

# 地产景观园林设计与施工成本管理措施概述

葛景傲<sup>1</sup> 金璐瑶<sup>2</sup>

浙江青坤麦肯景观设计有限公司 浙江 杭州 310000

**摘要：**现如今，在我国经济快速发展中，地产与景观公园开发将是下一个国家重点项目。完善房产景观园林设计不但能够显著提高房屋的美观效果，给居民提供一种怡人的生活氛围，同时，还能够让城市的自然环境得到提升。在房产景观园林的施工与后期养护工程中，合理的景观园林设计则是保证地产质量、并提高建筑景观质量与艺术性的基础。

**关键词：**景观园林设计；施工成本管理；措施

引言：景观与园林建设项目成本管理，是指通过采用合理的管理手段，在满足各项工程设计条件和工期需要的前提下优化项目成本费用开支，使建设项目总成本控制在施工合同及工程设计规定的成本范围之内。一般建设项目成本管理采用了设计前控、成本计划、成本监测、成本监控、成本检查等措施来进行。

## 1 园林景观工程设计成本管理的重要性

园林景观工程施工的成本控制是企业效益的根本保障和直接影响因子，施工成本增加可能直接造成公司收益的损失，降低成本将有助于提高公司效益。同时，园林景观工程施工项目的成本核算管理，还有利于公司保持并增强园林工程的综合实力，进而促进公司在竞争激烈的领域内能够立足。众所周知，体现企业能力的直接变量和最敏感的要素就是商品价格比，所以要想在保证质量保障的前提下减少产品价格，最有效的管理举措莫过于进行成本管理，以追求生产成本的减少和产品价格的下降。同时，采用成本管理模式的还有助于企业提高对园林施工项目的综合管理运营水平。

## 2 园林景观的成本构成

园林景观建设项目收费的有关要求，将建设项目实施过程中的成本构成包括为2种：直接投入和间接成本。直接支出是指在一个建设项目的进行中，由于对整个该项目的建设所进行消耗掉的全部费用，整个工程中直接工程费一般占项目总成本的90%左右，而按照项目划分：人员支出，则一般为整个工程全部费用中的20%；设备支出，在整个工程的直接费用中也占据了很大部分，一般占全部工程所要消耗支出的60%以下；而作为庭院内景观养护设备的直接运用支出，比重相对较小，大约占全部项目费用的5%；而其它直接费用则大约占5%以下。间接费用主要涉及工程人员的工资和附加费用、保险费、办公费、交通费用、固定资产费用、机器维修费等。间接

地费用的所占比重也同直接工程费一样，大约占工程项目总费用的10%以下<sup>[1]</sup>。

在地产景观园林设计中，由于其所涉及的环节较多，如果不加以进行成本控制，则造成的资源浪费比较严重，这会直接增加建筑企业以及设计单位施工成本。对此，相应的建筑企业以及设计单位就需要在地产景观园林设计中加强施工成本管理，要将投资造价范围内达到理想的效果，这不仅可以提升地产景观园林设计的效用，还可以更好地促进地产景观园林工程的良好发展，规避工程成本浪费的风险，在达到节约资源目的的同时，在城市营造良好的环境氛围。

## 3 地产景观园林设计要点分析

3.1 功能的取舍：地产景观公园在建设规划中首先要具有基本功能，比如必须拥有消防通道、儿童乐园、运动娱乐场所、书画棋牌等游戏类的服务设施，和智能化便民类的服务设施等便于市民活动与娱乐的基本设施，也需要根据基地的形状及面积等外界条件对相关区域进行一个准确的划分，在景观园林设计的前期阶段必须控制成本费用，如此才可以保证施工单位的效益。不同的顾客群体对住宅景观的需求又有着较大不同，所以，建筑设计人员在设计相关方案时需要将顾客的要求摆在首位，以梳理并明确客户和景观定位之间的关联。

3.2 水景的合理利用：水景是地产景观园林设计流程中的很重要的部分，水是整个建筑设计流程中至关重要的一个元素，同时也是景观园林设计的精髓所在。水景可以创造出各种各样的景观园林环境，它的造型或细腻或大气，各种类型的水景的造型可以有效地提升区域的生态氛围，大大增强人类居住的舒适度。

很多地方水景也是园林销售流程中的主要卖点，但是一般水景的费用都很高，但也有些水景在后期的养护问题特别多，给物业管理带来了较多麻烦。因此，可以

采用的对策主要有：第一，在景观园林设计的前期阶段就必须确定建筑设计理念，同时必须对水景的总体布置加以整体规划，而对这些活动相对密集的地方应该着重进行设置，采用巧妙的装饰以增加主题性。第二，设计人员也应计划好对水景的适当布置，要在一些经济活动较集中的重点地段严格控制水景的数量，以增加对水景的有效利用，并尽量的减少不必要的环境损失，以提高经济生态效益<sup>[2]</sup>。

3.3 竖向设计：在我国很多的古代园林设计中都有十分美丽的景观，并且这些公园建筑也大多曲径通幽，所以这里的一些景观也是在我国现代小区景观设计中要求的典范。考虑到在地产景园的建筑方案设计研究过程中需要在竖向建筑方面下功夫，但因为竖向建筑大多是利用车库屋顶完成的园林设计，而竖向建筑又受到了很多外界因素的影响，如受建筑成本影响的各种因素，如受成本限制的因素，因此一些设计方案中需要减少一些不必要的大型景观公园建筑。

面临这样一个巨大的景观园林区域，很多园林工作者都是利用植被的高低错落等视觉效果上的改变来让整个空间更具有观赏性，也克服了景观单调的现象。所以，在对地形进行调整的设计中，应尽量地在相对较小的高度上降低部分坡度，以便于最大程度地保留其对原有景观园林的设计感，同时在进行建设的过程中也必须将坡度逐渐放平，以便于适当降低对土地的占用范围，从而最大可能地降低设计成本。

3.4 绿化设计：园林景观空间最大的元素就是植物空间，目前很多绿化存在系统不完善，遮阴率低，乡土植物利用率低，大量运用价格高昂植物，植物空间参与性低，植物单一，后期养护困难等问题。因此，对于植物设计，我们应当遵循生态的植物营造原则，运用仿生手段、植物多样性、适地适树原则，使用乡土本土植物，为鸟类昆虫小动物提供生存环境，营造特定季相记忆点，注重参与性趣味植物空间打造，地域性乡土植物大场景打造，空间疏密有致，收放自如，与景观艺术性相结合，使绿化设计源于自然高于自然，降低造价，方便后期养护管理<sup>[3]</sup>。

#### 4 景观园林施工成本管理措施

##### 4.1 投标阶段的成本预测

4.1.1 按照招标文件的要求及现场的情况做好清单核算

首先，现场投标阶段，企业有关管理人员对施工现场进行实地踏勘了解施工现场的周边自然、社会条件，安排临时设备的位置和施工路线、水电的安排等。

其次，仔细审查招标合同、图纸，在招标答疑要求的规定时限内提出对施工企业管理上不利、不合理的问题，按时进行答疑文件审核项目清单工程量、清单的特点力求达到清单质量不漏项目清单数量与图纸的特点，一致降低项目清单损失。

##### 4.1.2 依据企业定额、市场信息价做好投标成本预测

首先，投标价格应以单位定额、园林器材价格、人力市场等方面为主，通过各种渠道和方法广泛收集社会资源，对实际施工所需要的材料、器具、机具、人力价格做出全面完整的认识、向多方询价，尤其要重视苗木市场中存在地域性价格的特征结合项目是否会反季节施工而导致种苗成活率的下降，综合考量在价格中最后汇总确定了项目的直接施工成本。

其次，根据施工组织设计估算措施费用，对于临时工程、文明施工等的时间估算应充分考虑该工程所在地的城市规划、以及是否郊区的实际情况，并估计相应的措施费用，但为了安全施工、保证质量的一些重要成品设施，也要估足时间、质量并保证合理使用，如果遇到时间特别赶的工程也应适当考虑赶工措施费和加班费。

最后，在原有计划中直接项目支出和控制措施支出的基础上，根据企业的实际情况核算项目施工管理费、企业管理费，并根据国家、地区财政的相关优惠政策预估项目规费、利润，最后汇总确认了建设项目的施工总成本。

##### 4.1.3 根据企业对项目的定位做好投标策略

在投标价格策略中，考虑竞争者的状况确定企业的预期收益值，并合理考虑其价格。如果非常想要中标的公司，而且竞争对手也非常强烈，可以采取低价格策略或者不考虑成本价来报价，但是对于经营风险比较高。产品相对复杂、品质要求高的公司就应该谨慎提高风险金的比率，如果公司近期投资相对饱和或者没有非常希望中标的公司，也应该考虑高利润期望值的价格<sup>[4]</sup>。

4.1.4 合理利用设计或招标文件中合同专用条款的漏洞做好报价

在已确定了总价款的前提下，我们可以考虑采用价格不均衡的方式，对较可能已经发生的种植独苗、石材等项目需报便宜，而对建筑材料、土地、草坪等价格稳定性比较好，并可能加快投入工期的项目，则须报高价对农田、设施等较早期可以进行的建设项目则须报高价，对较后期才可以进行的植物地朝、沥青路面、照明建设项目则须报廉价，以促进建设项目的资金周转。

#### 4.2 施工中的成本管理

##### 4.2.1 人员管理

园林景观施工中,对施工人员技术的责任心直接决定着施工的效率,所以,首先要改善即使施工的技术,从而减少了施工人员的技术差错,这才可以降低返工的费用,当然也就减少了施工成本。其次要正确调度使队伍,充分发挥它们各自的建设能力提高效率,及时完成建设任务,减少人工的时间损失。

#### 4.2.2 严格检查施工材料

首先要改善施工的技术,减少施工者的错误,这也会节省返工维修费,当然也就减少了建筑成本。其次要合理调度使工作,充分发挥它们各自的建筑本领提高效率,及时完成建筑任务,减少人工和延误损失。因为产品质量不过关的建筑材料不能运用到工程施工中去。其次严格管理物资,按照工程建设要求分批使用物资,这种材料不能盲目取出而损失了。工程建设时对没用了的物资要按时入库存放,防止丢失和损毁<sup>[5]</sup>。

#### 4.2.3 苗木材料

种苗作为园林景观中关键的建筑材料,其存活率影响着其效益的提高,所以应该注意对种苗的处理:首先的种苗是必须保持健壮成活的苗木,同时根部还必须泥土覆盖,直到可以在选择移栽时连土放入单独苗坑中。然后再根据园林景观项目的特点合理选择种苗,由于同种种苗在苗木市场上的售价往往会千差万别,而售价又影响了施工成本,再加上成本、费用等因素,就会导致采购成本的增加,所以对各种苗木价格控制也就格外重要。最后对种苗的管理工作,如果园林景观的其他施工还没有结束,如现场整理、景观施工等,也必须做好种苗管理工作,一般在其他施工完成检验无误后,再进行种苗购买,对已购买来的种苗要培土养护,并适时浇水以防种苗死去。

#### 4.2.4 机械力管理

总之,从费用成本上的比较,机械力比人力好,不过这也并不是绝对的。机械力量的使用,通常针对的是规格大、质重、数量多、运输距离远、运输距离较大的建材的运输和施工前的稳定性问题,而假如把这些建材的运输和施工中的稳定性都直接用人工力量来完成的话,那么因为人力的运输能力以及交通量都是远远低于机器能力的,将直接造成人力的成本也会是“火箭式”增长,因此,人力主要应对尺寸比较小、材质少、重量小、作业场所比较分散、机械不能送到指定地点的材料进行搬运。

通过机械力与人力的合理匹配方法,既能保质保量地有效完成建造工程量,又能在较大程度上节约了建造费用。而由于机械力与人力的施工成本也有一大块集中在施工技术上,主要体现在技术的先进水平、工序的先后、做工的细致、动作的大小等上,这将在较大程度上影响对建筑成本费用的监控管理。

#### 4.3 后期施工与养护阶段的成本控制

成本控制反馈是通过核算项目成本,对总财务报表和其它反馈信息进行综合分析、评价、考评,及项目建成后的经验总结,发现问题,找出原因,采取有效措施解决问题,抑制成本扩大化的全过程成本控制。后期工程施工阶段的管理是有效控制工程造价的重要环节,在此阶段浪费投资的可能性较大,因而要足够重视造价控制。根据设计图纸和有关技术资料,吃透内涵,并依据图纸及目标成本等进行认真的研究分析,运用有关原理,制定出经济合理的施工方案。

#### 结语

在当前景观园林设计实施管理工作中,明确设计要点和成本管理是非常重要的。地产景观园林在设计 and 施工成本管控的过程中都应当关注消费者的实际需求,设计人员应熟悉景观材料的价格以及性能,还应恰当地运用合适的设计方法,如地产景观的功能的取舍,以及具体的成本方面的控制问题,并且在景观设计当中注重市场与景观设计要点的有效结合,运用美学、建筑学、城市规划学、植物学、生态环境科学、心理学、经济学等多学科综合指导城市景观设计,为城市居民打造一个自然、高质量、社会效益最大化的居住环境,力求做到“天人合一”,让人们居住得更加安全舒适。

#### 参考文献

- [1]郑忠标,周艳.生态景观园林植物配置模式综合效益评估[J].辽东学院学报(自然科学版),2020,27(03):171-177.
- [2]黄淑宇.现阶段市政道路绿化景观园林设计的现状与未来发展[J].现代园艺,2019(14):58-59.
- [3]张学庆.景观园林施工设计及绿化养护技术要点探讨[J].绿色环保建材,2019(03):247-248.
- [4]李龙,韩凯.房地产景观设计及施工管理探究[J].现代园艺,2020(16):66-67.
- [5]金晓东.探析景观园林设计发展现状和趋势[J].城市建筑,2020(18):148-149.