

龙华区重点片区 建筑特色塑造引导研究

Research on Architecture Feature Guidelines of
Key Areas in Longhua District

设计导则（草案）

根据中共中央、国务院、省、市关于进一步加强城市规划建设管理工作的意见精神，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，更好发挥规划引领作用，以深圳市及龙华区总体城市规划及总体城市设计为纲领，进一步提升城市空间景观品质和建筑风貌特色，开展本项引导研究工作。

目录

Content

1 总则	1
1.1 总体目标及定位	2
1.2 重点地区特征	4
1.3 设计原则	6
2 通则	9
2.1 导则关注重点	10
2.2 通则使用说明	12
2.3 通则条文	14
3 分则	29
3.1 分则关注重点	30
3.2 片区分则	31

1 总则

1 总则

1.1 总体目标及定位

岭南新韵，山水中城

国际视野下本土化创新的现代建筑风貌

意象：国际范、时尚风、山水韵、岭南貌

鼓励基于国际化视野下的本土化建筑特色创新，展现龙华建筑设计面向世界的国际风范、多元精彩的时尚风情、自然生态的山水风韵、传承创新的岭南风貌，从而创造整体协调统一、片区各有特色的城市风貌。

国际领先风范的现代化商业中心



现代风貌时尚、多元、活力的城市街区



呼应自然山水格局的生态建筑



传统文脉再创新的新岭南风貌



1.2 重点地区特征

深圳北站商务中心片区

深圳北站核心地区依托北站商务核心形成现代、简约、时尚、开敞、高效的城市空间。建筑风貌体现现代风格为主，展现出国际风范的新中心区形象。

国际风范的城市会客厅



国际风范

- 商务办公为主
- 高层、超高层较多
- 强调国际化多于本土化

龙华现代商贸片区

依托龙华老城中心，形成休闲、生活的城市空间。风貌以现代商业综合体为主，展现活力、休闲的特征，同时在商业街区地段鼓励采用与当地环境相符合的骑楼、挑檐等形式，建筑色彩可以选用浅暖色系。

现代风貌的活力商业中心



现代风貌

- 商住混合为主
- 形态丰富、高层较多
- 提升品质的现代风貌

九龙山智能制造产学研片区

九龙山智能制造产学研片区结合九龙山的自然风光形成富有现代形象、智慧生态内涵和文化气息的科研空间。建筑风貌展现现代、生态、开放的特色，建筑色彩以冷色调为主。

创新风潮的制造产业片区



创新风潮

- M0创新产业为主
- 高强度
- 山水环境条件较好
- 创新产业、智慧产业风貌

大浪时尚创意片区

大浪时尚创意城以艺术创意为依托，结合公共空间形成开放、多元、活力的创意空间。建筑风貌上彰显时尚风情创意片区的文化特色。

时尚风情的创意片区



时尚风情

- M1产业、居住为主
- 中高强度
- 山水环境条件较好
- 时尚产业风貌特征

鹭湖科技文化片区

鹭湖科技文化片区以现代科技产业为依托，形成简洁、现代的产业空间。建筑风貌上宜体现现代感，建筑造型表现出相应的产业文化及本土文化主题，材料使用上宜采用高技术、高品质的建筑材料。

岭南风韵的科技文化片区



岭南风韵

- 科研及文化为主
- 中强度产业建筑
- 山水条件优越
- 体现地方特色的文化设施

观澜生态文化片区

结合版画基地以及田园风光，形成生态、休闲、特色的文化空间。建筑风貌上宜结合传统的岭南建筑风格，采用本土建筑特色的材料以及传统空间设计手法。

传统风韵的生态文化片区



传统风韵

- M1产业、居住为主
- 中高强度
- 山水条件较好
- 传统建筑特色鲜明

1.3 设计原则

整体协调统一、片区各有特色

注重整体风貌的协调统一。按照城市分区风貌控制要求。在群体统一和谐的基调中表现建筑的个性。确定不同片区、街区、组群的形象风格基调

风貌传承延续、地域特色鲜明

注重建筑设计文化内涵，借鉴岭南地区传统建筑设计的理念及经验，发展与丰富地域特色的建筑表现，传承历史文脉。



山水自然特色、生态环境协调

建筑设计应尊重自然环境，遵循城市空间格局，从建筑体量、风格、色彩、材料等方面与城市空间、自然环境结合，运用环保材料，体现建筑设计的环境特色。

与时俱进、创新发展

建筑设计要体现与时俱进的创新精神，创新地方特色的表现形式，为城市可持续发展注入活力。



2 通则

2 通则

2.1 导则关注重点

建筑特色塑造的影响要素

龙华地区建筑特色塑造的影响要素包括以下几个方面，山水特征、功能定位、建筑特色及空间需求等四个方面。

首先，建筑特色应该与龙华区整体的自然环境相协调，特别是突出的山水特征，表现出亲山近水的建筑特色。其次，建筑特色应该反映建筑自身的规划功能需求以及发展定位的目标意象，如北站地区应该符合国际化客厅的定位，大浪地区的建筑应该具有时尚感。再次，建筑特色应该表现出地域风格特色的延续，如岭南建筑遮阳、隔热和通风的基本特征，并结合现代风格基调，进行设计创新。最后，建筑特色塑造应该在空间需求方面起到保持建筑风貌基本品质和进行活力塑造等作用。

山水特征

亲山、近水



功能定位

规划功能、发展意象



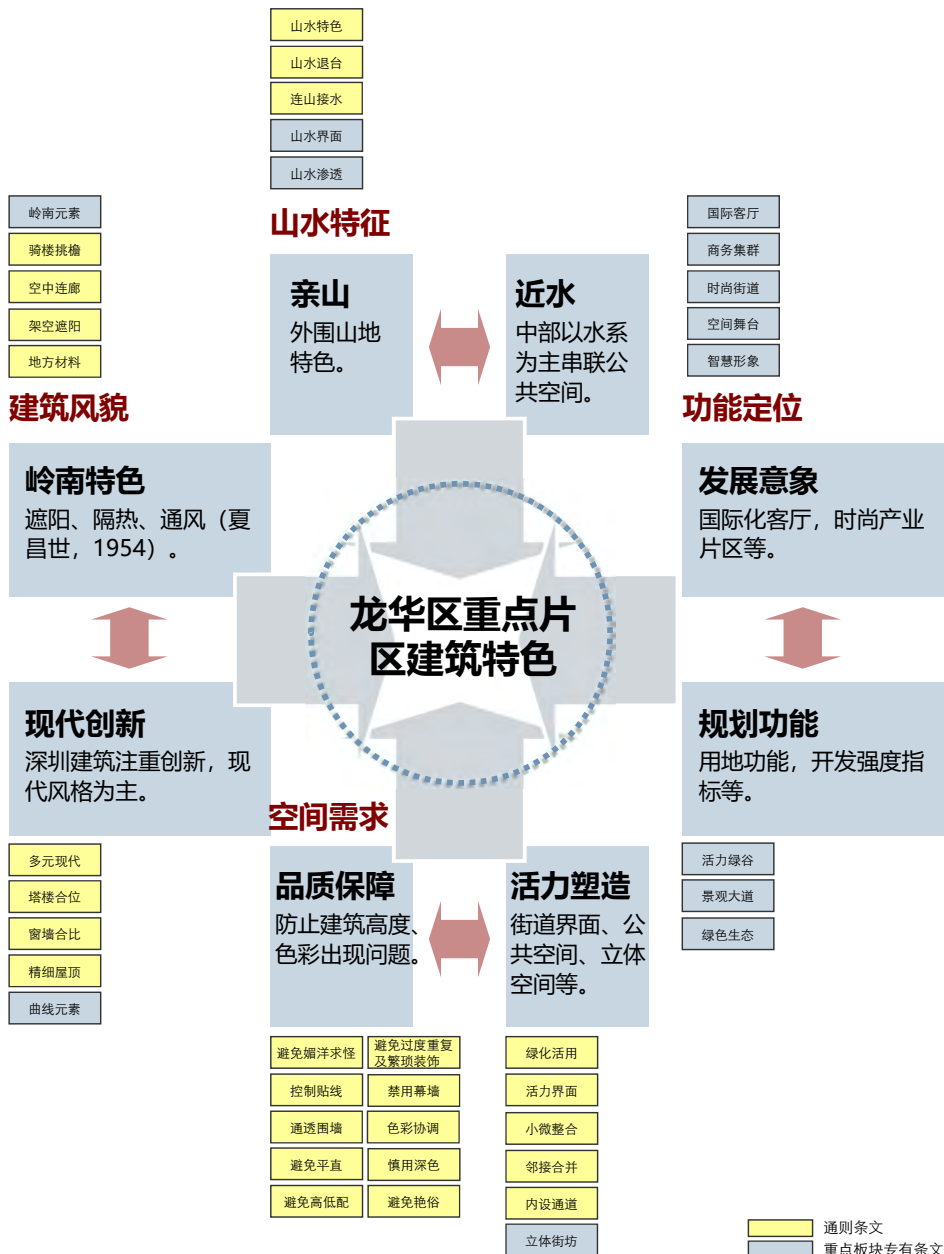
建筑风貌

岭南特色、现代创新



空间需求

品质保障、活力塑造

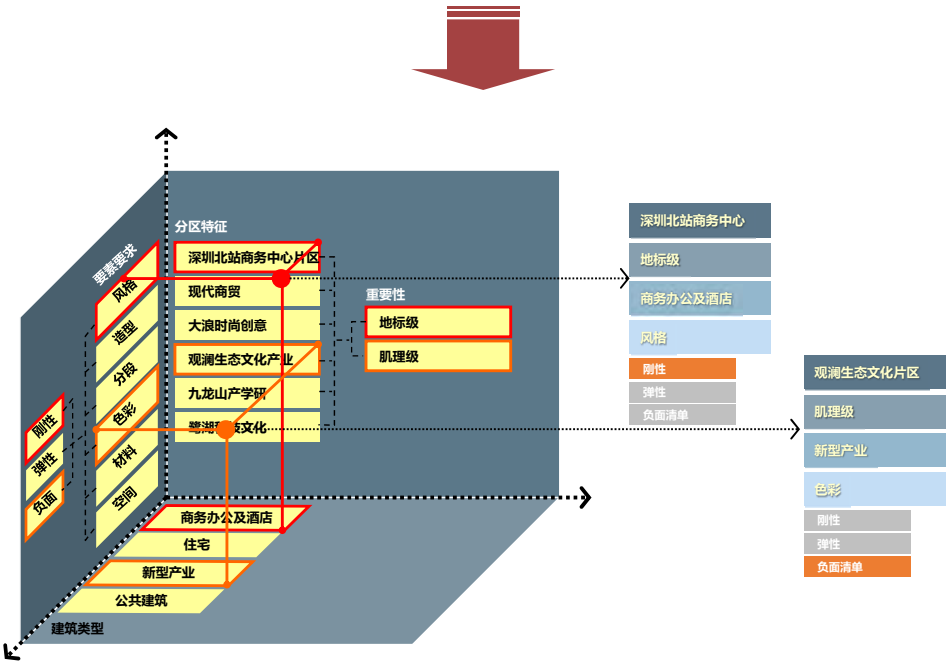


2.2 通则使用说明

导则的内容关系

指引的具体内容包括分区分级分类分要素等方面的内容，并包含刚性、弹性和负面清单等三种不同程度的引导内容。

分区	分级	分类	分要素
深圳北站商务中心片区	地标建筑	住宅建筑	山体周边
龙华现代商贸片区	肌理建筑	商务办公及酒店	水域周边
大浪时尚创意片区		公共建筑	主干道及重要景观路两侧
九龙山智能制造产学研片区		新型产业建筑	轨道站点周边
鹭湖科技文化片区			公园和广场等大型开放空间周边
观澜生态文化片区			



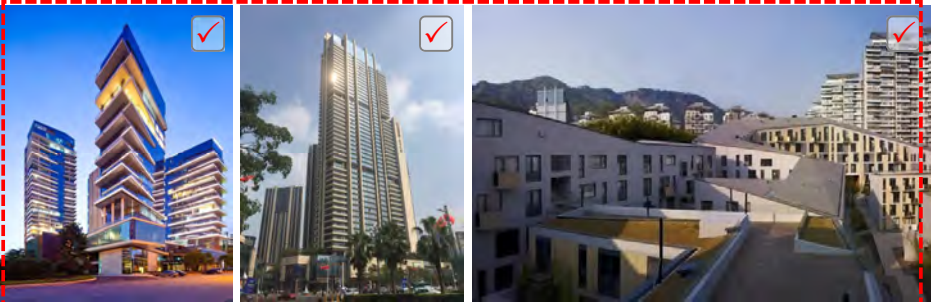
导则基本内容组成

- 1、分要素：表明引导管理的要素主要要求。
- 2、分程度：条文色彩表明条文是刚性、弹性还是负面清单。
- 3、分区：表明这一条文在特定分区的差异要求。
- 4、分类：表明建筑项目的功能类型。
- 5、分级：表明该引导适合的是地标建筑还是肌理建筑。
- 6、作用：表明该条文是塑造特色还是提升建筑品质。
- 7、引导条文：表明该要素的具体引导要求。
- 8、意向：进一步通过图示诠释这一引导要求。

刚性条文
弹性条文
负面清单

1【多元现代】

建筑以现代风格为主，鼓励根据不同重点地区特点，结合国际风范、时尚特征、科技内涵、岭南文化等要素，进行设计创新，如采用传统或欧式等其他风格，需要与周边建筑协调，不宜过于突兀。宜结合本地文脉与自然地理格局，营造现代、绿色的城市形象。



现代风格+国际风范
深圳湾1号，深圳南山

现代风格+品质提升
壹方玖誉，深圳宝安

现代风格+时尚设计
美伦公寓，深圳南山



现代风格+科技质感
交织住宅复合体，新加坡



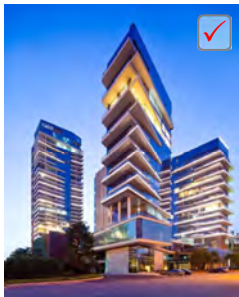
现代风格+岭南创新
东阿阿胶生物科技园，东阿

2.3 通则条文

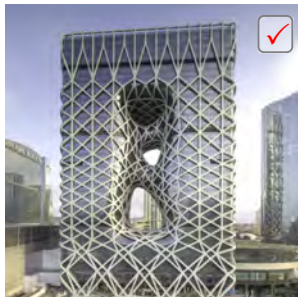
风格

1【岭南新韵，多元现代】

鼓励国际视野下本土化创造，基于现代风格主体，融入地域特色，在建筑设计中创新使用传统建筑元素。倡导与岭南相适宜的建筑设计。充分利用骑楼、柱廊、天井、地方建筑色彩及材料等，进行设计创新，形成具有地域文化特色的现代建筑风貌。鼓励根据不同重点地区的特点进行设计创新。



现代风格+国际风范
深圳湾1号，深圳南山



现代风格+岭南创新
摩珀斯酒店，澳门



现代风格+时尚设计
美伦公寓，深圳南山



现代风格+科技质感
交织住宅复合体，新加坡



现代风格+传统创新
东阿阿胶生物科技园，东阿

风格

2【山水特色】

应尊重龙华临山近水的特征，建筑群体组织及单体设计应充分考虑采光、通风及观景需求，山边水边地区的建设考虑预留景观廊道，减少过长的板式建筑布局，屋顶采用退台或坡顶，与山水环境相协调。



滨水住宅，斯德哥尔摩哈马碧

风格

3【避免媚洋求怪】

避免采用过度模仿或直接照搬其他国家建筑风格的设计，并避免采用过于具象或怪异的设计方案。是否可以增加举例说明：eg，避免出现欧美城堡式校园建筑。



造型

4【避免山边水边建筑遮挡】

山边水边相邻地块的建筑宜以点式为主，尽量做到显山露水，禁止采用大面宽的高层板式建筑，以防止建筑面宽过大形成封闭、呆板的空间感受。首排临水、临山建筑高层部分（24m以上）面向山水景观一侧的正投影总宽度与地块面宽的比值不应超过60%。其他临近山边水边的建筑高度为24-100m时，最大连续面宽不得大于80m，建筑高度超过100m时，最大连续面宽不得超过45m。



兰溪谷，深圳南山

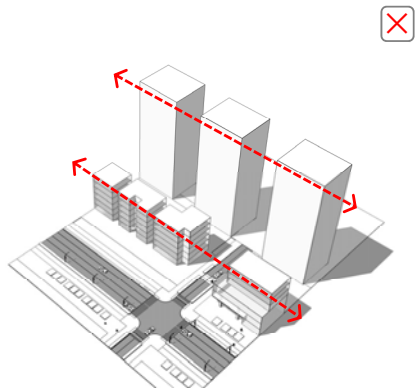
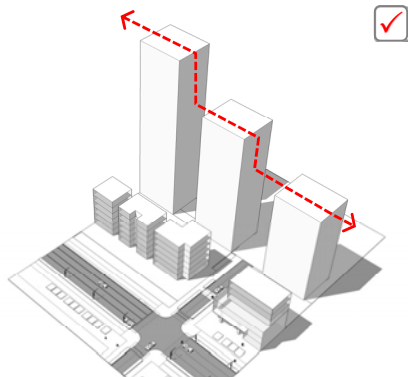
造型

5【避免过度平直】

建筑群体布局避免形成过度平直的天际线。同一道路沿线，临街建筑24m以上，相邻3栋及3栋以上的高层、超高层建筑天际线应有变化，不可平齐。单个项目内各地块间住宅建筑天际线应形成韵律，相邻3栋及3栋以上不应等高，不同建筑高差应不小于15m。



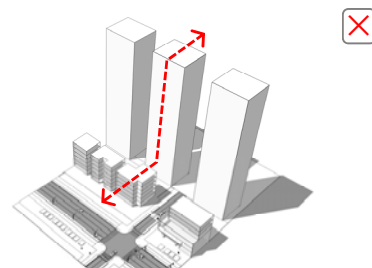
滨水住宅，温哥华



造型

6【避免高低配】

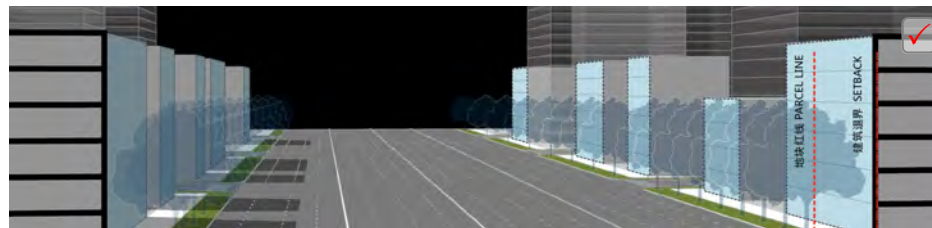
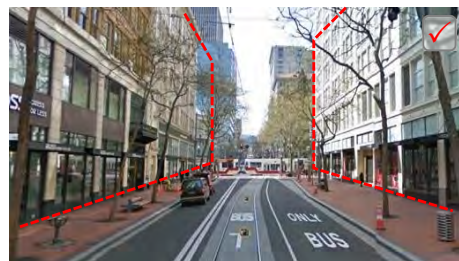
单一项目中避免采用高层住宅与低层住宅结合的“高低配”设计形式，以免对城市空间产生负面影响。



裙房

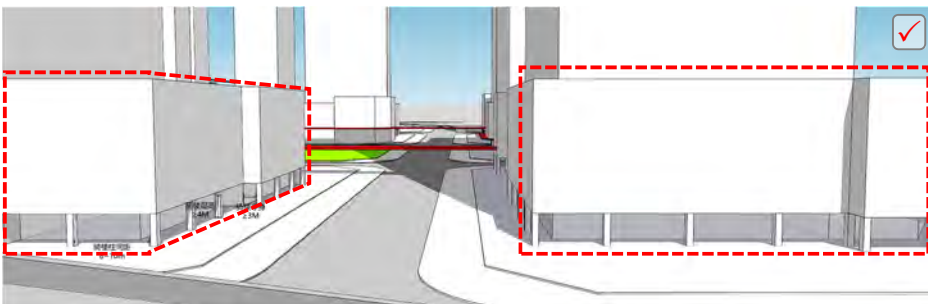
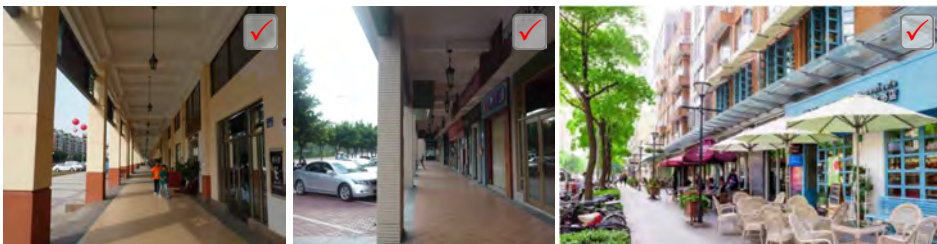
7【贴线控制】

重要的商业街道、步行街等活跃街道及面向街区中心绿地建筑界面的裙房贴线率控制在70%以上，一般的生活性道路、服务性道路与交通干道沿街贴线率控制在50%以上。



裙房 8【骑楼挑檐】

在龙华现代商贸片区等具有较好历史文化氛围的区域，重要商业街道建筑宜采用骑楼、挑檐等设计，形成连续的遮阳避雨的商业步行环境。新建建筑的骑楼应在造型、色彩等方面表达岭南地域文化特色，并与主体建筑及周边建筑形式相协调。骑楼内部尺寸应保持梁底净高不小于3.6m，骑楼净宽不小于2.5m。



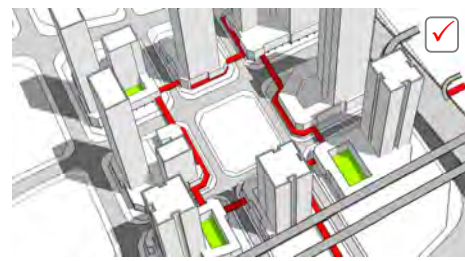
裙房 9【通透界面】

生活性街道沿街建筑首层街坊界面通透率（透明界面与界面总面积的比值）不应低于30%，重要商业街道及轨道站点半径300m内商业街道底层界面通透率不应低于60%；招牌、橱窗、街道设施等宜进行统一设计、保持协调，营造富有活力的商业氛围。



裙房 10【空中连廊】

深圳北站商务中心片区等商务中心地区、高强度开发地区宜实现空中连廊及平台对周边地块建筑的连接覆盖。空中连廊建筑设计需要与周边建筑协调，预留连接接口。空中连廊的主干网络应保持在同一水平面上，并与轨道公交站点、公共空间及重要公共建筑形成通畅的连接关系。



裙房 11【通透围墙】

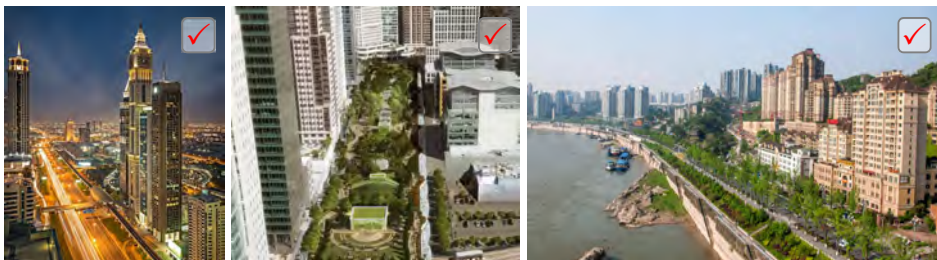
经城市规划部门批准设置的单位的围墙应采用通透式设计，不得采用实墙遮挡。围墙退让道路红线不小于0.5m，且其基础不得突入道路红线范围。必要采用实体围墙建设的，应进行墙面美化或立体绿化，减少对街道空间的消极影响。围墙应通透，底部实体部分高度不得超过0.4m。



立面

12【塔楼合位】

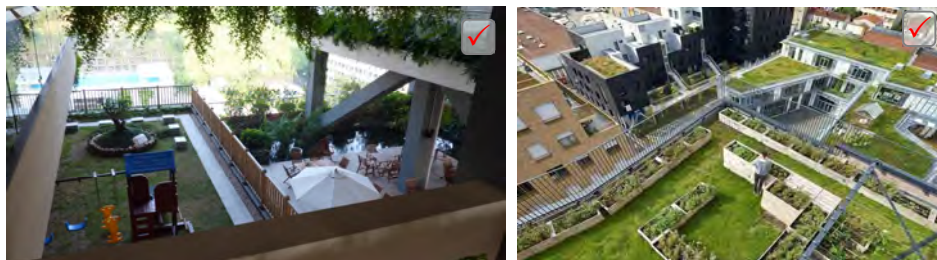
高层商务办公类建筑的塔楼布局应位于地块的角部，朝向主要街道或者开放空间。塔楼外墙后退用地红线不少于1.5m，同时也不应过度后退，以保证街墙景观的连续完整。



立面

13【架空遮阳】

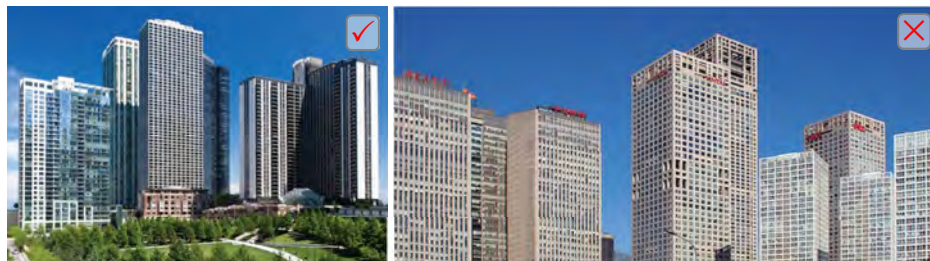
因应深圳地区湿热的气候特点，建筑设计应充分重视架空层的设置，将其作为公共空间进行利用；并借鉴传统设计手法，在建筑立面设置不同凹入深度的过渡空间及遮阳隔片等构件，以满足建筑的通风、遮阳及隔热需求。



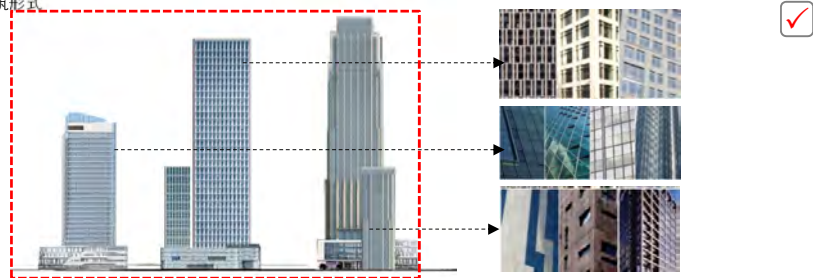
立面

14【避免过度重复及繁琐装饰】

不同建筑的立面设计应避免过度重复，且避免过度装饰。



和而不同的建筑形式



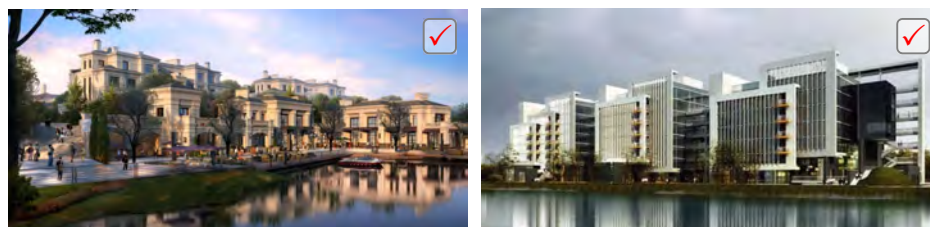
顶部

15【山水退台】

山边、水边、公园周边建筑应遵循前低后高、前疏后密原则为后排建筑预留观景视廊。建筑顶部（含裙房顶部）应采用退台手法，塑造错落有致、造型丰富的建筑轮廓线。

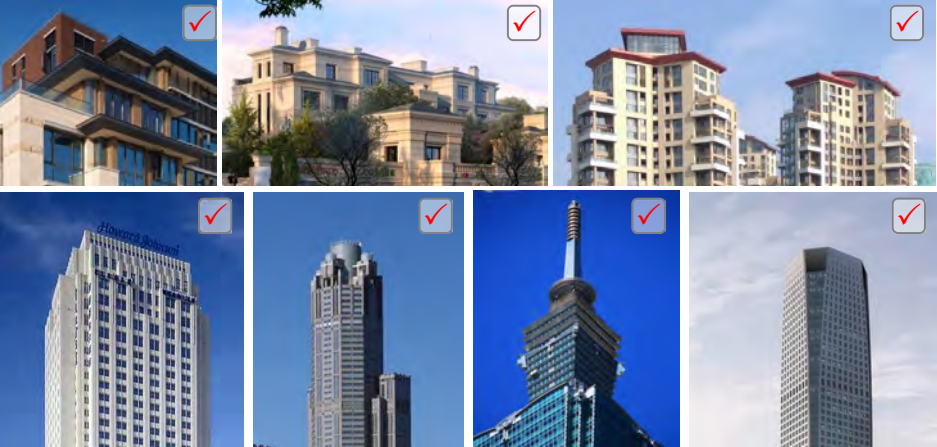


深业泰然大厦，深圳



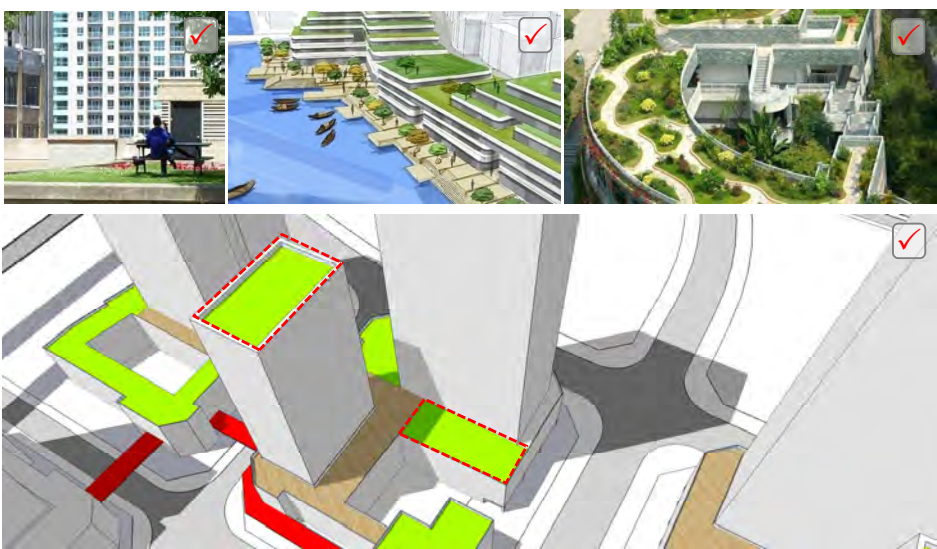
顶部 16【精细屋顶】

建筑屋顶进行精细化设计。低层建筑采用坡屋顶样式，坡屋顶部分平面投影占屋顶面积应达80%；多层及高层裙房（1-4层）鼓励采用坡屋顶设计，坡屋顶部分平面投影占屋顶面积应达40%，采用平屋顶的部分应采用退台等较为丰富的造型，并进行屋顶绿化及作为公共活动空间进行利用；高度≤100m的高层办公、商业、居住建筑屋顶应采用灵活采用坡屋顶、退台、收分等屋顶形式，避免形成过于粗糙、刻板的屋顶造型；高度>100m的超高层公共建筑可根据建筑周边环境、建筑功能和技术特点合理确定建筑的屋顶形式。



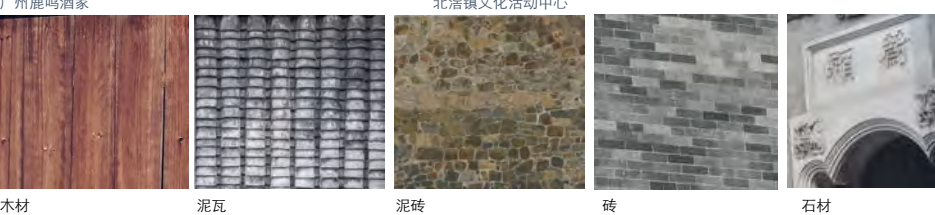
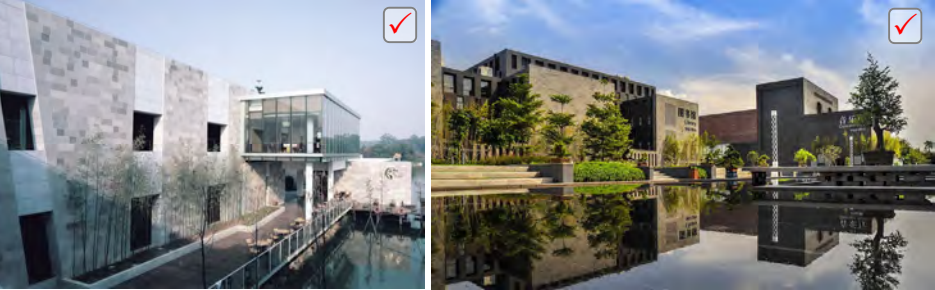
顶部 17【绿化活用】

鼓励商业、办公及公共建筑的屋顶设置绿化及公共活动平台。



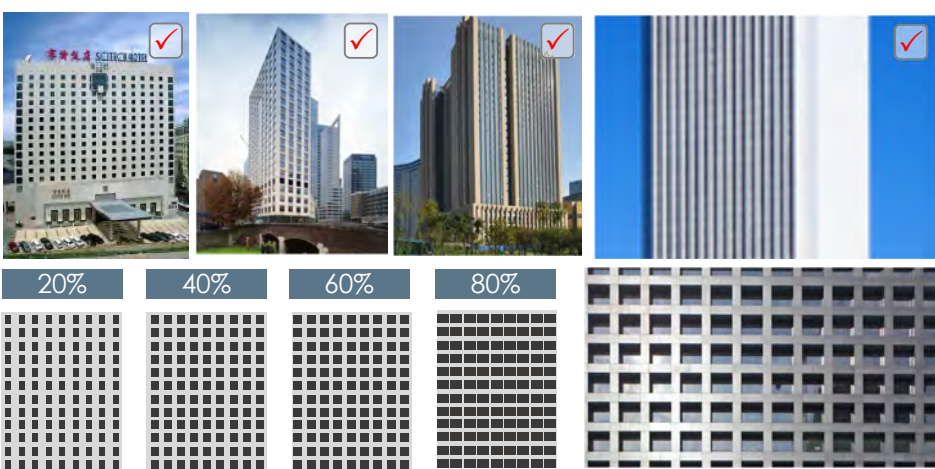
材料 18【地方材料】

传统岭南建筑多用砖、石、木、土来进行建构，并重视遮阳、隔热、通风等多种功能需求。结合绿色建筑要求，在建筑设计中就地取材，创新运用当地材料，展现地域文化特色。高层建筑裙房的立面宜以石材为主。

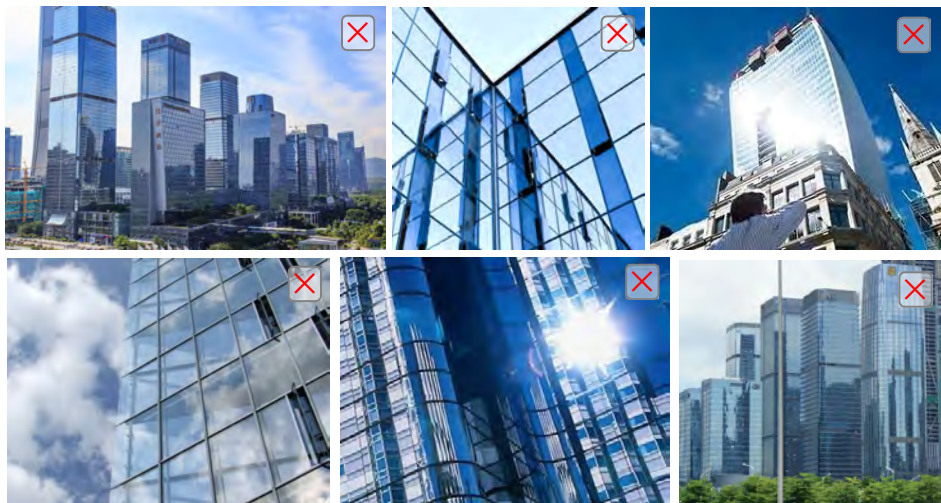


材料 19【窗墙比】

高度24-50m的建筑玻璃幕墙在外立面所占比例不宜大于50%；高度50-100m的建筑玻璃幕墙在外立面所占比例不宜大于60%；高度100-250m的建筑玻璃幕墙在外立面所占比例不宜大于70%；高度250m以上的建筑玻璃幕墙在外立面所占比例不宜大于80%。



没有特殊使用要求的建设项目原则上不得采用大面积玻璃幕墙，防止造成光污染。住宅、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校教学楼、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建工程以及立面改造工程，不得在二层以上采用玻璃幕墙。



色彩

同一地段内同一组建筑立面基调色应保证在同一色系内，基调颜色不宜超过两种；一幢建筑的色彩不宜超过三种。色彩的控制比例：基调色占70%-80%；辅助色占20%-30%；强调色占5%，同时避免色彩差异过大，产生冲突。历史建筑不受色彩基准范围限制。



色彩

严格控制高层大体量建筑的色彩，慎重采用深颜色。



色彩

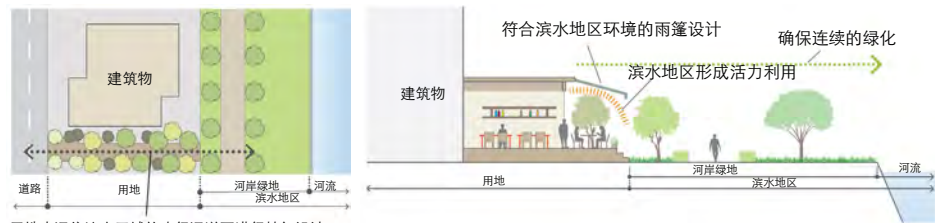
采用低饱和度的色彩配色，禁止大面积使用高饱和度的原色及高饱和度搭配的色彩。有特殊颜色要求的建筑除外。大浪时尚创意片区的色彩设计可以较为大胆。



Simplon A 住宅, 布达佩斯

空间 24【连山接水】

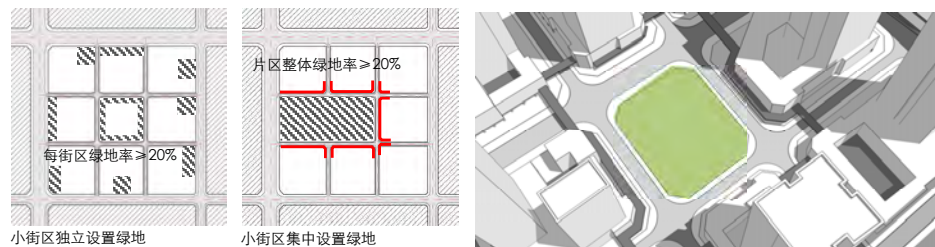
滨水近山的地块，应设置步行公共通道，同时兼作视觉廊道和通风廊道（街区内视觉通廊可结合道路设置），宽度不宜小于4m，步行公共通道与相邻道路的距离不宜大于75m。



用地内通往滨水区域的步行通道要进行精细设计

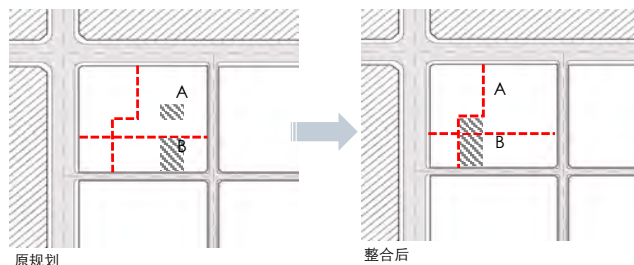
空间 25【小微整合】

对于街区尺度控制在100m左右的商务商业街区，鼓励采用集中设置公共绿地的方式，注重户外公共空间与建筑设计的协调性。提高公共绿地的开放性与环境品质，并保障开发街区的土地使用效率。



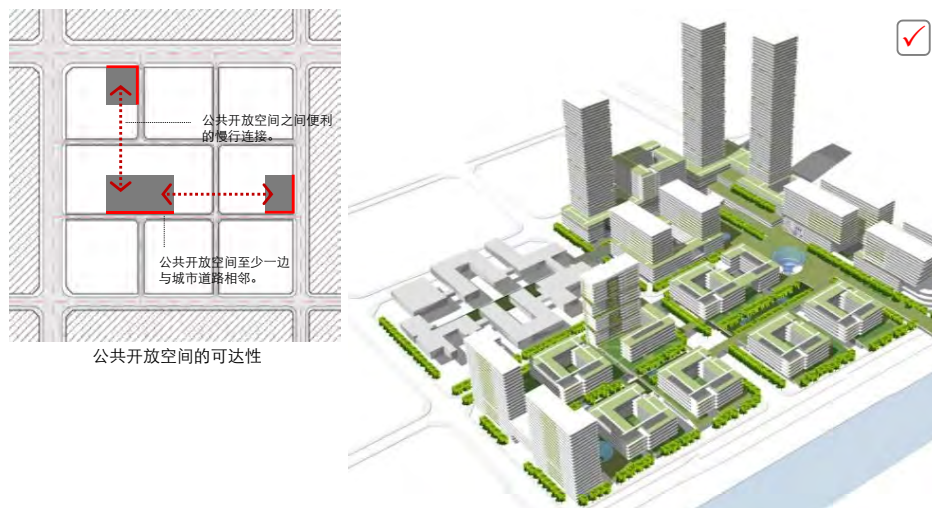
空间 26【邻接合并】

非独立占地公共空间如果小于1000m²，宜与相邻地块的公共空间整合设置。大量小型地块密集的地区，可由多个地块共同退让形成一个公共开放空间，其规模≥500m²。



空间 27【内设通道】

商务商业地块面积应在地块内部增设24小时对外开放可供人行的公共通道。步行公共通道宽度不小于3m。



3 分则

3 分则

3.1 分则关注重点

龙华区六大重点片区，每个片区的规模均在数平方公里以上，规模较大，内部建筑类型及条件复杂，重点片区的分则管理依然面临较为复杂的情况。从建筑特色塑造的角度出发，分则管理应遵循以下原则：

二八原则：在规模较大的区域全部建筑及要素均突出特色并不现实，管理的重点应该是其中最能代表片区特色的哪些区域和建筑，因此，应借鉴二八原则的思路，将分则的管理重点集中在这些区域进行提炼，以突出重点片区的重点特征。

突出差异：六大重点片区在山水资源条件、土地利用性质、产业功能类型和开发强度等方面存在差异，这些差异体现了不同片区的发展诉求和空间特征，分则管理重点关注这些突出的差异性特征。

二八原则	突出差异
针对体现重点片区特征的区域和要素	突出不同片区的差异性内容



3.2 片区分则

一、深圳北站商务中心片区

重点片区总体定位

国际风范的城市会客厅



特色塑造意象

深圳北站核心地区依托北站商务核心形成现代、简约、时尚、开敞、高效的城市空间。建筑风貌体现现代风格为主，展现出国际风范的新中心区形象。

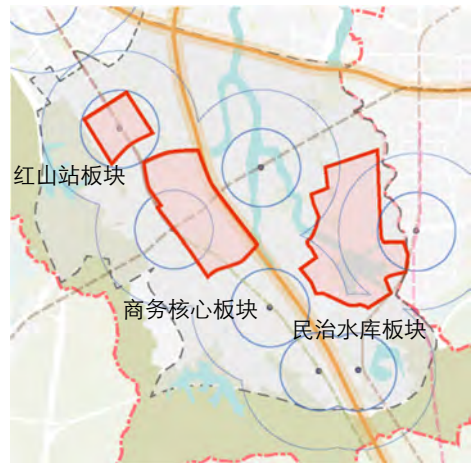
主要特征

- 面积：17.4km²
- 主要用地功能：商务办公为主
- 开发强度：高强度
- 载体特征：强调国际化、地标性

重点片区范围



重点板块范围



一、深圳北站商务中心片区

特色条文

国际客厅、商务集群、立体街坊、活力绿谷

基于深圳北站商务中心片区的功能要求和空间特征，结合多轮城市设计及规划研究成果将北站核心板块的建筑特色要素提炼为“国际客厅、商务集群、立体街坊、活力绿谷”四个方面。

该处建筑设计强调国际视野下的本土创新，打造展示龙华及深圳国际客厅门户形象的地标建筑及公共空间。地标建筑应具有本土文化特色和标志性，商务办公建筑群体整体保持协调的风貌和高品质的设计。基于高强度开发的基本特征，结合北站枢纽，该区域应通过设置完善的空中连廊体系和地下空间开发形成高品质的立体街坊空间。结合绿谷公园的设置，沿线建筑应该通过控制贴线、打造活力界面、设计半开放空间等方式，与绿谷形成整体协调、相互渗透、活力多样的连接关系。

A【国际客厅】

以地标建筑及核心公共空间为重点，建筑设计和空间设计强调国际视野下的本土创新，兼具国际风范和地域文化元素，打造展示龙华及深圳北部门户形象的国际客厅。



B【商务集群】

商务办公建筑群体整体保持协调的空间形态及建筑风貌，鼓励绿色建筑设计以及其他生态化的建筑设计，从而塑造商务中心高强度开发的生态形象。



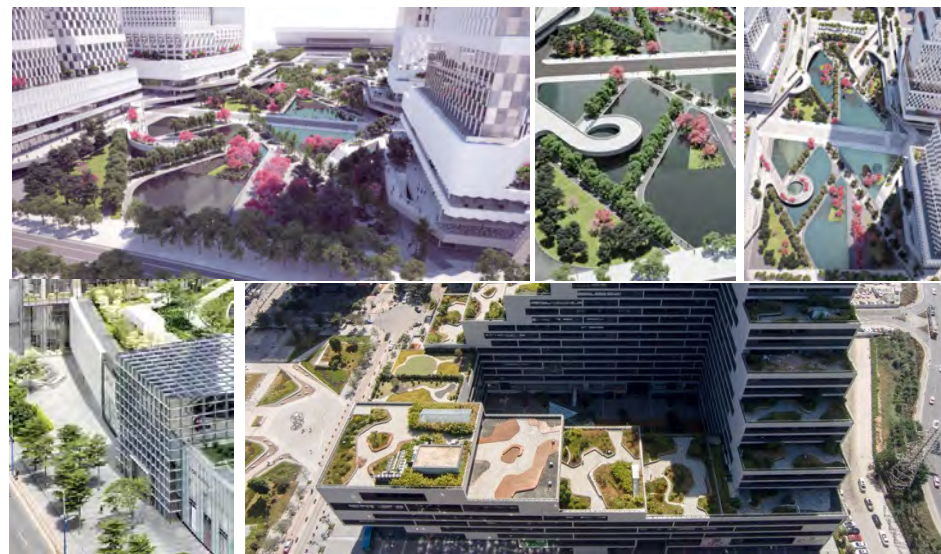
C【立体街坊】

基于高强度开发的基本特征，结合北站枢纽，该区域应通过设置完善的空中连廊体系和地下空间开发形成高品质的立体街坊空间与步行交通体系。



D【活力绿谷】

结合绿谷公园的设置，沿线建筑应该通过控制贴线、打造创新活力商业界面、设计半开放空间等方式，使商业与绿谷形成整体协调、相互渗透、活力多样的连接关系。



二、龙华现代商贸片区

重点片区总体定位

现代风貌的活力商业中心



特色塑造意象

依托龙华老城中心，形成休闲、生活的城市空间。风貌以现代商业综合体为主，展现活力、休闲的特征，同时在商业街区地段鼓励采用与当地环境相符合的骑楼、挑檐等形式，建筑色彩可以选用浅暖色系。

主要特征

- 面积：17.4km²
- 主要用地功能：商务办公、商业、居住为主
- 开发强度：高强度
- 载体特征：提升品质的现代风貌

重点片区范围



重点板块范围



二、龙华现代商贸片区

特色条文

活力商街、品质住区、空间网络

龙华现代商贸片区是龙华传统的商业中心和活力地区，“现代商贸片区”这一定位本身就体现了这一区域的发展诉求和未来的空间形象，在以商贸和生活为主的区域，街道及住区品质的提升十分重要，此外，与其他五个重点片区均具有山水双重资源不同，该区域的滨水空间是其重要的空间特色，同时，由于开发强度较高，现状建设条件复杂，能够利用小微空间因形就势的形成网络化的公共空间体系，能够有效提升该区域的空间环境品质。因此，将这一区域的建筑特色要素提炼为“活力商街、品质住区、空间网络”三个方面。

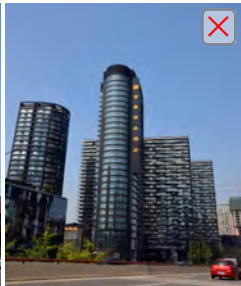
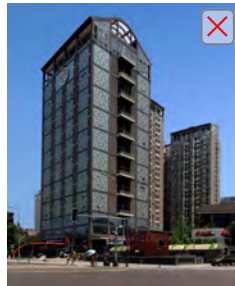
A【活力街道】

重要街道的建设应该着力打造商业活力，通过骑楼、雨篷等元素设计增加文化内涵与提升商业步行系统，重要街道沿街建筑底层通透率(透明玻璃占底层界面的面积)不低于70%，招牌、橱窗、街道设施等宜进行统一设计，保持协调，营造富有活力的商业氛围。



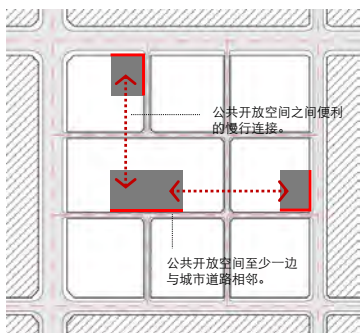
B【品质住区】

居住区的设计与建设应该在造型、高度、色彩等方面与周边建筑协调，形成较好的设计品质，不应采用过于平直的高度设计、高低配以及过于高纯度、高明度或沉闷的色彩，鼓励采用浅色系，同时保持色彩协调统一。



C【空间网络】

充分利用河道、绿道等线性开放空间，联系各个组团，将整个龙华现代商贸片区编织成为有机的整体，充分发挥该地区商业街道的活力。



三、大浪时尚创意片区

重点片区总体定位

时尚风情的创意片区



特色塑造意象

大浪时尚创意城以艺术创意为依托，结合公共空间形成开放、多元、活力的创意空间。建筑风貌上彰显时尚风情创意片区的文化特色。

主要特征

- 面积：7.55km²
- 主要用地功能：M1产业、居住为主
- 开发强度：中高强度
- 自然资源条件：山水环境条件较好
- 产业特征：时尚产业风貌特征

重点片区范围



重点板块范围



三、大浪时尚创意片区

特色条文

曲线元素、山水界面、时尚街道、空间舞台

基于大浪时尚创意片区的功能要求和空间特征，将建筑特色要素提炼为“曲线元素、山水界面、时尚街道、空间舞台”四个方面。

该处建筑设计鼓励采用曲线元素，以增加建筑风貌的灵动活力。大浪地区山体环绕、水系穿城，需要对山水界面进行精细设计，以突出环境特色。时尚片区缺少能够突出时装设计氛围的空间载体，因此，应设计构建“时尚街道、空间舞台”的特色街道及公共空间。

A【曲线元素】

大浪创意小镇服务核心板块的建筑造型设计鼓励采用曲线元素进行设计，以灵活的形式突出时尚主题。建筑造型及要素如屋顶应运用曲线（折线），避免天际线过于平直。



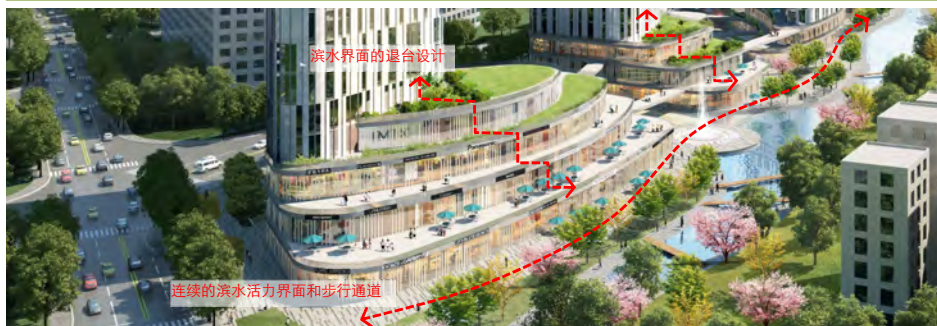
大浪玛丝菲尔总部



大浪创意小镇概念方案

B【山水界面】

山边、水边建筑应遵循前低后高、前疏后密原则为后排建筑预留观景视廊。顶部应采用退台手法，高低错落有致，塑造丰富的城市轮廓线。建筑底层保持连续、舒适、开放的建筑界面和步行通道。

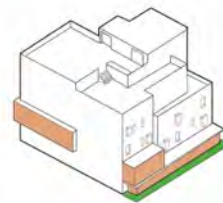


C【时尚街道】

主要商业街道沿线两侧应形成连续的时尚橱窗设计与展示，避免乏味的立面形式，沿街建筑底层通透率（透明玻璃占底层界面的面积）不宜低于60%。



底商界面，重视艺术橱窗。



D【空间舞台】

主要的商业广场、开放空间应具有舞台或T台设计意象及元素，能够满足一般性公共空间活动、户外时装展示和演出活动的多变需要，结合地下、地面、二层等立体空间层次，形成具有丰富参与感的公共空间。



四、九龙山智能制造产学研片区

重点片区总体定位



特色塑造意象

➤ 九龙山智能制造产学研片区结合九龙山的自然风光形成富有现代形象、智慧生态内涵和文化气息的科研空间。建筑风貌展现现代、生态、开放的特色，建筑色彩以冷色调为主。

主要特征

- 面积：90.1km²
- 主要用地功能：产学研一体化的创新产业园区
- 开发强度：中强度开发
- 自然资源条件：山水条件优越
- 载体特征：带状绿地与生活型河涌

重点片区范围



重点板块范围



四、九龙山智能制造产学研片区

特色条文

山水渗透、景观大道、智慧形象

基于九龙山智能制造产学研片区的功能要求和空间特征，将建筑特色要素提炼为“山水渗透、景观大道、智慧形象”三个方面。

该处建筑设计鼓励现代简约、科技感元素，以增加建筑与自然山水的联系性。九龙山地区山体环绕、内有生活型河涌，需要对山水界面进行精细设计，以突出环境特色。

A【山水渗透】

建筑设计充分结合山水自然环境。山边、水边建筑应遵循前低后高、前疏后密原则为后排建筑预留观景视廊。建筑底层保持连续、舒适、开放的建筑界面和步行通道。



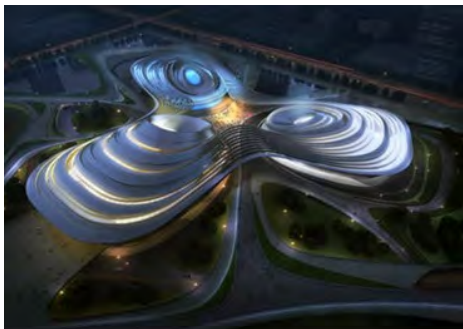
B【景观大道】

重视主要景观大道沿街界面建筑形象的塑造，建筑设计符合道路的功能及形象特征，通过横向与纵向分段，打造整体、协调、富有韵律的建筑景观。



C【智慧形象】

建筑设计体现“制造、创新、知识、科技”的总体形象，具有智慧生态内涵和科技文化气息。



五、鹭湖科技文化片区

重点片区总体定位

岭南风情的科技文化片区



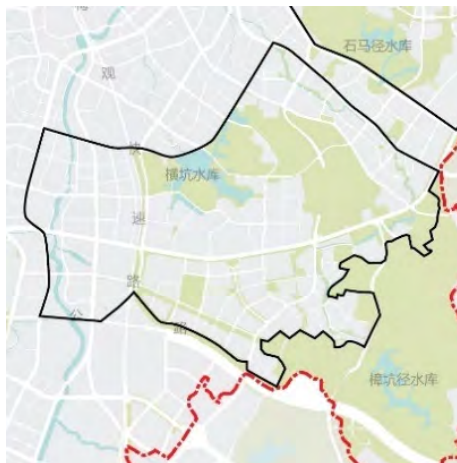
特色塑造意象

鹭湖科技文化片区以现代科技产业为依托，形成简洁、现代的产业空间。建筑风貌上宜体现现代感，建筑造型表现出相应的产业文化及本土文化主题，材料使用上宜采用高技术、高品质的建筑材料。

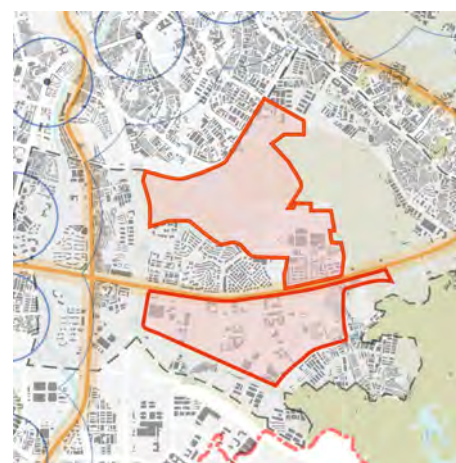
主要特征

- 面积：17.4km²
- 主要用地功能：科研及文化为主
- 开发强度：中强度产业建筑
- 自然资源条件：山水条件优越
- 载体特征：体现地方特色的文化设施

重点片区范围



重点板块范围



五、鹭湖科技文化片区

特色条文

岭南创新特色、山水渗透、景观大道、绿色生态

文化设施的大型项目是落实建筑特色的重要载体，因此，应将其作为体现“岭南文化”的主要建筑类型，基于鹭湖的功能定位、山水环境以及邻接高级别道路的特点，将鹭湖科技文化片区的建筑特色要素提炼为“岭南创新特色、山水渗透、景观大道、绿色生态”四个方面。

A【岭南创新特色】

鼓励基于国际化视野下的本土化建筑特色创新，突出建筑设计的岭南现代风格与岭南文化元素，注重与生态、科技技术相结合。公共设施及新型产业建筑设计应体现出绿色生态的设计理念及内涵。



B【山水渗透】

建筑设计充分结合山水自然环境，公共建筑注重与山水的协调性及公共连通性。山边、水边建筑应遵循前低后高、前疏后密原则为后排建筑预留观景视廊，以及建筑的生态、可持续性。



C【景观大道】

通过打造片区主要景观大道的方式，体现片区科技与文化的定位，重视主要景观大道沿街道界面建筑形象的塑造。预留多条与景观大道相接的景观路，注重山水景观廊道网络的塑造。



六、观澜生态文化片区

重点片区总体定位



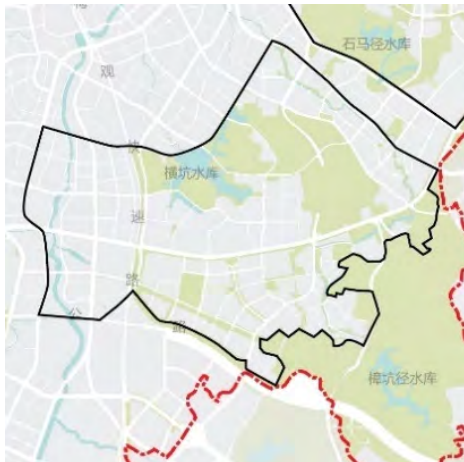
特色塑造意象

鹭湖科技文化片区以现代科技产业为依托，形成简洁、现代的产业空间。建筑风貌上宜体现现代感，建筑造型表现出相应的产业文化及本土文化主题，材料使用上宜采用高技术、高品质的建筑材料。

主要特征

- 面积：161.6ha
- 主要用地功能：科研及文化为主
- 开发强度：中高强度开发
- 自然资源条件：山水资源丰富
- 载体特征：TOD模式开发

重点片区范围



重点板块范围



六、观澜生态文化片区

特色条文

岭南元素、绿色生态、创意文化

基于观澜生态文化片区的功能要求和空间特征，将建筑特色要素提炼为“岭南元素、绿色生态、创意文化”三个方面。

该处建筑设计鼓励对传统岭南元素创新，并结合生态设计以突出文化引领。观澜地区山体环绕、拥有客家文化、版画基地等具有辨识性的传统岭南文化。需要对山水界面进行精细设计，以突出文化和环境特色。

A【岭南元素】

鼓励基于国际化视野下的本土化建筑特色创新，突出岭南风格的创新本土文化形象。建筑设计结合本地传统岭南文化与建筑特色进行设计创新。



B【绿色生态】

新建建筑与改造应结合绿色生态的设计理念及内涵，遵循广东地区气候特征与地域文化，提出可持续绿色建筑，强调节能环保的设计方法。



C【创意文化】

建筑设计体现创意文化内涵，将地域传统文化与创新创意概念相结合，在建筑设计中进行表达。



3.3 分级引导

A【地标建筑】

地标建筑一般指建筑高度在200m以上，在区位上具有标识性，在设计上能体现龙华及重点片区特色的核心建筑，每个片区应该在城市设计中进行明确1-2栋地标建筑进行重点设计引导，空间造型应反映片区本土文化元素及内涵，避免采用容易使人产生低俗联想的造型。

地标建筑在方案设计审查阶段由规划审批部门、专家评审及总设计师共同敲定。考虑到地标建筑的特殊性和代表性，除本导则明确要求避免的情况外，其设计要求可对导则进行突破（原则上不可突破导则负面清单），放宽条件以鼓励创意设计发挥，对方案突破导则强制性内容的需经过专家论证。

地标建筑及其他重大项目和重点地段项目，施工阶段应要求开发商制作建筑立面1:1局部大样，管理人员进行拍照存档，作为验收依据，对不符合导则要求的设计整改或不予验收，保障落实建筑设计要求。

B【肌理建筑】

肌理建筑（除地标建筑外的其他建筑）设计应与周边建筑相协调，造型应严格遵循本设计导则条件约束。肌理建筑，审批流程应遵循“土地出让-下发规划条件-方案设计审查-竣工验收”：导则中强制性条文与负面清单应列入土地出让条件，规划审查环节应参照本导则，在城市设计专篇中加入建筑特色章节，方案设计审查阶段宜结合总设计师制或专家评审机制。建立竣工验收信用机制，竣工验收阶段可采用竣工抽查等方式，对不符合导则要求的设计整改或不予验收。

地标级



肌理级



3.4 分类引导

A【住宅建筑】

住宅建筑在保障整体协调的基础上，倡导现代多元的建筑风貌。住宅建筑应避免天际线过度平直，避免采用高低配的形式，注意塑造丰富的天际线，住宅建筑禁用玻璃幕墙；避免使用高饱和度和较深的色彩。



保持较高的住宅设计品质



B【商务办公及酒店】

商务办公及酒店建筑以现代风格为主。建筑风格突出多元现代、山水特色、本土创新等特点。避免出现怪异或过于具象的造型、避免全玻璃幕墙，防止造成光污染。



C【公共建筑】

文教医疗等公共建筑强调现代风格与本土元素相结合的建筑风貌，并重视与龙华山水特色相结合，鼓励基于岭南特色风格的多元创新。公共建筑造型应避免媚洋，且防止出现造型过于怪异或具象的建筑；建筑宜采用本土化特征且具有较好质感的建筑材料。



D【新型产业建筑】

新型产业建筑以现代风格为主，并鼓励进行本土创新，采用合理窗墙比，禁止建筑外立面全玻璃幕墙。



3.5 分特征引导

A【山体周边】

建筑群体及单体设计需要与山体自然环境相协调，临山地段原则上应布置低层和多层建筑，宜采用退台式设计手法，避免对山体景观的遮挡，确需布置高层建筑的，应控制视线廊道，并进行景观视线分析论证。



B【水域周边】

水域周边建筑应采用退台式设计，注重水域周边建筑形成连续协调的景观，维持风格与色彩的统一性。滨水建筑应面向水域设置公共开放空间或步行通道。水域周边相邻地块滨水沿线区域应设置24小时开放的连续步行公共通道；并在面向水域方向设置通向水域的步行通道，其相邻间距不宜大于75m。



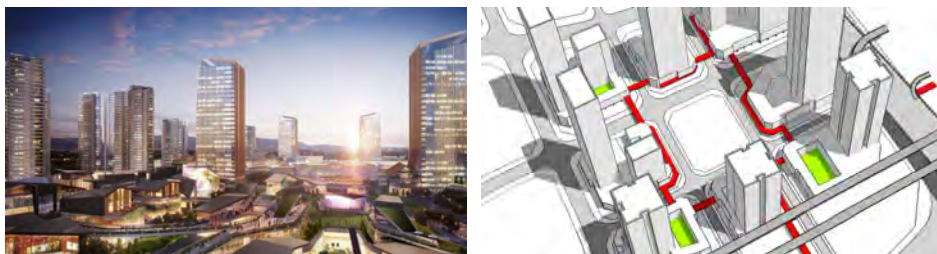
C【主干道及重要景观路两侧】

主要道路及景观路两侧及重要节点的高层与超高层建筑应控制临街建筑面宽，不宜形成面宽过长的高层板式建筑，高层与超高层建筑的天际线应有变化，避免采用过深或过高饱和度的色彩，以防止遮挡景观和形成压抑感。沿街建筑界面应保持建筑风格与色彩相协调。



D【轨道站点周边】

轨道站点地区半径300m 范围内建筑应重视核心区域高层建筑造型的设计品质和可识别性，避免形成压抑感。重视底层商业界面的连续性和开放性，并构建完善的立体步行系统，与轨道交通站点的顺畅衔接。



E【公园和广场等大型开放空间周边】

居住区级以上规模用地配建的城市公园、广场等大型开放空间周边的建筑应重视与开放空间的协调，建筑布局应考虑建筑的景观朝向，避免对景观的遮挡，高层建筑应以点式为主不应形成过长面宽的板式界面，高层建筑的天际线应有变化，避免采用过深或过高饱和度的色彩，同时应注意预留绿色景观廊道。

