

浅谈回迁房小区绿化问题及分析对策

吴银娟

北京艺苑风景园林工程有限公司

摘要:为了更好地提升回迁房小区园林绿化景观施工质量,为回迁房小区居住的绿化提供更好的条件,需要根据城市回迁房小区的实际情况做好园林绿化工程项目施工建设工作。现阶段回迁房小区在园林绿化施工过程中还存在很多问题,如何处理这类问题,将会直接影响到小区住户的居住环境。本文结合实际案例,调研公司施工的庞各庄、魏善庄和旧宫三个回迁房小区园林绿化工程,分析施工的难点和存在的问题,然后以此为基础上提出相应的解决对策,更好地促进回迁房小区园林绿化建设,提高业主们的生活环境。

关键词:回迁房;绿化;问题

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.18.098

一、回迁房小区的特点

1、回迁房小区的背景

随着国家的高速发展,越来越多的乡镇、村庄土地被占用,政府用作实施土地储备地块、非经营性公益性项目建设、城市基础设施建设和军事设施建设等。当地的人民居住和生活问题就要解决,这就产生了回迁房小区。回迁房小区的主要载体是回迁房失地农民和城市拆迁户的,看似与城区的商品小区相似,但实际上不一样。通常,回迁房小区的住户以农民或者收入不高的居住者为主,居住者有部分人的思想观念比较传统,知识理论水平较低,而且部分人员没有先进的科学理念。回迁房主要是将当地的农民或者收入不高的居住者集中居住,不是以前的平房或者村庄居住为主。

2、回迁房小区与其他小区的不同点

回迁房小区主要是拆迁户居住和活动的的小区,主要投资是当地政府,主要是为了改善当地回迁居民的生活居住而建的,居民的人群的综合素养参差不齐,以农民为主。回迁房小区绿化的单方造价比商业小区低,苗木种植品种主要以乡土树种为主,并且名贵品种较少。因为资金问题、人员素质、养护标准等问题,小区园林绿化苗木和景观的破坏较高,景观效果不如商业小区。

3、回迁房小区绿化工程的主要内容

回迁房小区的绿化工程主要施工的内容涉及园林绿化种植工程、园林景观小品及其他造景、园林铺地、园林给排水、园林用电。回迁房小区绿化的工期比较紧,栽植腾退的土地以建筑垃圾为主,需要经过土壤改良后再栽植苗木。苗木树种主要以乡土树种为主,绿化工程单方造价较商品房小区偏低,苗木质量没有商品房小区好,植物搭配可能与现场匹配程度低。栽植后物业管理不到位。

二、回迁房小区中存在的问题讨论

本人通过调研公司施工的三个回迁房小区,旧宫回迁房、魏善庄月季州回迁房以及大兴区庞各庄2号地棚户区改造回迁房项目,发现的问题如下:

1、回迁房小区施工工期紧

回迁房小区绿化施工工期紧,公司施工的三个回迁房分别在9月30日和1月1日等政府规定的时间入住,施工关门时间具有明确要求,为此工期比较紧。而且绿化工程基本是整个回迁房建设完工后的最后几道工序,施工完后业主就会即将入住。工程建设总包在完成房建工程和室外管网施工后方可进行绿化工程施工,与总包的室外管网项目等项目会形成交叉施工。室外的土方工程回填完成后,管网工程方可进场施工,比如雨污水、自来水、强电弱电、燃气、通信管道等形成交叉作业。因室外管线涉及的施工单位较多且复杂,导致施工作业重复交叉,或多或少影响回迁房绿化工程的施工进度。

2、交叉施工多

回迁房小区所含管网建设内容较多,主要包含雨污水、自来水、强电弱电、燃气、通信管道等施工。根据园林工程的施工工序,先地下后地上的原则,为此地下部分管网的铺设需要在地上部分之前,为此在施工过程中会经常发生管道施工单位工程延期,从而导致园林概念股从工期往后延迟的结果。因此过程中,我们要提前做好管道工程的图纸深化工作,必要的时候进行地下勘查,与各管线单位做好施工前的交底工作,确保园林工程如期进行,减小施工的交叉作业影响。

3、建筑垃圾多,基本都是拆迁腾退地

回迁房小区施工之前,绿地内主要是建筑垃圾。施工前我们要做好对整个施工工地的土质的调查,了解土壤土层的深度、酸碱度等情况。整理绿化用地时,结合土壤地形,在保证地形完整的情况下,除去建筑垃圾、杂物、石头。根据苗木的生长习性进行改良换土、添加草炭土或者鸡粪等营养改良,提高土壤的肥力,改善土壤的理化性,为园林苗木的生长创造良好的生长环境。

4、栽植质量的问题,苗木成活率较差

回迁房小区绿化的树种基本都是常见的乡土树种,或者只有几棵点缀的名贵树种,根据统计,回迁房常见的苗木树种有乔木国槐、白蜡、元宝枫、法桐;花灌木紫叶李、山杏、垂丝海棠、红叶碧桃等;地被有黄杨、小檗等。苗木的冠形、冠幅、长势较差,草坪长势弱。

比如庞各庄消防通道两边栽植的法桐,分枝点太高,冠幅偏小。紫叶李缺乏修剪,病虫害、重叠枝、内膛枝多,没有树形的艺术感。

魏善庄回迁房种植的黄杨修剪后高度没有60cm,黄杨叶子偏小,发黄,并且绿篱范围内枯枝死枝较多;苗

木修剪不到位。

旧宫回迁房新植苗木浇水不足或不及时；苗木缺乏合理修剪或修剪不规范，存在过度短截、落叶乔木留橛、树皮撕裂等现象；苗木缺株、死株现象普遍；场地整理不规范，杂草、卫生等清理不及时，建筑垃圾、砖石瓦砾较多。

5、会出现反季节施工的现象

根据北京的气候特点，适合北京园林绿化种植最佳的种植季节是春季和秋季，由于回迁房属于政府政策房，回迁房小区园林景观绿化为收到政府要求交房时间等因素的影响，会对绿化种植的时间产生影响。政府为了加快建设回迁房小区，往往会采用反季节种植的方式进行种植，导致园林苗木在园林的生长期（及反季节）进行移植。反季节对苗木的栽植时间及苗木质量要求更高，同时，如果园林绿化设计图纸不合理或者方案跟现场的环境及周边建筑不和谐，也会影响整个园林景观的效果。

6、植物搭配与施工现场不吻合的问题

回迁房小区设计单位设计的施工图纸不合理，不科学，必将造成园林施工过程中园林植物的种植不合理，与周边的景观及小区的建筑、小品、园路无法结合，直接影响整个小区的景观效果，有的甚至会影响居民的日常生活。目前，大部分的回迁房小区设计苗木品种较少、绿化覆盖率低，为了增加绿化面积，大量种植草坪或者花灌木，会造成整个小区的景观单一，栽植密度不合理，无法展现植物生长的最终景观效果，也为后期的养护带来隐患，造成养护草坪杂草多，草坪践踏损失严重。

7、养护不到位的问题

目前，大部分回迁房小区在园林工程施工过程中，普遍存在着重视施工轻视养护的问题。由于绿化养护单位没有严格按照相关绿化的标准规范开展工作，而且人员、材料、资金等资源缺乏，导致回迁房小区施工后的景观效果及养护管理不到位。与此同时，部分回迁房小区业主的主人翁意识不强、缺乏成品保护意识，在日常生活中对园林景观的破坏性较大，比如有在绿地种菜或放置电动车等现场，折树干、花期采摘花朵、晾晒衣服；座椅坐凳、垃圾桶、垃圾箱破坏等。

三、回迁房小区存在问题解决方案的讨论

1、合理安排工期，做好工期计划

合理安排好绿化工程工期，遵守先地下后地上的原则，合理安排好工期。严格按照如下的园林工程施工顺序进行施工。

施工准备工作→测量放线、场地平整回填土、基础开挖、地形整理→地下管线埋设施工→道路基础、铺装基础、场地铺装及垫层施工→绿化乔木、灌木栽植及其他附属成品设施安装工程安装调试→竣工验收。

2、协调好与各方的关系

回迁房小区绿化工程施工中经常遇到市政、电力、道路等其他专业同时施工，这种交叉施工由于场地交

叉，人员、施工材料、施工机械等相互影响，这就要求我们从勘察施工现场开始，就要考虑哪些施工会给绿化作业带来影响，比如施工工期、工程质量、施工的成本管理、材料采购计划、全保障工作等，如何协调好与各个单位的关系。

3、做好绿化整地

整理绿化用地，即做好土壤改良，保证园林苗木生长的土质。施工前期必须对施工现场的有关准备工作，做到有备无患。

(1) 及时清理施工场地障碍物，施工范围内建筑垃圾、砖头瓦块等要清除干净，给园林绿化种植创造良好的种植基础。

(2) 根据施工现场和施工图纸要求，搭设好围挡，将绿化范围固定好，整理出预定用地，使其与周围环境一致。土方工程，应先挖后填，清除拆除的建筑垃圾及土壤内的砖头瓦块，回填好土，对新填的土壤分层次夯实，适当增加含土量，防止下雨造成下沉而形成低洼的坑地。

(3) 合理布置给排水。大面积进行绿化种植，水源是必备条件，必要时可设置喷灌系统。园林工程的排水很重要，是保证苗木水分和养分的关键。

(4) 苗木栽植用地的特点

回迁房小区的种植土壤大部分是建筑垃圾，土壤条件复杂。因此，整理绿化用地工作既要做到因地制宜，还要严格细致。整理绿化用地的要结合施工图纸的地形设置，不仅要满足对土壤的要求，还要满足不同植物对土壤层的要求，以及保持设计地形地貌的美观整洁。

4、优先考虑乡土树种，提高苗木成活率

在绿化种植配置过程中应选择乡土树种，根据当地土壤的特性选择相应的植物种类。园林乡土树种具有适应性强，长势良好，在当地环境下具有苗木成活率高的特点，能较早的形成绿化景观效果。园林绿化种植施工过程中，乡土树种成活率的提高也是为工程验收及工程成本提供较好的依据。此外，当地城市建设的飞速发展，改变了回迁房原有的面貌，有树有景，小区配套设施齐全，使长期生活在城市中的回迁居民，有追求自然，回归自然的心态，陶冶情操。为此施工过程中优先考虑乡土树种，同时合理利用当地乔灌木，能创造丰富的植物资，为回迁房小区提供良好的生活环境。

5、反季节施工措施

反季节施工的管理，关键环节就是苗木浇灌水，通常要紧跟“三遍水”才能确定苗木成活。第一遍浇水要做到见干见湿，浇足浇透。根据不同苗木树种的生长习性及土质情况，决定浇水量。修剪根据不同品种特点，进行不同程度的修剪。夏季高温季节，通过抗蒸腾剂，抑制植物发芽、减少叶面蒸腾。浇灌水时也可以加入生根粉促进剂，促进发根。对于花灌木如大叶黄杨、紫叶小檗、金叶女贞等可以在夏季采用遮阴网。夏季栽植乔木，可以采取土球栽植提高苗木成活率。冬季栽植要做好防寒工作，回填土壤的过程中，可以增加防冻保水剂

保护好根系发展。

6、提高设计能力，与施工现场相符合

回迁房小区设计可以种植不同种类的苗木品种，高低错落，提高这个小区的景观效果，改善回迁房小区的整体形象。在景观设计的过程中，要考虑整个小区的绿化面积以及铺装含水量量的问题，还要考虑整个小区与周边小区及环境的要求。此外，设计植物的选择上，要注意苗木的多样性，高地远近层次感，提高园林绿化的内涵。设计过程中，还要了解当地回迁房居民的诉求，考虑全面，因为后期的使用者大部分都是当地的回迁居民，设计的合理科学，才会为后期的养护管理做好铺垫。

7、加强广告宣传，提高成品保护意识

回迁房小区的园林绿化工程是为回迁居民生活服务的，因此，在小区园林景观绿化施工与物业养护管理过程中，需要宣传改变回迁农民的传统思想，告知他们要有成品保护意识。回迁房小区的环境好坏最终受益者还是当地的居民。如何设置回迁房小区居民对绿化养护标准和养护等级、养护要求和现状，可以由回迁房的物业公司向当地的园林相关部门反映，提前制定好标准管理。加强居民广告宣传，告知大家如何做好对绿化的成品保护，杜绝居民在绿地中种菜（种葱、辣椒等）、放置电动自行车、严禁踩踏草坪、摘花摘果等行为。

8、做好回迁房小区的养护工作

（1）做好支护、浇灌和排水工作

根据气象条件，北京春季和冬季风大，对苗木栽植和草坪铺设会造成一定影响。在栽植苗木完成后及时做好支撑，对于树冠大、规格大的乔灌木要加强支撑支护，防止倒伏；做好积水排除工作也很重要，雨后及时排除积水避免苗木根部长时间浸泡，防止烂根和高温高湿引起发病害；在炎热的夏季，水分蒸发快，为了确保苗木水分平衡，要及时浇灌水，确保苗木长不受影响。

（2）叶面处理

新植苗木栽植初期，根部损伤明显，影响苗木的吸水能力，在炎热夏季，可以通过喷施抗蒸腾剂来减少苗木水分蒸发。

（3）做好病虫害防治工作

在病虫害的高发季节，对病虫害的防治工作不能掉以轻心。实时注意观察苗木的生长情况，及时发现，选对方法，及时预防。以提高防治效率，预防为主，防治结合。例如新植草皮抵抗能力弱，夏季高温高湿易发病，因此，在夏季高温高湿天气，要喷施杀菌药物，起到预防作用。

（4）做好杂草清除工作

夏季天气热，雨水多，养分和水分充足，势必造成杂草生长过快，如不及时清除，会造成杂草满地疯涨，影响其他树种的养分和水分的吸收，造成其他树种长势弱。因此需要做好定期清除杂草的计划，及时清除杂草，将其集中码放，集中销毁。做好整个绿化种植范围内地环境卫生，为小区建立一个良好的生活环境。

（5）做好苗木整形修剪工作

夏季修剪是园林日常养护工作的内容。苗木修剪易在午后不热之后进行，修剪病虫枝、短截枝、徒长枝，达到修剪整形的目的。草坪修剪要及时，保证草坪生长质量，避免杂草丛生。新植苗木由于新长出的嫩芽较多，及时做好抹芽工作，减少不必要的养分流失。监控草坪的生长、定期对草坪进行修剪，保证观赏效果。夏季高温季节草坪生长快，修剪时间间隔要缩短，同时注意对草坪进行追施肥，保证草坪养分供应。

（6）防风防寒

苗木栽植完成的第一个越冬季节，要充分做好防风防寒工作，例如雪松搭设风障，绿篱搭设防寒架、铺设无纺布进行防寒越冬。绿地露地花卉，在霜冻前，在地上覆盖干草、草席、马粪等，另外也可覆盖塑料薄膜等材料。上冻之前浇，浇早了水会蒸发掉，浇晚了土已冻结，要根据天气灵活掌握。冻水一定要浇透，尤其乔灌木，需开树盘，进行多次浇灌，以保证浇透。

多在入冬前进行，将新植树木或不耐寒品种的主干用草绳或麻袋片等缠绕或包裹起来，高度可在1.5-2m左右；树干涂白：一般在秋季进行，用石灰水加盐或石硫合剂对树干涂白，利用白色反射阳光，减少树干对太阳辐射热的吸收，从而降低树干的昼夜温差，防止树皮受冻。

封堰是在树木根部培土，这样可以有效防止温度过低造成苗木根颈和树根冻伤，同时也能减少土壤的水分蒸发，防止新植苗木在越冬期间因水分过度蒸发而萎蔫甚至死亡。

四、结束语

随着国家的经济发展，居民的生活质量也越来越好，国家会更加注重提升回迁房居民生活质量。回迁居民对居住水平的要求在不断提高，不仅重视小区的居住环境，也开始重视绿化景观环境。为此回迁房小区设计越来越规范，越来越科学，搭配的园林苗木品种越来越丰富。回迁房小区的园林绿化景观效果的好坏，直接影响回迁房小区居民的居住环境。因此，希望今后在回迁房小区规划、建设过程中，政府能加大投资力度，提高园林景观绿化建设与竣工养护后的质量标准，为回迁房小区的居民创造出更和谐、健康、舒适的社区环境。

参考文献

- [1]刘健.住宅小区建筑与园林绿化工程施工协调配合措施[J].住宅与房地产,2021(5):70-71.
- [2]宋波.节约型园林绿化建设中存在的问题及对策[J].工程技术研究,2020,5(18):247-248.
- [3]李丹青,王璇,冯忠凯.植物造景在园林景观设计中的运用分析[J].花卉,2022(2):2.
- [4]刘永红,孙健,刘建龙.住宅小区园林绿化施工存在的问题及有效措施探讨[J].工程技术研究,2021,6(21):187-188.
- [5]北京市园林绿化局关于2021年本市入库园林绿化工程施工现场全覆盖检查情况的通报,2021-07-29.