

TRƯỜNG ĐẠI HỌC BÁCH KHOA
KHOA QUẢN LÝ DỰ ÁN


ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Tên đề tài:

**LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CĂN HỘ CHUNG CƯ
THE OCEAN APARTMENT BLOCK B – ĐÀ NẴNG.**

SVTH: A Duy Phong – Lớp : 21KXCLC

GVHD: ThS. Nguyễn Thị Thảo Nguyên

Đà Nẵng, 2025

TÓM TẮT

Tên đề tài: Lập dự án đầu tư xây dựng căn hộ chung cư The Ocean Apartment Block B – Đà Nẵng.

Sinh viên thực hiện: A Duy Phong

Số thẻ sinh viên: 118210135

Lớp: 21KXCLC

Tóm tắt đề tài: Dự án đầu tư xây dựng căn hộ chung cư The Ocean Apartment Block B – Đà Nẵng ra đời nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở với nhiều tiện nghi, dịch vụ đẳng cấp; mang đến cho người dân không gian sống thoải mái và sang trọng.

Lý do chọn đề tài: Dự án xây dựng với mục đích đem lại lợi nhuận cho chủ đầu tư, tạo ra sản phẩm mang chất lượng cao, phù hợp với thị hiếu người tiêu dùng, đáp ứng nhu cầu nhà ở. Đồng thời giúp tăng nguồn ngân sách thu nhập, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân, tạo công ăn việc làm cho nguồn lao động tại địa phương, góp phần phát triển kinh tế xã hội.

Lý do chọn công ty: Tập đoàn VinaCapital là công ty quản lý đầu tư và phát triển bất động sản hàng đầu tập trung vào thị trường Việt Nam, với một danh mục đầu tư đa dạng gần 2 tỷ USD tài sản thuộc quyền quản lý.

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Họ tên sinh viên: **A DUY PHONG.**

Số thẻ sinh viên: 118210135.

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: Dự án đầu tư xây dựng căn hộ chung cư The Ocean Apartment Block B – Đà Nẵng

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:*

Giảng viên hướng dẫn phần kỹ thuật: Th.S. Nguyễn Thị Thảo Nguyên

Giảng viên hướng dẫn phần kinh tế: Th.S. Nguyễn Thị Thảo Nguyên

7. Ngày giao nhiệm vụ đồ án: 14/04/2025
8. Ngày hoàn thành đồ án: 17/06/2025

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025

Trưởng Bộ môn

Giảng viên hướng dẫn

TS.GVC. Huỳnh Thị Minh Trúc

Th.S. Nguyễn Thị Thảo Nguyên

LỜI NÓI ĐẦU

Kính thưa các thầy cô giáo!

Sau chặng đường hơn bốn năm học tập, rèn luyện và trưởng thành dưới mái trường Đại học Bách Khoa – Đại học Đà Nẵng, em đã được trang bị một nền tảng kiến thức vững chắc cùng với những kỹ năng cần thiết để bước vào cuộc sống và sự nghiệp tương lai. Thành quả đó không thể thiếu sự tận tâm giảng dạy, sự chỉ bảo chân thành và sự hỗ trợ nhiệt tình từ quý thầy cô – những người đã luôn đồng hành, truyền cảm hứng và động lực để em không ngừng cố gắng. Với mong muốn tiếp tục phát triển tư duy học thuật, nâng cao năng lực nghiên cứu khoa học cũng như để hệ thống hóa toàn bộ kiến thức đã tiếp thu một cách logic và sâu sắc, em vinh dự được giao nhiệm vụ thực hiện Đồ án tốt nghiệp. Đây là cột mốc quan trọng đánh dấu quá trình trưởng thành về mặt học thuật, đồng thời là dịp để em thể hiện trách nhiệm, sự sáng tạo và năng lực chuyên môn của bản thân. Em xin trân trọng giới thiệu Đồ án tốt nghiệp với đề tài:

LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CĂN HỘ CHUNG CƯ THE OCEAN APARTMENT BLOCK B - ĐÀ NẴNG

Đà Nẵng là một trong những thành phố có cảnh quan tự nhiên tuyệt đẹp và cơ sở hạ tầng được quy hoạch đồng bộ, hoàn chỉnh. Bên cạnh đó, thành phố Đà Nẵng cũng có chủ trương khen thưởng và khuyến khích những dự án nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, đặc biệt là các dự án căn hộ chung cư phù hợp với nhu cầu sinh sống và an cư lâu dài. Do đó, việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng căn hộ chung cư là một yếu tố cần thiết, phù hợp với chiến lược phát triển của thành phố trong giai đoạn hiện nay.

Đó cũng chính là lý do em lựa chọn đề tài: “**Lập Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Căn Hộ Chung Cư The Ocean Apartment Block B – Đà Nẵng**” để làm đề tài tốt nghiệp cuối khóa.

Sau hơn 3 tháng nghiên cứu và thực hiện, dưới sự hướng dẫn tận tình của quý thầy cô khoa quản lý dự án, đặc biệt là cô **ThS. Nguyễn Thị Thảo Nguyên**, em đã từng bước hoàn thành các nội dung và yêu cầu của đề tài đề ra. Trong quá trình thực hiện, em đã cố gắng hết sức để nghiên cứu và thể hiện kiến thức một cách hoàn chỉnh nhất.

Tuy nhiên, do hạn chế về thời gian nghiên cứu, kinh nghiệm thực tế còn thiếu và khả năng tổng hợp của bản thân vẫn còn nhiều hạn chế, nên khó tránh khỏi những sai sót hoặc chưa đạt được mức độ sâu sắc như mong muốn.

Em kính mong nhận được nhiều ý kiến đóng góp, sự chỉ bảo chân thành từ phía quý thầy cô để em có cơ hội sửa chữa, bổ sung và hoàn thiện tốt hơn về mặt kiến thức, kỹ năng và nhận thức chuyên môn cho chặng đường phía trước.

Em xin chân thành cảm ơn quý thầy cô đã hết lòng giúp đỡ em trong suốt thời gian thực hiện đề tài và đã truyền đạt cho em những bài học, kiến thức quý giá không chỉ về chuyên môn mà còn là đạo đức nghề nghiệp.

em kính chúc quý thầy cô thật nhiều sức khỏe, luôn thành công trong sự nghiệp giáo dục và có thật nhiều niềm vui, hạnh phúc trong cuộc sống.

Đà Nẵng, tháng năm 2025

Sinh viên

A Duy Phong

CAM ĐOAN

Em xin cam đoan đây là đề tài nghiên cứu của riêng em. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong đề án tốt nghiệp này là trung thực. Nếu không đúng như đã nêu trên, em xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về đề tài của mình.

Sinh viên thực hiện

A Duy Phong

MỤC LỤC

TÓM TẮTI

CAM ĐOAN..... VII

MỤC LỤC 1

MỞ ĐẦU: GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN VÀ CHỦ ĐẦU TƯ 8

CHƯƠNG 1: SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ..... 10

1.1. PHÂN TÍCH ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN - XÃ HỘI LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN..... 10

1.1.1. Điều kiện tự nhiên 10

1.1.2. Điều kiện xã hội..... 10

1.1.3 Định hướng phát triển của Nhà nước hoặc của chính quyền địa phương đối với khu vực triển khai dự án hoặc đối với sản phẩm/ dịch vụ mà dự án sẽ cung cấp 12

1.1.3.1. Các chính sách kinh tế xã hội..... 12

1.1.3.2. Quy hoạch điều chỉnh TP Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 13

1.2. PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG VÀ DỰ BÁO NHU CẦU..... 13

1.2.1. Tình hình sản xuất và tiêu thụ loại sản phẩm/ dịch vụ mà dự án sẽ cung cấp 13

1.2.2. Số liệu thống kê về sản lượng sản xuất và khả năng tiêu thụ loại sản phẩm/ dịch vụ mà dự án sẽ cung cấp 14

1.2.3. Dự báo nhu cầu trong tương lai..... 14

1.2.4. Phân tích cạnh tranh theo mô hình SWOT..... 17

1.2.5. Kết luận về sự cần thiết đầu tư và nêu mục tiêu, nhiệm vụ đầu tư 19

CHƯƠNG 2: CÔNG SUẤT DỰ ÁN..... 21

2.1. MÔ TẢ SẢN PHẨM CỦA DỰ ÁN..... 21

2.3. XÁC ĐỊNH CÔNG SUẤT CỦA DỰ ÁN 21

2.3.1. Công suất của dự án..... 21

2.3.2. Cơ cấu giá sản phẩm..... 22

CHƯƠNG 3: LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN 24

3.1. NGUYÊN TẮC LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM CHO DỰ ÁN..... 24

3.2. YẾU TỐ QUYẾT ĐỊNH LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM DỰ ÁN KHU CĂN HỘ CHUNG CƯ 24

3.3. CÁC BƯỚC LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM 26

3.3.1. Chọn khu vực địa điểm..... 26

3.3.2. Chọn địa điểm cụ thể.....	26
CHƯƠNG 4: GIẢI PHÁP XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	29
4.1. GIẢI PHÁP TỔNG MẶT BẰNG.....	29
4.1.1. Thông số về chỉ tiêu xây dựng.....	29
4.1.2. Giải pháp tổng mặt bằng.....	29
4.2. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ KIẾN TRÚC	29
4.2.1. Giải pháp mặt bằng tầng.....	29
4.2.2. Giải pháp mặt đứng.....	30
4.2.3. Giải pháp hoàn thiện.....	30
4.3. GIẢI PHÁP KẾT CẤU	31
4.4. GIẢI PHÁP HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	31
4.4.1. Hệ thống cấp điện	31
4.4.2. Hệ thống cấp thoát nước	32
4.4.3. Hệ thống phòng cháy chữa cháy.....	32
4.5. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA MÔI TRƯỜNG	32
4.5.1. Tác động đến môi trường trong quá trình thi công.....	32
4.5.2. Tác động đến môi trường trong giai đoạn dự án vào hoạt động.....	33
4.6. CÁC BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU ẢNH HƯỞNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG	34
4.6.1. Trong giai đoạn thi công.....	34
4.6.2. Trong giai đoạn khai thác sử dụng	35
CHƯƠNG 5: TỔ CHỨC QUẢN LÝ VÀ NHÂN SỰ	36
5.1. LỰA CHỌN HÌNH THỨC TỔ CHỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN	36
5.2. CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN.....	36
5.2.1. Tổ chức quản lý trong giai đoạn thực hiện dự án.....	36
5.2.2. Cơ cấu tổ chức quản lý vận hành dự án.....	37
5.2.2.1. Sơ đồ bộ máy quản lý	37
5.2.2.2. Trách nhiệm và quyền hạn	37
5.3. DỰ KIẾN NHÂN SỰ VÀ CHI PHÍ NHÂN LỰC THỰC HIỆN DỰ ÁN	38
5.3.1. Dự kiến nhân sự và cơ cấu lao động.....	38
5.3.2. Chế độ làm việc của người lao động.....	38
5.4. TUYỂN DỤNG VÀ ĐÀO TẠO.....	38
5.4.1. Phương thức tuyển dụng	38
5.4.2. Chương trình đào tạo	39

CHƯƠNG 6: PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH	40
6.1. DỰ TÍNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN HUY ĐỘNG CỦA DỰ ÁN	40
6.1.1. Dự tính tổng mức đầu tư	40
6.1.2. Xác định các hạng mục chi phí cho tổng mức đầu tư	40
6.1.2.3. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	41
6.1.2.4. Chi phí khác	42
6.1.2.5. Chi phí dự phòng	42
6.1.2.6. Bảng tổng hợp tổng mức đầu tư	43
6.2. DỰ KIẾN NGUỒN VỐN ĐÁP ỨNG	43
6.2.1. Cơ cấu nguồn vốn	43
6.2.2. Kế hoạch huy động vốn	44
6.2.3. Kế hoạch phân bổ vốn đầu tư	44
6.3. BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHO TỪNG NĂM VÀ DÒNG TIỀN CỦA DỰ ÁN	45
6.3.1. Kế hoạch vay, trả nợ của dự án	45
6.3.2. Dự tính doanh thu từ hoạt động của dự án	46
6.3.2.1. Doanh thu từ bán căn hộ	46
6.3.2.2. Doanh thu từ dịch vụ quản lý vận hành	46
6.3.3. Dự tính chi phí của dự án	46
6.3.3.1. Chi phí lãi vay	46
6.3.3.2. Chi phí hoạt động	46
6.3.4. Dự trừ lãi – lỗ	
6.3.5. Xác định dòng tiền của dự án	48
6.4. PHÂN TÍCH CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH	49
6.4.1. Quan điểm phân tích tài chính	49
6.4.2. Xác định suất chiết khấu của dự án	49
6.4.3. Tính toán các chỉ tiêu hiệu quả tài chính	50
6.4.3.1. Thời gian hoàn vốn T_{hv}	50
6.4.3.2. Xác định hiện giá thu hồi ròng NPV	50
6.4.3.3. Xác định suất sinh lợi nội bộ IRR	51
6.4.3.4. Chỉ số lợi ích trên chi phí (B/C)	51
6.4.3.5. Tổng hợp, phân tích các chỉ tiêu tài chính	51
6.4.4. Các kịch bản bán căn hộ	52
6.4.5. Phân tích độ nhạy	52
CHƯƠNG 7: PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN	54
7.1. GIÁ TRỊ GIA TĂNG THUẬN NVA	54

7.2. THU NHẬP HÀNG NĂM CỦA LAO ĐỘNG	54
7.3. MỨC ĐÓNG GÓP VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC HÀNG NĂM VÀ MỨC ĐÓNG GÓP CỦA DỰ ÁN TRONG CẢ ĐỜI DỰ ÁN 55	
7.4. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ-XÃ HỘI VÀ LỢI ÍCH KHÁC.....	55
7.5. CÁC LỢI ÍCH VÀ ẢNH HƯỞNG KHÁC.....	55
KẾT LUẬN	57
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	59

DANH MỤC BẢNG BIỂU

BẢNG 1.1 DÂN SỐ TRUNG BÌNH CỦA ĐÀ NẴNG TỪ 2014 ĐẾN 202415

BẢNG 1.2. BẢNG TÍNH TOÁN CÁC THAM SỐ DỰ BÁO DÂN SỐ ĐÀ NẴNG16

**BẢNG 1.3. BẢNG DỰ BÁO DÂN SỐ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG TRONG NHỮNG NĂM TỚI
.....16**

BẢNG 1.4. PHÂN TÍCH SWOT CỦA DỰ ÁN.....17

BẢNG 1.5. CÁC CĂN HỘ CHUNG CƯ Ở ĐÀ NẴNG19

BẢNG 2.1. CƠ CẤU SẢN PHẨM.....23

BẢNG 3.1. SO SÁNH HAI PHƯƠNG ÁN ĐỊA ĐIỂM.....27

BẢNG 5.1. BỐ TRÍ NHÂN SỰ CHUNG CƯ.....38

BẢNG 6.1. BẢNG TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ.....43

BẢNG 6.2. CÁC GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN45

BẢNG 6.3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2027.....47

BẢNG 6.4. BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN51

DANH MỤC HÌNH ẢNH

HÌNH 1.1. ĐỒ THỊ DÂN SỐ TRUNG BÌNH CỦA ĐÀ NẴNG QUA CÁC NĂM.....	15
HÌNH 3.1. PHƯƠNG ÁN ĐỊA ĐIỂM 1 CỦA DỰ ÁN.....	26
HÌNH 3.2. PHƯƠNG ÁN ĐỊA ĐIỂM 2 CỦA DỰ ÁN.....	27
HÌNH 5.1. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	36
HÌNH 5.2. BỘ MÁY QUẢN LÝ GIAI ĐOẠN VẬN HÀNH KHAI THÁC.....	37
HÌNH 6.1. CƠ CẤU NGUỒN VỐN.....	44

DANH MỤC CÁC KÍ TỰ VIẾT TẮT

TCVN	: Tiêu chuẩn Việt Nam
QCVN	: Quy chuẩn Việt Nam
FDI	: Foreign Direct Investment – Đầu tư trực tiếp nước ngoài
USD	: Đồng đô la Mỹ
NHNN	: Ngân hàng nhà nước
BĐS	: Bất động sản
TP	: Thành phố
GRDP	: Gross Religion Domestic Product – Tổng sản phẩm trên địa bàn
QCKTQG	: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia
VSMT	: Vệ sinh môi trường
TNDN	: Thu nhập doanh nghiệp
BHYT	: Bảo hiểm y tế
BHXH	: Bảo hiểm xã hội
BHTN	: Bảo hiểm thất nghiệp
HSMT	: Hồ sơ mời thầu
HSĐT	: Hồ sơ dự thầu
EBT	: Earnings Before Taxes – Lợi nhuận trước thuế
EBIT	: Earnings Before Interest And Taxes – Lợi nhuận trước thuế và lãi vay
EAT	: Earnings After Taxes – Lợi nhuận sau thuế

MỞ ĐẦU: GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN VÀ CHỦ ĐẦU TƯ

1. Giới thiệu chủ đầu tư

Tổng quan về Chủ Đầu Tư:

- Tên đầy đủ: Tập đoàn VinaCapital
- Tên giao dịch: VinaCapital Foundation
- Điện thoại: 84.8.3821 9930
- Fax: 84.8.3821 9931
- Email: info@vinacapital.com
- Website: www.vinacapital.com
- Trụ sở chính: Tầng 17 Sun Wah Tower - Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

VinaCapital là công ty quản lý đầu tư và phát triển bất động sản hàng đầu tập trung vào thị trường Việt Nam, với một danh mục đầu tư đa dạng gần 2 tỷ USD tài sản thuộc quyền quản lý.

Hoạt động kinh doanh chính của VinaCapital là VinaCapital Investment Management Ltd, quản lý ba quỹ đóng giao dịch trên thị trường AIM của sàn chứng khoán London. Các quỹ này có tổng giá trị tài sản ròng (NAV) 1.6 tỷ USD tính đến thời điểm tháng 12 năm 2011. Các quỹ đó là:

- VinaCapital Việt Nam Opportunity Fund Limited (VOF), một quỹ đa dạng đầu tư vào tất cả các loại tài sản, bao gồm cả cổ phiếu niêm yết và tư nhân, bất động sản, và trái phiếu.
- VinaLand Limited (VNL), một quỹ bất động sản đầu tư trực tiếp vào dự án nhà ở, khách sạn, bán lẻ và văn phòng.
- Việt Nam Infrastructure Limited (VNI), một quỹ đầu tư trong các lĩnh vực cơ sở hạ tầng bao gồm cả vận chuyển và hậu cần, điện, viễn thông, và môi trường.

VinaCapital có văn phòng tại thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang, Phnom Penh (Campuchia) và Singapore.

2. Giới thiệu về dự án

- + Tên dự án: Căn hộ chung cư The Ocean Apartment Block B – Đà Nẵng
- + Địa điểm xây dựng: Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
- + Diện tích xây dựng: diện tích tổng thể 3170m²; trong đó khu chung cư chiếm diện tích 924m² gồm 2 loại phòng (56m² đối với 1 phòng ngủ; 104m² đối với 2 phòng ngủ)
- + Quy mô công trình: 9 tầng, 70 căn hộ
- + Tổng mức đầu tư: 118,944.8 triệu đồng

3. 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. Phân tích điều kiện tự nhiên - xã hội liên quan đến dự án

1.1.1. Điều kiện tự nhiên

1.1.1.1. Khí hậu

Đà Nẵng nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa điển hình, nhiệt độ cao và ít biến động. Khí hậu Đà Nẵng là nơi chuyển tiếp đan xen giữa khí hậu miền Bắc và miền Nam, với tính trội là khí hậu nhiệt đới điển hình ở phía Nam. Mỗi năm có 2 mùa rõ rệt: mùa mưa kéo dài từ tháng 8 đến tháng 12 và mùa khô từ tháng 1 đến tháng 7, thỉnh thoảng có những đợt rét mùa đông nhưng không đậm và không kéo dài, thuận lợi cho việc xây dựng công trình trong thời gian dài. Khí hậu ít biến động thuận lợi cho việc sinh sống của người dân.

1.1.1.2 Địa hình

Được thiên nhiên ưu đãi, Đà Nẵng vừa có đồng bằng, vừa có núi, có sông, có biển. Địa hình đồi núi là chủ yếu.

Đồng bằng ven biển là vùng đất thấp chịu ảnh hưởng của biển nên bị nhiễm mặn, là vùng tập trung nhiều cơ sở công nghiệp - dịch vụ, nông nghiệp, quân sự, khu dân cư và các khu chức năng của thành phố.

1.1.2. Điều kiện xã hội

Đà Nẵng có vị trí chiến lược và là thành phố động lực của Vùng kinh tế trọng điểm miền Trung.

Nằm vào trung độ của đất nước, trên trục giao thông Bắc-Nam. Đà Nẵng là động lực của vùng kinh tế trọng điểm miền Trung, đóng vai trò hạt nhân trong việc thúc đẩy cho cả khu vực miền Trung và Tây Nguyên phát triển. Trong phạm vi khu vực, quốc tế, Đà Nẵng nằm trên những tuyến đường biển, đường hàng không quốc tế và là cửa ngõ ra biển quan trọng của Tây Nguyên, Lào, Campuchia, Thái Lan, Myanmar và các nước vùng Đông Bắc Á thông qua tuyến hành lang kinh tế Đông - Tây với điểm kết thúc là Cảng Tiên Sa. Thành phố Đà Nẵng có một vị trí địa lý đặc biệt thuận lợi cho sự phát triển nhanh chóng và bền vững.

Đà Nẵng có cơ sở hạ tầng và dịch vụ được đầu tư phát triển.

Cảng Đà Nẵng: Là cảng container được trang bị hiện đại ở khu vực miền Trung và là một trong những cảng thương mại lớn nhất Việt Nam.

Sân bay Quốc tế Đà Nẵng: Là một trong ba sân bay lớn nhất và hiện đại nhất của Việt Nam, cửa ngõ quốc tế thứ 3 của Việt Nam.

Hệ thống đường giao thông trong và ngoài thành phố: Không ngừng được mở rộng và xây mới, không chỉ tạo điều kiện thuận lợi về giao thông và phát triển du lịch mà còn tạo cảnh quan của một đô thị sầm uất nhất miền Trung Việt Nam.

Nền kinh tế của Đà Nẵng phát triển năng động, thu hút đầu tư.

Theo đó, tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) năm 2024 ước tăng 7,51% so với năm 2023, cao hơn mức tăng 2,01% của năm 2023, xếp thứ 7/14 tỉnh vùng Bắc Trung bộ và

Duyên hải miền Trung và xếp thứ 29/63 địa phương trên cả nước về tốc độ tăng trưởng GRDP cả năm 2024.

Riêng quý 4-2024, GRDP ước tăng 10,18% so với năm 2023, xếp thứ 2/5 tỉnh, thành phố vùng kinh tế trọng điểm miền Trung.

Trong mức tăng 7,51% toàn nền kinh tế năm 2024, khu vực dịch vụ tăng 7,7%, đóng góp 5,96 điểm phần trăm vào mức tăng GRDP chung; khu vực công nghiệp - xây dựng tăng 7,69%, đóng góp 1,59 điểm; khu vực lâm nghiệp và thủy sản tăng 2%, đóng góp 0,04 điểm.

Quy mô nền kinh tế thành phố năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt hơn 151.307 tỷ đồng, mở rộng gần 17.086 tỷ đồng so với năm 2023.

Trong đó, quy mô giá trị tăng thêm khu vực dịch vụ mở rộng nhiều nhất với 12.993 tỷ đồng; khu vực công nghiệp - xây dựng mở rộng 2.663 tỷ đồng; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản mở rộng gần 93 tỷ đồng và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng thêm 1.367 tỷ đồng.

Về cơ cấu trong quy mô nền kinh tế năm 2024, khu vực dịch vụ từ 70,52% năm 2023 lên 71,14% trong năm 2024; khu vực công nghiệp - xây dựng thu hẹp từ 18,9% xuống 18,5%; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản thu hẹp từ 1,92% xuống 1,77%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,59% trong cơ cấu GRDP.

Trong khu vực dịch vụ, một số ngành có giá trị tăng thêm 2 con số là: dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 14,65%; hoạt động nghệ thuật, vui chơi và giải trí tăng 13,94%; hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ tăng 12,36%; bán buôn và bán lẻ, sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác tăng 11,47%.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 136.954 tỷ đồng, tăng 15% so với năm 2023. Số lượng khách do cơ sở lưu trú phục vụ ước đạt 10,9 triệu lượt, tăng 32,4% so với năm 2023.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 3,08% so với năm 2023, thấp hơn mức tăng 5,08% của năm 2023. Trong đó, 10/11 nhóm hàng hóa, dịch vụ tăng giá và 1 nhóm giảm giá so với bình quân năm trước, đặc biệt nhóm lương thực tăng khá cao (tăng 10,09%).

Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa ước đạt 3,27 tỷ USD, tăng 9,1% so với năm 2023. Trong đó, xuất khẩu hàng hóa ước đạt 1,91 tỷ USD, tăng 2,9%; nhập khẩu ước đạt 1,36 tỷ USD, tăng 19,2%.

Tổng thu ngân sách Nhà nước trên địa bàn sơ bộ năm 2024 đạt 26.819 tỷ đồng, tăng 31,2% so với năm 2023. Trong đó, thu ngân sách trung ương đạt 6.635 tỷ đồng, tăng 23,3%; thu ngân sách địa phương đạt 20.184 tỷ đồng, tăng 34%.

Tổng chi ngân sách Nhà nước trên địa bàn sơ bộ năm 2024 đạt 31.853 tỷ đồng, tăng 23,1% so với năm 2023. Trong đó, chi ngân sách Trung ương đạt 12.973 tỷ đồng, tăng 18,2%; chi ngân sách địa phương đạt 18.880 tỷ đồng, tăng 26,7%.

Tổng vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 ước đạt 33.680 tỷ đồng, tăng 9,9% so với năm 2023. Trong đó, vốn đầu tư thực hiện thuộc khu vực Nhà nước đạt 10.203 tỷ đồng, tăng 7,1%; khu vực ngoài Nhà nước ước đạt 20.932 tỷ đồng, tăng 16,1%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) ước đạt 2.545 tỷ đồng, giảm 17,6%.

1.1.3 Định hướng phát triển của Nhà nước hoặc của chính quyền địa phương đối với khu vực triển khai dự án hoặc đối với sản phẩm/ dịch vụ mà dự án sẽ cung cấp**1.1.3.1. Các chính sách kinh tế xã hội**

- Tác động tích cực của các chính sách pháp luật gần đây đến thị trường bất động sản đang hứa hẹn tạo nhiều ấn tượng tốt cho cục diện trong thời gian đến như:

- Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi (hiệu lực từ 01/8/2024) . Ngày 29/6/2024, Quốc hội đã thông qua Luật số 43/2024/QH15, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản. Đáng chú ý, thời điểm có hiệu lực của các luật này được đẩy sớm lên ngày 01/8/2024, thay vì 01/01/2025 như dự kiến ban đầu .

Tác động tích cực:

Tăng tính minh bạch và hiệu quả trong giao dịch: Các quy định mới giúp chuẩn hóa quy trình giao dịch, giảm thiểu rủi ro pháp lý cho nhà đầu tư và người mua nhà.

Khuyến khích đầu tư nước ngoài: Việc cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam tiếp tục được duy trì, tạo điều kiện thu hút vốn đầu tư vào thị trường bất động sản, đặc biệt tại các thành phố lớn như Đà Nẵng.

Phát triển nhà ở xã hội: Luật Nhà ở sửa đổi bổ sung các chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và quy định cụ thể về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân .

- Nghị định và Thông tư hướng dẫn Luật Kinh doanh Bất động sản. Chính phủ đã ban hành Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 .

Tác động tích cực:

Chuẩn hóa hoạt động môi giới: Thông tư 04/2024/TT-BXD hướng dẫn chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ và uy tín của ngành .

Xây dựng hệ thống thông tin thị trường: Nghị định 94/2024/NĐ-CP quy định về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, giúp tăng cường tính minh bạch và hỗ trợ ra quyết định cho các bên liên quan .

- Chính sách tín dụng và tài chính. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ban hành Thông tư 36/2024/TT-NHNN ngày 30/6/2024, quy định về phân loại tài sản có của tổ chức tín dụng là hợp tác xã, có hiệu lực từ ngày 15/8/2024 .

Tác động tích cực:

Tăng khả năng tiếp cận vốn: Việc điều chỉnh quy định về phân loại tài sản có giúp các tổ chức tín dụng hợp tác xã cải thiện khả năng huy động và sử dụng vốn, từ đó hỗ trợ tốt hơn cho các dự án bất động sản, đặc biệt là ở khu vực nông thôn và vùng ven.

- Tình hình thị trường bất động sản năm 2024. Theo báo cáo, thị trường bất động sản năm 2024 ghi nhận sự phục hồi tích cực:

Tỷ lệ hấp thụ cao: Tỷ lệ hấp thụ các dự án mở bán mới đạt khoảng 65%, tương đương gần 9.000 giao dịch, trong đó hơn 60% đến từ hai dự án đại đô thị của Vinhomes .

Nguồn cung tăng trưởng mạnh: Thị trường ghi nhận khoảng 56.000 sản phẩm chào bán trên thị trường sơ cấp vào cuối năm 2024, tương đương với thời điểm cuối năm 2023, nhờ nhiều dự án "giải phóng" được lượng lớn hàng tồn trong bối cảnh thị trường phục hồi .

Giá chung cư tăng: Giá chung cư tiếp tục xu hướng tăng, phản ánh nhu cầu mạnh mẽ và niềm tin vào thị trường.

- Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) của Đà Nẵng. Đà Nẵng tiếp tục duy trì vị trí cao trong bảng xếp hạng PCI, phản ánh môi trường kinh doanh thuận lợi và chính sách hỗ trợ doanh nghiệp hiệu quả.

Tác động tích cực:

Thu hút đầu tư: Môi trường kinh doanh minh bạch và hỗ trợ từ chính quyền địa phương tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia vào thị trường bất động sản.

Phát triển bền vững: Chính sách phát triển đô thị và hạ tầng đồng bộ giúp Đà Nẵng trở thành điểm đến hấp dẫn cho cư dân và nhà đầu tư.

1.1.3.2. Quy hoạch điều chỉnh TP Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

- Mục tiêu phát triển TP Đà Nẵng trở thành thành phố cấp quốc gia, hiện đại; là đô thị trung tâm góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội vùng miền Trung - Tây Nguyên.

- Tầm nhìn đến 2050, xây dựng và phát triển Đà Nẵng trở thành thành phố đặc biệt cấp quốc gia, hướng tới đô thị cấp quốc tế và bền vững.

- Mô hình phát triển không gian đô thị là kế thừa mô hình phát triển không gian của quy hoạch chung được duyệt năm 2002 theo các chuỗi khu đô thị tập trung dọc theo các trục giao thông chính gắn kết với cấu trúc khung thiên nhiên của đô thị.

(Nguồn: <http://duandanang.com.vn/cong-bo-qy-hoach-dieu-chinh-da-nang-den-nam-2030>, trích theo Báo Dân Trí.)

1.2. Phân tích thị trường và dự báo nhu cầu

1.2.1. Tình hình sản xuất và tiêu thụ loại sản phẩm/ dịch vụ mà dự án sẽ cung cấp

Kinh tế Đà Nẵng tăng trưởng khá mạnh, kéo theo đó là sự phát triển đô thị khá nhanh, dân số ngày càng tăng, lao động từ các nơi khác đổ về. Chính vì thế mà nhu cầu nhà ở trở thành một nhu cầu bức thiết. Và một trong những giải pháp đưa ra nhằm đảm bảo chỗ ăn ở cho người dân, đặc biệt là bộ phận khách hàng có thu nhập cao là việc xây dựng các căn hộ chung cư. Dựa vào mức độ tăng dân số của thành phố, ta có thể dự đoán cho nhu cầu sử dụng nhà ở trong tương lai.

1.2.2. Số liệu thống kê về sản lượng sản xuất và khả năng tiêu thụ loại sản phẩm/ dịch vụ mà dự án sẽ cung cấp

1.2.2.1. Số liệu về sản lượng sản xuất

Từ nửa cuối 2015 trở đi, có 17.600 căn hộ từ 21 dự án chung cư sẽ gia nhập thị trường.

Với việc quy hoạch của TP phát triển quận Ngũ Hành Sơn trở thành nơi phát triển du lịch chủ đạo của thành phố trong tương lai gắn cùng với sự phát triển dịch vụ du lịch hiện tại và mức thu nhập bình quân ngày một tăng cao của người dân thành phố thì dự báo trong thời gian tới nhu cầu về căn hộ sẽ ngày càng tăng cao.

1.2.2.2. Số liệu về khả năng tiêu thụ

Về kinh tế, GRDP bình quân đầu người đến năm 2015 đạt 62,65 (triệu đồng), tương đương 2.908 USD, gần gấp đôi so với 2010. Đến năm 2020, Đà Nẵng sẽ phấn đấu để tổng sản phẩm xã hội trên địa bàn (GRDP) tăng bình quân 8-9%/năm. GRDP bình quân đầu người ước đạt 4.000 - 4.500 USD với thu nhập bình quân hiện tại và việc dự báo cho tương lai cho thấy rằng nhu cầu về nhà ở cao cấp sẽ tăng dần trong những năm tiếp theo do mức tăng thu nhập của dân cư thành phố.

Bên cạnh đó hai đầu tàu kinh tế của đất nước là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh tuy có nền kinh tế phát triển nhưng những vấn đề nổi cộm gần đây về ô nhiễm môi trường sống, giao thông đông đúc, cộng với mật độ dân số dày đặc, việc người dân ở những nơi có thu nhập cao như thế muốn một môi trường sống trong lành và năng động như Đà Nẵng là điều hiển nhiên, nên trong giai đoạn tới dự đoán bộ phận dân cư này tới định cư ở Đà Nẵng là khá lớn.

1.2.3. Dự báo nhu cầu trong tương lai

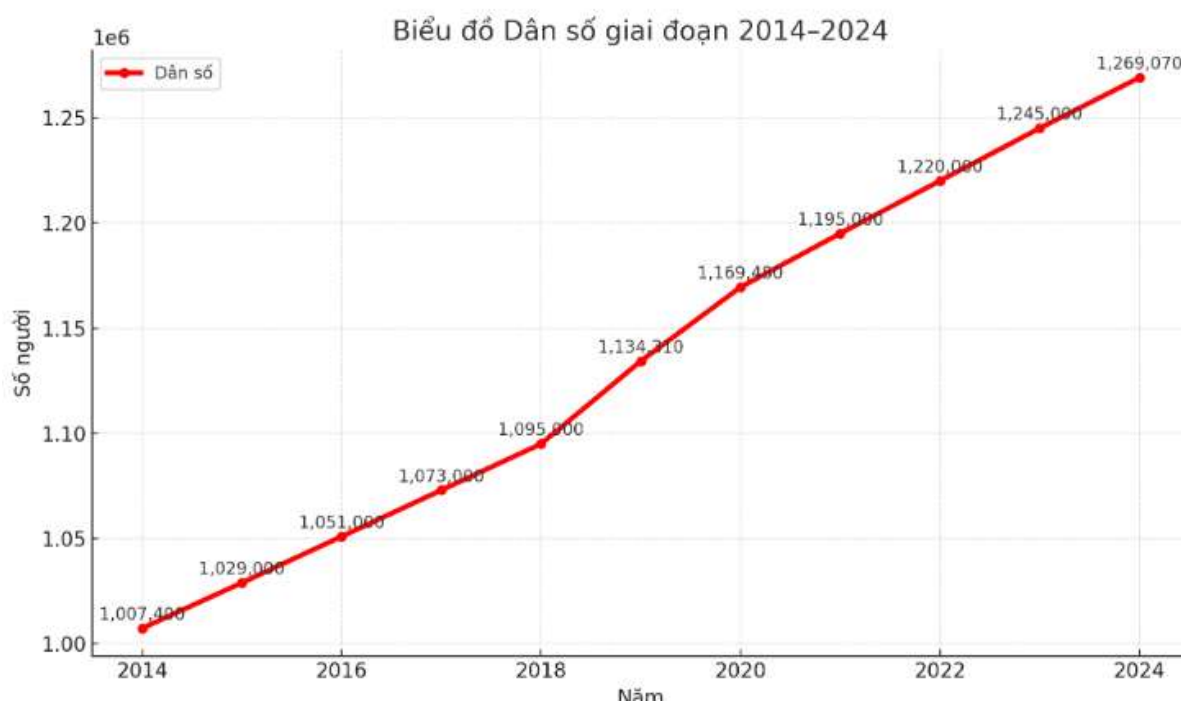
Theo số liệu của Cục Thống Kê thành phố Đà Nẵng, ta có dân số trung bình của thành phố từ năm 2014 đến năm 2024 như sau:

Bảng 1.1 Dân số trung bình của Đà Nẵng từ 2014 đến 2024

DVT: người

Năm	2014	2015	2016	2017	2018
Dân số	1,007,400	1,029,000	1,051,000	1,073,000	1,095,000
Năm	2019	2020	2021	2023	2024
Dân số	1,134,310	1,169,480	1,195,000	1,220,000	1,245,000

Từ số liệu thống kê trên, ta có đồ thị sau:



Hình 1.1. Đồ thị dân số trung bình của Đà Nẵng qua các năm

Dựa vào đồ thị, ta thấy dân số trung bình qua các năm có xu hướng tăng và có dạng đường thẳng. Do đó để dự báo dân số trung bình ở Đà Nẵng trong những năm tới bằng phương pháp dự báo tuyến tính:

$$Y_c = Ax + B \text{ (người)}$$

Ta có bảng tính sau :

Bảng 1.2. Bảng tính toán các tham số dự báo dân số Đà Nẵng

Năm	X	Y	X.Y	X ²
2014	1	1,007,400	1,007,400	1
2015	2	1,029,000	2,058,000	4
2016	3	1,051,000	3,153,000	9
2017	4	1,073,000	4,292,000	16
2018	5	1,095,000	5,475,000	25
2019	6	1,134,310	6,805,860	36
2020	7	1,169,480	8,186,360	49
2021	8	1,195,000	9,560,000	64
2022	9	1,220,000	10,980,000	81
2023	10	1,245,000	12,450,000	100
2024	11	1,269,070	13,959,770	121

$$A = \frac{n \sum XY - \sum X \sum Y}{n \sum X^2 - (\sum X)^2} = 27,253$$

$$B = \frac{\sum X^2 \sum Y - \sum X \sum XY}{n \sum X^2 - (\sum X)^2} = 971,778$$

Sử dụng hàm “Correl” trong bảng tính Excel để xác định hệ số tương quan (r).

r = 0,998 so sánh với điều kiện giá trị tuyệt đối của r > 0,7 thì tương quan này đủ tốt.

Vậy: $Y_C = 27,253.X + 971,778$

Với:

- + Quy ước lượng dân số trung bình là : Y
- + Quy ước năm là X = 1, 2, ... n
- + Y_C : là lượng dân số trung bình thành phố Đà Nẵng trong những năm tới

Bảng 1.3. Bảng dự báo dân số thành phố Đà Nẵng trong những năm tới

DVT: người

Năm	2025	2026	2027	2028	2029
X	10	12	13	14	15

Y	1,266,404	1,319,749	1,346,422	1,373,094	1,399,767
Năm	2030	2031	2032	2033	2034
X	16	17	18	19	20
Y	1,426,439	1,453,112	1,479,784	1,506,456	1,533,129

Với sự gia tăng dân số như vậy thì dự báo nhu cầu nhà ở cũng sẽ tăng theo, đòi hỏi thành phố cần phải có nguồn cung về nhà ở đáp ứng nhu cầu của con người. Điều này ảnh hưởng tích cực tới việc triển khai dự án phù hợp với nhu cầu và phát triển của thành phố.

1.2.4. Phân tích cạnh tranh theo mô hình SWOT

Bảng 1.4. Phân tích SWOT của dự án

<p>Điểm mạnh (Strength)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Là dự án chung cư đẳng cấp 5 sao - Vị trí địa lý của dự án rất thuận lợi: <ul style="list-style-type: none"> + Chỉ cách sân bay quốc tế Đà Nẵng 20 phút đi xe + Nằm trên trục đường đến di sản văn hóa thế giới Hội An, cách 20 phút + Hướng Bắc nhìn được cả view biển và cả cảnh của Bán Đảo Sơn Trà 	<p>Điểm yếu (Weakness)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giá của sản phẩm còn khá cao so với chất lượng của chúng. - Công tác xúc tiến truyền truyền, quảng bá, tiếp thị cho sản phẩm dự án còn hạn chế. - Quy mô chung cư chưa thực sự lớn (chỉ 9 tầng), gây khó khăn trong việc cạnh tranh trên thị trường căn hộ chung cư cao cấp. - Tính năng động của đội ngũ quản lý chưa cao, chưa bắt kịp xu thế của ngành.
--	---

Lợi thế (Opportunity)	Thách thức (Threat)
<ul style="list-style-type: none"> - Cung cầu thị trường: theo khảo sát cầu lớn hơn cung - Điều kiện đời sống và kinh tế của con người ngày càng phát triển. - Ban lãnh đạo chính quyền thành phố khuyến khích dự án đáp ứng nhu cầu nhà ở, dự án đáp ứng đúng với quy hoạch phát triển quận Ngũ Hành Sơn và TP. Đà Nẵng. - Đà Nẵng đang trên đà phát triển, việc mở rộng quy mô sản xuất, tạo việc làm sẽ dẫn tới nhu cầu nhà ở tăng. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nằm ở vị trí thuận lợi nên có nhiều đối thủ cạnh tranh lớn, như Furama Đà Nẵng, Cocobay Đà Nẵng, Mường Thanh... - Phân khúc nhà ở thương mại giá trung bình, giá rẻ; nhà ở xã hội được nhiều người quan tâm hơn cả vì phù hợp với mặt bằng thu nhập chung của người dân; mô hình căn hộ Condotel có thể sinh lợi đang phát triển mạnh mẽ, tạo nên sức ép to lớn đối với mô hình căn hộ truyền thống

1.2.4.1. Hình thành chiến lược

a. Chiến lược S-O

- Tận dụng lợi thế của dự án là căn hộ cao cấp, kiên trúc và nội thất tinh tế để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của du khách.
- Tận dụng những chính sách đầu tư, kế hoạch kích cầu của thành phố để tăng cường hoạt động quảng bá hình ảnh đến với người dân. Tận dụng tối đa phương tiện truyền thông để quảng bá, giới thiệu sản phẩm.
- Dựa vào lợi thế của dự án là căn hộ chung cư cao cấp, có nhiều tiện nghi, dịch vụ đạt tiêu chuẩn quốc tế, sẽ là nơi thu hút với với bộ phận dân cư có thu nhập cao, muốn có điều kiện sống ngày càng được cải thiện.

b. Chiến lược W-O:

- Chủ động trong chính sách giá cả trước mọi thay đổi của tình hình kinh tế, nâng cao chất lượng dịch vụ, phù hợp với giá cả và nhu cầu hưởng thụ ngày càng cao của người dân.
- Tận dụng chính sách mở rộng sản xuất, tạo công ăn việc làm của thành phố, dẫn tới nhu cầu nhà ở tăng.
- Tập trung thu hút và đào tạo nguồn nhân lực có chất lượng, trình độ chuyên môn cao, tác phong làm việc chuyên nghiệp.

c. Chiến lược S-T:

- Nghiên cứu chính sách giá cả của các đối thủ trong khu vực, từ đó đưa ra chính sách giá cả có sức cạnh tranh với đối thủ.
- Tăng cường công tác quảng bá, thu hút khách hàng trên các phương tiện đại chúng khác nhau.
- Đưa ra các chính sách thu hút, tạo niềm tin cho khách hàng như thu tiền trong nhiều đợt.

d. Chiến lược W-T:

- Quy mô của chung cư chưa thực sự lớn trong khi mô hình căn hộ Condotel có khả năng sinh lời phát triển mạnh mẽ sẽ tạo nên sức ép to lớn đối với mô hình căn hộ truyền thống. Vì thế, cần tăng cường công tác quảng bá, thu hút khách hàng cũng như chính sách giá cả hợp lý.

1.2.4.2. Phân tích tính cạnh tranh

Thực tế cho thấy trong những năm qua hoạt động mua bán căn hộ chung cư phát triển không chỉ về số lượng mà còn cả chất lượng nên đã làm cho mức độ cạnh tranh trong lĩnh vực này ngày càng cao, điều này làm cho hoạt động mua bán căn hộ chung cư trở nên khó khăn hơn. Do đó, việc nghiên cứu năng lực cạnh tranh trong lĩnh vực căn hộ chung cư có ý nghĩa hết sức quan trọng. Số lượng căn hộ chung cư 5 sao phát triển khá nhanh tại, tập trung chủ yếu ở khu vực ven biển.

Bảng 1.5. Các căn hộ chung cư ở Đà Nẵng

STT	Tên căn hộ chung cư	Địa điểm
1	Cocobay	Hoàng Sa, quận Ngũ Hành Sơn
2	Furama	Võ Nguyên Giáp, quận Ngũ Hành Sơn
3	Central Coast	Võ Nguyên Giáp, quận Ngũ Hành Sơn
4	Hyatt regency	Võ Nguyên Giáp, quận Ngũ Hành Sơn
5	Sơn Trà Ocean View	Ngô Quyền, quận Sơn Trà
6	East Sea Apartment	Đình Công Trứ, quận Sơn Trà
7	BlueHouse	Dương Lâm, quận Sơn Trà
8	Mường Thanh	Võ Nguyên Giáp, quận Sơn Trà
9	Đà Nẵng Plaza	Nguyễn Du, quận Hải Châu
10	Zen Diamond Suites	Lý Thường Kiệt, quận Hải Châu

Trong số các căn hộ chung cư ở Đà Nẵng thì các căn hộ chung cư nằm ngay quận Ngũ Hành Sơn như Cocobay, Furama, Central Coast được coi là những đối thủ mạnh nhất của dự án.

1.2.5. Kết luận về sự cần thiết đầu tư và nêu mục tiêu, nhiệm vụ đầu tư

Trước sự phát triển nhanh và mạnh của thị trường bất động sản cả nước nói chung và TP Đà Nẵng nói riêng, cùng với nhu cầu nhà ở đang tăng dần, việc đầu tư xây dựng một công trình căn hộ chung cư chất lượng cao nhằm đáp ứng cho thành phố một lượng lớn

quỹ nhà ở cho người dân là một trong những định hướng đầu tư đúng đắn, đáp ứng được nhu cầu của thị trường và chủ trương của nhà nước trong tình hình hiện nay.

Do vậy, có thể thấy việc đầu tư xây dựng dự án Căn hộ chung cư The Ocean Apartment – Block B là rất cần thiết, góp phần điều hoà mối quan hệ cung - cầu về nhà ở tại khu vực, giải quyết bài toán an sinh xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân, mặt khác dự án còn mang lại hiệu quả kinh tế không chỉ cho doanh nghiệp mà còn góp một phần không nhỏ vào sự phát triển kinh tế của khu vực dự định đầu tư nói riêng và TP Đà Nẵng nói chung, phù hợp với định hướng của chủ đầu tư và chính sách phát triển nhà ở của Nhà nước. Thêm vào đó, việc đầu tư dự án cũng nhằm xây dựng hình ảnh của Tập đoàn VinaCapital trên địa bàn thành phố, đồng thời góp phần đóng góp cho địa phương một công trình có kiến trúc đẹp, hiện đại, mang tính đồng bộ và hài hoà với cảnh quan khu vực.

(Nguồn công ty Savills, Website: www.vn.savills.com.vn)

Chương 2: CÔNG SUẤT DỰ ÁN

2.1. Mô tả sản phẩm của dự án

Khu căn hộ chung cư The Ocean Apartment được xây dựng trên khu đất gồm 9 tầng, cơ cấu sản phẩm như sau: gồm 2 loại phòng (56m² đối với 1 phòng ngủ; 104m² đối với 2 phòng ngủ)

Công trình được thiết kế với tổng số lượng là 70 căn hộ nhằm phục vụ nhu cầu chỗ ở, sinh hoạt hằng ngày của khách hàng với những tiện ích tuyệt vời .

2.2. Lựa chọn hình thức đầu tư

Dự án đầu tư xây dựng căn hộ chung cư The Ocean Apartment – Block B được chủ đầu tư quyết định đầu tư với hình thức sau:

- Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý.
- Hình thức đầu tư: Dự án được xây dựng trên quỹ đất có sẵn nên hình thức đầu tư là xây dựng hoàn toàn mới.

Đầu tư trong nước theo hình thức tự đầu tư dự án bằng nguồn vốn tự có 62,106 triệu đồng chiếm 57,99%, còn lại là vốn vay ngân hàng 45.000 triệu đồng chiếm 42,01%.

2.3. Xác định công suất của dự án

2.3.1. Công suất của dự án

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

- Quy mô của dự án: sản phẩm cung cấp cho thị trường.
- Nhu cầu của thị trường ở hiện tại và trong tương lai đối với các loại sản phẩm của dự án cung cấp.
- Khả năng chiếm lĩnh thị trường.
- Khả năng cung cấp chất lượng sản phẩm.

Các yếu tố trên chính là chìa khóa để quyết định công suất của dự án. Tuy nhiên việc xác định công suất của dự án còn phải phụ thuộc vào khả năng đầu tư của chủ đầu tư và nhu cầu cung ứng của dự án phải thấp hơn so với nhu cầu thị trường, có như vậy thì sản phẩm của dự án mới có thể đứng vững trên thị trường. 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.

Công suất bán căn hộ dự kiến:

- +Năm 2027: 30%
- +Năm 2028: 15%
- +Năm 2029: 20%
- +Năm 2030: 15%
- +Năm 2031: 20%

Tỷ lệ thu tiền:

- + Năm đầu tiên bán: thu 50%
- + Năm thứ hai sau khi bán: thu 30%
- + Năm thứ ba sau khi bán: thu 20%

2.3.2. Cơ cấu giá sản phẩm

- Yếu tố bên trong

Giá bán sản phẩm được xác lập dựa trên đồng tiền Việt Nam (VND), là kết quả tổng hợp của nhiều thành phần cấu thành chi phí, chiến lược phát triển sản phẩm, định hướng lợi nhuận và giá trị cạnh tranh riêng có của dự án. Các yếu tố chính bao gồm:

- **Chi phí hình thành sản phẩm:** Gồm toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (vật liệu, nhân công, thiết kế, giám sát...), chi phí tài chính (lãi vay, chi phí huy động vốn...), chi phí pháp lý (thẩm định, cấp phép...), chi phí marketing – bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp. Các khoản mục này tạo nên giá thành gốc và là cơ sở quan trọng trong việc xác định giá bán cuối cùng.
- **Diện tích:** Diện tích là một chỉ số cơ bản ảnh hưởng đến đơn giá và tổng giá trị sản phẩm. Căn hộ hoặc sản phẩm có diện tích lớn, thiết kế thông thoáng, để bố trí nội thất và tối ưu hóa công năng sử dụng thường sẽ được định giá cao hơn. Ngoài ra, sự đa dạng về diện tích cũng tạo nên nhiều mức giá khác nhau để đáp ứng các nhóm khách hàng khác nhau.
- **Vị trí:** Vị trí địa lý của dự án đóng vai trò then chốt trong việc hình thành giá bán. Dự án tọa lạc tại khu vực có kết nối giao thông thuận tiện, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, gần trung tâm hành chính – thương mại – giáo dục – y tế sẽ có giá trị sử dụng và giá trị thương mại cao hơn. Ngược lại, các dự án ở khu vực xa trung tâm hoặc chưa hoàn thiện hạ tầng thường phải có chính sách giá linh hoạt để thu hút khách hàng.
- **Chiến lược kinh doanh và lợi nhuận dự kiến:** Cơ cấu giá còn phụ thuộc vào mục tiêu tài chính của chủ đầu tư. Nếu chiến lược hướng đến tối đa hóa lợi nhuận trong ngắn hạn, mức giá sẽ được đặt ở biên độ cao. Ngược lại, nếu ưu tiên thanh khoản nhanh, mức giá sẽ được thiết kế theo hướng cạnh tranh và linh hoạt. Tỷ suất lợi nhuận mục tiêu sẽ được tính toán lồng ghép trong cơ cấu giá để đảm bảo tính hiệu quả tài chính.
- **Yếu tố bên ngoài**
- **Cung – cầu của thị trường:** Trong giai đoạn nguồn cung hạn chế và nhu cầu tăng cao, giá sản phẩm thường có xu hướng tăng theo. Ngược lại, trong điều kiện thị trường dư cung hoặc sức mua suy giảm, giá cần được điều chỉnh để duy trì sức cạnh tranh.

- **Giá bán của các dự án cạnh tranh:** So sánh với các sản phẩm cùng phân khúc, cùng khu vực giúp chủ đầu tư định vị mức giá hợp lý, tránh tình trạng định giá quá cao làm giảm sức tiêu thụ hoặc quá thấp làm mất giá trị thương hiệu.
- **Chính sách nhà nước:** Các quy định về thuế, tín dụng, quy hoạch, cấp phép, quản lý thị trường bất động sản... đều ảnh hưởng đến chi phí đầu vào và tâm lý của người mua, từ đó tác động đến mức giá cuối cùng.
- **Tình hình kinh tế vĩ mô:** Biến động của lạm phát, tỷ giá, lãi suất ngân hàng và sự ổn định của nền kinh tế quốc gia cũng là những yếu tố gián tiếp điều chỉnh giá sản phẩm thông qua sự thay đổi chi phí xây dựng, sức mua thị trường và khả năng tiếp cận vốn của nhà đầu tư và người dân.
- Vì vậy, việc hình thành cơ cấu giá sản phẩm cần dựa trên nguyên tắc hài hòa giữa chi phí đầu tư, giá trị sản phẩm, lợi nhuận kỳ vọng và mức độ chấp nhận của thị trường. Một chính sách giá bán linh hoạt, có phân khúc rõ ràng và phù hợp với từng thời điểm sẽ góp phần quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo khả năng tiêu thụ và tăng sức hấp dẫn của dự án trên thị trường cạnh tranh khốc liệt hiện nay.

Bảng 2.1. Cơ cấu sản phẩm

STT	Khoản mục	Đơn vị	Giá trị
1	Giá bán căn hộ	triệu đồng/m ²	44
2	Căn hộ 1 phòng ngủ		
<i>a</i>	<i>Diện tích</i>	m ²	56
<i>b</i>	<i>Số lượng</i>	căn hộ	20
3	Căn hộ 2 phòng ngủ		
<i>a</i>	<i>Diện tích</i>	m ²	104
<i>b</i>	<i>Số lượng</i>	căn hộ	50
4	Phí dịch vụ căn hộ	đồng/m ² /tháng	10.000

Chương 3: LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

3.1. Nguyên tắc lựa chọn địa điểm cho dự án

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, nguyên tắc chung để lựa chọn địa điểm dự án bao gồm:

- Địa điểm dự án phải phù hợp với đường lối chính sách của nhà nước. Bất cứ một dự án, một hoạt động kinh doanh nào cũng đều nằm trong sự quản lý của nhà nước.
- Phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển của nền kinh tế quốc dân, của ngành, phù hợp quy hoạch xây dựng của nhà nước.
- Địa điểm xây dựng phải thỏa mãn các tiêu chuẩn về mặt kỹ thuật và điều kiện tự nhiên bao gồm:
 - + Địa hình thuận lợi, địa chất công trình, địa chất thủy văn đảm bảo cho việc thực hiện dự án.
 - + Điều kiện tự nhiên phải phù hợp cho việc thực hiện dự án bao gồm các điều kiện về thời tiết khí hậu, điều kiện về động đất, sóng thần, núi lửa...
 - + Địa điểm phải đảm bảo cho việc cung cấp nguyên vật liệu xây dựng để thực hiện dự án.

Địa điểm xây dựng phải 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: 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, thông tin liên lạc, chi phí các vật liệu đầu vào. 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: dự án đặt tại nơi có nhu cầu tiêu thụ sản phẩm và dịch vụ càng lớn thì chi phí này càng giảm và càng có lợi cho nhà đầu tư.
- Tiêu chuẩn về mặt xã hội và an ninh quốc phòng: Đây cũng là tiêu chuẩn chúng ta cần so sánh, xem xét: số người di dân tái định cư, số người bị ảnh hưởng.
- Bên cạnh đó cũng cần phải xem xét các tác động về mặt xã hội, ảnh hưởng đến các công trình lân cận, sự ảnh hưởng về cảnh quan, di tích, di sản, ảnh hưởng về mặt môi trường, an ninh quốc phòng.

3.2. Yếu tố quyết định lựa chọn địa điểm dự án khu căn hộ chung cư

Với phương châm hướng đến là tạo không gian, môi trường sống sang trọng, tiện nghi nhưng vẫn gần gũi với thiên nhiên cho khách hàng. Vị trí dự án luôn là điều kiện quan trọng nhất để người tiêu dùng quyết định lựa. Và các yếu tố cần quan tâm như sau:

- ***Về khoảng cách***

Khoảng cách từ địa điểm dự án đến khu “trung tâm” đô thị được người tiêu dùng lựa chọn nơi ở của mình, khoảng cách này được xác định theo thời gian di chuyển bằng phương tiện xe máy hoặc ô tô. Thông thường, các dự án trong nội đô hoặc có khoảng cách di chuyển đến trung tâm từ dưới 15-20 phút có sức hút mạnh hơn những dự án khác.

- Về địa lý và phong thủy

Những yếu tố địa lý thuận lợi, có phong thủy tốt sẽ làm gia tăng giá trị của dự án.

- Về cảnh quan môi trường

Khách hàng thường lựa chọn địa điểm có cảnh quan môi trường tốt từ các yếu tố có sẵn trong tự nhiên và từ kết quả đầu tư của các dự án. Đó là yếu tố mang lại giá trị lâu dài cần được sự cân nhắc lựa chọn của người tiêu dùng.

- Về mối liên hệ với xung quanh

Một dự án nhà ở có ưu thế khi nó có mối quan hệ tương tác với xung quanh. Các công trình xung quanh dự án nhà ở như: công trình văn hoá, thể thao, thương mại, trường học, công viên, bệnh viện, nhà hàng... có tác dụng tạo nên giá trị cho khu nhà ở.

- Về hạ tầng kỹ thuật

Hạ tầng kỹ thuật bên ngoài dự án cần chú ý bao gồm: đường giao thông, công trình cấp thoát nước và hệ thống điện. Các công trình kỹ thuật hạ tầng bên ngoài dự án đã được đầu tư đồng bộ, đang được sử dụng tốt và có nhiều yếu tố thuận lợi sẽ là điểm ưu tiên số 1 khi khách hàng lựa chọn.

- Về an ninh

An ninh tốt là một trong những yếu tố tạo nên giá trị khác biệt cho khu chung cư. Việc trang bị hệ thống kỹ thuật quản lý cho tòa nhà như camera chống trộm, chuông báo cháy góp phần nâng cao an ninh khu vực. Đồng thời giảm chi phí quản lý, nâng cao chất lượng dịch vụ, tiện ích cho người dân trong khu vực. Ở căn hộ chung cư có bảo vệ, an ninh tốt, không phải lo trộm cướp.

- Về an toàn giao thông

Khu vực an toàn giao thông, ít xảy ra tai nạn sẽ tạo tâm lý yên tâm cho khách hàng khi lựa chọn đến sinh sống ở khu vực đó. Ngoài ra khu vực có bãi đỗ xe và có bảo vệ 24/24 sẽ là một điểm cộng lớn khi khách hàng lựa chọn.

- Về điều kiện an sinh xã hội

Điều kiện khu vực đảm bảo cho người dân quyền tiếp cận đầy đủ các nguồn lực về thực phẩm và nơi trú ẩn và tăng cường sức khỏe và phúc lợi cho người dân nói chung, giúp họ phát triển và tận dụng tối đa tất cả những lợi thế... sẽ tạo nên lợi thế cho khu nhà ở.

3.3. Các bước lựa chọn địa điểm

3.3.1. Chọn khu vực địa điểm

Thành phố Đà Nẵng nằm ở vị trí trung độ của Việt Nam, trên trục giao thông Bắc – Nam của quốc gia về đường bộ, đường sắt, đường hàng không, có vị trí thuận lợi về các tuyến đường biển, đường hàng không quốc tế.

Trong phạm vi khu vực và quốc tế, thành phố Đà Nẵng là một trong những cửa ngõ quan trọng ra biển của Tây Nguyên và các nước Lào, Campuchia, Myanmar, Thái Lan đến các nước khu vực Đông Bắc Á thông qua hành lang kinh tế Đông Tây với điểm kết thúc là cảng biển Cát Tiên Sa.

Ngoài ra, thành phố Đà Nẵng còn có địa hình tương đối bằng phẳng, nhiều cảnh đẹp và là cầu nối các di sản văn hóa thế giới như: Phố cổ Hội An, Cố Đô Huế, động Phong Nha.

Đà Nẵng được mệnh danh là “thành phố đáng sống nhất Việt Nam”: Là một trong 20 thành phố sạch nhất Thế Giới; top 10 thành phố đáng để du lịch nhất (Theo trang Therichest); sở hữu cáp treo Bà Nà Hills đạt 4 kỷ lục Guinness, điều này chưa từng có trong tiền lệ các cáp treo hiện có trên Thế giới; Sở hữu bãi biển Mỹ Khê được đánh giá là một trong 6 bãi biển đẹp nhất hành tinh và là bãi biển quyến rũ nhất; Cảng Hàng không Quốc tế Đà Nẵng xếp vị trí thứ 3 trong danh sách các sân bay sở hữu những dịch vụ tốt nhất Thế giới; cầu Thuận Phước nổi tiếng là cây cầu treo vồng dài nhất Việt Nam; Cầu sông Hàn cũng là cầu quay duy nhất của Việt Nam và vòng quay Mặt Trời lọt TOP 10 vòng quay cao nhất Thế giới. Việc sở hữu những danh hiệu này đã khiến Đà Nẵng trở thành nơi thu hút du khách trong và ngoài nước, không chỉ muốn đến đây tham quan mà còn muốn đến đây để cư trú.

3.3.2. Chọn địa điểm cụ thể

Vì việc lựa chọn địa điểm hết sức quan trọng, quyết định đến sự thành bại của dự án, nên đề xuất 2 phương án địa điểm để việc lựa chọn mang tính khách quan và hiệu quả cao. Sau đó phân tích các ưu nhược điểm của từng phương án để so sánh và chọn lựa địa điểm phù hợp nhất.

Phương án địa điểm 1: Đường Ngô Quyền, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng



Hình 3.1. Phương án địa điểm 1 của dự án

Phương án địa điểm 2: Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

Chỉ tiêu so sánh	Phương án 1	Phương án 2
		nhiều chi phí khảo sát hay chi phí cho phần ngầm lớn.
Điều kiện kinh tế xã hội	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Thuận lợi:</i> <ul style="list-style-type: none"> - Gần trung tâm thành phố - Thu hút lao động dễ dàng, không tốn các chi phí phát sinh như hỗ trợ việc đi lại của nhân viên. • <i>Khó khăn:</i> <ul style="list-style-type: none"> - Khu vực tập trung dân cư đông đúc, an ninh chưa được đảm bảo. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Thuận lợi:</i> <ul style="list-style-type: none"> - Đối diện với bãi biển Mỹ Khê, tạo điều kiện cho việc du lịch biển. - Nằm trên tuyến đường Trường Sa, là một trong những con đường rộng lớn thuận tiện cho việc lưu thông trong những giờ cao điểm nhất. • <i>Khó khăn:</i> <ul style="list-style-type: none"> - Khá xa trung tâm thành phố nên lao động ít, việc hỗ trợ chi phí đi lại của nhân viên gia tăng
Tình hình cạnh tranh	- Những công trình lân cận đều là những căn hộ chung cư truyền thống và condotel 5 sao	- Gần các condotel 5 sao mới xây dựng như Cocobay, Furama do đó sẽ có sự cạnh tranh khá lớn từ phân khúc thị trường này.

3.3.3. Mô tả địa điểm xây dựng dự án

Từ bảng so sánh 2 phương án địa điểm, nhận thấy rằng phương án 2 tại đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Sơn Trà khả thi hơn, tránh được những sự cố về môi trường hơn so với phương án 1.

Chương 4: GIẢI PHÁP XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

4.1. Giải pháp tổng mặt bằng

4.1.1. Thông số về chỉ tiêu xây dựng

Tổng mặt bằng quy hoạch công trình bao gồm tòa nhà 9 tầng, 70 căn hộ, nằm trong khu căn hộ chung cư The Ocean Apartment gồm 3 Block A, B, C trong đó Block A đã được xây dựng và bán hết, sau khi hoàn thành và bán block B sẽ chuyển sang xây dựng Block C

- Diện tích: 56 m² (1 Phòng ngủ); 104m²(2 Phòng ngủ)

4.1.2. Giải pháp tổng mặt bằng

4.1.2.1. Tiêu chuẩn thiết kế tổng mặt bằng

- **TCVN 4451:2012** – Nhà ở: Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- **TCVN 9254:2012** – Nhà và công trình dân dụng: Yêu cầu thiết kế an toàn và tiện nghi sử dụng.
- **TCVN 4319:2012** – Nhà và công trình công cộng: Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- **QCVN 01:2021/BXD** – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (thay thế *QCVN 01:2008/BXD*), đang là quy chuẩn chính thức áp dụng đến thời điểm 2025.

4.1.2.2. Khu vực căn hộ

- Căn hộ được bố trí từ tầng 1 đến tầng 9.
- Nguyên tắc tổ chức mặt bằng tầng căn hộ:
 - + Bố trí vị trí **thuận tiện tiếp cận**, đảm bảo **lối thoát hiểm rõ ràng**, tuân thủ quy định về an toàn cháy nổ năm 2025.
 - + **Tách biệt tương đối** giữa các căn hộ, đảm bảo không gian riêng tư và yên tĩnh.
 - + Bố trí các phòng chức năng theo nguyên tắc **ưu tiên thông thoáng tự nhiên, chiếu sáng tự nhiên và tầm nhìn tốt**.
 - + Áp dụng **thiết kế linh hoạt** (modular design) phổ biến trong xu hướng nhà ở hiện đại năm 2025.

4.2. Giải pháp thiết kế kiến trúc

4.2.1. Giải pháp mặt bằng tầng

Mặt bằng công trình tổ chức trên cơ sở hình chữ nhật nằm theo hình dáng khu đất, từ tầng 1 đến tầng 9 là các căn hộ. Các không gian sảnh tầng tổ chức thông thoáng và chiếu sáng tự nhiên.

4.2.2. Giải pháp mặt đứng

Tòa nhà cao 9 tầng, tầng 1-8 cao 3,5m, tầng 9 cao 3,41m, tầng mái cao 6,72m. Các tầng đều thông thoáng đảm bảo lối đi và sử dụng cho các căn hộ. Khu căn hộ thiết kế các ô cửa sổ, lô gia khép kín vừa đáp ứng ý đồ mặt đứng vừa đảm bảo yêu cầu lấy sáng, thông gió của các không gian bên trong.

4.2.3. Giải pháp hoàn thiện

4.2.3.1. Phần nền

- Nền bao gồm: Lớp đá 40x60 chống trôi đất-dày 150, lớp Bê tông đá 20x40, Mác 100, dày 100.
- Bậc cấp sảnh chính lát đá tự nhiên màu rubi.
- Sàn sảnh lõi thang lát đá tự nhiên màu xám lông chuột.
- Sàn các tầng lát gạch Granit nhân tạo 600x600, dùng vữa chà roan KERACOLOR SF (0.2 KG/m²).
- Sàn vệ sinh lát gạch Granit chống trượt 250x250, dùng vữa chà roan KERACOLOR SF (0.3 KG/m²). Đánh dốc về phễu thu nước.
- Bậc cầu thang lát đá tự nhiên màu xám tro.

4.2.3.2. Phần tường

- Tường các khối thang máy trung tâm được đổ bê tông cốt thép toàn khối, dày 300.
- Tường ngăn các phòng được xây gạch Tuy-nen 6 lỗ.
- Tường bao mặt ngoài công trình sử dụng vật liệu gạch tuy-nen, dày 200.
- Toàn bộ mặt kính ngoài công trình dùng loại kính 8ly38.
- Tường bên trong buồng thang bộ sơn nước màu sáng.
- Tường khối thang máy trung tâm ốp đá tự nhiên màu rubi viền cửa thang máy phần còn lại ốp đá xanh.

4.2.3.3. Phần trần

Trần thạch cao khung chìm, matis, lăn sơn nước trắng, sử dụng ở không gian phòng khách và phòng ăn của các căn hộ.

4.2.3.4. Cửa

- Cửa đi chính mặt ngoài, cửa sảnh chính, cửa sổ dùng cửa kính khung nhôm sơn tĩnh điện màu trắng. Vách mặt tiền ở tầng 1 dùng kính cường lực.
- Cửa các phòng bằng điện, các hộp kỹ thuật dùng cửa cửa kính khung nhôm sơn tĩnh điện màu trắng.
- Cửa phòng đặt mô tơ thang máy dùng cửa panô sắt.

- Cửa trong căn hộ dùng cửa gỗ cho các phòng ngủ, cửa ra vào. Các cửa ra ban công và cửa sổ sử dụng cửa kính khung nhôm sơn tĩnh điện màu trắng.

4.3. Giải pháp kết cấu

Những căn cứ để tính toán:

- TCVN 9379:2012: Kết cấu xây dựng và nền – Nguyên tắc cơ bản về tính toán.
- TCVN 5574:2018: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9115:2019: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Thi công và nghiệm thu.
- TCVN 5575:2024: Kết cấu thép – Tiêu chuẩn thiết kế.

4.4. Giải pháp hạ tầng kỹ thuật

4.4.1. Hệ thống cấp điện

4.4.1.1. Phạm vi công việc

Thiết kế cung cấp điện phần động lực với mức tiêu thụ và phụ tải được yêu cầu trước bao gồm các hạng mục sau:

- Phân tích phụ tải.
- Công suất trạm biến thế.
- Hệ thống phân phối và sơ đồ nguyên lý.
- Thông số kỹ thuật các thiết bị điện chính trong mạng phân phối điện.
- Tính toán hệ thống cấp động lực cung cấp điện.

Hệ thống thiết kế sẽ đạt được các yêu cầu sau:

- An toàn cho con người và thiết bị.
- Độ tin cậy trong cung cấp điện.
- Mức độ ưu tiên của tải.
- Giảm các tổn hao điện xuống tối đa.
- Thuận tiện trong việc quản lý, vận hành và bảo dưỡng.
- Thích hợp cho công tác sửa chữa và phát triển trong tương lai.

Tuy nhiên trong quá trình thiết kế tất cả các công việc trên sẽ được thực hiện dựa trên những thông số cuối cùng của toàn bộ các phụ tải.

4.4.1.2. Các quy phạm và các tiêu chuẩn

Trong quá trình thiết kế, lắp đặt, kiểm tra và chạy thử sẽ phải tuân theo các quy định và tiêu chuẩn, quy phạm sau:

- TCVN 9206:2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 9207:2012: Đặt đường dây dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng-Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 7447-2011: Hệ thống lắp đặt điện hạ áp.
- QCVN 01:2020/BCT: QCKTQG về an toàn điện.

4.4.2. Hệ thống cấp thoát nước

4.4.2.1. Các tiêu chuẩn thiết kế

- TCVN 4037: 2012: Cấp nước.
- TCVN 4038: 2012: Thoát nước.
- TCVN 3989: 2012: Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng, Cấp nước và thoát nước, Mạng lưới bên ngoài, Bản vẽ thi công.

4.4.3. Hệ thống phòng cháy chữa cháy

4.4.3.1. Căn cứ thiết kế

- TCVN 3991: 2012: Tiêu chuẩn phòng cháy trong thiết kế xây dựng.
- TCVN 9310: 2012: Phòng cháy chữa cháy.

4.4.3.2. Hệ thống chữa cháy

- Hệ thống chữa cháy cho công trình được thiết kế bao gồm: Hệ thống chữa cháy vách tường (Hydrant, Hose reel) và các bình xách tay.
- Hệ thống chữa cháy vách tường: là hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy từ các bơm chữa cháy đến các họng chữa cháy đặt khắp tòa nhà. Hệ thống này có khả năng được tiếp nước chữa cháy trực tiếp từ xe chữa cháy của công an PCCC. Hệ bơm chữa cháy cho hệ thống ống cấp nước vách tường gồm 02 bơm điện có lưu lượng 124m³/h, cột áp 99mH₂O, (chạy luân phiên) và 01 bơm tăng áp (Jockey pump) có lưu lượng 6 m³/h.
- Hệ thống chữa cháy xách tay: gồm các bình bột khô ABC 9,0kg và các bình CO₂ 5,0kg đặt trong các tủ chữa cháy dùng để dập tắt đám cháy tức thời khi mới bắt đầu cháy.

4.5. Đánh giá tác động của môi trường

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

4.5.1.1. Tác động do khí thải, tiếng ồn

Trong giai đoạn thi công các hạng mục công trình, khí thải phát sinh chủ yếu từ quá trình hoạt động của các động cơ của máy móc, thiết bị thi công vận chuyển và đốt cháy nhiên liệu xăng dầu. Các hoạt động vận chuyển cát san nền, lu lèn mặt bằng, làm đường, xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hoạt động của thiết bị trộn bê tông và các máy móc xây dựng sẽ phát sinh một lượng lớn khí thải.

Quá trình bóc dỡ và tập kết nguyên vật liệu tại công trường xây dựng sẽ gây phát tán bụi ra môi trường xung quanh. Bụi chủ yếu phát tán ra từ các nguồn vật liệu như cát, đá, xi măng và một phần từ sắt thép.

Hầu hết loại bụi này có kích thước lớn, nên sẽ không phát tán xa. Vì vậy, chúng chỉ gây ô nhiễm cục bộ tại khu vực nhất là ở khu vực cuối hướng gió. Do vậy lượng bụi phát sinh này sẽ tác động trực tiếp tới công nhân tham gia thi công và các hộ dân cư sống xung quanh khu vực dự án.

Tiếng ồn, độ rung phát sinh trong quá trình thi công xây dựng hạ tầng cơ sở, hạ tầng kỹ thuật chủ yếu là tiếng ồn từ các phương tiện vận chuyển, máy trộn bê tông... tham gia trong quá trình xây dựng.

4.5.1.2. Tác động do nước thải

Nước thải sinh hoạt của công nhân tại khu vực dự án là nguyên nhân chính ảnh hưởng đến chất lượng nước khu vực xung quanh. Nước thải sinh hoạt chứa nhiều chất cặn bã, chất hữu cơ dễ phân hủy, chất dinh dưỡng và các vi khuẩn gây bệnh nên có thể gây ô nhiễm nguồn nước mặt và nước ngầm nếu không được xử lý.

Lượng nước mưa chảy tràn trên bề mặt dự án nếu không được tiêu thoát hợp lý cũng có thể gây ú đọng, cản trở quá trình thi công.

4.5.1.3. Rủi ro, sự cố môi trường

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

4.5.2. Tác động đến môi trường trong giai đoạn dự án vào hoạt động

4.5.2.1. Tác động do khí thải, tiếng ồn

Tiếng ồn, độ rung gây ra chủ yếu do các phương tiện giao thông vận tải của chính người dân trong khu dân cư, ngoài ra còn có một số loại phương tiện vận tải qua lại khác.

4.5.2.2. Tác động do nước thải

Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các hộ gia đình, khu thương mại-dịch vụ, khu sinh hoạt cộng đồng. Ngoài ra, còn nhiều hoạt động khác như nước tưới cây chảy tràn, nước tại hồ bơi. Đây là một lượng nước không nhỏ và chứa hàm lượng các chất ô nhiễm khá cao, trong đó nước thải sinh hoạt của dân cư là chiếm đa phần. Đây là lượng nước thải khá lớn, làm ảnh hưởng đến chất lượng nguồn tiếp nhận.

4.5.2.3. Tác động do chất thải rắn

Chất thải rắn sinh hoạt: Phát sinh từ các hộ gia đình. 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, rác vườn, vỏ xe...

Rác từ các hoạt động buôn bán của các hộ đăng ký kinh doanh trong khu thương mại - dịch vụ. Các loại chất thải từ khu thương mại này bao gồm: Giấy, carton, plastics, gỗ, thực phẩm, rau, củ, quả thừa và hư hỏng, thủy tinh, kim loại, vỏ xe, đồ điện gia dụng.

Bùn dư từ hệ thống xử lý nước thải.

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 ắc quy, 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.

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

4.6.1. Trong giai đoạn thi công

4.6.1.1. Giảm thiểu tác động do khí thải, tiếng ồn

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.

4.6.1.2. Giảm thiểu tác động do nước thải

Nên 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.

Trong quá trình san lấp mặt bằng nên cho san lấp theo thứ tự từng khu vực và tạo độ dốc về hướng trục đường chính. Nước mưa chảy vào các rạch nhỏ để lắng cặn sau đó chảy tràn vào hệ thống thoát nước chung của thành phố.

4.6.1.3. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn

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.

4.6.1.4. Giảm thiểu rủi ro, sự cố môi trường

Lắp đặt biển báo phòng chống, chữa cháy tại các khu vực có nguy cơ cao.

Thường xuyên kiểm tra hệ thống điện trên công trường nhằm tránh hiện tượng chập điện gây cháy.

Thực hiện nghiêm chỉnh các tiêu chuẩn quy phạm, qui định về phòng cháy chữa cháy trong quá trình xây dựng và sử dụng công trình từ khâu chuẩn bị thiết kế, thi công đến nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

4.6.2. Trong giai đoạn khai thác sử dụng

4.6.2.1. Giảm thiểu tác động do khí thải, tiếng ồn

Cần bố trí tăng diện tích cây xanh trong khu vực. Cây xanh có tác dụng giữ bụi, hấp phụ một phần các chất ô nhiễm dạng khí, làm giảm tiếng ồn, giảm nhiệt độ không khí.

Thực hiện chống nóng bằng các vật liệu cách nhiệt ngay từ khi xây dựng các khu nhà ở. Đảm bảo các điều kiện thông thoáng bằng hệ thống cửa sổ và cửa ra vào với diện tích tối thiểu là 20% diện tích tường nhà.

Có giải pháp giảm thiểu tác động của tiếng ồn phát sinh từ khu vui chơi giải trí, sinh hoạt của người dân sinh sống.

4.6.2.2. Giảm thiểu tác động do nước thải, chất thải rắn

Nước thải sau khi được xử lý tại bể xử lý sinh học được xả ra mạng thoát nước khu vực.

Khuyến khích người dân trong khu chung cư thực hiện phân loại rác ngay tại nguồn: rác thải có thể tái chế được (thùng carton, thùng nhựa, thùng thiếc, chai thủy tinh, giấy báo...) và rác thải hữu cơ (rau, củ, quả, thức ăn dư thừa...).

Chất thải rắn sinh hoạt sẽ được chứa trong các thùng nhựa có nắp đậy kín. Hàng ngày, chất thải sẽ được công nhân vệ sinh thu gom và chuyển đến bãi tập kết chất thải rắn và được thu gom bởi công ty chức năng. Thời gian thu gom sẽ vào giờ quy định trong ngày.

Chương 5: TỔ CHỨC QUẢN LÝ VÀ NHÂN SỰ

5.1. Lựa chọn hình thức tổ chức quản lý dự án

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 hộ chung cư The Ocean Apartment theo tiêu chuẩn 5 sao. Do đó, bộ máy quản lý dự án sẽ đòi hỏi tính năng động và chuyên môn hóa cao.

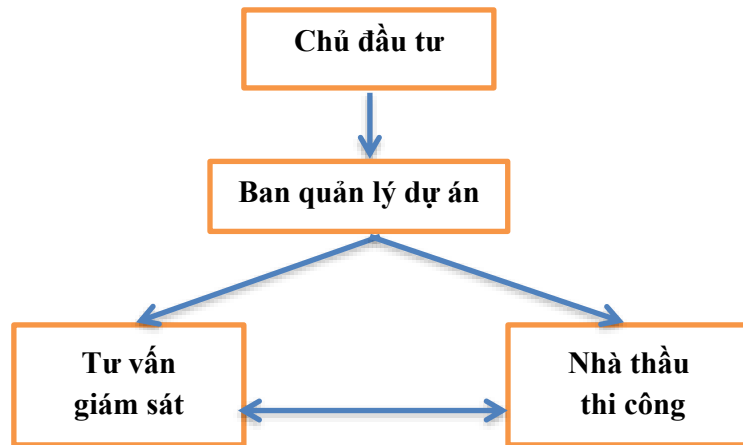
Vì vậy, để hài hòa tất cả các yếu tố trên, dự án cần một hình thức quản lý kết hợp giữa tính chuyên môn hóa cao cũng như tương tác giữa các bộ để dự án được vận hành hiệu quả. Đó chính là bộ máy quản lý theo mô hình trực tuyến - chức năng.

5.2. Cơ cấu tổ chức quản lý vận hành dự án

5.2.1. Tổ chức quản lý trong giai đoạn thực hiện dự án

Căn cứ vào Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và căn cứ vào kinh nghiệm trong công tác quản lý và năng lực hoạt động của tập đoàn VinaCapital

Cơ cấu bộ máy quản lý thực hiện đầu tư dự án được minh họa qua Hình... Chủ đầu tư có đủ năng lực để trực tiếp quản lý dự án thông qua ban quản lý điều hành dự án.



Hình 5.1. Sơ đồ tổ chức quản lý thực hiện dự án

Chủ đầu tư dự án có những nhiệm vụ và quyền hạn sau:

- + Tổ chức thẩm định và phê duyệt các bước thiết kế, dự toán công trình xây dựng sau khi dự án được phê duyệt.
- + Phê duyệt kế hoạch đấu thầu, hồ sơ mời dự thầu, hồ sơ mời đấu thầu và kết quả đấu thầu đối với các gói thầu không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước.
- + Ký hợp đồng với các nhà thầu

+ Thanh toán vốn cho nhà thầu theo tiến độ hợp đồng hoặc theo biên bản nghiệm thu.

Theo hình thức này chủ đầu tư phải có bộ máy quản lý dự án có đủ năng lực chuyên môn phù hợp. Ban quản lý dự án chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư theo nhiệm vụ và quyền hạn được giao:

+ Thay mặt chủ đầu tư hoạt động trong mọi vấn đề liên quan đến dự án.

+ Xác lập và thiết lập mối liên hệ của chủ đầu tư và làm báo cáo.

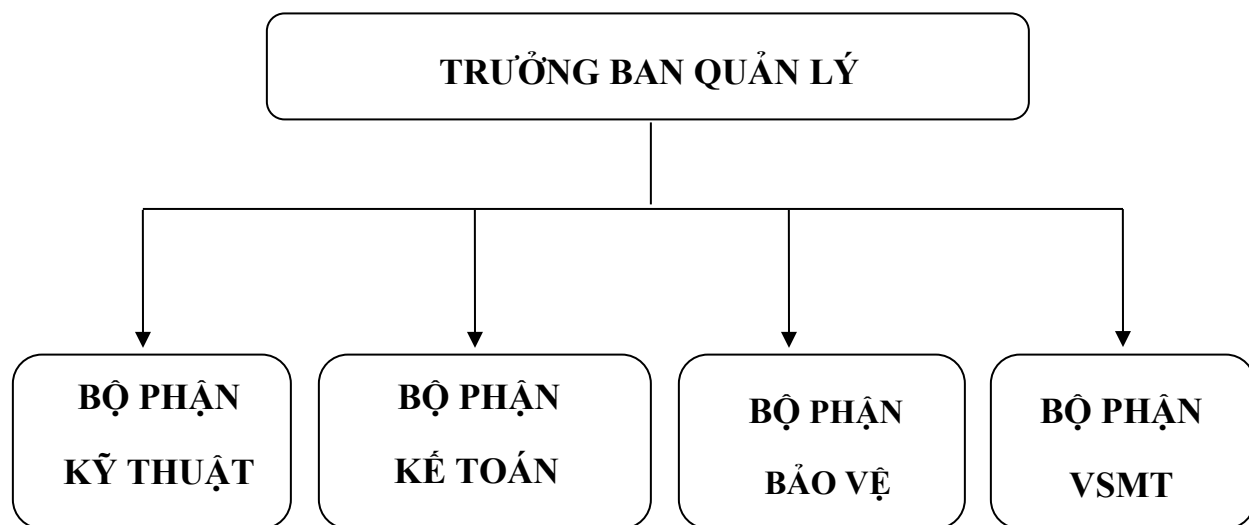
+ Cùng với chủ đầu tư hoạch định mục tiêu, từ đó thiết lập các chỉ tiêu và chương trình cho dự án.

+ Trợ giúp và tư vấn cho chủ đầu tư trong việc chuẩn bị hồ sơ: pháp lý, kỹ thuật và quản lý; xác định, kiểm tra và thanh toán phí tư vấn.

+ Nghiệm thu để đưa công trình xây dựng vào khai thác, sử dụng.

5.2.2. Cơ cấu tổ chức quản lý vận hành dự án

5.2.2.1. Sơ đồ bộ máy quản lý



Hình 5.2. Bộ máy quản lý giai đoạn vận hành khai thác

5.2.2.2. Trách nhiệm và quyền hạn

Bộ phận kỹ thuật: điều hành hệ thống điện, nước trong tòa nhà; sửa chữa máy móc khi bị hỏng hóc.

Bộ phận kế toán: thu tiền và làm báo cáo doanh thu của dự án hàng kỳ.

Bộ phận bảo vệ: bảo vệ sự an toàn cho tòa nhà, quản lý người ra vào.

Bộ phận VSMT: lau dọn vệ sinh trong và ngoài tòa nhà.

5.3. Dự kiến nhân sự và chi phí nhân lực thực hiện dự án

5.3.1. Dự kiến nhân sự và cơ cấu lao động

Nhân sự của căn hộ chung cư được bố trí ở Bảng.

Bảng 5.1. Bố trí nhân sự chung cư

ĐVT: triệu đồng

STT	Chức vụ	Số lượng	Lương	Tổng lương 1 năm	Năm vận hành							
					2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1	Trưởng ban quản lý	1	20	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2	Nhân viên kỹ thuật	3	15	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
3	Nhân viên kế toán	2	15	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4	Nhân viên bảo vệ	3	6	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
5	Nhân viên vệ sinh	3	6	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
TIỀN LƯƠNG				1,572.000	1,572.000	1,572.000	1,572.000	1,572.000	1,572.000	1,572.000	1,572.000	1,572.000
CÁC KHOẢN TRÍCH NỘP (23,5%)				369.420	369.420	369.420	369.420	369.420	369.420	369.420	369.420	369.420
TỔNG LƯƠNG VÀ CÁC KHOẢN TRÍCH THEO LƯƠNG				1,941.420	1,941.420	1,941.420	1,941.420	1,941.420	1,941.420	1,941.420	1,941.420	1,941.420

5.3.2. Chế độ làm việc của người lao động

Người lao động sau 2 tháng thử việc, nếu đáp ứng yêu cầu và đủ năng lực sẽ được ký hợp đồng trở thành nhân viên chính thức của khách sạn và nhận được những chế độ sau:

- Tham gia BHYT, BHXH, BTTN, công đoàn. Nhận được mức lương như đã quy định
- Thời gian làm việc: 8h/ngày và 26 ngày/ tháng; riêng đối với nhân viên bảo vệ và nhân viên vệ sinh môi trường: làm việc cả tháng, 8h/ngày.
- Mỗi nhân viên có 1 mã để ra vào cổng làm việc.
- Nhân viên được sử dụng máy móc phục vụ cho mục đích công việc
- Mọi nhân viên chính thức của công ty được hưởng mọi chế độ đãi ngộ theo chính sách Công ty, được quy định cụ thể trong hợp đồng lao động.

5.4. Tuyển dụng và đào tạo

5.4.1. Phương thức tuyển dụng

Quá trình tuyển dụng được thực hiện qua các bước:

- Xác định nhu cầu về nhân lực cần tuyển dụng cũng như mức lao động.
- Thông báo tuyển dụng qua các phương tiện truyền thông, internet, trung tâm giới thiệu việc làm.
- Tiếp nhận và phân loại hồ sơ ứng viên.
- Tổ chức tuyển chọn trực tiếp.
- Thông báo kết quả tuyển dụng cho người được tuyển dụng.

5.4.2. Chương trình đào tạo

Đối với những nhân viên mới, sau khi được tuyển dụng, sẽ được đào tạo ngắn hạn trong hai tháng thử việc và học việc. Trong thời gian đào tạo này, nhân viên sẽ được đào tạo về một nghiệp vụ chuyên môn phù hợp với vị trí làm việc của mình, đi sâu vào các thao tác, kỹ năng, kỹ xảo về một nghiệp vụ. Mục đích của chương trình đào tạo này nhằm giúp nhân viên làm quen với môi trường làm việc chuyên nghiệp tại căn hộ The Ocean Apartment với tiêu chuẩn quốc tế, đáp ứng ngay được nhu cầu chuyên môn hóa về nhân lực của dự án.

Bên cạnh đó, dự án cũng có chương trình đào tạo dài hạn (thông thường 2 năm trở lên) dành cho các nhân viên cấp quản lý hay nhân viên kỹ thuật nhằm nâng cao trình độ cũng như tay nghề.

Chương 6: PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

6.1. Dự tính tổng mức đầu tư và nguồn vốn huy động của dự án

6.1.1. Dự tính tổng mức đầu tư

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. Tổng mức đầu tư được xác định dựa theo Nghị định 32/2015 ND-CP về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, bao 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.

Vốn đầu tư cho việc thực hiện dự án được xác định trên cơ sở:

- Khối lượng quy mô công việc trong phạm vi đầu tư của dự án được đề xuất ở hồ sơ thiết kế cơ sở.
- Đơn giá và định mức cho các công trình xây dựng cơ bản được xác định phù hợp yêu cầu về quy mô và cấp công trình, phù hợp với giá cả và điều kiện cụ thể của địa phương tại thời điểm lập dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

- G_{TMDT} : Tổng mức đầu tư của dự án.
- G_{XD} : Chi phí xây dựng.
- G_{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.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC BẢNG 3. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ).

6.1.2. Xác định các hạng mục chi phí cho tổng mức đầu tư

6.1.2.1. Chi phí xây dựng và chi phí thiết bị

Chi phí xây dựng và thiết bị công trình được tính dựa trên suất vốn đầu tư xây dựng công trình tham khảo tại “Suất vốn đầu tư xây dựng công trình” (Công bố theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng của Bộ Xây dựng).

Dựa vào suất vốn đầu tư xây dựng, và căn cứ theo tổng số giường (giường đơn), chi phí xây dựng khối khách sạn được tính bằng tích của suất vốn đầu tư, tổng số giường và hệ số điều chỉnh.

Đối với khối chức năng nhà hàng, tiệc cưới, căn cứ theo tổng diện tích sàn, chi phí xây dựng khối nhà hàng tiệc cưới được tính bằng tích của suất vốn đầu tư và tổng diện tích sàn của khối đó.

Sau khi tính toán ta được kết quả như sau:

- Chi phí xây dựng (G_{XD})
 - + Chi phí xây dựng chưa tính thuế VAT: 6,9101.7 triệu đồng.
 - + Chi phí xây dựng đã tính thuế VAT : 76,011.9 triệu đồng.
- Chi phí thiết bị (G_{TB})
 - + Chi phí thiết bị chưa tính thuế VAT: 6,036.3 triệu đồng.
 - + Chi phí thiết bị đã tính thuế VAT : 6,640 triệu đồng.

Chi phí xây dựng công trình bao gồm chi phí xây dựng các hạng mục chính và các hạng mục phụ trợ của dự án. Chi phí thiết bị và trang thiết bị phục vụ sinh hoạt và thể thao, vui chơi giải trí.

- + Tổng chi phí xây dựng và thiết bị là 82,651.83 triệu đồng.

(Xem chi tiết diễn giải chi phí xây dựng, chi phí thiết bị ở PHỤ LỤC BẢNG 3. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ)

6.1.2.2. Chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án = Hệ số x (Chi phí xây dựng + Chi phí thiết bị).

Với hệ số nội suy từ bảng Định mức chi phí quản lý dự án trong Quyết định VIII-Thông tư 12/2021/TT-BXD, tính được hệ số bằng 2,312%.

Tổng chi phí quản lý dự án là 1,910.8 triệu đồng.

(Xem chi tiết diễn giải chi phí quản lý dự án ở phụ lục 2. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ)

6.1.2.3. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng là chi phí cần thiết để thực hiện các công việc tư vấn đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng.

Chi phí tư vấn xây dựng bao gồm:

- + Chi phí lập dự án đầu tư.
- + Chi phí khảo sát địa hình địa chất công trình.
- + Chi phí thẩm tra dự toán.
- + Chi phí thẩm tra tính hiệu quả và tính khả thi của DAĐT.
- + Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT xây dựng.
- + Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thiết bị.
- + Chi phí giám sát thi công xây dựng.
- + Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị.

Căn cứ vào Quyết định số VIII-Thông tư 12/2021/TT-BXD về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình ta tính được tổng chi phí tư vấn đã có VAT là: 5,065.5 (triệu đồng).

(Xem chi tiết diễn giải chi phí tư vấn đầu tư xây dựng trình bày tại phụ lục BẢNG 3. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ)

6.1.2.4. Chi phí khác

Chi phí khác bao gồm các khoản mục:

- + Phí thẩm định dự án đầu tư.
- + Phí giám sát đánh giá đầu tư.
- + Chi phí kiểm toán.
- + Chi phí nghiệm thu khánh thành
- + Phí thẩm tra phê duyệt quyết toán.
- + Chi phí bảo hiểm công trình.
- + Chi phí nhà tạm tại hiện trường.
- + Chi phí hạng mục chung không xác định từ thiết kế.
- + Chi phí hạng mục chung còn lại.
- + Lãi vay trong thời gian xây dựng.

Phí thẩm định dự án đầu tư căn cứ thông tư 209/2016/TT-BTC, phí giám sát đánh giá đầu tư căn cứ thông tư 22/2010/TT-BKH; chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán tính theo thông tư 99/2021/NĐ-CP ; chi phí bảo hiểm công trình được thỏa thuận giữa chủ đầu tư và bên bán bảo hiểm, và chủ đầu tư dựa trên 50/2022/TT-BTC để tính chi phí này; các chi phí hạng mục chung dựa vào Thông tư 06/2016/TT-BXD; lãi vay trong thời gian xây dựng có bảng lãi vay kèm theo.

Do đó, ta tính được tổng chi phí khác có VAT là 4,404.2 triệu đồng.

(Xem chi tiết diễn giải chi phí khác trình bày tại phụ lục BẢNG 3. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ).

6.1.2.5. Chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh được tính bằng 10% trên tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

$$G_{DPI} = (G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times K_{ps}$$

Chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh đã có VAT là 21,941.1 triệu đồng.

6.1.2.6. Bảng tổng hợp tổng mức đầu tư**Bảng 6.1. Bảng tổng hợp tổng mức đầu tư**

ĐVT: Triệu đồng

Chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế GTGT(10%)	Giá trị sau thuế
Chi phí xây dựng	69,101.7	6,910.2	76,011.9
Chi phí thiết bị	6,036.3	603.6	6,640.0
Chi phí quản lý dự án	1,737.1	173.7	1,910.8
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	4,624.2	441.3	5,065.5
Chi phí khác	4,063.3	340.9	4,404.2
Chi phí dự phòng	19,946.4	1,994.6	21,941.1
Tổng	105,509.1	10,464.3	115,973.4

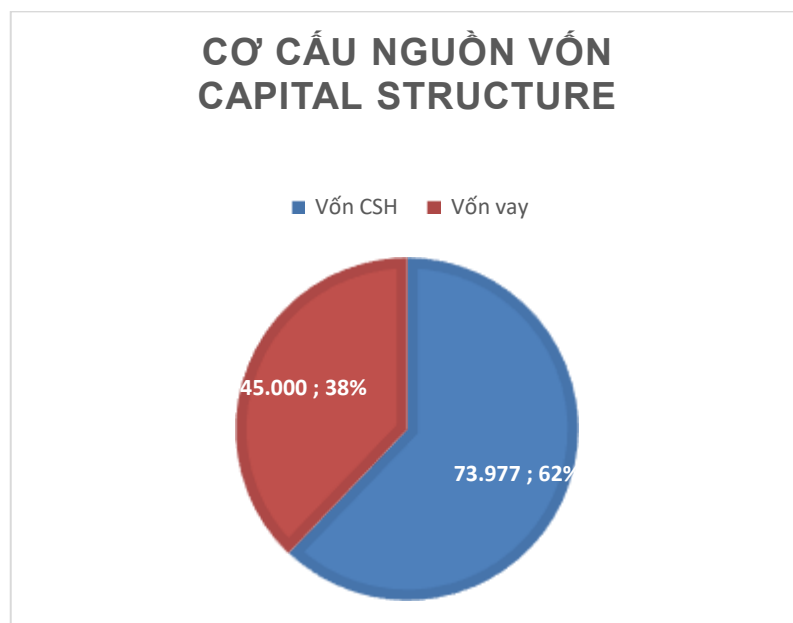
6.2. Dự kiến nguồn vốn đáp ứng**6.2.1. Cơ cấu nguồn vốn**

Từ việc xác định tổng mức đầu tư và khả năng huy động vốn cho dự án, ta có thể xác định cơ cấu nguồn vốn như sau:

Vốn chủ sở hữu: Từ việc xác định được tổng mức đầu tư của dự án, cộng với khả năng tài chính của Chủ đầu tư, có thể xác định vốn chủ sở hữu của dự án là 73,977 triệu đồng chiếm tỷ lệ 62.18% tổng mức đầu tư.

Vốn vay: Ngoài phần vốn chủ sở hữu thì còn có nguồn vốn vay từ ngân hàng thương mại. Dự kiến số vốn cần phải vay là 45.000 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 37.82% tổng mức đầu tư. Sau quá trình tham khảo và đàm phán với các ngân hàng thì quyết định chọn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với mức lãi suất vay dài hạn 12%/năm (1%/tháng) để tiến hành vay vốn.

Cơ cấu nguồn vốn được thể hiện ở hình 6.1.



Hình 6.1. Cơ cấu nguồn vốn

6.2.2. Kế hoạch huy động vốn

Thời gian vay dự kiến là 7 năm, giải ngân trong thời gian 2 năm xây dựng, trả nợ trong vòng 7 năm kể từ năm đầu tiên đưa vào khai thác dự án.

Sau khi đã tính toán được nhu cầu về vốn đầu tư, dựa vào tiến độ thực hiện dự án, xác định nhu cầu sử dụng vốn để dự trù kế hoạch huy động vốn cho các giai đoạn khác nhau của quá trình đầu tư dự án với mục đích sao cho việc sử dụng vốn có hiệu quả nhất.

Cơ cấu nguồn vốn gồm hai phần là nguồn vốn chủ sở hữu và nguồn vốn vay ngân hàng thương mại. Dựa vào năng lực của Chủ đầu tư, tỷ lệ cơ cấu nguồn vốn, tiến độ thực hiện dự án và hoạt động kinh doanh để vạch ra kế hoạch huy động vốn. Khi bắt đầu thực hiện dự án, dùng nguồn vốn chủ sở hữu của công ty để đầu tư thực hiện dự án. Sau đó, khi bắt đầu vào thi công xây dựng sử dụng vốn lớn thì mới dùng vốn vay ngân hàng.

6.2.3. Kế hoạch phân bổ vốn đầu tư

Trên cơ sở nhu cầu vốn, tiến độ thực hiện đầu tư và cơ cấu nguồn vốn, ta lập tiến độ phân bổ vốn đầu tư xây dựng.

Cân đối nguồn vốn đầu tư và kế hoạch phân bổ vốn trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng thể hiện ở Bảng 6.2.

Bảng 6.2. Các giai đoạn thực hiện dự án

ĐVT: Triệu đồng

STT	CÁC GIAI ĐOẠN	2025	2026	TỔNG
A	Tiến độ đầu tư	9,412	109,564	118,977
1	Chi phí xây dựng	-	76,012	76,012
2	Chi phí thiết bị	-	6,640	6,640
3	Chi phí quản lý dự án	704	1,207	1,911
4	Chi phí tư vấn	3,354	1,711	5,065
5	Chi phí khác	288	4,116	4,404
6	Chi phí dự phòng	5,066	16,907	21,973
7	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng	-	2,971	2,971
B	Nguồn vốn dự kiến	9,412	109,564	118,977
1	Vốn CSH	9,412	64,564	73,977
2	Vốn vay	-	45,000	45,000
C	Cân bằng tài chính	-	-	-

Trong thời gian dự án ở giai đoạn xây dựng, nhu cầu vốn và kế hoạch huy động vốn dựa vào bảng tiến độ đã được xác định. Trong thời gian dự án đi vào hoạt động, dựa vào cân đối doanh thu, chi phí, sẽ có kế hoạch trả nợ phù hợp. Do vậy, việc huy động vốn cho dự án là hoàn toàn khả thi.

6.3. Báo cáo tài chính cho từng năm và dòng tiền của dự án

6.3.1. Kế hoạch vay, trả nợ của dự án

Dựa vào bảng tiến độ đầu tư của dự án, ta xác định được nhu cầu vốn và kế hoạch vay vốn.

Tại năm đầu thực hiện - năm 2025, chi phí đầu tư chưa lớn nên dự án sẽ sử dụng vốn chủ sở hữu để chi trả. Kế hoạch vay vốn từ ngân hàng thương mại bắt đầu từ năm 2026. Năm 2025, tổng mức đầu tư là 9.412.000.000 đồng, trong đó 9.412.000.000 đồng là vốn chủ sở hữu và 0 đồng là vốn vay từ ngân hàng thương mại. Năm 2026, tổng mức đầu tư là

109.564.000.000.đồng, trong đó 64.564.000.000.đồng là vốn chủ sở hữu và 45.000.000.000.đồng là vốn vay từ ngân hàng thương mại.

Theo các thông số trên, việc vay vốn bắt đầu từ năm xây dựng và trả nợ cả gốc, lãi kể từ khi dự án đi vào hoạt động kinh doanh. Dựa vào ngân quỹ trả nợ sẽ hoạch định kế hoạch trả nợ. Thời gian ân hạn là 0 năm và trả nợ là 7 năm. Trả nợ gốc áp dụng phương pháp trả đều hằng năm. Lãi vay trong thời gian xây dựng được hoạch định vào mục chi phí khác trong tổng mức đầu tư. Sau đó, thu hồi lãi vay trong thời gian xây dựng bằng cách trích khấu hao (theo Thông tư 12/2021/TT-BXD).

(Xem chi tiết diễn giải tính toán ở PHỤ LỤC BẢNG 9 . KẾ HOẠCH TRẢ NỢ)

6.3.2. Dự tính doanh thu từ hoạt động của dự án

Doanh thu của dự án từ các nguồn sau:

- + Doanh thu từ bán căn hộ
- + Doanh thu từ dịch vụ quản lý vận hành

6.3.2.1. Doanh thu từ bán căn hộ

Khu chung cư gồm 70 căn hộ, trong đó có 20 căn hộ 1 phòng ngủ (56 m²) và 50 căn hộ 2 phòng ngủ (104 m²)

Đơn giá bình quân 1 m² căn hộ là 44 triệu đồng đã bao gồm VAT.

Căn hộ bán trong ba năm 2027, 2028 và năm 2029 2030 2031. Tiến hành thu tiền trong 3 năm kể từ khi bán : năm thứ nhất thu 50%, năm thứ hai thu 20%, năm thứ ba thu 30%.

6.3.2.2. Doanh thu từ dịch vụ quản lý vận hành

Chủ sở hữu căn hộ sau khi nhận nhà sẽ đóng tiền quản lý dịch vụ với mức thu là 10.000 đồng/m²/tháng (căn hộ 1 phòng ngủ: 56.000 đồng/tháng) và căn hộ 2 phòng ngủ: 104.000 đồng/tháng). Ban quản lý sẽ tiến hành thu theo từng tháng.

(Xem chi tiết tại Phụ lục BẢNG 12 . DOANH THU HÀNG NĂM)

6.3.3. Dự tính chi phí của dự án

6.3.3.1. Chi phí lãi vay

Vốn vay được trả dựa trên khả năng thực tế của doanh nghiệp và bắt đầu trả từ năm khai thác, trả trong vòng 7 năm, lãi vay trong thời gian xây dựng dồn thành nợ gốc.

Lãi suất vay 12%/năm

(Xem chi tiết tại Bảng 9. Kế hoạch trả nợ)

6.3.3.2. Chi phí hoạt động

Chi phí hoạt động gồm định phí và biến phí.

Định phí bao gồm:

- Các khoản thuế xem như phí

- + Thuế môn bài
 - Chi phí tiền lương và các khoản trích nộp
 - Chi phí quảng cáo (lấy bằng 0,2% doanh thu năm ổn định 2027)
- Biến phí bao gồm: Chi phí hoa hồng (lấy bằng 0,05% doanh thu hàng năm)

6.3.4. Dự trừ lãi – lỗ

Bảng báo cáo lãi – lỗ được xây dựng dựa trên tình hình về doanh thu, chi phí và kết quả của các hoạt động khác của dự án. Thông qua báo cáo này để đánh giá được tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT) = Doanh thu – Giá vốn - Chi phí hoạt động.

Giá vốn= Tổng mức đầu tư x (Doanh thu)_i/ Tổng doanh thu

Lợi nhuận trước thuế (EBT) = Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT)– Lãi vay

Lợi nhuận sau thuế (EAT) = Lợi nhuận trước thuế (EBT) - Thuế TNDN.

Với Thuế TNDN = Thuế suất x Lợi nhuận sau thuế (EBT).

Lợi nhuận còn lại sau trích quỹ = Lợi nhuận sau thuế (EAT) – Các khoản trích quỹ

Các khoản trích quỹ gồm:

- + Trích quỹ bổ sung vốn điều lệ: 5% Lợi nhuận sau thuế (EAT)
- + Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 5% Lợi nhuận sau thuế (EAT)
- + Trích quỹ dự phòng tài chính: 10% Lợi nhuận sau thuế (EAT)
- + Trích để chia cổ tức: 5% Lợi nhuận sau thuế (EAT)
- + Quỹ trợ cấp mất việc: 5% Lợi nhuận sau thuế (EAT)

(Tỷ lệ này dựa trên Thông tư 70/1996-TC/TCDN của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ phân phối lợi tức sau thuế và quản lý các quỹ của doanh nghiệp nhà nước)

Các khoản mục trong báo cáo thu nhập trong năm điển hình 2020 được thể hiện ở Bảng

Bảng 6.3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2027

DVT: Triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	Diễn giải	2027
I	Doanh thu	1	17,213.4
II	Giá vốn	2	5,800.3
III	Chi phí hoạt động	3	2,012.5

IV	Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT)	4=1-2-3	9,400.6
V	Lãi vay	5	5,756.6
VI	Lợi nhuận trước thuế TNDN (EBT)	6=4-5	3,644.1
	Thuế suất TNDN	7	20%
VII	Thuế TNDN	8=6*7	728.8
VIII	Lợi nhuận sau thuế (EAT)	9=6-8	2,915.2
	Trích quỹ bổ sung vốn điều lệ	5%	145.8
	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	5%	145.8
	Trích quỹ dự phòng tài chính	10%	291.5
	Trích để chia cổ tức	5%	145.8
	Quỹ trợ cấp mất việc	5%	145.8
IX	Lợi nhuận còn lại sau trích quỹ	10	2,040.7

6.3.5. Xác định dòng tiền của dự án

Việc xác định dòng tiền của dự án trong suốt vòng đời của dự án có thể cho ta biết được thời gian hoàn vốn không chiết khấu và có chiết khấu. Đồng thời, từ chuỗi số liệu đó ta cũng có thể xác định được các chỉ số kinh tế của dự án như NPV, IRR, B/C để đánh giá mức độ khả thi và tính hiệu quả của dự án. 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.

Sử dụng phương pháp trực tiếp để xác định dòng tiền của dự án qua các năm vận hành của dự án.

$$\text{Dòng tiền ròng} = \text{Dòng tiền vào} - \text{Dòng tiền ra.}$$

- Ngân lưu vào: Gồm doanh thu và nhận nợ vay.

- Ngân lưu ra: Gồm chi đầu tư, chi phí hoạt động, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng phải nộp và trả nợ (cả nợ gốc lẫn lãi vay). Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định ở bảng dự trừ lãi-lỗ của dự án.

(Xem chi tiết tại Phụ lục 16. BÁO CÁO NGÂN LƯU – QUAN ĐIỂM CHỦ SỞ HỮU)

6.4. Phân tích các chỉ tiêu tài chính

6.4.1. Quan điểm phân tích tài chính

Hiện nay có hai quan điểm phổ biến để phân tích một dự án đầu tư:

*** Quan điểm tổng đầu tư (ngân hàng):**

Các ngân hàng thẩm định dự án dựa trên dòng ngân lưu của tổng vốn đầu tư, tức xem xét tới tổng dòng ngân lưu chi cho dự án (kể cả phân đóng thuế) và tổng dòng ngân lưu thu về (kể cả phần trợ cấp, trợ giá). Quan điểm nhà cho vay còn được gọi là quan điểm tổng đầu tư. Theo đó, các ngân hàng cho vay sẽ xác định được tính khả thi về mặt tài chính của dự án, nhu cầu cần vay vốn cũng như khả năng trả nợ gốc và lãi vay của dự án. Mục đích xem xét dự án là nhằm đánh giá sự an toàn của số vốn cho vay.

Các ngân hàng chỉ cần quan tâm đến dòng ngân lưu của tổng đầu tư vì ngân hàng (nhà cho vay) được ưu tiên nhận trước dòng thu của dự án mà không có nghĩa vụ phải “chia sẻ” với chủ sở hữu. Ngay cả khi dự án gặp rủi ro thị trường tổng dòng thu của dự án chỉ vừa bằng với số tiền cần trả (nợ gốc và lãi vay), nhà cho vay vẫn thu đủ phần mình, mọi rủi ro “đồn hết” lên vai chủ sở hữu.

Suất chiết khấu sử dụng để tính NPV theo quan điểm nhà cho vay là chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC), vì tổng dòng ngân lưu bao gồm hai nguồn vốn: nợ vay và vốn chủ sở hữu.

*** Quan điểm chủ đầu tư (chủ sở hữu):**

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.

Suất chiết khấu sử dụng để tính NPV theo quan điểm chủ sở hữu là chi phí sử dụng vốn (suất sinh lời đòi hỏi) của chủ sở hữu, vì chỉ tính trên dòng ngân lưu của chủ sở hữu.

Dự án căn hộ The Ocean Apartment được phân tích theo quan điểm chủ sở hữu.

6.4.2. Xác định suất chiết khấu của dự án

Suất chiết khấu hay còn gọi là chi phí cơ hội hay chi phí sử dụng vốn.

Dựa theo quan điểm chủ sở hữu, suất chiết khấu để đánh giá hiệu quả tài chính là suất sinh lợi mong muốn của chủ sở hữu (r_e). Chọn r_e bằng 13%.

Dựa trên quan điểm tổng đầu tư, suất chiết khấu để đánh giá hiệu quả tài chính là chi phí vốn bình quân có trọng số WACC. WACC được tính như sau:

$$WACC = \%D \times r_d + \%E \times r_e$$

Trong đó: %D: là tỉ lệ vốn vay ; r_d : là lãi suất vay

%E: là tỉ lệ vốn chủ sở hữu ; r_e : là suất sinh lời mong muốn của CSH
 Từ các số liệu đã có với %D là 62.18%; %E là 37.82% r_d là 12.00%; r_e là 13%, ta tính được WACC bằng 12,62%.

(Xem chi tiết tại Phụ lục BẢNG 13. BÁO CÁO NGÂN LƯU – QUAN ĐIỂM CHỦ SỞ HỮU)

6.4.3. Tính toán các chỉ tiêu hiệu quả tài chính

6.4.3.1. Thời gian hoàn vốn T_{hv}

Thời gian hoàn vốn là khoảng thời gian cần thiết từ khi dự án đi vào hoạt động đến khi thu hồi ròng đủ bù đắp cho chi phí ban đầu bỏ ra để đầu tư cho dự án với mức lãi suất chiết khấu $r\%$ đã tính toán.

Quy tắc thời gian hoàn vốn đã sử dụng rộng rãi trong việc quyết định đầu tư do dễ sử dụng và khuyến khích các dự án có thời gian hoàn vốn nhanh. Quy tắc này đã trở thành tiêu chuẩn phổ biến trong việc lựa chọn đầu tư kinh doanh.

(Xem chi tiết tại Phụ lục BẢNG 13. BÁO CÁO NGÂN LƯU – QUAN ĐIỂM CHỦ SỞ HỮU)

6.4.3.2. Xác định hiện giá thu hồi ròng NPV

NPV (Net Present Value) – Giá trị hiện tại thuần – là hiệu số của giá trị hiện tại dòng tiền vào trừ đi giá trị hiện tại dòng tiền ra tính theo lãi suất chiết khấu lựa chọn .

Đối với một dự án, $NPV > 0$ được đánh giá là có hiệu quả cho việc đầu tư.

Ứng với mỗi quan điểm, dòng tiền vào và dòng tiền ra có những cách xác định khác nhau.

Quan điểm Chủ sở hữu, dòng tiền vào bao gồm: doanh thu của dự án, thu hồi vốn lưu động, giá trị thanh lý tài sản, giải ngân vốn vay. Dòng tiền ra bao gồm: chi đầu tư, chi phí sản xuất hàng năm, thuế thu nhập doanh nghiệp, trả nợ gồm cả nợ gốc và lãi vay.

Công thức xác định NPV của dự án :

$$NPV = (B_0 - C_0) + \frac{(B_1 - C_1)}{(1+r)^1} + \frac{(B_2 - C_2)}{(1+r)^2} + \dots + \frac{(B_n - C_n)}{(1+r)^n}$$

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t}$$

Trong đó:

B_t : Thu nhập ở năm thứ t

n : Tổng thời gian thực hiện dự án

C_0 : Chi phí ban đầu để thực hiện dự án

r : Lãi suất chiết khấu

C_t : Chi phí ở năm thứ t

t : Thời gian tính dòng tiền

(Xem chi tiết tại Phụ lục BẢNG 13. BÁO CÁO NGÂN LƯU – QUAN ĐIỂM CHỦ SỞ HỮU)

6.4.3.3. Xác định suất sinh lợi nội bộ IRR

IRR (Internal Rate of Return) – suất sinh lợi nội tại – là mức thu lợi trung bình của dòng vốn đầu tư tính theo các kết số còn lại của vốn đầu tư ở đầu các thời đoạn (năm) của dòng tiền, do nội tại của phương án mà suy ra với giả thuyết là các khoản thu trong quá trình khai thác dự án được đem đầu tư lại ngay lập tức cho dự án với suất thu lợi bằng chính IRR.

Một dự án được xem là đáng giá khi suất sinh lời thực tế của dự án bằng hoặc cao hơn WACC đối với quan điểm Tổng đầu tư, hoặc bằng hay lớn hơn suất sinh lợi mong muốn của chủ sở hữu ở quan điểm Chủ sở hữu.

(Xem chi tiết tại Phụ lục BẢNG 13. BÁO CÁO NGÂN LƯU – QUAN ĐIỂM CHỦ SỞ HỮU)

6.4.3.4. Chỉ số lợi ích trên chi phí (B/C)

Phương pháp B/C dùng để đánh giá mức hiệu quả tài chính của dự án. Nếu $B/C > 1$, dự án có hiện giá hệ số sinh lời càng lớn thì hiệu quả tài chính của dự án càng cao, dự án càng hấp dẫn. Nếu $B/C \leq 1$, dự án không có khả năng sinh lời. Dự án nào có B/C lớn hơn thì được ưu tiên đầu tư hơn.

(Xem chi tiết tại Phụ lục BẢNG 13. BÁO CÁO NGÂN LƯU – QUAN ĐIỂM CHỦ SỞ HỮU)

6.4.3.5. Tổng hợp, phân tích các chỉ tiêu tài chính

Bảng 6.4. Bảng tổng hợp các chỉ tiêu tài chính của dự án

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
1	Hiện giá thu hồi ròng của dự án (NPV)	triệu đồng	12,565
2	Suất thu hồi nội bộ của dự án (IRR)	%	18.59%
3	Tỷ số lợi ích/chi phí (B/C)		1,1
4	Thời gian hoàn vốn có chiết khấu		6 năm 7 tháng
5	Thời gian hoàn vốn không có chiết khấu		5 năm 3 tháng

*** Nhận xét các chỉ tiêu tài chính**

Giá trị hiện tại thuần (NPV)

$NPV = 12,565 \text{ triệu đồng} > 0$ **DỰ ÁN ĐƯỢC CHẤP NHẬN.**

Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)

$IRR = 18.59\% > r_e = 12\%$ **DỰ ÁN ĐƯỢC CHẤP NHẬN.**

Hệ số Lợi ích- Chi phí

$B/C = 1,1 > 1$ **DỰ ÁN ĐƯỢC CHẤP NHẬN.**

Thời gian thu hồi vốn

- Không có chiết khấu: **5 năm 3 tháng**

- Có chiết khấu: **6 năm 8 tháng**

DỰ ÁN ĐƯỢC CHẤP NHẬN.

Xem xét đánh giá NPV, IRR, B/C, thời gian hoàn vốn và khả năng trả nợ của dự án, ta thấy dự án có hiệu quả về mặt tài chính và đáng giá.

Nếu dự án thực hiện đúng tiến độ dự kiến và quá trình tiêu thụ đạt được như kế hoạch thì dự án có hiệu quả về các chỉ tiêu tài chính, nhà cho vay vốn hoàn toàn có cơ sở để cấp vốn cho dự án. Tuy nhiên, tất cả chỉ là giả định nên cần tiến hành phân tích rủi ro để có đánh giá tổng quát hơn.

6.4.4. Các kịch bản bán căn hộ

Đối với dự án căn hộ chung cư The Ocean Apartment Block B – Đà Nẵng, việc thay đổi công suất và số năm bán căn hộ sẽ ảnh hưởng đến các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án. Vì vậy cần phân tích kịch bản bán căn hộ để xem xét sự thay đổi lợi ích của dự án.

Nhận thấy nếu tăng giá bán lên thì thời gian hoàn vốn dự án sẽ nhanh hoàn vốn

6.4.5. Phân tích độ nhạy

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.

Độ nhạy 1 chiều:

Phân tích độ nhạy 1 chiều của NPV, IRR theo quan điểm Chủ đầu tư khi thay đổi giá bán căn hộ. Giá bán căn hộ là yếu tố ảnh hưởng đến doanh thu của dự án. Do đó giá bán căn hộ là yếu tố có khả năng biến động theo thị trường và có ảnh hưởng lớn đến hiệu quả của dự án.

Dùng hàm Goal seek ta xác định được NPV bắt đầu chuyển dấu từ dương sang âm. Kết quả cho thấy khi giá bán căn hộ giảm đi 7,45 % thì NPV=0

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 bán căn hộ, ta thấy NPV và IRR của dự án đều biến động lớn. Khi giá bán căn hộ giảm xuống 25% tương ứng với giá bán 33 triệu đồng/m² thì NPV mang giá trị âm (12.42) triệu đồng, IRR giảm còn 6,78%. Khi giá bán căn hộ giảm xuống 26% tương ứng với 32,56 triệu đồng/m² thì NPV mang giá trị âm(13.473) triệu đồng, IRR giảm còn 6,24% %, yếu tố này khá nhạy.

Qua bảng phân tích độ nhạy, ta thấy khi các giá bán căn hộ thay đổi trong khoảng tăng giảm 10% thì NPV > 0, IRR > WACC. Do đó, dự án hoàn toàn đáng giá và có tính khả thi cao.

(Xem chi tiết ở PHỤ LỤC BẢNG 14. PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY 1 CHIỀU).

Độ nhạy 2 chiều:

Để có kết quả đáng tin cậy hơn, ta tiến hành phân tích độ nhạy hai chiều để xem xét ảnh hưởng của nhiều tham số cùng một lúc.

Phân tích tác động của cặp yếu tố giá bán căn hộ và lãi suất vay ngân hàng. Đây là cặp yếu tố khá nhạy tác động mạnh đến các chỉ tiêu tài chính.

(Xem chi tiết ở PHỤ LỤC BẢNG 15. PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY 2 CHIỀU)

Chương 7: PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN

7.1. Giá trị gia tăng thuần NVA

Tổng giá trị gia tăng trong nước thuần của dự án NVA là giá trị tăng thêm mà dự án đóng góp và sự tăng trưởng của tổng sản phẩm quốc dân trong tuổi thọ dự án. Giá trị tăng quốc dân thuần của dự án càng lớn thì sự đóng góp của dự án vào tăng trưởng tổng sản phẩm quốc dân của một quốc gia càng nhiều.

Giá trị gia tăng trong nước thuần hàng năm được tính như sau:

$$NVA = \sum_{t=1}^n NVA_t = \sum_{t=1}^n [O_t - (I + MI + RP)_t]$$

Trong đó:

NNVA: Tổng giá trị gia tăng quốc dân thuần trong tuổi thọ kinh tế của dự án

O_t : Tổng giá trị các đầu ra hàng năm của dự án

I_t : Vốn đầu tư phân bổ hàng năm của dự án

MI_t : Tổng giá trị các đầu vào vật chất thường xuyên hàng năm của dự án.

RP_t : Tổng các khoản chuyển trả ra nước ngoài hàng năm

Chỉ tiêu hiện giá trị tăng quốc dân thuần $P(NVA)$ là tổng giá trị gia tăng quốc dân thuần hàng năm được chiết khấu trong tuổi thọ kinh tế của dự án

(Xem chi tiết ở PHỤ LỤC BẢNG 17. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ-XÃ HỘI)

7.2. Thu nhập hàng năm của lao động

Thu nhập hàng năm của lao động (W) bao gồm tiền lương, bảo hiểm xã hội hàng năm và các khoản thu nhập khác. Một dự án xem là hiệu quả về xã hội là thu nhập của người lao động phải phản ánh được tính công bằng xã hội, cân đối với giá trị thặng dư xã hội, góp phần tích lũy trong nước.

Trong thực tế, thu nhập lao động trong nước cần đáp ứng đủ tối thiểu để tái tạo sức lao động đồng thời thực hiện các nghĩa vụ đối với gia đình và xã hội.

Trong dự án này $W > 0$ có nghĩa là sự án hoạt động không những đáp ứng đủ cho đời sống của người lao động mà còn đóng góp được cho xã hội

Tổng số lao động thu hút vào làm việc mà dự án tạo ra: 12 lao động.

Thu nhập bình quân hằng năm theo đầu người (tính cho năm 2027):

$$TN_{bq\ năm} = 1.941.420.000/12 = 161.785.000 \text{ đồng/năm/1 người}$$

Thu nhập bình quân hằng tháng theo đầu người:

$$TN_{bq\ tháng} = 161.785.000 / 12 = 13.482.083 \text{ đồng/tháng/1 người.}$$

7.3. Mức đóng góp vào ngân sách nhà nước hàng năm và mức đóng góp của dự án trong cả đời dự án

Giá trị thặng dư xã hội hàng năm của dự án là hiệu số giữa tổng giá trị gia tăng quốc dân thuần và tổng thu nhập của lao động trong nước trong tuổi thọ kinh tế của dự án. Phần thặng dư xã hội bao gồm các loại thuế mà doanh nghiệp phải trả khi thực hiện dự án, lãi suất phải trả cho các cơ quan tài chính, lợi nhuận của dự án đem lại cho doanh nghiệp, quỹ phúc lợi, quỹ dự trữ, quỹ phát triển của doanh nghiệp...

$$SS_t = NNVA_t - W_t$$

Giá trị thặng dư xã hội càng lớn thì sự đóng góp của dự án vào tăng trưởng giá trị thặng dư trong tổng sản phẩm quốc dân càng nhiều, hiệu quả kinh tế-xã hội càng cao.

Các khoản nộp ngân sách là thuế VAT, thuế TNDN, thuế đất, thuế môn bài.

Thuế VAT: Thuế VAT = Giá trị trước thuế VAT x Thuế suất (10%).

Thuế TNDN: Thuế TNDN = Thu nhập trước thuế TNDN x Thuế suất (20%) .

(Xem chi tiết ở PHỤ LỤC 19. ĐÓNG GÓP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC)

7.4. Các chỉ tiêu kinh tế-xã hội và lợi ích khác

- **Hiện giá giá trị tăng quốc dân thuần** là tổng giá trị gia tăng quốc dân thuần hàng năm được chiết khấu trong tuổi thọ kinh tế của dự án.

$$P(NNVA) = \sum_{t=1}^n NNVA \times a_{ts} \quad \text{với} \quad a_{ts} = \frac{1}{(1+SRD)^t} \quad ; \quad SRD = FRD \times (1+Pi)$$

Trong đó a_{ts} : hệ số suất chiết khấu xã hội
 SRD : suất chiết khấu xã hội
 FRD : suất chiết khấu tài chính của dự án
 Pi : hệ số bảo hiểm đầu tư (15%)

$P(NNVA) = 38.702 > 0$: Dự án có hiệu quả kinh tế của dự án càng cao, càng hấp dẫn.

- **Hiện giá thu nhập lao động** của dự án là tổng giá trị thu nhập lao động hàng năm được chiết khấu trong tuổi thọ kinh tế của dự án.

$$P(W) = \sum_{t=0}^n Wt \times a_{ts}$$

$P(NNVA) > P(W)$: Dự án có hiệu quả kinh tế càng cao càng hấp dẫn.

7.5. Các lợi ích và ảnh hưởng khác

Khi dự án đi vào hoạt động sẽ cung cấp một lượng lớn căn hộ phục vụ nhu cầu an cư cho người dân, tạo nên khung cảnh hiện đại, nếp sống văn minh khu đô thị tạo công ăn việc làm cho lao động hoạt động trong ngành xây dựng cũng như lao động của thành phố, tạo được công ăn việc làm cho hơn 10 lao động, nâng cao thu nhập và cải thiện đời sống của người lao động, nâng cao dân trí và đào tạo tay nghề. Góp phần thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đà Nẵng.

Khi cuộc sống ổn định và nhu cầu về mức sống không ngừng tăng lên như hiện nay, thì xung quanh khu dân cư sẽ có các nhu cầu giải trí lành mạnh, sẽ thu hút được các dịch vụ vui chơi, văn hóa, hiện đại sẽ được phát triển, góp phần làm cho không khí, môi trường sống nơi dự án tọa lạc được tiếp nối các văn hóa truyền thống của địa phương và thu nhập thêm các văn hóa của người đến đây nhập cư làm tăng thêm tính đa dạng và phong phú bản sắc văn hóa cho người Việt Nam.

Dự án đi vào hoạt động cũng phù hợp với đường lối phát triển chung của đất nước, phù hợp với mục đích phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng trong thời gian tới, tạo ra cơ sở hạ tầng để phát triển ngành du lịch, dịch vụ.

Như vậy, hàng năm dự án đóng góp một phần đáng kể cho ngân sách nhà nước và có giá trị sản phẩm gia tăng là khá cao. Xét về mặt hiệu quả kinh tế xã hội, dự án là khả thi.

KẾT LUẬN

Qua quá trình tìm hiểu, phân tích và tính toán ở trên, ta nhận định rằng việc đầu tư dự án Căn hộ chung cư The Ocean Apartment Block B – Đà Nẵng 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, góp phần xây dựng thành phố Đà Nẵng xứng đáng là thành phố hạt nhân của Miền Trung và Tây Nguyên.

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. Trong suốt vòng đời, dự án đóng góp 15.744 triệu đồng cho ngân sách nhà nước. Dự án có NPV đạt 12,565 triệu đồng, IRR đạt 18,59% , thời gian hoàn vốn có chiết khấu là 6 năm 8 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.

Qua những phân tích cho thấy dự án xây dựng căn hộ chung cư The Ocean Apartment Block B – Đà Nẵng là dự án có quy mô tương đối lớn, tính khả thi cao và mang lại nhiều hiệu quả.

KIẾN NGHỊ

Để dự án sớm được triển khai và đi vào hoạt động một cách hiệu quả, đồng thời phát huy tối đa tiềm năng đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, chúng tôi trân trọng kính đề nghị UBND thành phố Đà Nẵng cùng các cơ quan, ban ngành các cấp quan tâm, tạo điều kiện thuận lợi trên nhiều phương diện then chốt.

Trước hết, rất mong quý cơ quan xem xét, hỗ trợ về mặt cơ chế chính sách và pháp lý, áp dụng các chế độ ưu đãi phù hợp, đẩy nhanh tiến trình thẩm định, phê duyệt dự án cũng như hướng dẫn thực hiện thủ tục hành chính theo quy định hiện hành. Việc phối hợp kịp thời và đồng bộ giữa các cấp, các ngành sẽ là nền tảng quan trọng để dự án được triển khai đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng, an toàn và hiệu quả đầu tư.

Đồng thời, chúng tôi cũng tha thiết kêu gọi sự đồng hành của các tổ chức kinh tế, tài chính – đặc biệt là Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – trong việc bố trí và giải ngân đầy đủ, đúng hạn các nguồn vốn cam kết. Đây sẽ là đòn bẩy tài chính vững chắc để dự án vận hành ổn định và đạt được các mục tiêu đã đặt ra.

Với niềm tin vào sự hỗ trợ tích cực từ các cấp chính quyền và đối tác liên quan, chúng tôi cam kết nỗ lực tối đa để hiện thực hóa dự án, góp phần kiến tạo diện mạo mới cho thành phố, thúc đẩy tăng trưởng bền vững và mang lại giá trị thiết thực cho cộng đồng.

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] Th.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 thành phố Đà Nẵng .

[2] Báo cáo tình hình Kinh tế - Xã hội thành Đà Nẵng , Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

3. Địa chỉ website tham khảo

4. <http://www.cucthongke.danang.gov.vn/> (Cục thống kê thành phố Đà Nẵng)

5. <http://www.vn.savills.com.vn/> (Công ty Savills)