

房地产景观设计实施效果的控制研究

吴清华

沈阳中铁盛丰置业有限公司

摘要:随着我国生活水平逐渐升高,人们对于房地产景观设计的实施效果的要求也越来越高。本文就是以设计的角度专门研究房地产景观的设计到施工阶段,如何改变现状。让房地产的细节设计和施工更加的合理融洽,从而更加有利于的控制景观设计的实施效果。

关键词: 房地产景观设计; 设计实施效果; 设计规划; 效果控制

由于如今生活质量的提高,现在人们对住宅区环境高度重视,几乎所有的房地产商都将房地产景观设计放在项目开发的首要任务,但是由于这是一个新兴的项目,我国的房地产行业,对于这项业务还存在很多不足。因此着重对于房地产景观规划设计的探讨和研究,为将来建立一个和谐的生态环境系统和协调的人类生存空间是尤其重要迫切的,下面我们来聊一聊,具体内容如下:

一、房地产景观设计

房地产景观设计具有建筑、植物、美学、文学等相关专业知识的人士对环境进行有意识改造的思维过程和筹划策略。现在人们对住宅区环境高度重视,同时房地产景观工程确实是开发商溢价的重要因素之一,所以房地产景观设计关注度也越来越高。房地产景观设计的步骤分为两个阶段,具体内容如下:

第一,现场勘察和方案意向研讨。完成时间一般为合同生效日起5个工作日内。然后进行现场勘察,首先了解现场地形、地质、现有基础设施、周边环境及地块的利用状况;然后了解道路、标高、排水系统、市政管线系统等的配合情况。甲方提供相关资料、数据以配合乙方工作。对该房地产进行总体了解,对较大的影响因素做到心中有数,今后作总体构思时,针对不利因素加以克服和避让;有利因素充分地合理利用^[1]。

此外,还要在总体和一些特殊的房地产地块内进行摄影,将实地现状的情况带回去,以便加深对基地的感性认识。再进行方案意向讨论会,在进行总体规划构思之前,必须认真阅读业主提供的“设计任务书”。在设计任务书中详细列出了业主对建设项目的各方面要求:总体定性性质、内容、投资规模,技术经济相符控制及设计周期等,“吃透”设计任务书最基本的“精髓”。甲方向乙方提出设计特点及要求、工程投资计划、分期进度计划及环境功能性要求;上述设计意向由甲方以书面或电子邮件形式提供予乙方,作为乙方设计师设计的基本依据。召开方案讨论会,为了使各专业设计师对项目有充分的了解。设计团队在进行总体规划构思时,要将业主提出的项目总体定位作一个构想,并与抽象的文化内涵以及深层的警世寓意相结合,同时必须考虑将设计任务书中的规划内容融合到有形的规划构图中去。

第二,方案设计确认阶段。时间一般自甲方提供设计意向且乙方收到甲方提供的设计相关资料之日起35个工作日内,乙方向甲方提交本阶段设计成果。如有需要,甲乙双方可在本阶段设计中段召开方案设计沟通会。方案经甲方书面确认后,乙方开始本阶段设计。

第三,把握房地产景观设计细节。关于地形的塑造方面是十分重要的一个细节。主要是能够直接影响到施工的共同效果,为了让我们的房地产景观设计达到完美,设计前除了要拟定好相关的研究探讨,还要结合地形进行仔细的斟酌。关于地下管井、风井、人防等是每个地产建筑不可少的 房地产景观设计由于受制于建筑的楼距、排列形附属物,如果处理不好,会极大地破坏景观的整体性、交通组织等因素,所以局限性比较大,设计师要考美观度。因此,设计阶段景观专业应前置介入,考虑的东西也较市政和公园的景观设计要多。在保证功能使用的前提下,对建筑附属物之间做出效果比大面积的地方出效果要难,因为它的景观节点是直接涉及人的实际使用和观察感、位置进行优化设计^[2]。

第四,房地产景观设计施工图阶段。施工图主要是为了让设计与施工更好的衔接,从而更有效的控制景观设计的实施效果。首先地形施工前期除了对景观平面进行仔细推敲后,还需结合景观立面仔细斟酌,尤其是靠近建筑主体位置部分,需和建筑外立面一并综合考虑其立面效果。可以通过sketchu建立草模,对景观的立面效果进行模拟,从而更易把握其最终效果。应利用景观设计手法,从形式上削弱大面积硬质路面景观产生的负面影响。例如,在构图处理上利用小尺度的折线和曲线形成一些小型的休闲空间,打破车行道简单生硬的构图形式。在扩初设计时,应充分调整平面尺寸,并合理运用铺装材料的规格,将场地尺寸和材料规格模数相匹配,以保证铺装的整体感。对于曲线边界,如道路边缘石、墙体外边线等已有构筑物的边界线,可考虑采用不同颜色的同材质作为曲线收边,以减少接口位置材料的切割。注意积累图纸成果和后期效果之间的关系,尽量运用比较成熟的材料、颜色的搭配及铺装形式,从而保证实施的效果。

二、房地产细节和效果控制

第一,房地产地形的塑造。地形的塑造对于房地产景观设计相当的重要,地形设计直接影响自然空间的利用,而且最重要的是直接决定房地产的总体效果。为了使其房地产的总体效果更佳,设计时应该着重推敲。

第二,消防通道的合理设计。在房地产景观设计的基础上,应该考虑消防通道,如果过分强调路面的线型与通道感,不仅占去了楼间宝贵的绿化面积,使本来就不大的景观空间就会显得更加窄小。

第三,硬景的控制与细节。一般来说,硬景的材料及设计规划,一般在方案时期就已经安排妥当。但是在这一项景观设计中主要要注意质感、色彩、图案等方面要协调统一。合理运用铺装材料的规格,将场地尺寸和材料规格模数相匹配,以保证铺装的整体感。

第四,严格把控房地产建筑物尺度。因为建筑物尺寸体量把握不好,很可能成为一大败笔。因此,方案设计时最好能与结构设计师沟通,从而保证设计的效果和可实施性。

所以说应该重视房地产景观设计,基于原有的景观基础,遵循因地制宜原则,充分考虑当地的地理特色、气候特点、水土状

(下转第108页)

三、LED灯综合利用系数的影响因素

上面已经讨论LED灯较高压钠灯可节能40%左右,因此在道路照明设计中时常可见采用功率密度法进行方案设计,即根据《城市道路照明设计标准》所规定的功率密度上限值,然后乘以0.6~0.7作为LED灯照明时实际功率密度值,此方法简单快捷;例如上述基于dialux的LED模拟方案中,采用功率密度法,即0.6~0.7倍的功率密度上限值,0.6~0.7x0.8W/

m²=0.48~0.56W/m²,当采用0.54W/m²即可满足次干路照明标准。

采用功率密度法是基于LED灯综合利用系数为定值,即取值为0.04情况下,那综合利用系数在采用同种功率灯具情况下是否会变化便对我们的设计方案有不可忽略的影响,为了解此问题,本次基于上文LED灯模拟方案基础上,采用不同杆高进一步进行模拟,并计算综合利用系数,模拟结果及综合利用系数列表如下:

| 灯具高度 | 布置方式 | 间距 | 光源功率 | 亮度 | 功率密度 | 综合利用系数 |
|------|------|-----|------|-----------------------|----------------------|--------|
| 14m | 双侧对称 | 35m | 150W | 1.46cd/m ² | 0.54W/m ² | 0.038 |
| 12m | 双侧对称 | 35m | 150W | 1.55cd/m ² | 0.54W/m ² | 0.04 |
| 10m | 双侧对称 | 35m | 150W | 1.65cd/m ² | 0.54W/m ² | 0.043 |
| 8m | 双侧对称 | 35m | 150W | 1.75cd/m ² | 0.54W/m ² | 0.045 |

由上表可知,综合利用系数是一个变量,随灯具安装高度的不同会有所不同,通常情况下与灯具安装高度成反比(在一定数值范围内)。

进一步,基于同等功率密度情况下,灯具安装高度固定采用

12m,匹配不同的LED灯功率与路宽,再一次进行模拟,以便了解综合利用系数与路宽之间的关系,模拟结果及综合利用系数列表如下:

| 车道宽度 | 布置方式 | 间距 | 光源功率 | 亮度 | 功率密度 | 综合利用系数 |
|-------|------|-----|------|-----------------------|----------------------|--------|
| 双向16m | 双侧对称 | 35m | 150W | 1.55cd/m ² | 0.54W/m ² | 0.04 |
| 双向20m | 双侧对称 | 35m | 193W | 1.53cd/m ² | 0.55W/m ² | 0.044 |
| 双向24m | 双侧对称 | 35m | 210W | 1.47cd/m ² | 0.5W/m ² | 0.046 |
| 双向28m | 双侧对称 | 35m | 275W | 1.73cd/m ² | 0.56W/m ² | 0.048 |

由上表可知,综合利用系数是一个变量,随道路车行道宽度的不同会有所不同,通常情况下与道路宽度成正比(在一定数值范围内)。

四、结论

LED灯真正的节能原因在于其综合利用系数较高,即道路路面对LED光的反射能力较强、光源利用系数较高,而且综合利用系数会随灯具安装高度及道路车行道宽度不同而有所不同,因此道路照明在进行方案设计时,采用功率密度法仅在一定灯具安装

高度及道路车行道宽度范围内合适,应采用照明仿真软件进行验算以保证方案设计的准确性。

参考文献

[1]朱海峰.“浅谈城市亮化工程推广LED照明促进节能减排的意义”.《城市亮化》,2009年第2期
 [2]殷美洁.“浅谈LED灯具在道路照明上的节能应用”《科学与财富》,2018年第22期

(上接第21页)

况,与景观营造相协调,丰富景观内容,延长经济。

三、房地产景观设计注意事项

一个成功的地产景观项目需要多方面的努力,这其中除开发商对项目的组织与协调外,更重要的是设计与施工的密切配合。设计者应该理论和实际结合,更多地投入到施工现场,将设计与施工相结合,不断地发现问题、解决问题、总结经验。

房地产景观设计的实施,第一方面首先要设计理念与施工进行无缝衔接,从而使工程更加美观精确。从提出方案到实施,设计者与施工方应该经常进行沟通,设计师有必要将方案的理念及效果通过文本、图片的形式向施工单位进行准确有效的传达。

设计者应到施工现场对地形初整形的效果及竖向、地形坡向与道路标高关系进行复核。现场感觉空间效果,如有问题及时进行沟通并且修改方案,尽可能做到完美。

房地产地形因其没有固定形态的特性,图纸上很难明确的

表达效果。因此,设计者应该到现场感受一下地形结构及环境特性。出现问题及时补救,有必要当场修改方案。

综上所述,人们的生活质量水平的提高,大家开始对房地产景观的设计要求越来越高,我们应该大力的支持景观的保护和设计,同时也要日益的提高我们的设计效果及实施效果。及时的总结不足;有问题及时研究控制;在设计中逐渐进步,从根本上提高我国的房地产景观设计成果。

参考文献

[1]周玉娟.论园林景观设计阶段工程造价控制[J].住宅与房地产,2017,8(15):133.
 [2]任维护.住宅地产景观设计阶段的成本控制与后期实施[J].住宅与房地产,2017,4(23):54-244.