

合法合规视角下建筑项目经济活动的可行性研究

鹿士琳

1. 中交一公局集团有限公司, 北京, 100101;

2. 西安经合城市发展有限公司, 陕西省西安市, 710200;

摘要: 随着经济的快速发展和城市化进程的加速, 建筑行业作为国民经济的重要组成部分, 其项目经济活动的合理性和合规性日益受到社会各界的关注。本文旨在探讨在合法合规的视角下, 如何进行建筑项目经济活动的可行性研究, 以确保项目的顺利实施和长远发展。

关键词: 合法合规; 建筑项目; 经济活动; 可行性

DOI: 10.69979/3029-2700.24.7.007

引言

建筑项目经济活动作为国民经济的重要组成部分, 其规范运行不仅关乎企业的经济效益, 更关乎社会稳定与可持续发展。在当前依法治国的大背景下, 建筑项目需在法律框架内开展经济活动, 以确保行业的健康发展。

1 合法合规在建筑项目经济活动中的重要性

首先, 合法合规是建筑项目经济活动的基础。在市场经济条件下, 法律为建筑项目提供了基本的运行规则和行为准则。只有遵守相关法律法规, 建筑项目才能获得合法地位, 避免因违法而受到的处罚和损失。此外, 合法合规的经济活动有助于维护市场秩序, 促进公平竞争, 这对于建筑行业的长期稳定发展至关重要。

其次, 合规性是建筑项目获得社会信任和公众认可的关键。在公众对建筑质量和安全越来越关注的今天, 合规的建筑项目能够更好地保障工程质量与使用安全, 从而赢得消费者的信任。同时, 合规的项目也更容易获得政府的支持和优惠政策, 为项目的顺利进行提供保障。

2 建筑项目经济活动的法律合规性分析

2.1 建筑项目法规环境

建筑项目法规环境是经济活动法律合规性的基石, 为建筑项目的合法运行设定了操作框架和行为准则。在中国的法律体系中, 包括《建筑法》、《城市房地产管理法》、《招标投标法》、《合同法》、《税法》以及环境保护相关法规等众多法律规范, 共同构成了建筑项目经济活动的法律框架。这些法律不仅保障了建筑项目的顺利进行, 也为投资者、承包商、供应商和消费者提供了明确的权益保护和责任划分。

《建筑法》作为建筑行业的基本法, 确立了建筑活动的基本准则, 对建筑许可、建筑施工、建筑质量管理、建筑安全以及建筑市场秩序等方面做出了详细规定。它

要求建筑项目的实施必须遵循建筑许可的程序, 确保施工过程符合质量与安全标准, 同时也对建筑市场的公平竞争进行了规范。

《城市房地产管理法》则主要规范了土地使用权的取得、使用、转让和抵押等行为, 规定了房地产开发项目的立项、规划、建设、销售等环节的法律要求, 确保土地资源的合理利用和房地产市场的健康发展。

《招标投标法》和《合同法》是保障建筑项目经济活动公正、公平、公开的重要法律。它们规定了工程项目的招标、投标程序, 明确了合同的订立、履行、变更和终止等环节的法律准则, 旨在防止欺诈、串通投标等不正当行为, 保障交易双方的权益。

2.2 合规性在项目经济活动中的实践

建筑项目经济活动的合规性实践是确保项目健康稳定运行的关键一环。在实际操作中, 企业需将法规要求融入项目管理的各个环节, 形成有效的合规文化, 从组织结构、流程控制、风险评估及应对等方面确保法律合规性。

在组织层面, 企业应设立专门的法律合规部门或指定专人负责监管法律风险, 确保所有经济活动的决策都经过法律合规性审查。同时, 通过定期的培训和教育, 提高全员的法律意识, 使每一个员工都理解并认识到遵守法律法规的重要性, 将合规理念融入到日常工作中。

建立和完善合规流程至关重要。企业应根据各类法规, 制定详尽的项目操作流程, 涵盖从项目立项、设计、招标、施工到运营的所有阶段, 明确每个步骤的法律要求和操作规范, 确保所有经济活动步骤都有法可依, 有规可循。流程的执行应有迹可循, 形成记录, 以便在必要时进行追溯和审计。

项目经济活动中, 企业需定期进行法律风险评估, 识别并防控潜在风险, 如合同、税务、环保等, 并制定

预警和解决方案。应对法律风险，企业应建立应急响应机制，设立举报渠道，与外部法律服务机构合作，确保迅速有效应对。

企业应与政府、行业协会及监管机构保持沟通，了解法规动态，主动接受监管，确保项目合法合规。同时，关注国际法律标准和行业最佳实践，融入合规管理，提升国际竞争力。

合规性实践是系统性工作，涉及组织、流程、风险管理与外部合作。通过法规学习、流程优化、风险防控和合规文化塑造，企业能在合法合规框架下提高效率，降低风险，实现经济与社会效益的平衡。

3 建筑项目经济活动的可行性评估

3.1 经济可行性分析

经济可行性分析是项目评估的关键环节，它旨在确定建筑项目的财务可行性，即项目能否在经济上产生足够的收益以覆盖其成本和投资，同时为投资者创造盈利。在合法合规的背景下进行经济可行性分析，意味着在分析过程中必须严格遵守国家相关法律法规，确保投资决策的合理性和合规性。

首要步骤是进行项目投资估算。依据《政府投资条例》和《企业投资项目核准和备案管理条例》，投资估算需详细考虑项目周期内所有相关费用，包括与建筑项目经济活动直接相关的成本，如土地获取、建筑设计、施工、设备购置等，以及间接费用，如环保投入、社会风险防范与管控、节能与减碳、安全与卫生健康等。同时，投资估算需留有一定的余地，以应对可能的市场波动和意外成本。根据国家颁布的投资估算编制办法和指标，政府投资项目估算的准确度需控制在±10%以内，企业投资项目则需确保经济可行性和财务稳健。

在经济可行性分析中，项目盈利能力的评估至关重要。根据《企业会计准则》和相关税法，通过对财务报表的分析，应计算出财务内部收益率（IRR）、财务净现值（NPV）等关键指标，来判断项目在经济上的吸引力。这些指标综合考虑了项目现金流入与流出的时间价值和风险，有助于判断投资是否能在设定的时间内回收成本并实现盈利。对于没有营业收入的非经营性项目，虽然不进行盈利能力分析，但仍需进行项目建设和运营阶段的资金平衡分析，确保项目的财务可持续性。

市场分析在经济可行性评估中占据重要位置。通过研究市场需求、竞争态势、价格预测等，确保项目的市场定位合理，有稳定的盈利来源。这包括评估项目产品的销售潜力、消费者需求、价格承受力，以及可能的替代产品对项目收入的影响。此外，还需分析项目对地区经济的拉动效应，以论证项目的社会效益。

3.2 技术可行性分析

技术可行性分析是建筑项目经济活动可行性评估的重要组成部分，它关注项目实施的技术可行性和创新性，确保项目能在技术层面上得以顺利推进。在合法合规的背景下，技术可行性分析不仅要符合国家的科技政策和行业标准，还要与法律法规相协调，避免技术方案引入的潜在法律风险。

项目的技术路线和设计方案应符合国家的科技发展战略和行业技术标准。这包括但不限于节能与减排技术、绿色建筑标准、建筑信息化技术的应用等。项目团队需对国内外相关技术的发展趋势进行深入研究，结合项目特性和需求，选择成熟、适用且符合国家政策导向的技术方案。

技术可行性分析需考虑项目的技术创新性。这不仅包括技术创新，还包括管理创新、运营模式创新等，以增强项目的竞争力和经济效益。例如，采用BIM（建筑信息模型）技术提高施工效率，应用物联网和大数据进行智能运维，或引入PPP（公私合作）模式优化项目管理。创新技术的引入，应确保其在法律上的可接受性，避免因技术方案的前瞻性与现行法规的冲突而引发法律纠纷。

在具体的技术实施过程中，技术可行性分析需对关键技术与工艺进行深入评估。这包括技术成熟度的评估，确保所选技术经过实践验证，具有较高的成功率；同时，对可能的技术风险进行预测，如技术更新换代风险、技术实施难度等，并准备应对措施。

技术可行性分析还需关注知识产权保护。项目中可能涉及的专利技术、专有技术等，需要确保其合法使用，避免侵犯他人知识产权，从而引发法律诉讼。这需要团队在项目初期就进行详尽的知识产权调查，并在必要时寻求法律意见，确保在技术引进、使用和创新过程中，遵循相关法律法规。

在环保和安全方面，技术可行性分析同样扮演着关键角色。项目所采用的技术和工艺必须符合国家的环保标准，如污染物排放标准、噪声控制标准等。同时，确保施工和运营过程中的安全技术方案符合《安全生产法》等相关法规要求，降低事故风险，保障人员安全。

技术可行性的评估也涉及到供应链管理。项目团队需评估供应商的技术能力、质量保证体系以及合同履行能力，以确保项目所需的关键材料和技术支持的稳定供应。这不仅关乎项目的经济性，也影响到项目的法律合规性，因为供应商的选择和合同的签订都需遵循《合同法》和其他相关法规。

3.3 环境可行性分析

在评估建筑项目经济活动的可行性时，环境可行性是不容忽视的关键要素。建筑项目在施工和运营过程中，可能会对周围环境产生直接和间接的影响，这些影响不仅限于空气、水和土壤污染，还包括噪音、振动、景观破坏以及生物多样性丧失等问题。在合法合规的视角下，环境可行性的分析必须基于国家和地方的环境保护法律法规，以及国际公认的可持续发展原则，确保项目在追求经济效益的同时，充分考虑环境保护和生态平衡。

首要的，项目团队必须进行环境影响评估（EIA），这是一个系统性的过程，旨在识别、预测和量化项目可能对环境产生的各种影响。依据《环境影响评价法》和《建设项目环境保护管理条例》等法规，EIA 应涵盖项目全生命周期，从设计、施工、运营到拆除，对每一阶段可能产生的环境影响进行全面分析。这包括对空气、水、土壤的污染防治，以及对动植物生态环境的保护。

在 EIA 中，项目团队需关注潜在的环境风险，如施工期的尘埃、噪声污染，运营期的废水、废气排放，以及废弃物处理问题。同时，还需评估施工活动对周边敏感环境和生态保护区的影响，如水源地、自然保护区或文化遗产地。通过定性和定量的方法，评估潜在影响的严重程度和持续时间，并提出相应的减轻措施。

在环境可行性分析中，绿色建筑的概念和标准是重要因素。《绿色建筑评价标准》等规范要求项目在设计和施工阶段采取节能环保措施，如利用可再生能源、优化能源效率、选择环保材料，以及实施水资源和废物管理策略。这些措施不仅有助于降低环境影响，还能降低运营成本，提高项目的经济竞争力。

项目团队还需考虑环境合规性，确保项目在所有阶段都能遵守相关环保法规。例如，根据《水污染防治法》和《大气污染防治法》，项目需获得必要的排污许可，且排放指标需达到法定标准。同时，项目应建立环境监测和报告体系，定期向环保部门提交报告，确保污染控制措施的有效执行。

3.4 社会可行性分析

社会可行性分析是评估建筑项目经济活动可行性的重要组成部分，它关注项目对社会的影响，包括社区接受度、公共利益、社会稳定性等，确保项目在实施过程中能够得到社会的广泛支持，实现经济效益与社会效益的平衡。在合法合规的背景下，社会可行性分析不仅要符合国家的社会政策和社会责任要求，还要与相关法律法规相协调，降低社会风险。

项目团队需进行社区参与和接受度评估。根据《城乡规划法》和《环境影响评价法》等法律法规，项目在

规划和设计阶段应充分考虑周边社区的意见，通过公众参与、意见征询和信息公开，确保项目方案得到社区的认同和支持。项目应尊重当地文化和习俗，避免对社区生活造成过大干扰，尽可能地融入和提升社区环境。

建筑项目应关注其对公共利益的贡献。这包括对基础设施的改善、就业机会的创造、地方经济的刺激、社区服务的提升等。项目团队需评估这些贡献是否符合国家的公共服务和城市发展政策，如《城市规划法》和《就业促进法》等，确保项目带来的社会利益与国家政策导向相一致。

社会可行性分析还需考虑项目的社会稳定风险，特别是对于可能引发“邻避”问题的项目。根据《突发事件应对法》和《社会稳定风险评估办法》，项目团队需进行社会稳定风险评估，识别可能的冲突点，如噪音、交通拥堵、就业不公平等，并制定相应的风险防控措施。这些措施可能包括设立补偿机制、提供培训和就业机会、改善基础设施等，保证项目实施过程中的社会稳定。

在教育资源、医疗设施等公共服务设施的配套方面，项目团队需考虑其对社区的长期影响。依据《教育法》和《公共卫生法》，项目可能需要与地方政府合作，共同规划和建设这些设施，以满足项目实施后社区增长的需求，促进社区的可持续发展。

在劳动力资源利用上，项目应遵循《劳动法》和《劳动合同法》，确保公平的雇佣政策，提供安全的工作环境和合理的薪酬待遇。同时，项目应考虑对当地劳动力的培训和提升，以实现人力资源的可持续发展和社区的经济自给能力。

4 结语

在当前的经济和法律环境下，建筑项目经济活动的可行性研究不仅需要考虑经济效益，还必须将合法合规性作为核心要素。本文通过分析合法合规在建筑项目经济活动中的重要性，以及在经济、技术、环境和社会可行性评估中的应用，强调了在项目规划和实施过程中，必须严格遵守相关法律法规，以确保项目的顺利进行和长远发展。

参考文献

- [1] 王亚睿. 基于项目成本视角的建筑施工企业税务管理[J]. 《现代企业》, 2024 年第 2 期 125-127, 共 3 页
- [2] 杨佳佳. 建设工程项目投资立项审计中的问题及对策研究[J]. 《中国科技期刊数据库 工业 A》, 2023 年第 6 期 135-138, 共 4 页
- [3] 陈康. 工程项目内部控制问题与对策分析[J]. 《首席财务官》, 2023 年第 7 期 90-92, 共 3 页