

地产园林景观管理实施中存在的问题

朱 昱

苏州新创建设发展有限公司 江苏 苏州 215000

摘 要: 当前人们生活质量和水平的提高, 居住区园林绿化环境逐渐受到了居民以及开发商的普遍关注。景区在地产中是非常重要的组成部分, 需要增加对于地产住宅区景观设计的重视程度, 创建出良好的园林景观环境, 实现房地产建设目标。需从现实情况出发掌握其中存在的问题, 进而促进地产景观质量的进一步提高。

关键词: 地产; 园林景观; 问题

Problems existing in the implementation of real estate landscape design and management

Zhu Yu

Suzhou New Innovation Construction and Development Co., Ltd. Jiangsu Province, Suzhou City 215000

Abstract: At present, with the improvement of people's life quality and level, the residential landscaping environment has gradually been widely concerned by residents and developers. Scenic spots are a very important part of real estate, which need to increase the attention to the landscape design of real estate residential areas, create a good landscape environment, and achieve the goal of real estate construction. It is necessary to grasp the existing problems from the actual situation, so as to promote the further improvement of the real estate landscape quality.

Key words: real estate; garden landscape; problem

地产景观设计主要指的是在特定居住环境范围中凭借工程技术手段以及园林艺术, 通过植物种植、地形改造、布置园路以及营造建筑等创设出良好的生活以及自然环境^[1]。景观设计的展开, 能够使环境的日常使用功能以及美学欣赏价值获得充分展现, 进而促进生态可持续发展。但是管理实施中依旧存在各种问题, 需要切实将景观设计管理落到实处, 实现预期目标。

1 地产开发中国林景观设计的重要性

最近几年城市化脚步的加快, 我国城市规模逐渐扩大, 地产施工中, 园林景观受到了普遍关注^[2]。园林景观在地产工程项目中能够使景观功能获得充分展现, 并且建筑设计中, 景观园林设计作为中的一环也极为关键, 再加上园林景观其有着独特性以及复杂性, 设计难度相对较高, 这就在一定程度上对设计师审美能力提出了一定要求。

1.1 能够提高审美情趣

对于地产园林景观, 其可以在陶冶人们情操的同时提高其审美情趣, 给予人们美的享受, 同时还可以增加地产建筑生机与活力^[3]。园林景观设计过程中, 可以对植物形态特征的特质美合理应用, 并且凭借植物季相变化以及色彩变化等呈现季节美, 使用植物的装饰特性使艺术美获得充分呈现。

1.2 能够提高观赏艺术

地产景观当中, 园林植物可以在美化环境的同时创设出良好的观赏艺术空间。园林绿地当中, 不同植物配置形式在园林观赏空间中所形成的景观效果也有着显著差异。与此同时绿色植物的绿色可以在一定程度上使园林形成一种统一性空间环境色调, 能够在变化中形成统一感, 并且植物材料的科学应用可以在一定程度上使空间环境尺度以及比例等更具协调性。园林设计过程中, 可以依照设计空间性质和目的以及目的出发对不同植物以及配置形式进行合理选择, 进而使园林空间更具丰富性。

1.3 能够创造平衡生态居住场所

生态居住场所的创建能够使园林景观生态效益获得充分展现。立足于景观生态学层面, 植物种类多样性以及本土化程度是对其好坏进行衡量的关键标准, 并且物种多样性也是确保生态系统稳定的重要因素。园林景观设计过程中, 受到景观多样性、物种多样性以及功能多样性等多种因素影响, 多样性植物景观可以使空间异质性获得有效维持, 同时还可以使群落稳定性获得充分确保。所以在功能层面, 需要对多样性植物材料特性加以应用, 切实使其防护、生态、社会经济等作用获得充分展现。

但是地产园林设计施工中,其属性及特点证实了地产园林设计这一工作具有反复性和长期性。地产园林绿化体系中,需要确保植物生存以及成长对于地产园林建设的重要意义。所以及时创建相应的绿化体系就显得极为关键,并展开高水平以及高质量设计施工,切实使绿化的生态价值、人文价值以及景观价值的重要性和作用获得充分展现。

2 地产园林景观设计理念

2.1 因地制宜

园林景观设计中,房地产开发商需要对地理因素进行综合思考,切实坚持因地制宜,在选择绿色植物的过程中,要尽可能应用当地植物,这主要是有由于当地植物对于气候、土壤存在较高的适应性,不仅可以有效保留栽种,同时还有着一定的抗虫害能力,存活率相对较高,且当地植物长时间生长其存在一定当地特色,可以在园林中形成特殊风景。若使用外来植物,由于其病虫害抵抗能力相对较差并且气候适应性较低,因此其死亡率相对较高,不但会增加房地产行业项目经济损失,同时还会在一定程度上影响园林景观设计,因此对于地产商来说,在园林景观设计过程中需要切实坚持因地制宜这一理念,在提高整体效果的同时为人们提供良好的居住环境。

2.2 以人为本

地产园林景观设计过程中,以人为本这一理念也是极为关键的,能够减少对于人们生活所带来的负面影响,例如部分地产在设计过程中,为了能够确保园林景观美观性,通常会添加水池,但是设计期间内过程中水池位置较为随意,因此会阻碍人们日常出行,影响人们对于园林景观设计的满意度,同时水池设计过程中还要对其深度进行充分思考,这主要是由于小区中儿童数量相对较多,其在水边玩耍时落水风险较高,若深度较深,则会威胁其生命安全,进而诱发安全事故,因此园林景观设计过程中,地产需要坚持以人为本,在便利人们出行的同时尽可能对安全事故的产生进行避免,实现预期目标。

3 地产园林景观管理实施中存在的问题

3.1 实际设计和施工缺乏合理性、刻意打造效果

当前对于大部分房地产开发商,为了能够提高经济效益,其一般会关注设计阶段工作,并且模型使项目平面存在美观性,宣传过程中以此作为卖点最大程度吸引人们注意,提高人们购买欲望,但是在园林建设过程中,开放商一般都会选择价格低廉的原材料,使园林整体质量降低,并且在种植所进行的过程中,受到成本因素影响,其绿化覆盖率灌木种植密度相对较低,大部分土地裸露在外,不仅会对园林观赏性产生影响,同时还会影响园林建设和设计之间的符合程度更是影响景观设计的落地效果,最终将使地产开发商的健康持续发展受到严重影响。

部分地产开发为了能够提高园林景观观赏性,其通常会刻意打造某一效果,但是并未对其合理性进行充分思考,

例如为了能够有效提高园林景观夜晚观赏性,其一般会安装射灯,但是由于人们工作较累,受到射灯灯光影响,人们休息会受到干扰,进而严重影响工作状态,与此同时还会在一定程度上浪费电力资源提高项目景观四季观赏性,会选择种植银杏树,营造秋季满地落叶的效果,但是如果设计中没有明确植株的雌雄性,又或是在施工阶段忽视了此处,选种了雌株,如若再不注意清扫落果,势必造成银杏果特殊气味影响住户。一些地产开发生商还会在园林景观当中安装音响,但是音乐会影响老年人或者是孩子休息,因此为了能够打造出某一效果,但是并未和以人为本这一理念充分符合,使人们日常生活受到严重影响。

3.2 植物选择尚不合理

在对园林景观所进行的设计中,部分开发商为了能够创造出高端效果,并未切实关注植物选择,没有和地区温湿度以及气候相结合展开植物种植,并且在植物所进行的选择中,其通常会选择外来植物,由于其气候适应性相对较差,因此移栽后,其死亡率较高,并不符合因地制宜这一理念,不但无法实现预期效果,再加上部分植物其价格昂贵,因此在一定程度上增加了经济损失。

3.3 现场服务质量较低

施工现场的服务和管理在工程施工阶段中是非常重要的组成部分,同时也是质量控制的重点所在。园林景观工程所涉及到的内容相对较多,如水景工程、土方工程、水电安装、园林绿化等,内容较为复杂,又处于项目多项部分分项工程交叉施工中,但事实上其并没有和项目特点相结合展开协调合作,工序监管的落实受到了严重影响,并且其并不符合有关施工工艺以及规定易造成现场质量控制较差问题。另外,对设计单位现场服务节点和次数的要求没有明确于合同,致使景观施工阶段没有设计单位现场验收把关,失去对景观工程质量的把控。再有,设计单位不重视设计交底,在设计交底过程中,未能明确验收要求,不能提出重点难点位的处理办法。

4 地产园林景观管理实施中的问题解决对策

4.1 明确设计要求、科学打造视觉效果

景观设计的要求应该在设计任务书中明确。具体内容涵盖:设计范围,绿化率,设计意向,设计限额,设计成果要求等。其中,绿化率是规划设计条件中具要求,必须严格执行,避免计算疏忽;景观设计意向指明了景观风格,这和开发商对项目的定位直接关联;景观的设计限额是开发商对景观造价的控制,这直接限制了景观的设计发挥,必须满足成本需要。作为设计不仅要考虑景观美观性,还必须考虑人居环境,保障住户的健康生活需要,科学合理排布各功能区域,打造视觉效果,做到处处有景,安全便利。此外,为了可以减少园林景观对人们生活所带来的负面影响,创设出良好的视觉效果就显得极为关键,在建设园林景观的过程中,需要科学分析水池位置深度各类景观元素,减少不合理景观

对生活带来的负面影响,之后则可以展开施工建设。

4.2 合理选择植物

为了能够强化园林景观观赏性,在选择植物的过程中需要确保其合理性,尽量选择本地植物,这主要是由于其在一定的适应性,并应对抗干扰能力相对较强的外地植物进行科学搭配,选择树种,不要只是单一选择高大树木单一品种,不能选择有毒树种,慎重选择引起特殊气味树种,而是要选择空气净化作用显著的树木种,确保小区当中空气清新,使人们身体健康获得确保。同时还需要科学搭配季节性植物,确保人们能够在不同季节欣赏四季景色,使人们保持愉悦心情。

4.3 强化管理制度、重视现场服务

为了能够使园林景观质量获得充分确保保障,地产园林景观管理过程中,需要切实将制度管理落到实处,做好事前、事中、事后的服务。首先要切实重视设计任务书,严格审批把控设计图纸,部分地产项目其在对园林景观所进行的设计中存在随意性,与方案走样,和有关标准和要求不相符合,因此需要选用优秀的景观设计单位关注图纸审批工作,由经验丰富人员展开设计,促进园林美观度的进一步提高。对于苗木选种,需要设计师和开发单位参与共同确认后方能选用,确保选用的苗木符合设计要求。与此同时还需要强化施工监督,严格依照园林景观图纸以及园林建设审查建

造封样材料,在对施工方所进行的选择中,要尽可能选择和地产开发商并不存在利益关联的施工方,防止由于利益而产生偷工减料现象。进行景观施工。

园林景观设计管理中,由于植物的非标,施工现场设计单位的参与和管理服务极为关键,需要切实重视任务书的设计,确保各项工作的有序展开,并且强化施工前的设计交底质量,及时针对重点难点部位进行确保提出处理措施,明确工程验收过程中,需要注重重点部位的验收验收的重点部位,提高工程整体质量,比如堆坡后的场地验收,样板区的验收等。针对现场重点区域景观树种的种植过程中,需要设计师和开发单位管理人员一起在现场监工服务,根据苗木树形特点,现场及时妥善调整植株朝向和布置,力求可以完美展现重点区域的景观树,实现落地效果和设计的一致性。

参考文献

- [1] 李修清. 植物景观设计在城市风景园林建设中的应用研究[J]. 现代城市研究,2022(4):131-132.
- [2] 杜鹃. 生态理念指导下的城市风景园林景观设计创新研究——评《城市园林景观设计》[J]. 现代城市研究,2021(9):后插2.
- [3] 李圆圆. 风景园林设计类实验课程的教学研究——以居住区景观设计课程为例[J]. 实验技术与管理,2021,38(2):24-29.