

# 房地产景观工程施工管理的关键要素分析

秦立定

弘阳集团有限公司 / 苏州恒华置业有限公司 江苏 苏州 215101

**摘要:** 在房地产项目开发中,景观工程施工管理意义重大。本文详细剖析了房地产景观工程施工管理的关键要素,涵盖施工前期规划管理,包括理解项目定位、融入整体布局、规划工期安排;施工质量管控,涉及构建管控体系、把控材料质量等;施工进度管理,如建立协同机制、动态监控调整进度等;施工现场管理,包含规划现场布局、加强文明施工管理等。通过全面管理,保障景观工程施工质量、进度与安全,提升项目整体品质。

**关键词:** 房地产景观工程; 施工管理; 质量管控; 进度管理; 现场管理

引言:随着房地产市场的发展,人们对居住环境品质要求日益提高,房地产景观工程成为提升项目价值的关键因素。景观工程施工管理涵盖多个方面,从前期规划到施工过程的质量、进度把控,再到现场管理,每个环节都紧密相连且至关重要。科学合理的施工管理不仅能确保景观工程按时高质量完成,还能满足业主对美好居住环境的期待。因此,深入分析房地产景观工程施工管理的关键要素具有重要的现实意义。

## 1 施工前期规划管理

### 1.1 深度理解项目定位

房地产项目景观施工前期规划需以项目定位为核心导向,项目定位的深度解析是景观规划科学性与合理性的前提,解析过程需依托房地产市场调研理论与目标客群分析方法开展系统研究<sup>[1]</sup>。市场定位解析需结合区域房地产市场供需格局、行业发展趋势及项目核心竞争优势,通过量化与质性分析相结合的方式,明确项目在市场中的精准站位。目标客户群体分析需基于消费者行为学相关理论,从客户年龄结构、消费能力、生活习惯、审美偏好等维度进行系统拆解,精准捕捉客户对景观环境的核心需求与潜在期望。景观风格与功能分区的规划需以项目定位为根本遵循,结合城市景观规划规范与房地产景观设计行业标准,实现景观风格与项目市场定位的高度契合,功能分区的设置需充分匹配目标客户群体的实际使用需求,确保景观规划既符合项目整体定位导向,又能满足客户对居住环境的品质诉求,形成定位清晰、需求适配的景观规划基础。

### 1.2 精准融入整体布局

景观施工前期规划需注重与房地产项目整体布局的有机融合,建筑布局与空间结构是景观规划的重要依托,研究需遵循建筑规划学与景观生态学的相关原理。建筑布局研究需聚焦项目建筑密度、楼栋排布方式、建筑高度分

布等核心要素,明确建筑空间的划分逻辑与布局特点;空间结构分析需围绕项目整体空间层次、交通流线组织、开放空间分布等内容展开,厘清项目空间的核心脉络与衔接关系。景观规划与建筑布局的协调性设计是实现项目整体美学价值与使用价值的关键,需遵循空间协同设计理念,确保景观规划与建筑布局形成有机整体。景观轴线的规划设计需与建筑轴线形成呼应关系,通过轴线的延伸与衔接,强化项目空间的整体性与秩序感;景观节点的布置需结合建筑间距与空间转折特点,实现景观与建筑的无缝衔接,同时兼顾空间的通透性与层次感,让景观规划成为完善项目整体布局的重要支撑。

### 1.3 科学规划工期安排

工期规划的科学性直接影响景观施工质量与项目整体推进效率,需以房地产项目整体工期节点为重要依据,结合工程项目管理相关理论与景观施工工艺要求,制定合理可行的施工进度计划。需全面梳理项目整体工期安排,明确开盘展示、业主交房等关键节点的时间要求,将景观施工进度与项目整体进度进行系统性衔接,确保景观施工不影响项目整体推进节奏。景观施工详细进度计划的制定需细化各施工阶段的工作内容,涵盖场地清理、土方整理、植物种植、硬质景观施工等各个环节,明确各阶段的起止时间、工作强度与衔接要求。需结合景观施工的季节性特点与材料供应周期,合理调配人力、物力、财力资源,明确各阶段关键时间节点的管控重点,建立进度动态管控的基础框架,确保景观施工各环节有序推进,最终实现景观施工质量与工期目标的双重达成,为项目整体交付提供有力保障。

## 2 施工质量管控

### 2.1 构建质量管控体系

景观施工质量管控需以品质标准为核心导向,构建完善的质量管控体系是保障施工质量的基础,相关工作

开展需遵循工程项目质量管理规范与景观工程施工质量验收标准<sup>[2]</sup>。质量目标与标准的明确需结合项目设计要求、行业规范及品质定位,通过系统梳理形成可量化、可落地的质量管控指标。质量管理体系与流程的制定需围绕施工全流程展开,涵盖施工准备、过程实施、竣工验收等各个环节,明确各环节的工作要求与操作规范,实现质量管控的规范化与标准化。质量责任追溯机制的建立需依托权责划分原则,明确各岗位、各环节的质量责任,通过流程管控与痕迹留存,实现质量问题的可追溯、可核查,确保质量责任层层落实,为施工质量管控提供制度保障。

## 2.2 严格把控材料质量

材料质量是景观工程施工质量的核心支撑,严格把控材料质量需遵循材料管理相关规范与景观工程材料选用标准,贯穿材料采购、进场检验全流程。材料采购选型标准需结合项目设计要求、质量标准及使用场景,明确材料的规格、型号、性能等核心指标,确保选型符合项目品质定位与施工需求。供应商评估方法需基于供应链管理理论,从供应商资质、生产能力、产品质量、履约能力等维度进行全面考核,筛选具备良好信誉与稳定供应能力的合格供应商。材料进场检验流程需规范有序,按照既定标准开展抽样检测、外观检查、性能测试等工作,重点核查材料与选型标准、设计要求的契合度,检验合格后方可投入使用,从源头杜绝不合格材料进入施工环节,保障施工质量基础。

## 2.3 强化施工过程质量控制

施工过程是质量形成的关键阶段,强化施工过程质量控制需结合景观工程各分项工程特点,遵循施工过程质量控制规范。针对土方工程、绿化工程、硬质景观工程等不同分项工程,需结合各工程施工工艺要求,梳理各施工环节的质量控制要点,明确施工操作标准与质量管控底线。土方工程重点管控开挖坡度、回填压实度等指标,绿化工程聚焦苗木成活率、种植规范等内容,硬质景观工程注重铺装平整度、结构稳定性等要求。施工过程中的质量检查与验收需遵循分层验收、分步管控原则,采用现场巡查、抽样检测、隐蔽工程验收等多种方法,及时排查施工环节中出现的的质量问题,制定针对性整改措施并跟踪落实,确保施工过程质量符合既定标准。

## 2.4 注重成品保护

成品保护是保障景观工程最终品质的重要环节,需结合景观工程成品特性,遵循成品保护相关管理要求,全面落实成品保护工作。景观工程成品易受损环节主要集中在施工衔接阶段、后期养护阶段,受损因素包括人为碰

撞、环境影响、养护不当等,需通过系统分析明确各成品的受损风险点。基于受损因素与风险点,制定针对性的成品保护措施,涵盖防护遮挡、警示标识设置、专人值守、规范养护等内容,对苗木、铺装、景观构筑物等成品进行全方位保护<sup>[3]</sup>。同时需将成品保护要求融入施工管理流程,强化施工人员成品保护意识,确保景观工程从施工完成到交付使用的全过程保持完好状态,契合项目品质标准要求。

## 3 施工进度管理

### 3.1 建立协同工作机制

景观施工进度管理需以工序协同为核心,依托工程项目协同管理理论,明确景观施工与土建、安装等相关工序的内在衔接逻辑。景观施工与土建、安装工序存在紧密的先后关联,土建工序为景观施工提供场地基础与施工条件,安装工序需与景观施工合理衔接以避免工序冲突,需梳理各工序的施工时序与工作边界,明确衔接节点的工作要求与完成标准。有效沟通协调机制的建立需遵循项目沟通管理规范,搭建多方沟通平台,明确沟通主体、沟通频次与沟通内容,实现景观施工、土建、安装等各施工班组的信息高效传递。通过定期沟通梳理工序衔接中的问题,统筹协调人力、物力资源调配,化解工序衔接矛盾,确保各工序有序推进、高效衔接,为进度管理奠定协同基础。

### 3.2 动态监控与调整进度

施工进度动态监控与及时调整是保障进度目标实现的关键,需遵循工程项目进度控制理论,结合景观施工特点选用科学的监控方法与工具。进度报表、现场巡查是景观施工进度监控的核心手段,进度报表需按既定周期梳理各施工环节的实际进度,清晰呈现进度偏差情况;现场巡查需聚焦施工一线,实时掌握各分项工程施工进展,核实进度报表数据的真实性与准确性。影响施工进度的因素需结合景观施工实际系统分析,主要涵盖天气条件、材料供应、施工人员配置、工艺衔接等方面,需针对各类影响因素制定针对性应对措施。进度调整方案需基于进度偏差分析结果,结合项目整体工期要求,优化施工工序安排,合理调配资源,修正进度计划中的不合理之处,确保进度始终处于可控范围,保障进度目标稳步推进。

### 3.3 应对工期风险

工期风险管理需遵循工程项目风险管理规范,全面识别房地产景观施工中潜在的工期风险,结合景观施工行业特点,重点关注恶劣天气、设计变更、材料供应延误、施工技术难题等常见风险类型。风险识别需采用系

统排查法,梳理施工全流程中的风险隐患,明确各类风险的发生概率与影响程度,形成完整的风险清单。工期风险预警机制的建立需依托风险识别结果,设定科学的预警指标与预警阈值,通过进度监控数据实时捕捉风险信号,及时发出预警提示<sup>[4]</sup>。针对各类工期风险制定专项应急预案,明确应急处置流程、责任主体与应对措施,提前储备应急资源,在风险发生时快速启动预案,最大限度降低风险对工期的影响,有效规避工期延误问题,保障项目按时交付。

#### 4 施工现场管理

##### 4.1 合理规划现场布局

施工现场管理需以小区场地特性为根本前提,遵循施工现场管理规范与房地产小区施工专项要求,实现现场布局的合理性与实用性。房地产小区场地普遍存在场地狭窄、地形复杂、作业空间有限等典型特点,布局规划需基于场地实测数据,结合施工流程与作业需求,进行系统性统筹设计。施工场地规划需明确作业区域的划分逻辑,兼顾施工效率与作业安全,避免作业区域交叉干扰。材料堆放区需结合材料特性、使用频次及运输便利性进行布置,分类划分不同类型材料的堆放空间,落实材料堆放规范,防止材料混杂、损耗或影响施工通行。机械设备停放区需选择地势平坦、不占用主要作业通道且远离施工核心区域的位置,明确停放标准与秩序要求,定期对停放区域进行维护,确保施工现场各类区域划分清晰、布局合理,保障现场施工有序推进。

##### 4.2 加强文明施工管理

文明施工管理是小区施工现场管理的重要组成部分,需遵循建设工程文明施工管理规定,结合小区居住环境特性,构建规范化的文明施工管理体系。文明施工管理制度的制定需围绕施工全流程,明确施工人员的作业规范、行为准则与岗位要求,强化施工人员的文明施工意识,规范施工过程中的各类行为举止,杜绝违规作业、野蛮施工等现象。针对小区施工可能产生的粉尘、噪音、废水等环境影响,需采取针对性管控措施,落实扬尘污染防治规范与噪声污染控制标准。防尘措施可采用洒水降尘、覆盖防护等方式,减少施工过程中粉尘扩散;降噪措施需合理安排施工时段,选用低噪声机械设备,降低施工

噪音对周边环境的干扰;废水处理需搭建规范的废水收集与处理设施,经处理达标后再排放,最大限度减少施工对周边居住环境与生态环境的影响。

##### 4.3 做好防护隔离工作

防护隔离工作是保障小区施工现场安全、保护周边建筑与设施的关键环节,需遵循建筑施工安全防护规范,结合小区施工现场与周边环境的实际情况,全面落实防护隔离措施。小区施工现场常临近在建楼栋或原有居民设施,此类区域需重点设置防护隔离设施,根据防护需求选用符合标准的隔离材料,明确隔离范围与防护等级,确保隔离设施的稳定性与安全性。防护隔离设施的设置需贴合施工区域与周边建筑、设施的距离,避免施工过程中产生的杂物、施工废料或作业震动对周边建筑与设施造成损坏<sup>[5]</sup>。同时需定期对防护隔离设施进行检查、维护与加固,及时排查设施损坏、松动等隐患,确保防护隔离措施持续有效,保障施工安全与周边建筑、设施的完好,实现施工与周边环境的安全协同。

#### 结束语

房地产景观工程施工管理是一个系统而复杂的过程,涉及施工前期规划、质量、进度和现场等多个方面。施工前期规划为工程奠定基础,质量管控确保景观品质,进度管理保障工程按时交付,现场管理营造安全有序的施工环境。各环节相互关联、相互影响,只有全面把握这些关键要素,加强各环节的协同配合,才能实现房地产景观工程施工管理的优化,打造出高品质的景观工程,满足业主对居住环境的需求。

#### 参考文献

- [1]陈清桔.房地产园林景观施工中的管理控制[J].居业,2024(9):85-87.
- [2]郑丽蓉.房地产景观设计中的绿色海绵设计及施工难点控制研究[J].花卉,2025(5):94-96.
- [3]李倩莹.房地产园林景观细部设计及施工优化策略研究[J].现代工程科技,2023,2(24):35-38.
- [4]陈雅娟.房地产园林景观细部设计及施工优化[J].现代园艺,2023,46(21):90-92.
- [5]胡云.探讨房地产园林景观施工中的管理控制[J].南北桥,2022(12):97-99.