

智能纪要：方案 2025年3月11日

会议主题：方案

会议时间：3月11号（周二） 09:46 - 11:22（GMT+08）

参会人：何灿雄 赖晓红 连若尧 马云 许岳周 岳玄 @胥艳超 @瀚华彭工 @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

会议讨论了别墅及小区项目设计中诸如消防车道、户型布局等多方面的问题及优化方案。主要内容包

- 关于别墅项目设计的讨论：讨论了别墅项目设计中端套、组团关系、配电房位置等方面的调整优化及相关问题。
- 关于项目规划中消防车道及户型布局等问题的讨论：讨论了项目规划中因消防车道导致的庭院面积、户型布局等问题，以及相应的解决思路和优化方案。
- 关于项目设计中消防车道规划与产品力的讨论：
 - 货值最大化与小区品质的平衡：在不能减少面积的情况下，要考虑货值最大化，但不能过度牺牲小区品质，如全是消防车道会影响销售价格和口碑。
 - 消防车道规划的优化方案：提出通过组团化设置减少消防车道，如南北联、利用城市道路做消防扑救、考虑组团间的火眼等。
 - 产品力的体现与未来口碑：强调交付是二次销售的开始，要注重园区品质和业主生活状态，不能只追求货值而忽视产品力。
- 关于小区规划设计的讨论：
 - 消防车道设置：部分户型销售困难，消防车道设置影响销售，探讨能否按长边设置或组团设置，并考虑与审图沟通。
 - 围墙绿植：小区只能做绿篱，门头可以做，考虑用火山龙做高密绿篱，分户做矮绿篱划分界限。
 - 别墅合院布局：通过端户连接，将部分户型适当挪移以增大花园，形成大组团，优化布局提高销售。
 - 道路宽窄与公共空间：道路有宽有窄，设置视觉转换点和公共空间，避免小区全是道路，提升小区品质。

- **别墅户型设计**：考虑做部分大户型四层的真复试，在中心庭院边设计，面积不变但优化花园和天际线。
- **花园面积与小区品质**：别墅业主对花园面积敏感度有限，适当减少每户花园面积以提升园区整体品质。
- **关于消防道路规划调整的讨论**：
 - **减少消防道路数量**：认为应重新梳理消防道路，原则是越少越好，比如考虑灭掉西侧消防路，以增大端户花园面积。
 - **优化拼接方式**：提出通过南北连接组团，东西端收口，减少消防道路，同时需调整拼接方式。
 - **考虑规范和可行性**：探讨了消防道路规划是否符合规范，如U型建筑一侧设置消防道路的可行性，以及南侧道路借城市道路的可能性。
 - **查看原投标方案**：提到最早投标方案是南北联，且有相关彩图，需共享查看。
- **关于建筑规划中消防通道及花园面积的讨论**：
 - **端户位置调整**：岳玄建议只动端户位置，保留现有大间距，以保证北侧价值感，Shen表示明白。
 - **花园面积考量**：马云指出客户、合作方和政府领导都关注花园面积，岳玄认为花园越大越好，Shen说明之前因户型面积和溢价问题有所考量。
 - **消防通道能否取消**：岳玄提出能否灭掉部分消防通道，Shen表示外部城市绿地不允许，讨论了连排建筑以减少消防通道的可能性。
 - **消防规范探讨**：岳玄与瀚华彭工就多层建筑消防规范中组团消防间距、组内建筑间距等要求进行讨论，彭工表示会将规范发到群里，岳玄希望一起核对规范是否符合需求。
- **关于建筑消防间距及设计相关问题的讨论**：
 - **建筑组间距与消防车道**：探讨了组间距的规定，以及连在一起作为一栋建筑时消防车道的设置和相关规范。
 - **审核公司的选定**：正在招成都的审核公司，尚未确定。
 - **总图排产**：彭工落实两排连、三排连的规范问题及南侧能否借城市消防道路，总图排产并根据成果再沟通。
 - **户型设计**：岳总提出端户价值相关逻辑需细化，比如在选择大户型和小户型位置时，尽量将南边入户的断头户放在某些地方。
- **关于项目户型和施工图的讨论**：
 - **户型布局调整**：北边考虑放小户型，端户放大户型，结合面宽和空间节点考虑，控制户型面积段。
 - **施工图安排**：原则上按当前版总图和户型图先做施工图用于招标，后续可根据情况微调。五左右要开工，今天下午要排出施工图计划。
 - **合作方诉求**：合作方对方案有要求，项目为代建角色，需尊重合作方意见。

待办

- ☐ shen优化设计方案，将北面的两栋楼移到中间，以增加空间并确保消防条件符合规范
- ☐ shen在排房时，注意将大户型放在边套，中户不要放大户型
- ☐ 岳玄在例会上补充消防通道应沿南北向布置的相关事宜  岳玄
- ☐ 沈工重新梳理消防道路，思考如何通过组团拼接减少消防道路的数量
- ☐ 瀚华彭工与总工确认单侧连接是否可以形成 u 字形的建筑并符合消防规范
- ☐ shen按照岳玄的建议，在保证大间距不动的前提下，调整端户位置，以减少消防车道数量
- ☐ 瀚华彭工查找多层建筑组团之间消防间距可以压缩到4米的规范，并截图到群里供大家研究
- ☐ 彭工在规范上确认两排连和三排连是否有问题或需要注意的点，以及南侧那排能否借城市的消防道路
- ☐ 彭工与何总商量确认招标施工图
- ☐ 瀚华彭工咨询审核单位，了解消防车道能否按一栋楼去定义
- ☐ 沈工结合面宽和空间节点，考虑端户价值，检查并细化户型分配逻辑

智能章节

00:29 岳玄与何灿雄沟通分享内容方式，何灿雄准备投屏等人员进来

本章节主要是岳玄与何灿雄的对话。岳玄询问何灿雄是等社群阅还是现在简单过一下，何灿雄表示岳玄稍微说一下也行，称已通知其他人，随后要先投屏，等待其他人进来。

03:47 讨论端头套设计调整及与营销沟通情况

本章节会议围绕端头套设计调整展开。shen介绍针对徐总上次意见，将端头套改为南北连，增强独动感并满足近端看房需求。许岳周询问是否与营销碰过，何灿雄称营销认为东西进效果不如南北进。还讨论了独动感、两层以上联通等问题，岳玄提议打开之前南北京的方案查看。

07:32 项目规划讨论：建筑布局、消防车道与小区品质权衡

本章节主要围绕项目规划建设展开讨论，涉及投屏对比、设计计划汇报时间；探讨配电房位置、建筑布局置换以优化组团感；还交流消防车道布置难题，强调避免因消防需求牺牲小区品质，提及园林单位介入问题，要求在保证消防的同时兼顾小区整体规划。

26:25 小区园林及消防车道规划的讨论

本章节围绕小区园林及消防车道规划展开讨论。许岳周强调消防车道过多会影响小区品质和销售，主张减少并优化布局，通过组团设置、利用马路等方式解决问题。众人还探讨了围墙、绿篱设置，以及消防车道规范解读、方案调整等内容，要求设计院给出专业意见以优化方案。

01:00:42 关于南北联建筑方案中庭院尺寸及端户设计的讨论

本章节围绕南北联设计展开讨论。此前因北护院子小大家反对，现提出只牺牲一户连接。岳玄建议不动整体尺度，只调边户位置，保证其他地方花园大，提升北侧价值感。还提到中间4米通道可压缩种树，大间距按现状，仅调整端户连接之处。

01:03:23 项目消防道路规划及施工图推进讨论

本章节主要讨论项目消防道路及户型布局问题。众人探讨能否减少消防道路，对规范理解存分歧，决定先试总图并落实相关要点。还提及户型布局原则，强调南入户优于北入户。此外，因五一要开工，要求沈工等人今日排出施工图计划，招标图先按现版推进。

📌 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11日