

智能纪要：方案沟通 2025年3月7日

会议主题：方案沟通

会议时间：3月7号（周五） 16:26 - 19:58（GMT+08）

参会人：何灿雄 黄名辰 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

会议讨论了户型、别墅及项目相关的设计方案、存在问题、优化方向及工作安排等。主要内容包括：

- 户型方案讨论：**讨论了户型方案的设计、排布、价值逻辑以及不同户型的特点和改进方向。
- 关于户型方案的讨论：**讨论了不同户型方案的特点、优势、改造可能性以及存在的问题等。
- 关于户型设计方案的讨论：**讨论了大户型的厨房、餐厅等区域的设计方案，包括空间大小、布局调整等问题。
- 户型设计与竖感问题的讨论：**讨论了户型设计中因甲方要求竖感而导致面宽受限，以及不同户型方案的优缺点和可能的优化方向。
- 关于户型设计的讨论：**讨论了户型设计中存在的问题及可能的改进方案，包括空间布局、面宽与进深的矛盾、核心筒设置等。
- 关于户型设计方案的讨论：**讨论了户型设计方案的调整、面宽变化、功能布局以及相关限制条件等问题。
- 户型设计与规划条件的讨论：**讨论了户型设计中楼梯、电梯、玄关、餐厅、厨房等空间布局，以及受到规划条件限制导致的南北进深问题。
- 户型设计与调整的讨论：**讨论了户型设计中的尺寸、布局、飘窗设置、衣帽间位置等问题，并探讨了优化方案和可能存在的困难。
- 关于户型设计的讨论：**讨论了户型设计中的诸多细节，包括主卧的空间布局、吧台设置、色调灯光以及面积分配等问题。
- 关于户型设计的讨论：**
 - 地面搭建层数：**提到地面上要搭两层，类似三层半四层的房子。
 - 衣帽间与卫生间调整：**讨论了衣帽间和卫生间的布局，认为卫生间过于隆重，建议匀一匀。




- **217户型介绍**：最南端，面宽和进深严峻。一层有扩展空间加客厅、餐厅和厨房；二层拆掉主卧套，设起居室和卧室；三层有几个比选方案，做了两个套房形式或整个组合套。
- **217户型存在的问题**：卫生间在玄关内，风险大；餐厅开间小；楼梯位置浪费空间；电梯核心口位置不佳；客厅设茶室没必要。
- **217户型的改进建议**：将卫生间甩到楼梯间下面；把茶室改成房间；调整楼梯位置；在凹槽内放核心桶，改变入户方式。
- **户型设计方案的探讨与优化**：
 - **西北空间利用价值低**：岳玄认为西北区域做加热和储藏没价值，空间废了。
 - **卫生间和餐厅空间偏小**：岳玄指出当前户型的卫生间和餐厅空间太小，存在布局不合理的问题。
 - **提出南面竖感削弱做类双拼的想法**：shen提出南面竖感稍弱做成类双拼，将无效空间加到厨房和餐厅，但存在一些问题。
 - **客厅完整性和动线问题**：岳玄强调无论如何要保证客厅的完整性，当前方案中客厅存在不完整和动线绕的问题。
 - **电梯位置和入户门的关系**：讨论了电梯出入口的位置，避免对着房间门或临近入户门。
 - **小户型做双拼的可能性**：探讨了小户型做双拼以优化格局的可能性，马云认为领导会关注小户型的竖感问题。
- **关于别墅设计方案的讨论**：
 - **提出多种对比方案**：如将一楼、二楼连在一起等，作为最后的底线方案。
 - **讨论房间尺寸和功能**：认为部分非功能性固定室尺寸可适当缩小，餐厅圆桌数量可减少，卫生间等尺寸过大。
 - **探讨双拼方案可行性**：因房子为毛坯交付，双拼可能影响价格和销售，马云个人认为不接受。
 - **参考绿城小别墅做法**：以其为标杆项目进行充分讨论。
 - **房间布局调整**：建议三房改四房，一楼不设房间，二楼、三楼和四楼可增加房间。
- **关于别墅户型设计的讨论**：
 - **小户型一楼房间布置**：对于小户型一楼是否布置房间存在争议，何灿雄建议不布房间，赵勇认为若不布房间需考虑通道和玄关设置，马云认为不布房间可增大空间感，但尺寸需取舍。
 - **寻找案例参考**：岳玄要求多找案例，特别是华东地区11米6的案例，以优化设计。
 - **大户型设计方案**：胡明亮介绍了大户型加连接体后的情况，岳玄提出二楼套房设计的优化建议，如中间留公共空间、套房可分可合等。
- **户型设计方案的讨论与调整**：
 - **房间布局的探讨**：讨论了房间是否隔出、做成套房还是开放空间，如可隔出房间或作为茶室、儿童活动空间等，还对比了4+1房和五个房的方案。



- **露台与景观面的考量：**提出床的朝向应考虑景观面，如朝向大露台，且希望有转角感，参考其他户型优化。
- **增加书房的可能性：**探讨在户型中能否调出书房的空间，位置可在北面或其他合适位置。
- **面积与墙体的调整：**考虑面积压力，避免墙体分隔导致空间过小，要保证大空间的感觉。
- **结合最新研发成果：**将集团最新研发成果如阳光地下室、流动庭院等理念加入户型设计。
- **注意户型与总图条件的匹配：**要根据总图的退让线、拼接要求等条件，合理设计户型的面宽，避免出现排不下其他楼栋户型的风险。
- **加快工作进度并汇报：**要求加快户型修改进度，周一需再次汇报，可能周四、周五也要汇报。
- **关于项目设计的讨论与安排：**
 - **总图方面：**徐总对北搭有想法但不太合适，需说服其放弃。总图内有小组团等要求，完成后景观人员将介入。
 - **户型方面：**要求尽可能南北通透，卫生间不放在悬挂处，周一下午汇报时画好围墙，底层院子也要画出来。
 - **入口大门：**领导要求过一下入口。
 - **工作安排：**周六周四加班，随时拉会。图不一定要完善，单线也可拿出来讨论。
- **关于项目平面设计的讨论：**
 - **负一楼平面设计调整：**永驰面试取消，总面积减少，健身房位置变动，茶食和多功能厅位置调整，考虑设置敞开式书吧以扩大空间。
 - **考虑营销和功能补充：**与营销共同探讨功能补充，如阅读空间的设置形式。
 - **人行路设计：**人行路要宽，考虑外部人员进入，与警官沟通相关事宜。
 - **墙体设计：**墙体不要太实太堵，要通透或矮一些，可用隔扇等，区域要与市政联合。
 - **前场设计：**警官单位未介入，前场片墙需放低，采用虚实结合手法，增强视线和可达性。
 - **采光和回车场设计：**考虑中间采光，设计完整的回车场和司机休息位，兼顾交通核心中央车站概念。
- **项目规划与成本考量：**
 - **公园占地与车道设置：**担心鱼柳抽取过多导致公园被占，探讨车道放置位置。
 - **地库层高与成本：**考虑地库层高从4米多增加到6米多，需核算挖土成本，对比云锦项目，决策是否增加及增加的高度。
 - **地下室采光与功能布局：**认为地下室部分空间采光不够通透，功能划分存在问题，需重新规划。
 - **招待空间的设置：**讨论是否设置思燕、KTV等私密招待空间，需进一步盘算。
- **地下会所设计方案讨论：**

- **地下会所面积确定**：初步确定地下会所面积在600-800方，约800多方将近900方。
- **空间布局与楼梯设计**：提出核心楼梯位置的设计方案，可采用独立造型楼梯，电梯放侧边，保证空间感和透光透气。
- **采光与功能分区**：通过走廊和落地玻璃保证房间采光，根据景观需求区分功能区，如私密性强的KTV、红酒雪茄区可不采光，多功能厅、茶室等需要景观。
- **首层接待空间设计**：首层为纯粹的接待空间，无功能性东西，可做上下通高，沙盘位置可放中间或边上，由精装思考确定。
- **交付版一层平面**：交付版一层两边带功能用房，中间为进园区的小区大堂通道，前后门可拆改。
- **园区建筑设计方案的讨论**：
 - **园区主要通道设置**：两个侧面可保留作为进园区的主要通道，若有需要中间可盖回来做大堂以消化指标。
 - **建筑功能布局调整**：负一楼泳池区域不做，建议功能布局往南北方向做长，结合采光景考虑。
 - **户型设计进度**：需尽快完成户型设计，明天进行讨论。
 - **模型展示与问题**：模型还在深化，存在飘窗等部分的处理问题，景观应早点进来共创。
 - **后续会议安排**：吃完饭回来开会，约景观方一起讨论，9点过一下入口。

👉 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

待办

- ☐ 黄名辰在群里发送红安里项目的平面图，结合精装意见优化外轮廓或里面结构  黄名辰
- ☐ 岳玄给赵勇和 gla—蓝工发送成都做竖感的模型，以保证主体有拉单边框  岳玄
- ☐ shen和胡明亮按照岳玄的思路重新排版，加入夜景图和反映高差的主入口透视图
- ☐ 胡明亮在拼完模型后，查看是否需要再出一个脚步，以强化泡泡池的位置，营造度假感
- ☐ 胡明亮调整主位的尺寸，调完后给精装看下
- ☐ 胡明亮根据岳玄提出的修改意见，如调整主卧面积、增加书房、凹出露台等，对别墅模型进行修改
- ☐ 南总、胡工和沈工寻找华东地区11米6的别墅案例，研究如何在200方出头的面积里做出四房
- ☐ 胡明亮和 gla—蓝工参考孙悦的户型，结合会议上提出的意见和建议，对小户型进行修改，重点调整卫生间和衣帽间的位置和尺度，以释放更多空间
- ☐ gla—蓝工在汇报时尽可能把围墙画进去，并做调整
- ☐ 岳玄找案例说服徐总接受别墅户型中厨房和卫生间的上下布局  岳玄
- ☐ shen结合营销排完空间后，和马云一起讨论如何补充功能

- ☐ 马云、shen和何灿雄在汇报时将地库挖深至6米多的成本对标云锦，并决策是否要挖两层
-  何灿雄
- ☐ shen重新绘制户型图，要尽量少拆改，并结合采光景将负一楼泳池区域的功能布局往南北方向做长
- ☐ 马云组织会议，邀请警方参与，与岳玄一起讨论关于景观设计的共创，包括庭院内部的设计
-  马云

 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

智能章节

00:00 会议开场

会议开场

06:17 户型方案讨论前的准备与沟通

本章节中，shen称因时间紧，先保证每个户型排一稿，有比较方案，希望大家聚焦提大意见，后续再深化，地库仅做参考。何灿雄表示今天先统一一下户型方向性的东西。之后胡明亮准备介绍户型，何灿雄因余文未进让其稍等，胡明亮询问最新总图位置及相关问题。

12:07 胡明亮介绍217方户型各层设计方案

本章节会议中，胡明亮介绍 217 方户型设计方案。因地下室不稳定，先看一层，此户型在总图最南边，面宽和进深受限，目前一层保证格局方正，餐厅厨房结合，设超大横厅。二层做一套房一卧室及起居室，三层出两套房等不同方案，部分方案旨在实现南北通透。

14:31 户型方案汇报与讨论：流线、户型差异、布局逻辑及展示顺序

本章节讨论了户型相关问题。提及流线入股方式有差别，探讨介绍户型的节奏。对户型改动进行解释，如最小户型与上版不同。还交流了户型价值逻辑，南侧布置小户型，中间是主力户型，东侧和北侧局部好位置放大户型，最后决定先看占比最多的 250 平户型。

18:08 250平米户型方案讨论，涉及布局、改造、空间优化等

本章节主要讨论 250 户型方案。目前有两个并行方案，对比各有优劣。众人探讨了户型的价值逻辑、改造可能性、空间布局等。还提到不同面积户型层级设置，以及卫生间位置、厨房大小等细节问题，如研究厨房布局调整、压缩空间扩大餐厅的可行性，以确定设计方向。

34:39 户型方案讨论：核心桶、面宽、厨房等问题探讨

本章节围绕户型方案展开讨论。提及核心桶、电梯位置调整对面宽的影响，认为厨房、餐厅面积有问题。还谈到甲方对竖感的要求导致面宽利用受限，回顾了不同方案，包括面框拉满的版本，期间围绕双桥项目户型查找参考，有人发照片，准备投屏讨论优化方案。

47:12 关于建筑设计（如连接体、面宽、数感等）的讨论

本章节围绕建筑设计展开讨论。gla—蓝工提到建筑面宽用足、二三层往里退可减弱竖感，不用连接体相连。众人探讨“数感”概念，岳玄称去成都看了塔西提项目，该项目叠拼不错，新组团做独栋和院注重读书感，其做法与自身项目类似，并提议大家找其最新组团资料。

50:21 红安里平面方案讨论：户型优化、空间布局及时间安排

本章节主要讨论红安里平面方案。黄名辰认为室内尺度不友好、和院仪式感弱，建议精装介入优化，先沟通大方向再微调。马云强调时间紧，合作方要求开工。众人还围绕户型图探讨，如空间拼接、厨房餐厅扩大、楼梯形式等问题，指出受总图限制，很多方案实施有难度。

58:16 户型设计方案研讨：面宽、竖感、布局及连接体等问题交流

本章节主要围绕户型设计展开讨论。探讨了核心筒、面宽、竖感等问题，提及成都项目的做法以供参考。还对户型中的电梯、楼梯、卫生间布局调整进行交流，如能否改变连接位置、移动工位等，同时关注面积计算、时间节点等，力求设计出更合理舒适的户型。

01:20:25 户型设计方案研讨与空间尺寸优化探讨

本章节围绕户型设计展开讨论，涉及玄关、楼梯、电梯、餐厅、厨房等空间布局，指出南北进深受限导致整体不均衡。探讨了总图间距与户型尺寸关系，认为要在 11 米左右进深内优化，还提及卧室、工位等尺寸调整，以及二层设计、拼接方式、飘窗设置等相关问题。

01:40:51 户型设计方案讨论与优化思路交流

本章节主要讨论户型设计方案，岳玄提出调整衣帽间位置，使转角窗等亮点区域凸显，还提及主卧需有吧台空间，衣帽间与主卫联系性达 1:1 等设想；还交流了透视图数量、色调灯光、尺寸调整等细节，要求对方案细调，参考案例做出更好效果，今晚提部分工作成果。

01:51:05 别墅户型设计方案讨论与优化

本章节主要讨论别墅户型设计。围绕主卧，探讨面积调整、书房设置等；提到二层空间利用，如露台、连接体问题。还谈及衣帽间与卫生间面积分配。之后讨论 217 户型，包括总图位置、各层布局，如一层玄关、客厅、餐厅设置，二层起居室、卧室安排，三层给出多个套房比选方案。

01:56:53 讨论别墅户型设计的问题与优化方案

本章节主要围绕别墅户型展开讨论。众人指出户型存在诸多问题，如餐厅开间小、卫生间在玄关、楼梯位置浪费空间、电梯井位置不佳等，还探讨了功能区调整方案，像将卫生间挪到楼梯间下、茶室改房间等，认为该户型难度大、风险高，甚至建议换户型重新思考格局。

02:05:55 关于户型设计方案的讨论交流

本章节围绕户型设计展开讨论，胡明亮、shen 等人提出多种方案，如调整横厅、楼梯、玄关、厨房布局，考虑双拼形式等。岳玄对部分方案不满意，强调客厅完整性。众人还探讨了餐客厅尺度、电梯位置、房间数量及布局等，马云提出参考绿城小别墅，改变思维优化设计。

02:18:54 马云等人探讨别墅户型设计中一楼房间布局及相关问题

本章节主要讨论别墅房间布局。马云建议一楼不布房间以打开局面，大家就此展开讨论，gla—蓝工等表示小户型一楼可不布房。还提及房间尺寸、空间感的取舍，岳玄认为要多找案例，强调别墅要做到四房，之后准备再过一下最大户型，同时也要关注大门口相关情况。

02:29:per 41 岳玄与胡明亮讨论户型设计方案

本章节主要讨论户型设计。胡明亮提到加连接体约17米5，做薄即可。还探讨二楼户型，岳玄建议调整套房布局，中间留公共活动空间，卫生间位置也可优化，形成可分可合的套房及小转角空间，两人还交流了面积调控及其他户型的相关情况。

02:35:03 户型设计讨论与改进思路交流

本章节主要讨论户型设计。围绕房间数量、布局、屋顶等展开探讨，如套房设置、衣帽间与卫生间布局、书房设置等，还提到空间流动性、仪式感等。大家认为小户型难设计，先按会议意见改一轮大框架。赵勇提出捋清户型价值逻辑，融入研发成果，小户型要多赠送、兼顾营销需求。

02:43:41 项目户型与总图讨论及汇报安排

本章节主要围绕项目户型与总图展开讨论。何灿雄提出240户型设基准点、217户型压缩面宽。马云强调周一要汇报，总图部分要做工作说服徐总放弃拿北搭，户型尽可能南北通透等。还提及领导对入口大门有要求，针对上下层布局的忌讳，众人决定找案例说服，后续再补充意见。

02:49:56 社区归家交付流线及地下室平面、功能介绍

本章节主要讨论了园区的流线和地下室平面设计。交付阶段人车分流，车走下面，人走上面。地下室保留洛克大堂，采用光听概念，车无需下探太深。有双大堂理念，兼顾会所出入口。功能按新要求去掉恒温泳池，以健身房、茶室等同梦乐园为主，因恒温泳池对小规模社区成本过高。

02:51:29 展示区设计想法讨论，涉及泳池、大堂、景观及平面等内容

本章节主要讨论展示区方案。取消恒温泳池，构建双大堂空间；入口大堂追求扁且铺开、气势足，结合闽南等元素；建筑意向参考义乌凤起朝明并融入岭南元素；前场园林更自然隐蔽。之后围绕模型、平面图展开交流，马云提议先讲合同要求及负一楼平面，众人在找模型、平面过程中有交流互动。

02:56:00 讨论项目空间布局、功能设置及成本问题

本章节主要讨论项目规划与成本问题。包括功能区布局调整，缩小面积、做敞开式阅读空间等；在场地设计方面，探讨人行动线、立面效果、前场处理等；还提及车道设置、采光、回车场等。同时考虑成本，如地库挖深，计划对比云锦项目，汇报后决策合适地库高度。

03:06:51 马云等人探讨空间功能布局与设计事宜

本章节主要讨论空间设计与功能布局。岳玄建议空间要更通透，楼梯空间放大、增加采光与景观。还提及地下室功能划分需调整，探讨了思燕、健身、KTV等功能区设置，又谈到多功能间布置，最后表示需结合营销意见及成本确定功能模块面积并深化布局。

03:12:06 马云等人讨论地下会所及首层空间布局与设计

本章节主要讨论了地下会所、首层空间布局及相关问题。确定地下会所面积800 - 900方，强调空间感、采光等；首层作为纯粹接待空间，探讨沙盘等位置；还提及交付版一层平面拆改及功能布局思路，建议往长做，最后准备看造型模型。

03:25:19 关于模型设计及景观共创等工作的讨论与安排

本章节主要围绕模型展开讨论，胡明亮让对方学习确认相关问题后发群里。众人就模型中飘窗、人视角、门头、入口等进行探讨，岳玄提出以景观意见为主，关注人进入后的空间走向和材料选择。马云

提议吃完饭组会把景观方拉进来，何灿雄宣布上半部分结束，马云安排9点过入口并约景观方。

📌 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](#)