

工业建筑项目全生命周期成本视角下的施工管理优化

侯鹏飞

河南省豫西建设工程有限责任公司 河南 三门峡 472399

摘要：本文基于全生命周期成本（Life Cycle Cost,LCC）理论，系统分析工业建筑项目从规划、设计、施工、运营到报废各阶段的成本构成及其相互关系，重点探讨施工阶段作为承上启下的关键环节，在LCC框架下如何通过技术、组织与管理手段实现成本优化。研究指出，施工管理不仅影响建设期直接成本，更通过质量、进度、材料选择、工艺水平等要素对后期运维成本产生深远影响。文章提出构建以LCC为导向的施工管理体系，包括前期协同设计深化、绿色建材与智能建造技术应用、全过程质量管控、数字化平台支撑以及绩效评价机制创新等策略。将LCC理念深度融入施工管理，可显著降低项目整体成本，提升资产使用效率，为工业建筑高质量发展提供理论支撑与实践路径。

关键词：工业建筑；全生命周期成本；施工管理；成本优化；绿色建造；数字化转型

引言

近年来，随着智能制造、绿色工厂、零碳园区等新理念的兴起，工业建筑的功能需求和技术标准不断提升，对其建设与管理水平提出了更高要求。然而，当前工业建筑项目的施工管理仍普遍存在“重建设、轻运营”的倾向。业主和承包商往往将成本控制的重点局限于施工阶段的直接费用（如人工、材料、机械），而对项目交付后长达数十年的运营维护、能源消耗、设备更新、环境治理乃至最终拆除处置等隐性成本缺乏系统考量。这种短视行为可能导致初期投资虽低，但长期运营负担沉重，甚至因设计缺陷或施工质量问题引发频繁维修、停产改造，造成巨大的经济损失和社会资源浪费。全生命周期成本（LifeCycleCost,LCC）理论为解决这一问题提供了有效视角。LCC强调从项目“摇篮到坟墓”的全过程成本最小化，而非单一阶段的成本压缩。在该框架下，施工阶段不仅是成本发生的集中期，更是决定后期成本走向的关键窗口。因此，如何在施工管理中贯彻LCC理念，实现跨阶段成本协同优化，成为当前工业建筑领域亟待研究的重要课题。

1 全生命周期成本理论及其在工业建筑中的应用

1.1 全生命周期成本的概念与内涵

全生命周期成本（LCC）理论突破传统仅关注初始投资的局限，主张从项目全生命周期审视经济性。该理念源于军事装备采购，后扩展至基础设施与建筑行业，被国际标准化组织（ISO）在ISO15686系列标准中系统定义。按此标准，建筑项目LCC涵盖前期投入（土地购置、规划设计、施工建造等）、运营期间费用（能源消耗、日常维护、设备更新、环境治理等）、拆除处置费用及残值回收收益。工业建筑使用周期长、设备密集、

能耗高，后期运营与维护成本常占主导。如汽车制造工厂年能源支出达数千万元，建筑缺陷致非计划停机损失或远超建设阶段节省费用。因此，单纯压缩施工成本易造成结构性失衡，背离资产长期价值最大化目标。

1.2 工业建筑LCC的特殊性

相较于住宅或公共建筑，工业建筑的LCC具有以下显著特征：（1）功能导向性强：建筑布局、结构形式、空间尺度高度依赖生产工艺流程，任何设计或施工偏差都可能影响生产线效率，进而增加运营成本。（2）设备集成度高：HVAC（暖通空调）、洁净系统、自动化物流、能源管理系统等专业设备投资巨大，其选型、安装质量直接影响能耗与维护频率^[1]。（3）使用寿命长但技术迭代快：主体结构设计寿命通常为50年，但内部工艺设备可能每5–10年就需要更新，要求建筑具备良好的可改造性和灵活性。（4）环境与安全合规成本高：涉及危废处理、噪声控制、消防防爆等，若施工阶段未按规范执行，后期整改成本极高。因此，在工业建筑项目中推行LCC管理，必须充分考虑其生产属性与技术复杂性，将施工管理置于全产业链协同的框架下进行优化。

2 施工管理对全生命周期成本的影响机制

2.1 质量控制与后期维护成本

施工质量是影响LCC的核心变量。例如：钢结构焊接缺陷可能导致应力集中，缩短结构寿命，增加检测与加固费用；屋面防水层施工不当会引发渗漏，腐蚀设备基础，造成停产维修；机电管线安装不规范会增加系统阻力，提高风机水泵能耗。高质量施工虽可能增加初期投入（如采用更高精度的测量设备、更严格的验收标准），但可显著降低后期维修频率与强度，实现LCC最小化。

2.2 材料与设备选择的长期效应

施工阶段是材料与设备落地的关键环节。即使设计阶段已选定高性能建材（如保温墙体、Low-E玻璃、高效电机），若施工中偷工减料或替代劣质产品，将使设计意图落空。反之，施工方若能基于LCC分析建议优化选材（如采用耐久性更好的地坪材料以减少翻新次数），则可创造长期价值。

2.3 进度管理与投产收益

工业建筑的延迟交付意味着生产线无法按时投产，直接损失营业收入。据测算，某半导体工厂每延迟一天投产，损失可达数百万元。因此，科学的进度管理不仅是工期控制问题，更是LCC优化的重要组成部分。

2.4 绿色施工与环境成本

施工过程中的扬尘、噪声、废弃物若未妥善处理，可能面临环保处罚或社区索赔。同时，采用装配式、BIM协同、余料回收等绿色施工技术，虽短期增加管理成本，但可减少资源浪费、降低碳排放，契合ESG（环境、社会、治理）要求，提升企业长期声誉与资产价值。

2.5 信息移交与运维衔接

施工阶段形成的竣工图纸、设备参数、隐蔽工程记录等信息，是后期运维的基础。若信息缺失或错误，将导致运维效率低下、故障诊断困难^[2]。因此，施工管理需强化“为运维而建造”（Build for Operation）的理念，确保高质量信息移交。

3 基于 LCC 的工业建筑项目施工管理优化策略

为实现工业建筑项目LCC最小化，施工管理需从传统“按图施工”向“价值创造型”转变。本文提出以下五大优化策略：

3.1 强化前期协同，推动设计-施工一体化

传统施工管理模式下，设计与施工割裂，施工方往往在图纸完成后才介入，导致大量可预见问题无法前置解决，从而引发返工、工期延误及成本增加。为此，应大力推行集成化项目交付（IPD）或工程总承包（EPC）模式，使施工企业早期深度参与方案设计、结构选型及设备选型等关键环节。通过建立多方协同平台，施工方可基于现场经验对设计方案提出优化建议，如调整柱网间距以提升吊装效率、优化管线排布以减少交叉冲突等。同时，依托建筑信息模型（BIM）技术开展施工可行性模拟，是实现设计-施工一体化的重要手段。例如，利用BIM进行大型构件吊装路径模拟，可提前识别空间障碍，优化塔吊布置；通过机电管线碰撞检查，可在施工前消除90%以上的专业冲突，显著降低后期拆改成本。此外，BIM还能与LCC分析工具联动，在方案比选阶段即评

估不同构造做法对长期运维成本的影响，从而选择真正“性价比最优”的技术路径。

3.2 推广绿色建材与智能建造技术

材料选择对LCC具有决定性影响。尽管部分绿色建材初始采购成本较高，但其优异的耐久性、低维护需求和环境友好特性，可显著降低全生命周期内的综合支出。例如，采用超高性能混凝土（UHPC）替代传统C30/C40混凝土，虽单价高出约20%，但因其抗压强度可达150MPa以上，可大幅减小构件截面尺寸，节省钢筋用量，并延长结构使用寿命至100年以上，从而减少未来加固、维修甚至重建的费用。^[3]与此同时，智能建造技术的应用正成为降本增效的新引擎。无人机巡检可高效获取施工现场全景影像，结合AI图像识别算法，自动识别未戴安全帽、临边防护缺失等安全隐患；物联网（IoT）传感器则可实时监测混凝土养护温湿度、钢结构应力变化等关键参数，确保施工质量可控。这些技术不仅提升了管理精度，更有效减少了因质量问题导致的返工、停工及安全事故赔偿等隐性成本，为LCC优化提供坚实支撑。

3.3 构建全过程质量管控体系

质量是LCC的核心变量。劣质施工虽可短期节省成本，却会大幅抬高后期维修频率与能耗水平。因此，必须建立覆盖“材料进场—工序交接—隐蔽验收—竣工测试”的全链条质量追溯机制。每一批进场材料均需附带性能检测报告与碳足迹数据；关键工序实行“样板引路+实测实量”，确保工艺标准落地；隐蔽工程如地基、防水层等，须经多方联合验收并留存数字影像资料。更重要的是，质量验收标准应引入LCC导向。例如，屋面防水不仅需通过48小时闭水试验，还应评估其抗紫外线老化能力、热胀冷缩适应性及预期服役年限；外墙保温系统除满足节能规范外，还需考察其长期粘结稳定性与防火性能衰减趋势。通过将“是否有利于降低长期运维成本”作为质量评判的重要维度，引导施工方从“合格即可”转向“长效可靠”。

3.4 搭建LCC数字化管理平台

实现LCC精细化管理离不开数据驱动。应整合BIM、地理信息系统（GIS）、物联网（IoT）与大数据分析技术，构建贯穿项目全生命周期的数字孪生平台。在施工阶段，所有构件编码、设备参数、施工日志、检测报告等信息均实时录入平台，形成结构化的资产数据库。该数据库可无缝对接运维管理系统，自动生成设备维护计划、备件清单及能耗预测模型。平台还可基于历史项目数据训练机器学习算法，对特定类型工业建筑的常见故障点、高耗能环节进行智能预警^[4]。例如，当某类水泵连

续三年在第7年出现轴承磨损时，系统可提前建议更换或升级型号。这种“预测性维护”模式，不仅能避免突发停机损失，还可优化备件库存，进一步压缩运维成本。LCC数字化平台由此成为连接施工与运维的桥梁，真正实现“建为所用、用有所依”。

3.5 创新绩效评价与激励机制

当前施工方的考核仍以“工期、成本、质量”三角约束为主，缺乏对长期效益的关注。为扭转这一局面，应重构绩效评价体系，将LCC节约率、碳排放强度、运维便利性、可回收率等指标纳入合同条款。例如，设定项目LCC目标值为1.2亿元，若最终实际LCC控制在1.1亿元，则节约的1000万元按业主60%、承包商40%的比例分享，形成“成本共担、收益共享”的共赢机制。此外，可探索引入LCC履约保函或绩效奖金池制度，激励施工团队主动采用高耐久材料、优化施工工艺、完善竣工资料。通过制度设计，将施工方的利益与项目长期价值深度绑定，从根本上推动其从“短期施工者”转变为“长期价值共创者”。

4 挑战与对策

尽管LCC导向的施工管理理念日益受到认可，但在工业建筑领域的全面落地仍面临多重现实障碍。许多业主和承包商对LCC缺乏系统认知，既不具备科学的测算工具，也难以准确量化长期收益，导致决策仍倾向于短期成本最小化。同时，行业内长期缺乏统一、权威的工业建筑运维成本数据库，使得LCC预测模型的可靠性大打折扣。更深层次的矛盾在于利益机制——施工企业的利润主要来源于建设期，缺乏足够的动力去承担可能增加初期投入但有益于长期成本的优化措施。此外，现行的工程计价规范、质量验收标准等制度体系，尚未将LCC相关指标纳入强制或引导性要求，客观上制约了先进理念的推广。针对上述挑战，需采取系统性对策。政府层面应加快出台工业建筑LCC评价的技术指南，并配套绿色金融、税收减免等激励政策，引导市场行为。行

业协会可牵头建立跨企业的LCC数据库与最佳实践案例库，为项目前期决策提供数据支持。教育与培训机构则应加强复合型人才培养，使未来的项目经理既懂施工技术，又具备财务分析与资产运营视野。长远来看，推动工程合同范本的修订，将LCC目标、信息移交标准、长期质保条款等纳入法律文本，将是实现行业范式转变的关键一步。

5 结语

工业建筑项目的成本效益不能仅以建设期投入衡量，而应立足全生命周期视角进行系统优化。施工管理作为连接设计与运营的关键枢纽，其决策与行为对项目长期经济性具有决定性影响。本文研究表明，通过强化前期协同、推广绿色智能技术、构建全过程质量体系、搭建数字化平台及创新激励机制，可有效将LCC理念融入施工管理实践，实现“短期可控、长期最优”的成本目标。未来，随着“双碳”目标深化与智能制造普及，工业建筑将更加注重可持续性与韧性。施工管理也需从“建造者”向“资产价值共创者”转型，以LCC为纽带，推动工程建设全产业链高质量发展。这不仅是技术升级，更是管理哲学与商业模式的深刻变革。

参考文献

- [1] 刘明亮, 郑义, 黄鹏. 工业建筑工程施工全过程质量管理研究[J]. 中国建筑装饰装修, 2023, (07): 113-115.
- [2] 王克成. 工业建筑项目中施工现场管理的技术创新[C]//重庆市大数据和人工智能产业协会, 重庆建筑编辑部, 重庆市建筑协会. 智慧建筑与智能经济建设学术研讨会论文集(一). 瑞安市万泽建筑工程有限公司;, 2025: 1175-1178.
- [3] 王春宝, 张晓慧, 刘岩. 探究项目管理在工业建筑施工中的应用[J]. 居业, 2024, (01): 161-163.
- [4] 赵奎. 项目管理在工业建筑施工中的应用[J]. 房地产世界, 2021, (23): 102-104.