

智能纪要：户型方案及公园景观概念方案评审

2025年3月12日

会议主题：户型方案及公园景观概念方案评审

会议时间：3月12号（周三） 15:44 - 18:24（GMT+08）

参会人：何灿雄 陈俊宇 赖晓红 李木英 连若尧 马闫 马云 岳玄 赵勇 @王少波 @gla—蓝工 @瀚华彭工 @胡明亮 @GLA-沈明琪 @谢震宇 @叶舒勇

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

会议讨论了项目市政公园、小区与别墅景观及户型设计等相关方案及优化展示等内容。主要包括：

- 关于项目市政公园概念方案的讨论：讨论了项目红线外市政公园的概念方案，包括设计目的、重点、考虑因素、成本策略及具体方案等。
- 关于小区和别墅区景观设计方案的讨论：讨论了小区公园和别墅区的景观设计方案，包括出入口便捷性、功能区域设置、造价估算、案例参考等内容。
- 关于小区项目的景观设计与营销定位讨论：
 - 地下室设计：北侧房子地下室有高差，可通过深挖做高窗解决通风采光，隔层可开窗。
 - 景观规划：苏宁草地意向图不错，可局部做堆坡，水系若为活水可做自然岸，建议种水杉省钱，主路口两边重点打造。
 - 项目营销定位：毛坯交付，需确定项目气质和定位，景观设计围绕其展开，可拉上标准共创，如天贵路围绕隐私隐晦打造。
- 项目设计方案讨论：
 - 故事线汇报：李木英表示已整理故事线，争取在本周行程后向徐总和标总汇报。
 - 地下室标高：徐总表示地下室标高做深是为做两层地下室和更多赠送，大堂抬高，不必与地下室底区平。
 - 入口设计：讨论了车和人的入口路线，以及是否设置斜坡道和踏步等。
 - 门头风格：讨论了是做隐私的门头还是显色的门头，李木英从营销层面希望有显色的感觉，徐总提出利用高差做一个9米高显色的门头。

● 项目方案汇报与讨论：

- **道路高差方案：**园区内部与北侧道路存在高差，目前约4.4米，考虑能否优化至4米左右，车型道旁预留人步行道，兼顾酒店式落客尊贵感和野奢回家感，但该方案未获领导认可，需做两个对比方案。
- **无障碍通道与老人归家问题：**领导提出70岁以上老人爬高回家不便，无障碍通道需解决，目前计划从大堂下层通过电梯解决。
- **户型方案：**考虑做L型户型，通过户型衔接解决连接体导致的暂定密度增加问题，结合露台设置家政空间，优化地下室层高价值，区分大、中、小户型位置。
- **总图方案：**根据领导意见做了调整，如南北连接、规避东侧问题、优化消防车道等，方向获认可，但仍不完善。

● 别墅户型设计及面积偷赠方案讨论：



- **217方户型设计：**首层为可拓展茶台和拓展室，南有横厅、客厅和餐厅，北有中西厨，二层以上有两个卧室和起居室，三层为主卧套含衣帽、卫生间、起居和书房功能，顶层有露台，可能加功能用房。
- **255方主力户型设计：**考虑南北通，首层有老人卧室单套、南北通餐厨一体及连接体，二层以起居室为中心拉结南北露台阳台，东西两侧为套间，屋顶有L型露台主卧套。
- **325方户型设计：**尺寸比之前户型大，首层主卧为套间，有连体餐厅客厅及边院，二层以起居室为中心布置两个套间，屋顶有衣帽间、卫生间、书房和卧室的连套。
- **335方大户型设计：**引入通高客厅概念，边套三边开放，东边设横厅构架，首层有套房，二层有三个房间和起居室，局部有通高空间，屋顶有大露台和家政空间。
- **面积偷赠措施：**包括通高空间、阳台、电梯、四层家政空间、地下室两层等，以255方户型为例，地下室北面可偷到250方，南面可偷到170方以上。
- **提出的意见：**李木英认为217平和260平户型在功能区隔和套卧配套上可优化，主卧布置可调整步入室顺序；徐总认为玄关外顶的设置要考虑雨天收伞问题，家政线位置可在地下室或四层。

● 关于建筑户型设计的讨论：

- **厨房布置：**中心厨房布局不合理，需要重新布置，且要避免马桶位置靠近灶台。
- **地下室采光通风：**考虑在边苑和北苑做地下室采光，采光投放最好做对角以形成对流，地下室平面还在深化。
- **餐客厅面宽：**目前餐客厅面宽7米7，加上x空间有10米2，若扣掉餐厅所需空间，客厅面积不够大。
- **衣帽间与洗手间距离：**衣帽间距离洗手间较远，使用不方便，但从归家习惯和空间布局角度考虑，目前位置较合理。
- **屋顶外立面处理：**要考虑屋顶晾晒衣服时在人视角上不可见，以及满足上人屋面的篮板高度要求。

- **电梯与楼梯组合方式**：南面户型进深不够影响楼梯与电梯组合方式，导致空间憋屈。
- **别墅户型设计优化讨论：**
 - **卫生间与外立面拉齐以增大空间**：认为当前卫生间位置导致空间憋屈，建议与外立面拉齐，增大空间。
 - **解决入户间距过小及正对问题**：入户间距仅一米二，进门感觉很堵，考虑移入户门或正对入户，需调研风水忌讳。
 - **减少手牌面框，优化院子空间**：由于项目走量，建议减少手牌面框，把空间做好，可缩小院子面积以控制总价。
 - **优化楼梯、电梯与卫生间的布局**：当前布局存在问题，影响销售，需进一步优化。
 - **调研一楼房间设置及神位相关风水**：调研本地老人对一楼房间需求，以及神位与卫生间相邻是否忌讳。
 - **规避马桶在玄关、灶台、餐桌上方**：设计时要避免马桶在这些位置上方，这是刚性要求。
 - **考虑地下室对流**：地下室尽量设计两个对流口，保证空气流通。
 - **探讨二楼家庭厅及套间设置**：讨论二楼是设置家庭厅还是两个大套间。
- **别墅户型设计的讨论：**
 - **建议选择两个大套间**：认为217平和260平的户型套间区隔度不明显，建议选择两个大套间，以满足不同家庭需求。
 - **二楼户型的调整**：卧室不带衣帽间，卫生间做大；露台可取消，保留家庭厅；建议南车做两个大套房。
 - **主卧设计的改进**：主卧门做双开门，增加读书功能空间，形成相对独立空间，完善衣帽间和卫生间。
 - **入户方式和院子的调整**：330户型入口有问题，北院尺寸需调整，保证空间舒适。
 - **330户型空间布局不合理**：中西厨面积小，餐客厅格局不如上一户型，电梯出来方式不舒服，空间割裂厉害。
 - **二层家庭厅和套间设置**：二层家庭厅可取消，做成双套房形式，可考虑将两个卫生间合成一个，也可保留家庭厅做成三个套件。
- **关于样板房户型设计与展示的讨论：**
 - **起居室实用性低**：在实际生活场景中，起居室用场小，业主装修时除非房屋面积大，否则很少会装修。
 - **样板房选择**：建议展示量最大的260平和335平户型，335平样板房选在北侧，260平样板房选在西边的边套。
 - **户型修改**：指出部分户型存在问题，如户型散乱、中西厨设计不合理、楼梯位置不佳等，需要重新修改。

待办

- ☐ 李木英整理项目的故事线，并向徐总和标总汇报，以便确认后围绕故事线展开设计  李木英
- ☐ shen研究并做两个关于无障碍通道和老人回家的方案
- ☐ shen结合向道尺寸和单体拼合效果，对户型进行优化，将连廊转化为有利因素，做出完整汇报
- ☐ shen重新布置中西厨的厨房，以解决当前曲里拐弯、空间不舒服的问题
- ☐ shen在卫生间的东南角做对角的采光和通风，以形成对流
- ☐ shen避免马桶位置对着灶台，需将马桶挪到其他面区
- ☐ 蓝工调研入户门正对玄关门是否有风水忌讳，并针对此优化户型
- ☐ 李木英了解当地风水上神位隔壁是卫生间是否有忌讳  李木英
- ☐ shen关注二楼套间的布置形式，将起居室改成衣帽间，把露台面积让给主卧，以形成相对独立的空
间
- ☐ shen把北院的面积调整到2米4左右，以保证入户方式不憋屈，并与总图协调
- ☐ 设计师根据徐总意见修改户型，包括一楼卧室改成带独立卫生间和衣帽间的老人房，将楼梯位置调
整到客厅北面以增强展示性，以及修改中西厨的布局
- ☐ shen查看项目的主路口设计是否可行

智能章节

21:16 胡明亮、何灿雄等人的工作交流及询问等待相关对话

本章节主要是胡明亮与何灿雄等人的交流。胡明亮询问中间房数量，提及警告高度、原高等信息，两人还多次确认是否能听见对方说话。期间马闫询问何灿雄马总是否在一起，以及何灿雄是否在说话，何灿雄回应没有。

26:13 讨论平面图方案进展并等待徐总上线

本章节主要围绕方案进展展开交流。马闫提议展示最近方案进展，何灿雄称主创还在边交流边修改。胡明亮表示户型方面可介绍，其他进度需等省部参与公园问题，总平面由沈工负责。马云建议先汇报外面景光再讲户型，赖晓红通知柏丽生，随后提到徐总等人。

50:22 红线外市政公园概念方案及别墅区前期思路汇报

本章节主要是伯立森老王汇报红线外市政公园概念方案。方案旨在打造集生态与功能为一体的标杆绿化带，有两个方案，分级控制成本。还介绍了面积、软硬比等参数及动线设计。此外，提及别墅区景观设计，找了多个案例，后续将结合规划条件从名媛、名画找思路进行概念设计。

01:05:13 项目方案讨论：包括营销设计及场地高差处理探讨

本章节先由伯立森老王完成汇报，赖晓红邀请马云对项目发表意见，询问营销同事。陈俊宇认为方案二较好，但指出入场高差需加强关联。随后众人围绕项目红线内外高差展开讨论，探讨入口、围墙、地下室等设计，提出如不做高差、用玻璃篮板替代围墙、地下室开窗通风等想法。

01:11:34 关于小区景观规划及项目定位的讨论

本章节围绕项目景观设计展开讨论。提出地下层开窗、内部不做路、参照苏宁草地意向图并适当堆坡；探讨水系，建议做自然岸、种水杉，主路口两边可重点打造。还提及小区定位，因毛坯交付，要结合项目气质确定工区精装修风格。

01:16:27 项目设计围绕营销策划定位展开，需明确项目气质

本章节强调项目设计需围绕营销与策划确定的项目调性展开。营销和策划要思考产品定位，做客户调研，明确项目定位。若其无法提出，设计可反提。还以天贵路项目为例说明设计手法服务于项目定位，项目团队应尽快明确相关内容，让设计有神而非徒具形式。

01:19:17 关于项目景观、故事线及入口标高、门头设计的讨论

本章节讨论了项目的故事线、精神内核，强调景观应围绕其展开并与建筑共创。还着重探讨入口标高及门头设计，针对入口高差提出不同方案，最终决定做平接，不采用阶梯方式，要求兼顾无障碍通道，同时考虑做显色门头，设计院需做两个方案以供对比。

01:36:38 户型与会所思路沟通及总图优化汇报

本章节会议先确定以户型和会所初步思路为主题，后应要求简要回顾总图。汇报了根据徐总意见对总图的调整，如做L户型解决连接等问题，同时提到因连接体密度增加需户型调改。还讨论了别墅家政空间设置，要将连廊不利因素转化为有利因素，优化户型。

01:40:58 别墅户型设计方案研讨，含偷面积、功能布局、采光通风等问题交流

本章节围绕户型展开讨论，介绍了各户型（217方、255方、325方、335方）的布局、配置及级配考量，提及偷面积措施。参会人员就户型细节交流意见，如功能区设置、玄关到门口防雨、地下室采光通风、X空间、厨房布局、马桶位置等，并强调要避免厨房上设马桶的风水问题。

01:58:46 讨论户型设计问题及风水相关考量

本章节讨论户型设计问题，包括南北对流情况，认为一层受限制、二层没问题；探讨三层衣帽间与洗手间距离，认为现有布局合理；还提及屋顶晾晒、电梯与楼梯结合、入户体验等问题，要考虑风水优化户型；此外，针对佛山项目，询问一楼放神位能否与卫生间相邻并要求调研。

02:14:46 别墅户型设计研讨与样板房规划建议

本章节主要讨论别墅户型设计。强调马桶不能在玄关、灶台、餐桌上方，地下室尽量有对流；二楼布局探讨了家庭厅、套间设置及卫生间调整；分析各户型问题，如330户型空间割裂等；还提及样板房选择与展示，385户型的中西厨、楼梯等需改进，最后让设计师关注项目主路口。

02:38:48 会议讨论工作改进意见及安排后续推进事宜

本章节主要围绕工作安排展开，马云要求设计方根据徐子意见尽快修改，几方要兼顾速度和质量，并提到周五汇报。

👉 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：[户型方案及公园景观概念方案评审](#)
- 文字记录
 - [户型方案及公园景观概念方案评审 2025年3月12日](#)