

智能纪要：方案甲方汇报 2025年3月14日

会议主题：方案甲方汇报

会议时间：3月14号（周五） 14:28 - 15:52 (GMT+08)

参会人： 何灿雄

智能会议纪要由 AI 生成，可能不准确，请谨慎甄别后使用

智能纪要权益介绍 [该内容不支持导出查看]

总结

会议讨论了关于项目的景观方案、建筑户型设计及相关优化调整等内容。具体如下：

• 景观方案：

- 方案一：采用现代直线段手法，入口有阶梯等设计，有停车场、健身空间和儿童乐园等区域，流线结合展示和日常使用设想。
- 方案二：手法更自然野趣，功能布局与方案一雷同，空间和布局打造类似。
- 方案选择：大众内部偏向方案二，考虑成本分布，希望减少草坪使用，增加通道和休闲功能。

• 建筑户型：

- 优化调整：在密度紧张的情况下，对户型配比、景观间距、采光等进行优化，同步考虑规划和施工要求。
- 面积与套数：探讨了不同面积户型的套数调整，如减少大面积户型套数，避免货值亏损。
- 赠送空间：研究了地下室赠送空间，包括采光、层高和功能布局等。

• 风格与入口：

- 整体风格：考虑与周边风格的延续和接近，避免独特风格造成差异。
- 入口设计：讨论了入口的视觉效果和透气感，尝试优化高差关系和入口情况。

• 其他方面：展示了建筑模型，探讨了景观与市政的结合，如设置水井、凳子等。

智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

智能章节

00:12 项目景观方案讨论与设想

本章节主要围绕景观方案展开讨论。已做出红线外景观方案，成本控制在 300 以内，还提到品发相关内容。介绍了两个景观方案，包括不同设计手法、功能布局，大家对方案发表看法，内部倾向方案二，同时提及成本分布及业主需求，如园区设环形通道方便休闲。

13:02 讨论场地设计、价格及相关事项

本章节讨论项目相关事宜，提出用现有市场搭配营造特定感觉，重要节点做大宠物布置。询问地块面积及 300 元每平米的总价。提到价格从设计口子出不建议采用。还探讨水贯通跑道的想法及后续费用，询问上次汇报是否上图，得到没有上图的回复，话题还涉及支付及 300 元每平米相关内容。

15:39 讨论项目费用、设计、技术匹配及水系等相关问题

本章节讨论了项目相关问题。提及总价 300 块钱，考虑设计如何更省空间、账号改行信息设置。还谈到技术与时间的匹配，因资金有限要合理花费。探讨了东边别墅维护及水系建设费用，还提及进入地点，以及曾有办公计划但费用较高等情况。

17:38 关于楼盘设计、设施规划及户型优化的讨论

本章节主要讨论了建筑方案相关内容。包括如何利用水箱、水的设计；功能搭配要与周边协调，形成运动体系，设置简单跑步和散步设施；还提及风格延续的想法；同时谈到户型优化，如调整拼接方式、解决景观采光问题，以及两个表中部分数据的不同想法和局部调整。

35:23 讨论预算、尺寸、价格及户型相关问题

本章节主要讨论了预算相关问题，提及紫色位尺寸较大。还谈到二返 17 及 85 户型数量和价格，上次说面积大价格应低些但己方无法再提高价格，提出按占位不同定价，考虑将音视频价格定低，认为户型大意见率高，价格可与周边差不多，最后提到“要上不上”的情况。

37:14 关于面积调整及户型数量设置的讨论

本章节围绕面积问题展开讨论。提到机里框架较死，变动可能影响速度。对于面积调整，有人提出若降低一处，需找地方补，可摊到最大户型；也有人提议将某部分降下来加到 260 的户型中，如把原 34 套降为 24 套，同时认为整体市场操作可行。

38:24 讨论户型面积、套数及货值相关问题

本章节主要讨论了房屋设计相关内容。涉及初步设计的面积、价格，意向客户对面积的需求多在 200 - 300 之间。还谈及商品货值、户型间距等，像保利君悦府 T3 户型被提及。同时探讨了套数调整对面的影响，如降套数增加面积会面临困难，最终在一些方案上似乎陷入僵局。

45:03 讨论项目方案中的视频反馈、占地、布局及景观等问题

本章节主要讨论了视频反馈、广告方案等事宜。还围绕场地布局展开交流，提到因合同占地、规范要求等问题，建筑布局有调整，如入口设置、退距等。为避免直统感，做了绿化、建筑局部收进等处理，虽有些布局不太满意，但在现有情况下已做多次尝试和优化，还在比较不同布局效果。

50:34 项目规划与空间布局优化沟通探讨

本章节主要讨论项目细节优化。包括与规划沟通报建、间距认定问题；探讨内空间布局、建筑排布，适当放宽部分区域；车位车库布置结合赠送空间优化；还提及东北面开口、围墙处理，以及南北向可

赠送空间试排，北面约 280 平，南面约 250 平，同时考虑采光通风等。

56:27 楼盘户型方案及相关细节讨论

本章节主要讨论楼盘户型相关内容。提及北面入户风水及赠送情况，试排 217 户型地下室空间，探讨采光景、层高、结构等问题，还谈到 260、330 等户型布局。指出部分户型已相对稳定，强调采光需进一步考量，楼上会按会议精神预留条件，边户有优势，套房设置灵活。

01:12:27 项目布局、户型、景观、风格及模型等方面讨论与规划

本章节主要讨论项目布局与设计。提到将内容放在第20讲分组，前两个户型较成熟稳定。探讨了建筑布局、楼梯设计、颜色、屋顶等，提及正入口方向及体态关系，还谈到做了未渲染的三维模型，关注体量感。此外，围绕景观设计交流想法，想融入地方元素，使项目有特色。

山 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：方案甲方汇报
- 文字记录
 - 方案甲方汇报 2025年3月14日