

佛山大美公园项目区域方案沟通会议记录简报

会议主题：方案汇报

会议时间：3月5号（周三） 11:25 - 12:53（GMT+08）

参会人：

区域：王永飏总、许岳周总、岳玄

项目：马云、何灿雄

设计院：蓝显峰、沈明琪

总结

会议讨论了多个项目的规划设计，涵盖总图、户型、设施、社区布局及会所功能等内容。主要内容包括：

- 项目总图方案汇报与讨论：**讨论了投标阶段及后续多轮比选的项目总图方案，包括公寓、合院的布局、指标、入口设置等内容。
- 项目规划汇报与讨论：**讨论了项目的户型分布、拼合方式、面积透送、地库设施、造型意向、展示区规划等方面的内容，并对总图的难点和布局进行了阐述。
- 别墅项目规划设计的讨论：**讨论了别墅项目在采光、中庭、恒温泳池、组团分配、高差处理、道路布局等方面的规划设计问题。
- 关于华南区域公司项目规划的讨论：**
 - 研究名媛种族机理脉络和游园动线：**为做转层结合的东西，需研究名媛的种族机理脉络和游园动线，不能只为货值最大化排密密麻麻的总图，要注重产品力的精神属性。
 - 户型优化：**结合越秀、华润等项目的户型，以及江浙的想法，优化户型，如地下室做两层6米多高增加赠送率，充分利用露台、电梯厅调控等。
 - 小区入口规划：**南面不能单独开门，小区入口开在北面，可在中间或北侧多布楼。
 - 公寓规划调整：**考虑压缩公寓面积，让别墅更舒服。
 - 消防要求：**别墅消防有特定要求，如长边要通路，超过40米需回车场，60米消防管道能拉到即可，有些布局单动报不了需三拼等。
- 关于别墅社区规划及消防车道设置的讨论：**
 - 别墅组团设置方案：**提出通过切分组团、设置小路入户等方式优化布局，提高经济效益和用户体验。

- **消防车道入户要求：**当地消防要求消防车道到每一户入口，且覆盖建筑长边，这与组团设置存在矛盾。
- **参考华润案例：**华润组团形式虽能覆盖消防车道长边，但存在密度问题，南北搭街排法会占用密度。
- **优化园区布置：**希望通过局部收头、设置小花园等技术手段改善园区布局，提升房子销售效果。
- **人才房户型要求：**政府对人才房户型有面积要求，如不小于60方或70方，对别墅社区配公寓型人才房的合理性提出质疑。
- **关于别墅社区规划的讨论：**
 - **人才房规划：**建议将人才房升级为内廊式精品酒店公寓，置于西北角，以节省占地，便于管理，并提供服务，同时避免与别墅无缝对接引发投诉。
 - **总图布局调整：**考虑在东西两侧组团设置小中心庭院，使布局更合理，避免大通铺式的拥挤。
 - **景观设计要点：**景观要前置，邀请大师参与，融入中式园林元素，注意植物选择，避免种榕树等，消防路可用青石板符合新中式风格。
 - **下沉会所规划：**南方不到100套别墅的社区不适合建恒温泳池，应参考漫云会所，设置棋牌、儿童等设施。
- **关于项目会所功能及规划相关事宜的讨论：**
 - **会所功能设置：**强调会所功能要小而精，以客户需求为导向，如设置牛逼的茶室、贵客室、麻将室和实验题等，避免想当然，否定设置泳池，认为其使用成本高且实际用途有限。
 - **外围公园代建：**希望推动北侧和东侧公园与项目一并开发，由项目代建，打造有活动功能的场景，目前在与政府沟通相关方案 and 标准。
 - **房子布局调整：**讨论了房子的组团形式和拉房子的方式，要以客户需求优先，注重建筑本身结合属地语言和符号性元素，保证安全性，重心放到产品本身。
 - **公寓规划：**考虑将廉租房在营销上换说辞为精品服务公寓或活力社区，公寓位置初步定在北侧或西南角，需沟通北侧开设城市道路作为车型入口。

📌 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

待办

- ☐ 讨论别墅项目会所规模能否养得起恒温泳池，结合项目情况进行论证
- ☐ 与黎正沟通将人才房升级为精品酒店公寓的规划
- ☐ 和政府沟通能否将北侧和东侧公园的代建标准提高到350以上，并让设计院做概念方案，后续和廖总一起过一下

☐ shen和营销一起询问意向客户对于别墅南北拉伸的意见

☐ shen调整公寓布局规划，以提高南侧土地利用率

 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

智能章节

02:06 项目工作汇报前的设备调试与人员沟通

本章节主要围绕会议准备及项目汇报展开。会议开始，何灿雄让成功投屏查看设备。之后有人确认人员是否能听见。接着提议由总工汇报项目从投放至今的工作，尤其是总图方面情况，认为总工对标准更清楚，最后让成功撤下投屏。

06:31 项目投标与现行方案介绍（含总图、户型、地库、造型、展示区等）

本章节主要介绍了项目投标阶段和当前的方案。投标阶段总图西侧为公寓，东侧是合院，有中轴。当前方案在多轮比选后，合院主推全独栋弱搭接，高层业态调整，主入口改在北侧，对户型、建筑布局、地库设施等进行优化，造型倾向新中式，展示区有相应规划。

19:00 项目总图规划讨论：从建筑布局到运营及组团关系

本章节主要讨论项目总图。介绍入口大堂、前场花园风格设想，提到总图难点及推导过程。针对地形标高、中庭大小、恒温泳池、会所运营、组团分配等展开交流，指出应考虑运营可行性，优化组团布局与道路设置，围绕园林景观做细节深化，提升房子价值。

30:40 项目规划设计研讨：总图布局、户型及相关问题交流

本章节主要讨论项目规划。提出调整园区面积布局，优化高差处理，改进东面房屋设计；借鉴华南名园构图手法，注重故事线与精神内核；户型方面持续优化，合理利用空间；还探讨小区出入口、公寓设置，强调满足面积、兼顾别墅货值，以及消防要求对布局的影响。

44:33 关于建筑布局中消防通道设置及组团形式的讨论

本章节围绕项目布局与消防通道问题展开讨论。提及华润提交的方案，对比组团形式与回车厂设置。强调减少并列式布局影响，探讨消防通道设置，认为大环通即可，避免网格型布局。同时分析当地消防要求致消防车道通到每户，研究华润方案，指出其与本项目因密度限制存在差异。

52:59 关于园区总图规划、人才房设置的讨论

本章节讨论了园区布局与人才房规划。指出园区不应仅横向搭建，应竖向考虑以优化布局。还探讨人才房，包括政府对户型面积要求、分级情况，认为人才房与别墅、廉租房同处社区存在问题，并提出人才房可设为带服务性的精品公寓、设置公共活动空间等建议，让与吕正沟通。

59:37 关于项目规划（含总图、景观、会所等）及周边公园代建的讨论

本章节围绕项目规划展开讨论，建议将西北角人才房升级为内廊式精品酒店公寓，优化总图规划，增加东西侧庭院；景观要前置，借鉴中式园林元素；下沉会所功能要小而精，对标漫云会所；推动北侧

和东侧公园代建，由设计院出概念方案，后续再与政府沟通。

01:15:15 关于项目布局、公寓规划及入口设置的讨论

本章节主要讨论项目规划，包括围绕新车组团拉房子的方式，强调以客户优先，注重建筑结合属地语言融入符号细节。还谈及公寓营销说辞改为精品服务公寓，探讨公寓位置及入口问题，最终确定公寓放北侧做L型布局，会议结束要求尽快调一版规划出来。

📌 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：[方案汇报](#)
- 文字记录
 - [方案汇报 2025年3月5日](#)