

智能纪要：北潞大美和院项目终稿会 2025年6月26日

会议主题：北潞大美和院项目终稿会

会议时间：6月26号（周四） 13:11 - 16:06（GMT+08）

参会人：何灿雄 葛承悦 黄璘 黄颖仪 姜巍 赖尔立 李度 李木英 李兆峰 马闫 岳玄 张斌 @包子 @代荣汝 @瀚华 @零次方洪工 @黄诗宇 @金 @零次方设计 @吴姝玥 @谢震宇 @阳勇 @GLA @骆彬豪 @张浩 @张文杰

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

本次会议围绕项目的建筑设计、景观设计、精装修方案以及人才公寓深化设计等内容进行了详细汇报和讨论，参会人员提出了一系列优化建议和决策意见，以确保项目的顺利推进和销售效果。内容如下：

- 建筑设计方案汇报
 - 总图布局调整
 - 格局优化：项目采用南边一排、中间两个组团加一排、北侧一排的格局，西侧为两栋 80 米高层公寓及配套功能。原机动车停车调整至高层下方，道路宽度从 6 米缩至 4 米，有利于合院院子赠送。
 - 出入口设置：北侧为展示区门头主入口，左右有车道通地下车库；南侧有人行出入口，需消化约 3 米高差，设坡道和楼梯；南侧还有高层区机动车出入口，北侧两个机动车出入口供合院区使用，另有消防出口结合景观进入小区。
 - 指标情况：总建筑面积约 117,500 方，计容面积约 58,800 方，不计容面积约 58,500 方，密度为 28%，住宅总面积约 58,300 方。
 - 户型分布与设计
 - 合院户型：南侧一排约 220 方合院，中间组团为 260 方配 335 方边套，景观好的区域配 390 方合院。户型以南北通方厅格局为主，全民户型自然通风，部分客厅做调高处理，增加附加值。
 - 高层户型：西侧两栋高层有 35 方、45 方和 70 方三种户型。

- 地下室设计：地下室层高满足要求，一般有主会客厅调高，外围设夹层起居空间。

◦ 立面设计特色

- 文化元素运用：借鉴清晖园格局，将起翘手法、条形花窗和挂落构建等元素运用到建筑细部，做现代化演绎。
- 材质与色彩选择：主台面用米白色或背景米黄石材，南立面除四层外采用石材和铝板幕墙体系，内部连接体和北面局部用仿石材真实漆。整体色调以白灰和白色石材搭配，点缀古铜色金属装饰。

● 公寓设计方案汇报

◦ 基本格局与配套

- 建筑布局：公寓为长条形，两栋 25 层点楼，总高约 80 米，楼下有群房。
- 配套设施：除住宅外，有 200 方托老所、750 方托老所、127 方左右商业，以及配电室、通信设备间、消控室等。

◦ 立面优化与成本控制

- 立面调整：上一轮窗边墙玻璃衬墙成本高，本轮窗边墙做到 1 米 2，土建为主，玻璃面按需设置，侧山墙用片墙处理，减少开窗，降低成本。
- 方案对比：对比上轮方案，本轮方案竖线条和片墙结合，仅在端头做型材收边，线条成本可控，外立面成本合理。

● 示范区设计方案汇报

◦ 整体格局与功能

- 三重院落形式：示范区采用三重里院形式，从入口开放花园到礼仪门厅，再到后场下沉庭院，考虑归家与展示区动线。
- 功能节点设置：结合名园配置特点，设置月盘引翠、小桥、花溪、观景台、池水归堂接待中心、锦鲤池、水岸休闲区、烟雨画桥等节点。

◦ 设计优化要点

- 屋脊与铺座调整：降低屋脊高度，缓坡调得更舒缓；加宽铺座和驻网，柱子宽约 400，增强立面挺拔感。
- 天光早景设计：在洛克区设置天光早景，避免区域过暗。
- 方案对比选择：展示区有两个方案，主方案简洁，去掉天青色跳色材质；方案二保留三片形式，可根据实际情况选择。

● 景观设计方案汇报

◦ 整体概念与分区

- 融合概念：以顺德气运融合焕新为概念，将千里江山元素融入景观设计，包括空间、元素落位和建筑形态。

- 区域划分：总平面分为示范区、别墅区和公寓区，形成七大空间，如石亭、水亭、花溪、云亭、林语、物语、光庭。

○ 各区域设计细节

■ 示范区

- 前场设计：以实行为主，体现“飞物湿花雨，烟风吹玉盘”感觉，结合名画元素，设置小径、奇石、兰亭、溪涧和茂林，入口有高差，通过花期引导动线至接待区。
- 后场设计：水庭体现“明月松间清泉石上流”意境，下沉庭院采用立式构图，模拟千里江山高远之势，植物选择油松、野生铁冬青或乌桕等。

■ 宅院

- 巷道设计：巷道空间小，以低矮植物如海岛春花、狗牙花为主。
- 样板房庭院：以 255 样板房为景观样板，风格偏宋风，贯穿文人四雅元素，形成独立前院和后院。

■ 大区

- 次入口优化：结合建筑形态优化次入口立面，植入宋风元素，建议墙高 1.2 - 1.5 米，形成视线聚焦。
- 巷道设计：林宇巷道结合消防道，用石皮和砾石穿插，植物点景；物语巷道穿插物生系统，植物以中下层为主。
- 光庭设计：公寓区光庭以集市形式出现，热闹有烟火气，设置植物组合分隔别墅和公共区域，预留摊位外摆空间。

○ 专项设计与成本控制

- 专项设计：明确横向巷道标准尺度、院门标准立面、消防门尺寸关系，铺装结合顺德清晖园窗花元素，大区灯光以照度为主。
- 成本控制：示范区单方成本按 2,100 元控制，大区单方成本按 700 元控制，小院门头单独核算。

● 精装修设计方案汇报

○ 设计策略与文化融合

- 专业融合：结合建筑、景观、室内三个专业，融入营销 IP，实现风格、故事线、元素、设计手法和语言的统一。
- 文化打造：根植宋代文化和城市机理，融合宋代书院和宫廷画院区域，打造山水游园、自然东方和宋氏书院气质。

○ 方案内容与空间特色

- 空间布局：从景观步道到一楼会客客厅，下到地下会所，再通过景观步道上到一楼样板间，最后到地下室关厅。

- 色彩体系：空间以浅色调为基础，点缀孔雀蓝、绿色和深色调，形成层次感。

■ 各空间设计

- 一楼社区门厅：以千里江山图为序章，四根柱子象征画轴杆件，中间雕塑为立体千里江山，营造气势恢宏的氛围。
- 地下接待门厅：以天地江山为开篇，用金属编织主背景，搭配软装和文化元素，呈现精致氛围。
- 洽谈区：水吧以金属图案呈现画卷，水台用汝窑和冰裂纹方式呈现，墙面留白，家具分布形成层次感。
- 书空间：以宋代建筑构造为现代转译，设置折叠屏风，结合沙盘和书画元素，营造书院气质。
- 茶室：以画卷方式呈现画面，合理布局家具，与室外空间建立链接。
- 女王空间：融入自然画卷气息，以绿色系为主，点缀花鸟元素，营造自由轻松氛围。
- 健身房：轴对称分布，通过柱跨和柜子消隐，背景呈现千里江山图案，反射下沉庭院景观，营造园林式健身空间。
- 地下观厅：与一楼部分贯穿，立面呈现千里江山元素，植入 IP 和 logo，形成可识别的观厅方式。
- 卫生间：以取景观方式区分功能，洗手台用天青色玉石提升价值，镜面以竖向画轴方式陈列。

○ 样板房设计方案

- 户型定位：男主人工作室、会客接待、家庭生活、卧房和露台等功能分区明确。
- 各层分布：地下层为男主工作室和会客接待功能，一层为家庭生活空间，二层和三层为卧房，屋顶有露台。
- 设计特色：各房间结合主题进行设计，如男主工作室体现珠宝设计师风格，女主衣帽间融入香云纱主题，女孩房打造拉波波场景，男孩房结合马术主题。

● 人才公寓深化设计方案汇报

○ 项目概况与户型布局

- 区位优势：位于园区西侧，有良好自然景观和丰富教育资源，周边有大厂和大企。
- 户型类型：标准层有 35 方（4 套）、45 方（6 套）和 69 方（1 套）三种户型，装修标准 800 元/单品。

○ 户型优化与交付标准

- 户型优化：35 方户型厨房设玻璃隔断门保证采光，卫生间尺寸优化；45 方户型卧室增加起居空间，设置独立沙发组团；69 方户型可做两居室。

- 交付标准：卧室和公共区域墙面用浅灰色涂料，顶面用白色涂料，地面用浅色木纹砖；厨房地面用瓷砖，顶面用铝扣板加模块灯；卫生间交付洗台柜、镜柜，墙面用浅灰色瓷砖，地面用深灰色瓷砖，顶面用铝扣板，洁具、厨电和灯具采用国产品牌。

○ 工区标准与效果

- 造价标准：首层大堂 2,500 元，标准层 1,200 元，地下大堂 1,700 元。
- 装饰效果：30 号楼电梯厅设岩板背景墙，墙面用浅色大块瓷砖，地面用深灰色瓷砖通铺；标准层延续首层风格，顶面设回光灯带；入户走廊墙面用浅灰色涂料，顶面用白色涂料，入户区域用金属造型点缀，做浅色和深色瓷砖拼贴；地下光厅用格栅吊顶加灯带，地下大堂用岩板饰面。

● 会议讨论与决策

- 样板房选择：参会人员认为项目仅做一套中间套样板房销售压力大，应选择边套和北面大户型做样板房，以提高销售效果。

- 展示区方案决策：建议采用方案一，保持展示区简洁风格，避免使用风险较大的设计元素，如蓝色陶片和天井造型。

○ 建筑与景观优化建议

- 建筑方面：内庭院中间层小挑檐拉通，南立面分户墙参考景观做法，正立面用石头，侧墙可用涂料；围墙为效果图示意，门建议带顶，增强仪式感。
- 景观方面：主入口拱桥宽度需确认，强化主视线景观，设置水瀑或水池；主庭院用水添加石头，避免单纯用水；巷道铺装增加变化，避免种植石南天竺等 low 的植物，消防道端景处理好转折，穿插自然面石头。

○ 精装修调整意见

- 整体风格：精装修整体素雅，但担心客户接受度，建议在样板房软装上提高颜色对比度和饱和度，往海派方向靠，增加贵气感。
- 地下室功能：地下室样板房不设置大圆桌，需进行客户调研，确认是否有此需求。

○ 细节问题提醒

- 交圈问题：提醒建筑、景观和精装修各层面注意交圈问题，如院墙与院门的衔接，避免漏项。
- 简洁与品质：简洁设计对材质和细节要求高，需落实铝合金和石材的细节处理，避免简洁变简陋。
- 超级符号落实：强调绿城成熟做法中超级符号的落实，如院门等细节的设计。


● 后续工作计划

- 样板房调整：按照会议决策，选择边套和北面大户型作为样板房进行设计和装修。
- 方案优化：建筑、景观和精装修方案根据会议提出的优化建议进行调整，确保设计效果和品质。

- **客户调研**：针对地下室功能需求进行客户调研，为设计提供依据。
- **成本控制**：在各方案优化过程中，严格控制成本，确保项目在预算范围内完成。

📌 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

待办

- ☐ 样板房沟通：与委托方沟通样板房户型选择，建议做边套样板房，若现有边套不可用，考虑东边房源；同时增加北面大户型样板房
- ☐ 精装情况查看：线下查看地下室样板房的精装修标准，因之前未详细查看，需进一步了解情况
- ☐ 材质细节落实：落地地面简洁设计中铝合金材质的局部细节，以及食材选择的细节，避免简洁设计变成简陋  何灿雄

📌 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

18:46 顺德北教地块建筑项目汇报及方案比选

本章节金工汇报北教地块终稿会文本，介绍项目概况、规划设计、户型分布、配套、流线等内容。规划设计格局变化小，围绕景观资源打造低密社区；户型有合院和高层公寓多种；配套集中在高层区；对总图及示范区做了调整；地库面积、车位等数据明确，部分指标超规划要求。最后请领导提意见或由景关接着汇报。

56:35 景观项目深化内容、布局及成本控制方案

本章节介绍景观深化内容，项目总平面分示范区、别墅区、公寓区。阐述示范区平面布局、功能节点、材料应用等，提及样板院、大区各部分设计，如次入口优化、巷道植物配置等。明确绿化植物选择，给出专项标准，还说明灯光、铺装、软装等要求及成本控制，最后提到精装团队获认可并将投屏展示。

01:26:32 宋代美学融入会所与合院方案设计汇报

本章节由阳勇介绍项目设计方案，以宋代美学为核心，将建筑、景观、室内专业与营销IP融合，以画轴为轴线展开故事线。阐述各空间布局、功能和色彩体系，展示各区域效果图。还提及样板房各房间定位及功能分布，最后表示要打造现代偏东方风格，融合金属与细结构件元素。

01:59:31 人才公寓深化设计方案及成本交付标准汇报

本章节李兆峰汇报人才公寓深化设计方案，介绍项目概况，人才公寓位于园区西侧两栋高层。阐述标准层三种户型布局、面积与套数，明确装修标准800元/单品，针对周边企业员工和伴读家庭。展示户型效果与交付标准，还提及工区造价、不同号楼区别及各区域效果，最后请领导点评。

02:09:52 诗兰郡项目样板房、景观及精装问题讨论

本章节围绕诗兰郡项目提出多方面建议，样板房应选边套和北面大户型；展示动线要做出消防登高面；门头设计建议简洁；景观视角需加强，避免单薄；主庭院、道路等细节有优化意见；精装修应控制成本，调研地下室功能需求；强调解决交圈、超级符号落实等问题，适配成本并预留客户改造点位。

📎 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：[北潞大美和院项目终稿会](#)
- 文字记录
 - [北潞大美和院项目终稿会 2025年6月26日](#)