

智能纪要：户型方案沟通 2025年3月9日

会议主题：户型方案沟通

会议时间：3月9号（周日） 13:01 - 17:44（GMT+08）

参会人：何灿雄 黄名辰 李木英 马云 岳玄 赵勇 @gla—蓝工 @瀚华 彭工 @胡明亮 @GLA-沈明琪 @谢震宇 @用户109662

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

会议讨论了建筑设计、户型布局、会所地下室等相关方案及存在的问题。主要包括：

- 关于建筑设计方案的讨论：**讨论了建筑高层年廊、户型设计等方面的相关问题。
- 关于房屋户型设计的讨论：**讨论了不同面积房屋户型的设计方案，包括房间数量、布局、面积利用和楼梯设计等。
- 关于217平别墅房间布局的讨论：**讨论了217平别墅房间的布局方案，包括面宽、功能分区、窗户设置等问题，以寻求最优解。
- 关于房屋布局方案的讨论：**讨论了房屋布局方案中存在的问题及改进方向，包括客厅、厨房、卫生间等区域的尺寸、位置和功能规划。
- 别墅户型设计的讨论：**讨论了别墅户型设计中关于空间布局、尺寸调整、功能取舍等方面的问题。
- 关于户型调整及总图规划的讨论：**讨论了户型尺寸调整、空间布局优化以及与总图规划的协调等问题。
- 关于户型方案的讨论：**讨论了户型设计方案中客厅进深、院子大小、功能空间布局等问题，以及不同方案的可行性和取舍。
- 关于户型设计与总图布局的讨论：**讨论了户型设计中存在的空间问题以及总图布局的调整可能性。
- 关于户型设计的讨论：**讨论了户型设计的相关问题，包括初步方案、修改方向、面积核算、露台设置、空间布局等。
- 建筑设计方案的讨论：**讨论了建筑设计方案中露台、拼法、间距、采光等方面的问题及改进建议。
- 户型设计相关讨论：**讨论了户型格局的确定、面积大小的控制、赠送面积、布局设计以及相关限制条件等。
- 关于项目施工及户型设计的讨论：**讨论了项目施工中结构墙设置、院墙处理以及户型设计中飘窗设置等相关问题。

- **户型设计相关讨论：**讨论了不同户型的设计方案，包括连廊、厨房、客厅、玄关、楼梯等方面的设计，以及编套和中间套的做法等。
- **关于庭院及建筑设计的讨论：**
 - **主庭院尺寸调整：**原模块主庭院约10米，现因各种因素变为8米，考虑往北调以扩大南边主庭院，但调整幅度有限。
 - **消防车道影响：**消防车道占掉部分主庭院空间，导致主庭院面积缩小。
 - **地下采光景问题：**地下采光景画得夸张，可将其放入主庭院以使主庭院更完整。
 - **隔墙规划要求：**规划要求开口添紧，客厅采光面需两边各3米，此要求或可争取松动。
 - **建筑拼接方向：**委托方要求镜像屏，但实际操作困难，同向屏虽可避免一些问题但可能不符合委托方要求，且连接体有深度要求。
- **关于户型拼接方式的讨论：**
 - **客厅开窗与侧窗开启问题：**赵勇提出客厅开窗会影响侧窗开启，首层有围墙遮挡，二层卧室侧窗可能无法开启。
 - **镜像拼接与同向拼接的比较：**赵勇认为绿城合院产品同向拼接多，镜像拼接少，马云等人讨论了不同拼接方式的光感、露台设置等。
 - **拼接对间距和立面的影响：**shen认为两栋间距固定，南面开间用足会增强粘连感，底层脱开能增强独栋感，是个取舍问题。
 - **弱化处理和进深问题：**胡明亮等人提出可对户型拼接处做弱化处理，增加进深，以改善效果。
 - **对拼接方式的看法：**李木英认为中间有缝的拼接感受更好，像独栋，马云等人也倾向这种方式，同时提到私密性问题可通过百叶窗或三墙处理。
- **关于建筑拼接方式的讨论：**
 - **顺拼不一定能保证顺平，建议先按镜像拼：**何灿雄认为顺拼不一定能实现顺平，建议先采用镜像拼的方式，日后可打通院子，尤其是南面的情况。
 - **端头户采用镜像拼的原因：**赵勇指出四连排端头户采用镜像拼是因为开口向外，院子更大，房间朝向主庭院更好。
 - **对称拼和顺拼的取舍：**赵勇认为对称拼和顺拼各有优缺点，对称拼仪式感和序列感较好，顺拼干扰小，需要在两者之间进行取舍。
 - **从建筑学角度看拼接方式：**shen认为对称拼在形态和拼接方式上较好，户型可固化，端头套可稍作变化，但顺拼私密性好，倾向以镜像拼为主，局部调整保证私密性。
- **关于建筑户型拼接方式的讨论：**
 - **顺拼方式存在的问题：**房间对着山墙，私密性差，声音和视线容易干扰，如院子对着隔壁户侧墙等。
 - **对称拼方式存在的问题：**户型搭接部位处理困难，报批风险大。



- 提出的解决方案：如中间加院墙、调整户型窗户位置、改变拼接部位的立面设计等。
- 尚未确定最终的拼接方式：仍在讨论和权衡各种方式的利弊。
- 关于户型设计的讨论：
 - 连排别墅产权和空间布局问题：马云指出连排别墅存在产权麻烦，如地下室产权，以及客户私自打通可能影响他人等问题。
 - 255户型南侧空间处理：胡明亮提出255户型南侧空间的处理方案，如稍微缩一点，在立面上做调整，以达到折中效果。
 - 主力户型的确定：讨论了主力户型，包括336户型的方向，二三层的设计等。
 - 二楼套房设计：李木英建议二楼增加套房，胡明亮介绍了当前的设计及可能的调整。
 - 地下室面积及户型调整：讨论了地下室面积计算，以及按照一楼调整户型，同时要照顾中间套做法等。
- 户型优化方案讨论：
 - 玄关入户方式更新：一层玄关尝试了新的入户方式。
 - 露台位置和面积调整：北面露台减少或取消，南面露台加大，整体体块往北移。
 - 功能模块设置讨论：探讨了顶层是否设置书房功能，主卧内休闲空间统一功能，考虑精装意见。
 - 楼梯布局需优化：要考虑不同面积户型楼梯宽度、舒适度和布局，预留足够空间。
 - 主卧设计改进：床左右两边空间避免浪费，听取精装专业意见。
 - 阳台门设置：卧室阳台门用推拉门，且只开一个。
 - 隐私问题考虑：北侧可能用实墙，进门处开一点窗。
- 关于房屋户型设计的讨论：
 - 进门位置的调整：胡明亮认为南京进门的地方可开一点，其他人认为要保证隐私感。
 - 保留书房模块：胡明亮提出按照意见保留书房模块，岳玄认为不同面积户型的布局逻辑说得通。
 - 户型修改及精装布置：岳玄要求胡明亮赶紧改户型并给到精装的城市布置，胡明亮表示同意。
 - 入户方式的探讨：对于北京户型的入户方式，有从正面进和侧面进的不同观点，马云认为从风水角度迂回更好，何灿雄认为正门进更好，最终决定给客户选择。
- 关于会所布局调整的讨论：
 - 进门左侧腾出楼梯间空间：进门处左边将整个楼梯间空间腾出来，东侧设置服务和多功能厅，中间设置等候区和大堂，展示区可能放在此区域。
 - 下沉庭院设计：下沉庭院通过后半段阶梯式递景化，两边设置茶室、儿童活动、棋牌等功能，右边设置阅读空间和健身。

- **门口设置回车落客空间和采光天景：**门口车道旁布置临时车位，用于临时停放和等人。
- **功能区调整：**根据领导意见，去掉棋牌室、KTV和影音厅，将健身房和儿童游乐放在一起，月度空间加大，多功能厅与棋牌室二合一，设置两个茶室。
- **会所流线规划：**讨论了会所流线规划，有观点认为连廊动线在后面较好，房间直接对着中庭，也有观点认为小会所流线往前较好，可参考部分项目一半能走人一半封上的设计。
- **别墅地下室功能布局的讨论：**
 - **洽谈区空间加大：**马云提出加大洽谈区空间，将书包大空间与建设方和儿童房相连，去掉隐形式，设置接待厅。
 - **功能模块的摆放：**shen初步摆放功能模块，众人讨论了健身、儿童、茶室、书吧等功能区的位置，如健身可放里面，儿童展示性好可靠外。
 - **思燕功能的考量：**讨论了思燕功能的复杂性和必要性，认为做一点比较尴尬，不如换别的功能。
 - **空间的开放性：**岳玄强调空间要打开，有转折和采光通光感受。
 - **健身与儿童空间结合：**马云认为健身和儿童空间不要隔开太明显，可放在一起，方便大人健身小孩玩耍。
- **地下会所的功能布局与设计优化：**
 - **功能布局：**包括健身儿童区、多功能厅、书室、茶室等，鹅桐区应与洽谈区靠近，静谧区放一边。
 - **洽谈区晋升位置：**探讨了洽谈区是否应往南移，以及其面积大小。
 - **沙盘位置：**认为当前沙盘位置挤压了南侧景观面，需重新布局，考虑有市场面的位置。
 - **洗手间预留空间：**女生预留3个位，约10个平方。
 - **采光井位置：**认为正门前面中心地带的采光井对主体下面采光帮助不大，提议放在边上或做成天景。
 - **楼梯设计：**考虑做顶光楼梯，艺术楼梯的形式和尺寸要根据层高预留空间，且注意不能影响主体。
- **关于项目地下室采光及布局的讨论：**
 - **地下室楼梯采光设计：**认为楼梯两侧要有采光需求，可参考相关案例，设计院确定楼梯形象，采光方式如用光膜处理等。
 - **地下室空间采光最大化：**提出增加采光边长，如大堂右边电梯位置设置采光天井或小庭院，以增强地下室空间的驾驶感。
 - **入口模型修改进度：**尚未完成，需抓紧，预计明天晚上完成。
 - **与徐总沟通汇报：**计划明天上午向徐总汇报，少数人参与，沟通项目相关问题，此前徐总对总图有意见。

- **项目南北拉布局讨论：**认为南北拉存在一些问题，如巷子位置导致楼体组合问题、户型南北年龄明显等，可参考绿城等案例，最终与徐总沟通确定。
- **关于项目设计方案的讨论：**
 - **河景一排房屋朝向问题：**最东边一排沿河景房屋朝向为南北打开，仅这一排如此，并非全部。
 - **院子大小问题：**认为当前院子较小。
 - **回复徐总意见的方式：**以设计院为主，向徐总讲清楚相关内容，由其判断，而非单独说服。
 - **徐总对大套房屋设计的想法：**大套房屋从边上入，形成内独栋效果，南北搭街更像独栋，三强都不与别人搭，且消防路不用穿过去，端头用房子做收头。
 - **组团布局和道路规划问题：**按徐总想法会带来200多产品拼得多、消防问题等，端头路控制在40米以内可不作回车场。
 - **与徐总沟通的安排：**由设计院沟通，提前拉通信息，包括营销意见等，周一或周二与徐总过方案。
- **关于住宅项目布局及销售的讨论：**
 - **住宅用地项目布局的规范可行性：**当地规范上东西向布局没问题，但需考虑甲方接受度。
 - **日照对住宅布局的影响：**部分朝北户型可能存在日照问题，影响按住宅销售。
 - **项目销售的灵活性：**若按公寓或酒店规划，后期销售可能不灵活，若按住宅规划，需解决日照等问题。
 - **与政府和合作方的沟通：**马云计划私下与代建峰沟通项目布局问题，岳玄提议陈总找规范层面的东西，综合信息后再确定方案。

📌 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

待办


- ☐ shen和胡明亮在总图上调整户型，以适应新的规划方向
- ☐ 岳玄重新排布二楼的空间，以解决当前空间浪费的问题  岳玄
- ☐ 胡明亮、shen和马云按照方案一的格局重新细排总图，以确定户型是否能放下  马云
- ☐ 胡明亮结合外立面，考虑二楼和三楼露台的布置，以避免对视和可以翻过来的可能性，并将一楼玄关处的处理方式也考虑进去
- ☐ 胡明亮重新排布260户型的一楼，将其晋升方向由4米改为往上走，并在下午排布时使用双线图，以便后续将其录为准
- ☐ shen和胡明亮考虑在255户型的南侧留出空间做拖缝，以保证外立面的美观
- ☐ 胡明亮将236户型的二、三层设计图交给领导查看

☐ shen根据领导意见梳理露台方案，并提交给室内同事做深化，反提给胡明亮

☐ 胡明亮修改户型，并邀请精装城市来布置

☐ 胡明亮和shen根据领导意见和会上讨论结果，修改会议室的布局，修改完成后发送到一体化群中

☐ shen在营销中心的主空间用“水”做一个中心空间，并将沙盘的位置放到南边纵轴线

☐ 岳玄找案例照片给蔡运暖看，相当于把采光景的位置做成光景状态  岳玄

☐ shen结合何灿雄发送的图片，考量地下室采光是挖外侧还是挖内侧

☐ shen修改入口模型，并向徐总汇报修改结果，以确定其想法

☐ shen与营销沟通领导想要的方案，并在周一或周二和徐总汇报沟通结果

☐ shen将新的规范发送给岳玄阅读

☐ shen与汉华院一起和岳玄沟通关于组团布局的规范问题

 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

智能章节

13:37 马云与何灿雄、沈工讨论年廊、飘棚等区域尺寸及成本测算相关事宜

本章节主要围绕高层年廊及入户飘棚的面积展开讨论。马云估算相关面积认为应控制在一定范围，何灿雄提出尺寸不止。之后沈工参与，确定宽度按3米，局部可加宽。还谈及沿街界面整理、架空区域等问题，目的是在保证品质前提下测算工程量与成本。

17:01 马云等人讨论活动产业布局与 217 户型方案

本章节先讨论了10万活动产业相关布局，确定做两个年廊，明确入口位置及相关长度尺寸。之后进入户型阶段讨论，针对217户型面宽和进深受限的问题，介绍了多个方案，包括课位、楼梯、厨房、餐厅等布局调整，还提及想敲定几个大前提，该户型此前意见较多。

23:03 217户型设计方案研讨：布局、级配与空间尺度权衡

本章节围绕 217 户型展开讨论。分析了横厅、竖厅方案差异及各级户型级配思路，探讨首层是否放卧室。还对交通盒排法、各层布局等交流看法，如二层设起居室、三层做组合套。众人就空间尺寸、房间设置、功能布局等展开讨论，核心是确定 217 方户型最终方案。

45:19 别墅空间布局方案的讨论与优化

本章节围绕建筑布局展开讨论，包括电梯、老用房、厨房、客厅等空间的尺寸和布局。探讨了厨房门位置、中西厨合并、客厅进深调整等问题，还提及通过调整卫生间、电梯位置来优化空间，分析了竖杆设计与各空间尺寸的关系，未得出最终结论，仍在探讨合适方案。

01:07:00 别墅户型设计尺寸及布局讨论

本章节围绕户型尺寸及布局展开讨论，众人就客厅净宽、各功能区位置及面积调整进行交流，探讨能否扩大尺寸、不同方案优劣等，还提及二三层布局，包括房间设置、露台规划等，也讨论了地下空间布置注意事项，最终确定按方案一格局细排尺寸。

01:36:59 户型设计方案研讨：布局、面积、间距等问题探讨

本章节围绕户型设计展开讨论，包括房间尺度调整，如主卧开间、露台改造等；探讨了镜像拼户型的采光、防火间距、疏散距离等问题；强调总图与户型面积的平衡，建议250和320户型不扩大，217方不超220方，还提及销售面积、客户敏感点及西厨设置等内容。

01:56:21 讨论房屋户型设计问题，如面宽、院墙、飘窗、入户连廊等

本章节围绕房屋户型设计展开讨论，涉及客餐厅布局、双墙设置、院墙厚度、飘窗取舍、入户连廊、厨房导台、客厅尺度、户型拼接等问题。众人就这些方面交流看法，如认为飘窗可不用做，端头套和中间套做法不同，还对部分户型方案的优缺点进行了分析。

02:11:53 讨论空间布局、尺寸及庭院相关设计问题

本章节主要讨论了户型设计相关问题。包括厨房推拉门安装后会凸角，探讨其位置；提及集团导台设置；还说到户型尺寸，主庭院深度、宽度，消防车道对庭院大小的影响等，如南入院子相对小，北入大，认为主庭院不应占太多空间，提议部分布局可往北调整。

02:19:12 关于空间布局调整的讨论

本章节主要围绕空间布局调整展开讨论。赵勇估计调动幅度约一米。何灿雄认为往某方向铺后调整较灵活，还指出左手边布局问题。李木英提出客厅开间进深差异及庭院和入户大门错开的建议。shen提议厨房窗稍收，石墙对着进门处稍作转动。

02:21:17 合院项目拼接逻辑及相关设计问题讨论

本章节围绕建筑设计展开讨论，包括庭院尺寸、地下采光景、围墙设置、拼接逻辑、间距规范等。探讨了汉仪户型200、260方案，对比同向与镜像拼法利弊，提及卫生间采光、私密性等问题，考虑不同拼接对建筑形态、观感及与规范的契合度，最后倾向镜像拼为主、局部调整保证私密性。

02:53:39 讨论 L 型合院户型顺拼与对称拼的利弊及相关设计难题

本章节主要讨论建筑户型拼接方式及相关问题，包括顺拼、对称拼的特点与影响，如私密性、户型种类、楼间距等。还提及通过院墙和线条处理视线干扰，探讨搭接部位、面宽等难点，对200、250户型顺拼进行分析，过程中大家各抒己见，决策面临诸多困难。

03:08:29 关于别墅户型设计及布局的讨论

本章节主要讨论建筑布局与设计相关问题。涉及围墙分库位置、开窗、拼接方式等，何灿雄提出拼接部位凹进去可使立面丰富，马云因客户产权及使用问题反对一种方案；还提及255户型南侧空间处理，胡明亮询问是否腾空间拖缝，何灿雄追问是一楼还是二楼。

03:12:51 讨论户型设计与布局相关问题

本章节主要讨论建筑户型相关问题。先是探讨连接体设置、户型缺角和外立面处理，提出折中方案。接着谈到主力户型，考虑336户型方向，二三层需给领导看。还围绕二楼布局展开讨论，提及阳台、套卧数量等，有人建议二楼多一个套房，因面积较大。

03:17:30 讨论套房户型设计及优化方案

本章节主要讨论户型相关问题，包括套房格局、面积计算。提到不同户型的调整方向，如385户型的更新优化。还探讨了三楼户型方案，针对露台、书房、卫生间等功能区布局提出建议，决定北面少开露台或拿掉，南面扩大，同时有人提醒注意不同面积户型楼梯的宽度和布局。

03:28:01 户型设计研讨：空间布局、隐私及入户方案等交流确定

本章节主要讨论户型设计相关问题。赵勇建议预留楼梯宽度和舒适度，统一主卧休闲空间；李木英提议减少阳台门；众人还探讨了隐私、书房模块设置、入户方式、门头设计等，提及风水、不同入户体验等，最终确定部分方案，要求胡明亮尽快修改户型，改好后发到一体化群，明天下午汇报。

03:40:50 别墅项目功能布局与总图规划沟通讨论

本章节主要讨论了项目的功能布局、采光设计及总图规划等问题。对会所各功能区位置进行调整，明确健身与儿童区相邻等；探讨采光井和楼梯采光优化；针对徐总关于总图的意见，分析南北拉、端头路等设想的可行性，还提及住宅东西向布局及与政府沟通的相关事宜。

📌 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：[户型方案沟通](#)