

ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC BÁCH KHOA
KHOA QUẢN LÝ DỰ ÁN



ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP
CAPSTONE PROJECT
ĐỀ TÀI: LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
CÔNG TRÌNH DIAMOND HOTEL

GVHD: Th.S. Nguyễn Thị Thảo Nguyên

SVTH: Lê Thị Kiều Trang

Lớp: 21KX

Đà Nẵng, 2025

TÓM TẮT

Tên đề tài: Lập dự án đầu tư xây dựng Công trình Diamond Hotel

Địa điểm thực hiện: Đường Trương Pháp, Phường Hải Thành, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình

Sinh viên thực hiện: Lê Thị Kiều Trang

Mã số sinh viên: 118210043

Lớp: 21KX

Tóm tắt đề tài: Công trình khách sạn Diamond Hotel được xây dựng và đi vào hoạt động nhằm mục đích chính là đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng cao về dịch vụ lưu trú chất lượng cao cho du khách trong và ngoài nước khi đến thăm và trải nghiệm tại tỉnh Quảng Bình. Với vị trí thuận lợi cùng hệ thống các tiện ích đa dạng và dịch vụ chuyên nghiệp, khách sạn hứa hẹn mang đến một không gian nghỉ dưỡng sang trọng, tiện nghi và hoàn toàn thư thái, góp phần nâng cao trải nghiệm du lịch cho mọi du khách.

Lý do chọn đề tài: Dự án Khách sạn Diamond Hotel được xây dựng với mục đích đem lại lợi nhuận bền vững cho chủ đầu tư, đồng thời tạo ra một sản phẩm dịch vụ lưu trú chất lượng cao, phù hợp với thị hiếu của du khách trong và ngoài nước, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng tại tỉnh Quảng Bình. Dự án cũng sẽ tiếp thêm động lực cho ngành du lịch địa phương phát triển hơn nữa trong tương lai, nâng cao vị thế của Quảng Bình như một điểm đến hấp dẫn trên bản đồ du lịch Việt Nam và quốc tế. Với thị trường du lịch Quảng Bình đang có tiềm năng và triển vọng lớn như hiện nay, Khách sạn Diamond Hotel có thể góp phần giảm thiểu tình trạng thiếu hụt cơ sở lưu trú cao cấp và giúp thị trường du lịch địa phương phát triển ổn định, bền vững trong tương lai.

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Họ tên sinh viên: **LÊ THỊ KIỀU TRANG.**

Số thẻ sinh viên: 118210043.

Lớp: 21KX

Khoa: Quản lý Dự án

Ngành: Kinh tế Xây dựng.

1. *Tên đề tài đồ án:*

Lập dự án đầu tư xây dựng công trình: Diamond Hotel.

2. *Đề tài thuộc diện:* *Có ký kết thỏa thuận sở hữu trí tuệ đối với kết quả thực hiện*

3. *Các số liệu và dữ liệu ban đầu:*

Là các tài liệu sinh viên thu thập được có liên quan đến nhiệm vụ của ĐATN như:

- Các căn cứ pháp lý liên quan đến đề tài;
- Thông tin của chủ đầu tư
- Các điều kiện cụ thể khác có liên quan đến đề tài như: Điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, ...

4. *Nội dung các phần thuyết minh và tính toán:*

Sinh viên thực hiện theo yêu cầu của cán bộ hướng dẫn các nội dung sau đây:

- Giới thiệu tổng quan về dự án và chủ đầu tư;
- Phân tích sự cần thiết đầu tư;
- Nghiên cứu kỹ thuật và lựa chọn công suất của dự án;
- Lựa chọn địa điểm thực hiện dự án;
- Giải pháp xây dựng công trình;
- Tổ chức quản lý và nhân sự;
- Phân tích tài chính dự án;

- Phân tích hiệu quả kinh tế xã hội của dự án;
 - Kết luận và kiến nghị.
5. *Các bản vẽ, đồ thị (ghi rõ các loại và kích thước bản vẽ):*
- a) Thuyết minh (cấu trúc và hình thức theo quy định)
 - Một tập thuyết minh dày khoảng từ 150 - 250 trang;
 - Các phụ lục kèm theo (nếu có).
 - b) Bản vẽ: bản vẽ được thể hiện trên khổ giấy A3, thực hiện theo yêu cầu của cán bộ hướng dẫn.
6. *Họ tên người hướng dẫn:*
Chủ tịch - Hướng dẫn: Th.S. Nguyễn Thị Thảo Nguyên
Ngày giao nhiệm vụ đồ án: 14/04/2025
7. *Ngày hoàn thành đồ án: 15/06/2025*

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025

Trưởng Bộ môn

Hội đồng hướng dẫn

Chủ tịch - Hướng dẫn

TS.GVC. Huỳnh Thị Minh Trúc

Th.S. Nguyễn Thị Thảo Nguyên

LỜI NÓI ĐẦU

Kính thưa quý thầy cô!

Sau 4 năm học tập và rèn luyện tại Trường Đại học Bách Khoa - Đại học Đà Nẵng, quá trình này giúp em trang bị thêm rất nhiều kiến thức bổ ích, được tích lũy từ những bài giảng sâu sắc, những buổi thực hành bổ ích, cùng với các kỹ năng mềm thiết yếu cho chặng đường tương lai. Thành quả này có được phần lớn là nhờ sự tận tâm, nhiệt huyết và chỉ bảo tận tình của quý thầy cô trong suốt bốn năm qua. Để có thể nâng cao khả năng học tập và nghiên cứu, và đồng thời để tổng kết lại những kiến thức đã học một cách đầy đủ và vững chắc hơn, em được giao nhiệm vụ thực hiện đề án tốt nghiệp với đề tài:

LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DIAMOND HOTEL

Quảng Bình – một tỉnh đầy tiềm năng, một điểm đến ngày càng năng động, hấp dẫn du khách trong và ngoài nước, và đồng thời cũng là trung tâm du lịch mới nổi của khu vực miền Trung. Nơi đây sở hữu nền du lịch phát triển mạnh mẽ với tốc độ tăng trưởng cao và đa dạng nhiều loại hình. Tỉnh sở hữu "vương quốc hang động" Phong Nha - Kẻ Bàng, di sản thế giới thu hút hàng triệu du khách khám phá. Bờ biển dài với những bãi tắm hoang sơ cùng hệ sinh thái đa dạng mang lại nhiều loại hình du lịch. Hạ tầng giao thông đồng bộ từ đường bộ, đường sắt đến sân bay Đồng Hới giúp kết nối dễ dàng. Chính sách ưu tiên phát triển du lịch của tỉnh tạo môi trường đầu tư thuận lợi. Lượng khách du lịch trong và ngoài nước tăng trưởng ổn định, tạo ra nhu cầu lớn về cơ sở lưu trú cao cấp. Do đó, các dự án đầu tư về khách sạn là đang rất cần thiết. Và đây cũng là lý do em chọn đề tài Lập dự án đầu tư xây dựng công trình Diamond Hotel. Sau hơn 2 tháng với sự hướng dẫn, giúp đỡ tận tình của cô giáo Nguyễn Thị Thảo Nguyên, thầy giáo Trương Ngọc Sơn cùng các Quý thầy cô trong khoa Quản lý dự án, em đã có thể hoàn thành được các nội dung và yêu cầu đề ra. Tuy em đã rất cố gắng để có thể hoàn thiện đề tài một cách chính chu và hoàn chỉnh nhất, nhưng do khả năng và thời gian nghiên cứu còn hạn chế nên không thể tránh khỏi được những sai sót trong quá trình thực hiện. Em kính mong các thầy cô có thể bỏ qua và góp ý thêm để em có thể sửa chữa, hoàn thiện và bổ sung vào kiến thức của mình.

Em xin trân trọng cảm ơn Quý thầy cô đã hết lòng giúp đỡ em thực hiện đề tài và truyền đạt cho em những kiến thức, những kỹ năng và bài học hay trong suốt thời gian qua. Em kính chúc Quý thầy cô thật nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

CAM ĐOAN

Em xin được cam đoan đề án tốt nghiệp “Lập dự án đầu tư xây dựng công trình Diamond Hotel” là quá trình nghiên cứu của em cùng với sự hướng dẫn của cô Nguyễn Thị Thảo Nguyên. Những nội dung, các số liệu được phân tích trong dự án này có nguồn gốc rõ ràng đã được công bố theo đúng quy định. Các số liệu này do em tự tìm hiểu, nghiên cứu và phân tích một cách trung thực không có sự gian lận nào trong bài báo cáo này, nếu có bất cứ gian lận nào trong bài báo cáo này em xin chịu toàn bộ trách nhiệm.

Đà Nẵng, Ngày tháng 6 năm 2025.

Sinh viên thực hiện

Lê Thị Kiều Trang

MỤC LỤC

TÓM TẮT.....	2
NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP.....	3
LỜI NÓI ĐẦU.....	5
CAM ĐOAN.....	6
DANH MỤC BẢNG BIỂU.....	11
DANH MỤC HÌNH ẢNH.....	12
CHƯƠNG MỞ ĐẦU: GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN.....	1
1. Giới thiệu về dự án.....	1
2. Giới thiệu về chủ đầu tư.....	3
3. Các căn cứ pháp lý hình thành dự án.....	4
CHƯƠNG 1: SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.....	5
1.1. Điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội của dự án.....	5
1.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	5
1.1.2. Tình hình kinh tế - xã hội.....	7
1.1.1. Nhận xét chung.....	12
1.2. Phân tích thị trường và dự báo nhu cầu.....	12
1.2.1. Tình hình thị trường du lịch của Việt Nam.....	12
1.2.2. Tình hình thị trường du lịch của tỉnh Quảng Bình.....	14
1.2.3. Đánh giá nhu cầu du lịch.....	15
1.2.4. Ưu và nhược điểm về ngành du lịch tỉnh Quảng Bình.....	16
1.2.5. Dự báo nhu cầu tương lai.....	18
1.2.6. Phân tích cạnh tranh của dự án.....	22
1.1.7. Phân tích SWOT của dự án.....	25
1.1.8. Mục tiêu đầu tư của dự án.....	25
1.3. Kết luận sự cần thiết đầu tư.....	26

CHƯƠNG 2: HÌNH THỨC VÀ CÔNG SUẤT CỦA DỰ ÁN	28
2.1. Tổng quan về dự án	28
2.1.1. Lựa chọn hình thức đầu tư.....	28
2.1.2. Hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng	28
2.1.3. Quy mô của dự án.....	28
2.1.4. Mô tả sản phẩm của dự án.....	29
2.1.5. Cơ cấu giá sản phẩm.....	29
2.1.6. Kênh phân phối.....	30
2.1.7. Sự xúc tiến của dự án.....	31
2.2. Công suất của dự án	32
2.2.1. Cơ sở lựa chọn công suất của dự án.....	32
2.2.2. Lựa chọn công suất của dự án.....	33
2.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến cơ cấu giá của sản phẩm	34
2.1.1. Chiến lược kinh doanh sản phẩm	34
2.2. Kết luận.....	35
CHƯƠNG 3: LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	37
3.1. Nguyên tắc lựa chọn địa điểm	37
3.2. Địa điểm xây dựng của dự án	38
3.3. Tính chất quy hoạch khu đất	39
3.4. Hiện trạng cơ sở hạ tầng khu đất đầu tư xây dựng	39
CHƯƠNG 4: GIẢI PHÁP XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	40
4.1. Các tiêu chuẩn áp dụng	40
4.2. Giải pháp quy hoạch tổng thể.....	40
4.3. Giải pháp kiến trúc – kết cấu.....	42
4.3.1. Nguyên tắc thiết kế	42
4.3.2. Nội dung xây dựng	44
4.3.3. Giải pháp kết cấu chung	46

4.4. Thiết kế hạ tầng kỹ thuật công trình.....	48
4.4.1. Hệ thống điện	48
4.4.2. Hệ thống cấp thoát nước	49
4.4.3. Các hệ thống khác	50
CHƯƠNG 5: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA MÔI TRƯỜNG VÀ GIẢI PHÁP PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	52
5.1. Đánh giá tác động môi trường của dự án.....	52
5.1.1. Các cơ sở và tiêu chuẩn về môi trường áp dụng cho dự án.....	52
5.1.2. Tác động đến môi trường trong quá trình thi công.....	52
5.2. Các biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường.....	55
5.2.1. Trong giai đoạn thi công	55
5.2.2. Trong giai đoạn khai thác sử dụng.....	56
5.3. Giải pháp phòng cháy chữa cháy.....	56
5.3.1. Các tiêu chuẩn áp dụng	56
5.3.2. Giải pháp thiết kế PCCC	57
CHƯƠNG 6: TỔ CHỨC QUẢN LÝ NHÂN SỰ'	60
6.1. Bộ máy quản lý giai đoạn xây dựng	60
6.1.1. Lựa chọn hình thức quản lý.....	60
6.1.2. Trách nhiệm giữa các bên	60
6.2. Bộ máy quản lý giai đoạn vận hành khai thác.....	61
6.2.1. Sơ đồ bộ máy quản lý.....	61
6.2.2. Trách nhiệm và quyền hạn	61
6.2.3. Dự kiến nguồn nhân lực	63
CHƯƠNG 7: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ	67
7.1. Tính toán tổng mức đầu tư của dự án.....	67
7.1.1. Cơ sở tính toán	67
7.1.2. Tính toán các nội dung trong tổng mức đầu tư	68
7.2. Phương án huy động vốn và kế hoạch trả nợ	73

7.2.1. Cơ cấu nguồn vốn	73
7.2.2. Kế hoạch huy động vốn cho dự án.....	74
7.2.3. Kế hoạch trả nợ cho dự án	74
7.3. Báo cáo tài chính và xác định dòng tiền của dự án	74
7.3.1. Dự tính các khoản doanh thu của dự án	74
7.3.2. Dự tính chi phí hoạt động của dự án	75
7.4. Phân tích chỉ tiêu tài chính của dự án	76
7.4.1. Các biến số ngân lưu	76
7.4.2. Đánh giá hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Chủ đầu tư	77
7.5. Phân tích độ nhạy	78
7.5.1. Cơ sở lý luận	78
7.5.2. Phân tích độ nhạy của dự án.....	78
CHƯƠNG 8: PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	81
8.1. Thuế giá trị gia tăng của dự án.....	81
8.2. Mức đóng góp vào ngân sách nhà nước hằng năm của dự án	81
8.3. Các lợi ích và ảnh hưởng khác.....	81
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	83
1. Kết luận.....	83
2. Kiến nghị.....	84
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	85

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1.1. Bảng tính lượng khách du lịch đến tỉnh Quảng Bình từ năm 2012-2024	18
Bảng 1.2. Bảng dự báo lượng khách du lịch đến tỉnh Quảng Bình trong tương lai	20
Bảng 1.3. Bảng phân tích các đối thủ cạnh tranh khu vực Đồng Hới - Quảng Bình	22
Bảng 2.1. Cơ cấu giá sản phẩm	30
Bảng 2.2. Công suất sử dụng buồng bình quân	34
Bảng 6.1. Cơ cấu nhân sự và tiền lương phải trả.....	64
Bảng 7.1. Tổng mức đầu tư của dự án.	69
Bảng 7.2. Cơ cấu nguồn vốn.....	73
Bảng 7.3. Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm chủ đầu tư.	77

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1.1. Vị trí khu đất.....	1
Hình 1.2. Phối cảnh diamond hotel	3
Hình 1.3. Vị trí chiến lược tỉnh quảng bình.....	6
Hình 1.4. Khách quốc tế đến việt nam, 2015-2024 (triệu lượt)	13
Hình 1.5. Thống kê khách du lịch quốc tế đến việt nam năm 2024	14
Hình 1.6. Biểu đồ lượng khách nội địa – quốc tế đến quảng bình(2012-2024)	20
Hình 1.7. Biểu đồ dự báo lượng khách nội địa – quốc tế trong 10 năm kế tiếp.....	21
Hình 1.8. Mô hình swot của dự án	25
Hình 3.1. Địa điểm xây dựng dự án.....	38
Hình 4.1. Mặt bằng tổng thể của dự án.....	41
Hình 6.1. Sơ đồ tổ chức quản lý trong giai đoạn xây dựng dự án.....	60
Hình 6.2. Sơ đồ bộ máy quản lý giai đoạn vận hành khai thác.....	61
Hình 7.1. Cơ cấu tổng mức đầu tư của dự án.....	70
Hình 7.2. Cơ cấu nguồn vốn của dự án.....	73
Hình 7.3. Cơ cấu doanh thu của dự án.....	75

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU VÀ CHỮ VIẾT TẮT

DATN: Đồ án tốt nghiệp.

GDP: Gross Domestic Product (tổng sản phẩm nội địa).

UBND: Ủy ban nhân dân.

ĐVT: đơn vị tính.

TCVN: tiêu chuẩn Việt Nam.

TCXD: tiêu chuẩn xây dựng.

QCXD: quy chuẩn xây dựng.

TCXDVN: tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

PCCC: phòng cháy chữa cháy.

NPV: Net Present Value (hiện giá thu hồi ròng).

IRR: Internal Rate of Return (suất sinh lợi nội tại). Thv: thời gian hoàn vốn.

ROE: Return On Equity (lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu).

CHƯƠNG MỞ ĐẦU: GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN

1. Giới thiệu về dự án

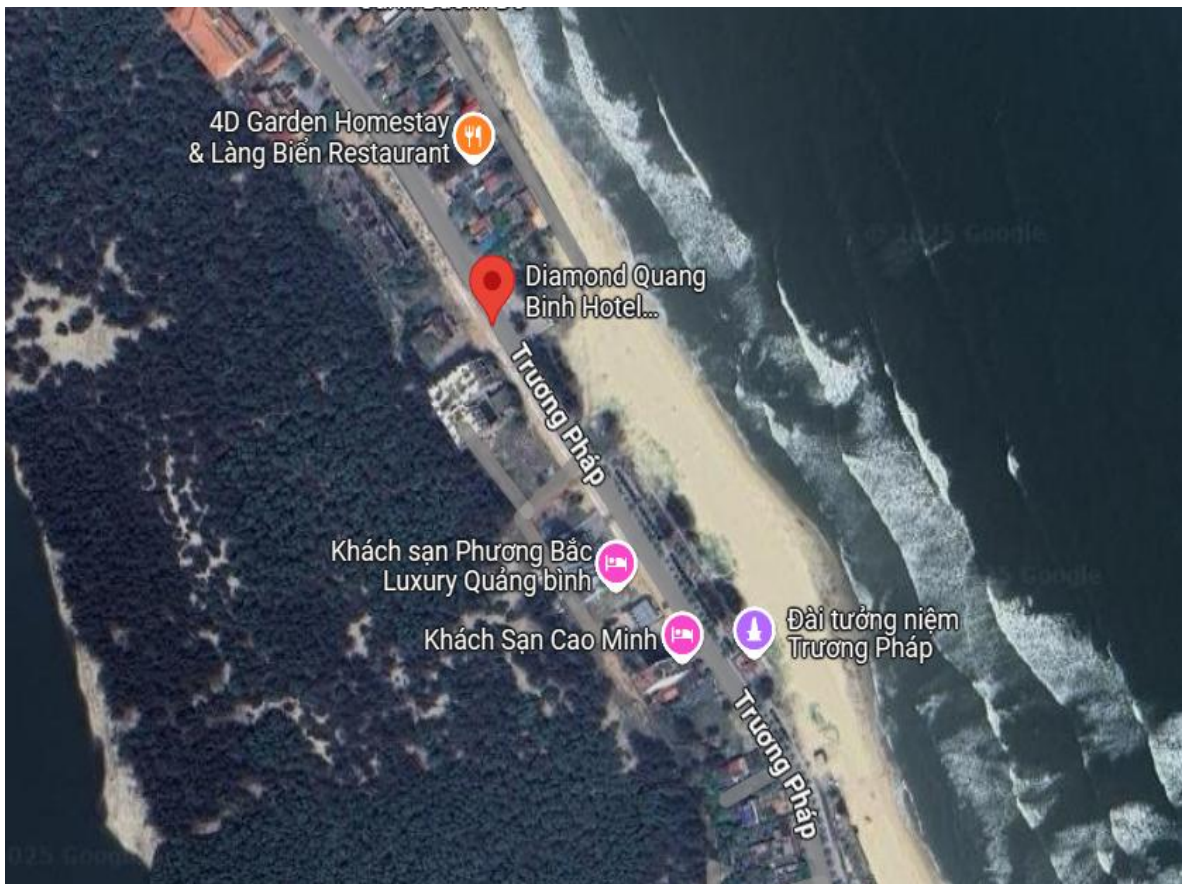
Tên dự án: Diamond Hotel.

Địa điểm xây dựng: Đường Trương Pháp, Phường Hải Thành, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình.

Mô tả sơ bộ về dự án:

- Diện tích khu đất xây dựng công trình: **4.652,2 m²**
- Công trình xây dựng gồm 11 tầng, 1 tầng hầm và tầng mái
- Chiều cao của công trình: 41 m
- Diện tích xây dựng khối tháp: **1.432,6 m²**
- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình chính (bao gồm tầng hầm): **18.487,8 m²**;

Vị trí công trình:



Hình 1.1. Vị trí khu đất

- Phía Bắc giáp khách sạn Hoà Bình;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch lộ giới 13m;
- Phía Đông giáp đường Trương Pháp, Biển;
- Phía Nam giáp Công an trật tự.

- Công trình khách sạn DIAMOND HOTEL được xây dựng trên khu đất Đường Trương Pháp thuộc phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, nằm ngay trục đường Trương Pháp kết nối trung tâm thành phố, tiếp giáp bãi tắm đẹp. Đây chính là địa thế vàng cho việc kinh doanh khai thác du lịch biển của thành phố. Với vị trí đặc địa, khách sạn hứa hẹn sẽ thu hút lượng lớn du khách trong và ngoài nước. Đồng thời, công trình còn góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và nâng tầm hạ tầng du lịch của địa phương.

- Tổng thể công trình có lối vào chính hướng Đông từ đường Trương Pháp lộ giới 22m và lối vào phụ nằm ở hướng Tây. Bao quanh công trình là hệ thống đường chữa cháy nội bộ rộng 6m theo đúng quy định PCCC.

- Chủ đầu tư đã đặt nhiều tâm huyết khi xây dựng dự án với chất lượng công trình đảm bảo, hiện đại như hệ thống báo và chữa cháy tự động, có tầng hầm đỗ xe ô tô và xe máy, hệ thống camera an ninh khắp tòa nhà và hệ thống công nghệ tiên tiến. Tất cả tạo nên không gian nghỉ dưỡng thoải mái, thuận lợi cho khách du lịch trong và ngoài nước. goài ra, nội thất khách sạn được lựa chọn kỹ lưỡng, mang phong cách sang trọng và tinh tế. Dịch vụ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp cũng là một điểm cộng giúp nâng cao trải nghiệm lưu trú tại đây.

Hiện trạng cơ sở hạ tầng khu đất xây dựng:

- Giao thông: hướng Đông khu đất xây dựng nằm trên trục đường Trương Pháp, phía trước là bãi biển Nhật Lệ. Hướng Tây giáp với đường quy hoạch dự kiến 13m. Với hai trục đường tiếp giáp hai mặt làm cho việc tiếp cận công trình rất thuận tiện.

- Cấp điện: Công trình sử dụng hệ thống cấp điện từ mạng lưới cấp điện chung của khu vực.

- Cấp nước: Công trình sử dụng hệ thống cấp nước từ mạng lưới cấp nước chung của khu vực.

- Thoát nước :

+ Toàn bộ phần thoát nước mưa được đưa vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

+ Phần thoát nước thải sinh hoạt được đưa vào hệ thống xử lý cục bộ trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực.



Hình 1.2. Phối cảnh DIAMOND HOTEL

2. Giới thiệu về chủ đầu tư

- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng tổng hợp Quảng Ninh.
- Địa chỉ liên lạc: Xã Lương Ninh, Huyện Quảng Ninh, Tỉnh Quảng Bình.
- Điện thoại : (084) 0232 3872164
- Fax : (084) 0232 3782164
- Mã số thuế: 3100260695.
- Người đại diện pháp luật: Nguyễn Đình Tâm.
- Ngày hoạt động: 06/07/2000.
- Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng công trình dân dụng, Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, Hoàn thiện công trình xây dựng,...
- Tổ chức tư vấn: Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Võ Thành Lâm
- Địa chỉ liên lạc: 52 Trần Văn Danh, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Điện thoại : (084) 028 38055776
- Fax : (084) 028 38055778

3. Các căn cứ pháp lý hình thành dự án

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 do quốc hội khoá XIII kỳ họp thứ 7 phê chuẩn ngày 18/6/2014.
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình.
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.
- Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Thông tư 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của bộ trưởng bộ xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 ban hành định mức xây dựng.
- Thông tư 09/2024/TT-BXD ngày 30/08/2024 sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của bộ trưởng bộ xây dựng.
- Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014.
- Luật số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 Luật Thuế giá trị gia tăng.
- Luật số 08/VBHN-VPQH ngày 25/01/2022 Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt.
- Các quy chuẩn, quy phạm thiết kế kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường.

CHƯƠNG 1: SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

1.1. Điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội của dự án

1.1.1. Điều kiện tự nhiên

1.1.1.1. Vị trí địa lý

Quảng Bình là tỉnh thuộc duyên hải Bắc Trung Bộ với giới hạn tọa độ địa lý từ 16°55' đến 18°05' vĩ độ Bắc và từ 105°37' đến 107°00' kinh độ Đông. Về tiếp giáp, tỉnh Quảng Bình có phía Bắc giáp tỉnh Hà Tĩnh, phía Nam giáp tỉnh Quảng Trị, phía Đông giáp biển với chiều dài trên 116,04 km, thêm lục địa có diện tích 20.000 km² và đường biên giới phía Tây giáp Lào có tổng chiều dài 222,118 km. Quảng Bình nằm trên hành lang kinh tế Đông - Tây nối các nước tiểu vùng sông Mê Kông với biển Đông, đồng thời là điểm giao cắt của các tuyến giao thông huyết mạch Bắc - Nam của Việt Nam. Trung tâm tỉnh là thành phố Đồng Hới, tọa lạc bên bờ biển thơ mộng và cách Vườn Quốc gia Phong Nha - Kẻ Bàng - Di sản thiên nhiên thế giới khoảng 50 km về phía Tây Bắc. Vị trí này biến Đồng Hới thành một đầu mối giao thông quan trọng bậc nhất, với Quốc lộ 1A và đường sắt Bắc Nam chạy dọc, cùng với sân bay Đồng Hới hiện đại và cảng biển Hòn La đang được quy hoạch, đầu tư mở rộng, hứa hẹn trở thành cửa ngõ giao thương, du lịch sầm uất, không chỉ của tỉnh mà còn của cả khu vực. ¹

Với vị trí địa lý độc đáo ấy, Quảng Bình được thiên nhiên ưu ái ban tặng một hệ sinh thái đa dạng và phong phú bậc nhất. Nổi bật hơn cả là Vườn Quốc gia Phong Nha – Kẻ Bàng, một Di sản Thiên nhiên Thế giới được UNESCO công nhận, nơi sở hữu hệ thống hang động kỳ vĩ, tráng lệ, được mệnh danh là "Vương quốc hang động" của thế giới, thu hút đông đảo du khách trong và ngoài nước. Chính sự độc đáo này đã biến Quảng Bình thành một điểm đến không thể bỏ lỡ, thu hút đông đảo du khách từ khắp nơi trên thế giới đến khám phá và chiêm ngưỡng. Bên cạnh đó, bờ biển dài với những bãi tắm đẹp say lòng người như Nhật Lệ, Đá Nhảy, cùng với các di tích lịch sử mang dấu ấn hào hùng của chiến tranh đã tạo nên một bức tranh du lịch đa sắc màu. Năng động và kiên cường, Quảng Bình đang tập trung mạnh mẽ vào phát triển du lịch bền vững làm mũi nhọn kinh tế, đồng thời đẩy mạnh nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và phát triển công nghiệp có chọn lọc, hướng tới một nền kinh tế xanh. Trong tầm nhìn tương lai, Quảng Bình đặt mục tiêu trở thành một trung tâm du lịch và kinh tế xanh hàng đầu của khu vực Bắc Trung Bộ, với nền kinh tế đa dạng, hạ tầng hiện đại, đời sống

¹ Tổng quan về Quảng Bình. Website: Cổng Thông Tin Điện Tử Quảng Bình.

văn minh, góp phần xứng đáng vào sự thịnh vượng chung của đất nước.



Hình 1.3. Vị trí chiến lược Tỉnh Quảng Bình.

1.1.1.2. Vị trí địa lý

Quảng Bình nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa chuyển tiếp giữa miền Bắc và Nam Việt Nam, do đó khí hậu phân thành hai mùa rõ rệt là mùa khô và mùa mưa. Mùa khô kéo dài từ tháng 4 đến tháng 8, thường có những ngày nắng ráo nhưng cũng có những đợt nắng nóng gay gắt do gió Tây Nam. Nhiệt độ có thể chạm ngưỡng 38–40°C trong những đợt này, tuy nhiên đường bờ biển giúp xoa dịu phần nào cái nóng. Ngược lại, mùa mưa bắt đầu từ tháng 9 và kéo dài đến tháng 3 năm sau, với lượng mưa lớn tập trung vào các tháng cuối năm. Với việc có mùa Hè nắng nóng, trời quang mây và chế độ gió khá ổn định tạo thuận lợi cho Quảng Bình phát triển các loại hình năng lượng sạch như điện gió, điện mặt trời và du lịch biển. Tuy vậy, đặc điểm khí hậu của Quảng Bình nhìn chung gây nhiều trở ngại cho đời sống và sản xuất, đặc biệt là sản xuất nông nghiệp. Khí hậu Quảng Bình mang đặc trưng nhiệt đới gió mùa, nhiệt độ trung bình

hàng năm ổn định ở mức 25-26°C. Tỉnh có số giờ nắng dồi dào, khoảng 1700–2000 giờ mỗi năm. Lượng mưa trung bình tại đây khá cao, dao động từ 2000–2500 mm. Độ ẩm không khí luôn ở mức cao, khoảng 83–84%.¹

1.1.1.3. Địa hình

Tỉnh Quảng Bình nằm ở sườn Đông dãy Trường Sơn, với địa hình đồi núi cao hiểm trở, hẹp bề ngang và dốc, nghiêng từ Tây sang Đông và chia cắt ở các khu vực phía Tây của tỉnh. Các khu vực phía Đông nhìn chung có độ dốc lớn về phía biển, vùng đồng bằng bị thu hẹp lại ở phía Nam do sự xâm lấn của dãy Trường Sơn. Phần lớn diện tích tỉnh là đồi núi (chiếm trên 85% diện tích tự nhiên), các dạng địa hình khác là trung du, đồng bằng duyên hải và bãi cát ven biển chỉ chiếm gần 15%. Do vậy, diện tích đất canh tác lúa và nông lâm nghiệp tương đối hạn chế và thường xuyên gánh chịu lũ lụt bất thường vào mùa mưa do hệ thống sông suối ngắn, dốc, chảy từ Tây sang Đông. Vùng phía Tây chủ yếu là núi cao, với độ cao trung bình từ 1.000 đến 1.500 mét. Đỉnh Phi Co Phi là điểm cao nhất, đạt 2.017 mét. Tiếp theo là các vùng đồi thấp, phân bố theo kiểu bát úp độc đáo. Gần bờ biển là dải đồng bằng nhỏ hẹp, rồi đến những trảng cát ven biển hình lưỡi liềm hoặc dẻ quạt. Nhìn chung, địa hình Quảng Bình là sự hài hòa giữa núi rừng, đồng bằng và bờ biển. Những đặc điểm này định hình cảnh quan, môi trường sống và hoạt động kinh tế - xã hội của tỉnh. Địa hình độc đáo này vừa mang lại tiềm năng phát triển, vừa đặt ra thách thức từ thiên nhiên.¹

1.1.1.4. Hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông Quảng Bình tương đối hoàn thiện, giúp du khách dễ dàng di chuyển đến các điểm du lịch tại tỉnh. Từ sân bay Đồng Hới, du khách có thể nhanh chóng đến trung tâm thành phố và các điểm tham quan lân cận. Ngoài ra, du khách còn có thể di chuyển bằng đường bộ qua Quốc lộ 1A và đường Hồ Chí Minh, kết nối thuận tiện đến các vùng miền khác. Tuyến đường sắt Bắc-Nam cũng chạy qua Quảng Bình, với ga Đồng Hới là điểm dừng chính. Hệ thống cảng biển như Hòn La đang được phát triển, phục vụ vận tải hàng hóa và du lịch biển. Đường thủy nội địa trên các sông lớn cũng đóng vai trò quan trọng trong giao thông địa phương. Tất cả các loại hình này cùng góp phần phát triển kinh tế - du lịch của Quảng Bình.

1.1.2. Tình hình kinh tế - xã hội

1.1.2.1. Tình hình kinh tế - xã hội chung của tỉnh Quảng Bình

Quảng Bình – một tỉnh ven biển với tiềm năng du lịch và nông nghiệp lớn của khu vực Bắc Trung Bộ Việt Nam. Chặng đường phát triển và hội nhập, với truyền thống kiên cường vượt qua khó khăn, năng động khai thác lợi thế tự nhiên, tỉnh Quảng Bình

đã đạt được những thành tựu nhất định trên nhiều lĩnh vực. Trong 3 năm 2021-2023, kinh tế Quảng Bình đã dần phục hồi và từng bước tăng trưởng. Cụ thể, tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh Quảng Bình bình quân đạt 6,63%. Thu nhập bình quân đầu người của tỉnh Quảng Bình đạt 60,24 triệu đồng, tăng 13,92 triệu đồng so với năm 2020. Công tác quy hoạch, quản lý đô thị có bước phát triển khi Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.²

Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản của tỉnh Quảng Bình tiếp tục có sự tăng trưởng, giá trị sản xuất tăng bình quân 3,07%/năm (chỉ tiêu 3,5 - 4%/năm). Sản xuất công nghiệp có những chuyển biến tích cực, nhiều dự án được đầu tư và đi vào hoạt động đóng góp đáng kể vào tăng trưởng ngành công nghiệp, như: Cụm trang trại điện gió B&T, Nhà máy điện mặt trời Dohwa Lê Thủy,...; các dự án thuộc Trung tâm Nhiệt điện Quảng Trạch được đôn đốc triển khai thực hiện cơ bản đạt kết quả bước đầu. Cơ cấu nội bộ ngành công nghiệp có bước chuyển dịch tích cực theo hướng tăng dần tỷ trọng các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo. Giai đoạn 2021 - 2023, chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân 10,3%/năm; giá trị sản xuất công nghiệp tăng bình quân 9%/năm (chỉ tiêu 14 - 14,5%/năm). Hoạt động thương mại tiếp tục phát triển. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ năm 2023 ước đạt hơn 54.300 tỷ đồng; bình quân giai đoạn 2021 - 2023 tăng 8,6%/năm. Giá trị sản xuất dịch vụ tăng bình quân 6,83%/năm (chỉ tiêu 7 - 7,5%/năm).²

Du lịch Quảng Bình cũng có sự phục hồi và phát triển sau 2 năm chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19. Tổng số khách du lịch đến tỉnh năm 2022 đạt hơn 2,1 triệu lượt, gấp 3,7 lần so với năm 2021; năm 2023 ước đạt 3,5 triệu lượt, tăng 1,65 triệu lượt so với năm 2020. Trong năm 2024, Quảng Bình đã đón khoảng 5,2 triệu lượt khách, tăng 15,3% so với năm 2023 và vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Hoạt động đầu tư phát triển sản phẩm du lịch được quan tâm; đã đưa vào khai thác một số cơ sở lưu trú, sản phẩm du lịch mới, khai trương Khu du lịch nghỉ dưỡng Bang Onsen Resort. Du lịch Quảng Bình tiếp tục được các tổ chức, tạp chí, khách du lịch trong nước và quốc tế đánh giá cao, hình ảnh và thương hiệu ngày càng được khẳng định.³

Từ ngày 15/3/2022, Chính phủ mở cửa lại hoạt động du lịch trong điều kiện bình thường mới, ngành du lịch Quảng Bình đã triển khai hàng loạt các chuỗi sự kiện kích cầu du lịch. Truyền thông Quảng Bình chào đón du khách với thông điệp "Quảng Bình - Điểm đến an toàn, chất lượng, hấp dẫn và thân thiện", cùng với nhiều chương trình,

² Tổng cục thống kê Quảng Bình. Báo cáo tình hình kinh tế xã hội Quý IV và năm 2024.

³ Diệu Hương, Quảng Bình đón 5,2 triệu khách trong năm 2024. Website: Sở du lịch Quảng Bình.

hoạt động đặc sắc như: Lễ hội hàng động Quảng Bình nhằm quảng bá thể mạnh du lịch khám phá và phát triển du lịch địa phương; các chương trình quảng bá tiềm năng du lịch biển. Bên cạnh đó, ngành Du lịch tỉnh còn chú trọng việc xúc tiến quảng bá, khôi phục các đường bay quốc tế nhằm hướng đến sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường khách quốc tế. Doanh thu du lịch Quảng Bình trong những năm gần đây đã có sự tăng trưởng tích cực, thể hiện sự phục hồi và phát triển mạnh mẽ của ngành. Tỉnh luôn luôn phát triển về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, việc phát triển hạ tầng giao thông đô thị cùng với việc mở rộng các tuyến đường hay đầu tư mới những tuyến đường kết nối với nhau tạo cho thành phố phát triển đồng bộ trên các lĩnh vực. Sân bay Đồng Hới là cảng hàng không duy nhất của tỉnh Quảng Bình, đóng vai trò then chốt trong phát triển kinh tế và du lịch địa phương.

** Tỉnh Quảng Bình có tốc độ tăng trưởng GDP khá cao*

Năm 2024, nền kinh tế của tỉnh Quảng Bình đạt kết quả tích cực; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng trưởng khá; sản xuất công nghiệp đạt kết quả tích cực; các ngành dịch vụ, đặc biệt là ngành du lịch phục hồi và phát triển mạnh, tạo động lực thúc đẩy tăng trưởng. Nhờ đó, tăng trưởng kinh tế của tỉnh năm 2024 đạt tốc độ khá cao. Ước tính tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) năm 2024 tăng 7,12% so với năm 2023. Trong đó: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,07%; khu vực công nghiệp - xây dựng tăng 9,35%; khu vực dịch vụ tăng 7,37%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 6,58%. Đóng góp lớn nhất cho tăng trưởng kinh tế năm 2024 là khu vực dịch vụ; tiếp đến là khu vực công nghiệp - xây dựng.²

1.1.2.2. Tình hình kinh tế

❖ Nông nghiệp

Nông nghiệp Quảng Bình trong những năm gần đây duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định, với mục tiêu nâng cao giá trị sản xuất. Tỉnh tiếp tục tái cơ cấu, tập trung phát triển các cây trồng, vật nuôi chủ lực như lúa, cây dược liệu và chăn nuôi trang trại, ứng dụng công nghệ cao. Trong năm 2024, tổng sản lượng thủy sản dự kiến đạt trên 95.000 tấn, và ước tính sẽ tiếp tục tăng lên khoảng 97.000 tấn vào năm 2025. Ngành lâm nghiệp duy trì tỷ lệ che phủ rừng cao (khoảng 67,5%), hướng tới phát triển bền vững. Nhìn chung, nông nghiệp Quảng Bình đang nỗ lực thích ứng với biến đổi khí hậu và tối ưu hóa sản xuất để đảm bảo an ninh lương thực và tăng thu nhập cho người dân.²

❖ Công nghiệp

Ngành công nghiệp Quảng Bình tiếp tục là động lực chính thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của tỉnh, với kỳ vọng duy trì mức tăng trưởng cao trong năm 2024 và 2025. Điểm

sáng nổi bật là sự phát triển mạnh mẽ của công nghiệp năng lượng tái tạo, với các dự án điện gió và điện mặt trời tiếp tục đóng góp lớn vào sản lượng công nghiệp. Công nghiệp chế biến nông, lâm, thủy sản được đầu tư nâng cấp, nhằm gia tăng giá trị sản phẩm địa phương và thúc đẩy xuất khẩu. Tỉnh tiếp tục đẩy mạnh thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, dự kiến thu hút thêm hàng nghìn tỷ đồng vốn trong giai đoạn 2024-2025. Mục tiêu là phát triển công nghiệp xanh, sạch và bền vững, góp phần đáng kể vào GRDP của tỉnh và tạo nhiều việc làm.

❖ Dịch vụ

Lĩnh vực dịch vụ của Quảng Bình, đặc biệt là du lịch, đã chứng kiến sự phục hồi ấn tượng và tăng trưởng mạnh mẽ trong những năm gần đây, khẳng định vai trò trụ cột của nền kinh tế. Cụ thể, trong năm 2023, Quảng Bình đã đón khoảng 4,5 triệu lượt khách du lịch, và doanh thu du lịch đạt hơn 5.000 tỷ đồng. Mục tiêu cho năm 2024 là đón khoảng 5 triệu lượt khách và đạt doanh thu trên 6.000 tỷ đồng. Những con số này cho thấy sự tăng trưởng vượt bậc sau đại dịch, phản ánh sức hút ngày càng tăng của tỉnh. Nhìn về năm 2025, du lịch Quảng Bình ước tính sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ, hướng tới mục tiêu đón khoảng 5,5 đến 6 triệu lượt khách, với doanh thu có thể đạt 7.000 – 8.000 tỷ đồng, nhờ vào việc khai thác tối đa tiềm năng và đầu tư hạ tầng.

Thương hiệu du lịch khám phá hang động với Di sản Thiên nhiên Thế giới Phong Nha - Kẻ Bàng tiếp tục là điểm nhấn quốc tế, thu hút hàng trăm nghìn lượt khách mạo hiểm từ khắp nơi trên thế giới. Du khách đến đây không chỉ được chiêm ngưỡng vẻ đẹp kỳ vĩ của Sơn Đoòng, Phong Nha, Thiên Đường mà còn trải nghiệm các tour thám hiểm chuyên nghiệp, góp phần duy trì lượng khách ổn định. Bên cạnh đó, du lịch biển với các bãi tắm đẹp nổi tiếng như Nhật Lệ, Đá Nhảy, và Bảo Ninh cũng là điểm đến hấp dẫn, thu hút lượng lớn du khách đến nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và thưởng thức ẩm thực biển tươi ngon. Tỉnh đã và đang đầu tư mạnh mẽ vào cơ sở hạ tầng du lịch, với nhiều dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng cao cấp đang được triển khai và hoàn thiện, nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ lưu trú và đáp ứng nhu cầu đa dạng của du khách quốc tế và nội địa.

Các hoạt động quảng bá, xúc tiến du lịch được đẩy mạnh thông qua nhiều hình thức, từ các chiến dịch truyền thông lớn đến việc tham gia hội chợ du lịch quốc tế và tổ chức các lễ hội văn hóa, thể thao đặc sắc. Ví dụ như Giải Marathon Quốc tế Di sản Quảng Bình, hay các lễ hội ẩm thực địa phương, góp phần làm phong phú thêm trải nghiệm của du khách và kéo dài thời gian lưu trú. Sự liên kết giữa các doanh nghiệp lữ hành, hàng không và dịch vụ lưu trú cũng được tăng cường, nhằm xây dựng các gói tour hấp dẫn và thuận tiện hơn cho du khách. Ngành du lịch Quảng Bình không chỉ tạo ra doanh thu lớn

mà còn tạo hàng chục nghìn việc làm trực tiếp và gián tiếp cho người dân địa phương. Mục tiêu dài hạn là phát triển du lịch bền vững, gắn với bảo tồn thiên nhiên và di sản văn hóa, đưa Quảng Bình trở thành một trong những trung tâm du lịch hàng đầu của Việt Nam.

1.1.2.3. Tình hình văn hóa - xã hội

Quảng Bình vừa là địa bàn phân bố văn hóa Hòa Bình, văn hóa Đông Sơn, văn hóa Bàu Tró ở phía Bắc, vừa chứa đựng, bảo lưu, giao thoa với văn hóa Sa Huỳnh, Chăm Pa ở phía Nam. Quá trình giao thoa, tiếp biến, hòa nhập trong suốt cả chiều dài lịch sử dân tộc ngày càng bồi đắp, làm phong phú hơn truyền thống văn hóa của Nhân dân vùng đất này; đồng thời cũng làm cho sắc thái văn hóa Quảng Bình có những đặc trưng riêng, mở ra tiềm năng to lớn cho việc phát triển các loại hình văn hóa - du lịch.¹

❖ Đời sống dân cư và đảm bảo an sinh xã hội

Trong những năm gần đây, tỉnh Quảng Bình đã có nhiều nỗ lực và đạt được những kết quả đáng ghi nhận trong việc nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân và đảm bảo an sinh xã hội. Công tác xây dựng đời sống văn hóa, phát triển các phong trào toàn dân đoàn kết được triển khai sâu rộng, góp phần tạo nên môi trường sống lành mạnh và văn minh. Hơn 90% số thôn, tổ dân phố trên địa bàn tỉnh đã được công nhận danh hiệu văn hóa, phản ánh sự chuyển biến tích cực của cộng đồng. Bên cạnh đó, hơn 95% khu dân cư đã thực hiện tốt nếp sống văn minh trong việc cưới, việc tang, lễ hội và giữ gìn trật tự kỷ cương địa phương. Tỉnh đặc biệt chú trọng xây dựng gia đình văn hóa, hạnh phúc tiêu biểu và các khu dân cư văn hóa kiểu mẫu.

Chính sách an sinh xã hội được thực hiện đồng bộ và hiệu quả, bao gồm việc chăm sóc sức khỏe cho nhân dân thông qua cải thiện hạ tầng và chất lượng dịch vụ y tế. Các chương trình giảm nghèo bền vững được triển khai hiệu quả, tập trung hỗ trợ sinh kế, đào tạo nghề và tạo việc làm cho các hộ nghèo và cận nghèo. Đồng thời, tỉnh cũng không ngừng quan tâm hỗ trợ người có công với cách mạng, đối tượng bảo trợ xã hội và các nhóm yếu thế khác. Lĩnh vực giáo dục cũng được chú trọng phát triển hệ thống trường lớp, nâng cao chất lượng đào tạo để cung cấp nguồn nhân lực. Những thành tựu này cho thấy sự quan tâm sâu sắc và hiệu quả của chính quyền tỉnh Quảng Bình trong việc đảm bảo một cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người dân.

❖ Y tế, chăm sóc sức khỏe tình hình dịch bệnh

Trong những năm gần đây, Quảng Bình đã và đang đẩy mạnh củng cố, phát triển toàn diện hệ thống y tế, hướng tới mục tiêu nâng cao chất lượng chăm sóc sức khỏe cho người dân trong năm 2025 và các năm tiếp theo. Tỉnh tiếp tục ưu tiên đầu tư nâng cấp

cơ sở vật chất, trang thiết bị hiện đại cho các bệnh viện tuyến tỉnh và huyện, đồng thời củng cố vững chắc mạng lưới y tế cơ sở. Công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ y bác sĩ, điều dưỡng viên sẽ được tăng cường để đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh ngày càng cao của cộng đồng. Mục tiêu là đảm bảo mọi người dân, đặc biệt là ở vùng sâu, vùng xa, đều được tiếp cận các dịch vụ y tế chất lượng cao, với tỷ lệ bao phủ bảo hiểm y tế tiếp tục được nâng cao.

Về tình hình dịch bệnh, Quảng Bình sẽ tiếp tục duy trì cảnh giác cao độ và chủ động trong công tác phòng chống, kiểm soát dịch bệnh truyền nhiễm. Học từ kinh nghiệm ứng phó hiệu quả với đại dịch COVID-19, tỉnh sẽ xây dựng các kịch bản và kế hoạch ứng phó linh hoạt với các dịch bệnh mới nổi hoặc tái bùng phát trong năm 2025. Công tác giám sát dịch tễ, tiêm chủng mở rộng và truyền thông nâng cao ý thức phòng bệnh trong cộng đồng sẽ được tăng cường. Đồng thời, tỉnh cũng chú trọng các chương trình phòng chống bệnh không lây nhiễm và các vấn đề sức khỏe cộng đồng khác, nhằm bảo vệ toàn diện sức khỏe cho người dân Quảng Bình, hướng tới một xã hội khỏe mạnh và phát triển bền vững.

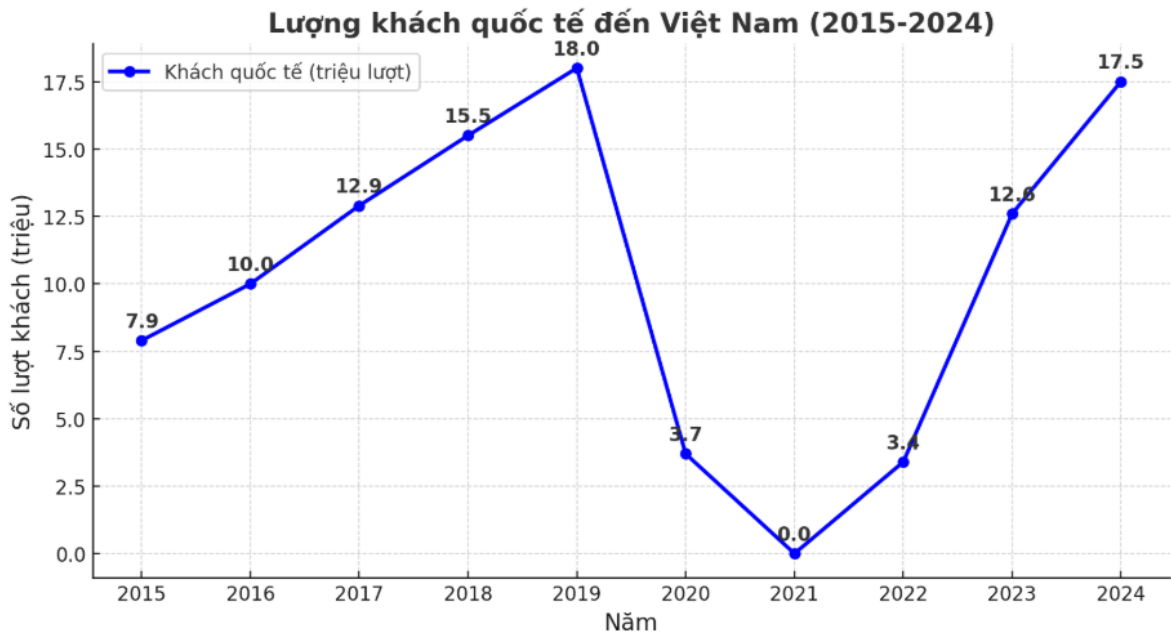
1.1.1. Nhận xét chung

Nhìn chung, có thể thấy, tỉnh Quảng Bình nằm ở khu vực Bắc Trung Bộ với địa hình đa dạng (từ núi cao, đồi trung du đến đồng bằng ven biển) và khí hậu nhiệt đới gió mùa có phần khắc nghiệt. Tuy nhiên, đây lại là tỉnh có tiềm năng to lớn về du lịch nhờ Di sản Thiên nhiên Thế giới Phong Nha - Kẻ Bàng và đường bờ biển dài. Quảng Bình cũng đang trên đà phát triển kinh tế đa dạng các lĩnh vực như du lịch, dịch vụ, nông nghiệp công nghệ cao và công nghiệp năng lượng tái tạo. Những lợi thế về cảnh quan thiên nhiên độc đáo đã và đang thu hút lượng lớn du khách và đầu tư, tạo cơ hội việc làm và nâng cao thu nhập cho người dân. Tất cả những điều kiện trên là cơ sở và tạo tiền đề cho việc hình thành và phát triển các dự án kinh tế - xã hội tại Quảng Bình, đặc biệt là trong ngành du lịch và dịch vụ liên quan.

1.2. Phân tích thị trường và dự báo nhu cầu

1.2.1. Tình hình thị trường du lịch của Việt Nam.

Du lịch Việt Nam kết thúc năm 2024 với con số ấn tượng: đón gần 17,5 triệu lượt, tăng 38,9%; khách nội địa ước đạt 110 triệu lượt, tăng 1,6%; tổng thu từ khách du lịch ước đạt khoảng 840.000 tỷ đồng, tăng 23,8% so với năm 2023; trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, đóng góp vào sự phát triển kinh tế-xã hội tại các địa phương và tăng trưởng của Việt Nam.



Hình 1.4. Khách quốc tế đến Việt Nam, 2015-2024 (triệu lượt)

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu Tổng cục Thống kê

Theo Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, trong năm 2024, Bộ đã tích cực phối hợp với các địa phương để tháo gỡ những điểm nghẽn về cơ chế, chính sách, đồng thời tập trung phát triển du lịch. Các nỗ lực hướng tới việc tạo ra những sản phẩm du lịch đặc sắc, cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp, đơn giản hóa thủ tục, đảm bảo giá cả cạnh tranh và xây dựng môi trường du lịch sáng, xanh, sạch đẹp, an toàn. Nhờ đó, Việt Nam đã tiếp tục khẳng định uy tín về điểm đến an toàn, thân thiện trên bản đồ du lịch khu vực và thế giới.⁴

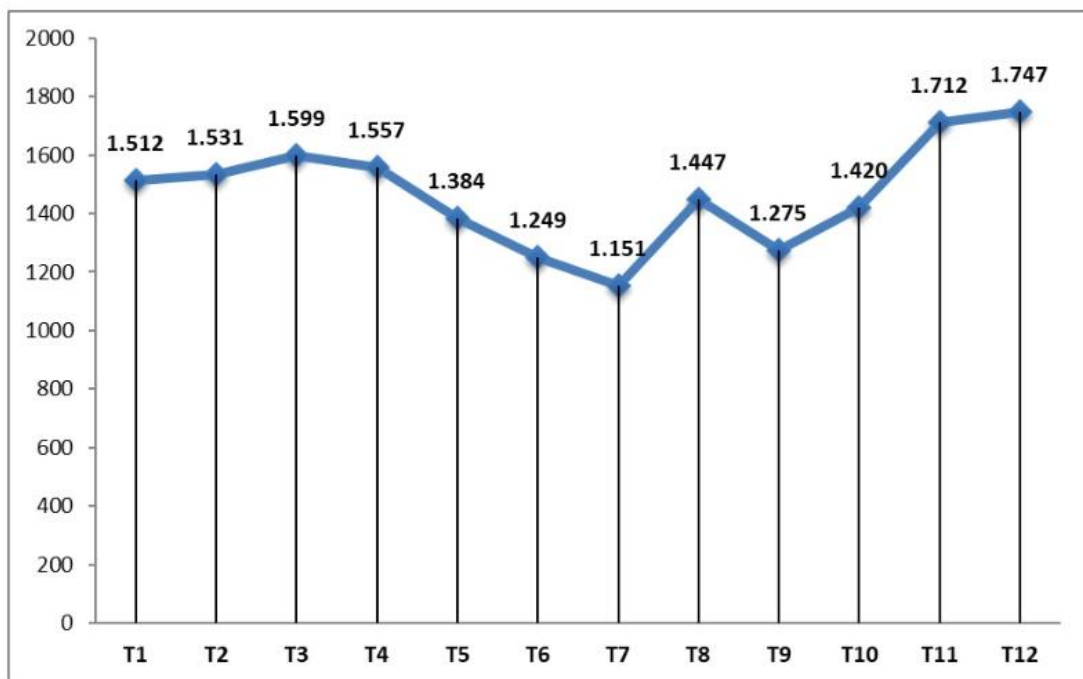
Bên cạnh đó, nhiều sự kiện lớn được tổ chức thành công đã để lại tiếng vang trong giới doanh nghiệp và bạn bè du khách quốc tế về tiềm năng du lịch của Việt Nam, đặc biệt trong lĩnh vực du lịch nông thôn, du lịch điện ảnh, du lịch khám phá. Cụ thể, Việt Nam đã đăng cai tổ chức Hội nghị quốc tế về du lịch nông thôn lần thứ nhất tại Hội An (Quảng Nam), qua đó góp phần mở rộng hợp tác và định hướng phát triển du lịch nông thôn hiệu quả, bền vững; Tổ chức thành công Chương trình xúc tiến du lịch-điện ảnh Việt Nam tại Hoa Kỳ với chủ đề "Việt Nam - Điểm đến mới của Điện ảnh thế giới". Sau Hội nghị, nhiều biên bản hợp tác đã được ký kết và sẽ có ít nhất 5 đoàn làm phim quốc tế đến Việt Nam trong thời gian tới.⁴

Tập trung mở rộng thị trường tiềm năng, khai thác thị trường mới

Theo Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam, có được kết quả trên là nhờ Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã tập trung đổi mới nội dung, phương thức xúc tiến quảng bá, phát

huy cơ chế hợp tác công - tư để triển khai thành công các chương trình xúc tiến du lịch Việt Nam ở nước ngoài, tập trung vào các nước có quan hệ Đối tác chiến lược toàn diện như Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật, Mỹ, Úc, Nga, Pháp... cùng hàng loạt chương trình giới thiệu du lịch Việt Nam tại các lễ hội, sự kiện văn hóa, du lịch, hội chợ du lịch quốc tế ở nước ngoài.⁴

Ngoài ra, trong năm 2024, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch đã tổ chức nhiều chương trình xúc tiến du lịch tại Trung Quốc, các nước châu Âu, Liên bang Nga với cách triển khai sáng tạo, để lại dấu ấn tốt đẹp và mang lại hiệu quả rõ nét trong thúc đẩy tăng trưởng du lịch Việt Nam.⁴



Hình 1.5. Thống kê khách du lịch quốc tế đến Việt Nam năm 2024

1.2.2. Tình hình thị trường du lịch của tỉnh Quảng Bình.

Thị trường du lịch tỉnh Quảng Bình đang là kênh đầu tư hấp dẫn được giới đầu tư chú ý trong thời gian qua bởi khả năng phát triển mạnh mẽ của phân khúc này nhờ những lợi thế về sự đầu tư phát triển mạnh mẽ của nhà nước từ cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, chuỗi tiện ích và dịch vụ du lịch đa dạng và sự phát triển về nơi lưu trú phát triển mạnh cả về số lượng và chất lượng. Trong năm 2024, Quảng Bình đã đón khoảng 5,2 triệu lượt khách, tăng 15,3% so với năm 2023 và vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Cụ thể, khách nội địa đạt khoảng 5.053.900 lượt, tăng 15,1% so với năm trước; khách quốc tế đạt khoảng 146.100 lượt, tăng 23,8%. Tổng thu từ khách du lịch ước đạt 5.980 tỷ đồng, tăng 17,3%

⁴ Diệp Anh, Ngành du lịch Việt Nam cán đích mục tiêu tăng trưởng. Website: baochinphu.vn

so với năm 2023. Du lịch Quảng Bình tiếp tục được các tạp chí quốc tế uy tín như Booking.com (Hà Lan), Lonely Planet và Travel + Leisure (Mỹ), Time Out (Anh), South China Morning Post (Trung Quốc) đánh giá cao, góp phần nâng tầm hình ảnh điểm đến trên bản đồ du lịch thế giới.³

Công tác quảng bá, xúc tiến du lịch được triển khai bằng nhiều hình thức đa dạng, nội dung chuyên sâu, phù hợp với từng thị trường khách. Đặc biệt, Quảng Bình đã đẩy mạnh các chương trình quảng bá thông qua các sự kiện lớn, farmtrip, presstrip và các kênh truyền hình quốc tế, đồng thời phối hợp quảng bá cùng các nền tảng truyền thông hàng đầu như Google, Meta...

Những kết quả ấn tượng trong năm 2024 đã khẳng định vị thế của Quảng Bình trên bản đồ du lịch trong nước và quốc tế, tạo nền tảng vững chắc để địa phương phát triển du lịch bền vững. Trong năm, Sở Du lịch đã hướng dẫn các đơn vị, doanh nghiệp khai thác 1 sản phẩm du lịch mới và tham mưu UBND tỉnh cho phép tiếp tục khai thác thử nghiệm 3 sản phẩm du lịch. Đến nay, toàn tỉnh có gần 40 sản phẩm, khu, điểm tham quan du lịch đã được phê duyệt đề án hoặc cho phép khai thác thử nghiệm. Hiện nay, Quảng Bình đang tập trung mạnh mẽ vào việc phát triển du lịch bền vững và thu hút đầu tư vào các ngành công nghiệp mũi nhọn. Do đó, thị trường du lịch Quảng Bình năm 2027 sẽ có nhiều thay đổi và khởi sắc. Trong quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quảng Bình tập trung đầu tư phát triển du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn, là khâu đột phá để tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Mục tiêu là định vị Quảng Bình là trung tâm mạo hiểm và thiên đường khám phá trải nghiệm hàng đầu Châu Á, điểm đến nghỉ dưỡng và thể thao giải trí cao cấp của Việt Nam, gắn với lợi ích cộng đồng và phát triển du lịch bền vững.⁵

1.2.3. Đánh giá nhu cầu du lịch.

* Thống kê về dân số của Việt Nam

Dân số Việt Nam hiện tại vào ngày 08/06/2025 là 101.381.999 người theo số liệu mới nhất từ Liên Hợp Quốc. Dân số Việt Nam hiện chiếm 1,24% dân số thế giới. Việt Nam đang đứng thứ 15 trên thế giới trong bảng xếp hạng dân số các nước và vùng lãnh thổ. Mật độ dân số của Việt Nam là 327 người/km². Với tổng diện tích đất là 310.060 km². 40,20% dân số sống ở thành thị. Độ tuổi trung bình ở Việt Nam là 32,9 tuổi.

Trong năm 2025, dân số của Việt Nam dự kiến sẽ tăng 750.000 người và đạt 102.131.999 người vào đầu năm 2026. Gia tăng dân số tự nhiên được dự báo là do số

⁵ Du lịch Quảng Bình – Tiến trình hình thành và phát triển của tỉnh. Website: myquangbinh.vn

lượng sinh sẽ nhiều hơn số người chết khoảng 740.000 người. Nếu tình trạng di cư vẫn ở mức độ như những năm trước, dân số sẽ tăng 10.000 người. Điều đó có nghĩa là số người chuyển đến Việt Nam để định cư sẽ chiếm ưu thế so với số người rời khỏi đất nước này để định cư ở một nước khác.

** Nhu cầu du lịch*

Năm 2024, ngành du lịch tiếp nối đà phục hồi mạnh mẽ, hoàn thành xuất sắc chỉ tiêu đón 17-18 triệu lượt khách quốc tế; phục vụ 110 triệu lượt khách nội địa; tổng thu du lịch đạt 840 nghìn tỷ đồng. Ngành du lịch được Thủ tướng đánh giá là một điểm sáng trong bức tranh phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Năm 2025 được kỳ vọng là thời điểm “bùng nổ” của dịch vụ du lịch cao cấp. Với 36% du khách hạng sang dự định tận hưởng kỳ nghỉ dưỡng ven biển, các thiên đường nghỉ dưỡng biển đảo tại Việt Nam hứa hẹn trở thành điểm đến lý tưởng thu hút giới nhà giàu trong năm 2025. Tại Việt Nam, tầng trưởng tầng lớp trung lưu ở các thành phố lớn trở thành động lực chính thúc đẩy nhu cầu trải nghiệm các dịch vụ hạng sang, bao gồm du lịch xa xỉ.⁶

Việt Nam đặt mục tiêu đón ít nhất 22 triệu lượt khách quốc tế vào năm 2025, tăng hơn 20% so với mức cao điểm năm 2019 (18 triệu lượt). Với kết quả đón khách như hiện tại, các chuyên gia du lịch đánh giá Việt Nam đang "đi đúng quỹ đạo" và có khả năng cao hoàn thành kế hoạch này. Các thị trường khách lớn như Trung Quốc (2,36 triệu lượt trong 5 tháng đầu năm 2025) và Hàn Quốc đang đóng góp đáng kể. Ngoài ra, các thị trường châu Âu như Pháp, Anh, Đức, Nga, Na Uy cũng có lượng tìm kiếm và đến Việt Nam tăng mạnh, một phần nhờ chính sách miễn thị thực và các chuyến bay thẳng.

1.2.4. Ưu và nhược điểm về ngành du lịch tỉnh Quảng Bình.

** Ưu điểm:*

- Là một tỉnh ven biển Bắc Trung Bộ Việt Nam, Quảng Bình sở hữu đường bờ biển dài khoảng 116,04 km với nhiều bãi biển đẹp, cát trắng, nước biển trong xanh như Nhật Lệ, Đá Nhảy, Bảo Ninh, mang lại tiềm năng lớn cho du lịch biển, nghỉ dưỡng.

- Tỉnh Quảng Bình nổi tiếng với hệ thống hang động kỳ vĩ, độc đáo và được mệnh danh là "Vương quốc hang động" của thế giới, nổi bật nhất là Vườn Quốc gia Phong Nha – Kẻ Bàng, di sản thiên nhiên thế giới được UNESCO công nhận. Nơi đây có động Phong Nha, động Thiên Đường, đặc biệt là hang Sơn Đoòng - hang động lớn nhất thế giới, thu hút du khách mạo hiểm từ khắp nơi.

⁶ Hà Linh, Xu hướng mới của du khách và cơ hội ngành du lịch Việt Nam trong năm 2025. Website: thuonggiaonline.vn

- Khí hậu nhiệt đới gió mùa, có hai mùa rõ rệt: mùa khô (từ tháng 4 đến tháng 9) phù hợp cho các hoạt động du lịch biển và khám phá hang động; mùa mưa (từ tháng 10 đến tháng 3 năm sau) cũng có những nét đẹp riêng và ít mưa bão hơn so với các tỉnh phía Bắc.

- Quảng Bình có sự đa dạng về địa hình từ biển, đồng bằng, trung du đến miền núi với những cánh rừng nguyên sinh, thác nước, suối nước nóng, tạo nên cảnh quan thiên nhiên hùng vĩ và hấp dẫn cho du lịch sinh thái, khám phá.

- Vị trí địa lý thuận lợi nằm trên trục giao thông Bắc – Nam (Quốc lộ 1A, đường Hồ Chí Minh, đường sắt, sân bay Đồng Hới) giúp việc di chuyển đến Quảng Bình dễ dàng.

- Văn hóa lịch sử phong phú với nhiều di tích lịch sử, văn hóa như Thành cổ Đồng Hới, Tượng đài Mẹ Suốt, Làng chiến đấu Phù Trạch, đền thờ Công chúa Liễu Hạnh... thu hút du khách muốn tìm hiểu lịch sử, văn hóa địa phương.

** Nhược điểm:*

- Dù có tiềm năng lớn, hạ tầng du lịch ở một số khu vực của Quảng Bình vẫn còn hạn chế so với các trung tâm du lịch lớn khác, đặc biệt là các dịch vụ cao cấp và đa dạng hóa sản phẩm du lịch.

- Quảng Bình đôi khi phải đối mặt với các hiện tượng thời tiết cực đoan như bão lũ vào mùa mưa, có thể ảnh hưởng đến lịch trình và trải nghiệm của du khách, đặc biệt là du khách muốn khám phá hang động.

- Công tác quảng bá, xúc tiến du lịch tuy đã được đẩy mạnh nhưng vẫn cần được đầu tư nhiều hơn để tiếp cận rộng rãi hơn với thị trường quốc tế, ngoài các điểm đến đã quá nổi tiếng như Phong Nha – Kẻ Bàng.

⇒ *Quảng Bình sở hữu nguồn tài nguyên du lịch thiên nhiên vô cùng phong phú và độc đáo, nổi bật với cảnh quan hang động kỳ vĩ mang tầm cỡ thế giới. Vị trí địa lý và điều kiện tự nhiên đa dạng từ biển đến núi rừng tạo nên tiềm năng lớn cho nhiều loại hình du lịch. Những yếu tố này là nền tảng vững chắc cho sự phát triển du lịch bền vững của tỉnh. Tuy nhiên, để phát triển du lịch bền vững và toàn diện, tỉnh cần tiếp tục cải thiện hạ tầng, đa dạng hóa sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ và đẩy mạnh quảng bá.*

** Cơ sở lưu trú:*

Từ đầu năm 2025 đến nay, ngành Du lịch tỉnh đã triển khai quyết liệt, nhanh chóng, đồng bộ các giải pháp thúc đẩy phát triển du lịch, góp phần hoàn thành mục tiêu tăng trưởng của tỉnh năm 2025 đạt 08% trở lên, tạo động lực cho tăng trưởng hai con số trong các giai đoạn tiếp theo. Về các dịch vụ du lịch: Tính đến thời điểm hiện tại tại toàn tỉnh

Quảng Bình có 533 cơ sở lưu trú du lịch với 8.475 phòng, hơn 16.200 giường. Trên địa bàn tỉnh có 59 đơn vị lữ hành; hơn 40 sản phẩm, khu, điểm tham quan du lịch đã được phê duyệt đề án hoặc cho phép khai thác thử nghiệm. Tổng số hướng dẫn viên du lịch được cấp thẻ đang hoạt động là 409 người, trong đó có 198 hướng dẫn viên quốc tế, 210 hướng dẫn viên nội địa.⁷

Đến năm 2025, Quảng Bình đặt mục tiêu có 8 cơ sở lưu trú đạt chuẩn 5 sao, và con số này sẽ tăng lên khoảng 12 cơ sở vào năm 2030, trong đó có một số khách sạn mang thương hiệu quốc tế. Tỉnh cũng đặt mục tiêu đến năm 2030, tỷ lệ lao động trong ngành du lịch qua đào tạo đạt từ 90 - 95%, nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ và nâng cao sức cạnh tranh của du lịch Quảng Bình trên bản đồ du lịch Việt Nam và thế giới

⇒ *Cơ sở lưu trú tại Quảng Bình hiện nay khá dồi dào, đáp ứng nhu cầu phong phú của du khách. Số lượng phòng và giường lớn cho thấy khả năng đón tiếp lượng khách đáng kể, đặc biệt vào mùa cao điểm du lịch. Tuy nhiên, dù đã có những bước tiến, phân khúc lưu trú cao cấp vẫn cần được đầu tư mạnh mẽ hơn nữa để đồng bộ với sự phát triển mạnh mẽ của du lịch khám phá và nghỉ dưỡng tại tỉnh. Điều này sẽ góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ tổng thể và giữ chân du khách dài ngày hơn. Thực tế cho thấy, du khách hiện nay không chỉ quan tâm đến điểm đến mà còn rất chú trọng đến trải nghiệm lưu trú – yếu tố then chốt giúp tạo dấu ấn và sự hài lòng. Nếu thiếu vắng những cơ sở lưu trú đạt chuẩn quốc tế, Quảng Bình sẽ khó giữ chân được dòng khách cao cấp, khách quốc tế và khách công vụ lâu dài. Việc nâng cấp hạ tầng lưu trú không chỉ mang lại hiệu quả kinh tế mà còn giúp cải thiện hình ảnh đô thị, thúc đẩy các ngành dịch vụ phụ trợ như ẩm thực, vận tải, mua sắm phát triển. Với tiềm năng thiên nhiên và di sản đặc sắc sẵn có, việc đồng thời phát triển cơ sở lưu trú cao cấp chính là chìa khóa để Quảng Bình khai thác hiệu quả lợi thế sẵn có, hướng tới mục tiêu phát triển du lịch bền vững và chuyên nghiệp.*

1.2.5. Dự báo nhu cầu tương lai

Theo số liệu đã được thống kê trong các năm qua về lượng khách du lịch nội địa và quốc tế đến Quảng Bình, ta tập hợp các số liệu trong bảng dưới đây. Tuy nhiên những năm do tác động của đại dịch covid-19 lượng du khách giảm một cách đáng kể (2019-2021). Để biểu đồ dự báo lượng khách nội địa-quốc tế trong 10 năm kế tiếp đạt mốc chính xác nhất thì ta giả sử những năm 2019-2021 lượng khách du lịch đến tỉnh Quảng Bình vẫn diễn ra và hoạt động bình thường.

Với Y1, Y2 lần lượt là số khách du lịch nội địa và quốc tế đến Quảng Bình qua các

⁷ Hồng Lựu, Tọa đàm về phát triển sản phẩm du lịch Quảng Bình. Website: quangbinh.gov.vn

năm. Ta có bảng thống kê số lượng khách du lịch nội địa và quốc tế đến tỉnh Quảng Bình trong những năm 2021-2024.

Bảng 1.1. Bảng tính lượng khách du lịch đến tỉnh Quảng Bình từ năm 2012-2024

Năm	X	Y1	Y2	X ²	X*Y1	X*Y2
2012	1	1,021,048	25,052	1	1,021,048	25,052
2013	2	1,060,000	36,000	4	2,120,000	72,000
2014	3	1,260,000	40,000	9	3,780,000	120,000
2015	4	2,935,000	65,000	16	11,740,000	260,000
2016	5	3,300,000	130,000	25	16,500,000	650,000
2017	6	3,900,000	170,000	36	23,400,000	1,020,000
2018	7	4,200,000	220,000	49	29,400,000	1,540,000
2019	8	4,730,000	270,000	64	37,840,000	2,160,000
2020	9	2,700,000	95,000	81	24,300,000	855,000
2021	10	3,300,000	90,000	100	33,000,000	900,000
2022	11	3,800,000	85,000	121	41,800,000	935,000
2023	12	4,400,000	118,000	144	52,800,000	1,416,000
2024	13	5,053,900	146,100	169	65,700,700	1,899,300
∑	91	41,659,948	1,490,152	819	343,401,748	11,852,352

$$a_1 = \frac{n \cdot \sum X \cdot Y_1 - \sum X \cdot \sum Y_1}{n \cdot \sum X^2 - (\sum X)^2} = 284517$$

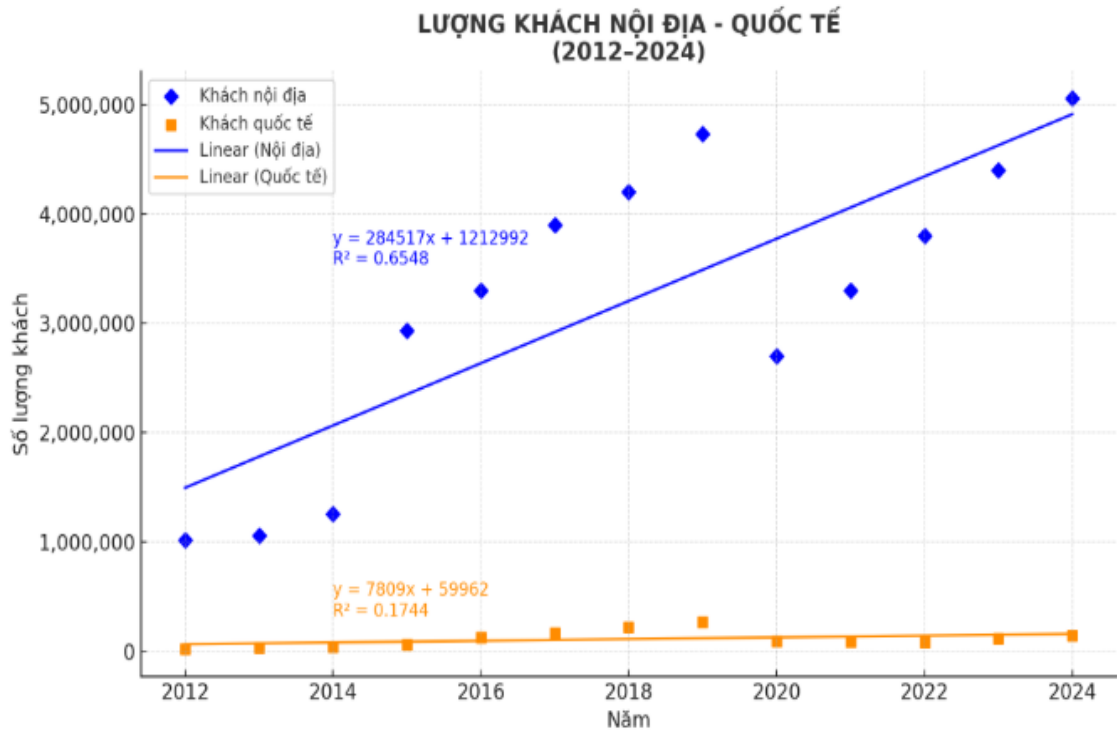
$$b_1 = \frac{\sum X^2 \cdot \sum Y_1 - \sum X \cdot \sum X \cdot Y_1}{n \cdot \sum X^2 - (\sum X)^2} = 1212992$$

$$\text{Vậy } Y_1 = 284517X + 1212992$$

$$a_2 = \frac{n \cdot \sum X \cdot Y_2 - \sum X \cdot \sum Y_2}{n \cdot \sum X^2 - (\sum X)^2} = 7809$$

$$b_2 = \frac{\sum X^2 \cdot \sum Y_2 - \sum X \cdot \sum X \cdot Y_2}{n \cdot \sum X^2 - (\sum X)^2} = 59962$$

$$\text{Vậy } Y_2 = 7809X + 59962$$



Hình 1.6. Biểu đồ lượng khách nội địa – quốc tế đến Quảng Bình(2012-2024)

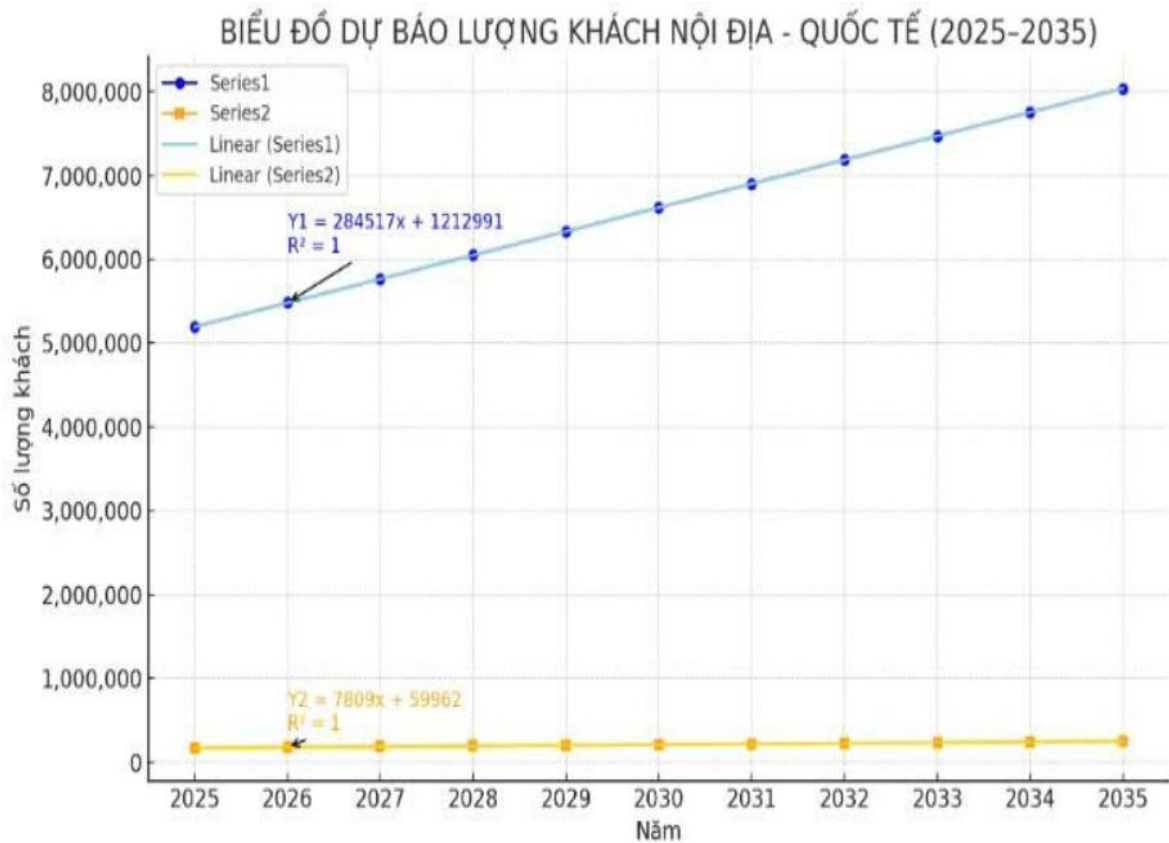
Dựa vào các số liệu thu thập được, và biểu đồ thể hiện số lượng khách du lịch đến Quảng Bình qua các năm, để thấy lượng khách du lịch ở Quảng Bình từ năm 2014 đến 2024 có xu hướng tăng theo phương trình đường thẳng.

Từ hàm dự báo vừa tìm được, ta thay các giá trị X ứng với các năm tương lai theo thứ tự tiếp theo trong chuỗi số liệu để tìm ra giá trị dự báo trong các năm tương lai giai đoạn từ năm 2025-2035 là:

Bảng 1.2. Bảng dự báo lượng khách du lịch đến tỉnh Quảng Bình trong tương lai

Năm	X	Y1	Y2	X ²	X*Y1	X*Y2
2025	14	5,196,231	169,292	196	72,747,235	2,370,088
2026	15	5,480,748	177,101	225	82,211,223	2,656,519
2027	16	5,765,265	184,911	256	92,244,244	2,958,569
2028	17	6,049,782	192,720	289	102,846,300	3,276,237
2029	18	6,334,299	200,529	324	114,017,391	3,609,524
2030	19	6,618,817	208,338	361	125,757,515	3,958,429
2031	20	6,903,334	216,148	400	138,066,673	4,322,953

Năm	X	Y1	Y2	X ²	X*Y1	X*Y2
2032	21	7,187,851	223,957	441	150,944,866	4,703,095
2033	22	7,472,368	231,766	484	164,392,093	5,098,856
2034	23	7,756,885	239,575	529	178,408,354	5,510,236
2035	24	8,041,402	247,385	576	192,993,650	5,937,234
Σ	209	72,806,982	2,291,722	4,081	1,414,629,544	44,401,740



Hình 1.7. Biểu đồ dự báo lượng khách nội địa – quốc tế trong 10 năm kế tiếp

$$r = \frac{n\sum XY - \sum X\sum Y}{\sqrt{[n\sum X^2 - (\sum X)^2][n\sum Y^2 - (\sum Y)^2]}}$$

Nhận xét biểu đồ: $|R|=1 \rightarrow$ Độ chặt mạnh, độ tương quan tốt

Nhận xét chung : Nhìn vào biểu đồ ta thấy tình hình du lịch tỉnh Quảng Bình 10 năm tiếp theo tương đối phát triển. Lượng khách du lịch quốc tế - nội địa tăng qua các năm.

Trong thời gian tới, cùng với sự phát triển đồng bộ về hạ tầng giao thông, quảng bá du lịch và chính sách thu hút đầu tư của tỉnh Quảng Bình, dự án sẽ có nhiều cơ hội để

phát triển, đóng góp thiết thực vào chiến lược phát triển du lịch bền vững của địa phương.

1.2.6. Phân tích cạnh tranh của dự án

Quảng Bình, một tỉnh duyên hải miền Trung Việt Nam, không chỉ sở hữu những danh lam thắng cảnh làm say đắm lòng người mà còn là một điểm đến du lịch hấp dẫn với những vẻ đẹp độc đáo. Nơi đây được mẹ thiên nhiên ưu ái ban tặng những bãi biển xanh biếc, bãi cát trắng mịn, những hòn đảo hoang sơ ngoài khơi và những rạn san hô kỳ ảo dưới lòng đại dương, cùng với nguồn hải sản biển tươi ngon phong phú. Đặc biệt, với những hang động kỳ vĩ được mệnh danh là "vương quốc hang động" như Phong Nha - Kẻ Bàng (hai lần được UNESCO công nhận là Di sản Thiên nhiên Thế giới), Sơn Đoòng (hang động lớn nhất thế giới), Thiên Đường, Én, Tú Làn,... Quảng Bình luôn là một điểm sáng trên bản đồ du lịch Việt Nam, thu hút đông đảo du khách trong nước và quốc tế. Để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của du khách, thị trường du lịch nghỉ dưỡng Quảng Bình đang ngày càng phát triển với nhiều loại hình dịch vụ đa dạng, tập trung đầu tư và xây dựng các dự án khu nghỉ dưỡng đặc trưng, mang đến những trải nghiệm tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí độc đáo cho du khách. Sự phát triển này tạo ra một môi trường cạnh tranh sôi động cho các cơ sở lưu trú, đặc biệt là phân khúc khách sạn 5 sao. Đối thủ cạnh tranh với dự án là những khách sạn, khu nghỉ dưỡng 5 sao, với nhiều dịch vụ đa dạng.

Bảng 1.3. Bảng phân tích các đối thủ cạnh tranh trong khu vực Đồng Hới – Quảng Bình

STT	Tên khách sạn	Ưu – Nhược điểm	Ghi chú
1	Mường Thanh Luxury Nhật Lệ (5*)	Ưu điểm: + Chuỗi thương hiệu mạnh, đáng tin cậy + Đầy đủ tiện ích: gym, spa, hội nghị + Gần bãi tắm Nhược điểm: + Nội thất một số khu đã cũ + Không gian đông đúc, ít riêng tư + Phục vụ đại trà, ít cá nhân hóa	Giá từ: 1.200.000 – 2.500.000 VNĐ Hơn 226 phòng 121 Trương Pháp, gần trung tâm

STT	Tên khách sạn	Ưu – Nhược điểm	Ghi chú
2	Poseido Hotel Quảng Bình (5*)	Ưu điểm: + Thiết kế hiện đại + Gần bãi biển + Dịch vụ thân thiện Nhược điểm: + Không gian hạn chế + Ít dịch vụ mở rộng	Giá từ 1.150.000 - 4.000.000VNĐ 223 Trương Pháp Khách sạn mới nhưng quy mô nhỏ
3	Phuong Bắc Luxury Hotel (4*)	Ưu điểm: + Giá tốt + Phòng sạch đẹp + Nhân viên thân thiện Nhược điểm: + Chỉ đạt chuẩn 4 sao + Hạn chế tiện ích (không có hồ bơi, spa lớn) + Cách xa bãi tắm	Giá từ 850.000 – 2.650.000 VNĐ 214 Trương Pháp Chủ yếu phục vụ khách công vụ
4	Manli Resort Quảng Bình (4*)	Ưu điểm: + Resort ven biển + Thiết kế villa nghỉ dưỡng + Không gian yên tĩnh Nhược điểm: + Dịch vụ chưa chuyên nghiệp + Thiết kế hơi lỗi thời + Không có thương hiệu mạnh	Giá từ 680.000 – 1.300.000 VNĐ 379 Trương Pháp Resort hướng biển, diện tích lớn

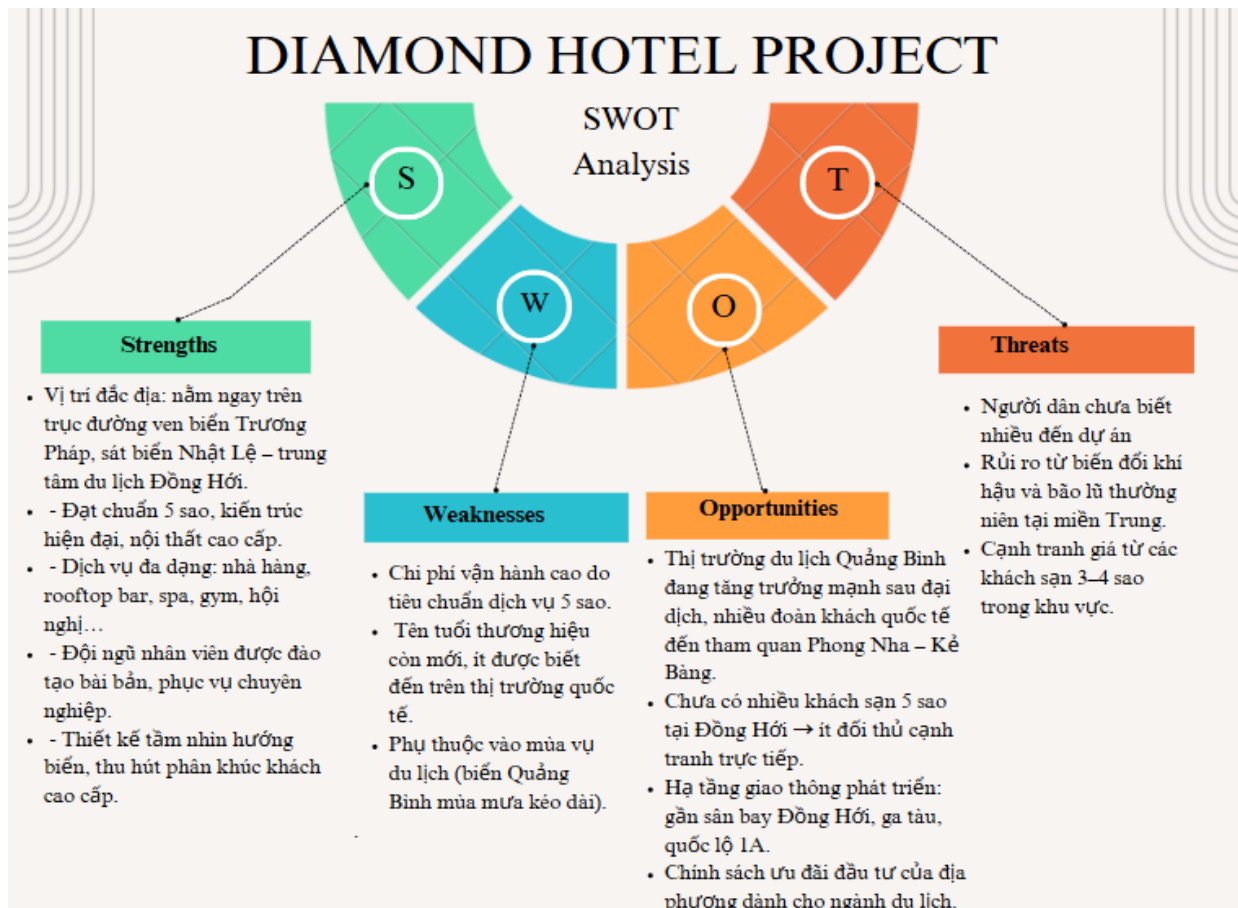
STT	Tên khách sạn	Ưu – Nhược điểm	Ghi chú
5	Vĩnh Hoàng Hotel (4*)	Ưu điểm: + Vị trí trung tâm + Nhiều phòng (144 phòng) + Có hồ bơi Nhược điểm: + Nội thất không cao cấp + Hướng nhìn hạn chế + Không có dịch vụ cao cấp	Giá ~1.400.000 - 3.000.000VNĐ 125 Trương Pháp Phù hợp khách tour, công tác
6	Sea Star Resort (4*)	Ưu điểm: + View biển đẹp + Dịch vụ hải sản hấp dẫn + Không gian thoáng Nhược điểm: + Giá phòng không ổn định + Ít phòng + Khó cạnh tranh khách đoàn	Giá từ 699.000 – 2.450.000 VNĐ Khu Quang Phú, gần Trương Pháp Resort quy mô nhỏ

Quảng Bình là một địa phương sở hữu nhiều tiềm năng phát triển du lịch nghỉ dưỡng nhờ vào bờ biển đẹp, không khí trong lành và các danh lam thắng cảnh nổi tiếng như Phong Nha - Kẻ Bàng. Khu vực Trương Pháp (Đồng Hới) với bãi biển Nhật Lệ được ví như “viên ngọc thô” đang được đánh thức bởi làn sóng đầu tư vào các khách sạn, resort cao cấp. Nhu cầu vui chơi, nghỉ dưỡng ngày càng gia tăng đòi hỏi sự xuất hiện của các cơ sở lưu trú hiện đại, đẳng cấp, có thiết kế độc đáo và dịch vụ chuyên nghiệp. Đào tạo nhân lực bài bản, giao tiếp chuẩn mực và phục vụ tận tâm là yêu cầu thiết yếu. Việc xây dựng và trang bị các tiện nghi cao cấp – từ spa, hồ bơi, sky bar đến phòng hội nghị – là xu hướng tất yếu để nâng tầm trải nghiệm nghỉ dưỡng của du khách, đặc biệt là phân khúc trung – cao cấp và quốc tế. Đây chính là tiền đề thuận lợi để phát triển các dự án khách sạn quy mô lớn như Diamond Hotel tại trung tâm thành phố Đồng Hới.

1.1.7. Phân tích SWOT của dự án

Xác định cơ hội và thách thức mà dự án phải đối mặt là một trong những điều quan trọng sẽ ảnh hưởng tới quá trình xây dựng chiến lược marketing của doanh nghiệp. Từ đó chủ đầu tư cải thiện tình hình kinh doanh bằng định hướng đúng đắn và xây dựng những nền tảng phát triển vững chắc.

Dưới đây là mô hình SWOT của dự án:



Hình 1.8. Mô Hình SWOT của dự án

1.1.8. Mục tiêu đầu tư của dự án

Dự án Diamond Hotel Quảng Bình được hình thành với tầm nhìn chiến lược và mục tiêu tổng thể là kiến tạo nên một biểu tượng nghỉ dưỡng đẳng cấp, một điểm đến không thể bỏ qua tại khu vực miền Trung Việt Nam, đặc biệt là tỉnh Quảng Bình – nơi sở hữu những di sản thiên nhiên và văn hóa độc đáo. Mục tiêu cốt lõi của Diamond Hotel không chỉ dừng lại ở việc cung cấp dịch vụ lưu trú sang trọng, tiện nghi, mà còn hướng đến việc mang lại một trải nghiệm nghỉ dưỡng toàn diện, vượt trên mọi kỳ vọng của du khách trong và ngoài nước. Chúng tôi đặt trọng tâm vào việc xây dựng một tổ hợp nghỉ dưỡng

đa năng, tích hợp tinh hoa kiến trúc hiện đại với những nét chấm phá văn hóa địa phương, tạo nên một không gian vừa sang trọng, tinh tế, vừa gần gũi, ấm cúng.

Diamond Hotel Quảng Bình sẽ là nơi đáp ứng đa dạng các nhu cầu của khách hàng, từ những chuyến nghỉ dưỡng gia đình thư giãn, các kỳ nghỉ lãng mạn cho cặp đôi, đến những chương trình du lịch kết hợp team building sôi động. Chúng tôi cam kết cung cấp chuỗi dịch vụ hoàn hảo, bao gồm hệ thống phòng nghỉ và suite đẳng cấp với tiện nghi tối tân, các nhà hàng chuyên phục vụ ẩm thực đa dạng từ đặc sản địa phương đến món ăn quốc tế, khu spa và trung tâm thể dục hiện đại, bể bơi vô cực, cùng với các tiện ích giải trí khác như quầy bar và khu vui chơi trẻ em. Mục tiêu của chúng tôi là tạo ra một "hệ sinh thái" nghỉ dưỡng mà ở đó, mọi nhu cầu của du khách đều được đáp ứng một cách chu đáo nhất, mang lại sự hài lòng tuyệt đối và những ký ức khó quên.

Hơn thế nữa, Diamond Hotel Quảng Bình còn mang trong mình sứ mệnh đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của ngành du lịch địa phương. Bằng việc tạo ra hàng trăm cơ hội việc làm trực tiếp và gián tiếp cho người dân bản địa, dự án sẽ góp phần cải thiện sinh kế và nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng. Chúng tôi cũng sẽ ưu tiên sử dụng các sản phẩm và dịch vụ của địa phương, thúc đẩy chuỗi cung ứng bền vững và hỗ trợ các doanh nghiệp nhỏ và vừa trong khu vực. Đồng thời, dự án sẽ là một nhân tố quan trọng trong việc quảng bá hình ảnh du lịch Quảng Bình ra thế giới, thu hút thêm lượng lớn du khách, từ đó tăng cường nguồn thu ngân sách cho tỉnh và thúc đẩy sự phát triển kinh tế-xã hội toàn diện. Mục tiêu dài hạn là đưa Diamond Hotel Quảng Bình trở thành một điểm nhấn kiến trúc và du lịch, một dự án kiểu mẫu về sự hài hòa giữa phát triển kinh tế, bảo tồn văn hóa và bảo vệ môi trường, đóng góp vào sự thịnh vượng chung của cả khu vực và quốc gia. Chính vì vậy Diamond Hotel là một sự lựa chọn tốt nhất cho du khách. Chúng tôi tự tin mang đến cho du khách những trải nghiệm thú vị mang tính chuyên nghiệp và sự bình ổn giá đối với các dịch vụ trên thành phố Đồng Hới – Quảng Bình.

1.3. Kết luận sự cần thiết đầu tư

Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn Diamond tại Quảng Bình là một bước đi chiến lược và cần thiết trong bối cảnh du lịch địa phương đang trên đà phát triển mạnh mẽ. Với tiềm năng tự nhiên nổi bật, đặc biệt là Di sản Thiên nhiên thế giới Phong Nha – Kẻ Bàng và bờ biển Nhật Lệ thơ mộng, Quảng Bình đang thu hút ngày càng nhiều du khách trong nước và quốc tế. Tuy nhiên, hệ thống cơ sở lưu trú cao cấp vẫn còn hạn chế, chưa đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng về chất lượng dịch vụ. Việc đầu tư xây dựng một khách sạn tiêu chuẩn 5 sao không chỉ giúp nâng cao năng lực phục vụ ngành du lịch mà còn tạo ra nhiều tác động tích cực về kinh tế – xã hội, như thu hút nguồn lực đầu tư, tạo

việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân địa phương và thúc đẩy phát triển đô thị bền vững. Đồng thời, dự án sẽ góp phần đa dạng hóa sản phẩm du lịch, nâng cao hình ảnh và sức cạnh tranh của Quảng Bình trên bản đồ du lịch Việt Nam và quốc tế.

Với những lý do trên, dự án Khách sạn Diamond là một nhu cầu thiết thực, có ý nghĩa cả về ngắn hạn lẫn dài hạn, và hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển ngành du lịch - dịch vụ của tỉnh Quảng Bình. Dự án không chỉ góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng du lịch mà còn tạo ra điểm nhấn kiến trúc hiện đại cho khu vực ven biển trung tâm thành phố Đồng Hới. Đây cũng sẽ là nơi tổ chức các sự kiện, hội nghị, góp phần thu hút dòng khách MICE (du lịch kết hợp hội nghị) – một phân khúc tiềm năng hiện nay. Hơn nữa, với quy mô và tiêu chuẩn cao cấp, khách sạn sẽ là địa điểm lưu trú lý tưởng cho du khách cao cấp, chuyên gia và đối tác quốc tế. Dự án vì thế hứa hẹn mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội rõ rệt, đóng vai trò như một động lực phát triển quan trọng cho ngành du lịch tỉnh nhà trong những năm tới.

CHƯƠNG 2: HÌNH THỨC VÀ CÔNG SUẤT CỦA DỰ ÁN

2.1. Tổng quan về dự án

Ngành du lịch – khách sạn đóng vai trò ngày càng quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương, đặc biệt là tại các tỉnh có tiềm năng du lịch như Quảng Bình. Tuy nhiên, với đặc thù về quy mô, nguồn lực và hạ tầng dịch vụ còn hạn chế, hệ thống khách sạn tại Quảng Bình vẫn cần được đầu tư, hỗ trợ để nâng cao chất lượng dịch vụ, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của du khách trong nước và quốc tế.

Trong những năm gần đây, Quảng Bình ghi nhận sự gia tăng ổn định về lượng khách du lịch, đặc biệt sau khi các sản phẩm du lịch mới như khám phá hang động, du lịch mạo hiểm và nghỉ dưỡng biển được đẩy mạnh. Theo thống kê từ Sở Du lịch tỉnh Quảng Bình, năm 2023, toàn tỉnh đón khoảng 3,5 triệu lượt khách, trong đó khách quốc tế chiếm hơn 10%. Tuy nhiên, hệ thống lưu trú vẫn còn hạn chế: phần lớn là khách sạn nhỏ dưới 2 sao, ít cơ sở lưu trú chất lượng cao đạt tiêu chuẩn từ 3 sao trở lên.

Dự án khách sạn Diamond Hotel tại Quảng Bình ra đời nhằm góp phần cải thiện hệ thống lưu trú chất lượng, đồng bộ và chuyên nghiệp. Dự án sẽ hướng đến xây dựng và vận hành một khách sạn đạt chuẩn quốc tế với chất lượng dịch vụ cao, cơ sở vật chất hiện đại và đội ngũ nhân sự được đào tạo chuyên nghiệp. Qua đó, dự án không chỉ đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, lưu trú của du khách mà còn thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, nâng cao hình ảnh du lịch Quảng Bình trên bản đồ quốc tế.

2.1.1. Lựa chọn hình thức đầu tư

Dự án đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình và hạ tầng kỹ thuật. Chủ đầu tư trực tiếp điều hành và thực hiện đầy đủ trách nhiệm và quyền hạn để triển khai dự án, đáp ứng các mục tiêu đề ra về chất lượng công trình và tiến độ thực hiện dự án.

2.1.2. Hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng

Chủ đầu tư sẽ tự thành lập Ban quản lý dự án chuyên trách với các vị trí chủ chốt có đủ năng lực theo quy định của pháp luật để quản lý và điều hành. Việc chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư theo luật định.

2.1.3. Quy mô của dự án

Dự án đầu tư Khách sạn Diamond Hotel Quảng Bình nằm tại một vị trí đắc địa ở trung tâm thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Tổng diện tích khu đất là 4.652,2 m².

Nội dung dự án:

Xây dựng khu khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn quốc tế, bao gồm các loại hình phòng nghỉ đa dạng (phòng tiêu chuẩn, suite...) với tầm nhìn hướng biển hoặc hướng thành phố, đảm bảo tiện nghi hiện đại và không gian thoải mái nhất cho du khách.

Phát triển hệ thống ẩm thực đa dạng với các nhà hàng chuyên đề: nhà hàng phục vụ buffet, nhà hàng đặc sản địa phương Quảng Bình (hải sản tươi sống, các món ăn truyền thống), và các quán bar sang trọng.

Cung cấp các dịch vụ giải trí và thư giãn toàn diện: khu vực hồ bơi ngoài trời trung tâm spa và chăm sóc sức khỏe với liệu trình đa dạng, phòng gym hiện đại, và khu vực vui chơi giải trí cho trẻ em.

Trung bày sản phẩm địa phương: Dành không gian để trưng bày và bán các sản phẩm đặc trưng của Quảng Bình (đồ thủ công mỹ nghệ, đặc sản ẩm thực, quà lưu niệm), nhằm quảng bá văn hóa địa phương và tạo cơ hội cho du khách mua sắm.

2.1.4. Mô tả sản phẩm của dự án

❖ Khách sạn Diamond sẽ bao gồm các chức năng chính sau:

Tầng hầm: bãi đậu xe; khu vực phụ trợ: bếp sơ chế, kho, nhân viên, vệ sinh và các khu vực kỹ thuật tòa nhà.

Tầng 1: khu vực sảnh chính tiếp tân liên thông với Lobby bar- giải khát và khu vực ăn uống- Buffet. Khu vực phụ trợ: vệ sinh, bếp chính và các khu vực kỹ thuật tòa nhà.

Tầng 2: gồm sảnh thang máy liên thông với sảnh giải lao để phục vụ cho phòng đa năng hội nghị; khu vực dịch vụ massage, relax cho khu massage; khu vực phụ trợ: phòng tiếp thực, kho, các khu vực kỹ thuật.

Tầng 3: bố trí dịch vụ massage, beauty salon; bể bơi ngoài trời; khu vực phụ trợ: phòng tiếp thực, kho, các khu vực kỹ thuật.

Tầng 4 đến tầng 9: phòng khách sạn (23 phòng / tầng).

Tầng 10: phòng khách sạn (8 phòng/tầng) và khu nhà hàng cafe.

Tầng 11: nhà hàng sea view, terrace và phụ trợ.

2.1.5. Cơ cấu giá sản phẩm

Các yếu tố ảnh hưởng đến cơ cấu giá sản phẩm

Để quyết định giá sản phẩm cần phải xem xét đến 2 yếu tố chính:

- Yếu tố bên trong: Bao gồm chi phí tạo ra sản phẩm, chiến lược kinh doanh, và dự kiến lợi nhuận cần thu được. Sự khác biệt giữa giá các loại phòng tùy vào diện tích

phòng, tầm nhìn, tiện nghi, tầng cao ảnh hưởng sự đi lại.

- Yếu tố bên ngoài: Xác định giá dựa vào đặc điểm và nhu cầu thị trường, giá của các đối thủ cạnh tranh, các yếu tố ảnh hưởng của môi trường kinh tế như lạm phát, tăng trưởng, các chính sách của nhà nước, nhà đầu tư.

Xác định cơ cấu giá sản phẩm

Dựa trên kết quả phân tích giá của một số khách sạn cùng hạng trên địa bàn Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, có thể dự kiến cơ cấu giá cho sản phẩm:

Bảng 2.1. Cơ cấu giá sản phẩm

STT	Loại hình kinh doanh	ĐVT	SL	GIÁ (VNĐ)	Doanh thu
1	Khối khách sạn				
	<i>Phòng ngủ Super (phòng 2 giường đơn hoặc 1 giường đôi)</i>	Phòng	108	1,400,000	
	<i>Phòng Deluxe (phòng 1 giường đôi và 2 giường đơn)</i>	Phòng	7	2,500,000	
	<i>Phòng Suite (phòng 1 giường đôi, diện tích rộng)</i>	Phòng	31	3,000,000	
2	Nhà hàng				60% DT PHÒNG NGHỈ
3	Massage				40% DT PHÒNG NGHỈ
4	Dịch vụ giặt là				15% DT PHÒNG NGHỈ
5	Dịch vụ thể thao, gym				5% DT PHÒNG NGHỈ
6	Coffe, Lobby bar				50% DT PHÒNG NGHỈ
7	Dịch vụ khác (khu bán hàng trưng bày, khu vui chơi..)				30% DT PHÒNG NGHỈ

2.1.6. Kênh phân phối

Trực tiếp tại khách sạn: Vị trí thực tế của khách sạn có vai trò rất quan trọng trong kênh phân phối, bởi đây là một trong những nơi khách hàng đăng kí sử dụng dịch vụ của khách sạn, đồng thời cũng là nơi duy nhất để khách hàng sử dụng các dịch vụ do khách sạn cung cấp. Do đó, một vị trí thuận lợi sẽ giúp khách sạn thu hút sự quan tâm của khách hàng và giúp khách hàng đưa ra lựa chọn của mình

Website

- Website là một kênh giúp cho khách hàng có thể đặt phòng tại khách sạn nhanh chóng và thuận tiện, do đó việc thiết kế website làm sao thu hút và tạo sự tiện lợi cho

khách hàng là một yếu tố rất quan trọng của kênh phân phối.

- Facebook và Twitter là hai trong những mạng xã hội phát triển nhất cả tại Việt Nam và trên toàn thế giới. Sự lớn mạnh của mạng xã hội gắn liền với sự gia tăng về số người sử dụng Cũng như mức độ lan tỏa thông tin giữa những người sử dụng. Chính vì thế, khách sạn Ginseng sẽ sử dụng chúng như là một kênh trao đổi thông tin mới giữa khách sạn với khách hàng. Nội dung trang Facebook và Twitter của khách sạn phải chuyên nghiệp, đồng nhất về ngôn ngữ sử dụng. Thông qua kênh này, khách hàng có thể tìm kiếm những thông tin mới nhất về khách sạn, cũng như có thể đưa ra các ý kiến phản hồi của mình đối với khách sạn.

Các hình thức đặt phòng khác

- Khách hàng có thể đăng kí sử dụng dịch vụ khách sạn thông qua điện thoại và fax.
- Ngoài ra, khách hàng cũng có thể đăng kí bằng cách gửi email trực tiếp đến bộ phận nhận đặt phòng. Một kênh phân phối khác cũng được khách sạn sử dụng là các kênh trung gian như các công ty du lịch, các website chuyên về khách sạn như Agoda, Asiabooking... Thông qua các kênh trung gian, việc đăng kí của khách hàng, đặc biệt là khách quốc tế, sẽ dễ dàng và tiện lợi hơn nhiều so với hình thức đăng kí trực tiếp bởi các khâu thủ tục đều được các đơn vị trung gian giải quyết thay

Dự án đầu tư khách sạn Diamond Hotel nhằm tạo ra một nơi lưu trú, nghỉ ngơi, giải trí, hội nghị tiêu chuẩn khu nghỉ dưỡng cao cấp phục vụ tốt các nhu cầu của khách quốc tế và khách trong nước.

2.1.7. Sự xúc tiến của dự án

Quảng cáo trên các kênh truyền thông

Một trong những công cụ nổi bật để quảng bá hình ảnh khách sạn đến với người dân trong khắp đất nước Việt Nam cũng như trên thế giới là sử dụng online marketing. Bằng việc xuất hiện trên tất cả các chuyên trang, blog, diễn đàn website về du lịch cũng như các trang web đặt phòng trực tuyến như: thodia.vn, vinabooking.vn, agoda.vn,... Khách sạn Diamond Hotel sẽ được rất nhiều du khách trong và ngoài nước biết đến. Ngoài ra khách sạn sẽ xây dựng website riêng. Tại đây khách hàng có thể tìm hiểu được những thông tin về lịch sử hình thành, cũng như những hoạt động, những chương trình khuyến mãi hoặc giá phòng được cập nhật thường xuyên và đầy đủ... đặc biệt khách hàng cũng có thể kiểm tra những phòng còn trống đặt phòng trực tuyến ngay tại website.

Bên cạnh đó khách sạn sẽ hợp tác với các công ty du lịch trong và ngoài nước để quảng bá thương hiệu, mang Diamond Hotel đến với những du khách trong và ngoài

nước.

Hoạt động PR

+ Trong quá trình kinh doanh, không chỉ chuyên tâm về tìm kiếm khách hàng, mang lại lợi nhuận cho bản thân mình mà Diamond Hotel sẽ tích cực tham gia các hoạt động xã hội như: hưởng ứng giờ trái đất, tham gia hưởng ứng tiết kiệm năng lượng để bảo vệ môi trường xanh sạch đẹp.

+ Hoạt động khuyến mãi và tri ân khách hàng:

+ Khách sạn sẽ thực hiện chương trình chăm sóc khách hàng mang tên: thẻ thành viên CLB Diamond Hotel giành cho các khách hàng quen thuộc và thu hút nhiều thành viên tham gia. Tại đây thành viên là các khách hàng lưu trú của khách sạn sẽ được hưởng những lợi ích rất lớn từ câu lạc bộ.

+ Khách hàng là thành viên của CLB sẽ được hưởng các ưu đãi sau:

➤ Khách hàng sẽ được phục vụ trái cây tươi miễn phí trong phòng và ngoài ra sẽ có các tờ tạp chí địa phương và quốc tế.

➤ Nếu khách hàng đặt phòng trước 24h thì khách sạn sẽ bảo đảm là luôn luôn có phòng.

➤ Miễn phí các cuộc gọi trong nước giữa điện thoại bàn với điện thoại bàn

➤ Ngoài ra khi tới ngày sinh nhật khách hàng sẽ được tặng những voucher miễn phí cho buffet tối

Bên cạnh đó, khi là thành viên của câu lạc bộ khách hàng sẽ được tích lũy điểm từ việc sử dụng các dịch vụ cũng như chi phí chi trả cho việc thuê phòng ở khách sạn và sau đó khách hàng có thể dùng số điểm đó để đổi lấy những phần quà hết sức giá trị từ khách sạn.

2.2. Công suất của dự án

2.2.1. Cơ sở lựa chọn công suất của dự án

Công suất của dự án được lựa chọn lớn hay nhỏ phụ thuộc vào các yếu tố sau đây:

- Nhu cầu của thị trường: Là yếu tố chính để quyết định công suất của dự án. Công suất dự án tất nhiên nằm trong khả năng đầu tư của Chủ đầu tư nhưng nó phải thấp hơn nhu cầu của thị trường yêu cầu, có như vậy thì sản phẩm của dự án mới có thể đứng vững trên thị trường.

- Nguồn vốn đầu tư và năng lực tổ chức của chủ đầu tư: Đây là yếu tố có tính chất

quan trọng ảnh hưởng đến quyết định lựa chọn công suất của dự án. Với nguồn vốn dồi dào thì chủ đầu tư có thể triển khai các dự án của mình thuận lợi và cũng dễ dàng trong quá trình lựa chọn công suất sao cho phù hợp với các yếu tố khác của thị trường. Đồng thời, khi lập một dự án đầu tư cần phải tính đến khả năng đáp ứng nhu cầu về quản lý và nhân sự của dự án khi vận hành khai thác dự án. Yếu tố này cũng ảnh hưởng đến công suất của dự án, vì vậy cần phải phân tích sao cho với đội ngũ quản lý và nhân sự đó thì có thể kiểm soát tốt dự án với công suất thiết kế.

⇒ Các yếu tố trên chính là chìa khóa để quyết định công suất của dự án. Tuy nhiên cần phải lựa chọn công suất phù hợp với dự án và phù hợp với nhu cầu của thị trường ở các thời điểm hiện tại và cả trong tương lai. Nếu công suất lựa chọn quá lớn so với nhu cầu thị trường thì chắc chắn sản phẩm sẽ dư thừa, gây khó khăn trong quá trình kinh doanh và thu hồi lại vốn bỏ ra. Mặt khác, nếu công suất lựa chọn quá nhỏ thì lại không tận dụng hết tiềm lực hiện có và bỏ phí cơ hội đầu tư. Vì vậy, khi tiến hành lập một dự án đầu tư cần phải có sự điều tra rất kỹ lưỡng về thị trường, nếu không dự án đầu tư sẽ gặp khó khăn và thất bại.

2.2.2. Lựa chọn công suất của dự án

Thời điểm đẹp và thời tiết thuận lợi ở Quảng Bình phù hợp để phát triển các dự án du lịch biển và khám phá hang động, đặc biệt vào mùa "cao điểm" hè. Thời điểm thích hợp nhất để du khách đến Quảng Bình thường là từ tháng 4 đến tháng 8 hàng năm, khi thời tiết khô ráo, nắng ấm, rất lý tưởng cho các hoạt động tắm biển, khám phá hang động kỳ vĩ như Phong Nha – Kẻ Bàng, hay các di tích lịch sử. Tuy nhiên, trong khoảng tháng 9 đến tháng 11, Quảng Bình có thể đón những cơn mưa bão hoặc áp thấp nhiệt đới, dù vậy, đây cũng là thời điểm một số du khách vẫn lựa chọn để trải nghiệm du lịch văn hóa, tâm linh hoặc những hoạt động ít phụ thuộc vào thời tiết. Các tháng cuối năm (tháng 12 đến tháng 3 năm sau), thời tiết thường mát mẻ hơn, ít mưa, phù hợp cho du lịch khám phá và các hoạt động ngoài trời không liên quan đến biển. Quảng Bình là một tỉnh có tiềm năng du lịch quanh năm với nhiều loại hình sản phẩm đa dạng, không quá phụ thuộc vào một yếu tố thời tiết duy nhất. Từ các tour mạo hiểm khám phá hang động đến nghỉ dưỡng biển và du lịch văn hóa tâm linh, Quảng Bình đều có thể đáp ứng mọi nhu cầu. Từ năm 2019 đến giữa năm 2021, ngành du lịch Quảng Bình cũng chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch Covid-19, khiến lượng khách du lịch giảm sút nghiêm trọng và các hoạt động phòng, chống dịch được siết chặt. Dù vậy nhưng ngành du lịch Quảng Bình đã thể hiện sự linh hoạt và khả năng thích ứng cao. Tuy nhiên, từ giữa năm 2022 đến nay, khi dịch bệnh được kiểm soát và các hoạt động du lịch được phục hồi mạnh mẽ, lượng khách đến Quảng Bình đã tăng trở lại đáng kể, đặc biệt là du lịch nội địa.

Bảng 2.2. Công suất sử dụng buồng bình quân

Năm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Công suất sử dụng buồng bình quân(%)	65	72	25	18	55	60	65

⇒ Công suất sử dụng buồng phòng bình quân năm của tỉnh Quảng Bình tương đối ổn định nhưng đến năm cuối 2019 do dịch bệnh Covid kéo dài đến năm 2021 nên lượng khách đến Khánh Hòa giảm đáng kể vì thế công suất buồng phòng năm 2020-2021 giảm mạnh. Đến năm 2022 thì ngành du lịch tỉnh Quảng Bình đã và đang trên đà phục hồi và phát triển.

⇒ Dựa trên tài liệu thu thập được cũng như số liệu dự báo đã tính toán, công suất dự kiến của khách sạn Diamond Hotel trong thời gian bắt đầu vận hành phải thấp hơn nhu cầu thị trường yêu cầu.

Trong tương lai ngành du lịch tỉnh Quảng Bình trên đà phát triển nên công suất sử dụng buồng phòng sẽ tăng so với những năm trước đó. Công suất sử dụng buồng phòng của dự án dao động từ 50-65%.

2.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến cơ cấu giá của sản phẩm

Giá phòng tại Khách sạn Diamond Hotel Quảng Bình được xác định bởi nhiều yếu tố then chốt. Đầu tiên và quan trọng nhất là vị trí đắc địa của khách sạn tại trung tâm thành phố Đồng Hới, gần các điểm du lịch nổi tiếng và bãi biển, mang lại sự tiện lợi tối đa cho du khách. Bên cạnh đó, cơ sở hạ tầng và tiện ích nội khu đẳng cấp cũng là yếu tố chính, bao gồm hệ thống phòng nghỉ sang trọng, nhà hàng đa dạng ẩm thực, hồ bơi, spa, phòng gym, và đặc biệt là trung tâm hội nghị hiện đại. Chất lượng thiết kế, sự hoàn thiện tinh xảo và dịch vụ chuyên nghiệp từ đội ngũ nhân viên cũng góp phần định hình giá trị của khách sạn.

Ngoài ra, uy tín của chủ đầu tư và đơn vị quản lý dự án Diamond Hotel Quảng Bình tạo nên sự tin tưởng về tiêu chuẩn và chất lượng dịch vụ, ảnh hưởng trực tiếp đến mức giá mà khách hàng sẵn sàng chi trả. Tình hình thị trường và chính sách kinh doanh cũng đóng vai trò quan trọng; giá phòng sẽ biến động theo mùa vụ, nhu cầu du lịch tại Quảng Bình và các chương trình ưu đãi, khuyến mãi cụ thể. Tất cả những yếu tố này kết hợp lại để định hình mức giá phòng cạnh tranh nhưng vẫn phản ánh đúng giá trị và trải nghiệm cao cấp mà Diamond Hotel mang lại.

2.1.1. Chiến lược kinh doanh sản phẩm

Chiến lược kinh doanh của Khách sạn Diamond Hotel Quảng Bình tập trung vào việc định vị thương hiệu là một điểm đến cao cấp, sang trọng, kết hợp hài hòa nét văn

hóa địa phương. Để đạt được điều này, khách sạn sẽ triển khai mạnh mẽ các hoạt động marketing đa kênh, bao gồm xây dựng website chuyên nghiệp, hiện diện trên các nền tảng đặt phòng trực tuyến (OTA), đẩy mạnh hoạt động trên mạng xã hội, và thiết lập quan hệ công chúng vững chắc với báo chí, blogger du lịch. Đồng thời, khách sạn sẽ không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, đảm bảo phòng ốc, tiện nghi đạt chuẩn quốc tế, phát triển ẩm thực đa dạng từ món ăn địa phương đến quốc tế, và tối ưu hóa các tiện ích giải trí như spa, gym, hồ bơi, cũng như dịch vụ hội nghị để mang lại trải nghiệm toàn diện và đẳng cấp cho du khách.

Bên cạnh việc quảng bá và nâng tầm chất lượng dịch vụ, Diamond Hotel Quảng Bình cũng chú trọng vào các chính sách bán hàng linh hoạt và ưu việt trong chăm sóc khách hàng. Khách sạn sẽ áp dụng chiến lược giá động theo mùa vụ và đối tượng khách hàng, đồng thời đưa ra các chương trình khuyến mãi, ưu đãi hấp dẫn. Đặc biệt, việc xây dựng chương trình khách hàng thân thiết và cá nhân hóa trải nghiệm sẽ là ưu tiên hàng đầu, cùng với việc tiếp nhận và xử lý nhanh chóng mọi phản hồi để đảm bảo sự hài lòng cao nhất. Những chiến lược này nhằm mục tiêu thu hút khách hàng mới, duy trì lòng trung thành, và đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững của Diamond Hotel trong thị trường du lịch đầy tiềm năng của Quảng Bình.

2.2. Kết luận

Dự án Khách sạn Diamond Hotel Quảng Bình được đánh giá là một dự án tiềm năng và đầy triển vọng trong bối cảnh du lịch Quảng Bình đang trên đà phục hồi và phát triển mạnh mẽ. Với vị trí đắc địa tại trung tâm thành phố Đồng Hới, kết hợp với chiến lược xây dựng hình ảnh một khách sạn cao cấp, sang trọng đạt chuẩn quốc tế, Diamond Hotel có lợi thế lớn để thu hút đa dạng phân khúc khách hàng, từ du khách nghỉ dưỡng cá nhân, gia đình đến khách đoàn công vụ.

Việc đầu tư vào cơ sở hạ tầng, tiện ích đa dạng và chất lượng dịch vụ đẳng cấp là chìa khóa để Diamond Hotel tạo ra sự khác biệt và cạnh tranh hiệu quả trên thị trường. Các chiến lược kinh doanh tập trung vào marketing đa kênh, phát triển sản phẩm/dịch vụ độc đáo, cùng với chính sách bán hàng linh hoạt và ưu việt trong chăm sóc khách hàng, sẽ giúp tối ưu hóa công suất buồng phòng và doanh thu. Đồng thời, dựa trên xu hướng phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch sau đại dịch COVID-19, công suất buồng phòng của Quảng Bình nói chung và tiềm năng của Diamond Hotel nói riêng được kỳ vọng sẽ tăng trưởng ổn định và bền vững trong những năm tới.

Tóm lại, dự án Diamond Hotel Quảng Bình không chỉ hứa hẹn mang lại lợi nhuận đáng kể cho chủ đầu tư mà còn đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của

tỉnh Quảng Bình. Bằng việc tạo thêm việc làm, thúc đẩy ngành du lịch và các dịch vụ phụ trợ, dự án sẽ góp phần nâng cao hình ảnh và vị thế của Quảng Bình trên bản đồ du lịch Việt Nam, hướng tới sự phát triển tỉnh vững và bền vững. Bên cạnh đó, với kiến trúc hiện đại và dịch vụ đạt chuẩn quốc tế, khách sạn sẽ trở thành điểm đến hấp dẫn không chỉ với du khách trong nước mà còn với du khách quốc tế. Đây sẽ là địa chỉ lưu trú lý tưởng cho các đoàn khách công vụ, hội nghị cũng như các chương trình du lịch kết hợp nghỉ dưỡng (MICE). Đồng thời, Diamond Hotel sẽ góp phần thúc đẩy xu hướng phát triển du lịch chất lượng cao mà tỉnh đang định hướng. Hệ thống tiện ích khép kín, đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp và mô hình vận hành hiệu quả sẽ tạo ra lợi thế cạnh tranh bền vững cho dự án. Ngoài ra, dự án cũng góp phần chỉnh trang đô thị khu vực trung tâm, nâng cao giá trị đất đai và bộ mặt đô thị. Với tầm nhìn dài hạn, Diamond Hotel hứa hẹn sẽ là một biểu tượng mới về chất lượng và đẳng cấp tại Quảng Bình.

CHƯƠNG 3: LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

3.1. Nguyên tắc lựa chọn địa điểm

Lựa chọn địa điểm dự án là một trong những bước quan trọng để lập được dự án thành công. Trong một số tình huống, yếu tố địa điểm còn là yếu tố cốt lõi quyết định sự thành công của một dự án.

Đối với một dự án, các nguyên tắc chung để lựa chọn địa điểm dự án phù hợp bao gồm:

- Địa điểm dự án phải phù hợp với đường lối chính sách của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch (Tổng thể phát triển KTQD, ngành, xây dựng – không chế định hướng đầu tư các dự án, chọn ở đâu cũng phải phù hợp với quy hoạch, trường hợp dự án ở địa điểm chưa có quy hoạch được phê duyệt thì cần được cấp có thẩm quyền về quy hoạch phê duyệt).

- Các tiêu chuẩn về mặt kỹ thuật và điều kiện tự nhiên:

+ Địa hình thuận lợi, địa chất công trình, địa chất thủy văn đảm bảo cho việc thực hiện dự án.

+ Điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa - xã hội, phong tục tập quán, nguồn lao động tại chỗ, giải quyết ô nhiễm môi trường, diện tích địa điểm để đặt dự án phù hợp với yêu cầu hiện tại, điều kiện về địa chất, khí hậu... tất cả những vấn đề này phải được sự đồng ý của cư dân sinh sống trong khu vực và chính quyền địa phương nhằm tránh những phiền phức gây ảnh hưởng không tốt cho quá trình xây dựng và hoạt động của dự án.

- Thỏa mãn các tiêu chuẩn về kinh tế:

+ Chi phí đầu tư xây dựng: Các yếu tố do địa điểm có thể làm ảnh hưởng đến chi phí đầu tư xây dựng như: chi phí san lấp mặt bằng, đền bù di dân, tái định cư, xử lý nền, điều kiện cung cấp vật liệu xây dựng, tính địa phương của giá xây dựng... Do đó, ảnh hưởng do điều kiện vị trí đến chi phí đầu tư xây dựng rất lớn.

+ Chi phí vận hành và khai thác dự án. Yếu tố địa điểm tác động đến khoản chi phí này thông qua các vấn đề: Chi phí điện, nước, chi phí vật liệu trong quá trình xây dựng. Việc đặt vị trí ở nơi có nguồn cung ứng lao động dồi dào, trình độ dân trí cao sẽ ảnh hưởng tiền lương, trình độ tay nghề, năng suất và nhận thức của người lao động.

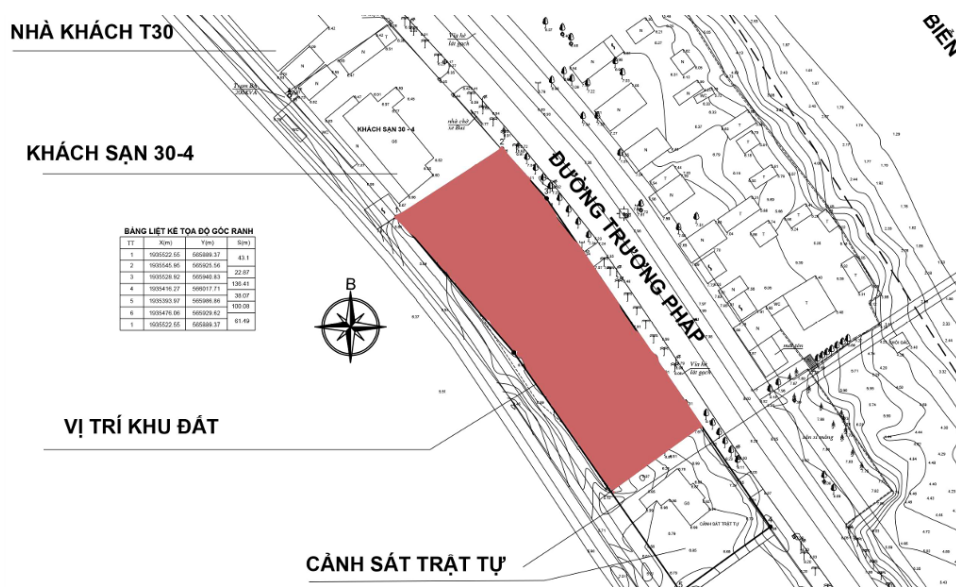
+ Chi phí cho việc tiêu thụ sản phẩm: chi phí quảng cáo, marketing, truyền thông... để có thể nhiều doanh nghiệp biết đến và sử dụng sản phẩm của dự án- Các tiêu chuẩn về mặt xã hội và an ninh quốc phòng.

- Bên cạnh đó cũng cần phải phù hợp với nhu cầu của Chủ đầu tư cũng như điều kiện sẵn có của họ.

3.2. Địa điểm xây dựng của dự án

Địa điểm xây dựng khách sạn nghỉ dưỡng là một chiến lược rất quan trọng và ảnh hưởng lớn tới việc thành công của một phương án kinh doanh, đặc biệt là với khách sạn 5 sao sang trọng. Một địa điểm kinh doanh tốt đã có được 40% thành công. Một trong những chức năng quan trọng của du lịch nghỉ dưỡng ngoài vui chơi, giải trí và khám phá là phục hồi sức khỏe (thể lực và trí lực) của con người sau những ngày lao động căng thẳng. Chính vì vậy địa điểm đến du lịch và nghỉ ngơi thường là nơi có khí hậu mát mẻ, trong lành, phong cảnh đẹp như các bãi biển, vùng núi, vùng nông thôn hoặc ven sông, hồ, thác.

Khi quyết định nên lựa chọn địa điểm nào để đầu tư, chúng tôi chọn một địa điểm có vị trí chiến lược thuận lợi, có những bãi biển tuyệt đẹp, cảnh quan phong phú, hữu tình. Đó chính là thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Với vị trí trung tâm, gần kề bãi biển Nhật Lệ thơ mộng và là cửa ngõ đến các di sản thiên nhiên thế giới như Vườn Quốc gia Phong Nha – Kẻ Bàng, cùng với khí hậu ôn hòa, ít bão, Đồng Hới rất thuận lợi cho việc phát triển du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và khám phá. Diamond Hotel sẽ khai thác tối đa lợi thế này để mang đến cho du khách những trải nghiệm độc đáo, hòa mình vào thiên nhiên và văn hóa bản địa Quảng Bình.



Hình 3.1. Địa điểm xây dựng dự án.

Công trình **DIAMOND HOTEL** được xây dựng trên khu đường Trương Pháp thuộc phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;

- Phía Bắc giáp khách sạn Hoà Bình;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch lộ giới 13m;
- Phía Đông giáp đường Trương Pháp, Biển;
- Phía Nam giáp Công an trật tự.

3.3. Tính chất quy hoạch khu đất

Tính chất của khu quy hoạch là xây dựng khách sạn cao cấp phục vụ nhu cầu ở, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí và điều dưỡng cho du khách trong và ngoài nước. Dự án đạt tiêu chuẩn 5 sao.

3.4. Hiện trạng cơ sở hạ tầng khu đất đầu tư xây dựng

- Giao thông: hướng Đông khu đất xây dựng nằm trên trục đường Trương Pháp, phía trước là bãi biển Nhật Lệ. Hướng Tây giáp với đường quy hoạch dự kiến 13m. Với hai trục đường tiếp giáp hai mặt làm cho việc tiếp cận công trình rất thuận tiện.

- Cấp điện: Công trình sử dụng hệ thống cấp điện từ mạng lưới cấp điện chung của khu vực.

- Cấp nước: Công trình sử dụng hệ thống cấp nước từ mạng lưới cấp nước chung của khu vực.

- Thoát nước :

- Toàn bộ phần thoát nước mưa được đưa vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.
- Phần thoát nước thải sinh hoạt được đưa vào hệ thống xử lý cục bộ trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực.

CHƯƠNG 4: GIẢI PHÁP XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

4.1. Các tiêu chuẩn áp dụng

Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tập 1, Ban hành theo Quyết định số 682/BXD-CSXD, ngày 14/12/1996, Bộ Xây dựng.

Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tập 2 & 3,4 Ban hành theo Quyết định số 439/BXD-CSXD, ngày 25/9/1997, Bộ Xây dựng.

Tiêu chuẩn TCVN 3905 – 1984: nhà ở và công trình công cộng, Thông số hình học, tiêu chuẩn thiết kế.

Tiêu chuẩn TCVN 4919 – 1986: nhà ở và công trình công cộng, Nguyên tắc cơ bản để thiết kế, tiêu chuẩn thiết kế.

Tiêu chuẩn TCXDVN 323: 2004: nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế”

Tiêu chuẩn TCVN 4450 – 1987: căn hộ ở, tiêu chuẩn thiết kế.

Tiêu chuẩn TCVN 4451 – 1987: nhà ở, Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

Tiêu chuẩn TCVN 9386 – 2012: thiết kế công trình chịu động đất – tiêu chuẩn thiết kế.

Tiêu chuẩn TCVN 9362 – 2012: nền, nhà và công trình – tiêu chuẩn thiết kế.

Tiêu chuẩn TCVN 5573 – 2011: kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép, tiêu chuẩn thiết kế.

Tiêu chuẩn TCVN 5579 – 2012: kết cấu bê tông cốt thép, tiêu chuẩn thiết kế.

Tiêu chuẩn TCVN 5575 – 2012: kết cấu thép, tiêu chuẩn thiết kế.

Tiêu chuẩn TCVN 2737 – 1995: tải trọng và tác động, tiêu chuẩn thiết kế; TCXD 194 – 2000: nhà cao tầng - Công tác khảo sát địa kỹ thuật;

Tiêu chuẩn ngành TCXD 198 – 1997: nhà cao tầng, Thiết kế kết cấu bê tông cốt thép toàn khối.

TCXD 239 – 2000: xác định thành phần động của tải trọng gió theo TCVN 2737 - 1995.

TCXDVN 356: 2005: kết cấu bê tông và bê tông cốt thép- tiêu chuẩn thiết kế.

4.2. Giải pháp quy hoạch tổng thể

- Công trình **DIAMOND HOTEL** được xây dựng trên khu đường Trương Pháp thuộc phường Hải Thành, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;



Hình 4.1. Mặt bằng tổng thể của dự án.

- Tổng diện tích khu đất: **4.652,2 m²**;
- Diện tích xây dựng tầng 1: 1.465 m²;
- Diện tích xây dựng khu phụ: 305 m²;

Bao gồm:

- Diện tích khu kỹ thuật (trạm hạ thế, giặt ủi, kỹ thuật XLNT): 200 m²;
- Diện tích khu dịch vụ (cafe trong nhà): 105 m²;
- Diện tích giao thông, sân bãi, cây xanh : 2.882,2 m²;

Bao gồm:

- Diện tích giao thông, sân bãi : 1.735 m²;
- Diện tích cây xanh : 500 m²;
- Diện tích hồ nước, giải trí ngoài nhà : 647,2 m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình chính (bao gồm tầng hầm): **18.487,8 m²**;

Bao gồm:

- Tầng hầm :1.374m²;
- Tầng 1: 1.465m²;
- Tầng 2: 1.387,6 m²;
- Tầng 3: 1.800m²;
- Tầng 4,6,8: 1.405,8 m²/tầng;
- tầng 5,7,9: 1.410 m²/tầng;
- Tầng 10: 1.405.8 m²;
- Tầng 11: 1.473,4m²;
- Tầng mái : 1.134,6 m²;

4.3. Giải pháp kiến trúc – kết cấu

4.3.1. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế của Nhà nước về quy hoạch thiết kế nhà cao tầng, áp dụng có hiệu quả, phù hợp với nhu cầu thực tế trong giai đoạn phát triển hiện nay và xu hướng phát triển trong tương lai.

- Đảm bảo các quy định về mật độ xây dựng, khoảng lùi, chiều sáng và thông thoáng theo quy định hiện hành.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng, đảm bảo các thông số kỹ thuật tính toán hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà cao tầng.

- Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, nối kết với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Đảm bảo yêu cầu các dịch vụ kỹ thuật công trình như: chỗ đậu xe, PCCC, môi sinh và môi trường,...

- Hình khối mặt bằng thiết kế phù hợp với công năng sử dụng và hình dáng khu đất, tận dụng tối đa mật độ xây dựng cho phép.

- Đảm bảo tối ưu hóa diện tích sử dụng.

- Xây dựng không gian mở, linh hoạt, đáp ứng được nhu cầu sử dụng trong hiện tại, theo kế hoạch và nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Đảm bảo tính an ninh đồng thời thiết lập không gian lớn có khả năng linh hoạt trong việc sử dụng theo kế hoạch ở từng giai đoạn cụ thể, theo hình thức tổ chức quản lý.

- Khai thác, vận hành triệt để các yếu tố tự nhiên.

- Đảm bảo khả năng liên hệ, giao thoa trong các hoạt động theo phương ngang (theo từng tầng).

- Đảm bảo khả năng phục vụ sinh hoạt theo phương đứng. (khả năng liên lạc giữa các tầng).

- Toàn bộ tòa nhà được trang bị hệ thống báo cháy và chữa cháy tự động kết hợp với các vòi nước chữa cháy tại các sảnh cầu thang của mỗi tầng.

- Công trình được bố trí 2 thang bộ thoát hiểm, phù hợp với nhu cầu sử dụng cũng như thoát hiểm khi gặp sự cố. Thang được bố trí theo cụm thang máy là thang chống cháy đi suốt từ tầng hầm tới tầng 11, 1 thang có buồng tạo áp đáp ứng nhu cầu thoát hiểm khi có sự cố đối với công trình cao tầng, 1 thang thông thoáng tự nhiên. Ngoài ra có bố trí các cửa thoát hiểm theo yêu cầu PCCC.

- Việc bố trí hệ thống thang máy, thang bộ, khu vệ sinh, các khu phụ trợ và hệ thống kỹ thuật bố trí phía sau công trình, hướng Tây Nam, ưu tiên các hướng nhìn đẹp cho các khu chức năng khách sạn cũng như dịch vụ. Mặt chính công trình hướng ra trục đường lớn và biển tăng khả năng tạo hình mỹ quan kiến trúc. Toàn bộ các phòng chức năng trong công trình đều đảm bảo cho việc thông thoáng, lấy sáng tự nhiên, tối ưu tiện nghi sử dụng. Hành lang dẫn đến các phòng ngủ cũng đảm bảo thông thoáng tự nhiên tốt, tiếp cận hướng thoát hiểm dễ dàng trong suốt tất cả các tầng.

- Vật liệu hoàn thiện công trình: hiện đại, phổ thông, thân thiện với kiến trúc cảnh quan trong khu vực, thể hiện được tính chất của công trình, sử dụng các loại vật liệu thông dụng tại địa phương để có giá thành hợp lý và vận chuyển nhanh chóng.

- Màu sắc công trình: sử dụng những gam màu gần gũi, thân thiện với môi trường và cảnh quan khu vực.

Bố trí kiến trúc:

○ Tầng hầm: khu vực dịch vụ bao gồm: Bãi để xe, vực phụ trợ: bếp sơ chế, kho, nhân viên, vệ sinh và các khu vực kỹ thuật tòa nhà.

- Tầng 1: khu vực sảnh chính tiếp tân liên thông với Lobby bar- giải khát và khu vực ăn uống-Bufferet. Khu vực phụ trợ: vệ sinh, bếp chính và các khu vực kỹ thuật tòa nhà.
 - Tầng 2: gồm sảnh thang máy liên thông với sảnh giải lao để phục vụ cho phòng đa năng hội nghị; khu vực dịch vụ massage, relax cho khu massage; khu vực phụ trợ: phòng tiếp thực, kho, các khu vực kỹ thuật.
 - Tầng 3: bố trí dịch vụ massage, beauty salon; bể bơi ngoài trời; khu vực phụ trợ: phòng tiếp thực, kho, các khu vực kỹ thuật.
 - Tầng 4 đến tầng 9: phòng khách sạn (23 phòng / tầng).
 - Tầng 10: phòng khách sạn (8 phòng/tầng) và khu nhà hàng cafe.
 - Tầng 11: nhà hàng sea view, terrace và phụ trợ.
- Các chức năng dịch vụ được thiết kế ở khối để nhằm dễ quản lý và hạn chế ảnh hưởng đến khối ngủ.
 - Công trình được thiết kế tận dụng tối đa diện tích sử dụng, công năng bố trí hợp lý.
 - Giải pháp kết cấu chính là BTCT truyền thống.
 - Mặt bằng bố trí các phòng ở có ánh sáng và thông thoáng tối đa, trang bị tiện nghi hiện đại.
 - Hành lang thông thoáng tự nhiên.

4.3.2. Nội dung xây dựng

Với diện tích một tầng tháp là 1.410m², lõi thang được bố trí ở giữa, phía sau công trình, hướng Tây, ưu tiên các không gian phòng ngủ quay ra mặt tiền và được chiếu sáng, thông thoáng tự nhiên.

- Tầng hầm: 1.374m²
 - + Mặt bằng tầng g hầm bố trí hệ thống kho của khách sạn, bếp sơ chế và khu vực nghỉ cho nhân viên. Ram dốc xuống hầm phục vụ nhập hàng cho khách sạn.
 - + Bãi đậu xe.
- Tầng 1: 1.465m²
 - + Tầng 1 là lõi tiếp cận chính bao gồm sảnh chính, lobby bar, nhà hàng buffet-alacarte và dịch vụ khách sạn (tiếp tân, khu pha chế, kho hành lý, bếp chính phục vụ).

+ Không gian đón tiếp, ngồi chờ được thông thoáng, sang trọng nhờ không gian rộng, khoảng thông tầng cao cùng các vách kính lớn trông ra phía đường tạo không gian thoáng đãng, rộng mở.

+ Các khu vực lân cận: Bố trí diện tích dùng cho đậu xe. Khối nhà phụ kỹ thuật 200 m² được bố trí hướng Tây Bắc cuối khu đất, với khoảng cây xanh và đường giao thông nội bộ. Khối dịch vụ ngoài trời 105 m². Đường giao thông nội bộ rộng 6m-6,8m đảm bảo cho giao thông tiếp cận cũng như công tác chữa cháy khi có sự cố.

➤ Phương án tính toán để xe cho công trình.

Số lượng xe cần thiết theo tiêu chuẩn:

○ Số phòng khách sạn: 146 phòng /4 = 36,5 xe

○ Diện tích đậu xe cần có: 36.5 xe X 25m²/xe = 912,5 m²

⇒ Như vậy diện tích để xe theo thực tế ở tầng hầm và xung quanh tầng 1 đạt yêu cầu so với tính toán.

- Tầng 2: 1.387,6 m²

+ Phòng hội nghị đa năng sức chứa khoảng 200 người trang trọng với sảnh tiếp đón lớn, tiếp giáp hướng Đông nhìn ra bãi biển Nhật Lệ. Sảnh phòng hội nghị đa năng tầng hai kết nối với không gian sảnh chính tầng 1 bằng thang bộ nằm trong sảnh tầng. Không gian sảnh của hai tầng 1 và 2 liên thông bằng khoảng thông tầng lớn.

+ Khu phục vụ bao gồm: phòng soạn chia, cụm thang máy, thang máy phục vụ, thang thoát hiểm, vệ sinh và khu kỹ thuật tầng bố trí hướng Tây.

+ Khu massage, relax mở rộng của tầng 3, tách biệt với khu hội nghị bảo đảm sự riêng tư.

- Tầng 3: 1.800m²

+ Là tầng dành cho dịch vụ massage, relax và hồ bơi ngoài trời.

- Tầng 4,6,8: 1.405,8 m²/tầng và tầng 5,7,9: 1.410 m²/tầng

+ Mỗi tầng được thiết kế 23 phòng ngủ, diện tích phòng ngủ từ 30m² đến 50m². Các phòng đều có view nhìn đẹp với các mảng kính lớn, đảm bảo lấy sáng tự nhiên tốt. Các phòng mặt tiền và các phòng hướng biển được thiết kế có ban công riêng đón gió biển.

+ Hành lang thông thoáng tự nhiên, từ thang máy có thể dễ dàng tiếp cận các phòng ngủ cũng như đảm bảo cho thoát hiểm khi có sự cố với 2 thang bộ có hệ thống tạo áp buồng thang.

- Tầng 10: 1405.8 m²

+ Tầng 10 được thiết kế 8 phòng ngủ, diện tích phòng ngủ từ 60m² đến 116m². Các phòng đều có view nhìn đẹp với các mảng kính lớn, đảm bảo lấy sáng tự nhiên tốt. Các phòng mặt tiền và các phòng hướng biển được thiết kế có ban công riêng đón gió biển.

+ Nhà hàng cafe bố trí giữa tầng có hệ thống cửa kính lớn, sang trọng nhìn ra biển.

- Tầng 11: 1.473,4m²

+ Bố trí nhà hàng top view có không gian Terrace và bếp phục vụ.

- Tầng mái : 1.134,6 m²

+ Hồ nước mái, phòng máy, khu vực đặt hệ thống kỹ thuật.

Giải pháp mặt đứng

Với ý tưởng thiết kế công trình sau khi hoàn tất sẽ trở thành một tòa nhà mang phong cách kiến trúc đương đại, một điểm nhấn kiến trúc cho cả khu vực. Do đó, công trình sẽ có hình khối hiện đại, ấn tượng dựa trên những khối hình đơn giản, mạch lạc.

- Tổ chức hình khối kiến trúc tận dụng tối đa các hướng nhìn. Đảm bảo lấy sáng, thông thoáng cho công trình, tận dụng khai thác hướng gió đặc trưng của vùng biển.

- Tổ chức giao thông thuận tiện, tiếp cận nhanh và phù hợp định hướng phát triển. Sử dụng khối kiến trúc phù hợp công năng của công trình khách sạn, đồng thời đảm bảo sự hài hòa với cảnh quan cũng như phong cách kiến trúc của toàn khu.

- Mặt dựng phân chia tường, mảng kính cao độ phù hợp, sử dụng kính cường lực cách nhiệt, bố trí lam che nắng và đón gió, đảm bảo tận dụng thông thoáng lấy sáng tự nhiên, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với tính chất và vị trí công trình miền biển.

- Kiến trúc và mặt đứng công trình có bố cục và màu sắc phù hợp toàn khu, nhằm đảm bảo yêu cầu mỹ quan.

- Đảm bảo khoảng lùi, hành lang phòng cháy nổ xung quanh theo đúng quy định.

- Vật liệu phù hợp, màu sắc hài hòa, hiện đại, bền vững với thời gian và hài hòa với các công trình hiện hữu.

4.3.3. Giải pháp kết cấu chung

Công trình có kết cấu móng bè. Công trình gồm 1 tầng hầm, 11 tầng nổi và 1 tầng mái. Chiều cao xây dựng là 41m. Kết cấu khung bê tông cốt thép đổ tại chỗ. Các cấu kiện đều được thiết kế và kiểm tra theo tiêu chuẩn Việt Nam:

- Thiết kế kết cấu công trình dựa trên TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ VIỆT NAM

- + TCVN 2737-1995 Tải trọng và tác động – Tiêu chuẩn thiết kế
- + TCVN 5574 : 2012 Kết cấu bê tông cốt thép – Tiêu chuẩn thiết kế
- + TCVN 5575 : 2012 Kết cấu thép – Tiêu chuẩn thiết kế
- + TCVN 9386-1 : 2012 Thiết kế công trình chịu động đất – Phần 1: Quy định chung, tác động động đất và quy định với kết cấu nhà,
- + TCVN 9386-2 : 2012 Thiết kế công trình chịu động đất – Phần 2: Nền móng, tường chắn và các vấn đề địa kỹ thuật
- + TCVN 9362 : 2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền, nhà và công trình.
- + TCXD 198-1997: Nhà cao tầng - Thiết kế kết cấu bê tông cốt thép toàn khối.
- + TCXD 229-1999: Chỉ dẫn tính toán thành phần động của tải gió theo TCVN 27371995.
- + TCVN 9346-2012: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Yêu cầu bảo vệ chống ăn mòn trong môi trường biển..

Các vật liệu xây dựng chính sử dụng như sau:

** Bê tông*

- + Bê tông lót đá 10x20 cấp độ bền B10 (mác M-150) có $R_b = 6$ Mpa.
- + Bê tông kết cấu cột tầng hầm -> tầng 6 là bê tông đá 10x20 cấp độ bền B30 (mác M-400) có $R_b = 17.0$ Mpa, mô đun đàn hồi $E_b = 3.3 \times 10^4$ Mpa.
- + Bê tông kết cấu móng - cột tầng 6->11- dầm - sàn - cầu thang là bê tông đá 10x20 cấp độ bền B25 (mác M-350) có $R_b = 14.5$ Mpa, mô đun đàn hồi $E_b = 3.0 \times 10^4$ Mpa.
- + Bê tông kết cấu phụ bao gồm: lanh tô - ovang - lam bê tông cốt thép - bả trụ - giằng tường là bê tông đá 10x20 cấp độ bền B15 (mác M-250) có $R_b = 11.5$ Mpa, mô đun đàn hồi $E_b = 2.7 \times 10^4$ Mpa.
- + Cấp bê tông chống thấm cho các cấu kiện bê tông tiếp xúc với nước bao gồm dầm, sàn tầng hầm, tường hầm, hồ nước, bể tự hoại là cấp B8.
- + Cấp bê tông chống thấm cho các cấu kiện bê tông tiếp xúc với nước bao gồm dầm, sàn tầng 1, tường pít, hồ nước, bể tự hoại là cấp B8.

** Thép:*

- + Thép tròn AI, AII, AIII
- + Thép tròn trơn AI có cường độ tính toán $R_s = 225$ Mpa, $R_{sw} = 175$ Mpa, $R_{sc} =$

225

Mpa cho thép có đường kính $\varnothing < 10\text{mm}$.

+ Thép tròn gân AII có cường độ tính toán $R_s = 280\text{ Mpa}$, $R_{sw} = 225\text{ Mpa}$, $R_{sc} = 280$

Mpa cho thép đai có đường kính $\varnothing \geq 10\text{mm}$

+ Thép tròn gân AIII có cường độ tính toán $R_s = 365\text{ Mpa}$, $R_{sw} = 290\text{ Mpa}$, $R_{sc} = 365\text{ Mpa}$ cho thép có đường kính $\varnothing \geq 10\text{mm}$

+ Module đàn hồi của thép là $E_s = 2.1 \times 10^5\text{ Mpa}$ đối với thép AI, AII và $E_s = 2.0 \times 10^5$

Mpa đối với thép AIII

+ Thép hình và thép ống có cường độ tính toán $R_s = 210\text{ Mpa}$.

c. Khối xây:

+ KXL1-NI: Khối xây đặc bằng gạch hoặc đá số hiệu 75 hoặc lớn hơn, vữa số hiệu 10

hoặc lớn hơn.

+ KXL 7-NII: Khối xây đặc bằng gạch hoặc đá số hiệu 75 hoặc lớn hơn.

4.4. Thiết kế hạ tầng kỹ thuật công trình

4.4.1. Hệ thống điện

- Cấp điện: Công trình sử dụng hệ thống cấp điện từ mạng lưới cấp điện chung của khu vực.

- Tất cả các khu vực của dự án được ưu tiên chiếu sáng tự nhiên trực tiếp. Trường hợp cần chiếu sáng nhân tạo thì được thiết kế theo phương thức chiếu sáng chung đều.

- Sử dụng các loại bóng đèn có chất lượng, hiệu suất cao, tiết kiệm điện và bảo vệ môi trường. Lựa chọn nguồn sáng có nhiệt độ màu phù hợp với khí hậu Việt Nam.

- Hệ thống chiếu sáng bên ngoài cho cổng, lối đi chính, sân, kho. được bố trí riêng biệt.

- Phòng bảng điện được bố trí thuận tiện cho việc sử dụng và sửa chữa khi có sự cố. Các ổ cắm điện và công tắc điện được bố trí ở độ cao phù hợp và có hộp hay lưới bảo vệ.

- Thiết kế hệ thống điện thoại, mạng Internet, hệ thống chuông điện, đồng hồ điện cũng như hệ thống tiếp nhận vô tuyến truyền hình.

- Khi thiết kế lắp đặt đường dây dẫn điện và thiết bị điện phải đảm bảo quy định tiêu chuẩn.
- Hệ thống chống sét được tuân theo các quy định tiêu chuẩn.
- Bố trí, lắp đặt hệ thống chống sét tại điểm cao và phân bố đều trong khu vực để phòng chống cháy nổ do sét một cách hợp lý và có hiệu quả.
- Sử dụng hệ thống thoát sét với kim thu sét phóng điện sớm
- Vị trí kim thu sét sẽ được bố trí ở vị trí thích hợp và cao nhất của công trình sao cho cung cấp vùng bảo vệ bao phủ lấy toàn bộ khuôn viên công trình.
- Hệ thống tiếp đất thoát sét có tổng trở thấp, hệ thống tiếp đất này được liên kết đẳng thế với hệ thống nối đất của công trình.
- Khi bắt đầu xuất hiện những đám mây, điện tích dương tại ranh giới vùng bảo vệ cấp 3, kim thu sét lập tức hoạt động, phóng tia tiên đạo về phía có dòng điện và chuyển toàn bộ năng lượng dòng điện sét xuống các cọc tiếp địa theo đường cáp thoát sét và tản ra nhanh chóng trong đất.

❖ Yêu cầu lắp đặt

Thiết bị đưa vào công trình phải mới và đồng bộ, và tuân theo các tiêu chuẩn hiện hành, có đầy đủ nguồn gốc xuất xứ. Quá trình thi công phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật. Trước khi lắp đặt dây, cáp điện phải kiểm tra chủng loại cáp, dây dẫn điện, tiết diện, xuất xứ, nhà chế tạo, đo điện trở cách điện của cáp, kết quả đo đối chiếu với số liệu ghi trong biên bản thí nghiệm của nhà chế tạo. Sau khi lắp đặt phải kiểm tra thông mạch dây dẫn đưa vào sơ đồ điện trong hồ sơ thiết kế điện.

Dây điện luôn trong ống nhựa đặt ngầm tường, trần đến công tắc, ổ cắm điện không được trích đầu nối giữa đường dây. Cáp điện đi vào tủ bảng điện phải được cố định chắc chắn, tại các vị trí cáp đi vào tủ điện phải có đệm cáp. Tất cả các thiết bị bảo vệ, đo lường, tủ bảng điện khi đưa vào lắp đặt phải kiểm tra các thông số kỹ thuật, xuất xứ, nhà chế tạo. Kết quả đo đối chiếu với số liệu ghi trên biên bản thí nghiệm của nhà chế tạo. Tủ, bảng điện phải được nối đất an toàn, các đầu cốt, đầu dây phải được bọc cách điện.

4.4.2. Hệ thống cấp thoát nước

- Hệ thống cấp thoát nước phải đảm bảo các quy định và đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng nước ăn uống theo quy định của Bộ y tế. Ngoài ra, hệ thống cần được kiểm tra định kỳ để phát hiện và xử lý kịp thời các sự cố. Việc thiết kế và thi công phải tuân thủ các tiêu chuẩn kỹ thuật nhằm đảm bảo an toàn và hiệu quả vận hành lâu dài.

- Mạng lưới phân phối của đường ống cấp nước bên trong được đặt ngầm trong hộp kỹ thuật. Các van đặt trong rãnh ngầm hoặc hộp kỹ thuật có cửa kiểm tra để thuận tiện cho việc quản lý và sửa chữa.

- Chiều cao lắp đặt thiết bị vệ sinh phải phù hợp nhu cầu sử dụng.

- Thiết kế hệ thống thoát nước, công thu gom kết hợp rãnh có nắp đậy đảm bảo quy định tiêu chuẩn.

- Hệ thống xử lý nước thải phải được thiết kế đảm bảo chất lượng nước thải theo quy định tiêu chuẩn trước khi chảy vào hệ thống thoát nước của khu vực.

Việc thu gom và xử lý các chất thải được đảm bảo đúng quy định. Mỗi khu vực được bố trí đủ các phương tiện, dụng cụ có nắp đậy để phân loại, chứa đựng rác tạm thời. Các vị trí khu du lịch cũng phải có thùng chứa rác. Vị trí thu gom, xử lý, vận chuyển rác chung của toàn khu vực dự án được bố trí cách biệt với các khu vực khác, có lối ra vào riêng và nằm ở cuối hướng gió.

- Cấp nước: Công trình sử dụng hệ thống cấp nước từ mạng lưới cấp nước chung của khu vực.

- Thoát nước :

○ Toàn bộ phần thoát nước mưa được đưa vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

○ Phần thoát nước thải sinh hoạt được đưa vào hệ thống xử lý cục bộ trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực.

4.4.3. Các hệ thống khác

4.4.3.1. Hệ thống điều hòa không khí, thông gió

- Hệ thống thông gió, điều hoà không khí triệt để tận dụng thông gió tự nhiên và tuân theo các quy định tiêu chuẩn.

- Các khu chức năng được bố trí hệ thống thông gió nhân tạo như quạt trần, quạt thông gió.

- Khu bếp, khu vệ sinh lắp đặt hệ thống thông gió, hút mùi riêng biệt, để không gây ảnh hưởng đến các khu chức năng khác.

4.4.3.2. Hệ thống camera quan sát 24/7

Hệ thống Camera quan sát được thiết kế dựa trên cơ sở sao cho tại các khu vực cần kiểm soát, nhân viên bảo vệ hoặc giám sát nắm được tình hình an ninh, trật tự và an toàn

cũng như các sự cố xảy ra trong cơ quan bằng hình ảnh để tiện xử lý và điều chỉnh kịp thời đồng thời lưu trữ những hình ảnh này để phục vụ cho công tác điều tra, lưu trữ.

Tại các khu vực cần quan sát hay cần bảo vệ an ninh, được đặt những camera quan sát. Hình ảnh từ những camera này được truyền về phòng kỹ thuật hoặc phòng bảo vệ an ninh. Tại đây, nhân viên bảo vệ có thể thấy được các sự việc, hành động xảy ra tại khu vực có đặt camera này kịp thời ghi lại hình ảnh của những sự kiện này để tiện xử lý hay báo cáo với các cấp cao hơn thông qua hệ thống máy ghi hình.

4.4.3.3. Hệ thống loa thông báo

Công trình được trang bị hệ thống khuếch đại âm thanh cho các tầng, kết hợp với các thiết bị phụ trợ khác nhằm có thể mở rộng chức năng khi cần thiết. Hệ thống âm thanh được đặt ở phòng điều khiển và kết nối đến phòng bảo vệ và các khu vực. Khi có nhu cầu, bảo vệ có thể thông báo đến từng lầu nhân viên làm việc ở từng lầu hoặc sơ tán, tập trung người nhanh chóng khi có sự cố.

4.4.3.4. Hệ thống phòng cháy chữa cháy

- Hệ thống phòng cháy được thiết kế tuân theo các quy định tiêu chuẩn.
- Chiều rộng tối thiểu của lối đi, hành lang, cửa đi, trên đường thoát nạn được thiết kế theo quy định.

CHƯƠNG 5: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA MÔI TRƯỜNG VÀ GIẢI PHÁP PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY

Mục đích của đánh giá tác động của môi trường và giải pháp phòng cháy chữa cháy là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực, tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường và có các biện pháp phòng cháy chữa cháy trong xây dựng và khu vực lân cận, để từ đó đưa ra các giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm để nâng chất lượng môi trường hạn chế những tác động rủi ro cho môi trường và cho xây dựng dự án được thực thi, đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn của môi trường.

5.1. Đánh giá tác động môi trường của dự án

5.1.1. Các cơ sở và tiêu chuẩn về môi trường áp dụng cho dự án

Luật bảo vệ môi trường nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam do Quốc Hội thông qua ngày 27/12/1993 và được Chính phủ ký lệnh công bố ngày 10/01/1994.

Nghị định 175/CP ngày 18/10/1994 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường.

Thông tư 490/1998/TT – BKHCNMT ngày 19/04/1998 của Bộ KHCN và môi trường hướng dẫn lập và thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư.

Các tiêu chuẩn về môi trường của Nhà nước Việt Nam:

- TCVN 5937 -1995: chất lượng không khí – tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh.
- TCVN 5942 -1995: chất lượng nước – tiêu chuẩn chất lượng nước mặt.
- TCVN 5945 – 1995: tiêu chuẩn nước thải.

5.1.2. Tác động đến môi trường trong quá trình thi công

5.1.2.1. Tác động do chất thải, khí thải, tiếng ồn

Quá trình thực hiện công trình xây dựng nhất định sẽ tạo ra những nguồn ô nhiễm cho môi trường ngay tại khu vực như:

- Chất thải rắn: Rác thải trong quá trình thi công xây dựng như các loại bao bì đựng nguyên vật liệu và một lượng nhỏ bao nilon. Sự rơi vật liệu như đá, cát, ...trong quá trình vận chuyển đến nơi xây dựng. Chất thải sinh hoạt của lực lượng công nhân lao động

tham gia thi công.

- Chất thải lỏng: ảnh hưởng trực tiếp đến vệ sinh môi trường trong khu vực xây dựng đặc biệt gây ảnh hưởng đến vùng lân cận. Chất thải lỏng của dự án gồm có nước thải từ quá trình xây, nước thải sinh hoạt của công nhân. Dự án sử dụng nước trong quá trình xây dựng thường dùng để trộn nguyên vật liệu và dùng để tưới đường để giữ độ ẩm cho đất hạn chế phát tán bụi vào môi trường xung quanh. Lượng nước thải từ quá trình thi công không mang hàm lượng hữu cơ, các chất ô nhiễm vào lòng đất.

- Tiếng ồn: phát sinh chủ yếu do hoạt động của các thiết bị thi công cơ giới và các phương tiện vận tải, chuyên chở nguyên vật liệu xây dựng phục vụ cho công tác thi công.

- Bụi, đất, cát, đá, xi măng phát sinh trong quá trình xây dựng, kể cả quá trình vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng.

- Khí thải của các phương tiện vận tải, thi công cơ giới có chứa SO₂, NO₂, CO.

- Ô nhiễm nguồn nước do nước mưa chảy tràn qua khu vực thi công cuốn theo đất, cát và các vật liệu xây dựng khác.

- Ô nhiễm do nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng.

- Ô nhiễm các chất thải rắn như: đất, đá, xà bần, gỗ coffa, sắt thép và rác thải sinh hoạt.

Tác động của các yếu tố gây ô nhiễm trong quá trình thi công:

- Ảnh hưởng do bụi phân tán vào môi trường xung quanh: các loại bụi dạng hạt (đất, cát) này sẽ gây ra những ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân sinh sống ở khu vực lân cận. Ảnh hưởng này cũng giống như ảnh hưởng đến người công nhân trực tiếp lao động trên công trường nhưng ở mức độ nhẹ hơn do ở xa hơn. Ngoài ra các loại bụi này còn có khả năng làm ô nhiễm nguồn nước sử dụng, từ đó gây ra những ảnh hưởng đến sức khỏe con người và động vật nuôi. Bụi ô nhiễm này còn có tác động xấu đến hệ thực vật tại khu vực, biểu hiện thường thấy là cây cối trong khu vực lân cận thường bị phủ một lớp bụi trên lá, từ đó sẽ cản trở quá trình quang hợp của cây, cây cối sẽ bị còi cọc, chậm lớn, lá úa vàng nhanh, ảnh hưởng đến quá trình sinh trưởng phát triển và ra hoa kết trái của cây trồng.

- Ô nhiễm tiếng ồn là một tác nhân ô nhiễm tương đối yếu nhưng cũng đáng kể do thời gian làm việc lâu dài của các phương tiện thi công trên công trường. Tiếng ồn sẽ gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người như ảnh hưởng đến tâm lý, ảnh hưởng lên thính giác và có thể ảnh hưởng đến một vài cơ quan khác trên cơ thể con người. Tuy nhiên

các ảnh hưởng trên khi tác động đến môi trường xung quanh cũng không nhiều do khu vực thi công rộng, thi công không sử dụng các công nghệ phức tạp như móng cọc nhồi, sàn dự ứng lực...

- Trong quá trình tập kết công nhân, di chuyển máy móc, thiết bị thi công cũng gây ra các ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh. Máy móc thiết bị khi di chuyển còn ảnh hưởng đến chất lượng đường giao thông, gây ra tiếng ồn ào, bụi và thậm chí có thể gây ra hư hỏng thêm cho những con đường đang xuống cấp. Một số máy móc thiết bị chạy bằng xăng, dầu còn tạo ra các nguồn ô nhiễm từ các loại khói thải khi hoạt động.

- Công nhân di chuyển và tập kết đông đảo trên công trường cũng gây ra ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến môi trường tự nhiên và kinh tế xã hội của khu vực. Một vấn đề cũng khá quan trọng nữa là các nguồn sinh hoạt của lượng công nhân trên công trường (nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt) cũng có khả năng gây ra những tác động ô nhiễm của môi trường.

5.1.1.2. Các rủi ro, sự cố có thể xảy ra

Hệ thống cấp điện cho các máy móc, thiết bị thi công có thể gây ra sự cố giật, chập, cháy...

Ngập úng: Quá trình thi công nếu không được thực hiện đồng bộ có thể xảy ra hiện tượng ngập úng nước mưa do không có khả năng thoát nước tại một số khu vực như hố lấp đặt đường ống, vùng trũng gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và quá trình thi công.

5.1.3. Tác động đến môi trường trong quá trình hoạt động dự án

Chất thải rắn sinh hoạt: Phát sinh từ các văn phòng làm việc. Thành phần rác thải này bao gồm: thực phẩm, giấy, carton, plastics, gỗ, thủy tinh, can thiếc, nhôm, các kim loại khác, tro, đồ điện tử gia dụng...

Ngoài ra, chất thải nguy hại như: Dầu nhớt thải, giẻ lau dính dầu nhớt, dung môi từ quá trình bảo trì bảo dưỡng các thiết bị kỹ thuật của dự án như máy phát điện, máy bơm, máy biến thế. Mực in, hộp mực in, chất màu, mực quá hạn sử dụng, ruột viết dính mực, đầu viết. Bóng đèn huỳnh quang, bình xịt phòng các loại, bình acquy, pin hết công năng sử dụng thải ra từ hoạt động của các căn hộ chung cư, khu ẩm thực cần được thu gom và quản lý triệt để.

Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các văn phòng làm việc. Nguồn nước thải này chứa hàm lượng các chất ô nhiễm khá cao, lượng nước thải khá lớn, làm ảnh hưởng đến chất lượng nguồn tiếp nhận.

5.2. Các biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường

5.2.1. Trong giai đoạn thi công

5.2.1.1. Giảm thiểu tác động do chất thải, khí thải, tiếng ồn

Bố trí các thùng chứa rác thải tại mỗi lán trại công nhân, căn tin. Quy định khu vực tập trung rác trong khu vực nhằm tránh phóng uế, vứt rác sinh hoạt bừa bãi gây ô nhiễm môi trường do công nhân thi công thải ra.

Xây dựng tường rào chắn xung quanh khu vực dự án nhằm hạn chế sự ảnh hưởng bụi đến dân cư và người qua lại trên các tuyến đường trong phạm vi khu vực dự án.

Trang bị đầy đủ trang thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân thi công như mũ bảo vệ, găng tay, ủng, kính chắn, nút tai, khẩu trang...

Các phương tiện vận tải phải được vận chuyển đúng thiết kế, tuyệt đối không chuyên chở vượt quá trọng tải thiết kế. Không chất nguyên liệu vượt quá thành xe, hạn chế rơi vãi dọc đường.

Các xe dùng để vận chuyển nguyên vật liệu như đất, cát, xà bần... phải có bạt che phủ chắc chắn trong quá trình chuyên chở để giảm thiểu rơi vãi vật liệu trên đường.

Khắc phục, sửa chữa kịp thời những hư hỏng trên đường vận chuyển nhằm giảm rơi vãi nguyên liệu, hạn chế bụi mặt đường cuốn vào không khí.

Kiểm tra các phương tiện thi công và vận chuyển nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở trong điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật.

Ngoài ra, khi vận chuyển nguyên vật liệu trên đường hạn chế sử dụng còi xe vào các giờ nhạy cảm như sáng sớm, trưa, chiều tối và không được chạy với tốc độ nhanh gây ảnh hưởng đến dân cư xung quanh.

Tạo ra vành đai ngăn cách giữa công trình với dân cư xung quanh để hạn chế tác động tiếng ồn, rung.

5.2.1.2. Giảm thiểu tác động do nước thải

Để giảm thiểu tác động của nước thải đến môi trường, cần xây dựng hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt và xử lý bằng hệ thống hầm tự hoại tại các lán trại trước khi thải vào môi trường. Bên cạnh đó, trong quá trình san lấp mặt bằng, nên thực hiện theo thứ tự từng khu vực và đồng thời tạo độ dốc phù hợp hướng về các trục đường chính, nhằm đảm bảo thoát nước hiệu quả. Nước mưa sẽ được dẫn chảy vào các rạch nhỏ để lắng cặn, sau đó tiếp tục chảy tràn vào hệ thống thoát nước chung của thành phố, góp phần kiểm soát ô nhiễm và duy trì hạ tầng kỹ thuật bền vững cho khu vực.

Giảm thiểu các rủi ro, sự cố

Để giảm thiểu các rủi ro và sự cố có thể xảy ra, cần lắp đặt đầy đủ các biển báo phòng chống, chữa cháy tại những khu vực có nguy cơ cao nhằm nâng cao khả năng ứng phó kịp thời khi có tình huống khẩn cấp. Đồng thời, cần thường xuyên kiểm tra hệ thống điện trên công trường để phòng tránh hiện tượng chập điện gây cháy nổ, góp phần đảm bảo an toàn lao động. Bên cạnh đó, việc thực hiện nghiêm chỉnh các tiêu chuẩn quy phạm, quy định liên quan đến phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình xây dựng và sử dụng công trình là điều hết sức cần thiết. Điều này bao gồm việc tuân thủ từ khâu chuẩn bị thiết kế, thi công đến nghiệm thu, đảm bảo công trình được đưa vào sử dụng một cách an toàn và hiệu quả.

5.2.2. Trong giai đoạn khai thác sử dụng

Trong giai đoạn khai thác sử dụng, nước thải phát sinh từ hoạt động của khách sạn sau khi được xử lý tại bể sinh học sẽ được xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực, đảm bảo đạt quy chuẩn môi trường. Bên cạnh đó, khách sạn cần triển khai đồng bộ các biện pháp phân loại rác tại nguồn, khuyến khích du khách và nhân viên phân loại rác thải tái chế (như chai lọ thủy tinh, lon nhôm, giấy, nhựa...) và rác thải hữu cơ (thức ăn thừa, rau củ quả...) ngay tại các khu vực thu gom được bố trí hợp lý trong toàn bộ khách sạn. Chất thải rắn sinh hoạt sẽ được chứa trong các thùng rác có nắp đậy kín, đảm bảo vệ sinh và mỹ quan. Công tác thu gom sẽ được bộ phận vệ sinh thực hiện định kỳ hằng ngày và vận chuyển về khu xử lý theo đúng quy định của cơ quan chức năng. Việc kiểm soát chặt chẽ rác thải không chỉ giúp bảo vệ môi trường mà còn góp phần xây dựng hình ảnh một khách sạn xanh – sạch – thân thiện với du khách. Ngoài ra, khách sạn cũng cần áp dụng các giải pháp giảm thiểu tiếng ồn từ khu vực kỹ thuật, nhà hàng, khu vui chơi nhằm đảm bảo không gian nghỉ dưỡng yên tĩnh, nâng cao trải nghiệm cho khách lưu trú.

5.3. Giải pháp phòng cháy chữa cháy

5.3.1. Các tiêu chuẩn áp dụng

TCXD 216:1998: Phòng cháy chữa cháy – Từ vựng – Thiết bị chữa cháy;

TCXD 217:1998, Phòng cháy chữa cháy – Từ vựng – Thuật ngữ chuyên dùng cho phòng cháy chữa cháy, cứu nạn và xử lý vật liệu nguy hiểm;

TCXD 217:1998, Hệ thống phát hiện cháy và báo động cháy – Quy định chung;

TCVN 3991:1985, Tiêu chuẩn phòng cháy trong thiết kế xây dựng – Thuật ngữ và định nghĩa;

- TCVN 6379 – 1998, (Thiết bị chữa cháy – Trụ nước chữa cháy – Yêu cầu kỹ thuật);
TCVN 6102 – 1996, Phòng cháy, chữa cháy – Chất chữa cháy – bột);
TCVN 5303:1990, An toàn cháy – Thuật ngữ và định nghĩa;
TCVN 3254:1989, An toàn cháy – Yêu cầu chung;
TCVN 3890:2009, Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình –
trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng;
TCVN 4778:1989, Phân loại cháy;
TCVN 4879:1989, Phòng cháy – Dấu hiệu an toàn;
TCVN 2622:1995, Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình – Yêu cầu thiết kế
TCVN 5040:1990, Thiết bị phòng cháy và chữa cháy – Ký hiệu hình vẽ trên sơ đồ
phòng cháy – yêu cầu kỹ thuật;
TCVN 5760:1993, Hệ thống chữa cháy – Yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt và sử
dụng;
TCVN 5738:2001, Hệ thống báo cháy tự động – Yêu cầu kỹ thuật;
TCVN 4513:1988, Cấp nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế;
TCVN 5687:2010, Thông gió điều hòa không khí – Tiêu chuẩn thiết kế;
QCXD 06:2010/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và
công trình;
TCVN 4086: 1985, An toàn điện trong xây dựng – Yêu cầu chung;
TCVN 4756: 1989, Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện;
TCVN 5308: 1991, Quy phạm an toàn kỹ thuật trong xây dựng.
Ngoài ra các thiết bị hệ thống phòng cháy chữa cháy và công tác lắp đặt chúng vào
công trình còn phải tuân thủ các yêu cầu trong những tiêu chuẩn trích dẫn dưới đây:
TCVN 4086: 1985, An toàn điện trong xây dựng – Yêu cầu chung;
TCVN 4756: 1989, Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện;
TCVN 5308: 1991, Quy phạm an toàn kỹ thuật trong xây dựng;
TCXDVN 9385: 2012, Chống sét cho công trình xây dựng – Hướng dẫn thiết kế,
kiểm tra và bảo trì hệ thống.

5.3.2. Giải pháp thiết kế PCCC

Trên cơ sở tính chất nguy hiểm cháy nổ của công trình. Căn cứ vào yêu cầu của chủ đầu tư và tiêu chuẩn quy định về an toàn PCCC của nhà nước, hệ thống PCCC cho Công trình bao gồm:

- Hệ thống báo cháy tự động;
- Hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler;
- Hệ thống chữa cháy họng nước vách tường;
- Hệ thống các bình chữa cháy tại chỗ và bình cầu nổ;
- Hệ thống chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn.

- Hệ thống báo cháy, chữa cháy và chiếu sáng sự cố - chỉ dẫn thoát nạn được thiết kế căn cứ theo tính chất sử dụng, nguy hiểm cháy nổ của công trình hệ thống PCCC cho công trình phải đảm bảo các yêu cầu sau:

Yêu cầu về phòng cháy:

- Phải áp dụng các giải pháp phòng cháy đảm bảo hạn chế tối đa khả năng xảy ra hoả hoạn. Trong trường hợp xảy ra hoả hoạn thì phải phát hiện đám cháy nhanh để cứu chữa kịp thời không để đám cháy lan ra các khu vực khác sinh ra cháy lớn khó cứu chữa gây ra hậu quả nghiêm trọng.

- Biện pháp phòng cháy phải đảm bảo sao cho khi có cháy thì người và tài sản trong toà nhà dễ dàng sơ tán sang các khu vực an toàn một cách nhanh chóng nhất.

- Trong bất cứ điều kiện nào khi xảy ra cháy ở những vị trí dễ xảy ra cháy như các khu vực kỹ thuật, khu vực để xe... trong công trình phải phát hiện được ngay ở nơi phát sinh cháy để tổ chức cứu chữa kịp thời.

Yêu cầu về chữa cháy: trang thiết bị chữa cháy của công trình phải đảm bảo các yêu cầu như sau:

- Trang thiết bị chữa cháy phải sẵn sàng ở chế độ thường trực, khi xảy ra cháy phải được dập tắt ngay.

- Thiết bị chữa cháy phải là loại phù hợp và chữa cháy có hiệu quả đối với các đám cháy có thể xảy ra trong công trình.

- Thiết bị chữa cháy trang bị cho công trình phải là loại dễ sử dụng, phù hợp với công trình và điều kiện nước ta.

- Thiết bị chữa cháy phải là loại chữa cháy không làm hư hỏng các dụng cụ, thiết bị khác tại các khu vực chữa cháy thiệt hại thứ cấp.

- Trang thiết bị hệ thống PCCC được trang bị phải đảm bảo hoạt động lâu dài, hiện đại.
- Trang thiết bị phải đạt được các tiêu chuẩn của Mỹ, Châu Âu cũng như các tiêu chuẩn của Việt nam.

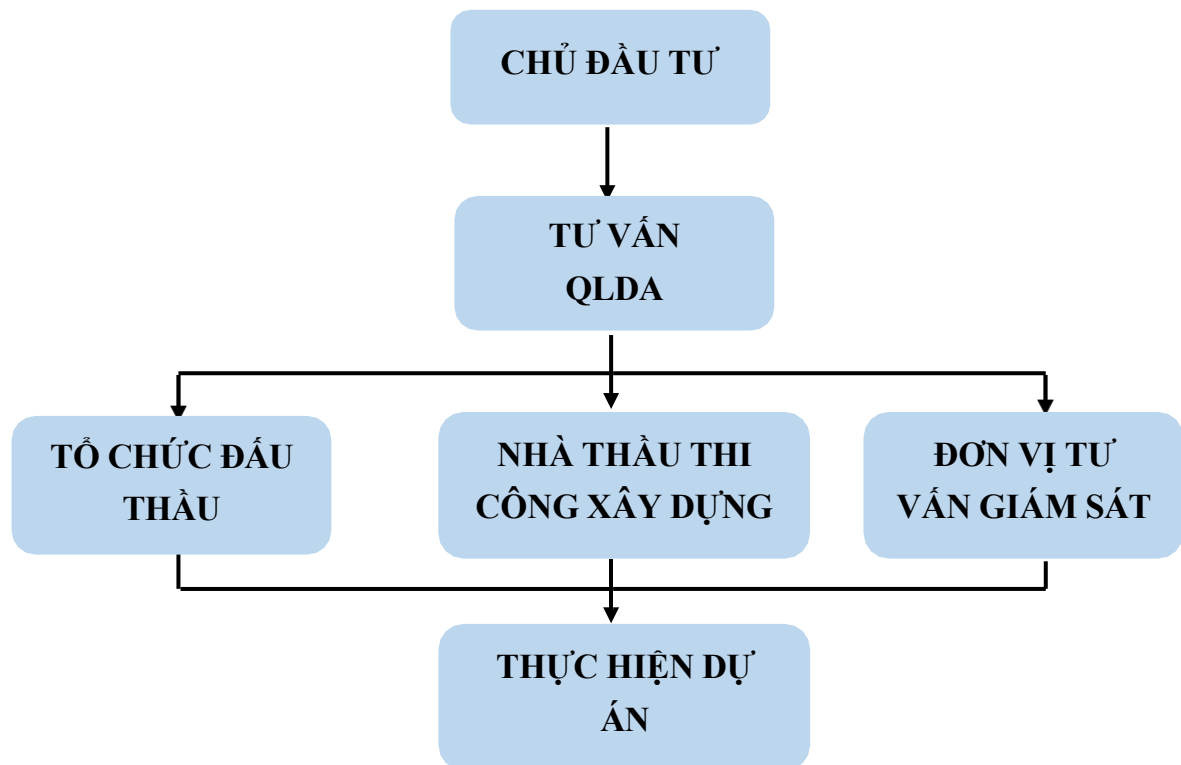
CHƯƠNG 6: TỔ CHỨC QUẢN LÝ NHÂN SỰ

6.1. Bộ máy quản lý giai đoạn xây dựng

6.1.1. Lựa chọn hình thức quản lý

Để thiết lập, tổ chức và vận hành bộ máy quản lý dự án có hiệu quả cần phân tích, cân nhắc để lựa chọn hình thức tổ chức quản lý dự án phù hợp với tính chất và quy mô của dự án.

Căn cứ vào năng lực của doanh nghiệp, chọn hình thức chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án.



Hình 6.1. Sơ đồ tổ chức quản lý trong giai đoạn xây dựng dự án.

6.1.2. Trách nhiệm giữa các bên

6.1.2.1. Chủ đầu tư

Chủ đầu tư có quyền giám sát việc thực hiện các tiến độ của dự án có đúng như đã kí kết trong hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng tư vấn quản lý dự án, xử lý các vấn đề có liên quan giữa tổ chức tư vấn quản lý dự án với các

nhà thầu và chính quyền địa phương trong quá trình thực hiện dự án.

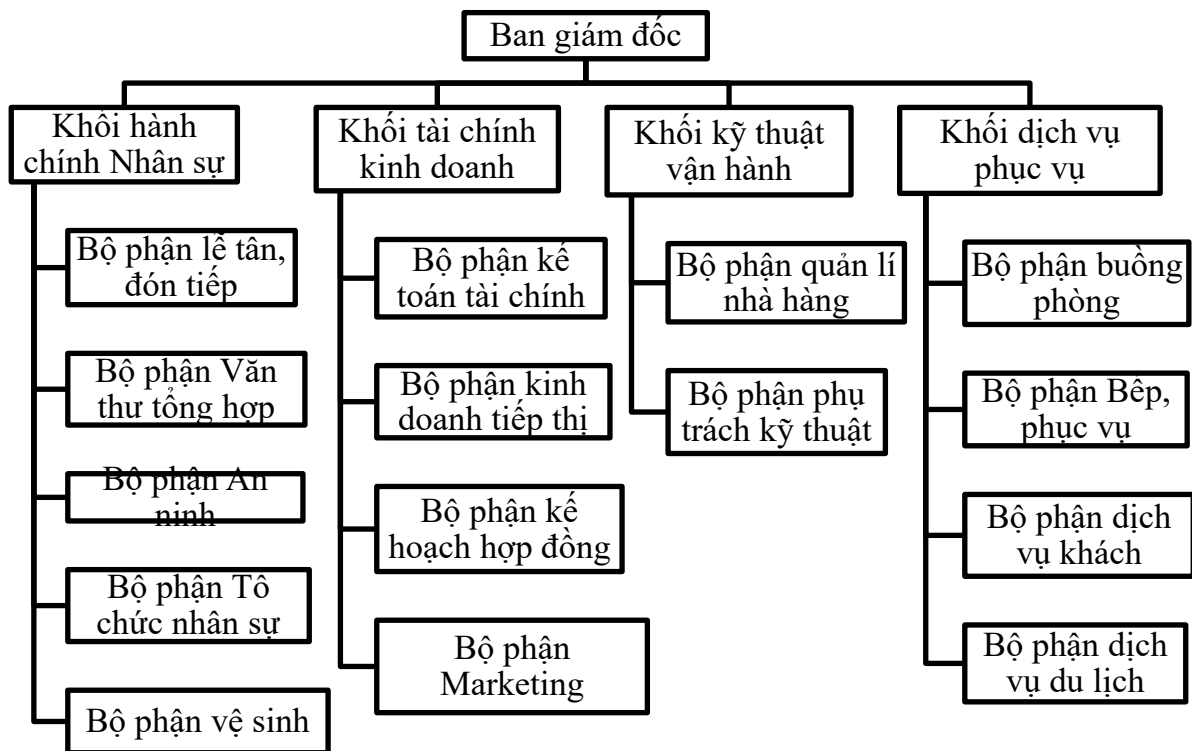
6.1.2.2. Tổ chức tư vấn quản lý dự án

Đảm bảo đủ yêu cầu về năng lực theo quy định phù hợp với dự án thực hiện công tác tư vấn. Tổ chức tư vấn quản lý dự án phải thành lập văn phòng quản lý dự án tại khu vực thực hiện dự án. Tổ chức tư vấn dự án phải có văn bản thông báo về nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện và bộ máy trực tiếp quản lý dự án gửi Chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan.

6.2. Bộ máy quản lý giai đoạn vận hành khai thác

6.2.1. Sơ đồ bộ máy quản lý

Căn cứ vào loại hình dự án là dự án kinh doanh nên cần xây dựng một mô hình quản lý tổ chức sao cho hợp lý và phát huy mọi tiềm lực của từng người để khai thác tốt nhất nguồn lực, tránh sự dư thừa hoặc thiếu, đùn đẩy công việc cho nhau. Vì vậy, công ty lựa chọn mô hình trực tuyến chức năng để áp dụng vào dự án (hình 9).



Hình 6.2. Sơ đồ bộ máy quản lý giai đoạn vận hành khai thác.

6.2.2. Trách nhiệm và quyền hạn

Ban giám đốc: Điều hành quản lý tất cả các hoạt động kinh doanh của khách sạn. Chịu trách nhiệm về toàn bộ kết quả hoạt động của khách sạn, hoạt động của khu du lịch,

phối hợp công việc của các bộ phận cũng như với các cơ quan, tổ chức bên ngoài.

Giám đốc: Giám đốc công ty là người đại diện cho công ty trong việc điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh.

Phó Giám đốc công ty: Các Phó Giám đốc công ty giúp cho Giám đốc công ty chỉ đạo và tổ chức mọi hoạt động của công ty trong các lĩnh vực theo sự phân công và uỷ quyền của Giám đốc .

Kế toán trưởng công ty: Kế toán trưởng công ty giúp giám đốc chỉ đạo và tổ chức thực hiện công tác kế toán, tài chính của công ty theo quy định của pháp luật.

Khôi hành chính nhân sự: là khôi tham mưu, giúp việc cho ban giám đốc về công tác tổ chức, nhân sự, hành chính, pháp chế. Chịu trách nhiệm trước ban giám đốc về các hoạt động đó trong nhiệm vụ, thẩm quyền được giao.

Bộ phận lễ tân: Tiếp đón khách, hướng dẫn khách làm thủ tục đăng ký nhận và trả phòng, theo dõi chặt chẽ các phòng đã được đăng ký từ trước. Các điện thoại viên chịu chức năng thông tin liên lạc phục vụ nhu cầu của khách.

Bộ phận an ninh: Đảm bảo an toàn cho khách cũng như tài sản của khách trong thời gian lưu trú tại khách sạn. Bên cạnh đó cũng phải đảm bảo an toàn cho tài sản, trang thiết bị, cơ sở vật chất của khách sạn.

Khôi tài chính – kinh doanh:

Bộ phận tài chính: Tổ chức thực hiện chiến lược tài chính. Kiểm soát các chi phí hoạt động của khách sạn, kế toán giá thành, kế toán vấn đề thu chi, kiểm tra các hóa đơn chi tiêu và mua hàng của khách.

Bộ phận kinh doanh: Có trách nhiệm khai thác và tìm nguồn khách mới. Bộ phận này đóng vai trò thiết yếu trong khách sạn. Mục đích của bộ phận này là thu hút nguồn khách bên ngoài đến với khách sạn, đồng thời giữ mối quan hệ đối với những khách hàng trung thành của khách sạn. Bên cạnh đó, bộ phận này còn xác định mức giá bán và điều chỉnh giá cho phù hợp với diễn biến của thị trường, với kế hoạch kinh doanh của khách sạn, xúc tiến quảng cáo kích thích người tiêu thụ.

Bộ phận kế hoạch hợp đồng: Xây dựng kế hoạch ngắn hạn, dài hạn cho việc kinh doanh khai thác và tiêu thụ sản phẩm có chất lượng cao, nhanh chóng, kịp thời. Đề xuất phương án kinh doanh, cơ chế quản lý, góp ý kiến điều chỉnh cho phù hợp với đơn vị. Tiếp thị, thu thập thông tin giá cả thị trường, hàng hoá trên địa bàn, tham mưu để giám đốc có quyết định phù hợp cho việc sản xuất, kinh doanh của đơn vị. Trực tiếp soạn thảo

Hợp đồng Kinh tế với các đối tác, có sự tham gia của Kế toán trưởng trước khi trình giám đốc ký. Khai thác và tìm kiếm thị trường.

Bộ phận marketing: Marketing sản phẩm đến khách hàng

Khối kỹ thuật vận hành: Thực hiện chức năng quản lý cơ sở vật chất kỹ thuật của khách sạn, cung cấp các điều kiện kỹ thuật cần thiết để khách sạn hoạt động bình thường và đảm bảo chất lượng dịch vụ của khu du lịch nghỉ dưỡng.

Khối dịch vụ - phục vụ:

Bộ phận buồng phòng: Bộ phận phục vụ buồng chịu trách nhiệm làm vệ sinh hàng ngày hoặc theo định kỳ buồng của khách lưu trú, quản lý kho đồ vải, giặt ủi quần áo theo yêu cầu của khách.

Bộ phận bếp: Chức năng chính là cung cấp thức ăn cho nhu cầu hàng ngày của khách, lập các thực đơn hàng ngày, thực đontiếp.

Bộ phận dịch vụ: Hướng dẫn khách sử dụng các dịch vụ trong khách sạn.

Bộ phận dịch vụ du lịch: Hướng dẫn sử dụng các dịch vụ du lịch, hướng dẫn chi tiết các gian hàng trưng bày, mua bán, các hoạt động trò chơi

6.2.3. Dự kiến nguồn nhân lực

Việc tổ chức nhân sự sao cho phát huy hết tiềm lực của từng người và khai thác tốt nguồn nhân sự là điều thiết yếu. Bên cạnh đó, đội ngũ nhân sự cũng phải được thiết kế và bố trí hợp lý để các công việc không bị quá tải, mỗi bộ phận có người quản lý trực tiếp và có trách nhiệm độc lập. Dựa vào quy mô và công suất khai thác dự kiến, đội ngũ nhân viên được thiết kế như bảng 6.1.

Trong thực tế, để khuyến khích động viên nhân viên để thực hiện tốt nhiệm vụ thường dùng các phương thức sau:

- Biện pháp kích thích dựa trên các giá trị tinh thần như biện pháp thi đua, phong trào người tốt việc tốt.
- Xây dựng chế độ đánh giá nhân viên kèm theo tiền thưởng cho những cá nhân hay bộ phận xuất sắc: định kỳ đánh giá nhân viên 2 lần/năm, đánh giá đột xuất khi có thành tích xuất sắc, nhân viên xuất sắc của tháng, nhân viên xuất sắc của năm.
- Lương cứ 3 năm tăng 5% để động viên tinh thần làm việc của các nhân viên, góp phần tạo động lực cho nhân viên làm việc tăng tính hiệu quả. Nâng cao chất lượng làm việc.

Bảng 6.1. Cơ cấu nhân sự và tiền lương phải trả.

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chức danh	Số lượng	Lương người/tháng	Lương/tháng
A	Khối quản lí	3		65
1	Giám đốc	1	25	25
2	Phó giám đốc	2		40
	Phó giám đốc lưu trú	1	20	20
	Phó giám đốc điều hành	1	20	20
B	Khối hành chính tổ chức	47		311
1	Bộ phận lễ tân đón tiếp	9		65
	Trưởng lễ tân	1	9	9
	Tổ lễ tân	8	7	56
2	Bộ phận văn thư tổng hợp	4	8	32
3	Bộ phận an ninh, bảo vệ, lái xe, hành chính	10	6	60
4	Bộ phận vệ sinh	20	6	120
5	Bộ phận tổ chức nhân sự	4		34
	Trưởng phòng đào tạo tổ chức	1	10	10
	Phòng đào tạo tổ chức	3	8	24
C	Khối tài chính kinh doanh	20		188
1	Bộ phận kế toán tài chính	5		47
	Trưởng phòng tài chính kế toán	1	15	15
	Phòng tài chính kế toán	4	8	32
2	Bộ phận kinh doanh tiếp thị	5		47
	Trưởng phòng kinh doanh	1	15	15
	Phòng kinh doanh	4	8	32
3	Bộ phận kế hoạch hợp đồng	5		47

STT	Chức danh	Số lượng	Lương người/tháng	Lương/tháng
	Trưởng phòng kế hoạch hành chính	1	15	15
	Phòng kế hoạch hành chính	4	8	32
4	Bộ phận marketing	5		47
	Trưởng phòng marketing	1	15	15
	Phòng marketing	4	8	32
D	Khối kỹ thuật vận hành	10		91
	Quản lý nhà hàng	1	15	15
	Trưởng bộ phận phụ trách kỹ thuật	1	12	12
	Tổ phụ trách kỹ thuật	8	8	64
E	Khối dịch vụ-phục vụ	80		563
1	Bộ phận buồng bàn	11		80
	Quản đốc buồng	1	10	10
	Tổ buồng giặt là	10	7	70
2	Bộ phận bếp và phục vụ ăn uống	36		244
	Bếp trưởng	2	12	24
	Bếp phó	4	10	40
	Tổ bếp	15	7	105
	Bộ phận dịch vụ nhà hàng	15	5	75
3	Bộ phận kinh doanh buôn bán	10		64
	Quản lý	1	10	10
	Nhân viên phục vụ	9	6	54
4	Bộ phận dịch vụ cafe	5		34
	Quản lý dịch vụ cafe	1	10	10
	Nhân viên bán cafe	4	6	24
5	Bộ phận dịch vụ khác	18		141
	Trưởng dịch vụ, quầy bar, massage, pool bar, gym	3	12	36

STT	Chức danh	Số lượng	Lương người/tháng	Lương/tháng
	Bộ phận dịch vụ, quầy bar, massage, pool bar, gym	15	7	105
	TỔNG LƯƠNG(THÁNG)			1,218
	TỔNG LƯƠNG (NĂM)			14,616

Công ty sẽ có các chính sách hỗ trợ cho nhân viên:

- Hàng năm Công ty tổ chức khám sức khoẻ định kỳ cho cán bộ công nhân viên đồng thời tổ chức khám và chữa bệnh nghề nghiệp cho nhân viên.

- Tâm lý tập thể: gồm các yếu tố như tạo không khí lao động tập thể gắn bó, hòa đồng. Dự luận tốt về doanh nghiệp cũng là một yếu tố quan trọng tác động mạnh đến tâm lý người lao động: tặng quà dịp sinh nhật nhân viên, ngày quốc tế Phụ nữ, tổ chức trung thu, tết thiếu nhi cho con em cán bộ nhân viên, tham gia tiệc tất niên hàng năm.

- Hỗ trợ các chi phí liên quan đến quá trình làm việc của nhân viên:

- Hỗ trợ tiền điện thoại: theo tính chất công việc.

- Chi phí đi lại: theo tính chất công việc

CHƯƠNG 7: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN

7.1. Tính toán tổng mức đầu tư của dự án

7.1.1. Cơ sở tính toán

Tổng mức đầu tư của dự án “Diamond Hotel” được dựa trên các phương án trong hồ sơ thiết kế cơ sở và các căn cứ sau đây:

- Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/08/2019 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.

- Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình về tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất có mặt nước.

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 329/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở.

- Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng.

- Thông tư số 258/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm duyệt thiết kế PCCC.

- Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành sử dụng nguồn vốn Nhà nước.

- Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính quy định cụ thể về việc áp dụng mức thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12.

- Thông tư 146/2007/TT-BQP ngày 11/09/2007 của Bộ Quốc Phòng về quản lý thực hiện công tác bom, mìn, vật nổ.

- Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/4/2017 về việc ban hành quy định quản lý thu BHXH, BHYT, BHTN, BHTNLĐ, BNN, cấp sổ BHXH, thẻ BHYT.

- Các văn bản khác của Nhà nước liên quan đến lập Tổng mức đầu tư, tổng dự toán và dự toán công trình.

7.1.2. Tính toán các nội dung trong tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và trượt giá.

Tổng mức đầu tư là cơ sở để chủ đầu tư lập kế hoạch và quản lý vốn khi thực hiện đầu tư xây dựng công trình. thành phần tổng mức đầu tư của dự án gồm các chi phí theo hướng dẫn tại Nghị định 68/2019/NĐ-CP bao gồm các khoản mục:

$$G_{TMDT} = G_{XD} + G_{BT,TĐC} + G_{TB} + G_{QL} + G_{TV} + G_K + G_{DP}$$

Trong đó: - G_{TMDT} : Tổng mức đầu tư của dự án.

- G_{XD} : Chi phí xây dựng.

- $G_{BT,TĐC}$: Chi phí bồi thường, tái định cư.

- G_{TB} : Chi phí thiết bị.

- G_{QL} : Chi phí quản lý dự án.

- G_{TV} : Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng.

- G_K : Chi phí khác.

- G_{DP} : Chi phí dự phòng.

Chi tiết Tổng mức đầu tư được thể hiện ở Bảng 7.1 và cơ cấu tổng mức đầu tư được thể hiện ở Hình 7.1.

Dưới đây là bảng Tổng mức đầu tư của dự án Diamond Hotel và hình cơ cấu tổng mức đầu tư của dự án.

Bảng 7.1. Tổng mức đầu tư của dự án.

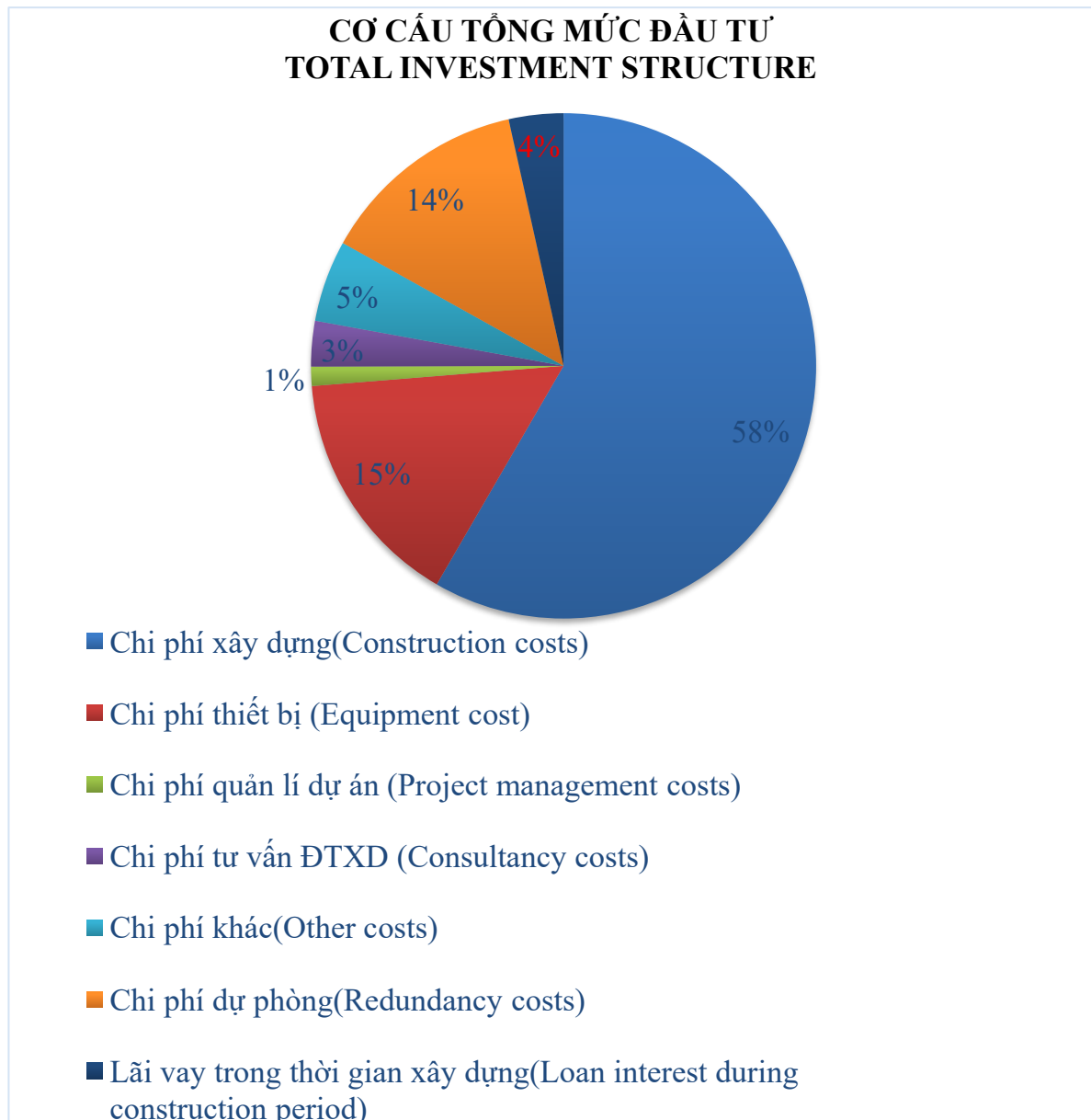
ĐVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Chưa VAT	VAT	Có VAT
A	Chi phí xây dựng	214,090.63	17,127.25	231,217.88
B	Chi phí thiết bị	56,301.45	4,504.12	60,805.57
C	Chi phí quản lý dự án	4,863.58		4,863.58
D	Chi phí tư vấn ĐTXD	10,672.33	853.79	11,526.11
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1,014.01	81.12	1,095.14
2	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	4,973.52	397.88	5,371.40
3	Chi phí thẩm tra thiết kế	228.70	18.30	247.00
4	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	174.05	13.92	187.97
5	Chi phí thẩm tra dự toán xây dựng	221.98	17.76	239.74
	<i>Chi phí đấu thầu xây dựng</i>			
6	Lập HSMT xây dựng	74.20	5.94	80.13
7	Đánh giá HSDT xây dựng	90.68	7.25	97.94
	<i>Chi phí đấu thầu thiết bị</i>			
8	Lập HSMT thiết bị	43.69	3.49	47.18
9	Đánh giá HSDT thiết bị	256.43	20.51	276.94
10	Chi phí giám sát thi công xây dựng	3,273.84	261.91	3,535.75
11	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	321.22	25.70	346.92
E	Chi phí khác	19,249.94	1,419.66	20,669.59
1	Chi phí rà phá bom mìn	12.24	0.98	13.21
2	Chi phí thẩm định thiết kế	131.62	10.53	142.15
3	Chi phí thẩm định dự toán	124.70	9.98	134.67
4	Phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng	26.55	2.12	28.67
5	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	523.72	41.90	565.62
6	Chi phí kiểm toán độc lập	787.09	62.97	850.06
7	Chi phí bảo hiểm công trình	2,997.27	239.78	3,237.05
8	Chi phí thẩm định phê duyệt thiết kế về PCCC	11.87	0.95	12.82
9	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	654.77	52.38	707.15
10	Chi phí gián tiếp			
a	Chi phí nhà tạm tại hiện trường	2,140.91	171.27	2,312.18
b	Chi phí không xác định từ thiết kế	5,352.27	428.18	5,780.45
11	Vốn lưu động	6,486.94	398.62	6,885.55

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Chưa VAT	VAT	Có VAT
F	Chi phí dự phòng	49,244.71	3,939.58	53,184.29
1	Dự phòng do khối lượng phát sinh	30,517.79	2,441.42	32,959.22
2	Dự phòng do trượt giá	18,726.92	1,498.15	20,225.07
G	Lãi vay trong thời gian xây dựng	13,840.25		13,840.25
TỔNG CỘNG		368,262.89	27,844.39	396,107.27

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 9: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN)

Hình 7.1. Cơ cấu tổng mức đầu tư của dự án.



7.1.2.1. Chi phí bồi thường, tái định cư

Khu đất của dự án được hộc trợ có sẵn nên chi phí bồi thường hỗ trợ tái định cư của dự án không tính toán.

7.1.2.2. Chi phí xây dựng và thiết bị

Chi phí này được xác định dựa vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2025 ban hành theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng.

Công thức tính cho giá thành chi phí sau VAT:

$$G_{XD} = \text{Số giường} \times \text{Suất vốn đầu tư}$$

- Chi phí xây dựng chưa có VAT: **214,090.63 triệu đồng.**
- Chi phí xây dựng đã có VAT: **231,217.88 triệu đồng.**
- Chi phí thiết bị chưa có VAT: **56,301.45 triệu đồng.**
- Chi phí thiết bị đã có VAT: **60,805.57 triệu đồng.**

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 2 & 3: CHI PHÍ XÂY DỰNG VÀ THIẾT BỊ)

7.1.2.3. Chi phí quản lý dự án

Dựa trên cơ sở quy định tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng. Chi phí quản lý dự án là nguồn kinh phí cần thiết cho chủ đầu tư để tổ chức quản lý việc thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành, nghiệm thu bàn giao, đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Công thức tính cho giá thành chi phí trước VAT:

$$G_{QLDA} = \text{Tỷ lệ} \times (G_{XD} + G_{TB})$$

- Chi phí quản lý dự án (không có VAT): **4,863.58 triệu đồng.**

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 4: CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN)

7.1.2.4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

Căn cứ xác định:

- Nội dung chi phí.
- Các định mức chi phí hiện có.
- Các khoản lệ phí, thuế, bảo hiểm theo quy định.

Dựa trên cơ sở quy định tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

- Chi phí tư vấn chưa có VAT: **10,672.33 triệu đồng.**

- Chi phí tư vấn đã có VAT: **11,526.11 triệu đồng.**

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 5: CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH)

7.1.2.5. Chi phí khác

Ngoài chi phí xây dựng công trình và chi phí thiết bị, các chi phí khác được xác định bằng các phương pháp:

- Đối với các khoản chi phí được quy định trong TT 329/2016/TT-BTC, TT 209/2016/TT-BTC, TT 210/2016/TT-BTC, TT258/2016 BTC, TT10/2020/TT-BTC, TT 11/2021/TT-BXD được tính theo quy định thông tư này. Dựa vào tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị trước thuế, định mức chi phí được xác định.

- Đối với các khoản mục khác không có trong quy định, các khoản chi phí được tạm tính hoặc tính dựa vào thiết kế cơ sở.

- Chi phí khác chưa có VAT: **19,249.94 triệu đồng.**

- Chi phí khác đã có VAT: **20,669.59 triệu đồng.**

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 7: CHI PHÍ KHÁC)

7.1.2.6. Chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng khối lượng phát sinh và chi phí dự phòng trượt giá.

$$G_{DP} = G_{DP1} + G_{DP2}$$

- G_{DP1} : Chi phí dự phòng do khối lượng phát sinh:

$$G_{DP1} = (G_{XD} + G_{TB} + G_{GPMB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) * K_{ps}$$

Theo NB 68/2019/NB-CP, lấy $K_{ps} = 10\%$. Như vậy, chi phí dự phòng khối lượng phát bằng 10% tất cả các chi phí tại mỗi thời đoạn.

- G_{DP2} : Chi phí dự phòng do trượt giá:

$$G_{DP2} = G_{XDCT}^t * [(I_{XDCTbq} \pm I_{XDBQ})^t - 1]$$

Trong đó:

- G_{DP2} : chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá.
- G_{XDCT}^t : giá trị tổng mức đầu tư xây dựng công trình trước chi phí dự phòng thực hiện trong khoảng thời gian thứ t.

- I_{XDCTbq} : chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá.
- I_{XDDBQ} : mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng.
- Chi phí dự phòng chưa có VAT: **49,244.71 triệu đồng.**
- Chi phí dự phòng đã có VAT: **53,184.29 triệu đồng.**

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 8: CHI PHÍ DỰ PHÒNG)

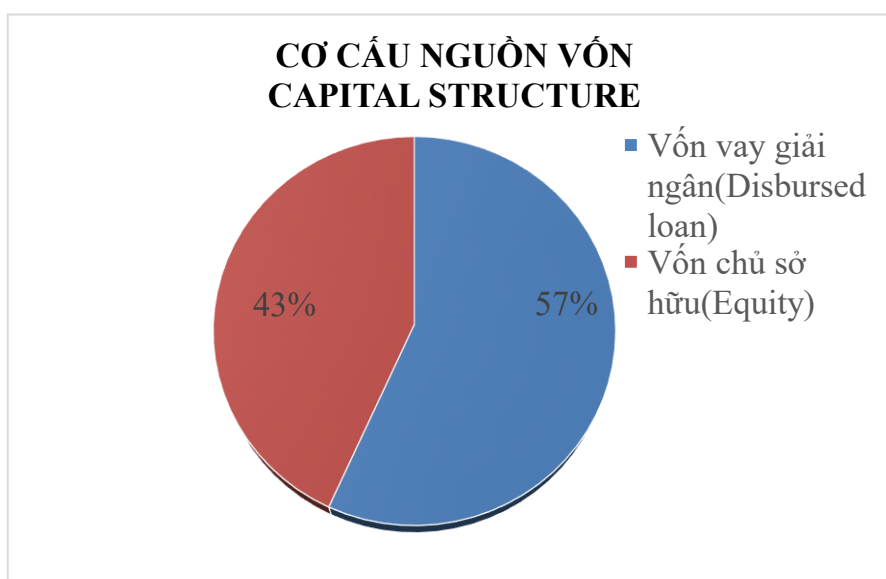
7.2. Phương án huy động vốn và kế hoạch trả nợ

7.2.1. Cơ cấu nguồn vốn

Tổng mức đầu tư của dự án là **396,107.27 triệu đồng**. Nguồn đầu tư được chủ đầu tư huy động và phân bổ theo thời gian thực hiện dự án theo quy định một cách hợp lý. Đảm bảo cho dự án thực hiện đúng tiến độ và đạt hiệu quả cao nhất, đảm bảo cho sự thành công của dự án. Trong thời gian xây dựng, nhu cầu sử dụng vốn, kế hoạch vay vốn dựa vào bảng tiến độ thi công công trình. Từ đó có kế hoạch rút vốn cho từng tháng. Trong thời gian kinh doanh, dựa vào cân đối thu chi và sau khi trích lập các quỹ cần thiết sẽ có kế hoạch huy động phù hợp.

Bảng 7.2. Cơ cấu nguồn vốn.

STT	Nguồn vốn	Giá trị (triệu đồng)	Cơ cấu
1	Vốn tự có	165,267.02	43%
2	Vốn vay	217,000.000	57%



Hình 7.2. Cơ cấu nguồn vốn của dự án.

7.2.2. Kế hoạch huy động vốn cho dự án

Để đảm bảo nhu cầu sử dụng vốn xuyên suốt trong suốt quá trình thực hiện dự án, cần đảm bảo tiến độ phân bổ vốn phù hợp, hợp lý nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình thực hiện dự án. Đối với dự án này, trong 8 tháng của năm đầu tiên là sử dụng hoàn toàn là vốn chủ sở hữu để đầu tư. Sang tháng thứ 9, do tiếp tục tiến hành xây dựng và lắp đặt thiết bị của dự án nên chi phí lớn do đó sử dụng vốn chủ sở hữu và đồng thời vay vốn tại ngân hàng SACOMBANK - chi nhánh tại tỉnh Quảng Bình.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 11,12,13,14,15: CÂN ĐỐI TÀI CHÍNH)

7.2.3. Kế hoạch trả nợ cho dự án

7.2.3.1. Nguồn trả nợ cho dự án

Nguồn trả nợ cho dự án được hình thành chủ yếu từ **quỹ khấu hao tài sản cố định**, được trích lập theo quy định tại **Thông tư số 23/2023/TT-BTC** ngày 25/4/2023 của Bộ Tài chính, hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và đối với tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý nhưng không tính vào phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 26, 27, 28, 29,30: KẾ HOẠCH KHẤU HAO VÀ PHÂN BỐ)

Lợi nhuận còn lại sau thuế.

Lãi vay phải trả hằng năm.

7.2.3.2. Khả năng trả nợ của dự án

Cách tính hệ số khả năng trả nợ của dự án:

Tỷ số khả năng trả nợ của dự án = Nguồn trả nợ hàng năm của dự án / Nợ phải trả hàng năm (gốc và lãi).

Dự án có nguồn vốn vay chiếm 57%, qua quá trình kinh doanh sẽ trả nợ dần thông qua nguồn lợi nhuận ròng và quỹ khấu hao tài sản cố định, ta thấy rằng dự án bắt đầu trả nợ từ năm đầu tiên tính từ lúc đưa vào vận hành và trả hết nợ sau 8 năm với lãi suất 8.3%, hệ số trả nợ năm đầu tiên đạt 1.14 và đạt 2.34 ở năm cuối cùng, hệ số trả nợ dài hạn (DSCR) là 1.711; do đó kết luận dự án có độ an toàn tài chính.

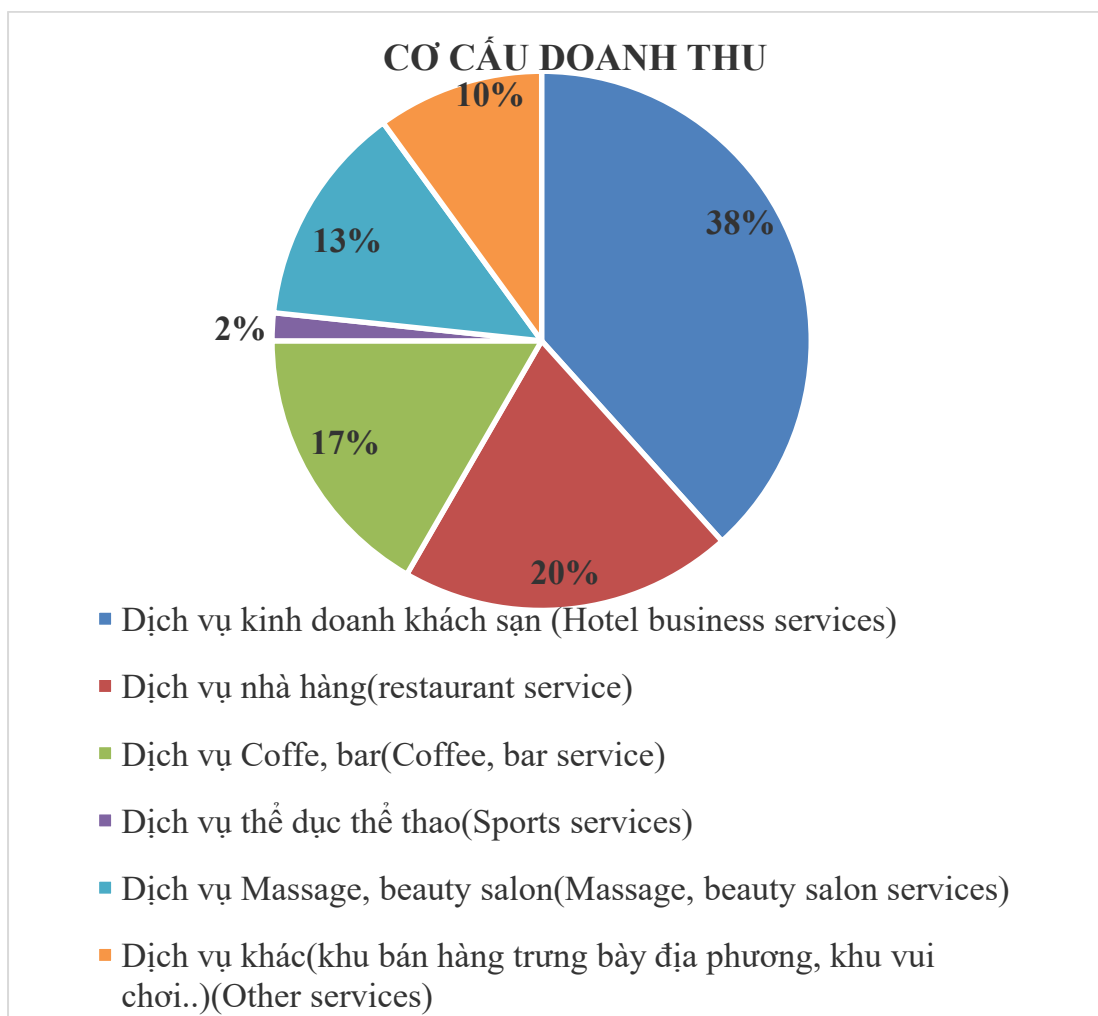
(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 32: KHẢ NĂNG TRẢ NỢ CỦA DỰ ÁN)

7.3. Báo cáo tài chính và xác định dòng tiền của dự án

7.3.1. Dự tính các khoản doanh thu của dự án

Doanh thu của dự án từ các nguồn sau:

- Doanh thu từ dịch vụ khu nhà hàng
- Doanh thu từ dịch vụ Massage
- Doanh thu từ dịch vụ giặt là
- Doanh thu từ dịch vụ thể dục thể thao gym
- Doanh thu từ Coffee, Lobby bar
- Doanh thu dịch vụ khác (khu bán hàng trưng bày địa phương, khu vui chơi..)



Hình 7.3. Cơ cấu doanh thu của dự án.

7.3.2. Dự tính chi phí hoạt động của dự án

7.3.2.1. Chi phí bất biến

Chi phí tiền lương (3 năm tăng 5%) và các khoản theo lương.

Chi phí duy tu, sửa chữa công trình 5 năm/lần (lấy bằng 0.1% chi phí xây dựng và thiết bị).

7.3.2.2. Chi phí khả biến

Chi phí điện, thông tin liên lạc (2%)

Chi phí hoạt động khu phòng nghỉ (35%)

Chi phí hoạt động khu nhà hàng (30%)

Chi phí hoạt động khu coffe, lobby bar (25%)

Chi phí hoạt động khu massage, beauty salon (25%)

Chi phí hoạt động khu thể dục thể thao gym (5%)

Chi phí hoạt động khu dịch vụ khác (khu bán hàng trưng bày địa phương, khu vui chơi..)(25%)

Chi phí vệ sinh rác thải (1,5%)

Chi phí khác (0,5%).

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 21-25: CHI PHÍ KINH DOANH HÀNG NĂM CỦA DỰ ÁN)

7.4. Phân tích chỉ tiêu tài chính của dự án

7.4.1. Các biến số ngân lưu

Trong phân tích tài chính dự án, ta sử dụng dòng ngân lưu chứ không sử dụng lợi nhuận như là cơ sở để đánh giá dự án. Bởi lợi nhuận không phản ánh chính xác thời điểm thu tiền và chi tiền của dự án, vì vậy không phản ánh một cách chính xác tổng lợi ích của dự án theo thời giá tiền tệ. Để phân tích tính toán các chỉ tiêu tài chính của dự án, ta sử dụng dòng ngân lưu. Ngân lưu (dòng tiền tệ) là bảng dự toán thu chi trong suốt thời gian tuổi thọ của dự án, bao gồm các khoản thực thu (ngân lưu vào), khoản thực chi (ngân lưu ra) của dự án tính theo từng năm.

Dòng ngân lưu ròng = Dòng ngân lưu vào - Dòng ngân lưu ra

- Ngân lưu vào: Gồm doanh thu, thu hồi vốn lưu động, thanh lý tài sản cố định và nhận nợ vay. Vốn lưu động được coi như phần vốn đầu tư ở thời điểm đầu.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 6: BẢNG VỐN LƯU ĐỘNG CÓ VAT)

Trong quá trình khai thác dự án nó luân chuyển không ngừng thể hiện trong các xuất quỹ. Cuối dự án, vốn lưu động lại quay về như thu nhập. Do đó năm cuối cùng của dự

án phải thu hồi vốn lưu động trong dòng ngân lưu vào.

- Ngân lưu ra: Gồm chi đầu tư, thuế thu nhập doanh nghiệp, chi phí hằng năm và trả nợ (cả nợ gốc lẫn lãi vay). Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định ở bảng báo cáo thu nhập của dự án.

7.4.2. Đánh giá hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Chủ đầu tư

Quan điểm chủ đầu tư, còn gọi là quan điểm chủ sở hữu hay quan điểm cổ đông, mục đích nhằm xem xét giá trị thu nhập ròng còn lại của dự án so với những gì họ có được trong trường hợp không thực hiện dự án. Khác với quan điểm nhà cho vay, chủ sở hữu khi tính toán dòng ngân lưu phải cộng vốn vay ngân hàng vào dòng ngân lưu vào và trừ khoản trả lãi vay và nợ gốc ở dòng ngân lưu ra. Nói cách khác, chủ đầu tư (chủ sở hữu) quan tâm đến dòng ngân lưu ròng còn lại cho mình sau khi đã thanh toán nợ vay.

Trong tính toán phân tích hiệu quả kinh tế tài chính của dự án thì việc xác định suất chiết khấu của dự án có ý nghĩa rất quan trọng đối với việc đánh giá dự án đầu tư. Suất chiết khấu của dự án được xác định dựa vào chi phí sử dụng vốn của dự án và tùy thuộc vào quan điểm phân tích tài chính của dự án. Cụ thể với dự án xây dựng công trình Diamond Hotel thì suất chiết khấu tính toán theo quan điểm Chủ đầu tư là chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu r_e . Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của Chủ đầu tư dự án là 9%.

Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu r_e được xác định trên cơ sở tỷ số lợi nhuận ròng trên vốn chủ sở hữu ROE của chủ đầu tư kết hợp ngành dịch vụ du lịch trong những năm gần đây. Thông số ROE cho biết hiệu quả của doanh nghiệp trong việc tạo ra thu nhập. đây có lẽ là thông số quan trọng nhất đối với cổ đông nắm giữ cổ phiếu, nó cho thấy khả năng sinh lời của họ trong công ty. Thông thường, chỉ số ROE cao phản ánh công ty đang có cơ hội đầu tư lớn và có khả năng quản lý chi phí hiệu quả.

Bảng 7.3. Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Chủ đầu tư.

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ
1	HIỆN GIÁ THU HỒI RÒNG NPV	Triệu đồng	249,114.69
2	SUẤT THU HỒI NỘI BỘ IRR	%	18.16%
3	TỶ SỐ LỢI ÍCH/CHI PHÍ		1.15
4	THỜI GIAN HOÀN VỐN		10 N 3T

Dự án Diamond Hotel sẽ phân tích theo quan điểm Chủ đầu tư.

Nhân xét:

- Với hiện giá thu hồi ròng của dự án $NPV > 0$, suất sinh lợi nội tại $IRR = 18.16\% > 9\%$ cho thấy dự án đem lại hiệu quả về mặt tài chính và mang tính khả thi cao.

- Với chỉ tiêu $B/C = 1.15 > 1$ chứng tỏ dự án này đáng để đầu tư. Đây là một chỉ tiêu so sánh tương đối, có thể hiểu là với 1 đồng vốn đầu tư cho dự án thì sẽ thu lại được 1.15 đồng.

- Thời gian hoàn vốn T_{hv} là khoảng thời gian để ngân lưu tạo ra từ dự án đủ bù đắp chi phí đầu tư ban đầu.

Kết luận: Theo quan điểm Chủ đầu tư, các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án trên đều hợp lý và mang tính khả thi cao nên dự án đáng giá, mang lại hiệu quả khá cao về tài chính.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 35-38: BẢNG NGÂN LƯU THEO QUAN ĐIỂM CHỦ ĐẦU TƯ)

7.5. Phân tích độ nhạy**7.5.1. Cơ sở lý luận**

Phân tích độ nhạy nhằm xem xét mức độ nhạy cảm của dự án đối với sự biến động của các yếu tố liên quan, là phương pháp nghiên cứu mối quan hệ giữa các đại lượng đầu vào không an toàn và đại lượng đầu ra.

Các đại lượng đầu vào mà Chủ đầu tư có thể cho rằng không an toàn là: giá phòng cho thuê, công suất sử dụng phòng và giá bán căn hộ.

Các đại lượng đầu ra cần phân tích: Chỉ tiêu hiện giá thu hồi ròng (NPV), Suất sinh lợi nội tại (IRR), Thời gian hoàn vốn (T_{hv}).

7.5.2. Phân tích độ nhạy của dự án

Trong quá trình hoạt động dự án sẽ chịu nhiều yếu tố tác động cùng một lúc làm thay đổi lợi ích của dự án, vì vậy ta phải xem xét yếu tố độ nhạy dưới tác dụng của nhiều yếu tố một lúc. Để thực hiện thao tác này, ta sẽ tiến hành phân tích độ nhạy trên phần mềm Excel với bảng tính 1 chiều và 2 chiều.

7.5.2.1. Độ nhạy một chiều

Phân tích độ nhạy 1 chiều của NPV, IRR theo quan điểm Chủ đầu tư thay đổi giá cho thuê, công suất. Đây là những yếu tố có khả năng thay đổi lớn và sự thay đổi đó có ảnh hưởng không nhỏ đến dự án.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 39 & 40: PHÂN TÍCH ĐỘ NHAY 1 CHIỀU THEO GIÁ CHO THUÊ VÀ CÔNG SUẤT)

Kết luận: Khi các nhân tố đầu vào thay đổi đều ảnh hưởng đến các yếu tố đầu ra. Dựa vào kết quả tính toán, ta thấy:

Khi phân tích độ nhạy của yếu tố giá cho thuê, ta thấy NPV và IRR của dự án đều biến động. Khi giá phòng giảm 40% thì NPV giảm từ 249,115 (triệu đồng) xuống còn âm 60,448 (triệu đồng) và IRR giảm từ 18.16% xuống còn 6.55% chứng tỏ yếu tố này vẫn nhạy ở mức thấp nhất.

Với yếu tố công suất, ta thấy NPV và IRR của dự án đều biến động. Khi giá phòng giảm 20% thì NPV giảm từ 249,115 (triệu đồng) xuống còn -17,787 (triệu đồng) và IRR giảm từ 18.16% xuống còn 8.36% chứng tỏ yếu tố này vẫn nhạy ở mức khá thấp.

7.3.2.2. Độ nhạy hai chiều

Độ nhạy 2 chiều: Để có kết quả đáng tin cậy hơn, thì chúng ta tiến hành phân tích độ nhạy 2 chiều để xem xét ảnh hưởng của nhiều tham số cùng 1 lúc. Phân tích tác động của cặp yếu tố công suất và giá thuê phòng, đây là 2 yếu tố khá nhạy tác động đến các chỉ tiêu tài chính.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 41 & 42: BẢNG ĐỘ NHAY 2 CHIỀU THEO GIÁ CHO THUÊ VÀ CÔNG SUẤT)

7.3.2.3. Phân tích tình huống

Phân tích tình huống: Để có kết quả đáng tin cậy hơn, ta tiến hành phân tích độ nhạy đa chiều để xem xét ảnh hưởng của nhiều tham số cùng một lúc. Phân tích tác động của cặp yếu tố Công suất – Lãi vay – Giá thuê phòng.

Tiếp tục ta tiến hành phân tích độ nhạy đa chiều để xem xét ảnh hưởng của nhiều tham số cùng một lúc.

Ta phân tích tác động của cặp yếu tố Giá phòng – Công suất – Lãi vay.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 43: BẢNG ĐỘ NHAY ĐA CHIỀU)

Khi dự án Diamond Hotel Quảng Bình đi vào hoạt động, chắc chắn sẽ không làm du khách thất vọng với vị trí đắc địa tại trung tâm thành phố Đồng Hới – nơi giao thoa giữa nét đẹp thơ mộng của biển Nhật Lệ và nhịp sống hiện đại của đô thị đang trên đà phát triển. Không gian phòng nghỉ sẽ đủ để cho tất cả các du khách có thể thoải mái nghỉ ngơi, ngắm cảnh và cũng có thể tập hợp gia đình tạo nên một không gian ấm cúng cho căn phòng, thiết bị căn phòng hiện đại và dễ dàng sử dụng giúp cho du khách có thể tự thực hiện các thao tác nội bộ trong chính căn phòng mình. Nơi đây, có các khu vui chơi

giải trí, khu ẩm thực, khu dành cho trẻ em và cả người lớn, đầy đủ các thể loại giải trí. Mục tiêu của dự án mang lại sự thoải mái, tiện nghi dành đến cho du khách với nhu cầu nghỉ ngơi, du lịch và bên cạnh đó cũng không kém phần sang trọng để du khách có thể check-in làm kỉ niệm đã đặt chân đến dự án. Diamond Hotel là một sự lựa chọn hoàn hảo, hợp lí, thích hợp nhất để du khách có thể thoải sức nghỉ ngơi du lịch và vui chơi bên gia đình và bạn bè họ.

Trong quá trình xây dựng dự án sẽ tạo ra việc làm tạm thời cho người lao động (trong 2 năm xây dựng) và tạo việc làm lâu dài cho dân khi dự án đi vào hoạt động. Đó là những công việc phù hợp cho cả lao động phổ thông và lao động có tay nghề, giải quyết nhu cầu ngắn hạn lẫn dài hạn cho lao động.

CHƯƠNG 8: PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN

8.1. Thuế giá trị gia tăng của dự án

Giá trị gia tăng trong nước là khoản chênh lệch giữa giá trị đầu vào và giá trị đầu ra. Giá trị gia tăng càng lớn thì dự án đóng góp vào tổng sản phẩm quốc dân càng nhiều, hiệu quả kinh tế xã hội càng lớn. Trong đó, giá trị đầu ra của dự án gồm: giá trị dịch vụ của dự án tạo ra. Trong khi đó, giá trị đầu vào là vốn đầu tư của dự án và giá trị đầu vào vật chất.

8.2. Mức đóng góp vào ngân sách nhà nước hằng năm của dự án

Các khoản nộp từ dự án vào ngân sách nhà nước là thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) thuế giá trị gia tăng (VAT) và thuế thu nhập đặc biệt.

Theo Thông tư số 302/2016/TT-BTC, Thông tư số 96/2015/TT-BTC và Thông tư 219/2013/TT-BTC quy định thuế giá trị gia tăng là 8%, thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% và thuế thu nhập đặc biệt 40% đối với dịch vụ coffe, lobby bar, 30% đối với dịch vụ massage.

8.3. Các lợi ích và ảnh hưởng khác

Dự án Diamond Hotel tại trung tâm thành phố không chỉ mang lại giá trị kinh tế cao mà còn góp phần tạo ra nhiều tác động tích cực về mặt xã hội và cảnh quan đô thị. Trước hết, dự án góp phần phát triển ngành dịch vụ lưu trú – nhà hàng cao cấp, thúc đẩy hoạt động du lịch, hội nghị và giải trí, qua đó tăng doanh thu cho địa phương và tạo ra hàng trăm cơ hội việc làm trực tiếp và gián tiếp cho người dân trong suốt quá trình xây dựng và vận hành khách sạn.

Bên cạnh vai trò thúc đẩy kinh tế, Diamond Hotel còn là điểm nhấn kiến trúc hiện đại, góp phần nâng cao giá trị cảnh quan và hình ảnh của đô thị. Việc đầu tư vào khách sạn cao cấp này tạo điều kiện thu hút khách du lịch trong và ngoài nước, đặc biệt là phân khúc khách hàng có thu nhập cao, doanh nhân và chuyên gia quốc tế, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của thành phố trong lĩnh vực dịch vụ và nghỉ dưỡng.

Về mặt xã hội, dự án giúp cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân địa phương thông qua việc tạo thêm việc làm ổn định, thúc đẩy phát triển hệ thống giao thông, hạ tầng phụ trợ và dịch vụ liên quan như vận chuyển, ẩm thực, chăm sóc sức khỏe, giải trí.

Đồng thời, dự án cũng góp phần lan tỏa xu hướng phát triển đô thị văn minh, hiện đại, thân thiện với môi trường.

Về mặt môi trường, Diamond Hotel hướng đến phát triển theo mô hình công trình xanh, ưu tiên sử dụng vật liệu bền vững, ứng dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng, hệ thống xử lý nước thải hiện đại và các thiết bị thân thiện với môi trường, phù hợp với định hướng phát triển bền vững của thành phố.

Cuối cùng, sự hiện diện của Diamond Hotel sẽ góp phần nâng tầm hình ảnh thành phố như một điểm đến hấp dẫn, chuyên nghiệp và đẳng cấp, thu hút nhiều hơn các nhà đầu tư, khách quốc tế và tạo đà phát triển cho các ngành kinh tế khác trong khu vực.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Qua quá trình tìm hiểu, phân tích và tính toán ở trên, ta nhận định rằng việc đầu tư dự án xây dựng công trình tại tỉnh Quảng Bình là phương án kinh doanh hiệu quả, có khả năng sinh lời và đáng giá về mặt tài chính cũng như xã hội, phù hợp với các định hướng phát triển và cảnh quan của Thành phố. Dự án được triển khai và hoàn thành đưa vào hoạt động sẽ có ý nghĩa trong việc nâng cao hệ thống hạ tầng, kiến trúc đô thị Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Dự án có tính khả thi cao, không những đạt hiệu quả kinh tế tài chính cho Chủ đầu tư mà còn mang lại hiệu quả kinh tế xã hội, thông qua giá trị đóng góp hàng năm vào ngân sách Nhà nước, tạo nhiều công ăn việc làm cho xã hội, góp phần thay đổi môi trường sống trong khu vực, nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất, khai thác tiềm năng du lịch biển và góp phần chuyển dịch cơ cấu của địa phương. Dự án có NPV đạt 249,114.69 (triệu đồng), IRR đạt 18.16%, thời gian hoàn vốn là 10 năm 3 tháng. Dự án đảm bảo các chỉ tiêu hiệu quả tài chính về khả năng thu hồi vốn, khả năng trả nợ, an toàn về phương diện đầu tư và lợi nhuận cho chủ đầu tư. Việc đưa công trình vào khai thác sẽ góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng du lịch, thu hút khách du lịch trong và ngoài nước, gia tăng thời gian lưu trú và mức chi tiêu tại địa phương, từ đó đóng góp đáng kể vào tăng trưởng GRDP và nguồn thu ngân sách.

Bên cạnh đó, dự án Diamond Hotel còn góp phần tạo ra nhiều cơ hội việc làm ổn định cho người lao động địa phương cả trong giai đoạn thi công và vận hành sau này. Việc sử dụng hiệu quả quỹ đất tại khu vực trung tâm thành phố không những nâng cao giá trị sử dụng đất mà còn góp phần chỉnh trang đô thị, cải thiện cảnh quan kiến trúc và gia tăng tính hấp dẫn của khu vực trung tâm thành phố Đồng Hới. Về mặt xã hội, công trình khi hoàn thành và đưa vào hoạt động sẽ tạo nên một không gian nghỉ dưỡng đẳng cấp, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân địa phương cũng như du khách. Đồng thời, sự hiện diện của một khách sạn tiêu chuẩn cao sẽ kéo theo sự phát triển của nhiều ngành phụ trợ tạo ra chuỗi giá trị liên kết và lan tỏa tích cực đến các lĩnh vực khác.

Từ góc độ môi trường, dự án cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình thi công và vận hành, áp dụng các giải pháp kỹ thuật tiên tiến nhằm tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện và giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên. Điều này phù hợp với xu hướng phát triển bền vững và “xanh hóa” ngành xây dựng hiện nay.

Với đầy đủ cơ sở pháp lý, sự phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị, khả năng tài chính vững chắc và đội ngũ triển khai có kinh nghiệm, dự án xây dựng công trình Diamond Hotel hoàn toàn có đủ điều kiện để triển khai trong thời gian tới. Việc sớm đưa dự án vào hoạt động sẽ không chỉ mang lại lợi ích cho chủ đầu tư mà còn đóng góp thiết thực vào sự phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao hình ảnh du lịch của tỉnh Quảng Bình trong tương lai.

Qua những phân tích cho thấy dự án xây dựng là dự án xây dựng công trình Diamond Hotel có quy mô tương đối lớn, tính khả thi cao và mang lại nhiều hiệu quả.

2. Kiến nghị

Để tạo điều kiện thuận lợi cho dự án sớm thực hiện, kính đề nghị UBND tỉnh Quảng Bình, các cơ quan ban ngành, các cấp quan tâm tạo điều kiện thuận lợi cho dự án trên các mặt sau:

- Sớm thông nhất, phê duyệt dự án để triển khai các bước thiết kế kỹ thuật thi công và dự toán.

- Kính đề nghị UBND tỉnh Quảng Bình cùng các cơ quan ban ngành như Sở xây dựng, Sở kế hoạch và đầu tư sớm xem xét và phê duyệt để dự án có thể được tiến hành một cách nhanh chóng, đạt được tiến độ và những mục tiêu đã đề ra.

- Kính đề nghị UBND tỉnh Quảng Bình tạo điều kiện thuận lợi nhất để dự án có thể nhận được sự ưu đãi theo chính sách khuyến khích đầu tư của tỉnh.

- Kính đề nghị các đơn vị cho vay tín dụng sớm xem xét, phê duyệt và thực hiện một cách nhanh chóng, chính xác việc cho vay vốn đầu tư dự án theo hợp đồng đã ký .

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Giáo trình và sách tham khảo

- [1] Phạm Anh Đức, (2017). “*Bài giảng Kinh tế đầu tư*”.
- [2] Bùi Nữ Thanh Hà. “*Giáo trình Kế hoạch và dự báo; Thẩm định dự án đầu tư*”.
- [3] TS. Nguyễn Tấn Bình. “*Xây dựng kế hoạch ngân lưu và lập báo cáo ngân lưu cho dự án*”.
- [4] T.S. Phạm Thị Trang. “*Định giá sản phẩm xây dựng*”, Nhà xuất bản Xây dựng.

2. Tài liệu tham khảo

- [1] Báo cáo của UBND Tỉnh Quảng Bình.

3. Báo cáo tình hình Kinh tế - Xã hội Tỉnh Quảng Bình

Địa chỉ website tham khảo

<https://quangbinh.gov.vn/chi-tiet-tin>

buc-tranh-kinh-te-cua-tinh-quang-binh-trong-nua-nhiem-ky-2020-2025-d199178.html

<https://dbnd.quangbinh.gov.vn/document nam 2024>

<https://dulich.thethaovanhua.vn/nam-2024>

<https://sdl.quangbinh.gov.vn/chi-tiet-tin>

<https://thuvienphapluat.vn/hoi-dap-phap-luat>

<https://thuonggiaonline.vn/xu-huong-moi-cua-du-khach-va-co-hoi-cho-nganh-du-lich-viet-nam-trong-nam-2025-post557397.html>

<https://myquangbinh.vn/vi/detailnews/?t=du-lich-quang-binh>

<https://quangbinh.gov.vn/chi-tiet-tin/-/view->

[article/1/0/1748011983265https://baochinhphu.vn/nganh-du-lich-viet-nam-can-dich-muc-tieu-tang-truong](https://baochinhphu.vn/nganh-du-lich-viet-nam-can-dich-muc-tieu-tang-truong)