

# 智能纪要：精装方案 2025年4月20日

会议主题：精装方案

会议时间：4月20号（周日） 12:51 - 18:00（GMT+08）

参会人：何灿雄 黄璘 黄名辰 黄颖仪 李木英 连若尧 马云 @胥艳超 @王少波 @零次方设计 @SHEN @阳勇 @用户109662 @骆彬豪 @用户919331

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

会议讨论了会所、室内、建筑、楼盘、售楼部、样板房等的布局设计及相关方案。主要包括：

- 会所布局与景观设计方案讨论
  - 会所动静分区：探讨了以动、静功能划分会所区域的布局方式，包括健身房、童梦区等动区和VIP室、书房等静区的设置。
  - 卫生间位置选择：就卫生间位置进行了讨论，从景观面、设备布置等因素考虑，最终倾向于放在11的位置。
  - 景观廊设置方案：提出单边廊的两个方案，一是保留单边廊，中间有连通和台阶拾级而上，可做下沉卡座；二是调整建筑边界，形成曲线状通道，与园林结合更紧密，中间场地更纯粹干净。
  - 室内布置影响：新的布局方案可能对室内精装布置产生影响，如健身区域与其他功能区的动线关系。
- 关于室内功能布局的讨论
  - 书吧位置调整：马云基于销售场景和交付场景，建议将书吧位置调整至更直观的左上侧，但需考虑景观开道和动线干扰问题。
  - 健身房布局考量：黄名辰认为健身房应保持临水，避免与其他功能区穿插使用，以防声音干扰，且业主使用方便。
  - 卫生间位置确定：最初卫生间位置不够，讨论了多种调整方案，最终确定维持原位置，以保证客户通达方便。
  - 功能区镜像设想：马云提出镜像功能区的设想，如将书吧和VIP室与健身区位置对调，但因流线等问题未达成一致。

## ● 关于建筑布局及方案的讨论

- **卫生间布局**：讨论了男女卫生间的蹲位、马桶、便池数量及洗手台设置。
- **卫生间位置**：对卫生间放在东南角还是西南角进行了探讨，最终倾向于西南角。
- **连廊设置**：讨论了设置单边廊还是双边廊，需做两个方案。
- **方案制定**：确定做有内廊和无内廊两个方案，同时取消 12 的功能。

## ● 楼盘空间布局方案讨论

- **品牌区位置**：一致认为品牌区应放在一楼。
- **楼梯与电梯**：讨论了楼梯和电梯是否分开，个人倾向分开，认为放在一起会拥挤。
- **沙盘放置**：认为沙盘放在一楼不合适，会影响一楼的空间利用和功能布局。
- **营销人员布置**：营销人员只放一楼，一楼有缺客等接待工作。
- **茶水服务安排**：一楼提供瓶装依云水，验资后去负一楼看样板房时提供热茶水。
- **一楼方案确定**：明确一楼不布置沙盘，讨论大堂打开或半隐的两种方案及相关功能区布置。

## ● 建筑设计方案的讨论

- **主楼顶宽度调整**：认为主楼顶宽度较窄，气势不足，建议拉宽到与连廊同宽。
- **雨棚加宽方案**：提出将雨棚横向加宽，铺满两堵围墙，但需比对效果，以防头重脚轻。
- **采光井设计构思**：考虑结合故事线设计采光井，中间采光井可加强光照和讲故事，两边采光井为功能性采光。
- **大门尺寸与尺度**：大门前场硬地区域约 28 米，整个开口近 50 米，认为尺度不小，中式尺度不宜过大。
- **采光井防护措施**：马云提出采光井不能采用普通玻璃栏杆，可考虑做椭圆形水帘或增加水景、对景等景观元素。

## ● 建筑方案的讨论与优化

- **景观与精装修风格**：探讨景观和精装修的风格，如宋式风格是否可行，需明确边界和故事线。
- **柱子布局考量**：考虑柱子间距是否打开，以平衡外立面效果和室内观感。
- **接待岗位置调整**：讨论接待岗设置位置，以优化客户参观流线。
- **电梯位置规划**：研究电梯位置，考虑是否放到角落，避免破坏主空间。
- **沙盘布局优化**：探讨沙盘能否放正中间，以及相关改造的可行性和功能性。

## ● 售楼部空间布局方案探讨

- **电梯楼梯调整**：考虑调整电梯方向，改变电梯功能使能左右挪动，打开悬空楼梯，以优化空间布局。
- **沙盘位置考量**：探讨沙盘位置，认为当前沙盘位置可能影响营销功能落位，提出改变位置或去掉部分墙以增加空间开放性。




- **空间开放重要性：**强调售楼部空间小，应尽量打开，营造卖场氛围，避免空间切分过碎导致小气、局促。
- **方案对比分析：**对比现有方案，认为当前方案可能存在空间局促等问题，需重新考虑尺度关系。
- **售楼部设计方案讨论**
  - **楼梯电梯布局：**探讨楼梯与电梯是否结合放置及方位，考虑异形楼梯，以优化空间利用。
  - **功能空间划分：**讨论一楼功能布局，包括品牌区、VIP 室、书吧、运动模块、儿童区等，以及卫生间廊道的布局方案。
  - **财务室面积：**营销提出财务室面积不够，需考虑通过空间夹层或占用部分功能空间来解决。
  - **样板房展示：**提及样板房，但未深入讨论。
  - **售楼部风格：**讨论了售楼部的三个风格意向，包括岭南宋韵、中性温和、装饰较重的酒店会所风，倾向于酒店风并融入特定元素。
- **样板房设计方案阐述**
  - **核验设计思路：**通过岭南建筑语言、文化遗产类刺绣、茶道文化与粤韵结合。
  - **人物定位：**男主人 40-45 岁，喜欢传统文化，气质沉稳，爱好茶道、品酒、收藏；女主是才艺师，爱好时尚生活、服装；女孩 10 岁，读国际学校，爱好音乐、摄影；长辈爱好旅游、生活记录。
  - **负一层布局：**定位社交活动空间，如会所沙龙，结合私宴、上门会客、雪茄棋牌等功能。
  - **夹层布置：**以家庭厅为主题，设置家庭厅、学习区、家庭影音室、吧台、家政间。
  - **一层空间：**有北苑和南苑，户型从北苑进门，有玄关、客餐厅、餐厨空间、客房、工位，南苑设置休闲娱乐场所。
  - **二层套房：**设置两个大套房，分别介绍了方案一和方案二的布局。
  - **三层主卧套：**介绍了方案一的主卧套布局，包括玄关、内玄关、套位等。
- **房屋空间布局及设计意向方案**
  - **方案一空间布局：**包括主卧的功能设置、书房与睡眠区位置等，卫生间在靠北端，衣帽间分男女主人功能等。
  - **方案二空间调整：**如电梯位置变动使室内空间放大，卫生间位置靠南端，床朝向调整，增加了一些功能区等。
  - **方案二地下一层布置：**玄关、过厅、全打开的思燕和会客区，增加了品茗区，南端有景观等。
  - **方案二夹层布置：**艺术展示区、亲子钢琴房、迷你功能、家政工位等。
  - **方案二一层布置：**餐厅形式改变，客房增加套位功能，户外庭院有弹坑功能。
  - **方案二二层布置：**沙发区有迷你配置，套房有衣帽功能、套位四件套，浴缸与洗手台有独特处理，次卧阳台纳入室内。




- **方案二三层布置**：阳台部分纳入室内，主卧有内玄关、衣帽、书房功能，浴缸在轴线位置，主睡眠区与书房结合。
- **方案二四层布置**：户外餐厅与方案一有区别，此处为儿童娱乐空间。
- **意向方案一特点**：浅色调，家具深浅变化，自然东方，墙面设计手法，家具选择偏东方。
- **意向方案二特点**：色调重，奢华装饰强，东方韵味更浓，家具沉稳，材料丰富。
- **意向方案三特点**：偏中性年轻，更奢，色调材料综合前两个方案。
- **合院样板房设计方案讨论**
  - **背景墙与天花设计**：大面使用大胆金属，带柔度设计语言，天花局部带柔，不希望太网红。
  - **局部墙面元素**：希望将岭南刺绣元素运用到局部墙面上提升品质。
  - **餐厅与卧室设计**：餐厅方案二长条桌少倒台，卧室天花用局部木与立面木呼应，特殊化处理木提升奢华度。
  - **主卫设计**：主卧套卫生间有仪式感浴缸背景，淋浴、马桶、洗漱台采用酒店化处理方式，结合玉石和冰裂纹石材质感。
  - **地下空间设计**：地下空间张力强，局部用轴元素和岭南文化图样提升氛围。
  - **建筑轮廓与核心筒**：不建议改动建筑轮廓和核心筒，改动会影响报件、立面、面积和总图布局。
  - **采光井位置**：采光井改到南部横向布置，东侧采光井可行性高，南侧开采光井代价大，可讨论对地面庭院伤害大的问题。
  - **地下室停车位**：停车位从侧面进入，可能只有两个车位和一米多走道，需结合地下室情况再定。
  - **通高空间**：地下室考虑留通高空间，可根据室内要求调整，如红酒区。
  - **营销意见**：售楼部风格不够惊艳，样板房宋式风格太简约，展示效果不好，应走奢侈酒店风；样板房展示性应放第一，功能第二，如主卧尺度要阔绰，地下室是重点；风格要显奢，外立面改动尽量小。
- **别墅客群需求及样板房设计讨论**
  - **355 平客群特点**：当地企业老板，40 到 50 岁，住别墅圈层，购房为功能改善，孩子在小学到初中阶段，看重庭院感受和地下室会客功能，三楼主人房要求有独立衣帽间和书房。
  - **255 平客群特点**：分为为子女购置和大平层置换两类，年龄 35 到 45 岁，高学识如美的高管人群，地下室功能以健身和阅读为主，会客集中在一楼。
  - **样板房设计情况**：原设计按两套样板房，工程测算也是两套，但实际样板房设计只有一套，另一套可能由理想家后装，5 月底要出施工图，公寓的设计方案也在进行中。
- **别墅样板房设计及相关工作讨论**

- **采光天井位置调整**：下沉采光天井位置若挪动，需在一体化群与建筑、景观及时对接，可开短会沟通。
- **样板房数量争议**：最初计划做两套别墅样板房，设计招标时未明确面积等细节，目前存在设计费能否支持做两套的争议。
- **设计费用安排**：设计大总包费用包含内容未在招标文件中明确面积等细项，预留了公共配套的部分设计费用于样板房。
- **后续工作安排**：5月底要完成施工图，6月招标，7月精装和园林单位进场，高层公寓部分的设计和景观汇报要同步进行。

📌 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

## 待办

- ☐ 方案设计任务：配合伯利森，做两个方案（一个单边廊，一个双边廊），按两个内囊方向调整，将11设为卫生间，去掉12功能，调整总图，结合营销、建筑、景观意见优化平面（来自马云）  
 黄名辰
- ☐ 地下室轮廓线发送：重新发送地下室轮廓线至一体化群，明确不要的区域，注意总图两边别墅地下室边界，外扩时需沟通（来自何灿雄）
- ☐ 采光区域沟通：与报建沟通地下室采光井及中间景观区域相关事宜，明确两边记容记密度、中间记密度没记容区域的折叠门或玻璃门做法
- ☐ 采光景方案设计及汇报：考虑在采光井处做对景，如在负一楼设置景观，结合洛客区采光景效果及彩妆品效率进行设计，联合景观同事深入考虑小采光井方案，提供两个方案并发送给马云查看（来自马云）
- ☐ 装修风格讲解：在过福利环节，讲解10万与室内的过渡方式以及售楼部整体装修风格的统一思路，涵盖室内室外、景观等方面（来自马云）
- ☐ 景观风格梳理：套清室外风格、园林景观走向及边界范围，联合南总，引入景观和精装修讲述故事线，明确室内外装修风格（来自马云）
- ☐ 功能布局汇总：汇总大家达成共识的内容，按讨论结果调整功能模块布局，考虑从空间挤出面积设置财务室夹层，下次会议讨论细节（来自何灿雄）
- ☐ 样板房风格探讨：与黄总讨论样板房设计风格是否符合当下主流，或查看区域导向  马云
- ☐ 采光井方案探讨：探讨东侧采光井拉通的可行性，以及该方案对地面庭院景观的影响，并结合地下室通高空间设置与室内功能需求综合考量
- ☐ 别墅户型评估：结合原图与改造情况，针对355平和255平不同客群需求，查看户型方案，针对营销方面需给出意见的部分进行分析并提出意见（来自马云）  李木英

- ☐ 施工对接安排：与海洋或高国总沟通，安排一名工程师对接大美项目后续精装修施工相关事宜（来自马云） 黄名辰
- ☐ 设计沟通协调：与谢月沟通，告知电力短期内重点在示范区，同时就高层公寓部分设计方案与赖总在群里做好沟通，确保与景观汇报同步推进（来自马云） 连若尧
-  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

## 08:10 顺德项目方案汇报：从地域文化、客群分析到设计策略

本章节何灿雄提议设计院后续与黄总对接，随后阳勇投屏介绍项目。先阐述项目位于顺德北窖，分析当地文化、客群关注点、周边竞品。提到项目以合院为主搭配高层，定位宋世美学，设计策略围绕“和”与“院”，通过书院、游园、乐居三点，在人行动线中营造体验。

## 19:09 项目方案落位、动线及优化情况介绍（含两个方案差异）

本章节主要围绕方案落位和动线展开。介绍了车行、人行从主干道到临时停车区，经年廊、接待厅到地下会所、样板间、洽谈区等的动线。对功能空间布局、开门位置、垂直电梯放置做了优化，地下通行调整避免干扰，还提到双厅落客区界面调整，目前有两个方案，差异主要在一楼垂直动线。

## 22:52 建筑优化点及销售营销动线介绍

本章节阳勇主要讲述建筑优化点，包括电梯挪位成双向、门洞开启位置调整、设闸机口管控人员。地下电梯北向出口影响采光天井，界面有变动，还加了门禁、年廊等。此外介绍了一楼及地下会所布局，阐述销售营销动线，包括品牌区、接待区、洽谈区、沙盘区、看房通道等设置。

## 28:48 地下空间功能布局与方案二改动介绍

本章节先介绍地下一层布局，酒位置为卫生间，南向左边是运动区，右边有儿童区、茶室等功能区，连廊部分做了优化。接着讨论方案二，其主要区别在垂直动线，涉及建筑入口、门洞开合、采光景衔接等改动，还包括楼梯位置调整，北向地下做尊贵式接待区，对墙体界面等也有相应设计。

## 31:53 项目方案二的一楼及地下空间规划与优势介绍

本章节阳勇介绍方案二，阐述一楼通过景观栏进入社区大堂形成节点，左右侧布局不同功能区。还讲了地下动线、功能区设置等，指出该方案优势是前场功能运用和空间开放更合理，概念以宋韵呈现雅致感受。

## 36:52 地下会所空间设计：宋代美学、岭南文化融合及多概念呈现

本章节讨论地下会所空间设计，要抓取宋代书院方式，结合项目形成回源院落书格布局。提出三个概念方向，第一个以天青色点缀，结合岭南文化元素；第二个偏东方，色系温和，手法现代；第三个重

意境，装饰浓烈，色系重，结合宋代美学营造东方意境，各区域有相应色调与设计手法。

#### 47:13 样板间合院方案讨论：动线、风格、停车及拆改等问题探讨

本章节讨论样板间合院相关事宜。先提出先过会数，再讨论营销的动线及风格。过程中提到临时停车点位置存疑，探讨了样板房数量、高差、流线、地下室报建、采光景等问题，强调在样板区参观两座样板房的通道设置，指出目前一些方案与想法不符，改量较大。

#### 53:04 马云等讨论项目方向及景观、停车位、平面图相关问题

本章节马云提出从统一语境看问题，先定营销需求和方向、大致原则，再探讨方案合理性与风格。连若尧就下沉庭院、室内外边界等提出疑问，阳勇称加了一段。马云建议展示总图和地下室图，让大家更好理解，认为当前大家理解还不够透彻。

#### 55:36 讨论建筑景观室内设计相关问题及功能流线等布置

本章节主要围绕建筑、景观、室内等专业的相关问题展开讨论。前期沟通的警官动线等大逻辑有共识，细微变动会更新。强调要统一平面轮廓，明确交界面等问题，以营销意见驱动功能空间布置与流线，探讨各功能空间合理性及专业间配合协调，还提及满足营销需求和功能模块数据等。

#### 01:03:54 关于项目机制、营销需求、动线等内容的沟通讨论

本章节主要讨论工作事项。黄名辰提出会所机制综合信息、动线微调、组内外负面等可再沟通，先切割大空间，细节后续再处理。何灿雄认为应先稳定营销需求内容。A公司提出动线未定时所做工作可能无用，李木英则询问是否需营销针对总评图给出意见。

#### 01:05:25 会所方案一与方案二动线及功能布局讨论，营销提出需求与动线设想

本章节讨论了动线和功能布局。提到方案一和方案二的区别在于有无旋转楼梯，从展示看方案一较好，功能布局上方案二更优。还介绍了营销动线，包括客户从一楼进入，经接待、品牌区下到负一楼，参观沙盘等区域，最后前往样板房再回到洽谈区，阐述了各区域设置需求。

#### 01:09:26 售楼部功能布局及客户动线等讨论

本章节讨论售楼处规划。明确首访客户车停外面从一楼进，品牌馆放一楼。探讨功能布局，如VIP室设置，认为应避免茶室、棋牌室称呼，还交流各区域面积及功能划分，强调先确定功能再看方案。

#### 01:17:34 马云讨论营销功能区布局及方案合理性，聚焦面积、动线、沙盘设置等问题

本章节马云讨论销售功能区相关事宜，提出先确定首访、二访客房及沙盘区、洽谈区等面积，认为营销要讨论方案二的合理性，包括面积、动线等。针对方案二，马云指出沙盘不应靠墙、趣味图挂放位置有问题，李木英等回应，双方就相关布局细节展开交流。

#### 01:21:29 关于沙盘摆放及营销要素的讨论

本章节主要讨论营销布局相关问题。马云提出撒网放置不能靠墙，人要能环形走动，趣味图应为整面墙，沙盘区也要环形布局，方便购房者从不同角度查看。李木英则以华润云景沙盘靠墙为例反驳，认为沙盘摆放无强制要求，马云坚持强烈建议沙盘按其设想布局。

#### 01:23:55 讨论空间布局规划及功能区设置建议

本章节主要讨论区域布局。何灿雄先明确北面蓝框为营销展示与初步接待吧台区域，大家无异议。接着探讨VIP、康体、卫生间位置等，马云建议将书吧与VIP对称布置，发挥接待功能，康体后置。何灿雄提出先定大体新逻辑，担心书吧位置与其他区域安排是否合适。

#### 01:27:24 会所功能布局与景观方案探讨

本章节主要探讨功能区块布置。确定VIP室数量等大框架后，讨论楼电梯、洗手间布置等细节，提出多种方案。景观方面分享单边廊等方案及特色，众人认为该景观方案不错，有亮点，能区别于华南其他项目，且健身区域直通景观感受良好，还需讨论何种方式更合适。

#### 01:39:15 讨论空间布局与动线设计的合理性及矛盾协调

本章节讨论方案中空间布局与动线问题。连若尧认为方案在动线宽窄和空间变化上可更丰富。黄名辰指出马云等人调整方向会使室内布置受影响，动线干扰，功能空间不应串扰。马云提出一些想法，如告知客户观看路线等，黄名辰强调应尊重原有布局，双方围绕布局调整展开讨论。

#### 01:43:22 讨论项目功能布局及调整建议

本章节主要讨论项目功能布局。建筑给出原功能布局意向但可调整，营销提出需茶室、阅读空间等功能。马云结合销售场景建议调整，如设会议空间、健身往后挪。黄名辰表示功能布局调整可行，但要考虑空间使用和动静分区，还提及卫生间位置及洽谈区数量等细节待落实。

#### 01:49:31 销售中心功能布局及卫生间位置等问题讨论

本章节主要讨论电视需求、沙盘问题及空间布局。反对穿行设计，探讨功能区设置与卫生间位置。考虑镜像布局，讨论卫生间面积、蹲位数量及位置选择。有人认为东南角方便，有人倾向西南角，涉及采光、通行距离和舒适度等因素，还提及地下室打开的意义。

#### 02:04:49 售楼部方案讨论：功能布局、动线规划及细节优化探讨

本章节围绕售楼部方案展开讨论，确定做两个方案，探讨一楼平面及采光景等设计细节，就动线等问题交流并初步达成部分共识，还提及财务室等待思考问题。之后又讨论设计，包括尺度感、风格意向，众人发表看法，马云建议走酒店风，最后准备由骆公共享展示。

#### 03:35:25 合院样板房设计方案汇报与讨论

本章节先是用户658368介绍合院样板房相关内容并展示三种意向方向，众人围绕建筑、展示性、客群需求等展开讨论，指出信息不对称问题。接着马云等人围绕政府项目讨论，提及逼问理想家、公寓设计、施工图等事宜，强调相关工作同步，最后马云询问有无补充，无补充后会议结束。

📌 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：精装方案
- 文字记录
  - 精装方案 2025年4月20日