

住宅园林景观设计与施工管理的提升策略探析

黄朝群

昆明市建筑设计研究院股份有限公司 云南 昆明 650041

摘要: 随着经济建设与城市化发展,人民生活质量显著提高,对地产项目的景观要求大幅提升。为了保证园林景观设计与落地呈现效果,地产企业需加大对园林景观设计与落地管控重视力度,遵循因地制宜,深挖地域文化特征,营造舒适优美的园林景观,提升住宅的溢价空间,推动地产景观由粗放式管理走向集约精细化型管理。

关键词: 房地产、园林景观、景观设计,景观落地管理

引言

近年来,随着园林景观设计通过影响客户的直观感受大幅影响各地产销售业绩,其品质提升越发受到重视,各头部地产公司先后投入了大量人力、物力开展景观系列产品的开发研究,助力营销,以期实现房产的溢价目标。园林景观不仅仅是简单的种树铺草,而是对小区整体的规划考虑,是小区主题与风格的展现。好的景观设计应能充分考虑客户的感受,提升客户对产品的归属感与认同。

虽然在景观设计概念初期,部分地产公司会由设计部、营销部、成本部、财务部、工程部等部门联合针对地块周边业态、客群进行充分的调研与论证,但是在具体设计和施工管理过程中仍存在很多问题。例如,前期设计为没有地域性特征的“标准化”移植,盲目的引用其他城市或地区网红盘风格设计,风格千篇一律,缺乏针对当地文化的解读与生态物种分析。缺乏地域文化的挖掘,会导致景观不能与当地居民产生共鸣,使客户缺乏归属感。盲目配置植物,不遵循当地的气候特征和生态环境,会导致苗木大量死亡或长势欠佳。省略必要的施工顺序、工序,会导致景观落地效果达不到设计要求,观感质量差。

基于近几年来在房地产景观设计和施工管理中的实践经验,笔者针对上述房地产在设计和施工管理中的应注意的问题和节点进行分析和总结,旨在为当前的住宅的景观设计和管理工作优化提供参考。

1 房地产园林景观设计应遵循的原则

前置原则,即景观设计师需在房地产住宅小区总图规划控制之初介入小区的景观规划设计。虽然房地产

的建筑总图规划设计通常由建筑专业作为龙头专业统筹全局,但是如果景观设计师能在规划之初参与总图设计,能为后续景观设计创造更好的条件。景观设计师能与建筑设计师共同探讨的设计要点包括:在预留中心景观庭院设计时,消防扑救面如何在满足消防要求的前提下为后续景观设计创造更好的条件;人防疏散楼梯、采光井、通风井的位置能否避免出现在核心景观展示区;总图竖向设计是否能满足后续景观设计条件;复核增加园路、广场、活动区后,绿地率是否能满足规划要求;绿地的位置能否与规划总图对应;集中活动场地能否与景观后期设计的社区活动场对应等。^[1]如果以上的一系列设计要点可以在建筑总图布置之初解决、落实,将为后续的景观设计将创造一个良好的条件。

因地制宜原则,即景观设计师应在小区设计过程中对小区现状环境以及地形条件进行充分调查。具体的注意要点包括:根据施工现场原始地形开展设计;充分利用适宜当地生长的植物,保留本土群落与原有植被,对名贵乔木古树进行保护;反复核对建筑总图,明确地库边线位置,落实地库顶板覆土厚度是否满足荷载要求等。除此之外,景观设计师还可以在设计时探究当地文化,确立园林景观的特色主题,凸显区别于其他小区的景观风貌。^[2]

兼顾景观的观赏性与实用性原则,即在满足景观需求的同时,应针对居民的实际需求进行景观设计。一方面,随着城市生活节奏的加快,中、青年人工作压力日益加大,住宅小区是居民放松身心和活动的重要区域;另一方面,陪伴中、青年家庭的高龄居民和需要照顾的低龄幼儿,分别对住宅小区有流活动区和儿童探索活动区的需求。因此,园林景观需要考虑以下要点:针对不同年龄的多样化需求,以人为本;考虑植物与硬景设计的平衡,打造生态节约型园林景观(植物更能愉悦

作者简介: 黄朝群,男,汉族,1988年12月,云南省昆明市,本科,昆明市建筑设计研究院股份有限公司,设计师,中级工程师,研究方向:景观设计

身心满足人的放松需求,且相对成本造价较低;硬景铺装能满足功能使用,但造价略高);水景与雕塑做到少而点景的原则,减少成本浪费。按照前期拟定适配匹配相应的功能区,满足使用需求。^[3]

2 房地产园林景观施工应各管理要素应注意的要点

2.1 人员的管理要点。其一,管理人员应提高大局观、全局观,从全局和整体出发分析问题;通过组织专业人员定期开展培训教育,提高人员素质;通过考察交流提高眼界与对产品品质的要求。其二,景观设计管理人员应重点关注管理与协调,在具有联合各专业人员处理现场问题并高效形成过程质量管理报告能力的同时,对发现的不合格项目及质量问题及时进行整改直到达到景观设计要

求;对于发现的典型设计缺陷问题可以通过形成质量缺陷手册,防止后续的设计施工中出现类似问题。

2.2 施工物料的管理要点。首先,现场施工过程中需保证施工物料满足效果要求,尤其是植物需严格落实号苗制度,未经设计师认可苗木坚决不能进入施工现场。其次,完成植物设计图后需按照设计图高度、冠幅针施工图进行等比例反模检查,在满足设计效果后由地产景观管理人员联合设计师、施工单位采购人员参照模型效果进行严格选苗。最后,现场使用的材料必须由设计师认可后方能进行封样管理,后期达不到封样品质要求材料不得在工程上使用。^[4]

2.3 组织与管理过程的要点。在景观的施工过程管理中,地产景观管理人员需要从全局梳理所有景观施工流程,明确各个节点需要进行的工作,以流程图与销项表的形式将景观施工管理进行逐层分解细化,避免缺项漏项。其一,审图过程中需要注意以下要点:组织跨专业叠图审图,将燃气、给水、污水、电力、植物布置等图纸进行叠图审查,发现可能存在的冲突和问题;联合物业、客服、营销、工程等直接面对客户的相关人员进行联合施工图审查,筛选客户容易提出问题的地方,核查房前屋后是否有影响使用的不利因素。需要注意的是,完成审核的图纸需提交成本部进行成本测算控制,保证景观成本在可控范围之内。如当地需进行政府审批审查,则须在施工招标前将图纸提交政府审查并取得审批意见建议。其二,确定施工单位后,需对施工单位进行详细技术交底,重点阐述技术的重点难点质量要求,确施工质量控制审查节点,样板先行,达到样板段施工工艺要求后才可大面开展施工。其三,设计师应督促施工队严格按照工艺流程穿插施工,上一道工序未进行节点验收不可进入下一道工序,对施工中达不到设计要

求的工艺进行及时纠正。最后,需将景观落地管理流程化,尽可能避免出现由于沟通交流不充分遗留设计、施工缺陷。设计师可以通过策划、实施、检查、分析、纠偏的循环逻辑反复验证各个阶段,进而保证最终效果的良好呈现。

3 房地产园林景观施工管理案例(昆明招商雍和府)



3.1 景观设计图纸审核管理:本项目景观的前期设计过于追求设计的几何序列美感,植物配置以大乔阵列为主。然而,在实施落地前的景观设计图纸审核过程中,设计师发现场地空间尺度较大,缺少二乔与灌木球的植物配置显得空旷,缺乏景观空间违和感。为保证景观交付效果,设计师在施工过程中将中庭捺条槭更换为规格更大的丛生朴树,同时丰富二乔及植物组团关系,加大地形堆坡力度,增加花境表现,通过严把植物软景品质与铺装硬景施工质量,保证该项目景观的最终落地效果。^[5]



3.2 物料管理:为保证呈现效果,在实际落地过程中,地产景观设计管理人员联合方案设计师与施工单位管理人员共同反复核对乔木效果。经过多次甄选,设计人员最终在选定成都温江的乌桕作为主入口景观树,在乔木显眼位置使用企业专用扣环进行锁苗确认,保证选定的苗木能顺利入场。铺装过程中推行样板先行制度,明确铺装施工工艺要求。在实际落地过程中,景观设计人员在施工样板段打样过程中发现铺砖色块单一、缺乏

韵律,在大面施工展开前通过在大面色块中增加15%跳色变化,对施工图纸进行了调整,有效避免了后期铺砖色块单一呆板的设计缺陷。

结束语:

在进行地产园林景观设计落地管理过程中,必须充分沟通各个职能端口信息,统一思想认识,明确共同目标。设计师需要在实践中不断思考总结,改进完善,保证房地产景观设计施工管理工作井然有序。

参考文献:

[1]陈海军.艺术角度下的现代园林景观[J].现代园

艺,2014(11).

[2]杨海霞,吕碧升,吕春.现代住宅中园林景观设计探析[J].现代园艺,2014(02).

[3]岑健斌.住宅区园林景观设计及其施工管理策略探讨[J].建筑工程技术与设计,2018(16):5046.

[4]宋晓明,黄志坚.住宅小区园林景观设计[J].城市建设理论研究:电子版,2016(7).

[5]郝丽君,高一博.浅析现代住宅小区园林景观设计探讨[J].城市建设理论研究:电子版,2016(15).