

房地产景观园林施工与绿化养护的管理策略

邢思波

成都赛肯思创享生活景观设计有限公司

DOI:10.12238/eep.v6i2.1724

[摘要] 景观园林施工与绿化养护是房地产项目的要点,也是建筑施工的重难点。目前,我国房地产景观园林施工研究与实践,大多集中在施工技术本体与绿化养护工作技巧上,缺乏对施工管理方法、绿化养护管理及其指导的深入探讨。基于此,为了改变这一现状,也为了提升房地产景观园林施工质量和绿化养护效果,主要对房地产景观园林施工、绿化养护方法进行明确,分别提出景观园林施工管理、绿化养护管理的要点及其管控方式,从而为精美楼盘打造赏心悦目的景观园林,为广大住户提供舒适的居住环境。

[关键词] 房地产; 景观园林施工; 绿化养护管理; 常见问题; 施工管理

中图分类号: TU71 **文献标识码:** A

Management Strategies of Construction and Greening Maintenance of Real Estate Landscape Architecture

Sibo Xing

Chengdu SecondNature INNOJOY Landscape Design Co., Ltd

[Abstract] Landscape architecture construction and greening maintenance are the key points of real estate projects, and also key and difficult points of architecture construction. At present, the construction research and practice of Chinese real estate landscape architecture mostly focus on construction technology ontology and greening maintenance work skills, lack of in-depth discussion of construction management methods, greening maintenance management and guidance. Based on this, in order to change this situation and improve the construction quality and greening maintenance effect of real estate landscape architecture, the construction and greening maintenance methods of real estate landscape architecture are mainly clarified, and the key points and control methods of construction management and greening maintenance management of landscape architecture are respectively proposed, so as to create pleasant landscape architecture for exquisite real estate and provide a comfortable living environment for the majority of residents.

[Key words] real estate; landscape architecture construction; greening maintenance management; common problems; construction management

近年来,我国城市化进程日益加快,房地产开发市场不断革新与演变。为了增强楼盘的竞争力,许多房地产开发企业将楼盘配套工程瞄准到了景观园林、小区绿化上。尤其是广大民众审美需求提升、生活水平提高,对楼盘的景观园林质量、绿化效果提出了更高要求。这一形势下,更需要加强对景观园林施工管理及绿化养护管理。房地产景观园林施工中,涉及到的要素多,施工环节复杂,尤其是大型楼盘,通常要做好与建筑方的对接,保证景观园林工程结果如期交付。另外,绿化养护更是一个长期性工作,其贯穿至景观园林设计的全过程,无论是绿化养护材料,还是绿化养护人员、绿化养护标准、绿化养护时间及模式,都需要在标准的规范管理下进行。本文主要对房地产景观园林施工管理要点、绿化养护要点明确,提出对

应的管理策略,从而全方面构建房地产景观园林管理体系,为我国相关领域提供参考。

1 房地产景观园林施工管理方法

1.1 工程计量控制

工程计量反映着景观园林施工实体的数量。对工程计量精准控制,是保证景观园林施工质量的基础,更是确保景观园林工程在规定时间内如期交付的根本。一般情况下,一个完整的园林景观工程,大多包括建筑物、雕塑制作、排水系统、电气安装、绿化种植、装饰铺贴、道路铺设等众多项目,施工管理人员应重点面向单体工程实施精准管控,管控要点集中在:其一,做好土石方数量管控,确保土石方数量计算结果精准。在施工阶段,管理人员应该联系技术部门、图纸设计师,重点对施工中土石方的

用量与规格等进行详细明确, 罗列出土石方的使用清单, 保证土石方运用科学。其二, 监控好工程质量, 管理人员熟悉工程图纸与施工方案, 做好现场巡视工作, 保证工程按照技术规范、合同图纸、工程量清单及说明开展。其三, 做好工程量与工艺变更的管理, 在遇到工程量与工艺变更时, 应向上级提出书面申请与说明, 不能自作主张, 若工程中出现材料不足、主体变动等情况, 应联系设计师妥善解决。

1.2 项目清单及计价管理

项目清单一般在景观园林工程设计阶段就已建立, 它是景观园林施工开展的依据。在施工阶段中, 管理人员应该严格按照项目清单中内容开展对应的工程管理, 重点做好对工程项目的质量监测, 联系好质量监测机构或人员, 一同对工程实施质量审查, 秉承着“完成一项审查一项”的原则, 把关好工程质量。值得注意的是, 在实际工程实施中, 通常遇到工程量与工程主体临时变更的情况, 此时, 施工管理人员应该根据设计和招投标的相关文件、根据施工现场的实际情况以及园林景观的施工特点进行补充完善。项目施工计价上, 必须按照国家规定的标准进行编制。现场施工管理人员联系好企业的财务部, 按照施工计划方案与标准, 对施工中涉及到的材料、设备、成本、机械等实施动态管理, 确保工程计划推进^[1]。

1.3 专项施工方案管控

景观园林施工中涉及到多个施工点, 每一个施工点都是一个单体工程项目, 管理人员应对每一个工程点实施专项管控, 建立专项施工方案, 依据专项施工方案开展对应管理。一方面, 景观园林工程实施前, 需要根据施工主体编制专项施工方案, 在编制专项施工方案时, 相关管理人员应监督、指导好技术人员按照国家规定的标准进行设计, 施工方案内容以详细明了为原则, 明确施工组织方案、安全施工方案、夜间施工的相关标准、评估指标及管理机制。施工管理者在对专项施工方案管控时, 需重点围绕着工程进度、工程质量开展。另一方面, 施工现场管理人员严格按照编制好的专项施工方案指导工人开展作业, 现场监督好材料用量、作业方式, 确保工程流程的规范, 以砌体建筑为例, 要指导好工人砌砖时, 先拉准线, 灰缝做到横平竖直, 水平灰缝的砂浆饱满度应不小于90%^[2]。通过严格规范工人的作业流程, 确保工程质量。

1.4 施工材料管控

景观园林施工中涉及到的施工材料多且复杂, 许多施工方为了方便管理, 材料都是分阶段、分批次进场的。因此, 施工管理人员需要重点做好三项内容: 其一, 对进场的材料做好台账记录, 详细记录材料的供应商、批号、产品规格、进场数量、材料价格等, 联系好采购部人员, 现场对材料实施清点, 做清点后的材料数量、规格、损坏品等详细记录。对于出现损坏的材料, 应现场报给送货方, 做好材料后续处理工作。其二, 对每一批进出材料都进行严格报批与审查, 详细对照原计划清单, 保证材料对应。若材料进场时, 出现材料型号不对称、材料数量差异等问题, 需要及时报给采购部, 联系供应商做妥善处理。其三, 做好材

料消耗统计, 保证材料去向明晰。其四, 做好材料运用的管控, 施工团队申请材料时, 应上报具体的材料用量, 同时要监督好材料的运用效果, 避免材料丢失或损毁。

1.5 项目制度的管控

项目制度管控是景观园林施工管理的核心与基础, 项目制度中一般涉及到技术把控、质量把控、安全生产、文明施工、环境监测、人员培训、作业进度控制等要素。对于景观园林施工管理人员而言, 重点要围绕着项目制度内容开展管理工作, 一方面, 要建立起管控清单, 同时熟知合同、图纸、项目制度内容与详情, 方便做到项目管理的心中有数。以技术把控为例, 联系好技术专员, 与技术专员一同参与现场施工技术监督工作中, 对于出现技术不规范、施工工艺不达标的, 应及时督促工人更改^[3]。质量把控方面, 联系好第三方工程质量检测机构, 配合第三方机构对施工过程、工程结果进行监管与验收, 必需保证检验一个、过关一个, 确保工程质量达标。安全生产上, 管理人员重点指导好施工团队规范作业, 严格按照施工安全标准进行, 最好现场的监督与整改, 保证施工规范。另一方面, 根据项目制度内容, 提前建立起应对预案, 保证技术把控、质量把控、安全生产、文明施工、环境监测、人员培训等各个管理要点都有对应的预案, 方便施工问题现场解决, 为全面施工铺平道路。

2 房地产绿化养护的管理方法

2.1 植物生长管理

植物生长的管理是绿化养护管理工作要点之一。其中, 植物种植时, 精心做好苗木的选苗、包装、运输、栽植等工作。在栽植阶段, 技术人员要亲临现场对工人进行技术指导, 确保成活率, 在降低种植成本的同时为日后的养护管理打下坚实的基础。植物生长过程中, 主要涉及到松土、施肥、除草、灌溉、病虫害防治五项工作。一般情况下, 五项工作都是由一线工人完成, 管理人员主要起着指导、监督、质量控制的作用。对于管理人员而言, 应重点面向一线工人开展松土、施肥、除草、灌溉、病虫害防治的指导与监管, 必须保证各项工作环节符合技术规范。值得注意的是, 病虫害防治是绿化养护难点, 管理人员重点指导好工人精准选择农药, 在对植物喷药时, 做好植株与附近植株评估, 避免盲目施药情况出现^[4]。

2.2 植物整形管理

房地产园林工程中对植物形状有着严格要求, 必须保证植物样式、植物布局、植物长势的可观赏性, 凸显出园林植物的观赏价值。因此, 为了达到这一目的, 强调管理人员对植物整形工作的重视。一方面, 管理人员做好绿化植物的巡视工作, 对形状缺失植物、徒生枝条多植物等进行记录, 及时安排工人修剪。对修剪后植物实施巡视与评估, 保证植物修剪达到观赏标准或指标, 确保植物整形作用达成。另一方面, 工人修剪植物时, 做好现场指导与察看, 在指导工人整形植物时, 要根据植物造型标准、植物生长高度、植物生长习性、季节因素等进行修剪, 避免过度修剪、随意修剪情况出现。

2.3绿化补植管理

绿化养护管理工作中,管理人员应督促好工人对缺损植物、长势不好植物实施补植。尤其是植物种植早期,许多植物因为水土环境不适应,容易出现自然枯萎的情况。一些植物在生长过程中也会出现病虫害严重情况,针对这两种情况,都需要指导好工人开展植物评估,对于不符合植物生长指标的,及时替换新的植物,新的植物必须保证原材原型,确保新补植物与周围植物搭配^[5]。

2.4机具维修管理

房地产的绿化养护作业中,涉及到机具维修、设备保养工作。其中,机具维修工作上,重点指导好技术员对常用园林机器维修保养(如修剪机、绿篱修剪机、草坪疏根机、草坪打子L机、喷雾打药机等),秉承着“用前检查,用后保养,定期维修”的原则,设备保养工作上,管理人员重点指导好工人定期对泵房设施设备进行维修保养,保证设备的正常运行。定期对喷灌管网系统进行修复或更换,冬季做好管网的排水工作,以确保绿化区的正常灌溉。一些楼盘的景观园林工程使用了数字技术,像绿植灌溉都是在电脑系统下自动作业的,针对这一情况,管理人员重点指导好技术工作者对电脑系统维护,保证数字系统正常运转。

2.5绿化养护技术指导

质量管理是绿化养护工作必需遵循的标准,也是提升绿化养护水平的关键举措。对于房地产的绿化养护作业而言,养护工作者的技能素养直接决定了作业质量。事实情况表面,我国大多数的楼盘配套景观园林工程的绿化养护工人都是上了年纪的农民工,没有相应的专业技术与知识,在绿化养护作业中很容易出现养护形式简单、养护工程质量不达标等情况。因此,为了提高绿化养护工作质量,还需要对工人进行技术指导,将绿化养护技术培训作为绿化养护管理体系的重心。对工人进行绿化养护技术指导时,重点做好三项内容:其一,根据绿化养护内容,开展植物理论知识培训。其二,面向工人重点讲解植物的浇水、施肥、

修剪、病虫害防治等方法,使其掌握专业的植物养护技术。其三,工人实施绿化养护作业时,管理人员做好巡视指导,通过面对面、现场指导方式,增强绿化养护专业性。

3 结束语

总而言之,房地产园林施工管理要点多、影响因素复杂,而且施工管理是一个动态性过程,需要施工管理员联系好施工技术员、采购员、质量监测人员等,一同参与到施工现场管理中,重点对工程计量控制、项目清单及计价管理、专项施工方案管控、施工材料管控、施工制度管控等。绿化养护管理上,管理人员重点指导好工人,开展好植物生长管理、植物整形、绿化补植、机具维修管理等,同时开展好对工人的绿化养护技术指导,保证整个管理工作的常态化、规范化、全面化推进,为房地产景观园林工程实施夯实保障。

[参考文献]

[1]张倩娜.小区园林绿化工程造价设计及施工管理研究——以石狮正荣府项目大区景观工程为例[J].智慧农业导刊,2021,1(17):33-35.

[2]李屹楠,聂娟娟,朱彦.园林景观标准化施工及安全管理应用探究——以合肥市南二环路罍街公园为例[J].广东蚕业,2020,54(3):45-47.

[3]张敏如.园林景观工程施工管理措施研究——以福州滨海新城东湖湿地公园为例[J].绿色科技,2020,(11):60-61,63.

[4]陈蓓妮.基于绿地景观工程施工的技术和管理措施探索——以徐汇滨江地区南段(罗秀东路—规划机场河段)为例[J].智能建筑与工程机械,2021,3(10):102-104.

[5]敖润芽.试论公园景区景观升级改造工程的施工组织与管理——以广州市晓港公园、会展公园改造为例[J].花卉,2018,(6):139-140.

作者简介:

邢思波(1989--),男,汉族,河南灵宝人,本科,工程师(市政园林),研究方向:工程技术。