

# 佛山大美公园项目甲方方案汇报

会议主题：方案

会议时间：3月4号（周二） 14:24 - 15:24（GMT+08）

参会人：

顺北：陈党委、梁主任、郑总等

绿城：马云，何灿雄

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方案汇报及相关调整优化，包括户型、总图布局、示范区设计等内容。具体如下：

### • 户型设计：

- **240户型研究**：占比约50%，对其布局、采光、功能区设置等进行了研究，如优化连接体位置、增加非居住功能空间等，后续还需调整玄关、厨房、卫生间等设计。
- **不同面积户型考量**：200-240方户型布局大致相同，需考虑客厅气势与实用性平衡，入门布局要结合广州人居住习惯，避免进门直通厅，还需注意楼梯位置对功能区的影响。

### • 总图布局：

- **调整优化**：对建筑排布进行优化，如南面建筑错落有致，引入庭院绿化，充分挖掘各楼栋户型价值，考虑南高北低地形及成本。
- **定制需求**：可根据业主需求进行定制，如基底面积、内部布局等。

### • 面积与价格：

- **门槛问题**：目前小区门槛较高，建议增加200左右面积段的产品序列，降低入门价格，兼顾不同受众需求。
- **价格调整**：调整面积和价格，避免总价过高，同时保证利润。

### • 示范区设计：

- **前场设计**：打造入口园林，考虑高差、仪式感和体验感，设置多重景观，车辆通行及停车方式还在推敲。
- **景墙设置**：景墙体量过大，建议减少，增强视觉通透，展示小区大门气势，同时解决高差问题。

● 其他事项：

- **红线外入口：**入口设计应偏向公共设施、公园类，避免被误认为红线入口，避免投诉，设计时要与周边绿地过渡融合。
- **工作安排：**3月5号定总图，后续进行指标推算和沟通，加快工作进度。

📌 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

## 待办

- ☐ 何总调整方案，减少围墙，增强视觉上的通透性，让站在小区外的人可以透过围墙看到小区大门，以突出小区的气势
- ☐ 何总将示范区的总平面设计图转化为 PDF 版本，并发送给说话人1

📌 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

## 智能章节

### 00:01 项目相关事宜的交流讨论

本章节主要围绕工作事项展开讨论，提及早餐环节数量精简等，探讨方案简化，如减少复杂细节以降低成本，还交流了大师相关话题，包括梁大师等。同时谈到项目进度，今年重视东莞项目，提及与何总有关，最后表示要梳理目前的一些成果。

### 04:19 汇报上一稿方案回顾、调整及地块价值分析

本章节说话人 1 让何总回顾上一稿方案。何总介绍了之前方案的情况及存在问题，如连排报件别墅感弱等，并阐述后续调整，像蓝边错宽、3 栋并 2 栋、拓开北面广场等，还提及高层由三栋改两栋。众人围绕方案价值点、成本、日照等展开讨论，强调提升方案均好性。

### 12:24 地块规划与户型设计的优化思路及情况汇报

本章节主要讨论项目规划。在总图布置上，挖掘各地块价值，调整建筑布局使其错落有致，引入组团概念，考虑地形开发地下室提升价值；别墅引入庭院绿化，北面设会所等。户型方面，以 240 户型为例，介绍一楼常规布置，提出优化连接体、增加采光、设小景等，还提及特殊功能空间设置。

### 17:34 大户型房屋设计方案及价格策略探讨

本章节主要讨论户型设计与价格策略。以 240 平户型为基础研究与庭院、采光等的关系，探讨不同面积户型功能布局及优化方向，如调整入口、楼梯位置等；还提及价格门槛影响销售，建议增加面积段和产品序列，兼顾不同受众，合理定价以降低购房门槛。

### 40:33 项目示范区方案讨论：布局、入口、流线及样板间规划

本章节围绕项目方案展开讨论，提及价格配置、方案布局调整。探讨示范区设计，包括前场、鸟瞰效果、入口景观等，对景墙设置、高差处理有不同看法。还谈及示范区流线铺排，如看房路线、样板房位置等，强调样板间关键，后续将结合总图进一步优化。

56:23 工作进度讨论与后续安排沟通

本章节主要讨论了多项工作安排。首先决定将成熟的总平面转成PDF发给相关人员；提到地下室报建8米（实际6米多）及价格21,000的问题，结合总图布地下室铺排；原定3月5号定总图，后续依此推进工作；还强调要与报件方保持至少每月一次的沟通。

📌 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
- 文字记录
  - 方案 2025年3月4日