

房地产项目绿化景观全过程管控的探讨

李世宁

舟山绿城乐居建设管理有限公司 浙江省 舟山市 316000

摘要:随着社会经济的迅速发展,房地产的发展也是如火如荼。但是从国内房地产项目建设过程成本的管控的角度来看,当前国内房地产项目成本管控形势严峻,对于国内当地产项目的发展造成了严重阻碍,严重的甚至影响了国内整个建筑行业的发展。基于此,文章对房地产项目绿化景观全过程管控进行全面分析。

关键词:房地产;绿色景观;全过程管控

引言:现阶段,房地产景观成为了该行业当中的重点关注部分。对于房地产景观的构建来说,主要是依据于现代的园林绿化工程技术。故此,在建设房地产景观时,相关人员必须充分关注园林绿化施工的质量与开展进度,这样才能确保建设出来的房地产景观更加符合企业与业主的需求。对于与园林施工相互辉映的绿化养护来说,其主要是对于园林景观的后期维护,目的是为了确保持地产景观中各种植物的良好生长状态与富有观赏性。由此我们不难看出,房地产景观的园林施工与绿化养护之间有着千丝万缕的联系^[1]。

1 房地产项目绿化景观施工特点

1.1 施工时间不长,存在交叉施工

从房地产项目建设角度来看,其绿化景观工程通常是在房屋建筑主体基本建设完成之后、交房之前进行施工建设。但是由于住宅建筑主体完工与交房之间的时间间隔较短,因而绿化景观工程所留的施工时间不长。同时,由于绿化景观工程施工涉及到的专业较多,如土建、市政、管线等,短时间内若想完成各个专业的施工,必然会存在交叉施工的现象。因此,在房地产项目绿化景观工程施工过程中,首先必须做好施工项目组织设计,才能够将每一个施工环节环环相扣,实现有效衔接,通过不同专业的协调施工,能够在短时间内完成绿化景观施工任务^[2]。

1.2 施工时间不定,多反季节施工

从房地产项目绿化景观施工时间来看,其是在建筑主体完工之后、交房之前进行施工。但是由于房地产项目交房时间常常会受多种因素影响,导致房地产项目交房时间存在不确定性,这就难以保证每个房地产项目都能够在适宜的季节进行绿化景观施工。因此,在住宅区绿化景观工程施工方面,施工单位必须做好反季节施工响应准备工作,确保在不适合种植树木的季节也可以进行现场施工,并能确保绿化景观施工质量。

1.3 施工内容复杂,技术要求较高

从现代化住宅区园林设计来看,绿化景观设计涉及景墙、水池、假山、亭廊、游泳池、屋顶等多个方面,地形堆坡、植物选种、形式多样等要求越来越高,这也意味着绿化景观施工内容愈加复杂,技术要求也随之变高,以往简单的绿化种植,已经难以满足现阶段人们的居住需求。因此,房地产项目绿化景观工程施工对于施工人员及施工队伍的整体素质也提出了较高要求^[3]。

2 房地产项目绿化景观中存在的问题

2.1 园林绿化工程景观设计与房地产开发协调性差

近年来,景观设计已成为房地产开发的重要组成部分,景观设计的好坏影响开发商的经济效益。首先,景观设计是社区的主题,展示的风格,是房地产开发设计的基础。景观设计不仅仅是单纯的绿色设计,而是通过景观设计对周边环境、房地产开发和设计进行整体的考虑和规划来实现^[4]。其次,良好的景观设计是房地产营销的筹码,户外景观设计和户外活动空间可以增强居民的归属感和认同感。

2.2 房地产园林绿化工程景观设计中存在的问题

首先,模仿风盛行,欧洲风格泛滥。然而,许多城市景观设计师却误读了现代观念,其中充满了欧洲广场、罗马柱子和喷泉。作为世界园林之母,中国应更加注重自己的特点挖掘,小建筑、景观设施突出城市特色,与周边环境协调,很好地展示历史文化形象。第二,盲目植物的配置。居住园绿地景观设计应遵循植物的生理特性,尊重当地气候的地形和特征,采用本土植物。许多开发商盲目地购买大量昂贵的植物和古树造林,效果很不理想。购买的一些植物和树木无法适应当地气候,死亡率高,造成经济浪费。

3 房地产项目绿化景观的全过程管控对策

3.1 项目启动阶段的管控

(1) 项目基础资料收集。在项目基础资料收集的过程中,涉及到的管控要点主要为:第一,建设单位收集房地产项目开发现场周边的景观资料,了解项目地块的人文文化和项目场地周边景观资源,分析工程项目交通流线。第二,建设单位分析房地产项目施工图纸及建筑风格,在明确房地产项目定位的基础上,制定绿化景观建造标准。第三,绿化景观工程负责人与房地产营销部门沟通,了解营销部门对客户群体的定位需求,确定绿化景观整体风格。第四,结合营销策略,制定体验区景观设计及施工计划。(2) 景观设计任务书。确定绿化景观风格;确定绿化景观成本标准;确定绿化景观设计周期及进度计划;确定各阶段景观的设计成果及数量,最后以成果文件的形式制定《景观设计任务书》。(3) 设计单位的选择。选择设计单位时,保证设计单位的设计风格及主创人员设计风格与绿化景观设计风格保持一致,设计师工作档期要满足绿化景观项目设计周期需求。若是绿化景观项目设计风格为复制项目,则可以选择之前已经合作过的设计单位,使得设计标准与景观限额标准保持一致,在最后以成果文件的形式制定《景观设计合同》。(4) 项目启动会。一是体验区景观,二是大区景观。前者需要管控的要点在于体验区的选址、规划布置、成本测算、进度计划上,后者的管控要点在于大区景观意向、配置标准、单方成本指标上^[5]。

3.2 景观设计阶段的管控

(1) 景观设计启动。在景观设计启动阶段,需要管控的内容较多,包括明确设计范围;明确居民出行线路及地面布局;明确房地产项目的出入口;明确建筑消防、人防等情况;明确围界关系;明确建筑技术指标;了解市政道路标高与小区标高的关系;合理制定景观设计成本限额指标^[6]。(2) 景观概念设计评审。管控主要体现在:绿化景观设计风格是否与建筑风格保持一致;交通流线组织是否合理;绿化功能能否满足需求;水景设计是否合理;景观布局是否合理。(3) 景观方案设计评审。包括景观设计协调与否,配套设施与住宅建筑是否协调,交通组织是否合理,绿化技术指标是否满足要求,物业管理是否便利,水景设置是否合理,项目是否存在风险,成本测算是否符合目标成本要求等方面来实现。(4) 景观施工图设计评审。从施工图纸设计标准、交叉专业、材料质量、结构风格、植物配置等方面进行控制。

3.3 项目招标阶段的管控

(1) 招标启动会。由相关部门组织在景观招标项目之前召开,确认房地产项目绿化景观成本、施工范围,对重点施工项目进行施工组织安排,制定施工风险解决方案。(2) 施工单位考察。对于施工单位的考察,主要是从施工单位信誉度、资金实力、承接项目、负责人能力、施工人员素质、苗木基地等方面进行。(3) 标前交底。标前需要明确绿化景观施工范围、施工内容、质量标准、施工要求、工期要求、现场管理要求,确保景观施工的协调性。(4) 评标、定标。对商务标的清标、询标、技术标评标进行管控,分析景观工程,评审施工组织,确保施工组织保障齐全,技术满足施工标准^[7]。

3.4 景观施工阶段的控制

现场平面布置图方便设计人员综合考虑项目特点,结合现有场地的临时设施,考虑各阶段销售配合的需要,对销售各阶段的施工现场平面布置进行合理规划,减少大幅调整平面布置情况,合理节约成本。按照集团工程管理部及合同对安全文明施工要求,设计人员要合理组织本项目规划安全措施、文明施工措施,避免采用成本高、性价比低的方案,选用合理施工路线,采取有效用水、用电措施,合理节约成本。如果项目设计发生变更:工程部要与设计部协调沟通机制,减少因沟通不及时造成设计变更带来的影响。设计部要加强与各部门之间的协调,包括与工程部、营销部、成本部等部门,定期(或每周)召开一次协调工作会议解决各部门之间协作配合问题。加强关键节点、资源、安全工作等方面的监督控制工作,加强与施工单位人员的协调沟通工作,及早发现问题,有针对性地制定措施,减少因自身原因拖延工期。将口头交代表理行为改为书面工程指令单:工程部任何向合作方下达的管理行为都不能以口头交代代替书面工程业务指令单,减少因此带来的成本风险和管理不规范^[8]。

3.5 项目交付之后的管控

(1) 移交物业。此环节管控内容主要有:确保景观完整、水电试运行处于良好的状态,保证绿化景观已经竣工完成验收;确保竣工图纸与施工现场保持一致;明确移交范围,确定后期管理责任,安排好后期的甲乙双方管理人员,做好绿化景观工程移交记录。(2) 质保期。首先需要制定行之有效的管理机制,建设单位对施工单位提出明确的景观工程养护标准,同时,各单位定期巡视已经交付房地产项目的景观工程,了解养护情况。

结束语:综上所述,绿化景观工程作为房地产项目

施工建设中的重要构成部分，也是重要的施工环节之一，其影响着住宅区的协调性、生态性、观赏性、舒适度。绿化景观工程的成功建设，需要建设单位对施工项目进行全过程管理，只有做好全面的施工组织设计、高效的现场施工管理、后期精心养护，才能打造出稳定的住宅区生态环境，以此为居民提供舒适的住宅环境，进而提升人们生活质量。

参考文献：

[1]吴杰.关于房地产建设项目开发全过程成本管理的探讨[J].房地产导刊,2021,000(017):136.

[2]唐锋.关于房地产开发项目全过程责任成本管理的探析[J].经营者,2020,033(009):42.

[3]李雨.对园林绿化工程项目施工管理的分析[J].中国房地产业,2020,000(002):261.

[4]曹敏杰.园林景观项目全过程成本控制研究[J].住宅与房地产,2021(5):56-57.

[5]涂菲.房地产开发项目的全过程成本控制[J].住宅与房地产,2020,520(34):8.

[6]杨扬.浅谈园林绿化工程的项目管理优化[J].中国房地产业,2021,000(016):203.

[7]张洁,刘朝印.地产园林景观设计管理实施中存在的问题[J].智能城市,2021(10):88-89.

[8]郭明媛.现代园林景观绿化养护管理工作的思考[J].建筑建材装饰,2020,000(004):156,177.