

**河套深港科技创新合作区国际协同创新区北区
N-05项目全过程设计（不含地下方案设计）**

**资格预审申请文件
业绩图册（正本）**

投标申请人：深圳市立方都市工程设计有限公司
深圳市库博建筑设计事务所有限公司

日 期：2025年7月28日



业绩1： 宝安芯片及数字视讯联合产业基地项目



人视透视图
Low angle perspective view

项目简介

深圳市宝安区芯片及数字视讯联合产业基地项目是深圳市、宝安区的重大产业项目。

项目拟落位宝安区新安街道雪花啤酒更新单元01-02地块，用地面积10302.25㎡，规划计容面积73810㎡。该项目由科通与华曦达合作建设，项目交付完成后，承诺实现营收150亿元。建设完成后将成为行业领先的芯片和视讯联合产业基地和中国新一代信息技术产业树立新标杆。

设计从整体考虑，片区一体化设计。项目在用地紧张、高容积率的条件下，设计出两栋塔楼服务于两家不同的企业，底层架空形成十字轴线，串联地铁口与城市公园，预留二层连桥连接周边地块，底层通透的沿街界面和活力内街，将人流聚焦于本地块。

两栋塔楼高度错落，在主要形体上干净利落，顶部退台和空中花园的设计使项目与周边融合，形成错落变化的城市天际线。细部设计上加入弧形设计语言，积极呼应周边雪花城建筑群设计元素，圆润的细节设计丰富了立面精致度。

设计阶段：方案至施工图设计

人视透视图
Low angle perspective view





地块用地性质：新型产业用地 M0

可建设用地：10302.25 m²

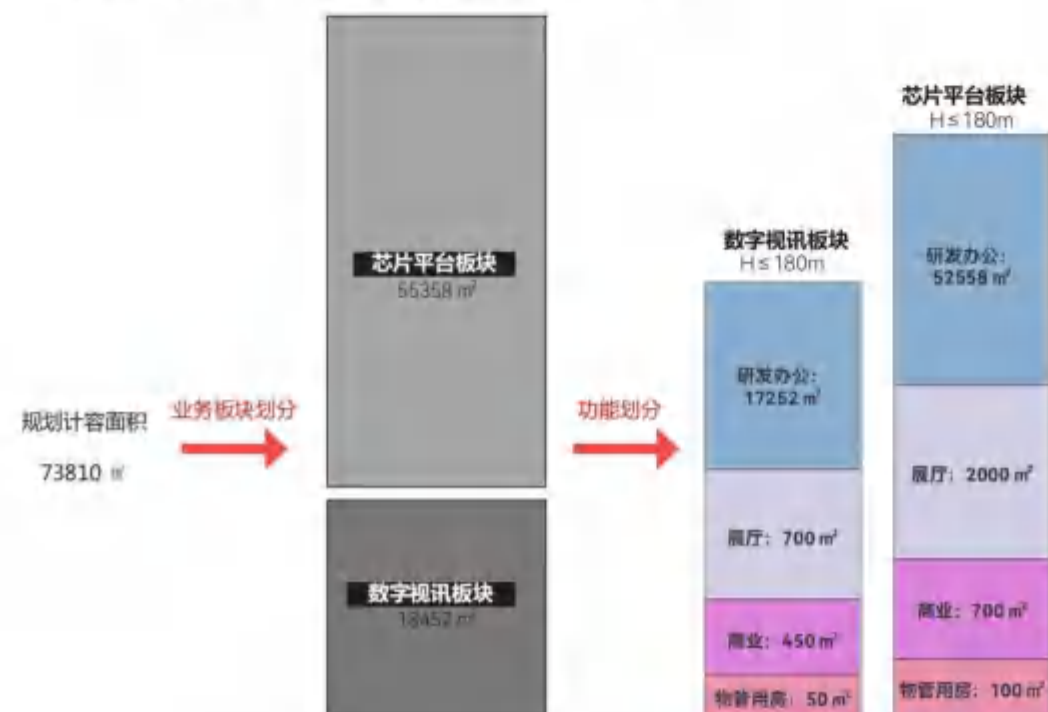
容积率：7.2

规划计容面积：73810 m²

其中包括：研发用房 69810 m²、展厅 2700 m²、商业 1150 m²、物业服务用房 150 m²

建筑限高：180m

裙房覆盖率：60%，塔楼覆盖率：40%



宝安芯片及数字视讯联合产业基地



多元融合 现代产城

芯片平台发布中心
30F, 13.5m 层高

芯片创新中心
22-29F, 5.6m 层高

芯片研发用房
6-20F, 4.5m 层高

芯片平台飞行实验室
4F, 9m 层高

芯片实验室
2-3F, 4.5m 层高

芯片平台大堂
1-2F, 6m、10.5m 层高

数字视讯 VR 研发
17F, 13.5m 层高

数字视讯研发用房
6-16F, 4.5m 层高

数字视讯展厅
4F, 9m 层高

物业用房
2F, 4.5m 层高

数字视讯实验室
2-3F, 4.5m 层高

芯片平台展厅
1、2F, 6m、4.5m 层高

商业
1F, 6m 层高



研发办公



多功能展厅



企业大堂



底层商业

**打开城市界面
串联地铁广场与滨水
广场，引入疏导人流**

二层连桥连接雪花城

串联地铁流线

**连接下沉庭院
地地下地铁口**

**打开沿街界面
退让广场**

**地面衔接雪花
城商业流线**

串联滨水公园



透气沿街界面

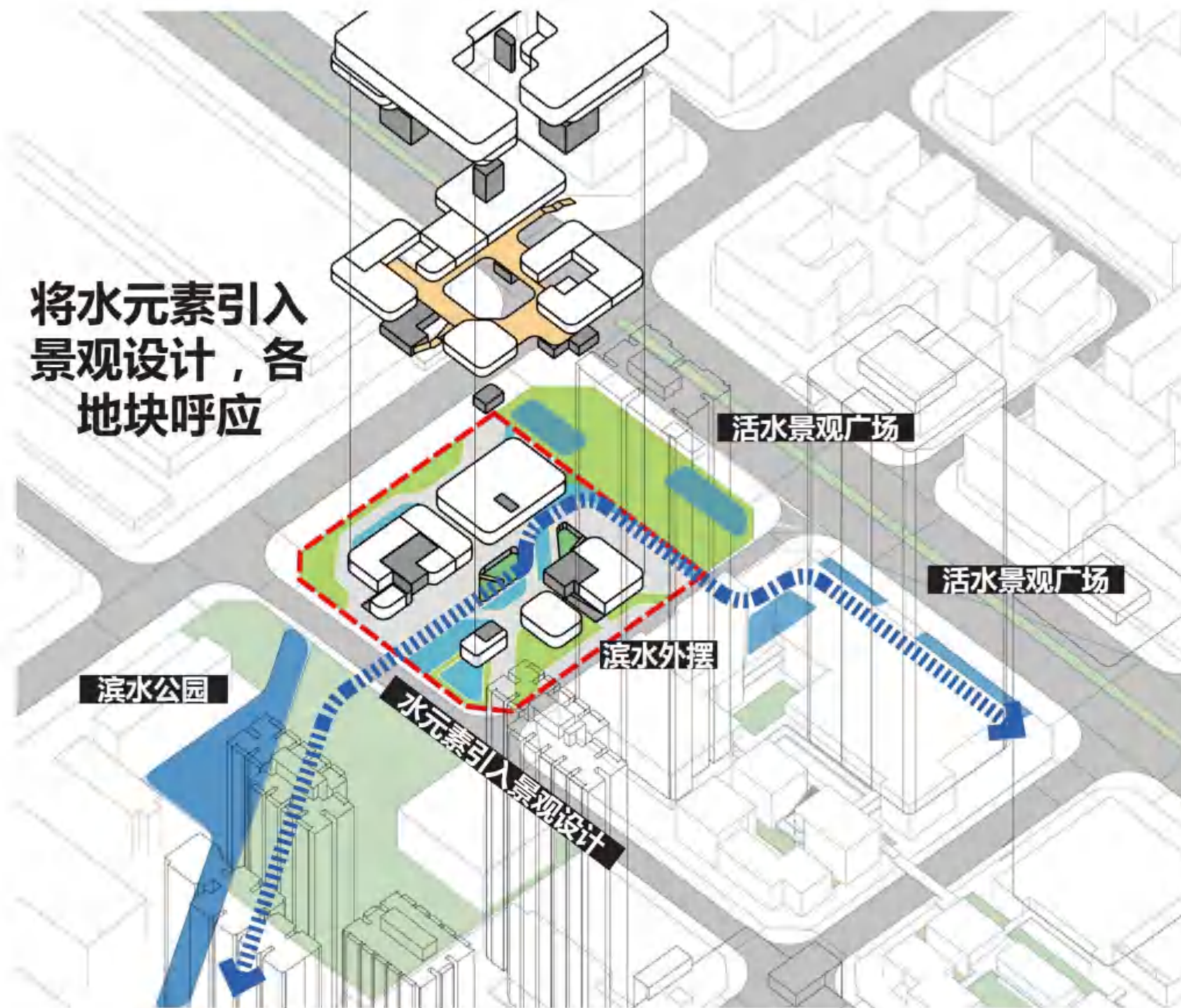


活力内街



底层商业与外摆

活力底商，串联城市，完善慢行体系 Design analysis



滨水公园



活水广场



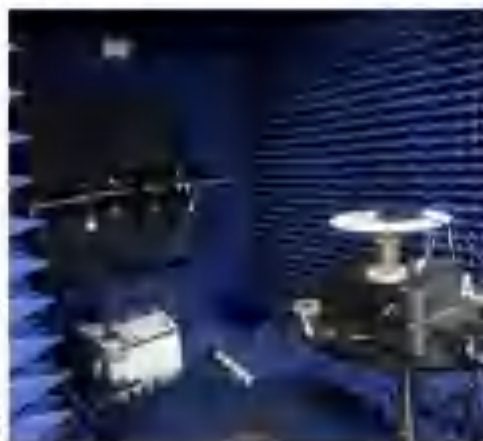
水元素景观设计

滨水延续，“一河两岸” 聚水成环 Design analysis

全电波暗室 (EMCT-10) 实验室

家庭内部的无线通信终端一直是公司的主营业务，如WiFi、家庭5G毫米波微基站技术研究，对产品电波及射频抗干扰度的性能要求越来越高。应本公司产品研发需求，需配备一间10米法全电波暗室。

按照ISO 17025、CTIA标准要求：10m法全电波暗室的净高度为9m，是国际上普遍采用代替开阔场的实验场地。（高端的10m法电波暗室的净高度为11m）。标准规定：屏蔽内尺寸21m（长）×12m（宽）×9m（高），空间内净面积约252m²，考虑配套实验室及周边活动空间，净使用面积最小需求约390m²。



华曦达现有实验室

音频消声、听音实验室 (音频暗室)

华曦达主要从事音视频产品研发，音频技术的研究与试验是一个必不可少的环节。其中消声室，是声学实验和噪声测试重要的实验场所，其声学性能直接影响测试的精度。

根据GB6882、ISO 3746和ISO 3747要求，音频暗室尺寸：10m（长）×10m（宽）×10m（高）（含吸音材料厚度），根据可修正原则，拟将高度修正为7m，加尖劈层0.98米、隔声吊顶0.3米、浮筑地面0.55米、预留空间0.87米，共计实验室建筑净高要求为9.7m。实验室面积约100m²，考虑周边活动空间，因此规划约240m²的净使用面积。



音频暗室实景图

VR视频技术测试实验室

VR视频技术测试实验室是配合VR运动视频制作技术使用，是与腾讯合作实现数字创意的重要内容，如篮球赛事的VR视频播放，主要应用于体育教学的赛事回放、技战术分析等。这类视频的播放通常在大教室里进行，因此需要一个轻量级的影院环境模拟（包括视频、音效体验等），配合研发需要进行相应的测试调试工作。

根据小型视频演播室的要求（通常300寸屏幕），VR视频技术测试实验室拟设置一个250寸屏幕（按照16:9的比例）宽大约为5.5m，高大约为3.1m。屏幕置顶、离地面约0.55m，需要墙面空间高度为3.65m。

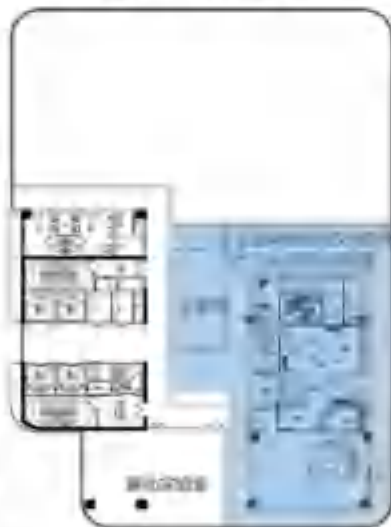


VR视频技术测试效果示意图

家庭网络组网及物联网 (IoT) 技术研发实验室

华曦达致力于全球运营商智慧家庭建设，为全球运营商客户提供智慧家庭整体解决方案。综合运用流媒体、短距离无线通讯、云计算、大数据及AI算法等技术，以智能终端为载体，通过网络连接实现人-设备-生活服务的智能协同，将高清视听、智能组网、安全感知、环境感知与消费服务等有效结合起来，创造出舒适、便捷、安全、个性的智慧化家居生活。

IoT实验室需要：1、建立完整真实的复式家庭结构，并且可灵活根据不同设计规格进行重新组装。2、从光纤入户实现全屋mesh网络的组网，每个房间一个mesh设备，网络信号全屋无死角覆盖。3、实现全屋智能设备的网络接入，同时需要留有信号发射的空间，中心控制房。

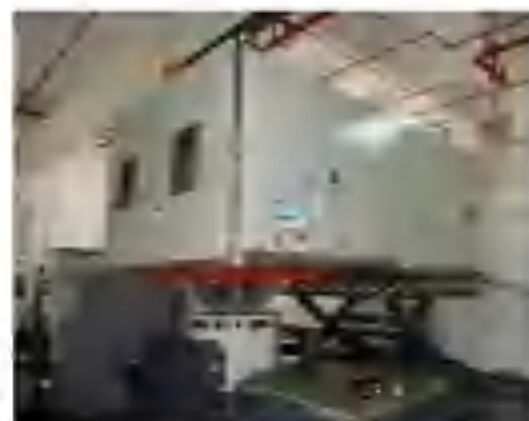


三层平面区域布置示意图

振动实验室 (VC-D)

华曦达开发设计的各类电子产品，必须要在实验室中完成振动测试，主要是模拟产品在使用过程中的跌落、运输过程的振动、跌落对产品的影响，包括单机、箱体测试等，以验证结构设计、电路设计、材料使用的可靠性。以往都是在具备振动实验室条件的实验室进行实验，每次实验都需要组织大批产品。联系实验室，非常繁琐，且费用很高。

根据GB/T 3214.2-2015要求，振动实验室空间内净使用空间约为15m（长）×10m（宽）×5m（高）=150m²，建筑面积约210m²，实验室须预留1米空间，因此振动实验室净高要求为6米



振动实验室实景图

光学实验室

公司与立讯精密开展合作，主要开发ATV激光投影仪、VR眼镜等产品。投影仪中的光机是决定产品质量的核心部件。光机技术的研究需要光学实验室的研发测试支撑，以前公司的光学试验都是在股东立讯精密的实验室中进行测试，由于测试场地在东莞，交通距离远，往返不方便，计划在立讯精密的技术指导下，建设自己的光学实验室。

根据国标GB/T 32146.2-2015规定，光学实验室包含三个测试系统，卧式光分布测量系统（净高要求10m）、双光分布测量系统（净高要求20m）和单光分布测量系统（净高要求6m）。



光学实验室实景示意图

电子信息、音视频、光学等多项专业实验室

业绩2：留仙洞总部基地02-04-B地块项目 (烯创科技大厦)



项目简介

项目在大区位上为南山区留仙洞战略新兴产业总部基地，承担着深圳城市转型、产业升级和土地集约利用等重要使命。片区内新建了众多优秀的产业办公综合体，如何对标百强科技企业，打造高品质总部企业建筑形象，如何成为总部基地标志性建筑成为了设计难点。项目以“TOD 发展模式”为导向，充分利用基地便捷的轨道交通、公交首末站、24 小时公共通道、架空连廊，衔接步行、地铁、公交三套公共交通体系，无缝接驳商业、办公、居住等人流，实现城市与基地之间共享与互联；通过把建筑底层架空，让出共享中庭，作为自由来往、流动、休闲的活动空间，打造集聚效应、差异化的城市客厅及多元化、低碳生态的艺术空间，同时体现烯创科技大厦开放共享的态度。

设计阶段：方案至施工图设计

极速交通，携揽三线

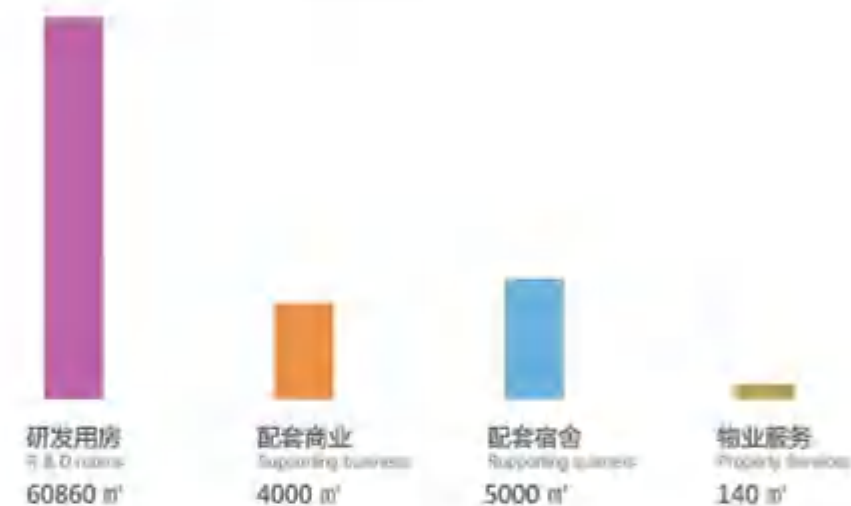
Convenient
transportation
three line subway

规划区周边路网密布，地铁5、7、13（在建）号线在规划区附近设站，距留仙洞地铁站出口仅100M，距西丽地铁站出口700M，经南光高速出口3分钟车程到达项目地块。同时，基地周边享有京港澳高速、南坪快速、留仙大道、沙河西路、茶光路等城市主干道，享有完备的交通网络体系，对外交通十分便捷。

The road network around the planning area is densely populated. Subway lines 5 and 7 are set up near the planning area. It is only 100M from the exit of Liuxiandong subway station and 700M from the exit of Xili subway station. It takes 3 minutes by car to reach the project site via Nanguang Expressway exit. At the same time, the base is surrounded by Beijing-Hong Kong-Macao Expressway, Nanping Expressway, Liuxian Avenue, Shahe West Road, Chaguang Road and other major urban roads, enjoying a complete transportation network system. Metro Line 13 will set up a station in the planning area, which is very convenient for external transportation.



总用地面积：5249.68 m²
计容建筑面积：70000 m²
容积率：13.33
建筑限高：220 米
机动车位：250 辆

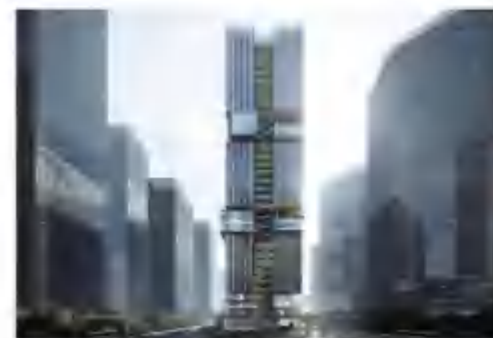


万科代建地块

产业类型：15家联合总部研发办公、商业和综合配套服务、公交首末站
项目建筑：办公
项目体量：建筑面积20万平方米
项目高度：300米
项目进度：方案设计

砺剑地块

产业类型：研发办公、商业、宿舍和配套服务
项目建筑：办公
项目体量：建筑面积8万平方米
项目高度：180米
项目进度：方案设计



传音控股总部大厦

产业类型：研发办公、商业和综合配套服务
项目建筑：办公
项目体量：建筑面积7万平方米
项目高度：150米
项目进度：2018年公开招标，施工过程中



DY02-05 地块

产业类型：研发办公、商业宿舍和配套服务
项目建筑：办公
项目体量：建筑面积35万平方米
项目高度：200米、160米
项目进度：方案设计



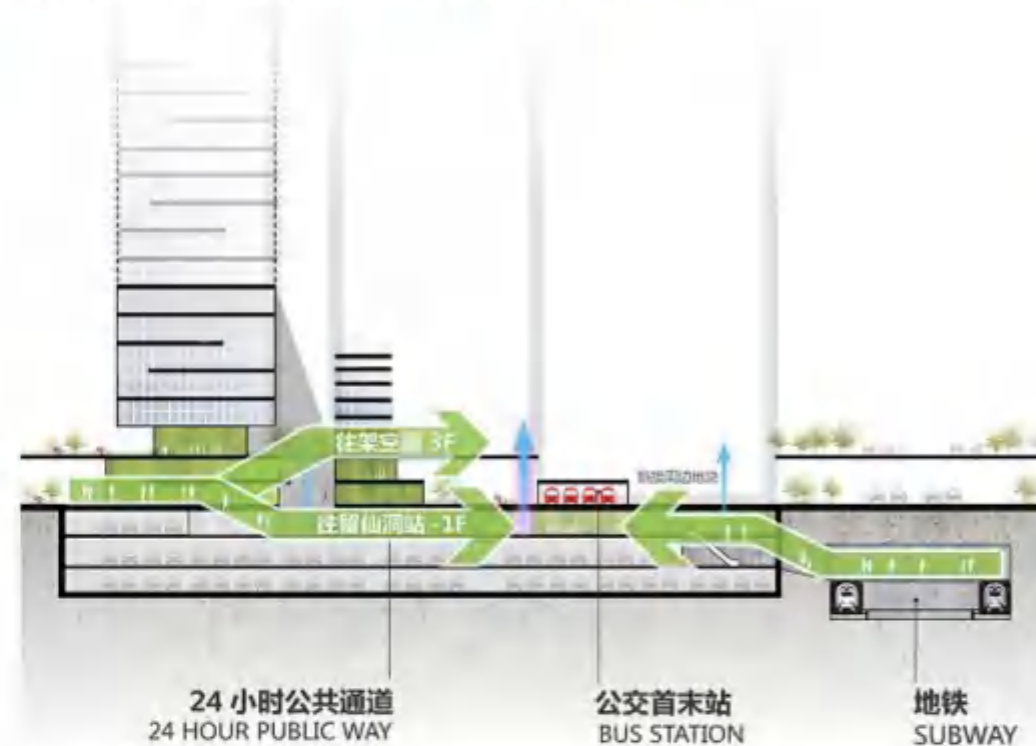
天玑移动

产业类型：研发办公、商业和综合配套服务
项目建筑：总部办公
项目体量：建筑面积8万平方米
项目高度：120米
项目进度：2017年公开招标，施工过程中



城市与基地之间共享与互联

SHARING AND INTERCONNECTION BETWEEN CITIES AND BASES



TOD 模式

TOD SYSTEM

即是指“以公共为导向的发展模式”，是为了解决城市的无限蔓延而采取的一种以公共交通为中枢、综合发展的步行化城区。其中公共交通主要是地铁、轻轨等轨道交通及巴士干线，然后以公交站为中心，以400-800米（5-10分钟步行路程）建立中心广场或城市中心，其特点在于集工作、商业、文化、教育、居住等为一身的“混合用途”。



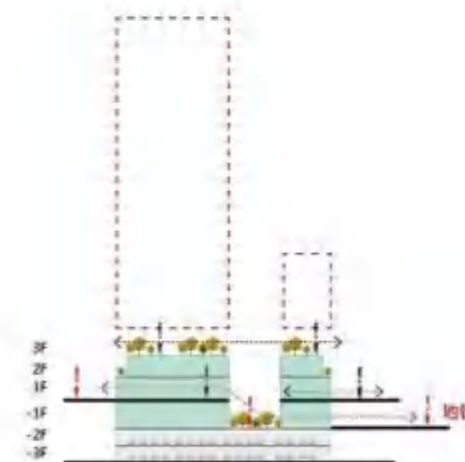
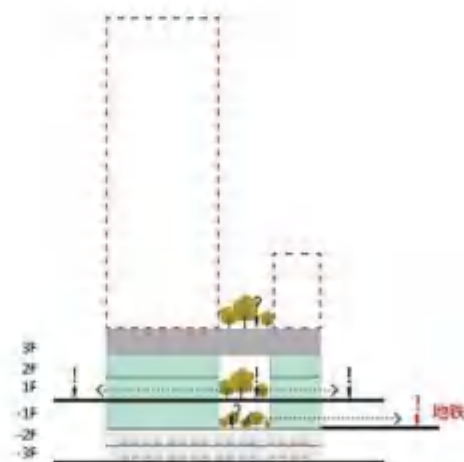
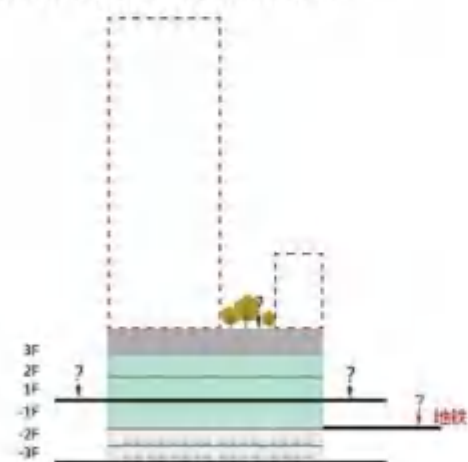
TOD 发展模式导向

TOD SYSTEM

利用自身产业优势，在城市中央打造一条轨道系统，通过轨道交通便捷连接各个组团，衔接步行、地铁、公交三套公共交通体系，无缝接驳人流、商业流。TOD = 公交站 + 核心商业区 + 办公区 + 开放空间 + 居住区 + 次级区域等功能

商业策略

——化整为零，创造多首层多层次空间



下沉广场



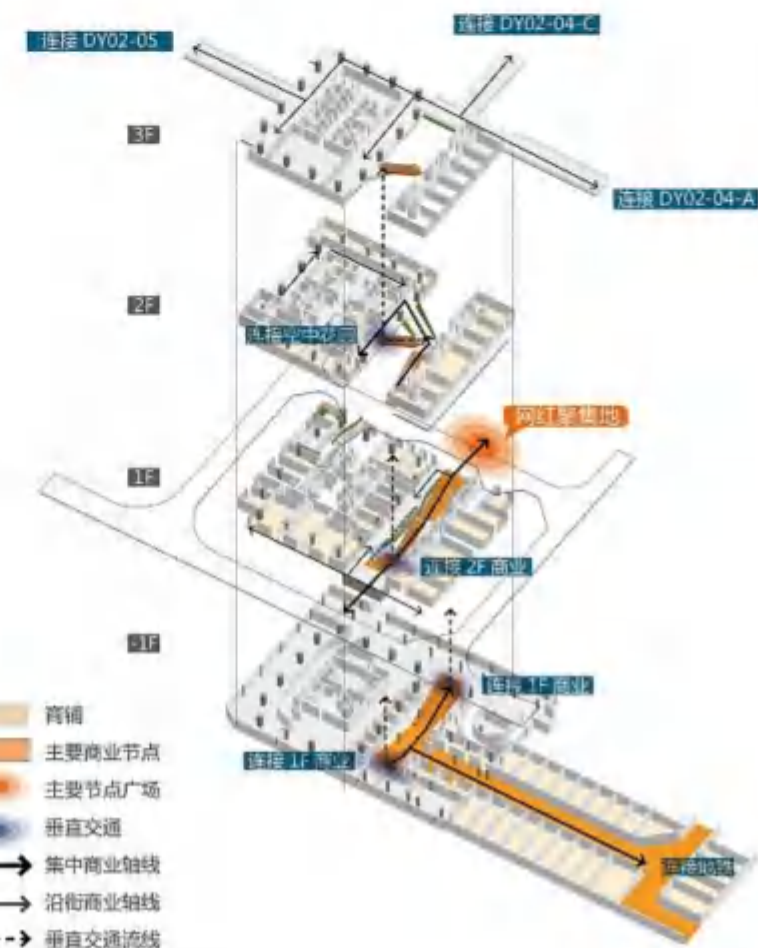
艺术广场



开放空间



主力店





商业峡谷——花园式文化聚落，漫游式空间体验
 Commercial Canyon - Garden Culture Set, Roaming Space Experience



业绩3：海微科技产业园项目

全景鸟瞰

Panoramic bird's-eye view

项目简介

武汉市海微科技产业园项目位于武汉市光谷，总建筑面积约15万 m^2 ，由武汉海微科技投资建设。该企业主营业务为新能源汽车智能座舱的软硬件研发及生产，是当地重要的高科技企业。

本项目的设计从人性关怀的角度出发，关注使用者的需求和福祉，提供良好的社交空间、休闲设施、生活配套，满足员工和访客的需求。以谦和的姿态遵循简洁、平衡、和谐的原则，不过度夸张，尊重周围环境和自然融合，创造舒适高效的工作环境。建造中保持理性，合理控制立面材料、地下车库、结构柱网与景观等成本。设计回归本源，注重建筑本身良好的自然物理空间性能、充足的自然采光、有效的自然通风、适当的温度控制和遮阳系统。同时积极追求技术和可持续发展的进步，融入新科技和环保理念，使用可再生能源、绿色建筑材料与节能措施

设计阶段：方案至施工图设计

充满科技感与未来感的展厅和城市界面

Exhibition halls and urban interfaces filled with a sense of technology and futurism



园区共享内院透视效果图

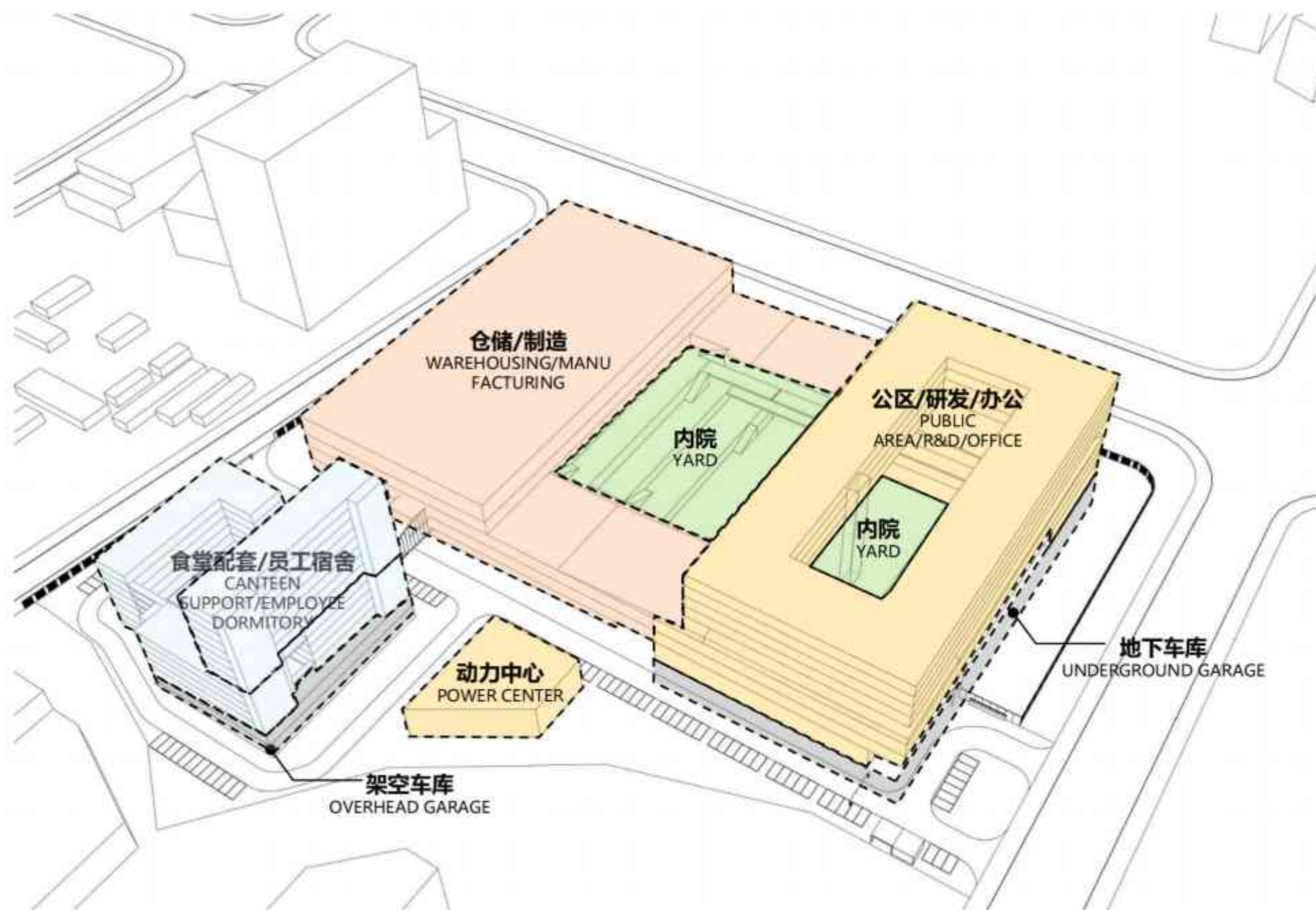
Perspective rendering of shared inner courtyard in the park



规划分析

PLANNING ANALYSIS

功能面积分析



完善的配套布置，动线便捷，满足无风雨要求

Perfect supporting layout, convenient operation, and meeting the requirement of no wind and rain



生活类配套
宿舍



运动类配套
室内泳池



运动类配套
羽毛球馆、健身房、乒乓球室



生活类配套
餐厅



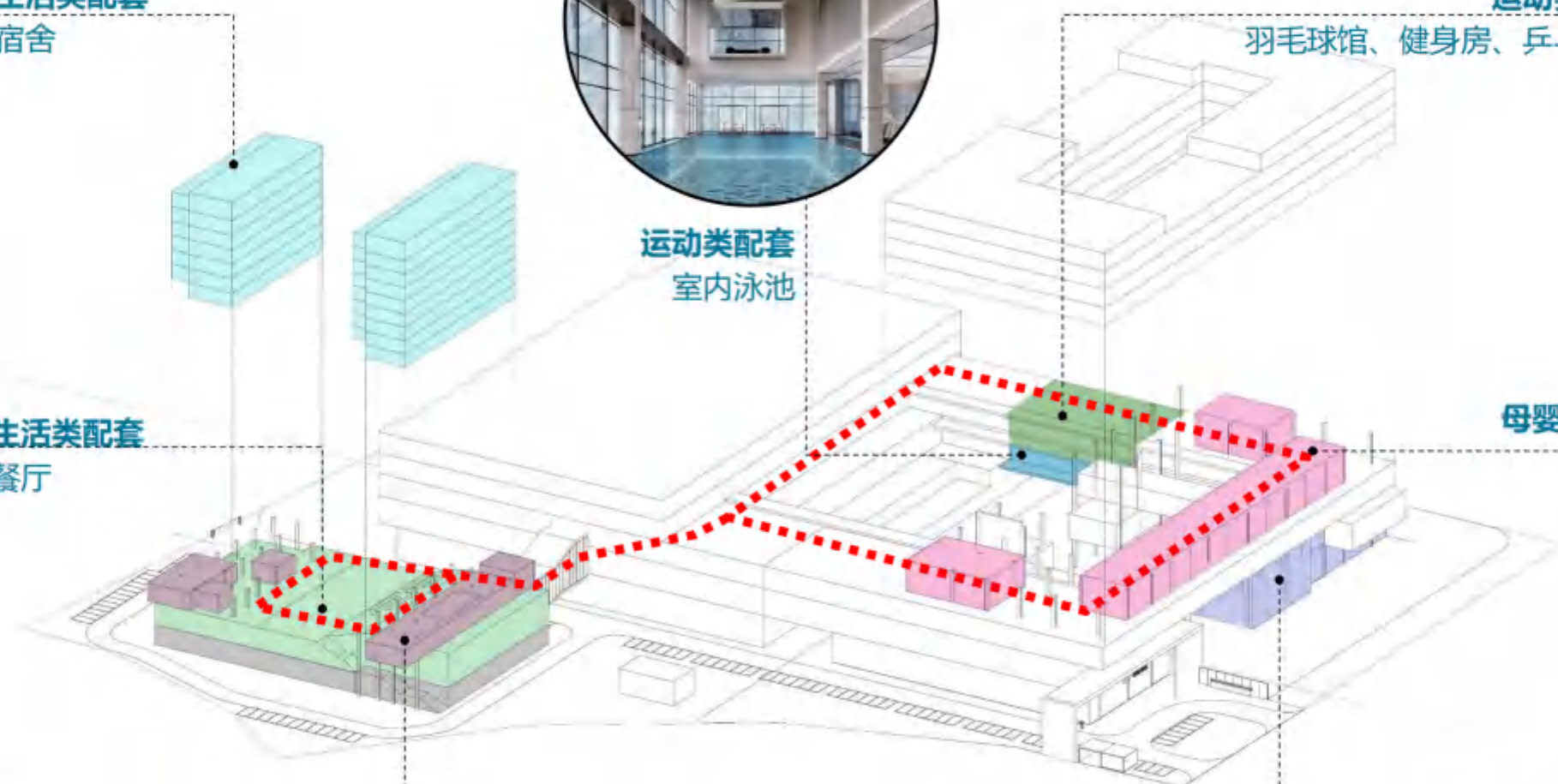
母婴类配套



生活类配套
健身房/员工活动等

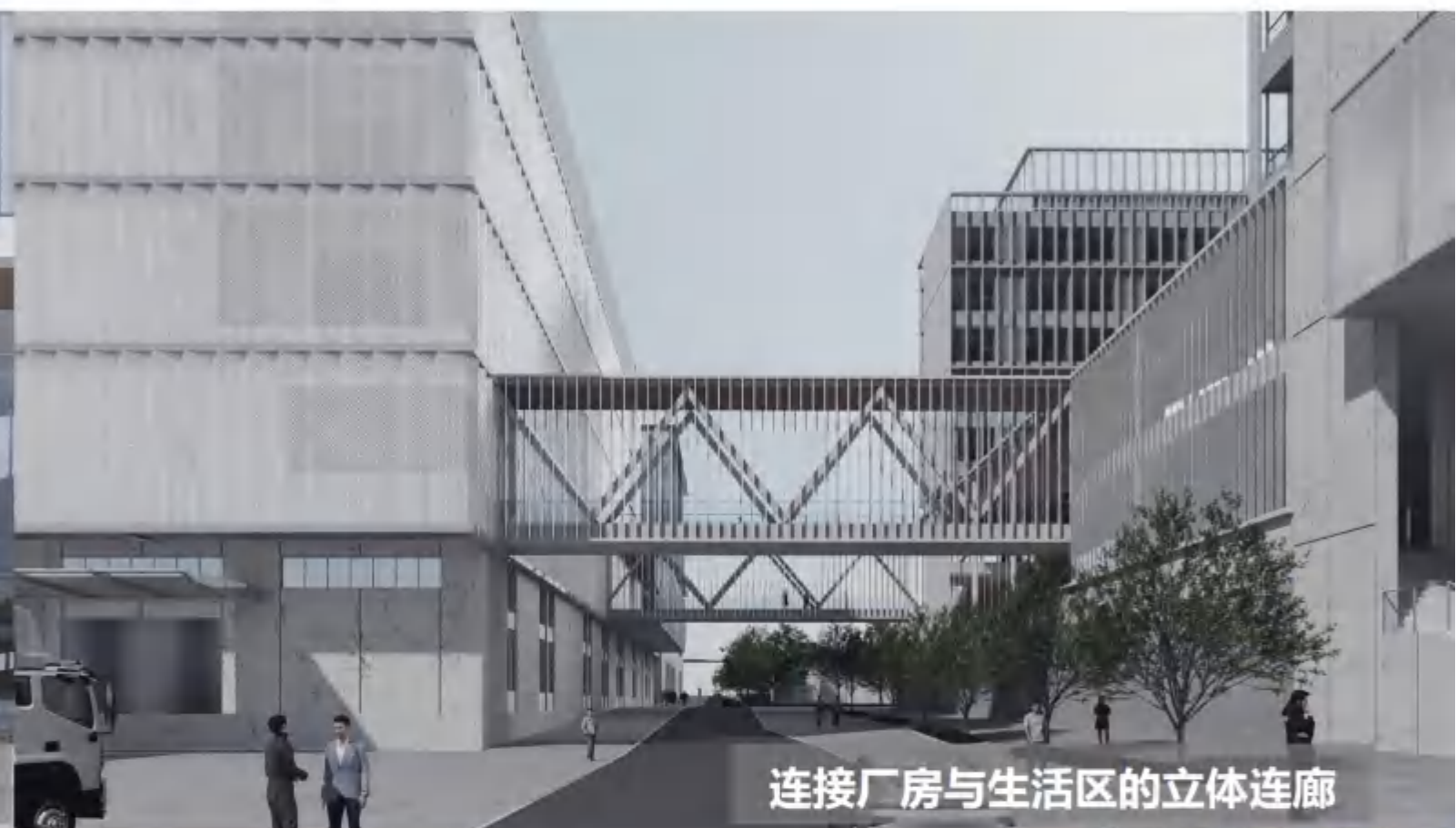


办公配套
咖啡吧、书吧





办公区首层灰空间



连接厂房与生活区的立体连廊



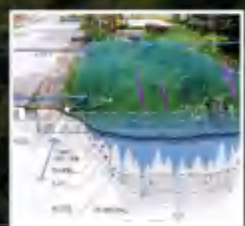
连接厂房与生活区的立体连廊



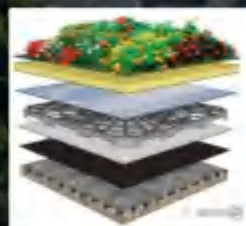
生活区屋面风雨连廊

追求进化

积极追求技术和可持续发展的进步，融入新科技和环保理念，使用可再生能源/绿色建筑材料/节能措施



雨水储存/重复利用
RAINWATER STORAGE/REUSE
水的保留和循环/降温/创造价值



生物滤地带
BIOFILTER ZONE
水收集/自然渗透/提升公共空间质量



立面绿化
FACADE GREENING
减少墙面太阳辐射得热/
降低制冷负荷/降噪/创造价值



通风绿廊
VENTILATION GREEN CORRIDOR
促进大气循环/改善建筑空气品质



太阳能光伏屋顶
SOLAR PHOTOVOLTAIC ROOF
节能减排/创造价值



绿色屋面
GREEN ROOF
水的保留和循环/降温/创造价值

业绩4：龙华区大浪街道英泰工业中心城市更新项目

项目简介

英泰工业中心城市更新项目位于龙华区大浪街道南部，龙澜大道与大浪南路、华盛路的交汇处的北侧，是进入大浪产业片区的南部门户。大浪南路以西片区共涉及图则更新单元以大浪南路为界，划分为东西两个片区。其中东部片区以居住和商业为主，总共包括 6 个地块。项目开发建设用地面积为 80394.6 m²，其中包含住宅、商办、研发、公寓、宿舍、厂房以及公共配套设施等用地。

设计阶段：方案设计

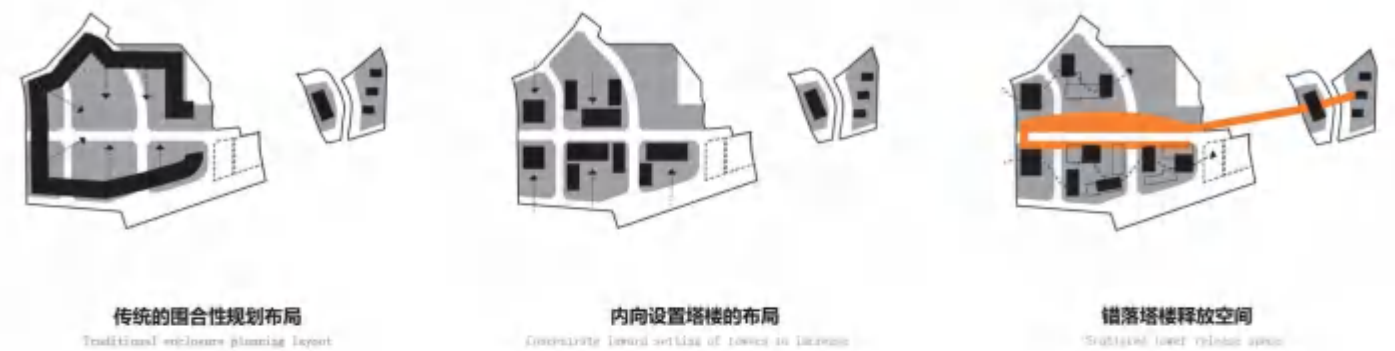
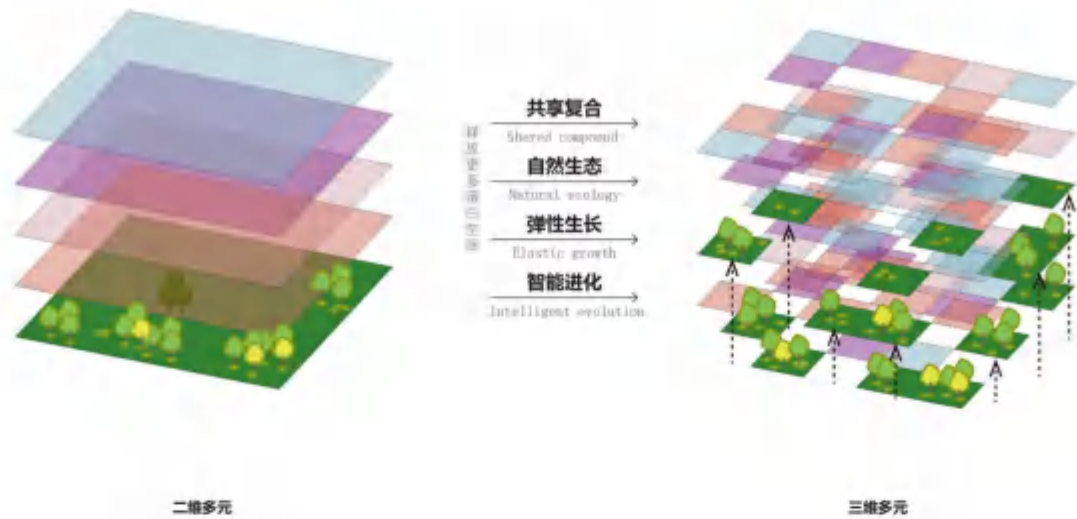


总体鸟瞰图

■ 设计愿景

开放街区 + 配套宿舍 + 商业配套 CONNECTION 产城绿芯





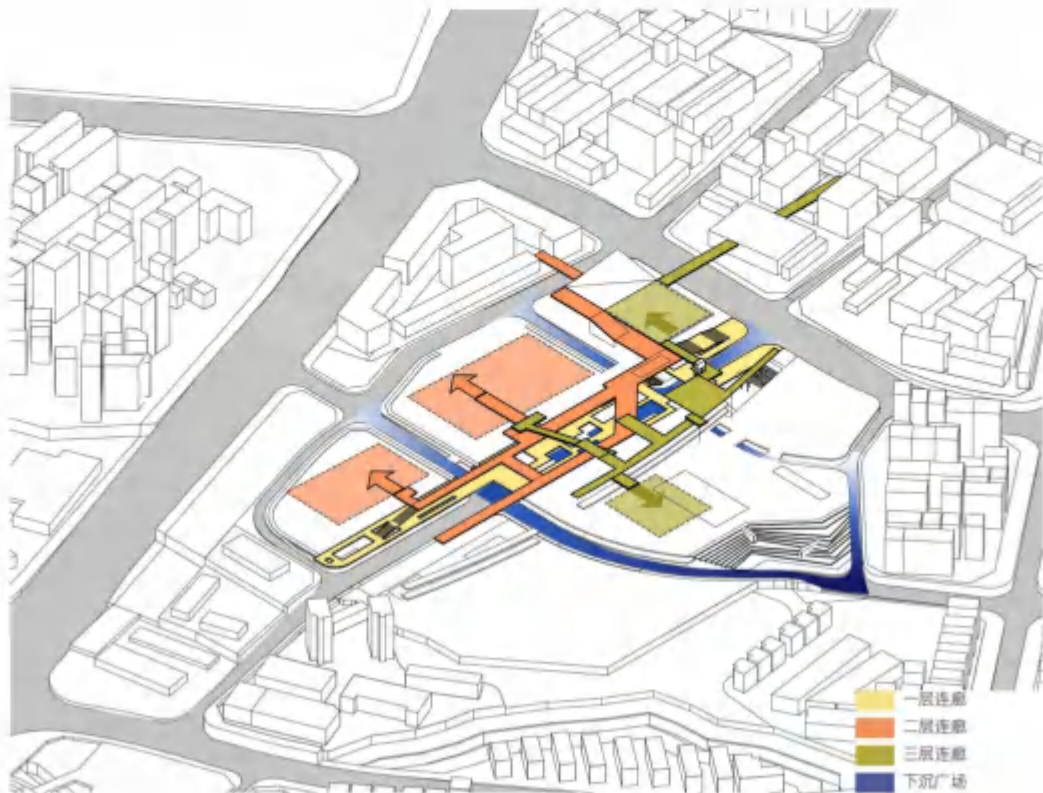
我们认为，通过打造复合共享空间，提升空间效率，从而释放出更多的具备弹性生长特性且融于自然的空间，可有效适应未来城市发展需求。

We believe that by creating a composite shared space and improving spatial efficiency, thus releasing more flexible growth characteristics and natural space, one effectively meet the needs of future urban development.

随着城市的发展，土地资源日益紧张以及未来城市的未知性，应该如何做出应对措施？

How to respond to the development of cities, the increasing tension of land resources and the unknown nature of cities in the future.

多首层设计
Multi first floor design



下沉广场的设计连接着三层连廊，消化场地高差，完善了空间可达性并形成丰富多变的空间。

The design of Sinken Plaza is connected with the three-layer corridor, digesting the height difference of the site, improving the space accessibility and forming a rich and varied space.

规划结构
Plan structure



公共开放和私有紧密结合，大隐于市。

Close combination of public opening and private ownership, hidden in the city.





业绩5：龙岗天健智慧园



项目简介

龙岗天健智慧园（推广名：深圳创智天地）是由天健集团开发的产城融合型智慧园区，位于深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区，是深圳建筑产业生态智谷的核心组成部分。

该项目位于龙岗中心城北部，与龙城公园、龙潭公园、回龙埔公园、大窝岭遥遥相望。西接回龙埔新工业区，东侧及南侧紧连城市住宅区。天健智慧园是龙岗区推动建筑产业数字化转型的核心载体，通过集聚头部企业、科研平台及创新联盟，构建了覆盖设计、施工、技术的全产业链生态，助力深圳打造“中国建造第一谷”

本项目总用地面32634平方米，容积率3.7，建筑限高100米。

本项目设计上，在满足规划要求前提下，进行合理产品规划，提升产品灵活性。打造具有标识性以及良好的展示面高层产业园，开放式的商业布局为厂区内提供便利性，同时能够辐射周边居住社区，为城市提供多元化的商业服务，给回龙埔片区带来新的活力。

设计阶段：方案至施工图全过程

全景鸟瞰
Panoramic bird's-eye view



强调覆盖率

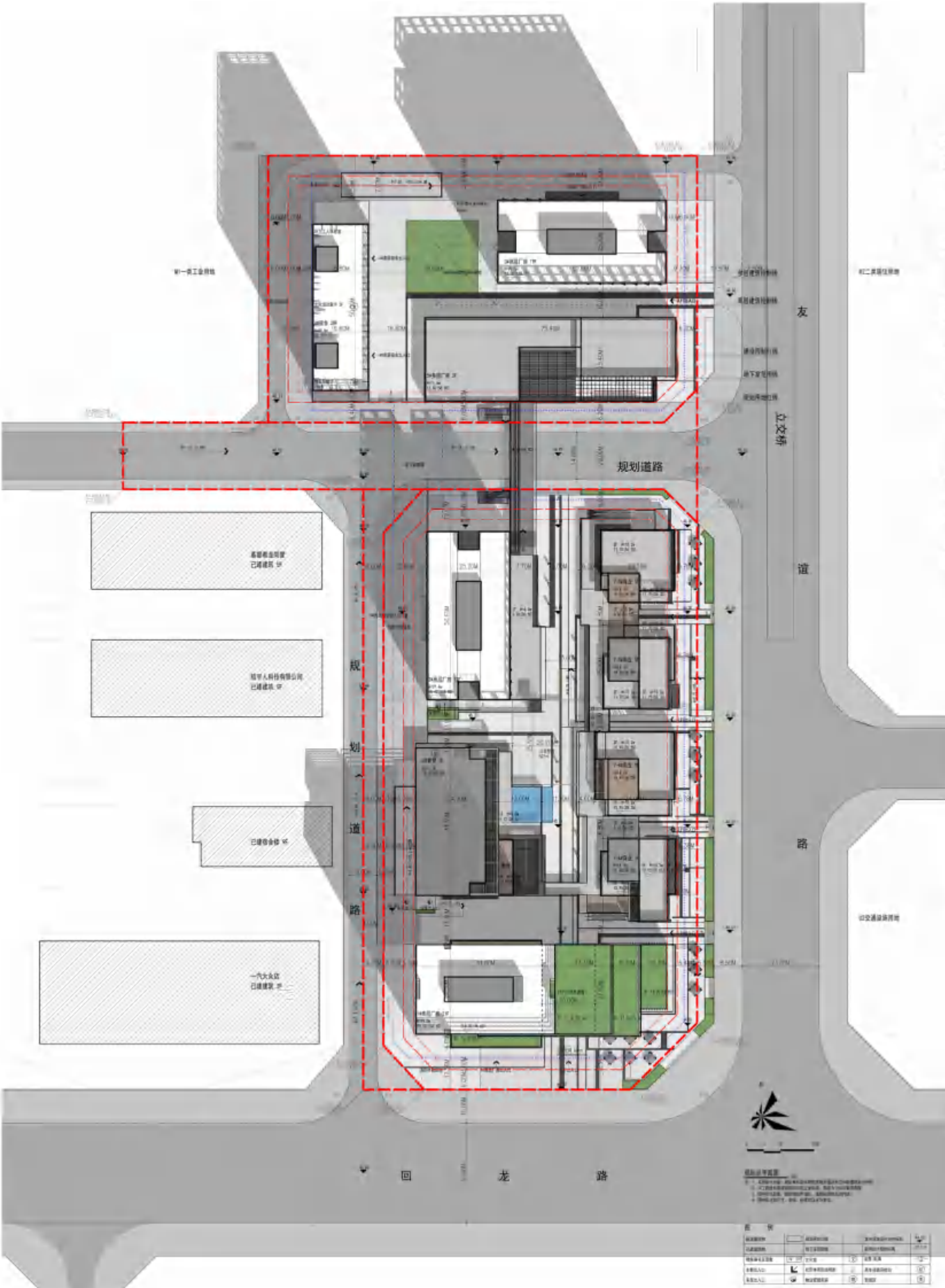
在满足建筑退线的前提下，商业最大程度地覆盖用地，实现地块价值最大化，并打开两大主轴线，南北两块地连接紧密。

规划结构

项目位置相对孤立，建筑形体BLOCK化，加强开放性，使人流充分渗透，以模数化的轴网形式，完成规划设想。

人流引导

通过开放性的商业规划将教堂人流吸引至商业，将不利化为有利，提升项目商业价值。





形象展示

在建筑的主要节点上异化建筑形态，独特的立面形象强化了建筑的昭示性。

商业街区化

商业街区与景观融合，形成三个不同形式的视觉组团，向内聚集人群。商业街区开放性，形成内庭空间。

研发办公差异化

充分利用屋顶花园，形成办公差异化，采用“拍低拉高”的方式，丰富产品空间，加强项目活力。



