

房地产园林景观设计及管理分析

王司婕

晋合置业(湖南)有限公司 湖南 株洲 412007

[摘要]在我国社会不断地发展和变革过程中,房地产企业越来越成为社会产业中的中流砥柱,其快速发展为我国市场经济的发展提供了动力。但是,随着社会的发展变化及人们多元化的住房需求,越来越提升了对住房品质及绿化的重视程度,所以房地产提升对园林景观的设计和管理,能够提升房地产行业的市场竞争力及服务品质,但是这项园林景观的设计和管理工作如果不能得到有效开展,就会直接导致房地产企业的经济效益降低,阻碍房地产企业的良性发展。基于此,本文将结合房地产园林景观设计和管理中存在的问题,对其优化措施进行深入探究。

[关键词]房地产;园林景观;设计;管理

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.11.898

前言

基于新经济环境下,促进了我国市场经济的变革,人们的消费观念也随之发生变化,这既给房地产行业的发展创造了发展机遇,也促使房地产行业面临市场竞争压力,所以房地产行业对自身的管理模式及管理内容进行创新势在必行。另外,在新经济环境下,房地产行业要想得到长足的发展,有效提升房地产管理工作创新的质量,就需要结合时代发展及行业发展的最新趋势,其中开展有效的房地产园林景观的设计和管理,并认真研究在房地产园林景观的设计和管理工作中存在的问题,制定明确的房地产园林景观的设计和管理目标,为房地产行业发展方向提供条件,以此促进房地产行业的可持续健康发展^[1]。

一、房地产园林景观的设计原则

(一)因地制宜原则

在房地产行业进行园林景观设计的进程中,房地产行业最先考虑的因素就是掌握建筑物所在区域的气候条件、地质情况等,遵循因地制宜的原则,在植被选取的过程中尽量选择当地的植物,因为当地的植物相较于其他来说更容易生长,适应能力更强,存活率更高,并且栽种当地的植物更能凸显地方特色,为园林形成一道独特的风景线。另外,因地制宜选择当地的植物也能够为房地产行业节约成本,因为外来的植物可能会由于不适当当地环境增加死亡率,导致房地产行业园林成本损失,也会导致园林的景观设计遭到破坏,所以房地产行业在进行园林景观设计的时一定要遵循因地制宜的原则,才能有效提升园林景观的质量,为房地产行业节约成本,为居民提供更加舒适、美观的居住环境^[2]。

(二)以人为本的原则

在房地产行业进行园林景观设计的进程中,房地产行业还要遵循以人为本的设计原则。因为房地产园林景观设计的初衷就是为了给予居民更好的居住体验,为居民的出行、活动及居住提供方便和舒适,所以在房地产园林景观设计中要人性化、合理化,但是有些房地产行业为了快速完成项目的园林景观设计,将花坛、水池及儿童活动区域随意安排,这不仅存在较大的安全隐患,还反而给居民的活动及出行带来不便,更降低房地产品牌效应。所以在房地产行业进行园林景观设计的进程中遵循以人为本的原则是十分重要的^[3]。

二、房地产园林景观设计和管理中存在的问题

(一)实际建设效果与设计效果存在差异

大部分的房地产行业进行园林景观设计的进程中,都将发展重心放在了提升其经济效益上,疏于对房地产园林景观设计和管理工作重视,并且相关设计管理人员思维模式较为单一,不了解开展该项工作的意义且缺乏相对应的人力、物力及财力支持。另外,在实际的房地产园林景观设计和管

理工作中缺乏相关的监管执行力,设计管理人员对于该项工作的认识不足,导致房地产园林景观实际建设效果与设计效果存在差异^[4]。例如,房地产的实际绿化面积难以达到房地产园林景观设计要求的覆盖面;在选择植被时没有充分考虑植被属性及建筑周围的地质环境,直接选择利用成本较高或网红类的植被作为房地产园林景观设计中的主要材料,导致植被生长缓慢,甚至出现大量死亡的现象。这些问题的存在都阻碍了房地产园林景观设计管理工作的开展,降低了项目的整体效果,阻碍了房地产商的发展。

(二)造景对居民的视觉产生刺激,影响居民生活

随着人们生活水平的提升,改变了人们的审美感觉及精神追求,部分房地产商在进行房地产园林景观设计时,为满足人们的多元化需求,但是没有结合人们的实际需要,刻意追求时尚绚烂的视觉效果,一般会在实际的造景中选择小桥流水、射灯、喷泉等提升居民的视觉刺激,提升居民对居住环境的关注。具体来说,有的房地厂商在造景的假山或小桥上架建高亮度的射灯,在夜晚中营造房地产园林景观的美观性,或者利用小闪灯缠绕在花草树木上,衬托花草树木的娇艳,营造氛围感。大量的光源虽然提升了房地产园林景观设计的整体美观性,但是在另一方面也造成了资源及能源浪费,在很大程度上影响了居民的正常生活,尤其是商业大厦中的泛光照明设计更是对高层居民的夜间休息造成了影响^[5]。

(三)房地产园林景观设计中的植被搭配不科学

现阶段,在房地产园林景观设计中,尚未形成规范的设计文件,对于其设计管理人员也没有专门的硬性要求,这导致房地产园林景观设计管理人员的综合素质、业务能力都有所差异。因为每一种植被都有其不同的属性特征、生长规律及适应的生长环境,但是现阶段房地产园林景观设计管理人员不能完全掌握各项植被的属性特点,导致在房地产园林景观搭配时出现不科学现象,甚至出现植被死亡的情况^[6]。另外,在进行房地产园林景观设计的植被搭配时,不合理的植被色彩搭配及分布会导致居民出现视觉疲劳,也会导致房地产园林景观设计与建筑整体设计格格不入,这些问题都不利于房地产园林景观设计管理工作的顺利开展。

三、房地产园林景观设计和管理中存在问题的优化方案

(一)优化房地产园林景观建设方式,强化各个环节监控

为提升房地产园林景观设计及管理工作的质量,房地产商在进行房地产园林景观设计时,要改变其以往将提升经济效益作为发展重心的观念,强化对房地产园林景观设计和管理工作重视,加强房地产园林景观设计管理工作中各个环节的监管和把控,选择经验丰富、业务能力及综合素质高的

专业设计人员对房地产园林景观设计进行整体规划,结合建筑物实际的地理环境等因素进行初步的预算和评估^[7],并在实际的房地产园林景观设计施工中结合现场实际的使用情况综合调整设计图纸,以此提升房地产园林景观设计的整体水平。另外,房地产开发商也要提升采购人员的职业素养,在采购人员采购房地产园林景观设计相关材料的过程中,要甄别好材料的原厂家,以质量第一的原则,选择有实力、有信誉、有资质的厂家,切不可贪图便宜或掺杂个人原因而随意选择房地产园林景观设计材料的厂家。综上所述以此提升房地产园林景观设计管理工作质量及整体的设计效果,为居民提供一个更加舒适安全便捷的居住环境^[8]。

(二) 将关注视觉焦点作为房地产园林景观设计重点

尽管房地产园林景观设计最主要的目的就是为居民营造良好的居住环境,给予居民便利,但是其开展的目的是为了彰显建筑的区域特色,营造具有独特风格的房地产商品品牌。不同房地产园林景观设计的主导思想不同,明确的设计主题能够直观地呈现房地产园林景观设计整体特点,这被称为视觉焦点。所以在实际的房地产园林景观设计中,可以将视觉焦点作为房地产园林景观设计重点,注重园林的场景区划,不断优化和调整植被品种及布局,以此强化房地产园林景观的美感,达到人与自然和谐、给予居民身心愉悦的感受。具体来说,可以利用亮度适中的灯光装饰花草树木,并按照科学的居民作息时间设定亮灯时间,既给居民美的感受,也不打扰居民的正常生活^[9];或者按照相应的设计主题搭建假山、小桥等营造自然风光,但是选择的材料要符合国家标准,并设立在合理的位置,达到使居民赏心悦目的效果。这样的方式不仅使房地产园林景观设计的整体效果得到提升,还能够为房地厂商在市场竞争中站稳脚跟提供有利条件。

(三) 分层次、有针对性地搭配和养护植被

在房地产园林景观设计管理工作的开展过程中,因为存在植物的种类繁多,生长习性和自身属性也是千差万别,这就需要房地产园林景观设计管理人员对园林绿化中不同种类的植物进行合理科学地整理和分类,并熟知和了解其每种植物的生长条件和植物属性,并在此基础上分层次、有针对性地制定不同的养护计划对植物进行保护。在不同的生长环境下,相同植物的生长习性也会发生改变。例如,如果房地产园林景观设计管理人员对土地环境没有足够的了解,选取植物的生长条件与土地环境相违背,不仅会造成植物的成活率低,资源浪费严重,也会降低园林绿化最终的种植效果^[10]。基于此,房地产园林景观设计人员必须要充分了解每一种植物的生长习性、植物属性和所选区域的土地环境,分层次、有针对性地对植物进行养护,并给予出现生长异常的植物更科学的养护方式,保证植物的存活率,达到房地产园林景观设计预期的效果。另外,房地产园林景观设计管理人员也要合理对各种植被进行搭配,同一类型的植物经过多样化的种植会营造不同的效果,如高低搭配种植、颜色交叉种植等,既能够合理利用空间,达到相互呼应的效果,还会给予居民不同的视觉感受。在此基础上,选用的植被要尽量选择对居民身心有益的植被,例如在南方地区,可以选用一些树冠较大的树木,在炎炎夏日给予居民一丝清凉;在老年人居多的地方,可以选择一些能够释放大量氧气的植物品种,辅助老年人的日常活动。这样的房地产园林景观设计更加人性化,是提升房地产品牌效应的重要方式,也能够有效保护环境,为我国的生态建设贡献力量^[12]。

(四) 提高房地产园林景观设计管理人员能力

在房地产园林景观设计管理工作开展过程中,要不断加强对房地产园林景观设计管理人员的业务培训,提升其设计管理的综合素质、业务能力,这是促进房地产园林景观设计管理创新发展的根本前提。首先,房地产开发商要提高对房地产园林景观设计管理人员的招聘“门槛”,聘用工作经验丰富,业务能力熟练、工作流程熟悉的专业人才,以此从根本上提升整个房地产园林景观设计管理人员的综合能力和综合素质^[13];其次,房地产园林景观设计管理企业要积极聘请相关的设计管理讲师对房地产园林景观设计管理进行有针对性的专业培训,使其了解到行业的设计管理创新方面最前沿的理论知识,并熟练掌握房地产园林景观设计管理工作的工作流程、各种植被的生长属性和生长需求、各类景观装饰材料的经济成本及综合效果等;最后,加强房地产园林景观设计管理的法律法规教育、信息化技术应用教育及职业道德教育,提高房地产园林景观设计管理人员的信息化水平、思想道德观念及法律法规知识水平,进而使房地产企业中逐渐形成一支专业技能水平高、职业素养佳,思想道德水平优良的设计管理团队^[12]。

结语

综上所述,随着我国经济的不断发展,房地产开发商及业主越来越提升了对房地产园林景观设计管理工作的重视。在这样的情况下,对于房地产园林景观设计管理工作来说,既是机遇,也是挑战,所以房地产园林景观设计管理人员要充分结合市场发展需求及广大业主的个性化要求,并研究分析现阶段房地产园林景观设计管理中存在的问题,提升对房地产园林景观设计管理工作的重视,采取多元化的创新方式不断打造现代化房地产园林景观设计管理品牌,提升服务质量,以此促进房地产企业的可持续健康发展。

参考文献

- [1] 刘彤. 房地产园林景观设计现状分析及优化策略[J]. 中国室内装饰装修天地, 2020.
- [2] 熊玮. 房地产生态园林景观设计分析与探讨[J]. 现代园艺, 2020, 43(11): 2.
- [3] 孙柳柳. 房地产生态园林景观设计原则与思路[J]. 生态环境与保护, 2021, 4(3): 15-16.
- [4] 赵赟. 地产园林景观设计管理实施中存在的问题[J]. 花卉, 2021(20): 2.
- [5] 李艳. 地产类园林景观设计工程设计与施工分析[J]. 居舍, 2020(10): 125-125.
- [6] 江莹. 房地产园林景观工程规划设计研究[J]. 居舍, 2020(06): 112-113.
- [7] 吴艳霞. 生态智慧园林理念在公园景观设计与植物配置分析[J]. 中国房地产业, 2020(6): 1.
- [8] 于宏武, 马迪飞, 蔡斯文. 现代居住区园林景观设计分析与思考[J]. 名城绘, 2020(4): 1.
- [9] 侯敏. 现代居住区园林景观设计分析与思考[J]. 中文科技期刊数据库(全文版)工程技术, 2016, 5(9): 00196-00196.
- [10] 陈旭. 山地住宅地产园林景观设计管理中存在的问题及对策[J]. 新材料·新装饰, 2021, 3(10): 2.
- [11] 周森泉. 地产景观园林设计与施工成本管理措施概述[J]. 现代园艺, 2021, 44(15): 2.
- [12] 张平成. 地产园林景观设计管理实施中存在的问题[J]. 现代园艺, 2020, 43(14): 2.
- [13] 杨皓然. 城市园林绿化景观设计及养护管理分析[J]. 现代园艺, 2020, 43(11): 2.