

智能纪要：精装 2025年4月24日

会议主题：精装

会议时间：4月24号（周四） 20:33 - 22:36（GMT+08）

参会人：何灿雄 黄名辰 李木英 林振敏 马云 @零次方设计

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 SEM 方案、低价会所等多种设计方案及相关调整、定位、配置标准等内容。主要内容包括：




- SEM 方案调整介绍：**讨论了 SEM 归属部分的两个方案，包括一层和地下会所的布局、功能模块、动线设计及概念意向等内容。
- 低价会所设计方案的讨论：**讨论了低价会所设计方案的特点、区别、动线规划以及空间布局调整等内容。
- 售楼部布局方案的探讨：**讨论了售楼部的多种布局方案，包括楼梯、沙盘、卫生间、儿童区等位置设置，以及采光、动线、交付使用等方面的问题。
- 关于项目设计方案的讨论：**
 - 洗手间位置问题：**认为当前洗手间位置末端设置可能导致客户使用不便，从VIP室过去距离较长，约30米，从另一边则更远。
 - 设计方案风格：**提出了三个方案，包括浅色调点缀、偏重色调植入米兰文化、偏中式等，目前方案较平，缺乏突出亮点。
 - 方案元素建议：**营销方面建议结合领导想法，融入第五座名媛、青会员之上的概念，运用金雕、金箔等元素，增加主题感和方向感。
 - 设计改进方向：**保留宋韵方案并补充细节，酒店风方案往岭南方向找且增加装饰性，找偏中式但不古板、现代感高的方案，区分颜色和主题色，从项目整体思考点出发汇报，考虑建筑室内景观融合。
- 关于设计方案和客群定位的讨论：**
 - 设计方案方向：**客户年龄约40岁，时尚和艺术感较强，不建议纯中式方案，可考虑偏东方或现代的设计。

- **色彩运用**：提到湘云纱的储粮色，认为色彩在前期概念不同方向上可做区分，最终方案阶段再确定。
- **建筑立面效果图分享**：何灿雄表示会让相关人员将建筑六合的立面效果图发到群里以供参考。
- **客群定位调整**：合院产品客群定位为高速圈层、承受未来的中坚力量和都市精英，具有留学背景等。
- **策略和调性**：策略上强调艺术文化格调、圈层社交和思想调；调性上追求高品质、偏港式奢华，提取关键词‘一层繁华，一尽人文，碰撞彰显吉利’。
- **人物白描和空间功能布局**：对男主、女主及两个孩子进行人物白描，并对合院产品的负二层至屋顶的空间功能进行调整和布局。
- **平面方案调整**：包括采光景、车库展示空间、会客区、健身房、家具形式、衣帽间等位置和功能的调整，还对建筑北部卫生间区域提出开窗建议。
- **房屋设计方案的调整及空间意向呈现**：
 - **三层设计方案调整**：方案二与方案一区别在于床的位置和卫生间调换，方案二睡眠区更开场大气，衣帽间位置改变，露台功能分区不变，楼梯和电梯调整，负一层评论优化，夹层功能模块变化以满足男女主人兴趣爱好。
 - **一层设计方案调整**：取消次物，释放会客厅和餐厅空间，设置书房和工位，庭院部分结合社会意见调整为女主人闺蜜下午茶空间。
 - **二层设计方案调整**：对男孩房和女孩房的功能布局做合理分配，调整次卧空间，优化衣帽间和卫生间设置，阳台建筑建议为连框状态并开门。
 - **三层书房设计调整**：书房采用折垫板处理，可开可合，满足不同需求。
 - **四层设计方案调整**：主要模块与方案一相同，泳池扩大，右侧增加退台平台。
 - **空间意向调整**：控制意向年龄在35-40岁，更年轻奢华，保留东方、岭南元素，以年轻化酒店方式呈现，局部软装松弛感强，强化空间品质感，提升楼梯等细节设计。
- **样板房平面概念调整方案的探讨**：
 - **地下会客厅空间提升**：希望通过小地图和有张力的文化图样节点提升地下会客厅品质，在少采光空间用透光语音池和镜面处理拔升空间品质。
 - **方案三的特点**：方案三保留了上一方案的驿站，用材大胆，运用天花、牧师面、重点侧搭配，软装选择偏东方元素，注重节点把控，如餐厅氛围营造、主卧材料运用和主位空间细节处理等。
 - **地下室墙体调整**：李木英提议将地下室封闭的实体墙改为透明玻璃形式以增大空间，刘雍认为可行，但需考虑对建筑的影响及与销管、验收的关系。
 - **电梯和楼梯位置调整**：刘雍提议电梯和楼梯镜像调整以释放空间，何灿雄指出需考虑天井认定、规划报件及对验收的影响，决定叫建筑明天复核。
- **别墅方案的营销及设计建议讨论**：

- **庭院设计缺乏打动力**：别墅购买者看重庭院感受，但当前庭院风格设置仅为太太会客空间，功能较单一且与其他会客区域有重复，应丰富庭院风格和功能，如增加养鱼、烧烤等。
- **北苑庭院感受未体现**：255平别墅从前门进来是北苑，当前庭院打造手法未能体现其力度，需考虑前院和后院整体打造手法。
- **露台运用需优化**：需同步寻找更好的露台空间运用方式。
- **主卧空间尺度问题**：过道等空间存在浪费，床尾空间的功能设置及对位关系需考虑，更衣室较大，卫生间调改需核实上下空间多位关系，避免出现管线、降板等问题。
- **家具尺度和功能设定**：游戏功能设定要注意家具尺度变化，根据使用人数和功能确定家具比例，避免效果图出现空旷或不协调。
- **观景位置及方式**：要落位观景位置及方式，核实上下层管景的对位关系，避免出现管景影响空间使用的低级错误。
- **主卧空间布局优化**：主卧的床与起居空间应是重点，配套空间次要，减少走道等非功能性过道的浪费，可考虑增加舒适性功能，提升衣帽间的精致度。
- **关于设计方案和项目配置标准的讨论**：
 - **设计方案的调整**：黄名辰提出平面方案意向图要结合同事意见，调性要区分，深浅色要有别，主题性、主调大风格和细节需微调，以在视觉上抓住领导需求，避免汇报时领导不满。刘雍表示接受。
 - **项目配置标准的对接**：马云提到祖苗项目精装修配置标准需和龙湖对接，林振敏负责，要做得更细致，下周一二和高总、徐子单独汇报，林振敏表示知晓并会安排。

👉 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

待办

- ☐ 刘雍与设计同事沟通，确认是否可以缩小儿童区和健身房的空间，以扩大花厅空间，增强舒适感
- ☐ 刘雍在平面布局上，结合林志芳的意见，补齐右手边的部分，以便确认卫生间的位置是否合理
- ☐ 刘雍结合大家的意见，重新挑选三个意向图，分别是宋代、东方型和现代型，并区分主题色
- ☐ 何灿雄叫人把建筑六合上面的外立面包括主体合院的效果图发到群里，供李木英参考  何灿雄
- ☐ 刘雍与建设方讨论在北部卫生间区域开窗的建筑建议的可行性
- ☐ 李木英查看设计或其他方面，确认是否可以将地下室的实体墙改成透明玻璃，以扩大空间  李木英
- ☐ 何灿雄叫建筑去复核方案二中电梯和楼梯对调后，电梯的具体位置  何灿雄
- ☐ 刘雍考虑如何丰富别墅庭院的风格和功能，以及如何更好地运用露台空间

- ☐ 刘雍优化方案一的主卧空间尺度，核实上下空间的多位关系，避免出现卫生间对位房间的尴尬位置，同时关注管景的落位细节，避免出现低级错误
- ☐ 刘雍在方案一的夹层位置设置游戏功能时，要注意家具尺度变化和空间上的尺度比例
- ☐ 刘雍考虑将主卧的双开门走道和衣帽间的空间结合衣柜等功能进行优化，以避免空间浪费
- ☐ 刘雍结合黄名辰提出的平面方案意见和其他同事的意见，对衣帽间的功能划分和男女主的细节进行思考和调整，并区分每个方案的调性、颜色和细节，避免汇报时出现混淆
- ☐ 林振敏和马云与营销和投资对齐祖苗项目的精装修配置标准，以达到总部的细致度要求



林振敏



马云

🔔 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

智能章节

02:18 马云等准备开始交流 何灿雄叫振敏上来

本章节主要记录了会议开场前的准备交流。马云表示开一个号，何灿雄给予肯定回应。刘雍询问小总能否听到，何灿雄称可以，并让振敏上来稍等，随后表示先开始，马云也同意开始会议。

07:10 地下会所方案介绍：动线、功能模块、概念调整

本章节主要介绍 SEM 归属调整方案。方案一、二一层和地下部分动线大致相同，方案二左右功能模块镜像，卫生间位置不同致书吧等有差异。还阐述三个概念方案，分别偏宋氏美学、自然东方诗意、酒店化东方奢华，融入地域文化元素，是对地下会所部分的优化。

20:51 会所平面图方案及设计概念讨论

本章节围绕会所平面图和设计概念展开讨论。对比方案一、二的平面布局，探讨各区域位置及动线合理性，倾向方案二布局。还讨论设计概念，营销、设计人员提出方案应突出主题，增加细节和装饰性文化意涵，区分风格，结合项目整体思考，后续将结合意见重新调整。

01:08:14 合院产品从客群定位到空间布局及风格的全方位调整

本章节刘雍介绍活跃部分产出合约相关内容，包括客群定位调整，提出策略三要点，阐述产品调性。还说明了各层空间功能调整、平面方案变动，提及意向人群年龄等调整方向，以及不同方案在软装、色调、细节设计上的特点，对样板房平面概念进行了多方面调整。

01:35:29 探讨方案调整意见，涉及地下室、庭院、主卧等布局问题

本章节围绕方案调整展开讨论。李木英提出地下室墙面改为玻璃、丰富庭院功能等营销建议；何灿雄阐述建筑布局受限因素，刘雍提议电梯与楼梯对调待复核；黄名辰指出主卧空间尺度、上下对位等问题，建议微调比例、核实方案，众人针对方案细节交流看法以完善方案。

01:51:38 黄名辰对平面方案及意向图提出优化建议

本章节黄名辰对平面方案提出意见，包括关注游戏功能设定中家具尺度比例、馆景落位及上下对位关系，优化主卧空间布局、避免过道浪费，考虑主卧舒适性功能及衣帽间功能划分；对意向图建议区分调性、颜色和主题风格，做好视觉区分，以利汇报。刘雍表示会落实相关问题。

01:59:39 项目讨论与工作安排会议纪要

本章节会议中，黄名辰询问众人有无意见，在马云、李木英表示无意见后，马云提及祖苗项目，询问精装修配置标准，要求与龙湖对接并和营销、投资核对。黄名辰称林振敏后续可能调回佛山，马云安排林振敏明天再细对相关内容，下周一二要和高总、徐子单独汇报。

 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：精装
- 文字记录
 - 精装 2025年4月24日