

浅析房地产景观设计全程化管理

张宇

天津京铁房地产开发有限公司

DOI:10.32629/ems.v2i3.892

[摘要] 随着中国居民生活品质的提高以及房地产业的发展,现在人们不仅仅重视房地产的品质和质量,也越来越重视房地产的景观设计。因此,房地产开发商要时刻关注用户的需求,加强对房地产的景观设计质量。但是在实际工作中可以看出,我国在房地产景观设计方面还存在很多的不足。基于此,本文针对房地产景观设计现状,提出了加强房地产景观设计全程化管理的措施,以期能够为房地产景观设计提供参考依据。

[关键词] 房地产;景观设计;全程化管理;分析

景观设计全程化管理作为房地产企业设计管理的重要部分,主要是对房地产室内空间以及室外空间的管理,涉及景观设计的规划,到景观产品的选用,再到景观工程的施工的全过程。目前来看,不管是将景观设计委托给其他建筑设计公司,还是房地产开发商自己成立设计部门,都会对景观设计的最终效果有所影响,从而影响整个房地产的景观效果。因此,房地产开发商要格外重视房地产景观设计的全程化管理。

1 房地产景观设计要点分析

1.1 站在企业的角度考虑综合效益

房地产开发商在进行景观设计时,不仅要考虑景观设计的成品质量,还要考虑企业的成本。在进行景观设计时,首先,要详细的了解开发地的环境情况,并要结合当地的天气特点进行设计。其次,还要掌握将要开发的土地的占地规模,以及整个项目要达到的绿化率。最后,在设计时,还可以结合地区的历史特点、人们的生活习惯,也许会起到意想不到的效果。总之,在进行景观设计时,要充分考虑用户需求,只有这样才能提高房地产企业的综合效益。

1.2 景观设计要与现有建筑协调统一

在进行景观设计时,要充分考虑现有建筑,如道路规划模式、消防规划、以及停车场等因素,使景观设计与建筑达到完美的融合、协调统一。同时,景观设计结合小区的物业管理形式,景观设计不能对物业管理造成影响。因此要重视景观设计与行车安全的融合,这样不仅能使景观设计达到美化小区的效果,还有利于小区的安全管理。

2 房地产景观设计管理现状概述

经过多年的房地产景观设计实践中,可以看出景观设计的效果存在两种极端情况,一种是好的景观设计方案,为房地产增添了很多助力以及卖点。另一种是不好的景观设计方案,严重影响了房地产的售卖。造成这两种情况的原因,一是设计师的专业设计能力有限,不能

设计出符合大众的设计方案。另一种是由于房地产开发商,不听取专业设计师的意见,只以自己的喜好和审美进行景观设计,导致整个项目的失败。

目前,房地产景观设计全程化管理主要有三种管理模式。第一种为外包式,房地产开发商会把景观设计的工作委托给其他专业的建筑设计公司,而开发商在这个过程中极少参与甚至是不参与设计方案的制定,这种模式主要是通过经济手段对委托单位进行控制,约束性较差。第二种为内销式,房地产开发商内部设立专门的景观设计部门进行房地产景观设计,选用这种模式的房地产开发商大多是为了以标准化的景观设计,达到快速开发的目的。第三种为内控式,房地产开发商设立专门的景观设计管理部门,引进专业的管理人对景观设计的各个阶段有针对性的向合作单位进行分包管理。这种模式除了利用经济手段的管控外,还通过设计任务书引导、经验交流等方式对合作单位进行管控,互动性较强,这是目前应用较多的房地产景观设计管理模式。

3 房地产景观设计的全程化管理需要注意的问题

在对房地产景观设计进行全程管理的过程中要注意:①景观设计管理人员,要定期查看施工现场,掌握好施工和设计工作的进度以及完成情况。②根据自己的经验,提前做好突发事件的应对方案。③最好景观施工过程中,所需物品和设备的管理工作,注意对各种材料的保护,防止丢失和损坏。④在施工过程中,要注意施工安全,做好防护措施。⑤做好消防安全工作,在施工过程中要重视消防安全、用水用电的安全,以防造成人身伤害。⑥做好监督管理工作,要监督施工人员严格按照设计方案进行施工,防止出现偷工减料、浪费材料的现象发生。只有在景观设计的全过程中做好每一个环节的管理,才能保质保量的完成景观设计。

4 加强房地产景观设计全程化管理的措施

4.1 加强景观设计方案编写与审核时的管理

房地产景观设计人员在编写设计方案时,首先要明

确任务书中的设计原则、设计范围、设计进度要求以及设计细节要求等。同时任务书中还会对项目背景以及设计成果的要求就行详细的讲解,这些都是景观设计人员需要重视的因素。因此,设计人员首先要与相关人员共同编制设计任务书,然后严格按照任务书进行景观设计。在设计过程中设计人员也要注重对景观设计进度表进行编写,并且明确各个时间段设计任务的工作重点。在设计方案完成后,还应该召集相关人员对设计方案进行审核,在审核过程中要结合房地产工程的实际情况,提出设计方案存在的问题,并找到解决办法,避免在景观施工过程中出现设计方案变更的现象。

4.2 加强景观设计方案在深化设计时的管理

在对房地产景观进行深化设计时,设计人员要对房地产项目进行实地考察,充分了解整个项目的地理环境,以及周边环境。结合建筑的特点以及周边的环境,对景观的色彩和材质进行优化设计,确保设计出的景观效果与建筑特色能够保持协调统一。在进行景观深化设计时,还可以注重对地面、墙面以及灯光等方面的美化,突出景观的层次性,以营造出更加美观的景观效果。

4.3 加强景观设计项目施工图的管理

在房地产景观设计过程中,会形成景观项目施工图。景观项目施工图可以看做是景观设计的成果,在进行景观施工时完全按照景观项目施工图进行工作。所以,设计人员要格外重视施工图的设计质量。在进行设计时,要充分考虑各种可变因素,以及房地产开发商对雨水排放以及绿化的要求。在施工过程中,设计方也要加强与施工方的沟通、交流,承担起自己应该承担的责任。首先要对施工人员进行施工交底,并在施工现场对施工人员进行指导,同时还要起到监督管理的作用,要求施工人员严格按照景观设计方案进行施工。其次要严格制止施工人员对设计方案的变更,如必须要进行设计变更时,施工管理人员要与设计人员以及实际施工情况对设计方案就行修改,但是在进行修改时要注重景观的整体效果以及景观效益,避免因太多修改影响整体景观效果和企业效益。

4.4 加强景观设计方案中成本的控制与管理

在进行房地产景观设计时,设计人员还要加强对景观设计成本的控制与管理。首先可以通过控制土方量对成本进行控制,这就要求设计人员在设计时要合理的处理地势坡度,并在最短的时间内把坡度清除,这样可以扩大景观观赏区的面积,同时把住宅外延的坡度减缓,以此可以最大程度的减少土方量的使用。其次,在保证景观设计效果的前提下,不断的优化景观配置成本,在设计中要合理的减少硬景的配比,因为硬景越多久需要投入更多的资金。当然也不能为了控制成本,一味的采用软景,这样会对景观效果产生严重的影响,因此,要合理的控制硬景和软景的比例,同时在对景观材料进行选择时,也可以适当的增加成本较低的材料的使用范围,以此来更好的控制成本。另外,在购买景观用的石材时,要严格控制石材的尺寸,减少对石材的浪费。总之,为了更好的控制景观成本,设计人员就需要在保证景观效果的前提下,充分考虑房地产项目的特点进行材料和设计方案的选择。

5 结束语

综上所述,房地产景观设计是一项集艺术性、复杂性和综合性为一体的设计任务。因此,在设计过程中,设计人员要重视对房地产景观设计的全程化管理,全程化管理不仅包括景观设计方案的编写,还包括在施工过程中对设计方案的优化以及对景观成本的控制。加强房地产景观设计全程化的管理,必然会提高房地产景观设计的效果,从而提高房地产项目的景观效果和生态环境,以此促进房地产开发商获得更好的经济效益和社会效益。

[参考文献]

- [1]段春晶,杜传亮.浅析房地产景观设计全程化管理[J].广东园林,2014(2):75-77.
- [2]吴阳平.浅谈房地产景观设计全程化管理[J].居舍,2019,(011):97-97.
- [3]孙文丹,姜磊.探究房地产景观设计的全程化管理策略[J].黑龙江科技信息,2015,(019):178.
- [4]宋啸,孙婉薇.房地产景观设计的全程化管理策略分析[J].建筑工程技术与设计,2016(3):89.