

哈尔滨新开发居住区园林绿化 建设中存在的问题及对策

于立宝^{1,2}, 李丹雪¹, 刘 洋³

(1. 东北林业大学, 哈尔滨 150040; 2. 黑龙江农业职业技术学院园艺系, 佳木斯 150076; 3. 哈尔滨鹤鸣园林绿化工程有限公司, 哈尔滨 150010)

摘要: 随着哈尔滨房地产业的迅猛发展, 居住区园林绿化环境已经直接关系到居住区的整体水平及质量, 房地产开发商致力于提高居住区园林绿化档次, 但在项目的规划设计、各种园林景观元素的运用、项目的施工以及后期的养护管理中出现了一些问题, 通过提高规划设计水平、加强对项目的监督管理、增强后期的养护管理力度等措施, 使小区园林绿化与建筑和谐统一保证景观元素的合理分布, 使小区的园林绿化景观功能和实用功能充分满足广大居民舒适生活的需求。

关键词: 居住区; 园林绿化; 对策

中图分类号: S731.5 文献标识码: A 文章编号: 1002-2767(2008)03-0099-03

The Problems and Countermeasures of Landscape in Developed Residential Area in Harbin

YU Li-bao^{1,2}, LI Dan-xue¹, LIU Yang³

(1. Northeast Forestry University, Harbin 150040; 2. Horticultural Department of Heilongjiang Agricultural Vocation Technology College, Mudanjiang 150076; 3. Harbin Heming Landscaping Engineering Company Limited, Harbin 150010)

Abstract: Along with the swift and violent development of real estate in Harbin, the landscape environment has direct influence in the overall standard of living and quality. Real estate developers dedicate to raise residential area Landscaping grades, but there present itself some issue in project planning and design, on the application of various elements of the landscape use, in the construction as well as upper maintenance management. By raising the level of planning and design, strengthening the supervision and management of the project, enhancing the conservation and management of such measures to district landscaping and architectural harmony and unity to ensure the rational distribution of landscape elements, so the landscape features and practical functions fully satisfied the residents the need of comfortable life.

Key words: residential area; landscaping; countermeasures

随着我国城市化进程的加快, 城镇居民生活质量、品位及生态环保意识的逐步提高, 居住区园林绿化已经成为居民关注的热点, 居住区园林绿化水平的高低已经成为评定居住区好坏的重要标准之一, 也是房地产开发商进行产品宣传, 提高经济效益的必要因素, 但是由于多方面的原因, 在居住区园林绿化建设中仍存在一些不足和缺点。试举了新开发居

住区园林绿化建设中存在的一些问题并进行了分析, 进而提出解决的措施。

1 在居住区园林绿化建设中存在的不足

1.1 规划设计水平较低、景观布局格式化

目前园林绿化的规划设计普遍存在着理论与实践脱离的现象, 很多规划设计院只注重规划效果图的设计, 使园林绿化设计还停留在“图画”阶段, 不能与工程实际很好地结合起来, 甚至给工程施工带来障碍; 设计人员良莠不齐, 有些规划设计观点和手法陈旧, 相互转抄, 许多设计人员对居住区园林绿化规

收稿日期: 2007-12-10
第一作者简介: 于立宝(1979-), 男, 黑龙江人, 硕士, 从事风景园林研究。 Tel: 13796675536; E-mail: tdylyu@163.com。

划设计的特殊性(即有别于公园、风景区、道路绿化等的个性特点),缺乏深入的了解和系统的研究,使园林绿化的设计适应不了居住区园林绿化建设的需要,以至带来了粗糙的设计;也有很多园林施工企业为了得到某个工程项目施工资格,免费进行该工程项目的规划设计,而施工企业恰恰大多数不具有设计的相应资质,极大地影响了居住区绿化设计的质量;在舒适景观给开发商带来巨大经济效益的同时,开发商又不得不保证每户均有良好的通风、采光,又要尽可能提高容积率,所以在建筑主体布置规划时,较普遍地采用“行列式”^[1],使建筑主体布局呆板、缺少变化,因此园林绿化的布局也受到建筑主体布局的束缚,不能打破“格式化”,使居住区园林绿化分区布局、设计手法、表达形式,甚至景观的应用、材料的选择都大同小异,欠缺变化,不能达到园林绿化的景观需求,缺乏个性。

1.2 户外环境景观设置不和谐

开发商多数对园林景观要求新颖、快捷,较大比例的设置硬质景观更容易达到立竿见影的景观效果,因此新开发居住区时就偏重园区内的铺地、小型广场、建筑小品等硬质景观的运用。相比之下,软质景观(植物造景)是一个长期的过程,很难满足开发商求快的愿望,上述原因造成新建的居住区园林景观大都以硬质景观为主。大量的硬质景观虽然可以在短期内达到景观效果,但从生态效果、长远景观上看,硬质景观都不如软质景观更有优势^[2],植物造景占的比例太少,这不但有违居住区园林应以植物为主的原则,也不利于居住区生态环境的改善,而且,往往使有限的园林建设投资得不到合理的使用;相反的,有的开发企业却忽略了居住区的园林景观建设,没有意识到园林景观建设的重要性,而是为了满足新建居住区的一些硬性指标(如绿地率等),进行的简单居住区绿化,仅仅停留在“绿化”的水平上,只是在空地上种植上植物就草草了事,不能营造一个真正的园林景观,虽然树木、草地等软质景观是居住者对居住区外环境的第一认识^[3],但居住区的景观“人性化”设计也应体现出来。

1.3 水景应用的负作用

水来自于大自然,它具有很强的可塑性,它有动的喧嚣、静的和平,也可以与建筑物、雕塑、神像、喷泉、水池、植物或其他艺术品组合,创造出独具风格的作品,这些特性表达出园林中依水景观的无穷魅力。而水景住宅恰是当前流行的趋势,许多开发商也注意到水景应用的作用,更有不少开发商为了提高楼盘的“身价”,不惜“玩山弄水”^[4],制造各种水景,甚至户户水湾环绕,但是随着时间的推移,新建时优美的水景就会渐渐出现许多不足之处。由于水的蒸发、渗漏造成大批量的水分流失,所以需要不定

期补水,造成水资源的浪费严重;水景的存在极大地增加了物业管理的难度,确保居民安全的维护、昂贵的维修费用等,极大地增加了运营成本;而在哈尔滨地区冬季时间长,对水景的应用非常不利,如果应用较多的水景,在冬季停止供水后,出现裸露的喷头、水管、支架等,则给冬季景色带来负面的影响。

1.4 园林建设材料质量参差不齐

某些居住区的开发在楼盘建设完成后,需要马上进入销售或者居民进户阶段,所以要求居住区园林绿化建设马上完成、越快越好,这样就造成一种急功近利的局面,为了达到所谓见效快的目的,不顾及植物本身的生长特性,大量使用大规格树木,搞大树进城,如大量蒙古栎等大苗短期效果较好,但会造成对整个自然资源的破坏,从植物自然生长的角度、生态效应的角度、观赏效果的长期性角度等来讲,这种做法都是不利的;由于园林公司自备苗木很少,大量的苗木必须依靠多种渠道外购,有的为“国字号”苗圃、有的为私营苗圃,购进的苗木品质各异,严重影响造景效果;由于管理上不像建筑施工有统一的行业标准,在园林建筑材料上的问题则更为突出,劣质水泥、质量低劣的钢筋、不合格的管材等常常会混入园林建材中,这是由于“景观工程是表面文章,表面光鲜就可以了”的观念在目前仍然存在,造成总体质量不过关,在居民使用过程中会逐渐表现出来,如石材脱落、木质制品破裂等。

1.5 园林施工技术力量不足

目前,市场上园林施工企业很多,但是多数是由绿化公司演变过来的,受成本控制影响,一般园林工程只配备一个技术人员负责,大规模的工程也不过两三个人,而不像建筑工程等工程施工那样,要成立相关的工程项目部,各专业管理人员配备齐全,而园林工程是综合土建、水电安装、土方、绿化等为一体的工程项目,所涉及的范围非常广泛,但是由于技术力量不足,在土、水、电等施工时对工程质量控制不利;而开发企业在园林方面人员配备的紧缺,监理公司也没有园林专业方面的监理工程师,多数为土建监理工程师代为监管,势必造成工程质量难以保证。

1.6 居住区园林绿化缺乏系统的养护管理

园林绿化的效益对开发商来讲是隐形的,不同于好的建筑单体设计、布局,能立即为开发商带来明显可观的效益,因此,使开发商对绿化投资缺乏积极性,即使是建成的居住区园林绿地,在实际养护管理操作中,开发商也总是尽可能地降低这部分的投资,居住区园林绿化养护管理的有关费用得不到保障,管理上有法不依,违法不咎,致使养护管理不到位,人为破坏、侵占绿地现象严重,影响了居住区绿化的效果。

2 对策

2.1 实行设计单位“全程负责制”, 提高设计人员水平

园林景观的规划应该尽可能提前至与总体规划同步进行, 以便在总体规划进行时能把原有的地形地貌、植物群落等充分考虑到规划中, 尽可能地保留原生生态环境, 并且实行设计单位“全程负责制”, 即从园林景观的最初规划、方案设计、工程竣工验收进行全过程负责, 无论在什么环节出现的问题都能够及时解决, 使其脱离“图画”阶段, 实现工程项目的完整性, 进而将一个合格的、生态的、个性的园林作品交给居民使用, 在给居民带来“居者有其屋”的同时, 更要带来“居者优其屋”的良好居住环境。

2.2 控制硬质景观与软质景观的比例, 体现“以人为本”思想

居住区户外环境景观设计的主要目标是营造生态化、景观化、宜人化、舒适化的物质环境以及和睦、亲近、具有活力的社会生活空间, 应当适当控制好硬质景观与软质景观的比例, 由于户外景观建设考虑的主体是环境的使用者, 而非设计者或决策者的喜好, 因此, 园林景观建设时要注意使用者的特性和需求, 达到人性化的设计目标, 创造具有积极意义的居住区户外环境景观, 既要有“以人为本”的思想, 又要有尊重自然、利用自然、结合自然的特点。

2.3 充分考虑水景观建设可持续性

“城有水则秀, 居有水增灵”, 的确各种风格的水景对美化城市、美化我们的居住区起到了重要作用。然而, 在水资源并不富足的城市, 在违背自然规律的情况下过度营造“城市水景”, 资源的浪费、管理的难度等都很令人担忧。所以建议城市水景观建设应充分考虑可持续性, 有必要在水景住宅建设中, 引入新理念、指明新导向、创建新模式、开发新技术, 充分发挥水自净功能, 实现水生态系统的自循环, 在保持对景观性、亲水性重视的前提下, 提高水景的健康度, 同时改进管理模式, 进而降低物业管理成本, 使小区园林景观更为人们所欢迎。

2.4 合理利用园林植物, 加强材料的监督管理

在园林建设选材上应充分顾及植物本身的生长特性, 合理考虑绿化功能的需要, 采用合理的植物搭配, 常绿与落叶、乔木和灌木、速生和慢长相结合, 平面与立体绿化相衬托, 不同树形、色彩变化的树种相配植, 种植绿篱、花卉、草坪, 使乔、灌、花、草相映成趣, 既丰富、美化居住区的环境, 又便于养护管理, 从而合理地提高绿化覆盖率, 以取得良好的生态效益; 适当减少超大规格树木的使用, 同时应该增加本地乡土树种的使用比例, 如杨、柳、榆、丁香等植物为主

进行布局, 同时继续丰富和扩大植物应用品种; 苗木、建材的采购渠道要规范, 施工单位必须根据相应的质量标准进行采购, 应该加强监理单位监管力度, 不合格材料不进场、不使用。

2.5 提高园林行业的施工管理技术水平

加强园林施工队伍技术力量的培养, 特别是在园林景观、小品、水电方面。规范园林绿化施工、监理市场, 制订统一的、切实可行的居住区园林绿化技术标准, 有关管理部门应采取规范建筑施工、监理市场的手段, 来规范园林绿化施工、监理市场, 加强对园林绿化工程施工、监理单位的资质审查、核定, 根据该单位的经济实力、技术力量、工程业绩, 核定其资质等级。各施工、监理单位必须根据其资质等级来承担相应规模、技术复杂程度的园林绿化工程的施工、监理工作, 不得越级承担施工、监理任务, 严禁无证施工、无证监理, 使居住区绿化的施工、监理在技术上有章可循。并在开发企业增加园林绿化方面的技术人才, 更好地对园林绿化工程进行监管。

2.6 改变养护渠道, 提高爱绿意识

园林绿化工程的结束, 不是绿化的结束, 而是绿化的开始, 俗话说: “三分种, 七分养”, 大量的长期的养护管理工作要紧紧跟上, 否则前功尽弃, 劳民伤财。养护效果很难定量分析, 所以必须将绿地养护推向市场, 实行养护招投标, 走有特色的市场化道路, 让有实力的园林企业来养护, 制定养护要求, 落实养护责任, 完善考核制度, 这样更有利于绿化事业的发展。绿化管理部门应加强检查评比, 奖优罚劣, 大力开展有关的绿化法规、政策、方针的宣传教育, 加强广大居民的法制观念, 使居民们自觉爱绿护绿。只有这样, 才能巩固已建成的居住区绿化的效果。

总之, 营造良好的居住区园林绿化环境, 需要园林绿化管理部门、规划设计人员、开发商、施工企业、物业、居民等共同努力。严格遵循总体规划的原则, 体现园林绿化设计的最佳效果, 实行规范的施工程序, 增强居民的“爱绿”意识, 强化有力的养护管理措施, 加大资金投入和宣传及执法力度, 定能使城市居住区绿化美化工作再上新台阶^[5]。

参考文献:

- [1] 杨向杰. 居住区绿化存在的问题及解决对策[J]. 住宅科技, 1997(6): 27.
- [2] 王亦为, 薛红, 徐迎春. 上海新建居住区园林建设中存在的问题[J]. 山东林业科技, 2006(4): 99.
- [3] 张志民. 小区硬质景观设计与施工中的几个问题[J]. 工程建设与设计, 2003(11): 43.
- [4] 毛子敏. 论养护管理在园林绿地建设中的作用[J]. 科技情报开发与经济, 2006(12): 147.
- [5] 孟欣慧. 浅析城市居住区绿化建设与管理[J]. 前沿, 2005(8): 204.