

# 探究住宅小区成本控制下的景观设计

杨剑

南京长江都市建筑设计股份有限公司

**摘要：**本文围绕景观设计成本控制展开研究，详细梳理了设计过程中的成本控制思路，并基于成本控制提出了相应的设计管控点。研究首先明确了成本控制策略，包括砍成本、省成本和抠成本三个层次。随后，并结合项目景观设计的全过程，分析了成本控制的具体实施方式。

**关键词：**住宅小区；景观设计；成本控制

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.24.099

## 引言

随着城市化进程的加速，住宅小区作为人们居住的主要场所，其景观设计的品质与成本控制成了业界关注的焦点。景观设计不仅关乎小区的美观度和居民的居住体验，更是房地产开发商在激烈的市场竞争中占据优势的关键要素。然而，如何在保证景观设计品质的同时，有效控制成本，成了当前亟待解决的问题。

本研究目的在于深入探究住宅小区成本控制下的景观设计，通过对景观设计过程中的成本控制思路进行梳理，统一景观设计界面与成本归属口径，并提出一套基于成本控制下的景观设计管控点，确保景观设计全过程中与成本限额的匹配度。

通过这一研究，期望能够为住宅小区景观设计的成本控制提供有益的参考和借鉴，推动住宅小区景观设计的可持续发展。

## 一、景观设计成本控制策略

在景观设计过程中，成本控制是一个复杂而系统的工程。从设计初期的概念构思到施工阶段的实施管理，每一个环节都需要对成本进行精细化的控制。然而，在推进设计及施工落地的过程中，往往存在设计与成本控制不匹配的情况，导致成本超出预算，影响项目的整体效益<sup>[1]</sup>，或因成本受限被迫调整设计，影响建成效果。

因此，我们需要通过深入研究，找到设计与成本之间的平衡点，实现景观设计与成本控制的和谐统一。

### （一）统一设计界面与成本归属口径

在当前的景观设计实践中，由于景观专业涵盖面较广，缺乏统一的界面划分标准，导致不同地产或不同项目之间的成本归属口径存在差异，难以进行有效的比较和分析。通过统一景观设计界面与成本归属口径，我们可以更加准确地评估不同设计方案的成本效益，为决策提供更加科学的依据。

### （二）根据产品定位明确成本限额

不同开发商对于项目定位、产品线的分级定档各有不同，在室外景观全口径的原则基础上，常规可分为350元/m<sup>2</sup>、450元/m<sup>2</sup>、550元/m<sup>2</sup>、650元/m<sup>2</sup>等。

### （三）景观成本控制途径

明确限额设计标准及项目设计要求后，我们在全过程中如何建立成本管控思路，又可以从哪些阶段和途径进行控制呢？

#### 1. 景观设计协同专业

正式景观设计启动前，我们首先对于专业设计界面和相关专业资料进行交圈和叠图，并进行相应的梳理与优化，以避免不必要的设计遗漏或变更。

##### （1）确定专业界面

此环节主要梳理建筑、室内、景观的专业界面，避免出现设计重复或遗漏，导致成本偏差。

##### （2）建筑总图交圈

对于住宅小区设计而言，一张总平面图是所有专业作业的基础，同时也是贯穿全过程设计至关重要的信息。含竖向的总平面图确定的这个阶段，专业界面、建筑布局、景观场地布局、地库顶板布局、管综布局、海绵城市等，都围绕总图展开设计，而这些相关专业在整体项目效果及成本控制方面均与景观息息相关。

梳理总图各项指标，对建筑规划总图的周界市政条件、地块不利因素、地块出入口、道路路网及车位、消防流线及登高场地、场地控制点标高等进行复核，结合景观未来空间布局提出优化建议。

其中车行道路（消防路网）布局方面，通过控制小区车行道路占比，可有效增加小区绿化面积，提供更多地面停车位，提升项目档次。同时，通过优化小区路网结构，提高道路的利用效率。通过消防车道、登高场地与机动车道结合，减不必要的消防道路面积，节省成本的同时，增加了住区的绿地率，提升景观效果。

景观设计师可借助并赋予消防登高场地景观功能，可以节省景观场地内的硬质面积占比，从而提高场地空间利用率的同时，也能起到节约成本的作用。

对于场地控制点标高及周界市政标高有清晰了解，避免出现因处理高差导致的土方、挡墙等重大的成本漏项。在满足规范前提下，应尽可能因地制宜，减少土方工程量，同时，土方挖填尽可能在自身用地范围内平衡，以节省成本。

##### （3）地库总图交圈

与地库专业充分沟通，协同设计地库位置及顶板标高，结合景观总图布局及堆坡地形考虑，尤其是跨板标高变化区域，减少土方换填量及变更量。

##### （4）管线综合交圈

管线走向决定未来管井位置，故管综在初步方案阶段就需与景观核对反馈管线走向、管井位置与标高及出地面的管线设施。

管井及出地面的设施，对于景观而言需要进行隐蔽处理，如何通过植物或装饰井盖进行处理。景观设计在

设计时，合理从空间布局及草灌线设计层面进行避让和隐藏，则可以大量减少铺装隐形井盖、种植井盖的成本投入，同时也避免后期在施工过程中再行现场处理而造成的不必要的变更成本。

## （5）海绵设施交圈

海绵城市设计现已广泛运用于大多数住区设计中，甚至在规划要点就会明确海绵指标，以达到场地年径流控制率的要求。

景观设计师应对于海绵景观设施的形式多样化有所了解，与景观效果充分融合进行设计，而不是一味的在景观空间中额外增加海绵设施。

### 2. 景观设计阶段

基于明确的成本的归属口径和确定的设计目标成本限额，用简单而通俗的说法而言，控制景观成本的思路大致可以概括为砍、省、抠三个环节。从大空间与小细节上，进行有效的成果控制。具体详见2.4章节景观设计中的成本控制思路进行详细介绍。

### 3. 景观施工阶段

加强设计交底及现场服务，减少因施工不当造成的设计变更及工程变更，造成的成本额外增加。

设计单位、甲方和监理之间的紧密合作是现场管控的关键。三方之间的及时沟通和反馈机制至关重要，以便在发现问题时能够迅速解决，避免不必要的成本增加。

## （四）景观设计中的成本控制思路

基于明确的成本的归属口径和确定的设计目标成本限额，用简单而通俗的说法而言，控制景观成本的思路大致可以概括为砍、省、抠三个环节。

### 1. 上策：砍成本

所谓砍成本，不是传统意义上的牺牲效果节省成本，而是结合产品定位及成本限额在设计之处及方案阶段融入成本意识进行的正向设计。降低成本并不只是简单地减少开支，而是一种通过优化设计策略来实现景观效果与成本限额间达到平衡的方式。

项目团队需深度剖析成本限额标准，了解项目客群的功能需求及品质敏感点，进行适配设计。通过合理的空间布局控制软硬景面积比，控制高造价的景观量，合理配置乔灌木结构比，以实现保持项目整体效果的同时，合理降低景观成本。

#### （1）控制软硬景比

硬景、软景成本占总体九成以上，硬景单位面积平均成本最高，软景次之，是重点关注的成本控制点。

硬景不在于做的多，而在于做的精。设计时，设计师应结合场地空间结构分析、日照分析，合理布局景观空间及交通流线。

软景在于合理设计绿量和层次，关键是把控苗木的品质和施工工艺。

结合场地规模，合理控制软硬景占比，是方案设计阶段需要考虑的成本要素。常规而言，不同占地面积的住区，软硬景面积比如下：（供参考）

地块占地面积	软硬景面积比
≤6万㎡	7:3
6万㎡—10万㎡	7.5:2.5
≥10万㎡	8:2

景观总图布局时候，遵循景观成本不均衡使用的分布原则，对主入口、中央景区、单元入户等品质敏感区，进行有力打造，非重点区采用一般标准配置，可分为四级管控造价区。在设计过程中，对一、二级景观节点的品质要求必须贯彻始终，确保项目品质。

一级造价区：主次入口、中央景区、单元入户；

二级造价区：组团中心，由组团的数量确定。

三级造价区：宅间花园，根据空间大小和服务半径，分散布置在宅间。

四级造价区：建筑周围非入户空间，附属建筑周边等。

#### （2）控制高造价景观量

通常在景观设计中，景观构筑物、水景及铺地材料占工程造价得占比较大。为了更好地控制造价，通常在设计时控制以下几方面的面积占比。

首先，小区主入口、中心景区等重要景观节点，以点状水景点缀，其余区域原则上不做水景；根据前期策划要求，如需配置游泳池，泳池与其他水景面积之和，不大于景观总面积的5%。（泳池设备费用不计入景观成本。）

其次，硬景石材面层、基层、加工费与人工成本均较高，需根据项目分级造价标准，合理控制石材比例。设计时，根据分级标准，控制铺地石材面积比，根据项目定位结合业主的归家动线，根据品质敏感区分级分区配置。分级等级从高到低可依次分为主入口、中心广场、单元入户、活动区休闲区、慢跑道、辅助园路，根据项目档次配比建议进行分级分区配置。A/B档铺装中石材比例不宜超过50%，C/D档铺装中石材比例则不宜超过30%，剩余区域可选用仿石砖、透水混凝土等。

第三，控制大型景观构筑物的数量。重点关注休憩停留空间的景观构筑物，如廊架、亭子、挡墙。建议单组亭廊构筑物的辐射半径≥100米，以提高构筑物的使用效率，避免不必要的成本浪费；同时，在建筑总图标高设计时，景观设计提前介入，考虑场地内外的竖向高差，避免不必要的挡墙设计。

在此阶段对景观成本有初步的判断，可对各景观分项进行相应的数据统计，包括各类铺装面积，构筑物尺寸，意向材料的种类、质地及色系，雕塑构筑物数量及意向，对成本进行复核。

#### （3）控制乔灌木结构比

遵循合理绿量下控制大乔数量，优化乔灌木层次的原则。通过控制植物配置中乔木密度及草灌比，优化乔灌木结构比。

控制特大乔木数、大乔木数、中小乔木数量的数量，一方面可节省大乔的造价，另一方面也符合植物生长规律，为植物生长预留空间，避免未来住区过于郁

闭,影响住户采光。

控制灌木、地被、草坪的面积比例,减少整形灌木的使用,注重草灌线设计手法,将灌木及地被组团靠近广场、园路边设计,结合草坪做到空间的收放有度,主要节点有景客观,建筑周边减少绿量,塑造近人尺度中层植物支撑绿量,以实现视觉的丰富度。人视看不见的区域,以草坪及相对较经济的地被为主,以节省造价。

以上内容需要设计师在方案设计阶段融入景观平面布局及空间设计中,做好成本控制的第一步,也起着至关重要的作用。

## 2. 中策:省成本

降低成本主要策略是通过部品部件的精细管理。在景观设计过程中,选择和运用部品部件显著影响成本。因此,重要的是项目团队要深入了解和研究材料市场,以挑选高性价比的选项。此外,应根据项目具体需求和特性,调整部品部件的规格和数量,以提升材料利用效率。

进一步确定方案的平面软硬景面积比、高造价的景观量和相应材质、构造做法,以及乔灌的点位、品种及规格。

### (1) 控制硬质铺地成本

除主入口等重要节点外,严格控制弧形、异形的铺装图案;地面所采用的石材品种不宜超过3种,主要出入口及节点不宜超过5种;合理选用石材面层,石材中自然面、拉沟、龙眼、仿古、荔枝面比其他面层贵;深化图纸时,按具体规格进行排版,减少或避免二次加工;合理选用硬质基层做法,在施工图设计前,甲方宜提供内部标准做法,保证路面质量合理控制造价。

材料使用市场常用规格,尽量避免小规格材料切割,以300mm模数为主,局部考虑200mm模数;石材规格宜在5种以下;根据不同位置,严格控制花岗岩厚度;人行地面面层厚度30mm厚,车行地面面层厚度50mm厚;压顶石最大50mm厚;立面贴面及台阶踢面20mm厚(荔枝面25mm厚)(人造石材如陶瓷PC砖,不同位置使用的厚度按照厂家手册选择。)

硬景中基层占整个硬景平均造价的30%左右,基层做法尽量标准化经济性为主,避免浪费。

### (2) 控制围墙设计样式

严格控制围墙高度,结合项目所在地区围墙报规限高要求;采取实墙与铁艺结合方式,并严格控制其比例;绿化密实遮掩处可不作饰面;充分利用地形营造自然景观,尽量避免挡土墙的设置。

### (3) 控制构筑物材料及工艺做法

景观会客厅廊架为例,人站立时人的视线主要落在廊架立面部位,而坐下时,人的视线会落到立面与地面。廊架成本主要占比:顶部饰面>立面饰面>结构部分,故而应将有限成本较多分配到主要视线范围内,其余部位适当简化。

### (4) 苗木品种及规格的选择

把握乔木价格突跳点分析点,效果相近时,合理选

择乔木品种及规格;效果相近的前提下,多采用性价比较高的苗木;根据开盘及交付的季节,选用观花、观叶品种,丰富景观内容,从而减少时令草花的使用;根据施工季节,选取相应成活率较高的树种,降低种植风险。

## 3. 下策:抠成本

抠成本的环节,主要是针对清单编制过程中,已出现成本超概的情况下,再进行的成本优化工作。

通常成本优化的步骤依次为清单界面清查、造价分区占比排查、落位详细设计情况。

### (1) 清单界面清查

梳理确认成本清单中项目是否与景观限额界面相吻合,是否有不计入景观成本的项目被计入。并将成本界面与施工界面进行核对,同时检查是否有丢漏项。

### (2) 各造价分区占比排查

硬景主要排查功能分区的成本占比是否符合方案阶段分级控制标准、材料分类的成本占比是否符合前期管控要求、高造价的景观量的材料存在于哪些区域。

软景主要排查乔木占比、高单价的树种及高总价的树种品种、规格及用量。

### (3) 落位详细设计情况排查

确定成本占比及单方明显过高的分项后,在各功能单元中关注成本占比较高的材料及功能区域,根据下列原则进行优化调整。

硬景优化原则主要为确定需优化的分区、材料规格的调整、材料种类的调整、工艺做法的调整优化。

软景优化原则主要为组团乔木量的优化、常绿植物量的控制、高价树种的替换、规格价格敏感树种的规格调整。

## 结语

景观设计成本控制是提升项目经济效益和市场竞争力的关键环节。通过本文的研究,我们深入了解了成本控制策略和控制思路在景观设计中的应用。在未来的景观设计实践中,应更加注重成本控制与设计的融合,以实现经济效益与景观效果的双重提升。同时,随着科技的进步和市场环境的变化,景观设计成本控制的方法和手段也将不断更新和完善。因此,我们需要持续关注行业动态和技术发展,不断探索更加高效、精准的景观设计成本控制方法,为行业的可持续发展贡献力量。

## 参考文献

- [1]林昱.探讨钱隆城住宅小区景观设计中的成本控制[J].建筑与预算,2022,(11):79-82.
- [2]张静.成本控制下的住宅景观设计研究——以襄阳市樊城区月亮湾住宅景观项目为例[J].房地产世界,2023,(13):39-41.
- [3]龚竹颖.成本控制下的住宅景观设计[J].城市住宅,2021,28(06):86-88.
- [4]金声杰.低成本住宅项目的高质量景观设计应用分析——以绿地海湾香溢景观设计为例[J].中国园艺文摘,2017,33(03):159-160.