结构性特征，以公共活力空间为骨架建构其城市意象系统，优化城市空间次序（图1）。桂湾片区主要发展国际金融业，规划通过T形空间构建层次分明的鱼骨形开放街区骨架，在桂湾中轴线打造城市客厅，确保商务人士快速地到达金融峡谷等特色场所，展现强烈的秩序感、高效便捷的空间体验。前湾区主要发展创新科技产业，依托U形公共绿环打造承载科技人才的交流和展示平台，形成集公共服务和科技创新于一体的流动街区风貌。妈湾地区主要发展现代物流和自由贸易产业。通过线性手指公园绿地划分和11个特色组团，创造灵活多变的自由贸易风貌。同时，规划以面向风貌意象塑造和实施指导文件为导向，进一步筛选管控要素，聚焦天际线、公共空间、街道系统和建筑特色四大风貌设计要素和相互之间的系统协调关系，有效落实前海水城风貌特征的城市蓝图（图2）。



图1 前海桂湾、前湾、妈湾片区风貌整体建构系统

三、面向实施管控的滨水城市风貌规划设计策略

（一）塑造山海城相融的多层次天际线

在航空限高的条件下，前海城市天际线的空间次序

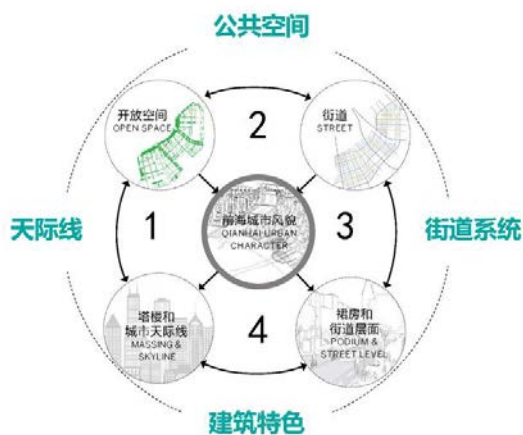


图2 四大风貌设计要素

和层次性需要进一步强化。规划以建筑等级思维，利用分层控制提升城市天际线的层次，形成疏密有致的滨水界面和重要裙房，肌理建筑，重要塔楼，标志性塔楼四段式天际线格局。首先，降低滨水地区500米以内地块的开发强度，滨水第一界面建筑控制在60米以内，打造由重要公共设施和特色建筑混合布局的低密度滨水特色街区。其次，结合前海的三大水廊道，综合建筑高度、材质和色彩的多样性，形成城市与水景相融的活力滨水界面。最后，结合轨道站TOD开发策略，集中布局300~400米左右的超高层建筑群。最后通过宝安、大铲湾、大小南山等观赏点，校核和完善三大片区的天际线视线焦点，优化地标建筑群的空间次序，形成既山海相融而又视线焦点突出的天际线效果。

(二) 搭建多重网络化的公共空间

公共空间的层次与活力是前海环境品质的保障。规划结合公共空间分布及形态特征，形成滨水公园、线性绿地、口袋公园、地块内公共空间等4类典型公共空间，并对各类公共空间进行风貌指引，丰富水城体验。滨水地区是前海重要的景观资源，为进一步加强滨水连接，规划结合多种出行方式，打造通向滨水的3条景观大道、5条林荫道，提高滨水可达性。同时，规划挖掘第一滨水界面的裙房屋顶的公共价值，利用二层系统联系活化利用公共区域，形成连续、立体的空中滨水平台，强化滨海立体公共空间的体验。

(三) 营造以人为本的精细化街道环境

丰富的街道生活是体现前海城市活力环境的关键。规划对片区道路系统进行梳理，基于用地功能、轨道站布局和道路车行速度等关键点对筛选适合步行的生活街道，并对街道的地面、顶面、街道面、建筑面等四个维度进行精细化设计，丰富街道界面的空间围合感和步行环境的友好性。例如，贝尔斯林街是连接前湾地区和滨海公园的重要林荫大道。结合岭南的地域性气候特征，引导周边建筑布局骑楼空间，提供遮阴和集合场所，通过小尺度、人性化的商业裙房集群丰富街道活力。桂湾地区的中轴线大街则是从人性化体验的角度加强了街道、公共空间和建筑二层平台、下沉广场之间的立体联系，确保了人流的快速疏散的同时，丰富立体街道的体验。

(四) 强化多元化的建筑特色

建筑特色是水城形象的核心要素。规划结合前海城市地理环境、城市定位等提炼出现代岭南、现代经典、未来先锋、绿色生态四种建筑风格，根据建筑的不同等级，引导前海高层建筑塔楼和裙楼设计。现代岭南：综合利用建筑群的分散组合、风雨廊道系统、庭院空间等元素来引导建筑裙房和多层次退台空间的布局，展现现代岭南地区滨海地域特色。现代经典：作为前海的基调，建筑强调现代主义的延续，建筑材料选择上回归人性化的材料，通过对建筑立面低虚实比的控制体现对近人尺度的友好性。未来先锋：针对片区内重要建筑物和地标建筑，鼓励突破传统建筑模式，体现先进科技应用、空间多样可变的未来性设计。绿色生态：倡导可持续发展的绿色建筑，鼓励植入多层次立体公共空间进一步丰富城市天际线多样性的表情。

(五) 建立三级风貌管控体系

为保障风貌从总体层面的风貌到地块层面管控细则的有效传导和实施，规划制定三级风貌管控层次，采取分层分要素的方式对其进行管控。总体层面：重点定性描述前海风貌规划意象和风貌要素特征识别的。片区层面：对于重点区域和一般区域采取差异化管理的方式，一般区域采取通用规定，对于滨水区、中轴线等重点特色区域采取特色化和精确化的设计管控。地块层面：重点对街墙系统、裙楼和塔楼布局及高度、建筑场地、建筑等级等进行定量控制，有效引导土地出让和建设（图3）。

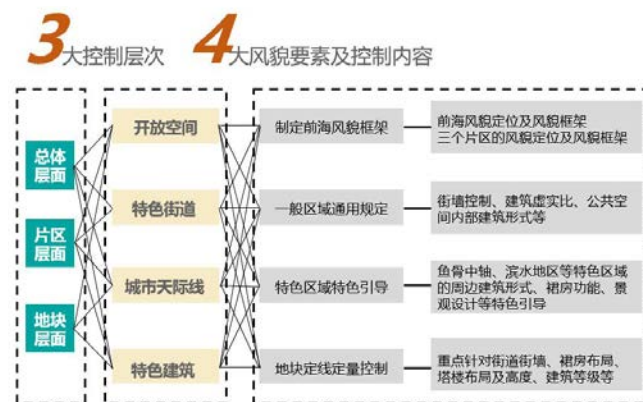


图3 三级风貌管控层次

(六) 以管控实施为导向的成果文件

为方便前海管理局的实际操作，项目注重设计和管理的有效衔接，形成“研究报告+管理文件”两份成果文件。研究报告是对规划控制技术要求的解释，重点解释说明管理文件文本的刚性和弹性控制要求的由来，用于对审批机构和设计机构对设计理解的加强。管理文件（文本+图集）则是土地出让规划设计条件的重要附件，作为支持前海管理局进行审批的重要法定管理文件，主要用于地块出让和方案设计过程中方案审查的刚性约束。

四、项目技术创新与特色

在深圳作为首批城市设计试点的语境下，本项目针对前海规划体系和管理需求的过程中“规划修补”，实

现前海地区的城市设计从“整体到局部、再到整体”的上升。通过识别前海在“设计”向“管控”转译过程中问题，在技术管控、制度设计、政策制定等方面开展的探索研究。

(一) 修补前海风貌管控体系，靶向控制风貌要点

本项目是对现有前海规划体系和管理需求的“规划修复”的补充和完善。为确保风貌控制的实施有效性，项目组与前海相关部门进行讨论并对已实施的项目进行风貌评价，充分了解前海管理局在项目建设和管理审批方面的需求和困难，最终聚焦建筑特色、街道空间、开放空间、天际线四大风貌管控要素。同时，借鉴深圳市福田、后海等中心区域等地区的有效管理经验，最终将40个相关管控要素简化为16个，确保设计意图向管理末端的有效传导。



图3 城市设计精细化管理技术方法

(二) 提出街墙系统“模式化”引导，建立项目审批统一评价和管理标准

在前海“小地块、密路网”的格局下，规划建立“街墙体系”模式，用于在各项目建设和审批中对于街道界面控制采用统一评价和管理标准，激发街道活力，控制街坊品质塑造。依托街道功能的分类形成四级街墙系统，对建筑首层形式、裙房形式、街墙长度、贴线率、落客区、地块出入口、地面停车等要素进行集成化管控。同时，针对四类街墙制定不同的控制要求和控制力度。活跃街道、临绿地街道是人们使用的主要街道类型，采取强控方式，保障较高街墙长度和建筑贴线率，鼓励骑楼和商业功能、鼓励建筑裙房退台和街道的互动、不允许设置车行出入口。交通干道和服务性道路则控制力度较弱，保持较低的建筑贴线率，允许布局地块车行出入口，从而实现人性化的街道出行环境。

(三) 聚焦建筑表皮控制，利用“虚实比”丰富建筑天际线层次

目前，前海正处于快速发展的时代，众多项目同步开展建设，建筑风格往往出现相似，立面设计单一，建筑特色不明显等现象。规划对新加坡、纽约、中国香港、巴黎拉德芳斯等六个国际化城市的城市核心区建筑立面虚实比进行分析，将前海建筑立面的平均虚实比制定为50%~60%，并通过使用遮阳设施等杆件从视觉上丰富建筑表皮的前后层次，以满足虚实比的控制要求。同时，避免使用单一材质的玻璃幕墙，鼓励使用玻璃、金

属、石材、混凝土、陶土板等多种建筑材料，通过不同色彩和材质的引导，保障街区的建筑风格多样性。为便于前海管理局的日常管理审批，项目提出对建筑物进行分级分类管控，结合交通、公共空间、视线等评估因子将15平方公里内的建筑划定为地标建筑、重要建筑、肌理建筑三个等级，并按等级控制建筑物立面虚实比的比例，以确保其有效管控和实施。例如，第一滨水界面区域的建筑虚实比为4:6，中间区域的重要建筑虚实比为6:4，高层及超高层区域的标志性建筑虚实比为8:2，最终实现“近实远虚、低实高虚”的天际线效果，也有效解决了航空限高下建筑物高度相近，层次不鲜明的问题。

(四) 促进管控路径优化，保障前海建筑设计的有效管理和审批

本项目最终形成一套规划成果，满足规划管理者、设计师和评审专家在项目管理、设计和评估方面的相关工作需求，确保前海风貌有效传递到各个环节。同时，一般区域和重点区域管控地区采取差异化管理。一般区域，采用“图集+表格”的控制，保留建筑师更多的创作空间。重点区域，则在一般区域控制的基础上增加关键性三维空间模拟模型和设计细则用于辅助审查，加强重点地块管控审批要求。在项目评审方面，规划引入“建筑风貌审查表”的方式协管理者对项目审查。同时，通过推动优化前海的项目审批流程，将风貌管控审查环节植入到技术平台日常核查和专家评审等环节。审批时通过checklist菜单式操作方式，利用√或×来判断报审的建筑方案是否满足风貌管控要求，有效指导前海土地出让条件编制和建筑方案的审批。

五、总结

目前，国内众多城市滨水核心区、快速建设等重点地区的建设面临着建设时序短、风貌特色不突出、建筑风格多样性不足、管控精准靶向不明确等综合性问题。前海水城的风貌规划和实施管控的探索研究为深圳乃至其他城市核心区的提供了创新示范，针对该类典型地区的城市设计和风貌塑造和有效管控，需要以有效实施管控为导向，不仅需要关注“设计”更要聚焦靶向“管控”，才能保障设计核心要素从规划设计、规划管理到建筑设计之间的有效传导。

参考文献

[1] 童丹, 黄靖云, 刘冰冰. 以有效管理为导向的城市风貌管控方法研究——以深圳前海为例. 《共享与品质——2018中国城市规划年会论文集(07城市设计)》, [C]. 中国城市规划学会, 2018年.

[2] 杨慧祯. 美国波士顿完整街道理念与实践的经验总结及对我国街道设计的启示[J]. 建筑与文化, 2017, (4).

[3] 王引, 徐碧颖. 秩序的构建一以《北京中心城建筑高度控制规划方案》为例[J]. 北京规划建设, 2018, (2).

[4] 杨丽. 城市风貌规划发展的探索与思考[J]. 建筑工程技术与设计. 2018, (24).