

# BIM 技术用于商业地产项目运维管理中的对策

李中元<sup>1</sup>, 姚 鹿<sup>2</sup>

(1. 中国建筑第八工程局有限公司, 辽宁 沈阳 110000; 2. 沈阳东建龙建筑工程有限公司, 辽宁 沈阳 110000)

**摘要:**随着商业地产项目的不断发展,人们越来越关注其运维管理的实际能力,在商业地产项目的设计中也融入了更多高科技因素,以便适应当前社会的实际需要。BIM 技术作为一种新兴的建筑信息模型,对于运维管理工作起到了重要的辅助性,也是当前商业地产项目研究的重点内容。为此,本文将对 BIM 技术用于商业地产项目运维管理的对策问题进行更为深入的探讨,希望本文为广大商业地产项目运维管理工作提供一些有价值的参考意见。

**关键词:**BIM 技术;商业地产项目;运维管理;对策研究

**[DOI]**10.12231/j.issn.1000-8772.2021.07.097

随着城镇化不断走向高质量发展阶段,商业地产项目在运维管理过程中也有了更高的追求,建筑信息模型技术(BIM 技术)作为建筑业发展的新趋势,是传统建筑业的一次自我革新、自我发展的过程<sup>[1]</sup>。下面,我们以如何更好地将 BIM 技术用于商业地产项目运维管理工作中作为研究出发点,针对当前商业地产项目运维管理工作的实际情况进行研究,提供更科学的解决方案。

## 1 BIM 技术的内涵

简单来说,BIM 技术就是建筑信息模型技术,是一种应用于工程设计、建造、管理的数据化工具,是用来形容以三维图形为主、物件导向、建筑学有关的电脑辅助设计<sup>[2]</sup>。其目的在于帮助实现建筑信息的集成,从建筑的设计、施工直至项目终结,所有的信息都会集合在一个三维模型的信息数据库。将 BIM 技术用于商业地产项目运维管理工作中对于商业地产项目的健康发展、管理水平有效提升以及企业经济效益的可持续增长具有重要意义。

## 2 BIM 技术用于商业地产项目运维管理中的对策

BIM 技术作为一种新兴的建筑信息技术,对于商业地产项目的整个运维管理工作都有着重要意义,BIM 技术将传统的 2D 图纸提升到了 3D 立体模型阶段,以更加强大的信息处理能力,为商业地产项目运维管理工作提供准确的信息数据支持,在运维管理阶段实现全生命周期交互式的有效吸引应用,不断降低商业地产项目运维管理工作风险,为商业地产项目的顺利发展保驾护航。想要有效提升 BIM 技术工作效率,我们必须对其用于商业地产项目运维管理中的相关对策进行更深入的研究<sup>[3]</sup>。

(1)将 BIM 技术应用于设备运行监控中。BIM 技术相较于传统的项目运维管理模型来比,其具有更为强大的三维可视化能力,想要将 BIM 技术用于商业地产项目运维管理中,可以从设备运行监控入手,将 BIM 技术应用于设备运行监控中,利用 BIM 技术更为轻松的进行搜索、查询、定位等工作,更为及时的发现设备运行过程中存在的问题,直观地掌握设备全部信息,为商业地产项目运维管理工作的顺利进行提供设备保障<sup>[4]</sup>。

例如,在 BIM 技术应用于商业地产项目运维管理时,相关人员可以更为精准的掌握设备型号、生产日期、采购地址、采购人员以及使用年限等具体内容,为商业地产项目运维管理提供最大的方便,有效简化传统技术模式下运维管理工作难度,实现降低商业地产项目运维管理劳动成本的既定目标。

(2)将 BIM 技术应用于能源运行管理中。BIM 技术在能源运行管理中也发挥了极大的效用,对于商业地产项目运维管理工作起到重要的助推作用。商业地产项目在建设、运行过程中,需要进行大量的前期投入,动辄需要上亿的资金支持,对于开发商而言,存在着较为沉重的压力。将 BIM 技术应用于能源运行管理中,可以利用 BIM 技术对运维管理过程中能源运行情况进行优化、升级,更为全面的了解整个项目所产生的能耗情况,制定有针对性的革新策略,以便减少因能源运行而产生的无效浪费,降低生产成本,优化运维管理效率。

例如,在 BIM 技术应用于商业地产项目运维管理时,相关人员可以将 BIM 技术与物联网进行有效结合,对于商业地产项目空调系统、消防系统、照明系统等进行实时监控,并对能效问题进行检测,找到最适合商业地产项目运维节能化管理,有效降低运维成本。

(3)将 BIM 技术应用于安保应急疏散中。商业地产项目运维管理工作中,极为重要的内容便是为人群提供安全保障。将 BIM 技术应用于安保应急疏散中,可以有效提高运维管理工作的安全系数,通过自动化应急管理措施的使用,让人群在遇到意外事件时,能做到第一时间进行有效的疏散、转移,最大限度的保障人们的生命财产安全。在发生意外事件时,运用 BIM 技术,业主可以通过控制平台了解事件发生情况、发生特点以及发生位置,制定更有针对性的安保应急疏散通道,降低因意外事件导致的损失<sup>[5]</sup>。

例如,在商业地产项目中发生火灾时,可以利用 BIM 技术对火灾发生点以及火灾发生情况进行排查,对人群进行及时的安保应急疏散,最大限度的确保运维管理工作正常运行。

## 4 结束语

综上所述,本文对 BIM 技术的内涵以及如何更好地将 BIM 技术应用于商业地产项目运维管理的相关问题进行了一系列的探究工作。当前我国经济建设已经进入高质量发展时期,对于商业地产项目的运维管理工作也有了更高的要求,将 BIM 技术应用于商业地产项目运维管理工作中可以对传统的运营管理工作进行有效革新,以信息化作为项目发展背景,为整个商业地产项目的正常运行,提供强大的数据支持以及分享保障,在极大的降低了运维管理工作难度的同时,提高了其管理工作的准确性,以更加敏感的触觉,实现商业地产项目运维管理工作的可持续发展。

## 参考文献

- [1]张坤杰.基于 BIM 技术的商业地产项目的运维管理应用研究[D].山东:青岛理工大学,2019.
- [2]刘春鹏.BIM 在大型建筑工程项目全生命周期管理中的应用研究[D].天津:天津大学,2017.
- [3]BOMA 中国助力商业地产展现最大价值——《商业建筑业主 BIM 实践指南》汉化版正式发布[J].上海建材,2017(3):36.
- [4]陈凌.BIM 技术在复杂商业项目设计阶段的深度应用——以上海久光大宁项目为例[J].装饰装修天地,2020(11):113,115.
- [5]白佳敏.全寿命周期视角下商业地产项目运营维护阶段成本管理研究[D].甘肃:兰州理工大学,2017.