

# 佛山大美公园项目方案沟通

会议主题：佛山大美公园项目方案沟通方案讨论

会议时间：2月28号（周五） 19:26 - 21:40（GMT+08）

参会人：何灿雄 岳玄 @gla—蓝工 @瀚华彭工 @胡明亮 @霍家强 @GLA-沈明琪

智能会议纪要由 AI 生成，可能不准确，请谨慎甄别后使用

## 总结

会议讨论了某项目的多方面事宜，包括方案调整、地库规划、户型设计、外立面等。主要内容包括：


- **某项目的方案调整及特点介绍：** 讨论了某项目的前期情况、本周的方案调整和新想法，包括客户需求、户型设计、总图规划、价值对比等方面。
- **项目设计方案及地库相关问题讨论：** 讨论了项目地下室增加溢价的措施、展示区设置、会所平面功能、立面意向，以及景观轴和地库的相关问题。
- **关于地下室规划及停车位相关讨论：** 讨论了地下室规划方案，包括人房面积控制、真假图策略、地库面积与停车指标的关系，以及消防疏散口和车位设置等问题。
- **关于地库方案的讨论：** 讨论了地库方案相关事宜，包括紫色线范围、人防面积、车位数量、别墅面积计算、不同方案的优劣等。
- **关于别墅户型设计与布局的讨论：** 讨论了别墅户型设计中楼间距、拼接方式、公共空间与庭院取舍、景观设计等问题。
- **关于项目规划布局的讨论：**
  - **道路规划问题：** 提出将道路适当断开，增加中间道路，考虑收缩道路宽度并曲折处理。
  - **中轴处理方式：** 探讨中轴是否拉通，以案例说明多数方案并非南北直通，可采用有收有放、曲折的形式。
  - **高层与别墅布局调整：** 考虑将高层位置挪动，为别墅排布留出更多空间，需研究政府是否有相关限制。
- **关于建筑规划布局调整的讨论：**
  - **楼体布局方案：** 探讨两栋楼是并在一起还是分开，分开时距离远一点，中间可多利用空间，或改变拼接方式。
  - **应对规范限制：** 佛山规范要求楼体扯开距离大于9米，考虑产品变动或调整互配来拉开空间。

- **公寓布局朝向调整：**人才公寓因互配变化改为小户型，考虑全朝西采光并竖过来，以增加高层面宽给何苑，南侧楼可能牺牲朝向朝西。
- **增加巷道：**理想是增加两个巷道，增加一个巷道需增加5米，同时要考虑高层与别墅之间的距离规范。
- **建筑规划方案的讨论：**
  - **增加通道的可能性：**考虑将中间通道右移并增加一条通道，以优化建筑布局。
  - **端户连接方式：**端户采用实体连接方式，因脖子伸得长、密度不划算且需有功能用法，所以不采用某些连接方式。
  - **建筑面宽的变化：**北面建筑面宽未用主推让线，可考虑前后建筑面宽有所变化。
  - **高层布局调整：**可将两栋高层整体上移，留出南北空间，有利于消防登高场地设置和景观处理。
  - **中轴线曲折：**中轴线不一定要南北正向，有利于组团分布。
  - **独栋拼法：**独栋拼法中间1米8，两个边上是4米。
  - **南面建筑调整：**南面最南边一排超长，可考虑往左边吃过来一栋。
- **关于户型设计的讨论：**
  - **南边收口方式：**探讨南边收口处是否与路完全岔开，以及是否需要遮挡。
  - **通道与房子布局：**考虑通道过来时房子的布局，以及是否形成外面包一圈、里面有小组团的感受。
  - **总图调整：**总图按当前讨论方向再调一版。
  - **户型面宽：**讨论户型面宽过小的问题，提出增加面宽的方案，如底层拼上、三层四层断开，但担心别墅感减弱，最终决定若无法加大面宽则按现状，同时参考集团的低密产品户型。
- **户型设计与示范区规划讨论：**
  - **集团户型设计思路：**包括露台、工区与花园联系、独立玄关、花园操作台主题等，需根据本地需求取舍。
  - **本地户型设计问题：**如300方户型底层空间大但南北不通，可考虑调整核心桶位置以形成南北通空间；15米户型参照云路项目，面宽朝西南，套房数量可调整；240户型较堵需优化。
  - **示范区规划：**从外进入先做公共景观带，地上有200方左右接待前厅，后面是花园，再到地下会所，会所面积考虑压小。
- **关于项目外立面风格及成本的讨论：**
  - **暂定凤起朝明风格：**内部倾向凤起朝明的风格，会在其基础上调整，不会完全复刻。
  - **考虑套用成熟风格：**因时间紧，倾向套用成熟的有价值感的风格，如凤起朝明或其他类似项目，如亦炉，但亦炉成本过高。
  - **需说服徐总和永彪总：**关于选择套用的风格，需要说服徐总和永彪总，目前他们未发表意见。

- **和苑外立面风格**：和苑外立面风格建议往云炉方向走，但细节不要像云炉那么复杂，要考虑成本和施工，项目内部已统一过意见。
- **别墅户型设计相关讨论**：
  - **关注产品总成本及户型调整**：岳玄最关注产品总成本，认为户型有调整机会。
  - **探讨面框纳入户内**：gla—蓝工提出将两米通道纳入户内面框，以增加竖感和面宽。
  - **关于一层和二层的布局设想**：shen提出一层占满面框，二层只做脖子的想法。
  - **考虑居住感受和功能空间配比**：何灿雄认为不同面积段户型要功能齐全，开间和进深要与功能空间匹配，要考虑居住感受。
  - **提出户型设计的综合考虑因素**：何灿雄指出要综合考虑辅助功能空间整合、面宽不够时用进深补、庭院设计、结构处理、设备房位置等。
  - **强调疏散楼梯对首层的影响**：瀚华彭工提出别墅连排长度较长时，疏散楼梯位置对首层花园和出入口有影响，要在总图设计时考虑。
  - **关注间距和案例参考**：shen要求瀚华彭工提供佛山项目案例，咨询规划部门能否不按技术管理规定的9米间距实施。
  - **讨论地下室楼梯间疏散问题**：gla—蓝工询问地下室楼梯间疏散到地面的楼梯间防火分区可否贴着围墙做，瀚华彭工给出相关消防规定的解答。

📌 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

## 待办

- ☐ shen研究高层用地如何摆放，以解决当前高层组团比较呆滞的问题
- ☐ gla—蓝工调整空间布局，以拉开两栋楼的间距
- ☐ gla—蓝工和shen调整总图，在保证组团数量和户型的前提下，拉开一条缝，形成三个组团
- ☐ shen将户型图文件发送给岳玄
- ☐ shen和gla—蓝工根据岳玄发送到群里的集团露台方案截图，参考其中的思路并结合本地需求，判断是否可以应用到现在的项目中
- ☐ 岳玄将典型的华南做法的320平米户型截图发送到群里，供shen参考  岳玄
- ☐ shen调整户型，将套房数量由三个增加到四个，并确保空间不拥挤
- ☐ shen与蔡永总沟通会所的面积，以确认是否需要1,000方以上的恒温泳池
- ☐ shen结合总图调整单户布局，综合考虑各种因素，如弄堂里放置设备房、下沉庭院是否开天井、楼梯上来的位置等，以设计出合理的平面
- ☐ 瀚华彭工将佛山项目中三墙没开窗但间距控制在7米的叠数案例发给shen

☐ gla—蓝工与瀚华彭工沟通三强面拉出两套缝的具体事宜

 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

## 智能章节

### 00:03 关于项目的客户需求、敏感点及户型配比等情况汇报

本章节先提及 10 万项目加面积话题后进入客户需求讨论。shen 介绍根据营销意见提出敏感点，如周边居住环境老化、配套不足等，还阐述项目优势，包括园林归家理念等。接着说明项目配套情况，最后提到户型配比，暂定为 240 方主力户型 60% 等不同占比。

### 02:27 上轮总图情况及西侧定位变更介绍

本章节介绍上一轮总图情况，高层在西侧三栋共 18 层，未用足 80 米限高，因运营需求分可售、政府回购及自持廉租房。中间用南北街做法释放公共区域，山墙按传统合院搭接，主入口在南侧，采用新中式风格。如今西侧政府定位为未来社区青年公寓，已给出部分意向做法。

### 03:30 和苑区产品设置、前期方案及本周调整介绍

本章节 shen 先介绍和苑区产品设置，希望是偏忆炉系新中式，提及合院、高层公寓套数、面积及会所相关情况。接着准备讲述本周调整和新想法，期间短暂卡顿，随后展示这一阶段总图，指出较大尝试是将主入口设置在北侧，因前期沟通后可借用城市绿化带做前场。

### 05:48 项目建筑方案调整及户型布局规划汇报

本章节主要讨论了项目规划调整。将高层公寓由三栋压为两栋，带来优化城市界面、腾建筑密度等好处；还提出两个方案调整合院布局，增加中间套花园。在户型布局上，沿城市界面和公园布置不同面积段户型；建议高层区做足 80 米、采用两栋楼形式，增加核验区双拼和类独栋比例并综合平衡。

### 09:19 云景与云路项目价值对比：合院氛围、配套、私密性等优势分析

本章节 shen 对整体排布进行介绍，并与云路项目作价值对比。指出本项目区域合院相对完整，以国院为主，公租房可隔离，氛围易打造；配套设施可向合院区倾斜；采用双拼和类独栋，私密性和别墅感好；示范区借城市界面打造，有舒适前场进入核心景观区，而云景存在视线和私密性干扰。

### 10:20 合院户型设计、面积计算及赠送措施介绍

本章节主要介绍项目情况。地库存在待遇沟通及面积计算等事项正群内对接。户型方面，305 方合院、350 方户型有设计特点，如 350 方参照云景做法，有搭接形式。还提及赠送措施，包括内天景改造、客厅上空做跃层、阳台及四层扩建，四层可增扩阳光房作为赠送。

### 12:25 项目地下室溢价措施、造型意向、展示区及会所设置探讨

本章节主要讨论项目相关事宜。提到杭州项目地下室做法以增加溢价，但要结合当地规范和成本考虑。造型意向有偏中式和偏现代两个方向。展示区设置在用地北面，场地南高北低有两米高差。会所平面功能设置结合案例和集团标准，考虑设 1200 方左右。



## 14:03 地下会所区规划汇报及徐总相关意见交流

本章节中，shen介绍地下会所区，包括配置a档基础档、8乘以20米小型泳池，会所从北侧进入，两侧设茶室、棋牌室，南侧为泳池和更衣区，立面意向待深化，还说明了展示和空间动线。之后岳玄询问徐总周一意见，何灿雄表示徐总提出非示范区景观轴不要，对比方案应放大。

## 16:15 建筑方案讨论：中轴设置与地库问题探讨

本章节主要讨论项目方案意见及地库问题。徐总和标总对方案有不同意见，围绕中轴线设置展开讨论，提出缩小尺度、适当偏移等兼顾办法。同时，shen提到地库核算情况，整体人防面积在 8000 - 9000 方，高层区约 4000 - 5000 方，提出局部做两层地库或部分合院不做地库的选择。

## 23:08 地下室面积、车位规划及户型方案的讨论

本章节讨论地下室及人防规划、停车位指标等问题。探讨不同方案下地下室面积与车位的关系，考虑做假图、地面停车等解决办法。还对比双拼和独栋方案的优劣，就连接体尺度能否体现双拼效果进行交流，提及体会模型及户型南北入问题。

## 46:01 别墅布局中尺寸、绿化及空间取舍的讨论

本章节主要讨论别墅相关设计问题。先是提到盒子拉伸位置有问题，接着重点探讨双拼别墅间距，何灿雄解释控制一米八的原因，蓝工提出该间距导致连排过长且难设组团绿地。何灿雄引导大家思考别墅居住特点及公共与私人空间的取舍，让计算连排情况再做判断。

## 51:30 关于项目规划布局及产品设计问题的讨论

本章节围绕项目规划布局展开讨论。对比不同地块特点，探讨户型、景观、道路设置等。岳玄提出多项思路，如调整高层布局、利用西侧空间等，还提及中轴处理。众人还分析规范限制，沈工提出调整人才公寓布局为合院争取空间，最终决定先优先调整空间。

## 01:10:33 讨论人才公寓小面积户型（35 - 45方）布局及朝西向问题

本章节讨论人才公寓相关情况。提到公寓定位变小，多为三四十方，类似单身公寓，以一开间为主，东西向布局。探讨朝西向是否有抗性，还提及面积90%为35方和45方，询问当前布局能否满足30 - 40方需求，认为若速度快也能满足，只是核心区部分空间布局可能受影响。

## 01:11:48 建筑规划布局与尺寸讨论

本章节讨论建筑布局与尺寸问题。提到户型形状，探讨公寓楼高度调整及影响，认为降高度占地不划算。还谈到增加巷道，理想是增加两个，后经讨论确定增加一个巷道，增加5米，总共增加10米，需在边线画10米线并偏13米。

## 01:17:20 讨论建筑范围线及通道设置、单元布局相关事宜

本章节主要讨论建筑范围线及相关布局。首先确定留给建筑的最小距离为 15 米，还探讨了通道设置，提出将中间通道右移并增加一条通道，使南边变为两条主通道。提及要有三连单元，此外还谈到端户能否让边上自行连接，同时对之前未采用该方式存疑。

## 01:19:06 建筑布局与功能设计讨论

本章节主要讨论建筑相关问题，包括特定帘子设计因密度不划算且无实用功能不宜采用；探讨了通道设置、建筑布局调整，如北面建筑面宽及错落布局；提及对徐总抽调移动做放大节点的评判回应；还

谈到北面空出的原因是党委考虑透气和引入公共绿化，有人认为视角利用不足。

### 01:23:38 总图设计思路讨论及户型后续商讨安排

本章节主要讨论总图思路。蓝工提出将两栋高层上移，合理布局南北空间，设置消防登高场地；建议拉缝形成三个组团，中轴线曲折，高层形态再调整，独栋拼法不变。何灿雄提议南面超长部分调整。最后决定按此方向先调一版总图，户型再讨论，岳玄索要文件。

### 01:27:24 合院户型设计（面宽、连接体等）的讨论

本章节主要围绕合院设计展开讨论。提到200方的合院是最小户型。蓝工指出连接体做两层占用部分面宽，提出底层拼上、三层四层断开的方案，能使9米面宽变为11米，但担心会减弱数感，希望何总参与讨论此方案是否可行，目前面宽处于被压缩状态。

### 01:28:55 讨论户型面宽及连接体设计对别墅效果的影响

本章节讨论户型面宽问题，200方户型面宽9米、240方户型面宽9米5，均偏小。考虑加大连接体增大面宽，但担心减弱别墅感。还提及连接体位置，按道理应退进去。提出另一个思路，200平米户型界面约216左右，考虑往进深方面做，拓开后做面宽难度较大。

### 01:31:57 户型面宽讨论：200方户型面宽受限，对比华南华东产品差异

本章节主要讨论户型面宽问题。200方户型面宽目前9米左右，想加大存在困难，因冻水等因素需细排。提到集团最新低密产品有大面宽户型，最小面宽10米（280平）。还对比了华东、华南产品面宽差异，华南追求面宽、南北通，一般在12米以上，若做不出就按9米多设计。

### 01:34:42 探讨空间设计借鉴集团案例及户型特色

本章节岳玄提议参照集团案例在空间设计上搞特色东西，提到东莞松松月户型典型但难以套用，因其面宽大，虽店面两三百平但地下室赠送多。还谈及以前做过的乐高小别墅追求客厅南北通透感，岳玄会在群里发集团案例截图（有水印勿外发），让大家参考200平左右的设计。

### 01:37:54 集团新设计思路及本地需求探讨，涉及建筑布局等要点

本章节岳玄传达集团关于项目的新想法，包括认为宽露台更好，希望工区与花园联系紧密，设置独立通玄关，花园增加功能布局等。何灿雄补充要结合本地使用习惯，指出原一楼有给老人用的卧室，现在没有，需在大面宽等设计上做取舍。

### 01:40:50 岳玄传达集团户型设计思路并探讨项目落地

本章节岳玄介绍集团对户型设计的思路，如第二层建议将阳台集中做大，打造有主题空间；三层强调主卧要有转角，与卫生间形成新联动，可做小景观和小花园。同时提到不同户型情况，还指出要结合当地习惯，如一楼设老人房，询问大家哪些思路可落实到项目上。

### 01:42:59 300方户型空间布局探讨，追求南北通透并参考集团案例

本章节讨论300方户型设计，岳玄指出三百峰北侧核心桶占面大，南北不通，建议将其收到一边，使楼梯、电梯相对，形成南北通空间，厨房布局也可调整。岳玄还提到华南对南北通的喜好，让将320户型与集团的对比，看哪些地方能接近，同时交流了户型相关尺寸情况。

### 01:44:52 岳玄与shen交流户型方案相关问题

本章节岳玄和 shen 讨论户型方案，提及地下十三米的方案准备发群里。交流 15 米面宽户型，认为大方向朝西南，景观好，但套房少。还探讨二楼上空及一楼放房间的可能性。岳玄表示今天先大概说，调完再细聊，让先找感觉、找案例，同时指出小户型太堵，240 的会员户型也很堵。

01:49:43 示范区规划讨论：面积、风格等相关问题交流

本章节主要讨论两项内容，一是岳玄觉得某些设计太堵，让调整并参考灿雄总想法。二是示范区规划，提到从外进先做公共景观带，地上200方接待前厅等。关于会所面积，原计划地面加地下1200方，地上门头占200方。此外还谈及立面风格，倾向参考凤起朝明并调整。

01:52:18 项目风格、成本及户型设计讨论

本章节讨论了项目风格与设计。对于售楼处风格，倾向套用成熟案例并迭代，避免过多创新，还提及中式风格项目参考。谈到和苑外立面，提议参考云庐方向，兼顾成本与还原度。此外，探讨了成本问题，认为亦庐成本高难以承受，最后聚焦户型，关注两米通道能否纳入户内。

02:01:20 别墅户型设计及相关问题研讨交流

本章节主要讨论别墅户型设计相关问题。shen提出面框使用想法，何灿雄强调居住感受及尺寸合理性。还提及总图单户布局调整、辅助用房设置等。瀚华彭工补充疏散楼梯、新排风、间距等问题，gla—蓝工询问地下室楼梯间防火分区设置，最后决定后续再具体沟通。

📌 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

相关链接

- 妙记：[方案讨论](#)
- 文字记录
  - [方案讨论 2025年2月28日](#)