

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

会议时间：3月4号（周二） 09:07 - 10:49（GMT+08）

参会人：何灿雄 马云 岳玄 赵勇 @gla—蓝工 @瀚华彭工 @胡明亮 @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

会议讨论了别墅项目的总图、规划、户型等设计方案相关事宜及存在问题。主要包括：

- 关于别墅项目总图方案的讨论：**讨论了别墅项目总图的方向确定、方案汇报、户型导图、容积率、建筑设计等相关事宜。
- 别墅项目的规划与设计讨论：**讨论了别墅项目在消防通道、院子排布、围墙设置、总图布局等方面的规划与设计问题。
- 别墅项目总图方案的讨论：**讨论了别墅项目总图方案，包括面积利用、消防通道、景观设计、户型布局等方面。
- 别墅盘规划方案的讨论：**
 - 院子布局与景观统筹：**需提前考虑景观打造，避免九米空间占用过多导致景观缺失，影响整体品质。
 - 户型设计与空间利用：**要提前思考户型设计对空间的影响，如窗户设置、户型镜像等，注意尺寸调整。
 - 消防通道规划：**存在消防点超40米等问题，探讨了从南边设置消防出入口，以及通过户型变异等方式解决。
 - 入口规划：**西侧开口沟通情况影响高层入口位置，北侧车上来的方案存在问题。
- 项目总图和户型的讨论：**
 - 项目总图相关问题：**需画出相关车道以明确是否满足要求，消防车出入口建议不在北侧，消防车道为大环，内部三墙衔接位置可作原路或赠园林。电房位置建议放公寓那边，需与供电部门沟通，因供电距离远会加大电量损耗。
 - 户型设计方案：**展示了240户型的不同方案，包括厨房和餐厅位置的调整，有南北餐客厅和北侧厨房餐厅两种布置。

- **对户型方案的意见：**有人认为老方案合适，新方案空间较碎，调整空间可能不如老方案。有人提出要保证客厅尺寸，优化空间布局，避免空间太墩、太碎，保证厅的完整性和与院子的融合。
- **别墅户型设计方案的讨论：**
 - **当前户型布局存在问题：**卫生间与厨房在同一方向，厨房与餐厅流线不合理，客厅完整性和位置不佳。
 - **提出户型改进建议：**调整餐厅和客厅位置，避免卫生间与厨房相邻，玄关可缩小。
 - **关于卧室设计的讨论：**某位置做卧室可能不够，可考虑设置老人套房，不适合做茶室。
 - **考虑户型与总图的结合：**要应对总图进深的压力，核对户型与总图的匹配情况。
 - **讨论户型配置和面积：**厨房面积小，配置有问题，可适当加大，玄关面积也可缩小，整体面积在217到380之间，有不同的面积配比和赠送措施。
- **关于别墅设计方案的讨论：**
 - **赠送面积的成本与利润考量：**赠送面积虽好但有成本，营销定价的佣金可能导致利润下降，需与营销交底并清晰计算价值。
 - **地下室面积认定的限制：**佛山当地地下室顶板超过基准标高1.5米部分得计容，跃层设计可能不适合。
 - **类独栋设计的问题：**类独栋设计未带来优势，反而压窄面宽和功能空间，对视干扰大，私密性不如传统联排，建议采用单边排方式。
 - **传统联排设计的改进：**可考虑将老人套房放回，增加采光和庭院，设计时要综合考虑户型和设备等因素。
- **关于项目设计方案的讨论：**
 - **空间布局理念的应用：**认为绿城成熟的设计理念，如阳光引入地下室、流动庭院等可用于当前项目，不能因拆分压缩功能。
 - **技术问题：**别墅楼梯与库门距离远，二三层平面出身距离可能超22米，需复核；餐厅窗开口天井有宽度要求，中间设墙情况需咨询规划。
 - **进度安排：**抓紧进度，今天给出意见，明天向甲方汇报，可让设计师当面解释方案，确定总图和户型的大方向。
- **关于户型面积段及设计方案的讨论：**
 - **户型面积段设定：**初步设定200到217、240到259的面积段，与原定位相差不大，主流户型为259，300以上户型占比约36%到37%。
 - **消防道路及庭院梳理：**提议尽快梳理消防道路及每一套的庭院，以评判方案可行性，确保能向合作方汇报。
 - **工作效率和主推方向：**抓紧时间完成总图的消防道路规划并讨论，确定主推方向，同时户型设计也要有推敲和成果。

- **拼接方式：**顺拼和对拼的方式是下一步讨论的内容，当前先稳定必要条件。
- **经验借鉴：**马云建议蓝工与何总沟通，因何总在绿城别墅设计方面经验丰富。

🔔 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

待办

- ☐ shen咨询审图中心或相关部门，确认佛山别墅消防通道的新规，以保证院子排布大小符合规范
- ☐ 瀚华彭工将项目中涉及的技术点整理成清单，与马云一起和各部门沟通
- ☐ 胡明亮结合总图核对方案中卧室的晋升空间，以确保方案的可行性
- ☐ shen将岳玄对户型的意见带给蓝总，以便其后续跟徐总汇报
- ☐ shen在设计别墅二三层时，要复合楼梯和库门之间的距离，确保不超过22米
- ☐ gla—蓝工调整总图，将消防道路等必要条件先稳定下来
- ☐ 贵州和何总沟通别墅拼接方式是顺拼还是对拼

🔔 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

智能章节

01:26 会议讨论总图方向确定、建模及明天向镇里汇报相关事宜

本章节众人准备开会，岳玄让沈工叫南总。马云表示赵总、岳总都在，想当天确定总图方向，之后让沈工建模型，明天向镇里汇报，称镇里李镇和书记很关心。赵勇询问明天是否给委托方汇报，马云说明是给镇里，还提及要拉通信息环境，赵勇回应“浮动，是吧”。

07:32 别墅项目规划讨论：容积率、楼层、屋顶及方案对比

本章节主要围绕别墅项目展开讨论。涉及别墅容积率、层数及屋顶形式等规划，如探讨四层布局与屋顶样式。还对比了两个方案，包括道路位置、会所泳池调整、排数差异等，分析其优劣势及指标，方案三有124套，面积与目标3万五相差不大，后续或平衡单套面积。

14:47 别墅总图方案讨论：消防、院子、布局与设计优化

本章节主要围绕两稿别墅总图展开讨论。涉及南、北入户院子大小，因消防新规对通道有要求致院子布局受限；还探讨了围墙形式，要兼顾仪式感与私密性；也提及总图别墅数量差异，赵勇建议设置公共小花园，强调优化原则，让别墅和花园占地效率最大，具体由设计院调整。

25:48 项目总图与户型方案讨论，权衡消防、空间等多方面因素

本章节主要讨论项目总图与户型。总图方面，对比两个方案，认为右边空间疏密更优，但消防等问题待确认；左边方案也有可行性，对消防车道、出入口、景观等布局深入探讨。户型方面，针对 240

户型，众人各抒己见，对空间布局、面宽进深等提出调整建议。

58:47 赵勇与岳玄探讨别墅空间布局问题

本章节主要讨论房屋布局问题。赵勇提出调整客厅与玄关、厨房位置，保证客厅空间完整、厅与南向花园界面最长，以实现室内外融合。岳玄则指出卫生间与厨房在同一方向有问题，且厨房到餐厅需经过客厅，流线设置未得到妥善解决，认为布局还需再细想。

01:00:36 讨论户型中客厅、餐厅等布局的取舍问题

本章节讨论户型设计问题。岳玄指出户型某些地方很拧，客厅布局不舒服。赵勇认为要对价值点排序，提出将餐厅而非客厅放在某位置，还提及玄关与客厅的对应关系，强调卫生间和厨房不能挨着，以及餐厅与厨房距离的取舍，岳玄则强调客厅完整性及其与主板的强关联。

01:02:19 别墅户型与总图设计方案研讨

本章节主要讨论别墅户型方案。众人对户型布局、空间利用、面积配比、偷送面积措施等展开交流，比较类独栋与联排的优劣。还提及技术问题及进度安排，建议明确总图和户型大方向，先落实消防道路等，再评判方案，后续再探讨拼接方式等细节。

📌 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：[方案沟通](#)
- 文字记录
 - [方案沟通 2025年3月4日](#)