

浅议房地产项目的园林景观设计与 管理

王 娜

宁波城投置业有限公司 浙江 宁波 315000

摘 要：随着城市化进程的加快，房地产项目中的园林景观已成为提升项目品质、增加项目附加值的关键因素。本文分析了园林景观在提升房地产项目价值中的作用，提出了设计应遵循的基本原则。阐述了景观设计软件应用、植物配置与绿化技术、水景与硬质景观设计技术、灯光与音响系统融合艺术等关键技术。从施工前的准备、质量控制、进度与安全管理、成本控制与预算管理等方面，提出了提升房地产项目园林景观施工管理策略，旨在为房地产项目的园林景观设计与管理工作提供有益的参考。

关键词：房地产项目；园林景观设计；管理策略

引言：优秀的园林景观能够美化环境，能提升居住者的生活品质。因此房地产项目的园林景观设计与 管理显得尤为重要。下文将从园林景观设计的必要性、设计原则、关键技术及施工管理策略等方面进行深入探讨，以期 为房地产项目的园林景观设计与 管理工作提供有益的指导。

1 房地产项目的园林景观设计与 管理的必要性

房地产项目的园林景观设计与 管理的必要性，不仅体现在提升项目的整体品质和居住体验上，还深刻影响着项目的市场竞争力、生态环境效益以及长期价值，主要体现在以下方面：（1）直接关系到居住者的生活质量和身心健康。一个精心设计的园林景观，能够营造出舒适宜人的居住环境，提升居住者的幸福感和归属感。通过合理的植物配置、水体设计、步道布局等，可以创造出既美观又实用的户外空间，满足居住者休闲、娱乐、运动等多元化需求。（2）提升项目的市场竞争力。在房地产市场日益激烈的竞争中，优秀的园林景观已成为项目的一大卖点。它不仅能够吸引更多购房者的关注，还能在一定程度上提高项目的售价和去化速度。（3）具有重要的生态环境效益^[1]。合理的植物配置可以净化空气、调节微气候、减少噪音污染，为居住者提供一个更加健康、绿色的生活环境。园林景观还能有效保护生物多样性，促进生态平衡。（4）有助于保持项目的可持续发展。随着时间的推移，精心维护的园林景观能够保持其美观和实用性，延长项目的使用寿命。这能够为居住者带来持续的生活享受，能为项目带来稳定的资产增值。

2 房地产项目园林景观 设计原则

2.1 功能性原则

功能性原则强调设计应满足居住者的实际需求。在房地产项目中，园林景观是为了美化环境，是为了提供

休闲、娱乐、健身等多元化功能。设计师在规划时，充分考虑居住者的生活方式和兴趣爱好，合理设置步道、座椅、健身器材等设施，确保园林景观的实用性和便捷性。功能性原则还要求设计考虑到不同年龄层次的需求，如为儿童设置游乐区，为老年人提供休息和交流的空间。

2.2 美观性原则

一个设计精美的园林景观，能够提升项目的整体视觉效果，吸引居住者的目光，营造舒适宜人的居住环境。设计师在规划时，注重景观的层次感和节奏感，通过合理的植物配置、水体设计、雕塑小品等元素，营造出丰富多彩的景观效果^[2]。美观性原则还要求设计具有一定的艺术性和创新性，以展现项目的独特魅力和文化内涵。

2.3 生态性原则

生态性原则强调设计尊重自然、保护生态。在房地产项目中，园林景观的设计尽可能减少对原有生态环境的破坏，充分利用自然资源和生态要素，如地形、植被、水体等，营造出自然、和谐、可持续发展的生态环境。设计师在规划时注重生态平衡和生物多样性保护，选择适应性强、生长迅速的本土植物，减少外来物种的引入，以维护生态系统的稳定性和健康性。

2.4 经济性原则

经济性原则要求设计在保证质量的前提下，尽可能降低造价和运营成本。在房地产项目中，园林景观的设计充分考虑项目的经济性和市场定位，合理控制投资规模，优化设计方案，提高性价比。设计师在规划时，注重材料的选择和施工工艺的优化，选择经济实用、易于维护的材料和技术，以降低建设和维护成本，提高项目的市场竞争力。

3 房地产项目园林景观 设计的关键技术

3.1 景观设计软件的应用

在房地产项目的园林景观设计中,软件工具的选择与应用扮演着举足轻重的角色。以下介绍几种关键的景观设计软件及其核心应用:(1)CAD(计算机辅助设计)软件是园林景观设计领域的得力助手。凭借其高精度的绘图能力、便捷的操作界面以及灵活的修改功能,CAD软件被广泛用于平面图、立面图及剖面图等设计环节。(2)SketchUp三维建模软件。其简洁的操作界面、快速的学习曲线以及高效的建模速度,使得设计师能够轻松构建出三维模型,直观展示设计思路与效果。SketchUp在方案展示、景观模拟以及虚拟漫游等方面的应用,为客户提供了更为直观、生动的视角,有助于他们更好地理解并接受设计方案。(3)Lumion作为一款渲染软件,以其快速的渲染速度、逼真的渲染效果以及简单的操作流程而著称。设计师可以利用Lumion为设计方案增添光影效果、材质质感等,从而赋予设计作品更加生动、真实的视觉体验。Lumion在生成高质量效果图和动画漫游方面的卓越表现,无疑为设计作品增添了更多的表现力和吸引力。(4)Photoshop图像处理软件。其丰富的滤镜效果、强大的调色功能以及灵活的图层处理能力,使得设计师能够对设计作品进行各种修饰和美化,进一步提升作品的生动性、细腻度和吸引力。

3.2 植物配置与绿化技术

植物配置与绿化技术在园林景观设计中占据着举足轻重的地位。以下是这一技术的关键要点:(1)植物的选择。设计师根据项目的地理位置、气候条件以及土壤状况,精心挑选适应性强、抗逆能力好的植物。为了营造出更加美丽的园林景观,设计师根据项目的功能和使用需求,选择具有观赏价值的花卉和树木,使园林空间更加丰富多彩。(2)在植物配置。设计师灵活运用孤植、对植、列植、群植和丛植等布置方式。这些布置方式各有特点,根据项目的立意和现场条件进行合理选择。在植物种类的选择、数量的确定以及位置的安排上,设计师需强调主体,注重统一、协调、均衡和韵律,使园林景观呈现出主次分明、特色鲜明的风格。(3)绿化空间的布局。设计师根据项目的功能和使用需求,对绿化空间进行合理规划。在住宅区域,可以设置休闲区和儿童游乐区等,满足居民的休闲娱乐需求;在商业区域,则可以设置花坛和景观水池等,提升商业氛围^[3]。(4)植物养护。设计师在设计阶段就考虑到植物的养护需求,选择易于养护的植物种类和配置方式。同时制定详细的养护计划,包括浇水、施肥、修剪以及病虫害防治等措施,确保植物的健康生长和良好景观效果的持续展现。

3.3 水景与硬质景观的设计技术

水景与硬质景观在园林景观设计中不仅提升项目的整体美感,还能为居住者提供丰富的视觉和感官体验,以下是对其要点介绍:(1)水景设计。水景设计在园林景观中起着画龙点睛的作用。设计师根据项目的具体条件和需求,选择合适的水体类型,如喷泉、池塘、人工溪流等。考虑水体的大小、深度、形状以及周围环境的协调性。在水景设计中,可以利用灯光、音乐等元素进行装饰和点缀,营造出更加生动和富有感染力的景观效果。(2)硬质景观设计。硬质景观包括步道、座椅、花坛、雕塑等。在硬质景观设计中,设计师注重材料的选择和施工工艺的优化。选择经济实用、易于维护的材料和技术可以降低建设和维护成本。硬质景观的设计与植物配置和绿化技术相结合,形成统一和谐的景观效果。在步道两侧种植行道树和花卉,可以美化环境,可以为行人提供遮阳和休息的场所。(3)水体与硬质景观的融合。水体与硬质景观的融合是园林景观设计中的一大挑战。设计师巧妙地将水体与硬质景观相结合,形成既有动态美感又有静态美感的景观效果。在喷泉周围设置花坛和雕塑,可以突出喷泉的主体地位;在人工溪流两侧设置步道和座椅,可以引导行人欣赏溪流的美景。

3.4 灯光与音响系统的融合艺术

灯光与音响系统的巧妙融合,为园林景观注入了新的活力与趣味。以下是灯光与音响系统融合技术的几个关键点:(1)灯光设计。设计师根据项目特点和需求,精心挑选灯具与照明方式。步道旁柔和的地灯或路灯,为行人提供温馨的基础照明;花坛、雕塑旁的射灯或聚光灯,则凸显了景观的主体地位。灯光的色彩与亮度调控,更是营造出浪漫、温馨的景观氛围,让人流连忘返。(2)音响系统。在休闲区、儿童游乐区等区域,设置合适的音箱,播放轻松愉悦的音乐,让人们在享受美景的同时,也能感受到音乐的魅力。喷泉、人工溪流旁的音响系统,更是将自然之声与音乐完美融合,营造出更加生动、富有感染力的景观效果。(3)灯光与音响系统的协调。设计师巧妙地将两者结合,形成统一和谐的景观效果。喷泉表演时,灯光与音乐的同步控制,让视觉效果更加震撼人心;夜晚的园林景观中,灯光与音响的协调,为居住者打造了一个温馨、浪漫的环境氛围,让人沉醉其中。

4 提升房地产项目园林景观施工管理策略

4.1 做好施工前的准备工作

施工前的准备工作主要包以下方面的关键步骤。(1)项目规划。设计师与施工团队紧密合作,对园林景

观的整体布局、植物配置、灯光音响系统等进行详细规划。此过程中充分考虑项目的地理位置、气候条件、土壤状况等因素,确保设计方案的可行性和实用性。(2) 图纸审核。施工团队详细审查设计图纸,确保图纸的准确性和完整性。对于图纸中存在的疑问或不明确之处,及时与设计团队沟通,避免因图纸问题导致的施工延误或质量缺陷。(3) 在材料采购方面,施工团队提前进行市场调研,选择质量可靠、价格合理的材料供应商。对采购的材料进行严格的质量检测,确保材料符合设计要求。(4) 人员配置。根据项目的规模和复杂度,合理配置施工人员。对于关键岗位,如项目经理、质量管理员、安全管理员等,确保其具有丰富的工作经验和专业素养。

4.2 加强施工过程中的质量控制

施工过程中的质量控制主要包括以下三方面环节:

(1) 在施工工艺方面。施工团队根据设计图纸和项目特点,选择合适的施工工艺。在植物种植过程中,根据植物的种类和生长习性,选择合适的种植方法和养护措施。在灯光音响系统的安装过程中,确保灯具和音响设备的布局合理、接线规范,以保证系统的正常运行和景观效果。(2) 施工过程的监控。建立完善的施工监控体系,对施工现场进行实时监控。对于施工过程中出现的任何问题或偏差,及时进行纠正和调整,确保施工按照设计要求进行。(3) 质量验收。邀请设计团队、监理单位和业主方共同参与质量验收。验收过程中对园林景观的各个方面进行仔细检查,确保施工质量符合设计要求和相关标准。

4.3 强化施工进度与安全管理

施工进度与安全管理是确保园林景观施工顺利进行的重要保障。施工进度管理主要包括以下环节:(1) 在施工计划制定方面。根据项目的整体进度要求和施工条件,制定合理的施工计划。计划明确各阶段的工作内容、时间节点和责任人,以确保施工的有序进行。(2) 进度监控与调整。定期对施工进度进行检查和评估,对于进度滞后的情况,及时分析原因并采取相应的调整措施。施工团队与业主方保持密切沟通,及时汇报施工进度和存在的问题,以便业主方能够及时了解和协调解

决。(3) 安全管理。建立健全的安全管理体系,制定详细的安全管理制度和操作规程。对于施工现场的各类安全隐患,及时进行排查和整改,确保施工人员的人身安全和施工设备的正常运行。

4.4 强化成本控制与预算管理

成本控制主要包括材料成本控制、人工成本控制以及间接费用控制等方面。(1) 在材料成本控制方面。施工团队提前做好市场调研,选择性价比高的材料供应商。同时,在施工过程中,严格控制材料的浪费和损耗,确保材料的合理利用。(2) 人工成本控制方面。根据项目的实际情况,合理配置施工人员。对于关键岗位和关键工序,确保施工人员的数量和素质满足要求。通过培训和管理等手段,提高施工人员的工作效率和质量意识,降低人工成本。(3) 间接费用控制方面。施工团队加强对施工过程中的各项间接费用的管理^[4]。对于办公用品、交通费用、通讯费用等,制定合理的预算和控制措施,确保费用的合理支出。预算管理是成本控制的重要手段。施工团队根据项目的整体预算和施工进度,制定合理的预算计划。

结束语:房地产项目的园林景观设计与管理工作对于提升项目品质、增加项目附加值具有重要意义。通过遵循设计原则,掌握关键技术,加强施工管理策略,可以打造出具有艺术美感、生态环保、功能完善的园林景观。随着技术的不断进步和人们审美需求的提升,房地产项目的园林景观设计与管理工作将面临更多挑战和机遇。需要不断探索和创新,以适应市场需求的变化,推动房地产项目园林景观设计的持续发展。

参考文献

- [1]徐佳.探讨房地产园林景观施工中的管理控制[J].电脑爱好者(普及版)(电子刊),2021(9):511-512.
- [2]郭方志,段园园.房地产园林景观工程设计与施工质量管理[J].建筑工程技术与设计,2020(9):3768.
- [3]周夏.房地产住宅项目园林景观的施工管理研究[J].越野世界,2022,17(23):163-165.
- [4]周森泉.地产景观园林设计与施工成本管理措施概述[J].现代园艺,2021,44(15):199-200.