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

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP
CAPSTONE PROJECT

NGÀNH: KINH TẾ XÂY DỰNG

ĐỀ TÀI:

KHU NGHỈ DƯỠNG PHÚ NINH

Hội đồng hướng dẫn: 1. Th.S Trương Ngọc Sơn
2. KS. Nguyễn Thị Ánh Dương
Sinh viên thực hiện: Trần Thị Thương
Số thẻ sinh viên: 118200072
Lớp: 20KX

Đà Nẵng, 06/2025

TÓM TẮT

Tên đề tài: Lập dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Phú Ninh
Địa điểm thực hiện: Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới tỉnh Quảng Bình
Sinh viên thực hiện: Trần Thị Thương Mã số sinh viên: 118200072
Lớp: 20KX
Tóm tắt đề tài: *Dự* án khu nghỉ dưỡng Phú Ninh nhằm khai thác tiềm năng du lịch tự nhiên của Quảng Bình để xây dựng một điểm đến nghỉ dưỡng cao cấp, thân thiện với môi trường. Mục tiêu là phát triển du lịch bền vững, thu hút du khách trong và ngoài nước, đồng thời nâng cao giá trị vùng đất Bảo Ninh.
Dự án mang lại nhiều lợi ích: thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, tạo việc làm cho người dân, tăng thu ngân sách, và góp phần quảng bá hình ảnh du lịch Quảng Bình trên bản đồ du lịch Việt Nam và quốc tế.
Lý do chọn đề tài: Khu vực Bảo Ninh sở hữu cảnh quan tự nhiên đẹp, vị trí thuận lợi gần các điểm du lịch nổi tiếng của Quảng Bình. Tuy nhiên, khu vực này chưa được khai thác đúng tiềm năng. Việc đầu tư dự án nghỉ dưỡng tại đây giúp phát huy lợi thế sẵn có, đáp ứng nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng đang tăng và tạo động lực phát triển kinh tế địa phương.Dự án xây dựng với mục đích đem lại lợi nhuận cho chủ đầu tư, tạo ra sản phẩm có chất lượng tốt, phù hợp với thị hiếu của các doanh nghiệp mong muốn
Lý do chọn công ty: Công ty Cổ phần Phú Ninh có năng lực tài chính vững, kinh nghiệm triển khai các dự án bất động sản – du lịch, đội ngũ quản lý chuyên nghiệp và cam kết phát triển bền vững. Việc lựa chọn công ty làm chủ đầu tư đảm bảo tính khả thi, hiệu quả và phù hợp định hướng phát triển du lịch của địa phương.

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Họ tên sinh viên: **TRẦN THỊ THƯƠNG.**
Số thẻ sinh viên: 118200072
Lớp: 20KX 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: Khu nghỉ dưỡng Phú Ninh

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

3. Các số liệu và dữ liệu ban đầu:

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

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

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

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

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

5. Các bản vẽ, đồ thị (ghi rõ các loại và kích thước bản vẽ):

a) Thuyết minh (cấu trúc và hình thức theo quy định)

- Một tập thuyết minh dày khoảng từ 150 - 250 trang;
- Các phụ lục kèm theo (nếu có).

b) Bản vẽ: bản vẽ được thể hiện trên khổ giấy A3, thực hiện theo yêu cầu của cán bộ hướng dẫn.

6. Họ tên người hướng dẫn:

Chủ tịch - Hướng dẫn: Th.S Trương Ngọc Sơn

Đồng hướng dẫn: KS. Nguyễn Thị Ánh Dương

7. Ngày giao nhiệm vụ đồ án: 24/02/2025

8. Ngày hoàn thành đồ án: 16/06/2025

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 06 năm 2025

Trưởng Bộ môn

TS.GVC. Huỳnh Thị Minh Trúc

Hội đồng hướng dẫn

Chủ tịch – Hướng dẫn

ThS. Trương Ngọc Sơn

Đồng hướng dẫn

KS. Nguyễn Thị Ánh Dương

LỜI NÓI ĐẦU

Kính thưa Quý thầy cô,

Trải qua năm năm học tập và rèn luyện tại Trường Đại học Bách khoa – Đại học Đà Nẵng, em đã được tiếp thu nhiều kiến thức chuyên môn quý báu cũng như các kỹ năng cần thiết phục vụ cho công việc trong tương lai. Thành quả này có được chính là nhờ sự tận tâm giảng dạy, chỉ dẫn và hỗ trợ của Quý thầy cô trong suốt quá trình học tập.

Nhằm hệ thống lại kiến thức đã học và vận dụng vào thực tiễn, đồng thời nâng cao năng lực phân tích, lập kế hoạch đầu tư và quản lý dự án, em được giao thực hiện Đồ án tốt nghiệp với đề tài:

"Lập dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Phú Ninh – Tỉnh Quảng Bình"

Tỉnh Quảng Bình – một trong những địa phương sở hữu tiềm năng du lịch to lớn, với hệ thống cảnh quan thiên nhiên đa dạng, đặc biệt là hồ Phú Ninh – là khu vực có nhiều lợi thế để phát triển loại hình du lịch nghỉ dưỡng sinh thái. Trong bối cảnh nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng ngày càng tăng cao và định hướng phát triển kinh tế địa phương theo hướng bền vững, việc đầu tư vào các khu nghỉ dưỡng tại đây là hoàn toàn cần thiết và phù hợp với xu thế.

Sau hơn ba tháng thực hiện đồ án, dưới sự hướng dẫn tận tình của Quý thầy cô trong Khoa Quản lý Dự án, em đã nỗ lực hoàn thiện đề tài theo đúng yêu cầu được giao. Tuy nhiên, do thời gian nghiên cứu có hạn và năng lực cá nhân còn nhiều hạn chế, chắc chắn không thể tránh khỏi những thiếu sót trong quá trình thực hiện. Em kính mong Quý thầy cô có thể góp ý và chỉ dẫn thêm để em hoàn thiện hơn đề tài, cũng như tích lũy thêm kiến thức cho bản thân.

Em xin trân trọng cảm ơn Quý thầy cô đã đồng hành, giảng dạy và tạo điều kiện thuận lợi để em có thể hoàn thành tốt quá trình học tập và thực hiện đồ án tốt nghiệp.

Kính chúc Quý thầy cô sức khỏe, hạnh phúc và thành công trong sự nghiệp giảng dạy!

Em xin trân trọng cảm ơn.

LỜI CAM ĐOAN

Em thực hiện đồ án **"Lập dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Phú Ninh, tỉnh Quảng Bình"**, xin cam kết rằng đồ án này là kết quả của quá trình nghiên cứu nghiêm túc, sáng tạo và vận dụng kiến thức chuyên môn đã tích lũy trong 5 năm học tập tại trường. Trong suốt thời gian đó, em không chỉ tiếp thu nền tảng lý thuyết về kinh tế, đầu tư, quy hoạch và phát triển dự án, mà còn có cơ hội tiếp xúc thực tế khi đi thực tập nhận thức, thực tập công nhân và thực tập tốt nghiệp, tham gia khảo sát thực địa và nghiên cứu khi ở doanh nghiệp. Những trải nghiệm quý báu này giúp em hiểu rõ hơn về cách thức triển khai một dự án đầu tư từ ý tưởng đến thực tiễn, từ phân tích thị trường, lập kế hoạch tài chính đến đánh giá tác động môi trường.

Em xin cam đoan rằng đồ án này là một công trình nghiên cứu hoàn toàn mới, không sao chép từ bất kỳ tài liệu hay đồ án nào trước đó. Tất cả nội dung đều được xây dựng dựa trên kiến thức đã học, kinh nghiệm thực tiễn và sự hướng dẫn tận tình của giảng viên. Em luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định về học thuật, đạo đức nghiên cứu, đảm bảo tính trung thực và khoa học trong từng nội dung của đồ án. Nếu có bất kỳ sai sót hoặc vi phạm nào liên quan đến sao chép không hợp lệ, em xin chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định của nhà trường.

Đà Nẵng , tháng 06 năm 2025

Siinh viên thực hiện

Trần Thị Thương

MỤC LỤC

TÓM TẮT **2**
LỜI NÓI ĐẦU **6**
CHƯƠNG 1. GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN **17**
1.1. Giới thiệu dự án **17**
1.2. Giới thiệu về chủ đầu tư **18**
CHƯƠNG 2. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ **19**
2.1. Bối cảnh và các căn cứ pháp lý hình thành dự án **19**
2.1.1. Bối cảnh 19
2.1.2. Các căn cứ pháp lý 24
2.2. Các điều kiện tự nhiên, tài nguyên, kinh tế xã hội liên quan đến dự án **26**
2.2.1. Vị trí địa lý 26
2.2.2. Địa điểm xây dựng dự án khu nghỉ dưỡng 28
2.2.3. Điều kiện kinh tế, chính trị, văn hoá, xã hội 28
2.3. Phân tích thị trường **29**
2.3.1. Du lịch Việt Nam qua các năm 29
2.3.2. Tình hình lượng khách du lịch ở tỉnh Quảng Bình 34
2.3.3. Sự hài lòng và chi tiêu khi đến du lịch 35
2.3.3.1. Sự hài lòng của khách du lịch 35
2.3.3.2. Quyết định chi tiêu của khách khi đến du lịch 37
2.4. Thống kê và dự báo khách du lịch đến Quảng Bình **39**
2.5. Phân tích SWOT về xây dựng dự án **43**
2.6. Đối thủ cạnh tranh **44**
2.7. Mục tiêu đầu tư dự án **47**
2.7.1. Mục tiêu 47
2.7.2. Kết luận về sự cần thiết phải thành công 47
CHƯƠNG 3. HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ QUY MÔ CỦA DỰ ÁN **49**
3.1. Hình thức đầu tư **49**
3.1.1. Lựa chọn hình thức đầu tư 49
3.1.2. Hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng 49
3.2. Quy mô của dự án **49**
3.3. Xây dựng chiến lượt maketting **49**
3.3.1. Sản phẩm 49
3.3.2. Giá cả 52
3.3.3. Kênh phân phối 53
3.3.4. Xúc tiến 54

3.4. Quy mô dự án **55**
3.5. Địa điểm xây dựng **55**
3.6. Địa chất công trình **59**
3.7. Địa chất thủy văn **61**
CHƯƠNG 4. PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT – CÔNG NGHỆ VÀ GIẢI PHÁP THI CÔNG **65**
4.1. Giải pháp thiết kế Quy hoạch kiến trúc toàn khu **65**
4.1.1. Yêu cầu chung 65
4.1.2. Tổ chức giao thông và kỹ thuật nội bộ 66
4.2. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình **66**
4.2.1. Khối khách sạn 66
4.2.2. Nhà biệt thự 70
4.2.3. Nhà biệt thự VIP 72
4.3. Các giải pháp thiết kế kết cấu **74**
4.3.1. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng 74
4.3.2. Giải pháp thiết kế 74
CHƯƠNG 5: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA MÔI TRƯỜNG VÀ GIẢI PHÁP PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY **78**
5.1. Đánh giá tác động môi trường của dự án **78**
5.1.1. Các cơ sở và tiêu chuẩn về môi trường áp dụng cho dự án 78
5.1.2. Tác động đến môi trường trong quá trình thi công 78
5.1.2.1. Tác động do chất thải, khí thải, tiếng ồn 78
5.1.1.2. Các rủi ro, sự cố có thể xảy ra 80
5.1.2. Tác động đến môi trường trong quá trình hoạt động dự án 80
5.2. Các biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường **81**
5.2.1. Trong giai đoạn thi công 81
5.2.1.2. Giảm thiểu tác động do chất thải, khí thải, tiếng ồn 81
5.2.2. Trong giai đoạn khai thác sử dụng 82
5.3. Giải pháp phòng cháy chữa cháy **82**
5.3.1. Các tiêu chuẩn áp dụng 82
5.3.2. Giải pháp thiết kế PCCC 83
CHƯƠNG 6: TỔ CHỨC QUẢN LÝ NHÂN SỰ **85**
6.1. Bộ máy quản lý giai đoạn xây dựng **85**
6.1.1. Lựa chọn hình thức quản lý 85
6.1.2. Trách nhiệm giữa các bên 85
6.1.2.1. Chủ đầu tư 85
6.1.2.2. Tổ chức tư vấn quản lý dự án 86

6.2. Bộ máy quản lý giai đoạn vận hành khai thác 86
6.2.1. Sơ đồ bộ máy quản lý 86
6.2.2. Trách nhiệm và quyền hạn 87
6.2.3. Dự kiến nguồn nhân lực 88
CHƯƠNG 7: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ 90
7.1. Tính toán tổng mức đầu tư của dự án 90
7.1.1. Cơ sở tính toán 90
7.1.2. Tính toán các nội dung trong tổng mức đầu tư 91
7.1.2.1. Chi phí bồi thường, tái định cư 92
7.1.2.2. Chi phí xây dựng và thiết bị 93
7.1.2.3. Chi phí quản lý dự án 93
7.1.2.4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng 93
7.1.2.5. Chi phí khác 94
7.1.2.6. Chi phí dự phòng 94
7.2. Phương án huy động vốn và kế hoạch trả nợ 95
7.2.1. Cơ cấu nguồn vốn 95
7.2.2. Kế hoạch huy động vốn cho dự án 96
7.2.3. Kế hoạch trả nợ cho dự án 96
7.2.3.1. Nguồn trả nợ cho dự án 96
7.2.3.2. Khả nợ trả nợ của dự án 96
7.3. Báo cáo tài chính và xác định dòng tiền của dự án 96
7.3.1. Dự tính các khoản doanh thu của dự án 96
7.3.2. Dự tính chi phí hoạt động của dự án 97
7.3.2.1. Chi phí bất biến 97
7.4. Phân tích chỉ tiêu tài chính của dự án 98
7.4.1. Các biến số ngân lưu 98
7.4.2. Đánh giá hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Tổng đầu tư 98
7.4.3. Đánh giá hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Chủ đầu tư 99
7.5. Phân tích độ nhạy 101
7.5.1. Cơ sở lý luận 101
7.5.2. Phân tích độ nhạy của dự án 101
CHƯƠNG 8: PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN 104
8.1. Thuế giá trị gia tăng của dự án 104
8.2. Mức đóng góp vào ngân sách nhà nước hằng năm của dự án 104
8.3. Các lợi ích và ảnh hưởng khác 104
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 106

1. Kết luận 106
2. Kiến nghị 107
TÀI LIỆU THAM KHẢO..... 108

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 2.1. Dự báo dân số 21
Hình 2.2. Diện tích đất đô thi và nông thôn (ha) 21
Hình 2.3. Ảnh minh hoạ thành phố Đồng Hới 23
Hình 2.4. Bản đồ quy hoạch tỉnh Quảng Bình 27
Hình 2.6. Cơ cấu thị trường khách quốc tế năm 2015-2016 31
Hình 2.7. Cơ cấu thị trường khách quốc tế năm 2017-2028 32
Hình 2.8. Cơ cấu thị trường khách quốc tế năm 2019-2020 32
Hình 2.9. Cơ cấu thị trường khách quốc tế năm 2021-2022 33
Hình 2.10. Cơ cấu thị trường khách quốc tế năm 2023-2024 33
Hình 2.11. Biểu đồ khách nội địa tại Việt Nam(2015-2024) 34
Hình 2.12.Sự hài lòng của khách du lịch 35
Hình 2.13. Các yếu tố bên ngoài khi đến du lịch 36
Hình 2.14. Quyết định chi tiêu của khách du lịch 37
Hình 2.15. Biểu đồ chi tiêu của khách đến du lịch trong nước và ngoài nước ... 38
Hình 2.16.Biểu đồ số liệu khách du lịch năm 2015-2024 40
Hình 2.17. Biểu đồ doanh thu du lịch 2015-2024 41
Hình 2.18. Biểu đồ số lượng khách du lịch 2015-2025 42
Hình 2.18. Biểu đồ Dự báo số lượng khách du lịch 43
Hình 2.19. Ảnh minh họa Sun Spa Resort 45
Hình 2.20. Ảnh minh họa dự án Dolce Penisola 46
Hình 2.21. Ảnh minh họa dự án Lagoona Quảng Bình 47
Hình 3.1 Vị trí khu đất xây dựng 55
Hình 4.1. Mặt bằng tầng 1 66
Hình 4.2. Phối cảnh biệt thự 71
Hình 4.3. Mặt bằng biệt thự 71
Hình 4.4. Phối cảnh biệt thự VIP 72
Hình thức Kiến trúc 73
Hình 6.1. Sơ đồ tổ chức quản lý trong giai đoạn xây dựng dự án. 85
Hình 6.2. Sơ đồ bộ máy quản lý giai đoạn vận hành khai thác. 86
Hình 7.1. Cơ cấu tổng mức đầu tư của dự án. 92
Hình 7.2. Cơ cấu nguồn vốn của dự án 95
Hình 7.3. Cơ cấu doanh thu của dự án 2027 97
Hình 7.4. Độ nhạy 1 chiều theo công suất hoạt động của dự án. 101
Hình 7.5. Độ nhạy 1 chiều theo giá bán của dự án. 102

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 2.1. Số liệu chi tiêu khách đến du lịch trong nước và ngoài nước…….. 38
Bảng 2. 2. Chuỗi số liệu từ năm 2015 – 2024…….. 39
Bảng 2.3. Tổng doanh thu…… 41
Bảng 3.1. Bảng thống kê số lượng phòng khách sạn chính……. 49
Bảng 3.2. Toạ độ ranh giới quy hoạch..... 56
Bảng 3.3. Nhiệt độ trung bình tháng trung bình trong nhiều năm của trạm Đồng Hới…… 61
Bảng 3.4. Bảng trung bình năm số giờ nắng…… 62
Bảng 3.5. Đặc điểm hình thái sông ngòi tỉnh Quảng Bình..... 63
Bảng 4.1. Bảng thống kê diện tích khu khách sạn chính…….. 67
Bảng 4.2. Bố trí đỗ xe……... 70
Bảng 6.1. Cơ cấu nhân sự và tiền lương phải trả……... 88
Bảng 7.1. Tổng mức đầu tư của dự án. …….91
Bảng 7.2. Cơ cấu nguồn vốn……. 96
Bảng 7.3. Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Tổng đầu tư.. 99
Bảng 7.4. Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Chủ đầu tư. .100
Bảng 7.5. Độ nhạy 2 chiều của công suất hoạt động và giá bán…… ..103

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU VÀ CHỮ VIẾT TẮT

ĐATN: Đồ án tốt nghiệp
GDP: Gross Domestic Product (tổng sản phẩm nội địa).
FTA: Free Trade Agreement (hiệp định thương mại tự do).
UBND: Ủy ban nhân dân.
KTQD: Kinh tế quốc dân. ĐVT: đơn vị tính.
TCVN: tiêu chuẩn Việt Nam
TCXD: tiêu chuẩn xây dựng
QCVN: quy chuẩn Việt Nam
TCXDVN: tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. PCCC: phòng cháy chữa cháy.
NPV: Net Present Value (hiện giá thu hồi ròng). IRR: Internal Rate of Return (suất sinh lợi nội tại). Thv: thời gian hoàn vốn.
ROE: Return On Equyty (lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu).

CHƯƠNG 1. GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN

1.1. Giới thiệu dự án

Tên dự án: Khu nghỉ dưỡng Phú Ninh

Địa điểm xây dựng: Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phú Ninh

Địa chỉ: Căn hộ PG-12A, Shophouse Vincom Đồng Hới, đường Lê Trực, phường Đồng Hải, TP Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

Đơn vị tư vấn: Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP

Địa chỉ: 243 Đê La Thành, quận Đống Đa, TP Hà Nội

QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án được đầu tư mới hoàn toàn với quy mô như sau:

Tổng diện tích đất: 20.294,8 m²

Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng và cảnh quan toàn khu

Công trình chính:

Khối khách sạn cao 12 tầng + 1 tầng tum

01 biệt thự VIP: 2 tầng nổi, 1 tầng hầm

04 biệt thự nghỉ dưỡng: mỗi căn cao 2 tầng nổi

MỤC TIÊU XÂY DỰNG

Phát triển khu nghỉ dưỡng cao cấp, đồng bộ, hiện đại

Nâng cao hiệu quả đầu tư và khai thác du lịch

Góp phần thực hiện chủ trương phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và đất nước

Tăng cường hạ tầng lưu trú, phục vụ du khách đến với Đồng Hới – Quảng Bình

Góp phần giải quyết việc làm cho lao động địa phương

Khai thác hiệu quả thế mạnh du lịch biển, du lịch sinh thái của địa phương

MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

Quy hoạch và phát triển khu nghỉ dưỡng cao cấp, tận dụng tối đa tiềm năng bản địa

Kết nối hạ tầng, kiến trúc cảnh quan với các khu vực kinh tế trọng điểm lân cận

Là cơ sở pháp lý cho việc lập, thẩm định và xin cấp phép dự án từ các cơ quan chức năng

Mang lại lợi nhuận bền vững cho doanh nghiệp

1.2. Giới thiệu về chủ đầu tư

Tổng quan về chủ đầu tư:

- Tên đầy đủ: Công ty cổ phần Phú Ninh
- Trụ sở chính: Căn hộ PG-12A, Shophouse Vincom Đồng Hới, Đường Lê Trực, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam
- Điện thoại: 02323822366
- Người đại diện: HOÀNG VIỆT HÀ
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần ngoài nhà nước

Lĩnh vực hoạt động:

- Xây dựng công nghiệp
- Xây dựng dân dụng và trang trí nội ngoại thất
- Xây dựng cầu đường
- Xây dựng công trình thủy lợi, cơ sở hạ tầng
- Kinh doanh bất động sản
- Mua bán vật liệu xây dựng
- San lấp mặt bằng
- Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng Cung cấp thiết bị công nghiệp, hệ thống cơ điện lạnh.

Lĩnh vực kinh doanh:

- Dịch vụ lưu trú, nơi ở
- Dịch vụ ăn uống kèm theo.
- Dịch vụ tắm hơi, massage

➔ Công ty Cổ phần Phú Ninh là một chủ đầu tư uy tín với kinh nghiệm đa lĩnh vực, từ xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, cơ sở hạ tầng đến kinh doanh bất động sản và dịch vụ lưu trú. Với đội ngũ quản lý chuyên nghiệp và mô hình công ty cổ phần ngoài nhà nước, doanh nghiệp có năng lực tài chính vững vàng, đảm bảo triển khai dự án hiệu quả. Bên cạnh đó, Phú Ninh cung cấp hệ sinh thái dịch vụ đa dạng, bao gồm xây dựng, lưu trú, ăn uống và giải trí, giúp tối ưu chi phí và nâng cao chất lượng vận hành. Đặc biệt, với lợi thế trụ sở tại Quảng Bình – một khu vực giàu tiềm năng du lịch và phát triển bất động sản, công ty am hiểu thị trường địa phương, từ đó có chiến lược đầu tư phù hợp, đem lại giá trị bền vững cho các dự án

CHƯƠNG 2. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

2.1. Bối cảnh và các căn cứ pháp lý hình thành dự án

2.1.1. Bối cảnh

Tính chất vùng

Quảng Bình được định hướng phát triển theo mô hình vùng kinh tế tổng hợp, đa ngành, đa lĩnh vực, trong đó bao gồm công nghiệp, dịch vụ, du lịch, nông – lâm – ngư nghiệp và kinh tế biển. Tỉnh đóng vai trò là trung tâm của tiểu vùng Bắc Trung Bộ (duyên hải Trung Bộ) và là đầu mối giao thông quan trọng trong khu vực. Với vị trí chiến lược, Quảng Bình là cửa ngõ kết nối thương mại, giao thông đường bộ, đường thủy với các nước Lào và Thái Lan thông qua cửa khẩu Quốc tế Cha Lo và cảng biển Hòn La. Đồng thời, tỉnh sở hữu những khu vực sinh thái quan trọng, tiêu biểu là Vườn Quốc gia Phong Nha - Kẻ Bàng, Di sản thiên nhiên thế giới, với tiềm năng phát triển du lịch sinh thái, du lịch văn hóa và du lịch lịch sử cách mạng mang tầm quốc gia và quốc tế. Ngoài ra, Quảng Bình còn có lợi thế về phát triển lâm nghiệp, bảo vệ rừng đầu nguồn, đa dạng sinh học, cũng như khai thác và chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng. Đây cũng là vùng có vị trí quan trọng về an ninh – quốc phòng, góp phần bảo vệ chủ quyền quốc gia.

Mục tiêu phát triển

Quảng Bình hướng đến cụ thể hóa các chiến lược kinh tế - xã hội của Chính phủ và quy hoạch tổng thể của tỉnh đến năm 2020 và các giai đoạn tiếp theo. Tỉnh sẽ khai thác hiệu quả các lợi thế về vị trí địa lý, tài nguyên du lịch, năng lượng, khoáng sản, nông – lâm nghiệp và văn hóa để thúc đẩy phát triển bền vững. Một trong những nhiệm vụ trọng tâm là xác định các vùng và trục kinh tế động lực, quy hoạch không gian đô thị, phát triển dân cư, hình thành hệ thống đô thị theo hướng hiện đại, đồng bộ. Tỉnh cũng tập trung vào việc tổ chức không gian xây dựng công nghiệp, nông nghiệp, dịch vụ, du lịch và hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo sự phát triển cân bằng giữa các khu vực. Đồng thời, Quảng Bình chú trọng xây dựng cơ sở pháp lý cho công tác quy hoạch, phát triển đô thị và nông thôn, đưa ra các chính sách phát triển, chương trình đầu tư hợp lý để tối ưu hóa các nguồn lực sẵn có.

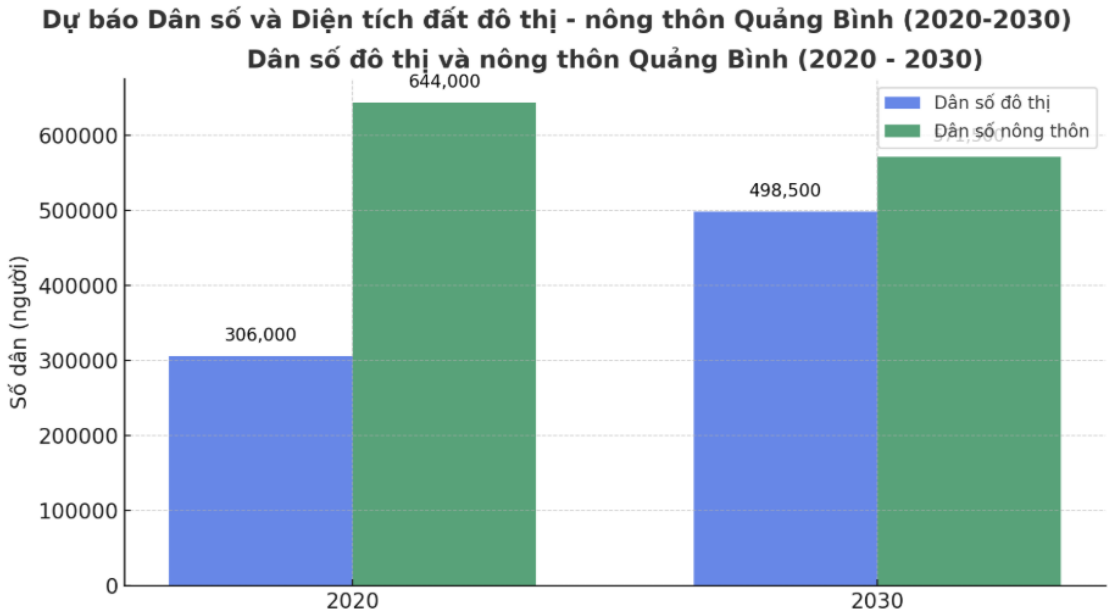
Bên cạnh đó, tỉnh sẽ xây dựng khung hạ tầng kỹ thuật trên diện rộng để làm nền tảng phát triển đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp và các khu chức năng khác trong toàn vùng. Việc định hướng này không chỉ giúp Quảng Bình khai thác hiệu quả tiềm năng

sẵn có mà còn góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội theo hướng cân bằng và bền vững, tạo tiền đề vững chắc để tỉnh trở thành một trung tâm kinh tế quan trọng của khu vực miền Trung.

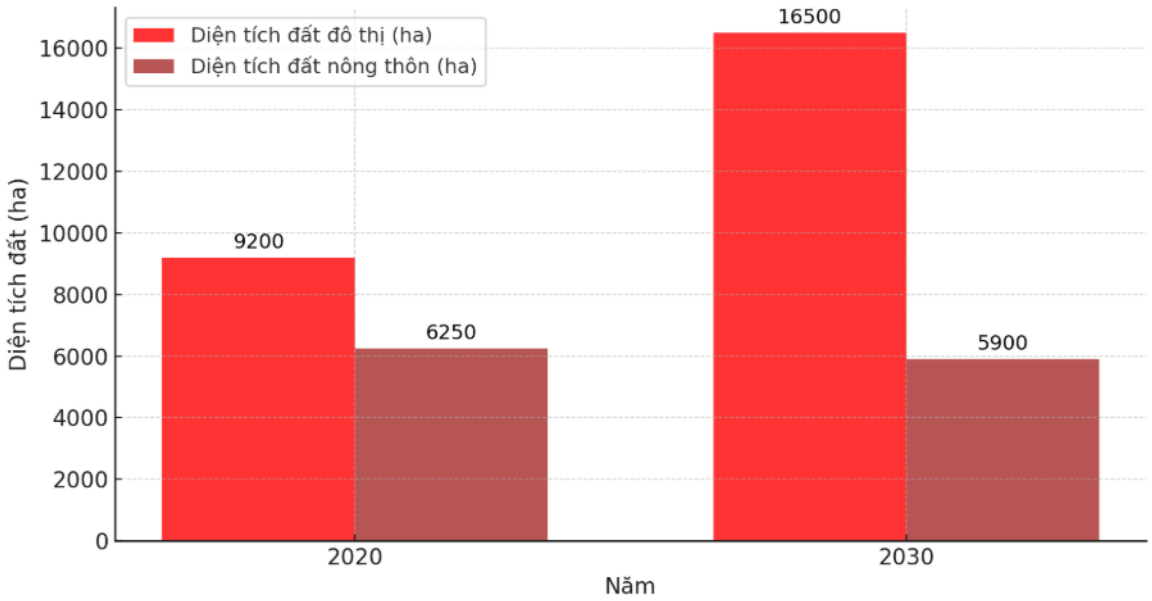
Dự báo phát triển của tỉnh Quảng Bình

Dân số tỉnh Quảng Bình dự kiến sẽ tiếp tục tăng trong giai đoạn từ năm 2020 đến 2030, với sự dịch chuyển mạnh mẽ từ nông thôn ra đô thị. Cụ thể, vào năm 2020, dân số toàn tỉnh khoảng 950.000 người, trong đó dân số đô thị chiếm khoảng 32,2% (tương đương 306.000 người), còn lại 67,8% là dân số nông thôn (khoảng 644.000 người). Đến năm 2030, tổng dân số Quảng Bình được dự báo đạt 1.070.000 người, với sự gia tăng đáng kể của dân số đô thị lên khoảng 498.500 người (chiếm 46,6%), trong khi dân số nông thôn giảm xuống còn 571.500 người (chiếm 54,4%). Sự thay đổi này phản ánh quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng, kéo theo nhu cầu phát triển hạ tầng đô thị và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.*(Hình 2.1)*

Cùng với sự gia tăng dân số, diện tích đất dành cho xây dựng đô thị cũng có sự mở rộng đáng kể. Năm 2020, diện tích đất xây dựng đô thị dao động từ 9.200 đến 9.600 ha, đến năm 2030 dự kiến sẽ tăng lên khoảng 16.500 - 17.500 ha nhằm đáp ứng nhu cầu mở rộng và phát triển các đô thị trong tỉnh. Trong khi đó, diện tích đất dành cho khu dân cư nông thôn có xu hướng giảm nhẹ do quá trình dịch chuyển dân cư. Vào năm 2020, diện tích này ước tính khoảng 6.000 - 6.500 ha, đến năm 2030 giảm xuống còn khoảng 5.800 - 6.000 ha. Điều này cho thấy xu hướng giảm dần tỷ trọng dân cư nông thôn trong tổng thể dân số của tỉnh, đồng thời đặt ra yêu cầu về quy hoạch hợp lý, đảm bảo sự cân bằng giữa phát triển đô thị và bảo tồn không gian nông thôn, đặc biệt là các khu vực có tiềm năng về nông nghiệp, lâm nghiệp và du lịch sinh thái.*(Hình 2.2)*



Hình 2.1. Dự báo dân số



Hình 2.2. Diện tích đất đô thi và nông thôn (ha)

Chương trình và dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn đến năm 2030

Trong giai đoạn đến năm 2030, tỉnh Quảng Bình tập trung đầu tư mạnh mẽ vào các lĩnh vực trọng điểm nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững. Trọng tâm là phát triển hệ thống đô thị trên toàn tỉnh, bao gồm nâng cấp các đô thị hiện có như Đồng Hới, Kiến Giang, Hoàn Lão, đồng thời xây dựng mới các đô thị tiềm năng như Phong Nha, Quảng Phương, Dinh Mười và Hòn La. Việc đầu tư này không chỉ giúp gia tăng dân số

đô thị mà còn tạo ra các trung tâm kinh tế - dịch vụ quan trọng, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.

Bên cạnh đó, tỉnh ưu tiên phát triển các khu kinh tế trọng điểm, đặc biệt là Khu kinh tế Hòn La và Khu kinh tế cửa khẩu Quốc tế Cha Lo. Đây là hai khu vực có vai trò quan trọng trong việc kết nối giao thương giữa Việt Nam với Lào và Thái Lan, góp phần mở rộng thị trường xuất nhập khẩu và thu hút đầu tư. Ngoài ra, lĩnh vực du lịch cũng được xem là một trong những ưu tiên hàng đầu, với định hướng phát triển các vùng du lịch trọng điểm, đặc biệt là du lịch sinh thái, du lịch văn hóa - lịch sử. Tỉnh sẽ tập trung đầu tư vào cơ sở vật chất phục vụ du lịch chất lượng cao, gắn với bảo tồn Di sản thiên nhiên thế giới Vườn Quốc gia Phong Nha - Kẻ Bàng nhằm nâng cao giá trị kinh tế từ ngành du lịch và phát triển bền vững.

Bên cạnh phát triển đô thị và du lịch, Quảng Bình cũng chú trọng đến việc nâng cấp cơ sở hạ tầng nông thôn, bao gồm mở rộng hệ thống giao thông, cấp nước sạch và cung cấp điện cho các khu vực dân cư. Công tác bảo vệ môi trường cũng được đề cao với các chương trình trồng rừng, bảo vệ rừng đầu nguồn, bảo vệ nguồn nước và giảm thiểu ô nhiễm công nghiệp. Đồng thời, tỉnh sẽ triển khai các giải pháp phòng chống thiên tai, lũ lụt, ứng phó với biến đổi khí hậu nhằm giảm thiểu rủi ro và đảm bảo ổn định đời sống cho người dân.

Hạ tầng xã hội cũng là một trong những lĩnh vực ưu tiên, với kế hoạch cải tạo và xây dựng mới các công trình y tế, trường học, trung tâm thương mại công cộng. Đặc biệt, Quảng Bình hướng đến phát triển các dự án nhà ở xã hội, bao gồm nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà tái định cư cho các khu vực bị ảnh hưởng bởi các dự án đầu tư, cũng như nhà ở kiên cố cho người dân vùng ven biển và cửa sông nhằm nâng cao điều kiện sống và đảm bảo an sinh xã hội.

Ngoài ra, tỉnh sẽ đầu tư phát triển mạnh hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông, bao gồm các tuyến đường bộ, đường thủy, đường sắt và hàng không. Đây là yếu tố quan trọng giúp tăng cường kết nối giữa Quảng Bình với các địa phương khác trong nước và quốc tế, tạo động lực cho tăng trưởng kinh tế và thu hút đầu tư. Với những định hướng và dự án ưu tiên trên, Quảng Bình đang từng bước xây dựng một nền kinh tế hiện đại, phát triển bền vững, hướng tới trở thành một trong những tỉnh có tốc độ tăng trưởng mạnh mẽ của khu vực miền Trung.

Định hướng phát triển thành phố Đông Hới

Thành phố Đồng Hới, đô thị trung tâm của tỉnh Quảng Bình, đang tập trung phát triển theo hướng bền vững, hiện đại, phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh đến năm 2025 và định hướng Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh đến năm 2030. Trong những năm gần đây, thành phố đã đầu tư mạnh mẽ vào hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hệ thống giao thông, đô thị và du lịch. Nhiều khu đô thị mới với hạ tầng đồng bộ đã hình thành, giúp diện mạo đô thị ngày càng khang trang, sạch đẹp. Một trong những dự án quan trọng là mở rộng sân bay Đồng Hới với tổng vốn đầu tư 2.320 tỷ đồng, đưa sân bay này vào top 3 sân bay quy mô nhất miền Trung, góp phần thu hút du khách trong và ngoài nước.(*Hình 2.3)*

Hình 2.3. Ảnh minh hoạ thành phố Đồng Hới

Để nâng cao chất lượng đô thị, Đồng Hới đã triển khai nhiều đề án như xã hội hóa vỉa hè, phát triển cây xanh, điện chiếu sáng tại các tuyến đường nhỏ trong khu dân cư và xây dựng tuyến phố kiểu mẫu. Thành phố cũng ưu tiên đầu tư vào hạ tầng giao thông, giáo dục, y tế, chợ, cấp thoát nước và vệ sinh môi trường nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân. Bên cạnh đó, công tác quy hoạch đô thị được chú trọng với việc giữ lại không gian thoáng rộng, ao hồ mặt nước và khơi thông dòng chảy để tạo sự kết nối giữa các đô thị, thậm chí có thể xây mới sông, hồ nhân tạo.

Tuy nhiên, dù hạ tầng du lịch đã được đầu tư nhưng vẫn còn thiếu đồng bộ, đặc biệt là các khu vui chơi giải trí, trung tâm mua sắm, chợ đêm, trạm dừng chân và bãi đỗ xe du lịch, khiến Quảng Bình chưa khai thác tối đa tiềm năng, đặc biệt là kinh tế đêm. Để trở thành một trong những "thủ phủ du lịch" hàng đầu Việt Nam, bên cạnh lợi thế thiên

nhiên, địa phương cần tập trung phát triển hạ tầng du lịch đáp ứng nhu cầu tham quan, lưu trú của du khách. Trong thời gian tới, Sở Xây dựng sẽ tiếp tục tham mưu UBND tỉnh để phát triển đô thị theo hướng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và xã hội, đồng thời kiểm soát chặt chẽ các dự án đô thị theo quy hoạch. Đồng Hới cũng đang xây dựng cơ chế chính sách nhằm huy động nguồn lực, khuyến khích xã hội hóa đầu tư chỉnh trang đô thị, khai thác dịch vụ hạ tầng kỹ thuật để nâng cao các chỉ tiêu về hạ tầng và môi trường.

2.1.2. Các căn cứ pháp lý

Các quy định Pháp lật áp dụng

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14.
- Luật đất đai số 45/2013/QH13;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 về việc quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ pháp lý

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 29121000261 do – Sở Kế Hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp lần đầu ngày 15/08/2014.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 786966 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/06/2015.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 6733544664 sửa đổi lần thứ hai ngày 27/12/2018.
- Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 18/04/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Silk Path Quảng Bình Resort.

- Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 06/08/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu Silk Path Quảng Bình Resort của Công ty TNHH Phú Ninh.
- Công văn số 382/NQB-KHKT ngày 25/12/2019 của Công ty CP cấp nước Quảng Bình về việc thỏa thuận phương án đấu nối cấp nước sạch cho Dự án Khu Silk Path Quảng Bình Resort.
- Công văn số 02/QLDA ngày 02/01/2020 của Ban QLDA Môi trường và biến đổi khí hậu TP Đồng Hới về việc Đấu nối tuyến ống thoát nước thải thuộc Dự án Phát triển môi trường, hạ tầng đô thị, để ứng phó với biến đổi khí hậu TP Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- Báo cáo thẩm định số 460/BC-SXD ngày 08/03/2023 của Sở Xây Dựng về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu Silk Path Quảng Bình Resort tỷ lệ 1/500.
- Quyết định số 564/QĐ-UBND ngày 17/03/2023 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu Silk Path Quảng Bình Resort tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ đo đạc khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500.
- Đồ án Quy hoạch chi tiết khu Silk Path Quảng Bình Resort tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt.
- Các tài liệu văn bản pháp lý khác có liên quan.

Quy chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD – Quy hoạch xây dựng (Thông tư 01/2021/TT-BXD)
- QCVN 02:2022/BXD – Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng (Thông tư 02/2022/TT-BXD)
- QCVN 03:2022/BXD – Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng (Thông tư 05/2022/TT-BXD)
- QCXDVN 05:2008/BXD – Nhà ở & công trình công cộng - An toàn sinh mạng & sức khỏe (Quyết định 09/2008/QĐ-BXD)
- QCVN 06:2022/BXD – An toàn cháy cho nhà và công trình (Thông tư 06/2022/TT-BXD)
- QCVN 07:2016/BXD – Công trình hạ tầng kỹ thuật (Thông tư 01/2016/TT-BXD) QCVN 09:2017/BXD – Công trình sử dụng năng lượng hiệu quả (Thông tư 15/2017/TT-BXD)

- QCVN 10:2014/BXD – Công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng (Thông tư 21/2014/TT-BXD)
- QCVN 12:2014/BXD – Hệ thống điện nhà ở & công trình công cộng (Thông tư 20/2014/TT-BXD)
- QCVN 13:2018/BXD – Gara ô tô (Thông tư 12/2018/TT-BXD)
- QCVN 18:2021/BXD – An toàn trong xây dựng (Thông tư 16/2021/TT-BXD)
- QC HT cấp thoát nước trong nhà & công trình (Quyết định 47/1999/QĐ-BXD)

Bộ môn Kiến trúc:

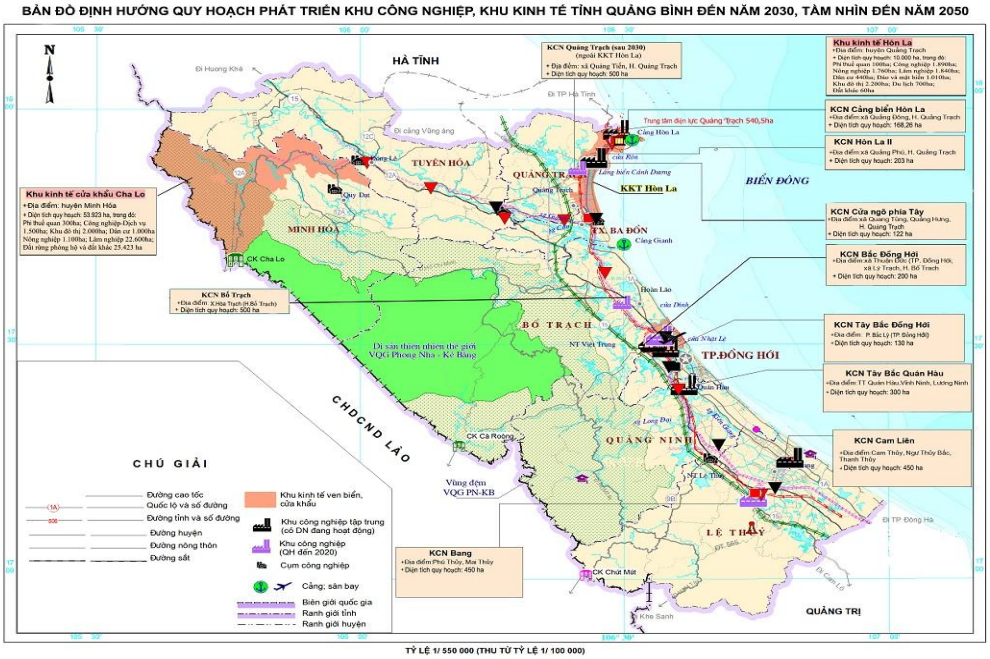
- TCVN 4319 : 2012: Nhà và công trình Công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- TCVN 4451 : 2012: Nhà ở – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.
- TCVN 175:2005: Mức ồn tối đa cho phép trong công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 7958:2017 Bảo vệ công trình xây dựng - Phòng chống mối cho công trình xây dựng mới.
- TCVN 264:2002 Nhà và công trình – Nguyên tắc cơ bản xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng.
- TCVN 4391-2015 Khách sạn – xếp hạng
- Các Tiêu chuẩn, qui phạm và tài liệu chuyên ngành khác có liên quan.

2.2. Các điều kiện tự nhiên, tài nguyên, kinh tế xã hội liên quan đến dự án

2.2.1. Vị trí địa lý

Quy hoạch phát triển khu công nghiệp (KCN) và khu kinh tế (KKT) tỉnh Quảng Bình đến năm 2030, tầm nhìn 2050 nhằm thúc đẩy kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư và tăng cường kết nối giao thương. Tỉnh tập trung phát triển công nghiệp ven biển, dịch vụ cảng biển và thương mại biên giới, tận dụng lợi thế địa lý sẵn có. Hai KKT trọng điểm gồm KKT Hòn La, đóng vai trò trung tâm công nghiệp và dịch vụ cảng biển, cùng KKT Cửa khẩu Cha Lo, phát triển thương mại biên giới. Hệ thống KCN chủ lực bao gồm Quảng Trạch, Hòn La, Tây Bắc Đồng Hới, Bắc Đồng Hới, Bắc Quán Hau, Cam Liên và Bang, đáp ứng nhu cầu phát triển công nghiệp đa ngành. Hạ tầng giao thông được đầu tư mạnh với cao tốc Bắc - Nam, Quốc lộ 1A, 12A, 12C, đường sắt Bắc - Nam và hệ thống cảng

biển Hòn La, Nhật Lệ, tạo thuận lợi cho vận tải và logistics. Về định hướng, Bắc Quảng Bình phát triển công nghiệp nặng, cảng biển, điện khí; Trung tâm Đồng Hới tập trung vào công nghiệp nhẹ, công nghệ cao và dịch vụ; Nam Quảng Bình định hướng công nghiệp sạch và chế biến; còn miền Tây Quảng Bình phát triển thương mại biên giới và logistics. Quy hoạch này không chỉ tạo động lực phát triển kinh tế toàn diện mà còn giúp Quảng Bình nâng cao vị thế trong khu vực và hội nhập kinh tế quốc tế.



Hình 2.4. Bản đồ quy hoạch tỉnh Quảng Bình

Quảng Bình là tỉnh thuộc duyên hải Bắc Trung Bộ với giới hạn tọa độ địa lý từ 16°55’ đến 18°05’ vĩ độ Bắc và từ 105°37’ đến 107°00’ kinh độ Đông. Về tiếp giáp, tỉnh Quảng Bình có phía Bắc giáp tỉnh Hà Tĩnh, phía Nam giáp tỉnh Quảng Trị, phía Đông giáp biển với chiều dài trên 116,04 km, thềm lục địa có diện tích 20.000 km2 và đường biên giới phía Tây giáp Lào có tổng chiều dài 222,118 km. Tỉnh có diện tích tự nhiên là 7.998,76 km2, chiếm 2,41% diện tích toàn quốc và dân số trung bình năm 2022 là 913.862 người. Quảng Bình có 08 đơn vị hành chính cấp huyện, gồm 05 huyện/thị xã ven biển (các huyện Quảng Trạch, Bố Trạch, Quảng Ninh, Lệ Thủy và thị xã Ba Đồn), 02 huyện vùng núi (Tuyên Hóa, Minh Hóa) và thành phố Đồng Hới là trung tâm của tỉnh; 151 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 15 phường, 08 thị trấn và 128 xã.

Quảng Bình là phần hẹp nhất của Việt Nam, vì vậy đây là hành lang quan trọng đối với cả hàng hóa lẫn hành khách với các tuyến đường bộ như Quốc lộ 1A, đường Hồ Chí Minh chạy dọc tuyến Bắc - Nam, tuyến đường sắt Bắc - Nam. Các tuyến đường này kết

nối các khu vực trọng điểm trong tỉnh, đặc biệt là kết nối các cảng Gianh, cảng Nhật Lệ và cảng Hòn La với Khu Kinh tế Hòn La và thành phố Đồng Hới.

Tỉnh đóng vai trò quan trọng trong giao thương hàng hóa và hàng khách tuyến Đông - Tây nhờ có Quốc lộ 12A kết nối Quảng Bình với Lào và từ Lào sang miền Bắc Thái Lan và Myanmar.(*Hình 2.4)*

2.2.2. Địa điểm xây dựng dự án khu nghỉ dưỡng

Khu đất dự án tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới có diện tích 20.294,8 m², nằm ở vị trí chiến lược với phía Tây Nam giáp đường Võ Nguyên Giáp rộng 60m, phía Tây Bắc giáp khu nhà hàng ẩm thực PN2, phía Đông Bắc giáp đường ven biển 7m và bờ biển, phía Đông Nam giáp khu nghỉ dưỡng Hải Đăng.

Khu vực này có khí hậu nhiệt đới gió mùa, chia hai mùa rõ rệt: mùa khô từ tháng 4 đến tháng 8 với thời tiết nắng nóng, gió Tây Nam khô hạn, trong khi mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 3 năm sau có lượng mưa lớn, thường xuyên chịu ảnh hưởng của bão và áp thấp nhiệt đới. Vào mùa đông, gió mùa Đông Bắc gây lạnh và độ ẩm cao, đồng thời khu vực ven biển còn gặp hiện tượng xâm nhập mặn, ảnh hưởng đến nguồn nước ngầm.

Về địa hình, khu vực này thuộc bán đảo ven biển với đất chủ yếu là cát, ít màu mỡ nhưng thuận lợi để phát triển du lịch và dịch vụ. Nhờ vị trí đắc địa và tiềm năng thiên nhiên phong phú, khu vực này có cơ hội lớn để phát triển, tuy nhiên cần có các giải pháp quy hoạch hợp lý, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu nhằm đảm bảo phát triển bền vững.

➔***Kết luận****: Với vị trí đắc địa, điều kiện tự nhiên thuận lợi và tiềm năng phát triển du lịch, khu đất dự án tại xã Bảo Ninh, Đồng Hới là một điểm sáng cho các hoạt động đầu tư. Tuy nhiên, để khai thác hiệu quả và bền vững, cần có quy hoạch hợp lý, đồng thời áp dụng các giải pháp thích ứng với biến đổi khí hậu, bảo vệ môi trường và hạ tầng kỹ thuật phù hợp. Nếu được phát triển đúng hướng, khu vực này sẽ trở thành điểm đến hấp dẫn, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội địa phương.*

2.2.3. Điều kiện kinh tế, chính trị, văn hoá, xã hội

Quảng Bình là tỉnh có nền kinh tế đa dạng, với sự chuyển dịch theo hướng công nghiệp – dịch vụ. Nông nghiệp vẫn đóng vai trò quan trọng, đặc biệt là nuôi trồng và đánh bắt thủy sản. Công nghiệp phát triển với các khu công nghiệp lớn, thu hút đầu tư vào sản xuất vật liệu xây dựng và năng lượng tái tạo. Du lịch là ngành mũi nhọn với điểm đến nổi bật như Phong Nha – Kẻ Bàng, hang Sơn Đoòng và các bãi biển đẹp.

Tỉnh có hệ thống chính trị ổn định, chú trọng cải cách hành chính và đảm bảo an ninh. Về văn hóa, Quảng Bình sở hữu nhiều di tích lịch sử, lễ hội truyền thống và nền ẩm thực

đặc trưng. Xã hội có nhiều tiến bộ trong giáo dục, y tế và đời sống dân cư, nhưng một số khu vực vẫn gặp khó khăn. Nhìn chung, tỉnh đang phát triển theo hướng bền vững, cần tiếp tục đầu tư hạ tầng và cải thiện chất lượng sống cho người dân.

➔***Kết luận****: Quảng Bình đang trên đà phát triển mạnh mẽ với nền kinh tế đa dạng, chính trị ổn định và văn hóa đặc sắc. Với tiềm năng du lịch, công nghiệp và nông nghiệp, tỉnh có nhiều cơ hội để bứt phá trong tương lai. Tuy nhiên, để phát triển bền vững, Quảng Bình cần tiếp tục đầu tư vào hạ tầng, cải thiện đời sống người dân và thích ứng với các thách thức về khí hậu, môi trường. Với định hướng đúng đắn, Quảng Bình sẽ trở thành một trong những địa phương phát triển năng động và bền vững của khu vực miền Trung.*

2.3. Phân tích thị trường

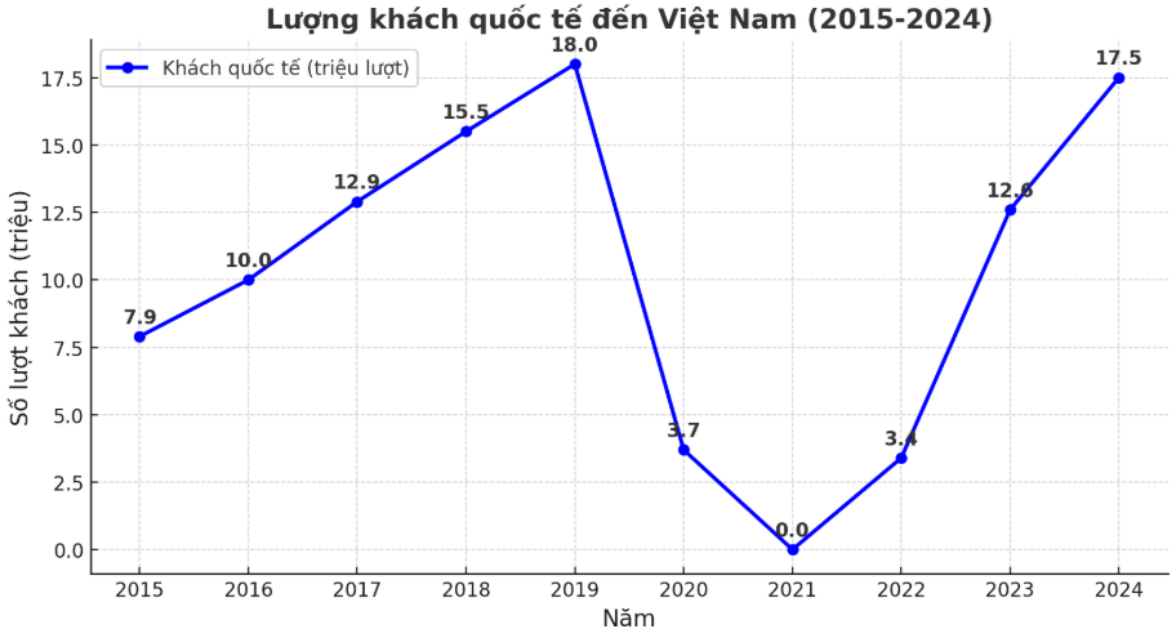
2.3.1. Du lịch Việt Nam qua các năm

Trong những năm qua, du lịch Việt Nam đang trên đà phát triển, lượng khách quốc tế đến cũng như khách du lịch nội địa ngày càng tăng. Du lịch Việt Nam ngày càng được biết đến nhiều hơn trên thế giới, nhiều điểm đến trong nước được bình chọn là địa chỉ yêu thích của du khách quốc tế. Du lịch đang ngày càng nhận được sự quan tâm của toàn xã hội. Chất lượng và tính cạnh tranh của du lịch là những vấn đề nhận được nhiều sự chú ý và thảo luận rộng rãi. Một cách tiếp cận đa chiều về đánh giá chất lượng du lịch sẽ góp phần hình thành các giải pháp đúng đắn nâng cao chất lượng và tính cạnh tranh của du lịch Việt Nam.

Sau hai năm mở cửa lại du lịch từ 15/3/2022, lượng khách quốc tế đến Việt Nam đã phục hồi tích cực nhờ vào những chính sách tạo thuận lợi về thị thực, xuất nhập cảnh, sự đổi mới, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ và các hoạt động quảng bá du lịch Việt Nam ra thế giới...

Thị trường khách du lịch quốc tế đang phục hồi nhanh

Giai đoạn 2015-2019 chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ của du lịch quốc tế tại Việt Nam, với lượng khách tăng đều từ 7,9 triệu lên 18 triệu lượt. Tốc độ tăng trưởng trung bình hơn 20% mỗi năm, nhờ vào chính sách miễn visa, mở rộng hạ tầng và chiến lược quảng bá du lịch hiệu quả. Năm 2019 đánh dấu cột mốc quan trọng khi lượng khách đạt 18 triệu lượt, mức cao nhất trong lịch sử.(*Hình 2.5)*



Hình 2.5. Khách quốc tế đến Việt Nam, 2015-2024 (triệu lượt)

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu Tổng cục Thống kê

Tuy nhiên, đại dịch COVID-19 đã gây ra cú sốc nghiêm trọng cho ngành du lịch trong giai đoạn 2020-2021. Năm 2020, lượng khách giảm mạnh 78%, chỉ còn 3,7 triệu lượt, và năm 2021 gần như "đóng băng" với chỉ 3.500 lượt khách (-99%) do các biện pháp hạn chế nhập cảnh và đóng cửa biên giới.

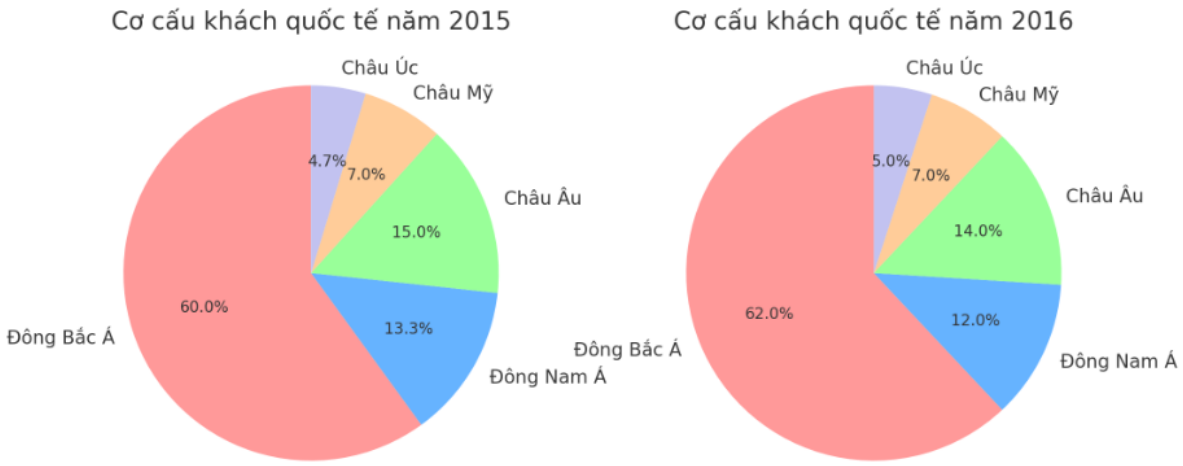
Từ năm 2022, du lịch quốc tế bắt đầu phục hồi mạnh mẽ. Khi Việt Nam mở cửa trở lại vào tháng 3/2022, lượng khách đạt 3,4 triệu lượt, tăng gần gấp đôi so với năm trước. Năm 2023, ngành du lịch phục hồi ấn tượng với 12,6 triệu lượt khách, đạt 70% mức năm 2019. Dự kiến năm 2024, con số này sẽ tiếp tục tăng lên 17,5 triệu lượt, gần tiệm cận mức trước dịch.

Xu hướng phục hồi nhanh chóng này cho thấy du lịch Việt Nam có tiềm năng lớn trong tương lai. Nhiều du khách ngày càng quan tâm đến du lịch cao cấp, du lịch sinh thái và trải nghiệm bền vững. Tuy nhiên, Việt Nam cũng cần nâng cao chất lượng dịch vụ và cơ sở hạ tầng để cạnh tranh với các điểm đến lớn trong khu vực như Thái Lan, Singapore. Nhìn chung, biểu đồ cho thấy ngành du lịch Việt Nam có sức bật mạnh mẽ sau khủng hoảng, với triển vọng tăng trưởng tích cực trong những năm tới.

Cơ cấu thị trường khách thay đổi, cơ hội khai thác các thị trường tiềm năng

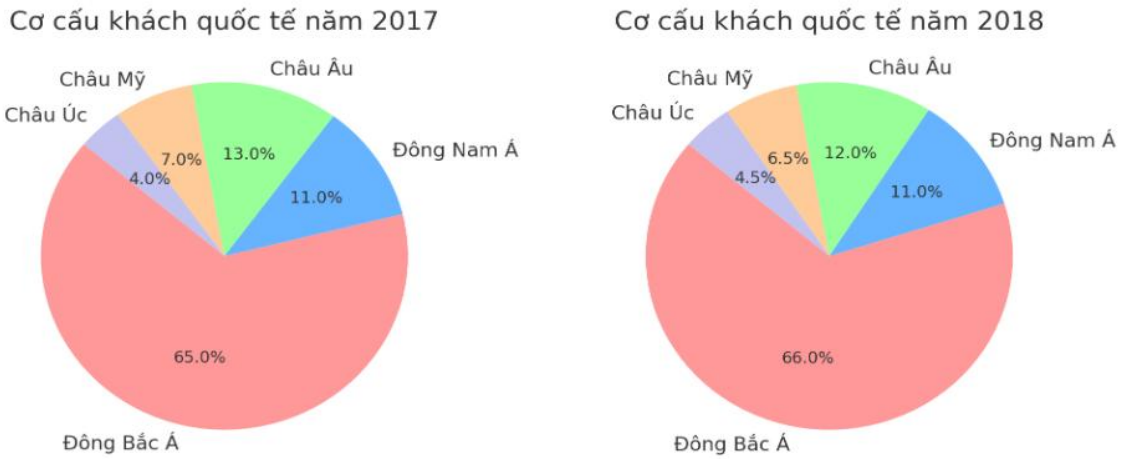
Trong giai đoạn 2015 - 2024, cơ cấu thị trường khách quốc tế đến Việt Nam đã có những thay đổi rõ rệt, phản ánh xu hướng du lịch toàn cầu và tác động của các sự kiện lớn, đặc biệt là đại dịch COVID-19.

Có thể thấy rằng Đông Bắc Á vẫn là khu vực đóng góp tỷ trọng lớn nhất trong cả hai năm, với mức tăng từ 60.0% năm 2015 lên 62.0% năm 2016. Đông Nam Á có xu hướng giảm nhẹ từ 13.3% xuống 12.0%, trong khi châu Âu giảm nhẹ từ 15.0% xuống 14.0%. Các khu vực khác như châu Mỹ và châu Úc duy trì tỷ trọng tương đối ổn định.(*Hình 2.6)*



Hình 2.6. Cơ cấu thị trường khách quốc tế năm 2015-2016

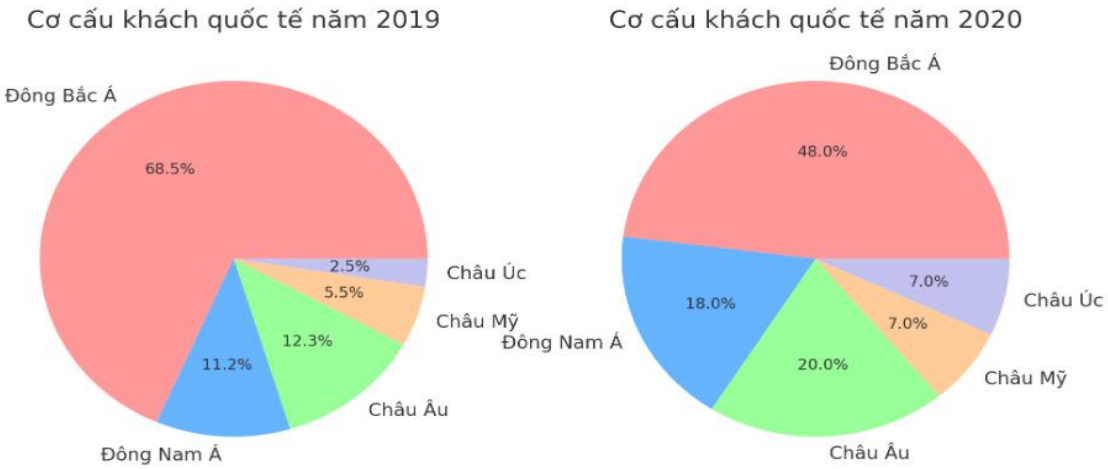
Trong hai năm này, khu vực Đông Bắc Á chiếm tỷ trọng lớn nhất với mức 65% vào năm 2017 và tăng nhẹ lên 66% vào năm 2018. Đông Nam Á duy trì mức 11% trong cả hai năm. Châu Âu có sự sụt giảm nhẹ từ 13% xuống 12%. Trong khi đó, lượng khách từ Châu Mỹ giảm từ 7% xuống 6.5%, còn Châu Úc tăng nhẹ từ 4% lên 4.5%. Điều này cho thấy xu hướng ổn định trong cơ cấu khách quốc tế, với sự chiếm ưu thế của khách đến từ Đông Bắc Á. (*Hình 2.7)*



GVHD: Th.S Trương Ngọc Sơn
CBDN: KS. Nguyễn Thị Ánh Dương
SVTH: Trần Thị Thương lớp 20KX

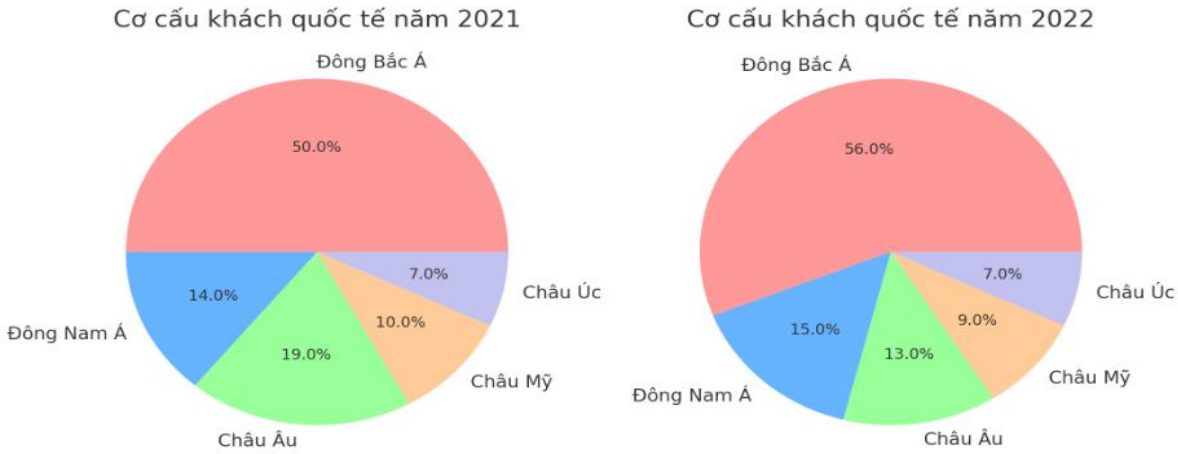
Hình 2.7. Cơ cấu thị trường khách quốc tế năm 2017-2028

Trong năm 2019, khách từ Đông Bắc Á chiếm tỷ lệ áp đảo (68.5%), trong khi Đông Nam Á (11.2%), Châu Âu (12.3%), Châu Mỹ (5.5%) và Châu Úc (2.5%) có tỷ lệ nhỏ hơn. Sang năm 2020, do ảnh hưởng của đại dịch, tỷ lệ khách từ Đông Bắc Á giảm xuống còn 48.0%, trong khi Đông Nam Á tăng lên 18.0%, Châu Âu tăng lên 20.0%, Châu Mỹ và Châu Úc cùng tăng lên 7.0%. Điều này cho thấy sự thay đổi đáng kể trong nguồn khách quốc tế vào năm 2020.(*HÌnh 2.8)*



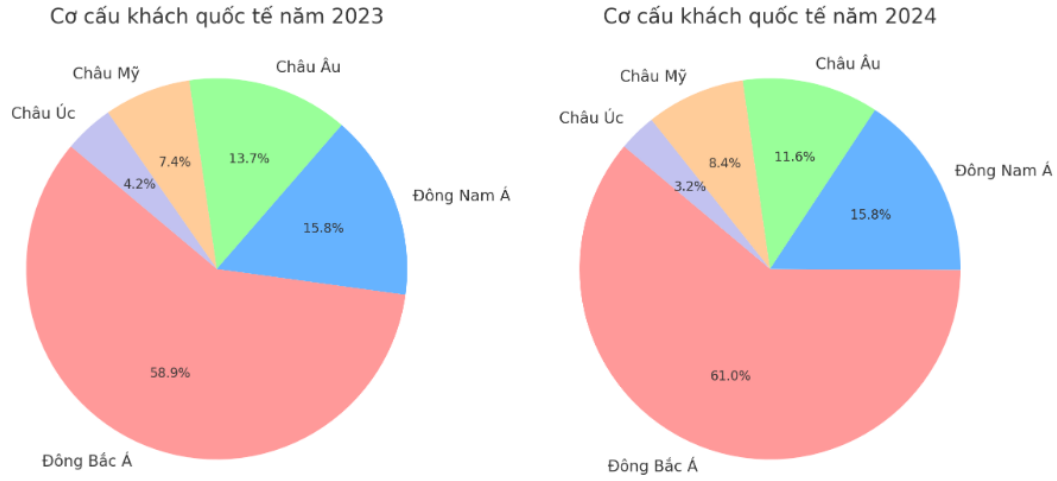
Hình 2.8. Cơ cấu thị trường khách quốc tế năm 2019-2020

Năm 2021 và 2022 cho thấy sự thay đổi đáng kể. Đông Bắc Á tăng từ 50% năm 2021 lên 56% năm 2022, phản ánh sự phục hồi mạnh của các thị trường như Trung Quốc và Hàn Quốc. Đông Nam Á cũng tăng nhẹ từ 14% lên 15%, cho thấy nhu cầu du lịch trong khu vực gia tăng. Ngược lại, châu Âu giảm từ 19% xuống 13%, có thể do ảnh hưởng từ kinh tế và chính sách du lịch. Châu Mỹ giảm từ 10% xuống 9%, trong khi châu Úc duy trì ở mức 7%. Xu hướng này cho thấy sự phụ thuộc lớn vào thị trường châu Á và cần chiến lược thu hút khách từ các khu vực khác.(*Hình 2.9)*

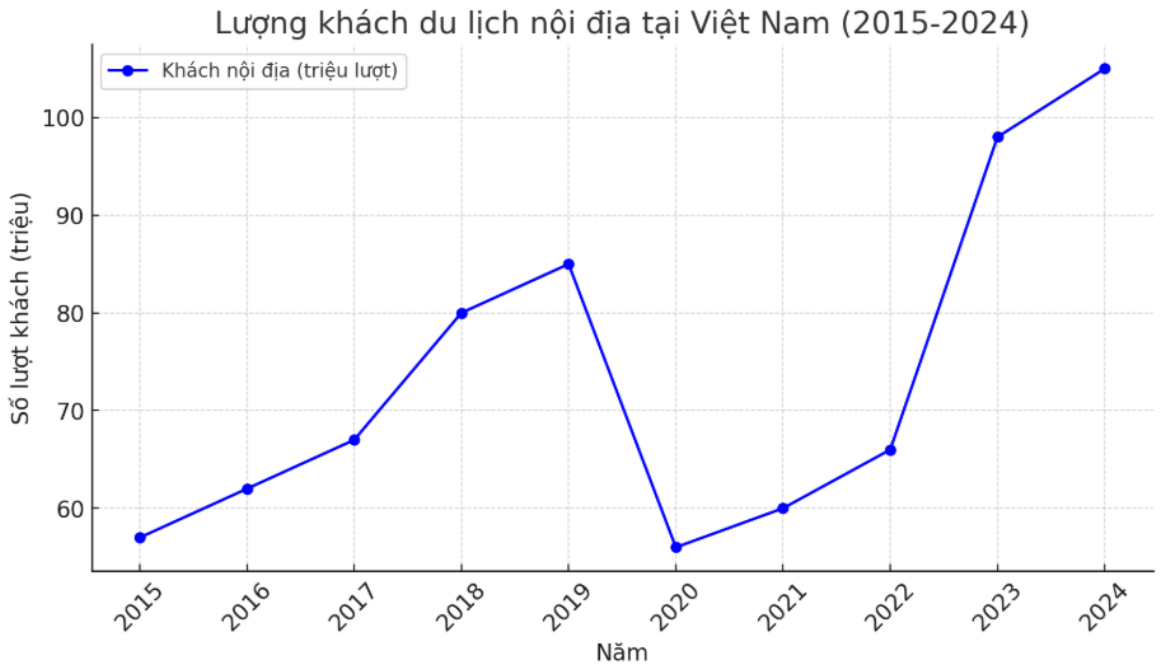


Hình 2.9. Cơ cấu thị trường khách quốc tế năm 2021-2022

Dễ dàng nhận thấy rằng khách đến từ Đông Bắc Á chiếm tỷ trọng cao nhất trong cả hai năm, tăng từ 56.0% năm 2023 lên 61.1% năm 2024. Tỷ lệ khách Đông Nam Á cũng có sự gia tăng nhẹ, trong khi khách từ châu Âu có xu hướng giảm. Đáng chú ý, lượng khách từ châu Mỹ tăng từ 7.0% lên 8.4%, trong khi châu Úc giảm từ 4.0% xuống 3.2%. Điều này phản ánh xu hướng dịch chuyển trong cơ cấu khách quốc tế, với sự tập trung lớn hơn vào thị trường Đông Bắc Á.*(HÌnh 2.10)*



Hình 2.10. Cơ cấu thị trường khách quốc tế năm 2023-2024



Hình 2.11. Biểu đồ khách nội địa tại Việt Nam(2015-2024)

Biểu đồ trên thể hiện sự thay đổi lượng khách du lịch nội địa tại Việt Nam từ năm 2015 đến 2024. Giai đoạn 2015-2019 chứng kiến sự tăng trưởng ổn định, đặc biệt năm 2018 và 2019 đạt mức cao nhất trước khi sụt giảm mạnh vào năm 2020 do ảnh hưởng của đại dịch. Từ năm 2021, du lịch nội địa dần phục hồi, đặc biệt tăng vọt vào năm 2023 và 2024, phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch.(*Hình 2.11)*

2.3.2. Tình hình lượng khách du lịch ở tỉnh Quảng Bình

Từ năm 2022 đến 2024, du lịch Quảng Bình đã có sự phục hồi mạnh mẽ sau đại dịch COVID-19, với lượng khách tăng trưởng ấn tượng qua từng năm. Năm 2022, tỉnh đón 2,01 triệu lượt khách, tăng 3,53 lần so với năm 2021, chủ yếu là khách nội địa (1,98 triệu lượt), trong khi khách quốc tế chỉ đạt 30.787 lượt. Đến năm 2023, Quảng Bình tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng cao, vượt mục tiêu 3,5 triệu lượt khách ngay từ tháng 9. Năm 2024, lượng khách đạt 5,2 triệu lượt, tăng 15,3% so với năm trước, trong đó khách quốc tế đạt 146.100 lượt (+23,8%), mang lại doanh thu du lịch 5.980 tỷ đồng (+17,3%).

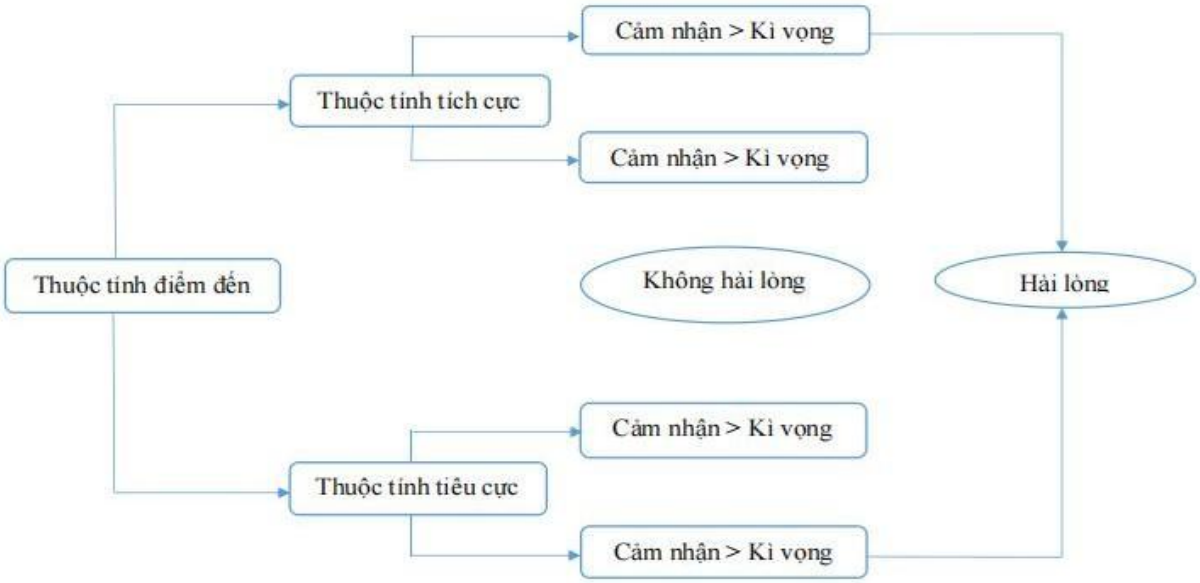
Sự tăng trưởng này phần lớn nhờ vào các chính sách kích cầu du lịch, đặc biệt là chính sách miễn visa lên đến 45 ngày cho nhiều quốc gia châu Âu. Bên cạnh đó, Quảng Bình tập trung phát triển các sản phẩm du lịch độc đáo như khám phá hệ thống hang động Sơn Đoòng, Phong Nha – Kẻ Bàng, du lịch sinh thái và mạo hiểm. Việc nâng cấp hạ tầng giao thông, đặc biệt là mở rộng sân bay Đồng Hới và gia tăng các đường bay quốc tế, cũng góp phần thu hút du khách. Với đà phát triển tích cực này, Quảng Bình đặt mục

tiêu đón 5,5 triệu lượt khách trong năm 2025, tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ và mở rộng thị trường quốc tế nhằm đưa du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của tỉnh.

➔**Kết luận:** *Du lịch Quảng Bình đã có sự phục hồi mạnh mẽ và tăng trưởng ấn tượng trong giai đoạn 2022–2024, với lượng khách liên tục gia tăng, đặc biệt là khách quốc tế. Sự phát triển này nhờ vào chính sách mở cửa, miễn thị thực, nâng cấp hạ tầng và đa dạng hóa sản phẩm du lịch. Với mục tiêu đón 5,5 triệu lượt khách vào năm 2025, Quảng Bình đang khẳng định vị thế là điểm đến hấp dẫn, góp phần quan trọng vào sự phát triển kinh tế của tỉnh.*

2.3.3. Sự hài lòng và chi tiêu khi đến du lịch

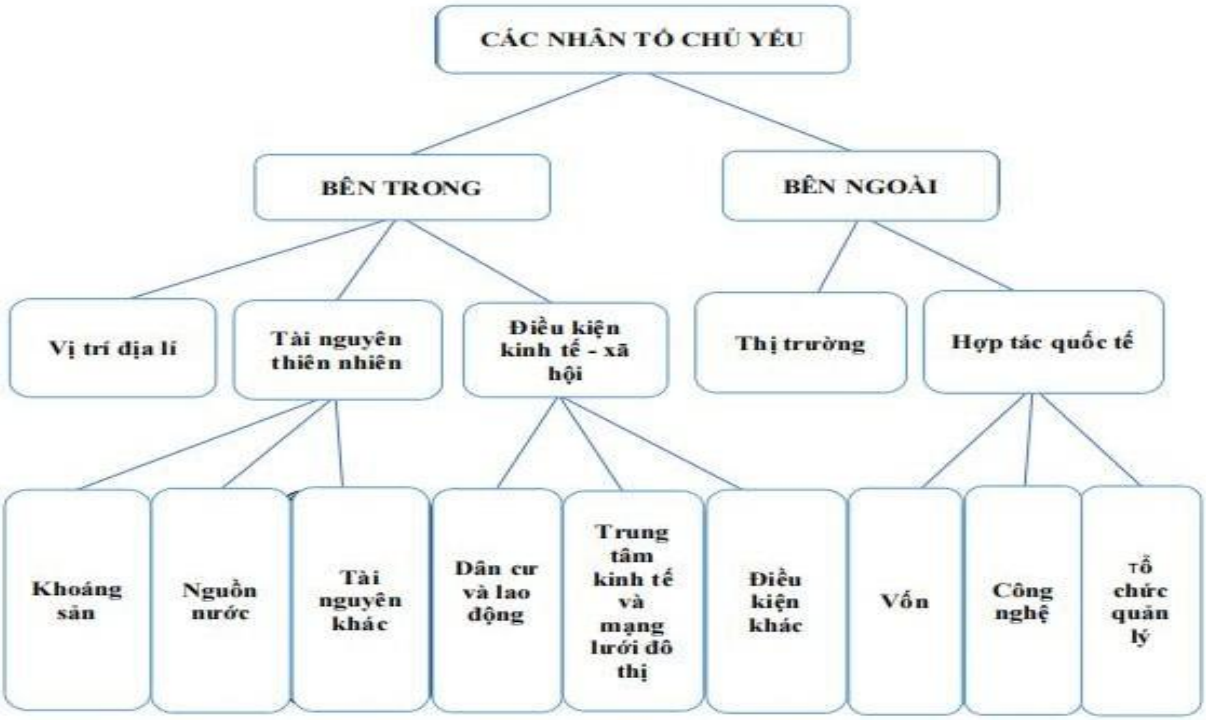
2.3.3.1. Sự hài lòng của khách du lịch



Hình 2.12.Sự hài lòng của khách du lịch

GVHD: Th.S Trương Ngọc Sơn
CBDN: KS. Nguyễn Thị Ánh Dương
SVTH: Trần Thị Thương lớp 20KX

Sự tác động của các yếu tố bên ngoài khi đến du lịch



Hình 2.13. Các yếu tố bên ngoài khi đến du lịch

- Yếu tố công nghệ ảnh hưởng đến nhu cầu du lịch

- Công nghệ là công cụ không thể thiếu trong việc thu hút sự chú ý của khách du lịch trong cuộc sống hiện đại ngày nay. Nó giúp cho việc:

+ Di chuyển từ nơi này đến nơi khác trở nên dễ dàng, nhanh chóng hơn + Nâng cao tốc độ truyền thông sự kiện tour du lịch đến với những khách hàng có nhu cầu

+ Giúp họ tiết kiệm được thời gian tìm kiếm thông tin

- Yếu tố ngẫu nhiên

+ Nhóm nhân tố này bao gồm những yếu tố mang tính chất biến đổi, không dự đoán trước được và mức độ xảy ra chỉ là thỉnh thoảng không nhiều.

+ Tuy nhiên yếu tố thời tiết, sự kiện đặc biệt, thời gian rảnh là những yếu tố có khả năng diễn đạt tính chất của nhóm yếu tố ngẫu nhiên trên.

+ Vấn đề thời tiết hay xu hướng du lịch thay đổi bất ngờ cũng có thể gây nên sự thay đổi về mong muốn đi du lịch của con người.

- Chi phí

+ Du lịch luôn đòi hỏi chúng ta cần có sự tính toán kỹ càng về nhiều việc. Trong đó, chi phí thường là vấn đề được chú ý quan tâm lên hàng đâu tiên vì mỗi người sẽ có mức thu nhập và khả năng chi trả khác nhau

- Chi phí bao gồm hai yếu tố:

+ Chi phí đi đến địa điểm du lịch

+ Chi phí sinh hoạt tại điểm du lịch

- Bên cạnh đó, giá cả hàng hóa thay đổi cũng là một trong những nhân tố liên quan đến nhu cầu du lịch của con người.

- Điểm du lịch

+ Đặc trưng riêng biệt, độ nổi tiếng của một địa điểm được cho rằng sẽ thúc đẩy việc hình thành nhu cầu đi du lịch của du khách. Điều này được lý giải vì con người luôn có tinh thần học hỏi, tìm hiểu những điều mới lạ thông qua du lịch.

- Một số yếu tố liên quan đến điểm du lịch ảnh hưởng tới nhu cầu đi du lịch như:

+ Mức độ thu hút của nền văn hóa

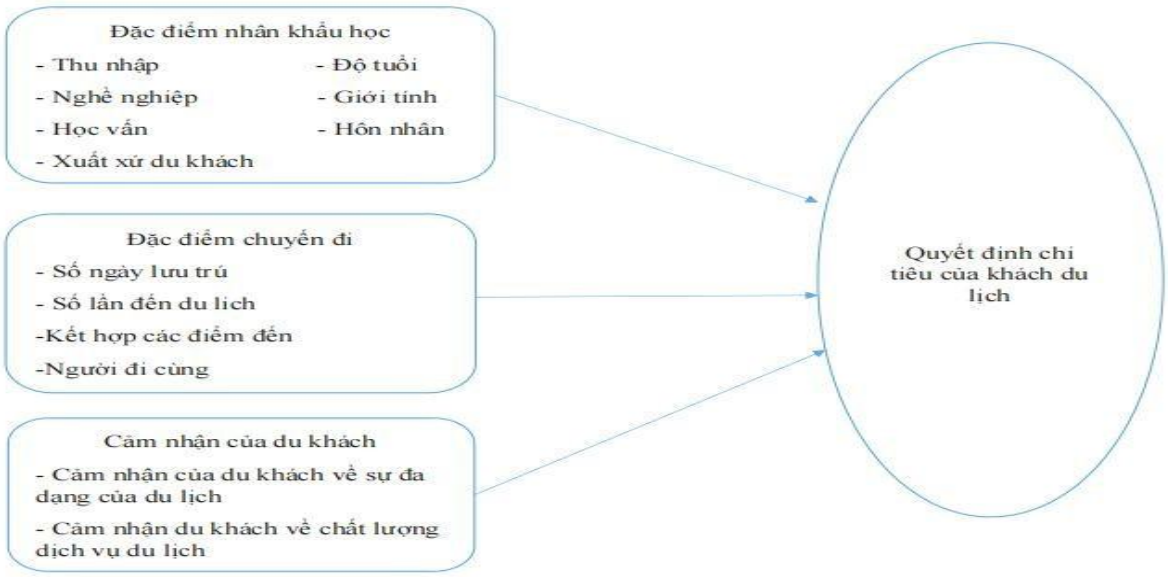
+ Mức độ thu hút của thiên nhiên

+ Khu vực lân cận về địa lý và an ninh

- Yếu tố văn hóa – xã hội

+ Thông thường, con người sẽ bị chi phối bởi nhiều tác nhân làm ảnh hưởng đến nhu cầu. Trong đó yếu tố văn hóa – xã hội là yếu tố bị ảnh hưởng khá nhiều

2.3.3.2. Quyết định chi tiêu của khách khi đến du lịch



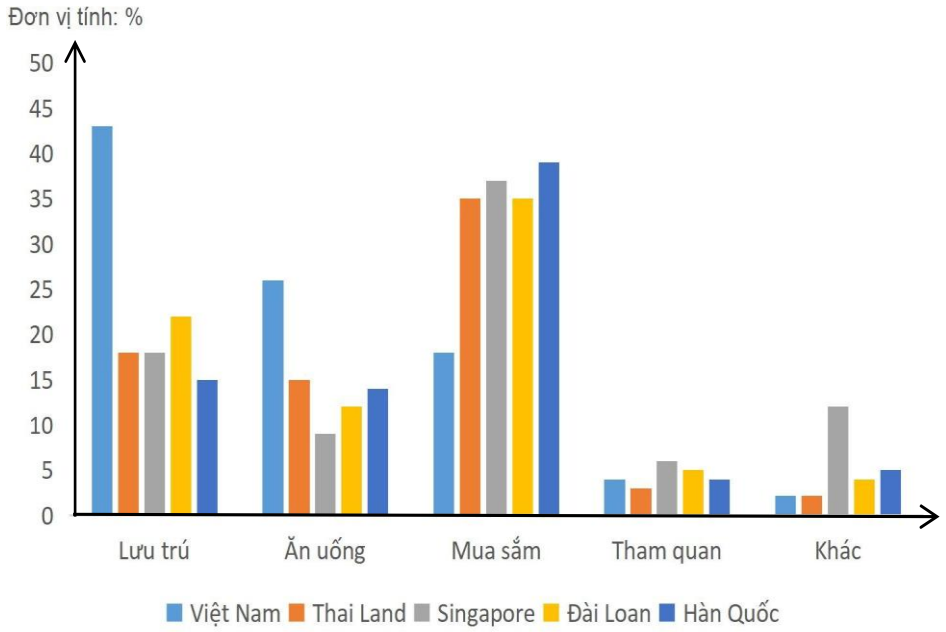
Hình 2.14. Quyết định chi tiêu của khách du lịch

GVHD: Th.S Trương Ngọc Sơn
CBDN: KS. Nguyễn Thị Ánh Dương
SVTH: Trần Thị Thương lớp 20KX

Bảng 2.1. Số liệu chi tiêu khách đến du lịch trong nước và ngoài nước

ĐVT: %

	Lưu trú	**Ăn uống**	**Mua sắm**	**Tham quan**	**Khác**
Việt Nam	43	26	18	4	2.14
Thai Land	18	15	35	3	2.15
Singapore	18	9	37	6	12
Đài Loan	22	12	35	5	4
Hàn Quốc	15	14	39	4	5



Hình 2.15. Biểu đồ chi tiêu của khách đến du lịch trong nước và ngoài nước

(Nguồn Tổng cục du lịch)

2.4. Thống kê và dự báo khách du lịch đến Quảng Bình

Theo mục tiêu đề ra, đến năm 2025, ngành du lịch Quảng Bình phấn đấu đón khoảng 5,5 triệu lượt khách, trong đó khách quốc tế chiếm khoảng 2,9% với 160.000 lượt. Tổng thu từ du lịch dự kiến đạt khoảng 6.325 tỷ đồng, đóng góp quan trọng vào nền kinh tế địa phương. Mặc dù chưa có số liệu cụ thể về tỷ lệ đóng góp vào GRDP, thời gian lưu trú bình quân hay suất chi tiêu của du khách, nhưng tỉnh đang đặt mục tiêu phát triển du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn. Bên cạnh đó, ngành du lịch cũng hứa hẹn tạo thêm nhiều việc làm, tuy nhiên, số liệu cụ thể về lao động trong ngành vẫn chưa được công bố. Những mục tiêu này thể hiện quyết tâm của Quảng Bình trong việc khai thác tối đa tiềm năng du lịch, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và nâng cao đời sống của người dân.

Cũng theo đề án phát triển du lịch, đến năm 2030, Quảng Bình phấn đấu thu hút khoảng 8 triệu lượt khách du lịch, trong đó khách quốc tế chiếm khoảng 5% với 400.000 lượt. Tổng thu từ du lịch dự kiến đạt khoảng 12.000 tỷ đồng, đóng góp khoảng 14% vào GRDP của tỉnh. Thời gian lưu trú bình quân được kỳ vọng đạt trên 2,2 ngày, với suất chi tiêu bình quân trên 2,5 triệu đồng/lượt khách. Ngành du lịch dự kiến thu hút khoảng 90.000 lao động, chiếm gần 14% tổng lao động toàn tỉnh.

Đến năm 2025, Quảng Bình đặt mục tiêu có 8 cơ sở lưu trú đạt chuẩn 5 sao, và con số này sẽ tăng lên khoảng 12 cơ sở vào năm 2030, trong đó có một số khách sạn mang thương hiệu quốc tế. Chậm nhất vào năm 2025, khu du lịch nghỉ dưỡng Phú Ninh sẽ trở thành khu du lịch quốc gia đầu tiên của tỉnh được công nhận, và đến năm 2030, Quảng Bình sẽ có thêm khu du lịch quốc gia Bảo Ninh. Ngoài ra, tỉnh sẽ kêu gọi đầu tư vào một hoặc hai khu vui chơi giải trí cao cấp và quy mô lớn để phục vụ du khách.

Tỉnh cũng đặt mục tiêu đến năm 2030, tỷ lệ lao động trong ngành du lịch qua đào tạo đạt từ 90 - 95%, nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ và nâng cao sức cạnh tranh của du lịch Quảng Bình trên bản đồ du lịch Việt Nam và thế giới.[1]

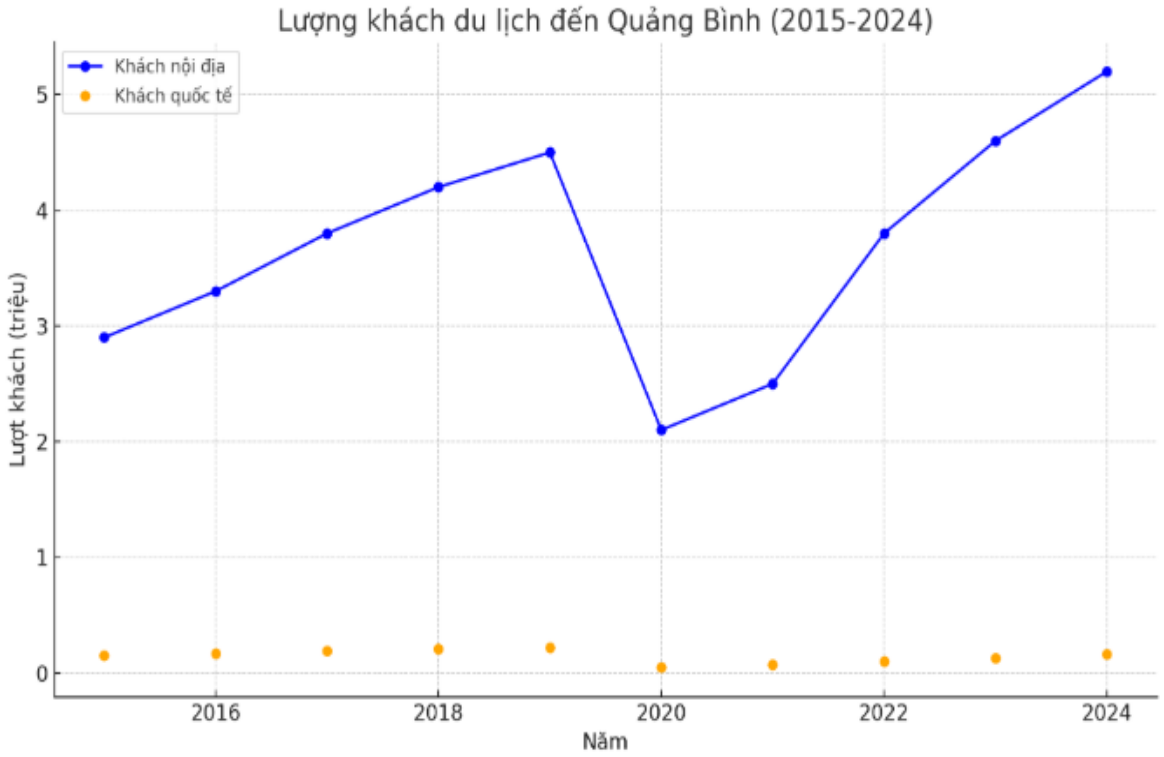
+ Chuỗi số liệu quá khứ: 2015-2024

Bảng 2. 2. Chuỗi số liệu từ năm 2015 - 2024

[1] Kế hoạch 593/KH-UBND năm 2024 về phát triển du lịch toàn diện, nhanh và bền vững của tỉnh Quảng Bình THƯ VIỆN PHÁP LUẬT và Nghị quyết 88/NQ-HĐND năm 2022 về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023 của tỉnh

ĐVT: triệu lượt

Năm	Khách nội địa (triệu lượt)	Khách quốc tế (triệu lượt)	Tổng lượt khách (triệu lượt)
2015	2,9	0,1	3,0
2016	3,3	0,13	3,43
2017	3,9	0,17	4,07
2018	4,2	0,22	4,42
2019	4,3	0,25	4,55
2020	2,4	0,07	2,47
2021	2,9	0,08	2,98
2022	3,5	0,1	3,6
2023	4,5	0,13	4,63
2024	5,3	0,16	5,46

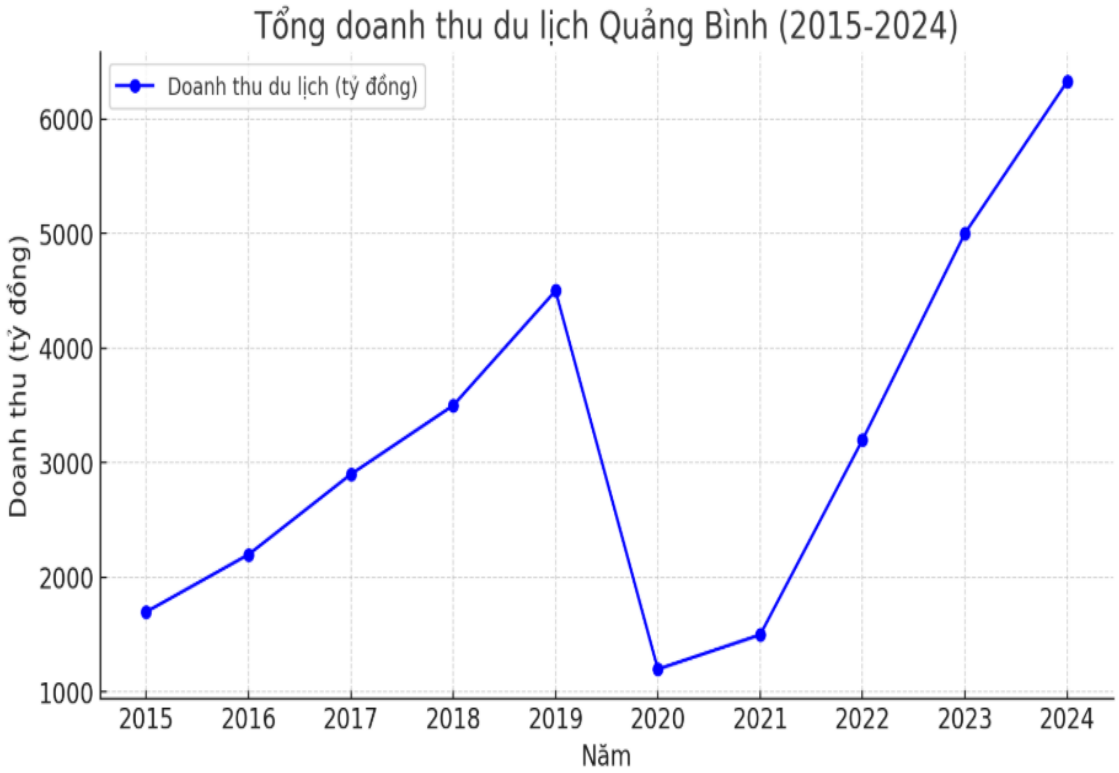


Hình 2.16.Biểu đồ số liệu khách du lịch năm 2015-2024

+ Bảng số liệu tổng doanh thu du lịch : 2015-2024

Bảng 2.3. Tổng doanh thu

Năm	Tổng doanh thu (tỷ đồng)
2015	1.700
2016	2.200
2017	2.200
2018	3.500
2019	4.500
2020	1.200
2021	1.500
2022	3.200
2023	5.000
2024	6.325



Hình 2.17. Biểu đồ doanh thu du lịch 2015-2024

+ Chuỗi số liệu hiện tại đầu năm 2025: Trong năm được thống kê, tổng số khách đến là 5,50 triệu lượt, trong đó có 3,50 triệu lượt khách lưu trú và 160 nghìn lượt khách quốc tế. Tổng doanh thu đạt được là 6.325 tỷ đồng.

Để biết được số lượng khách du lịch ở Quảng Bình trong những năm tới, ta cần phải tiến hành dự báo theo phương pháp hồi quy tuyến tính: Y = AX + B.

Trong đó:

$$A = \frac{n\sum XY - \sum X \sum Y}{n\sum X^2 - \left(\sum X\right)^2}$$

$$B = \frac{\sum X^2 \sum Y - \sum X \sum XY}{n\sum X^2 - \left(\sum X\right)^2}$$

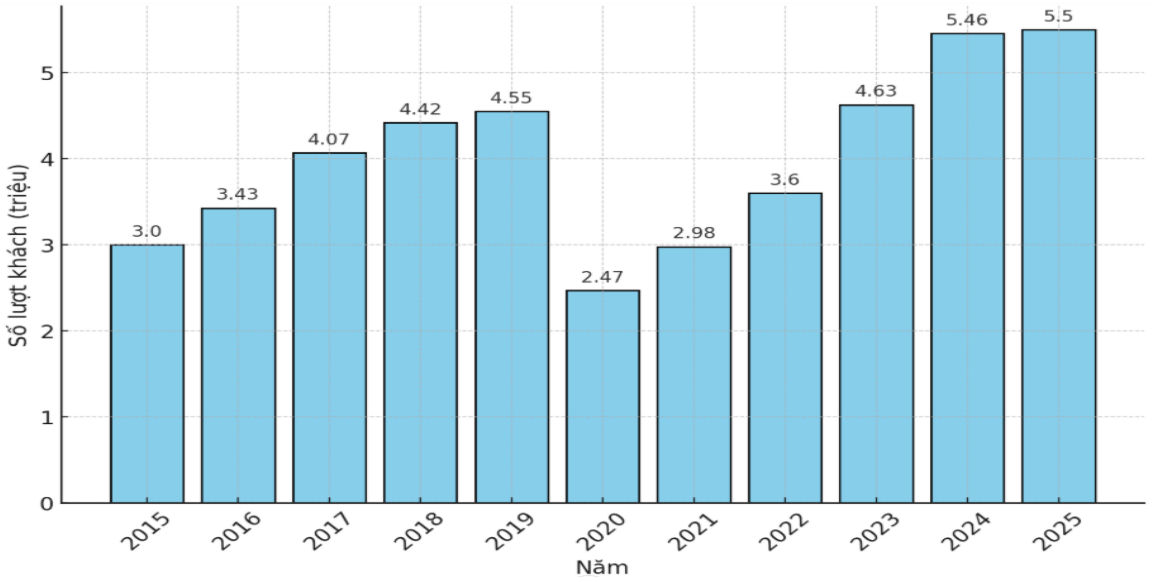
Ta có: X: số năm (Quy ước năm 2015 là 1).

Y: Số doanh nghiệp có tại năm thứ X.

Ta có bảng tính sau:

Bảng 2.5. Bảng tính toán các tham số dự báo số lượng khách du lịch tại Quảng Bình

Năm (X)	Lượt khách (Y) (triệu)	X * Y	X^2	Y^2
1	3.00	3.00	1	9.0000
2	3.43	6.86	4	11.7649
3	4.07	12.21	9	16.5649
4	4.42	17.68	16	19.5364
5	4.55	22.75	25	20.7025
6	2.47	14.82	36	6.1009
7	2.98	20.86	49	8.8804
8	3.60	28.80	64	12.9600
9	4.63	41.67	81	21.4369
10	5.46	54.60	100	29.8116
11	5.50	60.50	121	30.2500



Hình 2.18. Biểu đồ số lượng khách du lịch 2015-2025

Từ phương pháp hồi quy tuyến tính, ta tính được

Hệ số A=0.7731A = 0.7731A=0.7731

Hệ số B=1.154B = 1.154B=1.154

Phương trình dự báo số lượng khách du lịch:

Y=0.7731X+1.154Y = 0.7731X + 1.154Y=0.7731X+1.154

Trong đó, XXX là số năm kể từ 2015 (X = 1 cho năm 2015, X = 2 cho năm 2016, ...)

Dựa trên phương trình hồi quy tuyến tính Y=0.7731X+1.154, dự báo số lượng khách du lịch tại Quảng Bình từ năm 2025 đến 2030 như sau:

Năm 2025 (X = 11): Y=0.7731×11+1.154=9.6581 triệu lượt khách

Năm 2026 (X = 12): Y=0.7731×12+1.154=10.4312 triệu lượt khách

Năm 2027 (X = 13): Y=0.7731×13+1.154=11.2043 triệu lượt khách

Năm 2028 (X = 14): Y=0.7731×14+1.154=11.9774 triệu lượt khách

Hình 2.18. Biểu đồ Dự báo số lượng khách du lịch

Năm 2029 (X = 15): Y=0.7731×15+1.154=12.7505 triệu lượt khách

Năm 2030 (X = 16): Y=0.7731×16+1.154=13.5236 triệu lượt khách

Những số liệu trên cho thấy một xu hướng tăng trưởng mạnh mẽ của ngành du lịch Quảng Bình trong những năm tới, phản ánh tiềm năng phát triển và sự thu hút ngày càng lớn của khu vực đối với du khách trong và ngoài nước.

Hệ số tương quan:

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

Hệ số tương quan r=0.999 cho thấy sự tương quan giữa 2 biến A và B chặt chẽ. Vậy hàm dự báo theo phương pháp quy hồi tuyến tính với phương trình:y=0.7731X+1.154 là phương pháp dự báo phù hợp.

2.5. Phân tích SWOT về xây dựng dự án

Strengths (Điểm mạnh)

Quảng Bình có nhiều lợi thế để phát triển kinh tế và du lịch. Vị trí địa lý thuận lợi, nằm trên trục giao thông Bắc - Nam, giúp kết nối dễ dàng với các vùng khác. Tỉnh sở hữu tài nguyên thiên nhiên phong phú như Vườn Quốc gia Phong Nha - Kẻ Bàng, bờ biển dài và rừng nguyên sinh, tạo cơ hội phát triển du lịch và kinh tế biển. Chi phí đầu tư thấp, đất đai rộng và chính sách hỗ trợ đầu tư của chính quyền địa phương cũng là yếu tố hấp dẫn. Ngoài ra, Quảng Bình còn có nguồn nhân lực dồi dào với lao động trẻ và giá nhân công hợp lý, phù hợp cho phát triển công nghiệp và dịch vụ.

Weaknesses (Điểm yếu)

Quảng Bình gặp một số khó khăn như cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ, đặc biệt là giao thông và dịch vụ du lịch. Tiềm năng du lịch chưa được khai thác hết, với thiếu các khu vui chơi, giải trí và cơ sở hạ tầng hỗ trợ. Thị trường tiêu thụ nhỏ do mật độ dân số thấp và sức mua hạn chế. Ngoài ra, tỉnh còn chịu ảnh hưởng từ thiên tai như bão, lũ và hạn hán, ảnh hưởng đến triển khai các dự án đầu tư.

Opportunities (Cơ hội)

Quảng Bình đang phát triển du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng nhờ hạ tầng sân bay Đồng Hới được mở rộng, thu hút lượng khách quốc tế. Chính sách ưu đãi của nhà nước và tỉnh hỗ trợ đầu tư vào du lịch, công nghiệp và hạ tầng. Các dự án nâng cấp sân bay, đường cao tốc Bắc - Nam và cảng biển sẽ cải thiện kết nối giao thông. Đồng thời, ứng dụng công nghệ trong phát triển đô thị thông minh giúp nâng cao chất lượng sống và hiệu quả đầu tư.

Threats (Thách thức)

Quảng Bình đối mặt với cạnh tranh từ các tỉnh lân cận như Huế, Đà Nẵng và Quảng Trị trong việc thu hút du khách và nhà đầu tư. Biến đổi khí hậu và thiên tai, như bão lũ, làm tăng chi phí đầu tư và vận hành. Thủ tục hành chính phức tạp gây cản trở tiến độ dự án, trong khi các doanh nghiệp địa phương gặp khó khăn trong việc tiếp cận vốn để mở rộng đầu tư.

➔***Tóm lại:*** *Quảng Bình có nhiều lợi thế như vị trí thuận lợi, tài nguyên thiên nhiên phong phú và chi phí đầu tư thấp, nhưng gặp khó khăn về cơ sở hạ tầng, tiềm năng du lịch chưa khai thác hết và ảnh hưởng thiên tai. Cơ hội lớn đến từ phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và chính sách hỗ trợ đầu tư. Tuy nhiên, tỉnh cũng phải đối mặt với thách thức cạnh tranh từ các tỉnh lân cận, biến đổi khí hậu và thủ tục hành chính phức tạp. Cần cải thiện cơ sở hạ tầng, thúc đẩy du lịch và hỗ trợ doanh nghiệp.*

2.6. Đối thủ cạnh tranh

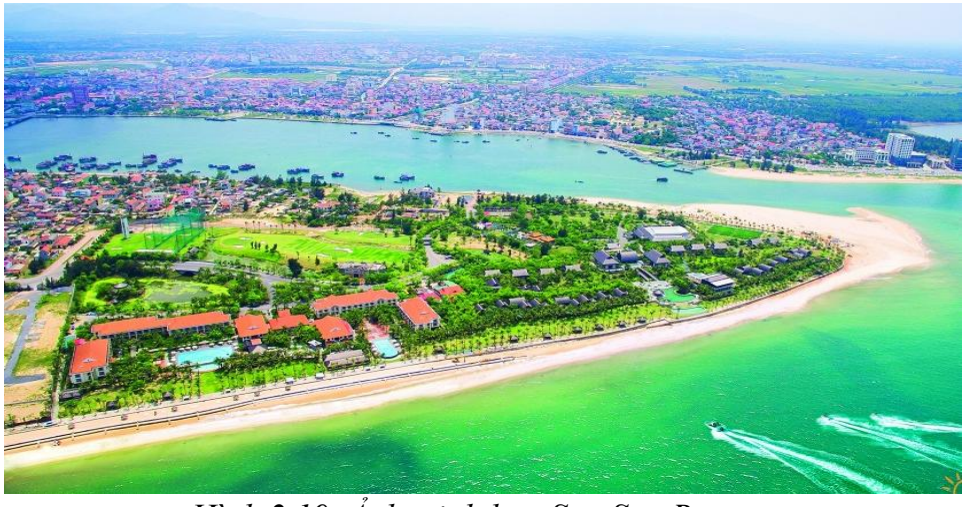
a) Sun Spa Resort

Trường Thịnh là tập đoàn lớn trong tỉnh Quảng Bình. Nằm trong các khách sạn, resort 5 sao đầu tiên tại Quảng Bình. Khu nghỉ dưỡng Sun Spa Resort, tọa lạc tại một trong những vị trí tuyệt đẹp của thành phố Đồng Hới. Một khu nghỉ mát, chất lượng hàng đầu tại Quảng Bình.

Sun Spa Resort, với trên 10 khu biệt thự và hơn 234 phòng nghỉ đạt tiêu chuẩn quốc tế; hướng ra biển. Nhìn từ xa, Sun Spa Reort như một bán đảo xanh, xinh đẹp, nằm nổi bật giữa lòng thành phố. Các phòng của resort, đều được trang bị tiện nghi, chuẩn 5 sao.

Hướng đến một kỳ nghỉ dưỡng với không gian xanh, bể bơi tuyệt đẹp, khu vực mát xa, các thiết bị truyền hình cáp, máy lạnh, wifi phủ sóng toàn bộ khu resort, có két sắt, bồn tắm trong phòng… Bên cạnh không gian hoàn hảo, Sun Spa Resort còn cung cấp đầy đủ, các dịch vụ tiện nghi như: phòng hội thảo có sức chứa từ vài chục, đến hàng ngàn người với tiện nghi đầy đủ, là điểm tổ chức các buổi họp, hội thảo lý tưởng cho các công ty, và hội nghị. Các khu vực bar, massage, bể bơi và các dịch vụ thể thao, giải trí…được đầu tư với chuẩn 5 sao cực đẹp, và tiện nghi cùng với đội ngũ nhân viên phục vụ chuyên nghiệp, chu đáo sẽ đem lại không gian sống thoải mái, và lý tưởng cho du khách.

Lễ trao giải World Luxury Hotel Awards 2019 (được tổ chức tại Phần Lan), Sun Spa Resort đã vượt qua nhiều ứng viên cùng hạng mục để đạt được 2 giải thưởng, đó là: Khu nghỉ dưỡng Spa sang trọng nhất thế giới và Khu biệt thự biển sang trọng nhất thế giới. Đây là điểm nhấn quan trọng để du khách trên toàn thế giới biết đến Sun Spa Resort và du lịch Quảng Bình như một điểm đến sang trọng và chất lượng.



Hình 2.19. Ảnh minh họa Sun Spa Resort

b) Khách sạn Dolce Pennisola Quảng Bình (6 sao), Bảo Ninh, Đồng Hới

- Tên dự án: Dolce Penisola Quảng Bình.
- Vị trí: Khu du lịch dịch vụ xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- Diện tích: 8,237 m2.
- Quy mô: 2 tòa tháp cao 25 tầng.
- Loại hình sản phẩm: Căn hộ khách sạn, Shophouse, Khu dịch vụ hỗn hợp.
- Tiện ích: Sảnh dát vàng, bể bơi Panorama dát vàng, bể bơi đáy kính trong suốt, cầu kính nối liền 2 tòa tháp, hội trường, Trung tâm thương mại, Khu vui chơi trẻ em, Khu chăm sóc sức khỏe, Spa, Gym, Yoga, Skybar, Casino….

Hình 2.20. Ảnh minh họa dự án Dolce Penisola

Dolce Penisola tọa lạc tại trung tâm thành phố Đồng Hới, bên dòng Nhật Lệ. Ngay sát bãi biển Bảo Ninh, nơi sở hữu bờ biển dài ấn tượng với những dải cát trắng mềm mịn, nước trong xanh, khí hậu nhiệt đới chan hòa, cùng mạng lưới kết nối hơn 50 điểm tham quan phong phú của Quảng Bình.

c) Khu nghỉ dưỡng Lagoona Quang Binh Resort & Villas – FLC Quảng Binh (6 sao)

Trong tháng 1 đầu năm 2021 vừa qua tại sự kiện khởi công Tổ hợp khách sạn và Trung tâm Hội nghị Quốc tế tại FLC Quảng Bình, chủ đầu tư FLC cũng chính thức công bố thông tin về dự án 6 sao sẽ được xây dựng ngay tại dự án.

Nằm tại phân khu Sea Horse, Lagoona Quang Binh Resort&Villas là dự án 6 sao đầu tiên được công bố tại Quảng Bình tới thời điểm này. Được ví như viên ngọc xanh ven biển, Lagoona Quảng Bình là nơi chốn hội tụ những giá trị hoàn hảo nhất cho nhu cầu nghỉ dưỡng đỉnh cao.

Trải rộng trên diện tích 90ha, Lagoona Quảng Bình còn có ưu thế lớn khi sở hữu vị trí đẹp nhất tại dự án FLC Quảng Bình.

Làm nên hệ tiện ích triệu đô tại Lagoona Quảng Bình không thể không nhắc tới loại hình sản phẩm bubble bungalow. Tại một số địa điểm du lịch nổi tiếng trên thế giới như Maldives, Bali, Nauy…, bubble bungalow – những quả cầu kính trong suốt được tạo ra để khách hàng có thể thưởng thức trọn vẹn nhất cảnh thiên nhiên hùng vĩ. Ngắm nhìn đại dương bao la và tận hưởng bầu trời sao đêm lấp lánh sẽ là trải nghiệm khó quên khi đến với Lagoona Quảng Bình.

Hình 2.21. Ảnh minh họa dự án Lagoona Quảng Bình

Dự án 6 sao Lagoona Quảng Bình còn ghi dấu ấn khi sở hữu bể bơi vô cực tràn bờ ngay trước hiên nhà, mang đến cảm giác thư giãn tuyệt đối. Không đơn thuần chỉ là không gian nghỉ dưỡng cao cấp, Lagoona Quảng Bình còn là nơi hoàn hảo để du khách cảm nhận cuộc sống bình yên và tái tạo nguồn năng lượng quý giá.

2.7. Mục tiêu đầu tư dự án

2.7.1. Mục tiêu:

Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu Nghỉ dưỡng Phú Ninh để phục vụ nhu cầu phòng nghỉ khách sạn và các dịch vụ đi kèm cho tiện ích khách sạn 5 sao trên địa bàn thành phố Đồng Hới.

Đầu tư dự án đóng góp một phần thuế, tạo nguồn thu ngân sách cho tỉnh Quảng Bình.

Dự án phục vụ cho đối tượng là khách du lịch nước ngoài, du khách nội địa đến tham quan, người dân đang sinh sống tại thành phố Đồng Hới.

Dự án đi vào hoạt động cũng thu hút một lực lượng lao động, tạo công ăn việc làm ổn định, nâng cao đời sống của người dân thành phố.

2.7.2. Kết luận về sự cần thiết phải thành công:

Tính toán toàn diện các khía cạnh thị trường, kinh tế kĩ thuật, kinh tế tài chính, điều kiện tự nhiên, môi trường xã hội... có liên quan đến quá trình thực hiền đầu tự dự án khu nghỉ dưỡng Phú NInh. Phải dự đoán được các yếu tố bất định (sẽ xảy ra trong quá trình kể từ khi thực hiện đầu tư dự án cho đến khi kết thúc hoạt động của dự án) có ảnh hưởng đến sự thành bại của công cuộc đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng Phú Ninh.

Kinh doanh khách sạn ngày càng đóng vai trò trong nền kinh tế, không chỉ đóng góp vào GDP hàng năm mà còn góp phần vào sự phát triển kinh tế thành phố khi mà nhu

cầu về ăn ở và tổ chức hội nghị của các doanh nghiệp đến tỉnh Quảng Bình ngày càng cao.

Hiểu rõ tầm quan trọng của ngành kinh doanh khách sạn cùng với mong muốn đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường về phòng khách sạn và nhu cầu cao cấp hơn về chất lượng dịch vụ phòng so với hiện tại, Công ty chúng tôi khẳng định việc đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Phú Ninh ở xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình là cần thiết và hợp lý trong giai đoạn này.

CHƯƠNG 3. HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

3.1. Hình thức đầu tư

3.1.1. Lựa chọn hình thức đầu tư

Dự án đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình và hạ tầng kĩ thuật.

Dự án do BK làm chủ đầu tư.

Chủ đầu tư trực tiếp điều hành và thực hiện đầy đủ trách nhiệm và quyền hạn để triển khai dự án, đáp ứng các mục tiêu đề ra về chất lượng công trình và tiến độ thực hiện dự án.

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

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

3.2. Quy mô của dự án

Mục tiêu công suất phục vụ của khu nghỉ dưỡng vào năm đầu tiên hoạt động là 65%/năm, tương đương số ngày khách của năm.

Vào năm thứ hai tốc độ tăng công suất là 15%, công suất phục vụ là 75% /năm, tương đương số ngày khách là 27,284 ngày khách. Các năm tiếp theo công suất phục vụ tăng dần với tốc độ tăng dự đoán 10%(năm 3), 8%(năm 4) và 5%(năm 5).

Đến năm thứ 5 công suất phục vụ đạt 93%/năm, tương đương số ngày khách đạt được là 30,034 ngày khách.

3.3. Xây dựng chiến lượt maketting

3.3.1. Sản phẩm

Khách hàng mục tiêu của khu nghỉ dưỡng Phú Ninh chính là những người có thu nhập cao. Đây là nhóm khách hàng chịu chi nhưng lại rất khó tính và có những đòi hỏi cao. Vì vậy sản phẩm của khu nghỉ dưỡng phải thực sự tốt. Để đảm bảo yêu cầu đầu tiên và cơ bản nhất: đảm bảo nơi nghỉ ngơi và giấc ngủ ngon các phòng đều có một số đặc điểm chung:

Bảng 3.1. Bảng thống kê số lượng phòng khách sạn chính

Tầng	Loại phòng	Diện tích(m2)	Số lượng
Tầng 1	DUPLEX ROOM 1	44.63	3
	DUPLEX ROOM 2	47.26	3
Tầng 2	STANDARD KING ROOM	40.97	2

Tầng	Loại phòng	Diện tích(m2)	Số lượng
	STANDARD TWIN ROOM	39.37	3
Tầng 3	BEACH SUITE	103.16	2
	RAVINE ROOM	66.08	1
	STANDARD KING ROOM	40.97	3
	STANDARD TWIN CONNECT	39.37	2
	STANDARD TWIN ROOM	39.37	4
Tầng 4	BEACH SUITE	103.16	2
	RAVINE ROOM	66.08	1
	STANDARD KING ROOM	40.97	3
	STANDARD TWIN CONNECT	39.37	2
	STANDARD TWIN ROOM	39.37	4
Tầng 5	BEACH SUITE	103.16	2
	STANDARD KING ROOM	40.97	3
	STANDARD TWIN CONNECT	39.37	2
	STANDARD TWIN ROOM	39.37	4
Tầng 6	BEACH SUITE	103.16	2
	HILL SUITE	43.39	2
	RAVINE ROOM	66.08	1
	STANDARD KING ROOM	40.97	8
	STANDARD TWIN CONNECT	39.37	4
	STANDARD TWIN ROOM	39.37	8
Tầng 7	BEACH SUITE	103.16	2
	HILL SUITE	43.39	2
	RAVINE ROOM	66.08	1
	STANDARD KING ROOM	40.97	10
	STANDARD TWIN CONNECT	39.37	4
	STANDARD TWIN ROOM	39.37	9
Tầng 8	BEACH SUITE	103.16	2
	HILL SUITE	43.39	2
	STANDARD KING ROOM	40.97	10
	STANDARD TWIN CONNECT	39.37	4
	STANDARD TWIN ROOM	39.37	9

Tầng	Loại phòng	Diện tích(m2)	Số lượng
Tầng 9	BEACH SUITE	103.16	2
	HILL SUITE	43.39	2
	STANDARD KING ROOM	40.97	10
	STANDARD TWIN CONNECT	39.37	4
	STANDARD TWIN ROOM	39.37	10
Tầng 10	BEACH SUITE	103.16	2
	HILL SUITE	43.39	2
	STANDARD KING ROOM	40.97	11
	STANDARD TWIN CONNECT	39.37	4
	STANDARD TWIN ROOM	39.37	11
Tầng 11	BEACH SUITE	103.16	2
	HILL SUITE	43.39	2
	STANDARD KING ROOM	40.97	11
	STANDARD TWIN CONNECT	39.37	4
	STANDARD TWIN ROOM	39.37	11
Tầng 12	AMBASSAD	142.20	1
	BEACH SUITE	103.16	1
	HILL SUITE	43.39	2
	STANDARD KING ROOM	40.97	11
	STANDARD TWIN CONNECT	39.37	4
	STANDARD TWIN ROOM	39.37	10

Về đồ dùng, thiết bị, đồ nội thất khách sạn sẽ cung cấp những sản phẩm tốt nhất. Từ vật dụng nhà tắm cho tới giường ngủ, tất cả đều tạo sự thoải mái sang trọng. Khách sạn sẽ phải luôn chú trọng đến những chi tiết dù là nhỏ nhất để khách hàng thật sự thoải mái và yên tâm

Hệ thống điện :

+ Độchiếu sáng đảm bảo theo yêu cầu của từng khu vực.

+ Đèn cấp cứu để đề phòng khi có sự cố xảy ra.

+ Cung cấp điện đầy đủ 24/24 giờ cho sinh hoạt và phục vụ.

Hệ thống nước :

+ Nước đủ cho sinh hoạt và phòng cháy, chữa cháy 24/24 giờ.

+ Cấp nước nóng : 24/24 giờ.
+ Hệthống xử lý nước thải và chất thải, đảm bảo tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường
Trang thiết bị phòng cháy, chữa cháy: Có hệ thống báo cứu hoả và phương tiện phòng cháy, chữa cháy.
Phòng vệ sinh công cộng : có trang bị máy hơ tay, hoặc khăn tay, giấy lau tay.
Khách sạn còn cung cấp hệ thống máy điều hòa tự động và điều khiển đèn cạnh giường đảm bảo giấc ngủ của khách hàng. Ngoài ra khách sạn còn cung cấp những vật dụng : nôi em bé, nước suối miễn phí, dụng cụ pha trà và pha cafe bên trong phòng, bàn làm việc, tivi LCD vệ tinh, bao gồm những kênh phim ảnh miễn phí 24/24 giờ và các dịch vụ cần thiết như :
+ Bảo vệ trực 24/24
+ Phục vụ tại phòng 24/24
+ Dịch vụ giặt ủi cao cấp
+ Dịch vụ khuân vác và giúp việc 24/24 giờ
+ Điện thoại gọi quốc tế trực tuyến
+ Hệ thống truy cập Internet Wi-Fi miễn phí toàn khách sạn với tốc độ truy cập nhanh
+ Hệthống khóa điện tử hiện đại và an toàn
+ Két sắt điện tử trong phòng
+ Hệthống báo cháy và chữa cháy tự động
+ Quầy bar mini
+ Bàn ủi và ghế ủi
+ Dịch vụ đưa đón khách chất lượng cao. Khách hàng sẽ được tiếp đón chu đáo nhất và họ không còn phải lo lắng về vấn đề đi lại.
+ Được sử dụng phòng hội nghị riêng (tối đa 10 người) trong một giờ mỗi ngày.
+ Buffet sáng tại F&B
Ngoài những dịch vụ trực tiếp khi thuê phòng, khách hàng còn được cung cấp những dịch vụ ngoài như bar, phòng hội nghị, phòng spa, gym. Khách sạn sẽ cố gắng chăm sóc khách hàng kĩ lưỡng đem lại cho họ những gì tiện lợi nhất.

3.3.2. Giá cả

Giá thuê phòng được tính theo ngày. Giá được tính bằng Đô la Mỹ và Việt Nam đồng, cộng thêm 5% phí dịch vụ và 10% thuế VAT. Vì khách hàng mục tiêu là các doanh nhân nên mức giá được đưa ra đều là giá áp dụng cho phòng đơn.
Chiến lược định giá của khách sạn chủ yếu dựa vào chi phí và vị trí khi sử dụng dịch vụ. Các phòng ở của khách sạn Ngoài ra, khách sạn sẽ áp dụng chiến lược đặt giá trước để

thu hút khách hàng.được chia dựa vào diện tích và các dịch vụ kèm theo. Đó cũng là căn cứ để khách sạn đưa ra chiến lược giá theo chi phí. Diện tích phòng càng tăng thì giá càng cao.

3.3.3. Kênh phân phối

Trực tiếp tại khách sạn

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

Website

+ Website là một kênh giúp cho khách hàng có thể đặt phòng tại khách sạn nhanh chóng và thuận tiện, do đó việc thiết kế website làm sao thu hút và tạo sự tiện lợi cho khách hàng là một yếu tố rất quan trọng của kênh phân phối.

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

Các hình thức đặt phòng khác

+ Khách hàng có thể đăng kí sử dụng dịch vụ khách sạn thông qua điện thoại và fax.

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

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

3.3.4. Xúc tiến

Quảng cáo trên các kênh truyền thông

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

Bên cạnh đó khách sạn sẽ hợp tác với các công ty du lịch trong và ngoài nước để quảng bá thương hiệu, mang khu nghỉ dưỡng Phú Ninh đến với những du khách trong và ngoài nước.

Hoạt động PR

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

+ Hoạt động khuyến mãi và tri ân khách hàng:

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

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

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

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

➢Miễnphí các cuộc gọi trong nước giữa điện thoại bàn với điện thoại bàn

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

Bên cạnh đó, khi là thành viên của câu lạc bộ khách hàng sẽ được tích lũy điểm từ việc sử dụng các dịch vụ cũng như chi phí chi trả cho việc thuê phòng ở khách sạn và sau đó

khách hàng có thể dùng số điểm đó để đổi lấy những phần quà hết sức giá trị từ khách sạn.

3.4. Quy mô dự án

Dự án đầu tư xây dựng mới các hạng mục sau:

- Khối khách sạn chính cao 12 tầng nổi và 1 tầng hầm (1 tầng tum)
- 01 nhà biệt thự VIP cao 2 tầng nổi và 1 tầng hầm
- 4 Nhà biệt thự cao 2 tầng nổi
- Hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đồng bộ toàn khu.
- Cấp công trình: Cấp I: khối khách sạn; cấp III: các biệt thự
- Bậc chịu lửa: Bậc I: khối khách sạn; bậc II: các biệt thự

3.5. Địa điểm xây dựng

- Dự án được thực hiện trên ô đất có chỉ tiêu đã được phê duyệt như sau

- Ký hiệu ô đất: PN1
- Diện tích ô đất: 20.294,8 m2
- Mật độ xây dựng tối đa: 45%
- Tầng cao tối đa: 12 tầng

Hình 3.1 Vị trí khu đất xây dựng

❖ **Vị trí của khu đất dự án như sau**

- Phần đất hiện trạng của dự án hiện tại vẫn đang là đất trống.
- Vị trí khu đất dự án được xác định như sau:
- Phía Tây Nam: Giáp đường Võ Nguyên Giáp rộng 60m;
- Phía Tây Bắc: Giáp Khu nhà hàng ẩm thực PN2;
- Phía Đông Bắc: Giáp đường quy hoạch 7m ven biển và bờ biển;
- Phía Đông Nam: Giáp khu nghỉ dưỡng Hải Đăng;

- Khu đất nghiên cứu lập dự án có tổng diện tích 20.294,8 m2.

❖ **Tọa độ ranh giới quy hoạch**

Bảng 3.2. Toạ độ ranh giới quy hoạch

Tên điểm	Hệ tọa độ VN 2000	
	X	Y
P1-1	1932191.060	567615.270
P1-2	1932289.160	567762.730
P1-3	1932262.200	567779.740
P1-4	1932240.140	567800.640
P1-5	1932207.260	567842.690
P1-6	1932100.410	567676.510
P1-1	1932191.060	567615.270

a. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kĩ thuật

- *Hiện trạng giao thông*

Hiện trạng giao thông: Khu đất tiếp cận tuyến đường Võ Nguyên Giáp rộng 60m, tuyến đường quy hoạch rộng 32m là trục chính đô thị và tuyến đường ven biển.

- *Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa*

Trong khu vực quy hoạch chưa tổ chức san lấp khu vực nào, vẫn giữ nguyên theo hiện trạng tự nhiên.

San nền: Khu vực nghiên cứu chủ yếu là khu vực đất trống, bãi cát, trồng rải rác các cây phi lao. Cao độ trung bình từ 4,1 tới 8.6m.

Thoát nước mưa: Hiện tại đã có hệ thống thoát nước mưa tại các tuyến đường Võ Nguyên Giáp, tuyến đường Quy hoạch rộng 32 m xung quanh ô đất.

Khu vực dân cư hiện trạng: Khu dân cư hiện trạng thoát nước tự nhiên; một số tuyến đường hiện trạng có hệ thống cống rãnh.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là vùng đồng bằng thấp trũng, có địa hình bằng phẳng, Cao độ dao động từ +4,0 ÷ 0,60m

Hiện tại đã có hệ thống thoát nước mưa tại các tuyến đường Võ Nguyên Giáp, tuyến đường Quy hoạch rộng 32 m xung quanh ô đất.

- *Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

Hiện tại có tuyến thoát nước thải số 3 (Gói thầu DH/W3) Của Dự án phát triển môi trường, hạ tầng đô thị để ứng phó với biến đổi khí hậu Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Vị trí đấu nối tuyến ống thoát nước thải:
+ Hố ga T3.7 có cao độ đáy cổng 6.327M, cao độ nắp đan 7.41M
+ Hố ga T3.9 có cao độ dáy cốn 5.371M, cao độ nắp đan 6.86M
+ Hố ga T3.10 có cao độ đáy cống 4.924M, cao độ nắp đan 5.95M thuộc tuyến thoát nước thải số 3.
Chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Chất thải rắn trong khu vực chủ yếu từ tàu công suất lớn đánh bắt thủy sản, các phế thải từ quá trình xây dựng. Chưa có hệ thống thu gom và xử lý rác thải tập trung.

- *Hiện trạng cấp nước:*

Hiện nay theo quy hoạch đã có tuyến cấp nước sạch đi ngầm trên vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp.
Ví trí đấu nối cấp nước sạch: trên tuyến ống cấp nước sạch đường kính D110mm, dọc vỉa hè phía Đông đường Võ Nguyên Giáp – xã Bảo Ninh với nguồn nước lấy từ Hệ thống cấp nước sạch thành phố Đồng Hới.

- *Hiện trạng cấp điện*

Vị trí đấu nối cấp điện: M133/8 (L472 RMU Biên Vàng) thuộc XT 473 TBA 110kV Đồng Hới với công suất dự kiến 01 TBA 560 kVA-22/0.4kV
Hiện tại có tuyến cáp điện lực 110KV đi ngầm trên vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp.

- *Hiện trạng du lịch văn hóa – du lịch tâm linh*

Được mệnh danh là "Vương Quốc Hang Động", bởi Quảng Bình sở hữu vô vàn hang động lớn nhỏ mang trong mình những giá trị hàng đầu thế giới như động Sơn Đoòng lớn nhất thế giới, hang Én lớn thứ ba thế giới, hang Va có hệ thống thạch nhũ độc đáo hàng đầu thế giới,...
Đặc biệt là Vườn Quốc gia Phong Nha - Kẻ Bàng được UNESCO hai lần công nhận là Di sản thiên nhiên thế giới vào năm 2003 và năm 2015, với các tiêu chí về địa chất, địa mạo, đa dạng sinh học và cảnh quan môi trường.
Đây cũng là địa danh đứng thứ 3 Châu Á và đầu tiên trong khu vực Đông Nam Á đạt 3/4 tiêu chí dành cho một Di sản thiên nhiên thế giới.
Hệ thống hang động ở Quảng Bình được New York Times bình chọn là điểm đến hấp dẫn nhất Châu Á và xếp vị trí thứ 8/52 thế giới.
Ngoài ra, tỉnh thành này còn được các tạp chí, website du lịch hàng đầu thế giới như Tripadvisor, Telegraph, Lonely Planet,... đánh giá là một trong những nơi đáng trải nghiệm bậc nhất Việt Nam.

Bên cạnh hệ thống hang động hùng vĩ, Quảng Bình còn là vùng đất địa linh nhân kiệt nổi tiếng về du lịch biển đảo với dải cát trắng ven biển dài nhất Việt Nam 116km, nhiều bãi tắm đẹp, hoang sơ, biển xanh cát trắng như Nhật Lệ, Bảo Ninh, Đá Nhảy, Hải Ninh,... cùng nền văn hoá ẩm thực phong phú, hương vị tươi ngon, độc đáo.

Toạ lạc bên dòng Nhật Lệ thuộc Thành phố Đồng Hới, bán đảo Bảo Ninh phía Đông giáp biển, phía Tây giáp sông, phía Bắc là làng chài, đang ngày càng chứng minh tiềm năng phát triển du lịch không giới hạn.

Được đánh giá vị thế tương đồng với bán đảo Sơn Trà (TP.Đà Nẵng) cũng như hưởng trọn những điều kiện cần và đủ để phát triển du lịch nghỉ dưỡng biển, bán đảo Bảo Ninh được các chuyên gia, lãnh đạo địa phương định hướng phát triển nơi đây theo hướng du lịch cao cấp.

- *Hiện trạng cơ sở lưu trú*

9 tháng đầu năm 2022, số lượng khách du lịch tới Quảng Bình đã đạt gần 1,6 triệu lượt, tăng 189% so với 2021. Đặc biệt, khách quốc tế tăng gần gấp 4 lần so với cùng kỳ năm 2021 và dịch vụ lưu trú lẫn doanh thu đều tăng hơn gấp 4 lần so với cùng kỳ năm. Lượng du khách quan tâm và đổ tới Quảng Bình gia tăng theo cấp số nhân. Nhưng nguồn cung lưu trú cho du khách ở tất cả các phân khúc chưa đủ về số lượng và sự đa dạng.

Ước tính, Quảng Bình hiện có 11 khách sạn 3 sao, 4 khách sạn 4 sao và 3 khách sạn tiêu chuẩn 5 sao. Tổng cộng có gần 470 cơ sở lưu trú tại Quảng Bình. Con số này cho thấy sự thiếu hụt về số lượng và tính chất đa dạng của dịch vụ lưu trú và trải nghiệm tại địa phương này.

❖ Đánh giá chung về Hiện trạng và Quy hoạch của Dự án

- Thuận lợi

Hiện trạng tuyến giao thông đối ngoại đã được hình thành ổn định tạo điều kiện thuận lợi cho việc kết nối khu vực nghiên cứu với tổng thể khu vực.

Khu vực xung quanh dự án đã có hạ tầng kỹ thuật khá đồng bộ, thuận lợi cho việc đấu nối và hoàn thiện dự án.

Khu đất sạch, thuận tiện cho việc nhanh chóng xây dựng công trình.

- Khó khăn

Là khu vực có cao độ chênh cốt khá lớn, cần lưu ý trong thiết kế cảnh quan và kết nối hệ thống kỹ thuật giữa công trình và giao thông xung quanh.

- Cơ hội

Sự phát triển Khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp với cảnh quan đặc trưng sẽ nâng cao chất lượng cuộc sống của khu vực thông qua kinh tế và dịch vụ như một trải nghiệm cho khách du lịch.

- Thách thức

Cần tạo nên cách tiếp cận khu vực quy hoạch thích hợp hơn, tránh sự cô lập của cộng đồng bản địa cũng như tăng cơ hội tương tác kinh tế của họ với người dân và du khách trong tương lai.

Quy hoạch khu dịch vụ du lịch cao cấp với các công trình dịch vụ hỗ trợ phát triển du lịch và cảnh quan, góp phần vào sự phát triển dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng của địa phương, thu hút du khách trong nước và quốc tế.

3.6. Địa chất công trình

Dựa vào báo cáo kết quả Khảo sát địa chất công trình do Công ty TNHH Tư vấn KS-TK Hoành Sơn thực hiện. Công tác khảo sát địa chất công trình được tiến hành từ ngày 05/12/2018, kết thúc vào ngày 15/01/2019 trong đó:

Khảo sát hiện trường từ ngày 05/12/2018 đến ngày 18/12/2018.

Công tác nội nghiệp, lập hồ sơ báo cáo khảo sát từ ngày 19/12/2018 đến ngày 15/01/2019.

Căn cứ quá trình nghiên cứu và khảo sát, tài liệu các hố khoan thăm dò, kết quả thí nghiệm hiện trường và trong phòng chúng tôi đi đến một số kết luận sau:

Khu vực khảo sát là một bộ phận của dải cát hẹp nằm chạy dọc theo bờ biển Quảng Bình, đặc điểm địa hình chủ yếu là dạng cồn cát, đồi cát thoải dần về phía biển. Bề mặt địa hình thường không ổn định do ảnh hưởng của khí hậu, đặc biệt là hiện tượng thổi mòn của gió. Địa điểm xây dựng thuận lợi cho công tác tập kết nguyên vật liệu và thiết bị thi công.

Địa tầng khu vực dự án phân bố tương đối phức tạp, chủ yếu gồm 10 lớp đất, đá với khả năng chịu tải từ trung bình đến khá tốt, đá gốc nằm khá sâu, mức độ phong hóa cũng như cao độ bề mặt lớp không đồng đều, cần căn cứ vào quy mô và tải trọng công trình để lựa chọn giải pháp móng phù hợp. Thứ tự các lớp đất, đá trừ trên xuống như sau:

- Lớp ký hiệu (1): Đất cát hạt trung màu xám vàng, xám trắng, kết cấu chặt vừa ÷ chặt, trạng thái ẩm ÷ bão hòa nước. Bề mặt lớp có cao độ tự nhiên thay đổi từ +4.35 đến +6.60 mét, chiều dày của lớp thay đổi từ 7.8 mét đến 16.8 mét. Thí nghiệm xuyên tiêu chuẩn tại hiện trường (SPT) trong lớp đất có (N_{30}) từ 11 búa đến 48 búa, bình quân 28 búa. Cường độ chịu tải quy ước Ro= 2.00÷2.50 KG/cm^2.

- Lớp ký hiệu (2a): Đất á sét nặng ÷ sét lẫn xác sò màu xám tro, trạng thái dẻo mềm ÷ dẻo cứng. Bề mặt lớp có cao độ tự nhiên thay đổi từ -10.13 đến -2.43 mét, chiều dày của lớp thay đổi từ 0.6 mét đến 5.6 mét. Thí nghiệm xuyên tiêu chuẩn tại hiện trường (SPT) trong lớp đất có (N_{30}) từ 8 búa đến 20 búa, bình quân 12 búa. Cường độ chịu tải quy ước Ro= 1.00÷1.50 KG/cm^2.
- Lớp ký hiệu (2b): Đất á cát ÷ á sét nhẹ lẫn xác sò màu xám tro, trạng thái dẻo. Bề mặt lớp có cao độ tự nhiên thay đổi từ -11.20 đến -9.14 mét, chiều dày của lớp thay đổi từ 0.5 mét đến 2.2 mét. Thí nghiệm xuyên tiêu chuẩn tại hiện trường (SPT) trong lớp đất có (N_{30}) từ 11 búa đến 28 búa, bình quân 19 búa. Cường độ chịu tải quy ước Ro= 1.30÷1.80 KG/cm^2.
- Lớp ký hiệu (3): Đất cát hạt trung đôi chổ xen kẹp lớp mỏng á cát ÷ á sét nhẹ, lẫn xác sò màu xám tro, kết cấu chặt vừa ÷ chặt, trạng thái bão hòa nước. Bề mặt lớp có cao độ tự nhiên thay đổi từ -12.90 đến -5.92 mét, chiều dày của lớp thay đổi từ 1.1 mét đến 10.2 mét. Thí nghiệm xuyên tiêu chuẩn tại hiện trường (SPT) trong lớp đất có (N_{30}) từ 18 búa đến 53 búa, bình quân 34 búa. Cường độ chịu tải quy ước Ro= 2.30÷2.80 KG/cm^2.
- Lớp ký hiệu (4): Đất á cát ÷ á sét nhẹ lẫn xác sò màu xám tro, trạng thái dẻo. Bề mặt lớp có cao độ tự nhiên thay đổi từ -18.20 đến -13.74 mét, chiều dày của lớp thay đổi từ 5.6 mét đến 8.2 mét. Thí nghiệm xuyên tiêu chuẩn tại hiện trường (SPT) trong lớp đất có (N_{30}) từ 18 búa đến 43 búa, bình quân 29 búa. Cường độ chịu tải quy ước Ro= 1.70÷2.20 KG/cm^2.
- Lớp ký hiệu (5): Đất sét lẫn xác sò màu xám tro, trạng thái nửa cứng ÷ cứng. Bề mặt lớp có cao độ tự nhiên -23.46 mét, chiều dày của lớp 8.1 mét. Thí nghiệm xuyên tiêu chuẩn tại hiện trường (SPT) trong lớp đất có (N_{30}) từ 33 búa đến 43 búa, bình quân 37 búa. Cường độ chịu tải quy ước Ro= 2.00÷2.50 KG/cm^2.
- Lớp ký hiệu (6): Đất sét lẫn sạn sỏi màu xám vàng, nâu đỏ, trạng thái nửa cứng ÷ cứng. Bề mặt lớp có cao độ tự nhiên thay đổi từ -23.48 đến -11.93 mét, chiều dày của lớp thay đổi từ 0.4 mét đến 7.1 mét. Thí nghiệm xuyên tiêu chuẩn tại hiện trường (SPT) trong lớp đất có (N_{30}) từ 16 búa đến 68 búa, bình quân 40 búa. Cường độ chịu tải quy ước Ro= 2.30÷2.80 KG/cm^2.
- Lớp ký hiệu (7a): Đá sét-bột kết màu xám vàng, xám nâu, mức độ phong hóa mạnh, đá nứt nẻ nhiều, nhiều chổ đá đã bị biến đổi thành đất, độ cứng rất yếu (HW). Bề mặt lớp có cao độ tự nhiên thay đổi từ -19.73 đến -15.00 mét, chiều dày của lớp thay đổi từ 1.4 mét đến 3.4 mét.

- Lớp ký hiệu (7b): Đá sét-bột kết màu xám vàng, xám nâu, mức độ phong hóa không đều từ mạnh ÷ vừa, đá nứt nẻ nhiều, độ cứng yếu (HW÷MW). Bề mặt lớp có cao độ tự nhiên thay đổi từ -31.56 đến -15.69 mét, chiều dày của lớp thay đổi từ 0.8 mét đến 5.6 mét. Cường độ kháng nén ở trạng thái bão hòa R= 46.78 KG/cm^2.
- Lớp ký hiệu (8): Đá phiến sét màu xám xanh, mức độ phong hóa nhẹ, đá ít nứt nẻ, độ cứng trung bình (SW). Bề mặt lớp có cao độ tự nhiên thay đổi từ -32.36 đến -25.74 mét, chiều dày của lớp chưa xác định hết. Cường độ kháng nén ở trạng thái bão *hòa R= 88.13 KG/cm^2*.

3.7. Địa chất thủy văn

a) Khí hậu

❖ Chế độ nhiệt

Nằm trong vành đai nhiệt đới Bắc bán cầu, chế độ nhiệt của Quảng Bình thể hiện tính chất nhiệt đới gió mùa, với một nền nhiệt độ cao và phân bố khá đồng đều quanh năm. Nhiệt độ hàng năm dao động ít, trung bình năm ở đồng bằng ven biển từ 24–25 ºC, miền núi tùy theo độ cao mà giảm xuống dưới 24ºC. Qua bảng 3.2 cho thấy, nhiệt độ tại Quảng Bình ít biến đổi theo vĩ độ mà chủ yếu biến đổi theo độ cao địa hình. Trung bình lên cao 100m, nhiệt độ giảm đi từ 0,5 - 0,6ºC. Sự giảm nhiệt độ không những theo độ cao mà còn thay đổi theo mùa, suất giảm nhiệt vào các tháng mùa hè lớn hơn các tháng mùa đông.

Về mùa đông, nhiệt độ trung bình tháng giêng ở vùng đồng bằng ven biển khoảng 19ºC, ở miền núi là 18ºC. Nhiệt độ trung bình tối thấp vùng đồng bằng ven biển từ 16 - 17ºC. Khi có không khí lạnh tràn về với cường độ mạnh, nhiệt độ thấp nhất xuống dưới 10ºC, thậm chí có năm xuống 5ºC.

Về mùa hè, ở Quảng Bình vào các tháng 6, 7 là các tháng nóng nhất, nhiệt độ trung bình các tháng này từ 29,5 - 30,0ºC ở vùng đồng sbằng ven biển, từ 29,0 - 29,5ºC ở vùng núi.

Nhiệt độ trung bình tháng trung bình trong nhiều năm của trạm Đồng Hới trình bày trong bảng sau:

Bảng 3.3. Nhiệt độ trung bình tháng trung bình trong nhiều năm của trạm Đồng Hới

Tháng	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**
Trạm Đồng Hới	18.7	19.4	21.5	24.8	27.9	29.6	29.6	28.8	26.9	24.8	23.3	19.6

❖ *Số giờ nắng*

GVHD: Th.S Trương Ngọc Sơn
CBDN: KS. Nguyễn Thị Ánh Dương
SVTH: Trần Thị Thương lớp 20KX

Nắng là yếu tố khí hậu quan trọng, liên quan đến bức xạ mặt trời và chịu ảnh hưởng trực tiếp từ lượng mây. Số giờ nắng trung bình năm ở vùng đồng bằng ven biển dao động từ 1.800 đến 1.820 giờ, cao hơn so với miền núi chỉ từ 1.500 đến 1.520 giờ. Thời kỳ có nhiều nắng kéo dài từ tháng 3 đến tháng 10, với số giờ nắng trên 100 giờ/tháng; cao nhất là các tháng 5, 6, 7, đạt 215–260 giờ/tháng, tương đương khoảng 7,2–8,7 giờ nắng mỗi ngày, trong đó tháng 5 có giờ nắng cao nhất. Mùa ít nắng rơi vào các tháng 11 đến 2 năm sau, với số giờ nắng dưới 100 giờ/tháng; tháng 12 là tháng có ít nắng nhất, chỉ khoảng 62–73 giờ, tức khoảng 2,2–2,6 giờ/ngày. Riêng ở vùng núi, tháng 2 thường có ít nắng nhất do sương mù nhiều. Trong năm, số giờ nắng tăng mạnh từ tháng 3 đến tháng 5 và giảm nhanh từ tháng 10 đến tháng 11, do đây là thời điểm chuyển mùa.. Bảng trung bình năm số giờ nắng được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 3.4. Bảng trung bình năm số giờ nắng

Tháng	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**Năm**
Đồng Hới	99.5	74.3	104.2	167.6	231.7	221.2	237.1	197.8	167.3	138.9	99.8	81.8	1821.2

Lượng bức xạ tổng cộng năm ở tỉnh Quảng Bình dao động trong khoảng 108 - 122 kcal/cm2/năm. Khu vực Ba Đồn, huyện Quảng Trạch nằm khuất sau dãy Hoành Sơn có lượng bức xạ tổng cộng lớn nhất. Lượng bức xạ phân bố không đều trong năm.

Thời kỳ có lượng bức xạ lớn nhất là các tháng 4 - 7, với lượng bức xạ mỗi tháng đạt 10 - 13 kcal/cm2. Riêng khu vực Ba Đồn, huyện Quảng Trạch thời kỳ có lượng bức xạ tổng cộng lớn hơn 10 kcal/cm2/tháng kéo dài tới tận tháng 10. Vào thời kỳ còn lại trong năm (tháng 8 đến tháng 3 năm sau) lượng bức xạ tổng cộng dao động trong khoảng 6 - 10 kcal/cm2/tháng.

❖ ***Độ ẩm***

Độ ẩm mức độ khá cao từ 83-84% vào các thời điểm tháng 9,10,11.

❖ ***Chế độ gió***

Khu vực này chịu ảnh hưởng hoàn toàn của khí hậu nhiệt đới gió mùa, đặc trưng bởi thời tiết nóng ẩm với nhiệt độ trung bình năm từ 20ºC đến 25ºC và hai mùa rõ rệt: mùa nóng và mùa lạnh. Mùa nóng kéo dài từ tháng 4 đến tháng 10, nhiệt độ trung bình trên 25ºC, cao nhất vào tháng 7 (trên 29ºC) do ảnh hưởng của gió Tây Nam khô, nóng. Mùa lạnh từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau, nhiệt độ trung bình khoảng 20ºC, lạnh nhất vào tháng 1. Lượng mưa trung bình năm dao động từ 2.100 đến 2.500 mm, phân bố không đều theo mùa. Từ tháng 4 đến tháng 8 có ít mưa do gió Tây Nam, trong khi từ tháng 9 đến tháng 12 thường có mưa lớn và bão, chiếm 75–80% tổng lượng mưa cả năm.

b) Đặc điểm địa chất thủy văn

Do lãnh thổ Quảng Bình hẹp về bề ngang, độ dốc lớn nên sông ngòi thường ngắn, dốc, có hiện tượng đào lòng mạnh chảy theo hướng từ Tây sang Đông. Lượng dòng chảy trong năm tương đối phong phú với mô đun dòng chảy trung bình là 57 lít/s/km^2 (tương đương 4 tỷ m^3 năm). Thủy chế cũng theo 2 mùa rõ rệt, tương ứng với mùa mưa và khô. Trong mùa mưa, ở vùng đồi núi, sông suối có khả năng tập trung nước rất nhanh, nhưng lũ không kéo dài do khả năng thoát nước tốt.

Quảng Bình có mạng lưới thuỷ văn khá dày, có tiềm năng lớn về thuỷ điện, thuỷ lợi, thuỷ sản và giao thông vận tải.

Mật độ sông suối Quảng Bình đạt khoảng 0,6 - 1,85 km/km^2 (Mật độ sông ngòi trung bình toàn quốc là 0,82 km/km^2). Mạng lưới sông suối phân bố không đều, mật độ sông suối có xu hướng giảm dần từ Tây sang Đông. Vùng núi mật độ sông suối đạt 1km/km^2, vùng ven biển từ 0,45 - 0,5 km/km^2. Lãnh thổ Quảng Bình có 5 lưu vực sông chính, diện tích lưu vực 7.980km^2, tổng chiều dài 343km và đều đổ ra biển Đông. Tính từ Bắc vào Nam có các lưu vực: sông Roòn, sông Gianh, sông Lý Hoà, sông Dinh và sông Nhật Lệ. Trong đó, sông lớn nhất là sông Gianh có chiều dài 158km, diện tích lưu vực 4.680km^2; sông Nhật Lệ có 2.650km^2 diện tích lưu vực; cả 2 lưu vực sông này chiếm 92% tổng diện tích toàn lưu vực (trong đó sông Gianh chiếm 58,6%, sông Nhật Lệ chiếm 33,2%). Đặc điểm hình thái sông ngòi tỉnh Quảng Bình được mô tả ở bảng 3.4

Bảng 3.5. Đặc điểm hình thái sông ngòi tỉnh Quảng Bình

TT	Tên sông	Chiều dài (km)	Diện tích lưu vực (km^2)	Độ cao bình quân lưu vực (m)	Mật độ sông suối bình quân (km/km^2)	*Độ dốc bình quân lưu vực (m)*	Lưu lượng dòng chảy Qo(m^3/s)	Lượng nước cấp Wo (10^6m^3)
1	Sông Roòn	30	261	138	0,88	*17,2*	19,3	607,6
2	Sông Gianh	158	4.680	360	1,04	*19,2*	346,4	10.895,0
3	Sông Lý Hoà	22	177	130	0,70	*15*	10,14	318,0
4	Sông Dinh	37	212	203	0,93	*16*	12,15	382,0
5	Sông Nhật Lệ	96	2.650	234	0,84	*20,7*	151,73	4.772,0
	Cộng	**343**	**7.980**		**0,8 ÷ 1,1**		**539,72**	**16.974,6**

Dòng chảy mùa cạn được cung cấp chủ yếu bởi lượng nước ngầm và lượng mưa trong mùa cạn. Trong các tháng khô hạn như tháng 3, 4, 5 dòng chảy trong sông chủ yếu là do nước ngầm cung cấp. Theo số liệu thống kê cho thấy dòng chảy nhỏ nhất thường xuất hiện vào tháng 3, 4 hoặc tháng 6, 7

Nếu năm nào xuất hiện mưa tiểu mãn thì dòng chảy các sông sẽ được bổ sung, làm cho lượng dòng chảy các tháng còn lại của mùa cạn tăng lên. Vì vậy, thời kỳ cạn kiệt nhất của dòng chảy trong năm có mưa tiểu mãn thường xuất hiện vào tháng 3 hoặc tháng 4. Những năm không có mưa tiểu mãn, hoặc có nhưng không đáng kể, lượng dòng chảy trên sông có xu thế giảm dần từ tháng 1 cho đến tháng 8, nên thời kỳ cạn kiệt nhất trong năm thường xuất hiện vào tháng 7 hoặc 8, thậm chí có thể xuất hiện vào thời kỳ đầu tháng 9.

c) Địa hình:

Khu vực khảo sát là một bộ phận của dải cát hẹp nằm chạy dọc theo bờ biển Quảng Bình, đặc điểm địa hình chủ yếu là dạng cồn cát, đồi cát thoải dần về phía biển. Bề mặt địa hình thường không ổn định do ảnh hưởng của khí hậu, đặc biệt là hiện tượng thổi mòn của gió. Khu đất nghiên cứu hiện là nền cát đã được san gạt, cao độ không đều từ +4,0 đến +8,0, cao độ trung bình khoảng +6,0m.

CHƯƠNG 4. PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT – CÔNG NGHỆ VÀ GIẢI PHÁP THI CÔNG

4.1. Giải pháp thiết kế Quy hoạch kiến trúc toàn khu

4.1.1. Yêu cầu chung

Quy hoạch phù hợp với quy hoạch của Thành phố Đồng Hới, xây dựng các dự án phát triển đô thị phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung của tỉnh Quảng Bình.

Quy hoạch phù hợp với quy hoạch của Thành phố, yêu cầu của Chủ đầu tư, tuân thủ các quy định hiện hành của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình.

Quy hoạch phù hợp với các điều kiện kỹ thuật, khả năng về kinh phí đầu tư, nguồn cung cấp nguyên vật liệu, nhân lực của chủ đầu tư, đảm bảo an toàn trong khai thác.

Thời gian thi công nhanh, hoàn chỉnh dứt điểm để đảm bảo tính hấp dẫn của dự án cũng như hạn chế biến động giá cả vật tư, nhân công.

Đảm bảo bố cục hài hoà, chặt chẽ với quy hoạch chung Khu Silk Path Quảng Bình Resort.

Tạo lập các không gian phục vụ du lịch nghỉ dưỡng với cảnh quan hài hòa phù hợp vơi khu vực.

Cơ cấu tổ chức quy hoạch

Công trình bao gồm các tổ hợp công trình có không gian chức năng chính như Khu tổ chức hội nghị, hội thảo (Balroom), Khu vực sảnh đón, nhà hàng và phục vụ khách sạn, Khu vực phòng nghỉ khách sạn; các biệt thự nằm xen kẽ trong khuôn viên dự án, biệt thự VIP được bố trí hướng trực tiếp ra biển.

Đường giao thông bố trí chạy xung quanh dự án, đảm bảo tiếp cận của xe chữa cháy, xe chở khách, xe nhân viên, xe phục vụ. Khu vực dừng, đỗ xe phù hợp. Bãi đỗ xe tập trung dưới tầng hầm đảm bảo đủ diện tích cho nhu cầu của toàn dự án.

Trong khuôn viên ranh giới dự án bố trí cảnh quan chủ đạo là mặt nước, đường dạo, cây xanh, các công trình phục vụ hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vừa tạo bóng mát, cải thiện khí hậu, môi trường cho khu vực, tăng tiện ích và giá trị cho toàn khu.

Cổng vào chính: Bố trí phía góc Tây Nam công trình.

Cổng vào nhân viên: Bố trí phía góc Tây Nam công trình.

Sảnh chính dành cho khách khối khách sạn và Spa: Bố trí hướng Tây giữa công trình

Sảnh chính dành kho khách sự kiện ballroom: Bố trí hướng Tây Bắc giữa công trình, bên cạnh sảnh chính dành cho khách khối khách sạn và Spa.

Sảnh nhân viên: Bố trí tại góc hướng Đông Nam công trình.

4.1.2. Tổ chức giao thông và kỹ thuật nội bộ

Khu đất được quy hoạch hợp lý, bố trí giao thông phù hợp tách riêng giữa luồng giao thông khách, giao thông nhân viên, giao thông phụ trợ. Các đường giao thông có các hệ thống kỹ thuật kết nối thuận lợi với hạ tầng xung quanh.

Khu đất tiếp giáp với trục đường chính Võ Nguyên Giáp có chiều rộng lòng đường 40m, vỉa hè 2 bên rộng mỗi bên 10m. Một mặt tiếp giáp với tuyến đường dạo ven biển rộng khoảng 7m.

Dự án thiết kế các đường giao thông nội bộ có các chiều rộng khác nhau đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, đảm bảo phục vụ hoạt động cho nhân viên và khách vãng lai.

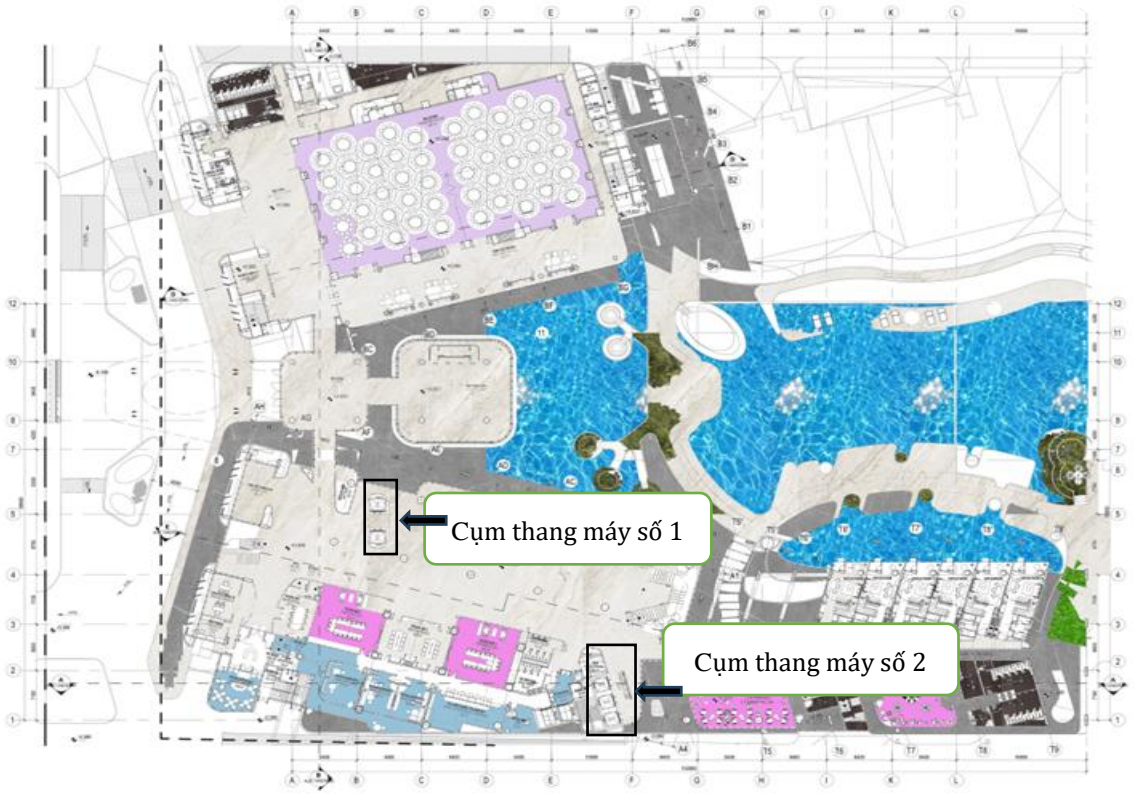
4.2. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình

4.2.1. Khối khách sạn

Dây chuyền công năng:

Công trình được nghiên cứu dây chuyền công năng phù hợp với khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp vùng ven biển Quảng Bình.

Bố trí 2 cụm thang máy phục vụ cho khách.



Hình 4.1. Mặt bằng tầng 1

Bố trí phân tán các cụm thang bộ thoát nạn, thang bộ cảnh quan trong nhà phù hợp với từng công năng và vị trí sử dụng.

Tầng hầm: Diện tích 7.308,20 m2. Bố trí chức năng chính là khu vực đỗ xe, khu vực kỹ thuật bố trí các hệ thống thiết bị MEP, khu vực phụ trợ khách sạn, một số văn phòng khách sạn, khu vực căng tin và bếp ăn nhân viên, vệ sinh, giặt là, các kho.

Tầng 1: Diện tích 5.388,56 m2. Bố trí chức năng chính là khu vực đón tiếp, khu vực Hội nghị, khu vực chờ check in, các khu vực phòng họp nhỏ, khu vực chơi trẻ em, phụ trợ và 6 phòng khách sạn 2 tầng (duplex).

Tầng 2: Diện tích khoảng 4.009,34 m2. Bố trí chức năng chính là các bếp ăn, phòng ăn chung, nhà hàng đặc biệt, phòng quản lý và phòng họp dành cho khu khách sạn, các phòng kỹ thuật & phụ trợ, 5 phòng khách sạn.

Tầng 3: Diện tích khoảng 2.867,95 m2. Bố trí chức năng chính là Bar, kỹ thuật MEP, phụ trợ và văn phòng khách sạn, 12 phòng khách sạn.

Tầng 4: Diện tích khoảng 3.141,66 m2. Bố trí chức năng chính là khu Spa và 12 phòng khách sạn.

Tầng 5: Diện tích khoảng 1.085,29 m2. Bố trí chức năng chính là kỹ thuật MEP và 11 phòng khách sạn.

Tầng 6: Diện tích khoảng 1.931,88 m2. Bố trí 25 phòng khách sạn.

Tầng 7: Diện tích khoảng 2.098,55 m2. Bố trí 28 phòng khách sạn.

Tầng 8: Diện tích khoảng 2.017,29 m2. Bố trí 27 phòng khách sạn.

Tầng 9: Diện tích khoảng 2.070,54 m2. Bố trí 28 phòng khách sạn.

Tầng 10: Diện tích khoảng 2.160,86 m2. Bố trí 30 phòng khách sạn.

Tầng 11: Diện tích khoảng 2.182,39 m2. Bố trí 30 phòng khách sạn.

Tầng 12: Diện tích khoảng 2.179,46 m2. Bố trí 29 phòng khách sạn.

Tầng tum: Diện tích khoảng 386,29 m2. Bố trí phòng máy, các phòng kỹ thuật MEP, bể nước.

Bảng 4.1. Bảng thống kê diện tích khu khách sạn chính

TT	Tầng	Diện tích (m2)
1	Hầm	7.308,20
2	1	5.388,56
3	2	4.009,34
4	3	2.867,95

TT	Tầng	Diện tích (m2)
5	4	3.141,66
6	5	1.085,29
7	6	1.931,88
8	7	2.098,55
9	8	2.017,29
10	9	2.070,54
11	10	2.160,86
12	11	2.182,39
13	12	2.179,46
14	Tum	386,29
	Tổng	**38.828,25**

Chiều cao công trình:

- Tầng hầm: có chiều cao từ 4,52 đến 5,32m
- Tầng 1: có chiều cao từ 3,6 m đến 4,5 m
- Tầng 2: có chiều cao 3.6 m
- Tầng 3: có chiều cao 3.6 m
- Tầng 4: có chiều cao 3.6 m
- Tầng 5-12: có chiều cao 3,6m
- Tầng tum: có chiều cao 5.4m
- Tổng chiều cao công trình là 50,00 m (Chiều cao công trình tính từ cote +0.00 đến đỉnh mái tum thang; cote +0.000 của công trình tương đương với cote +8.82 cao độ quốc gia theo hệ toạ độ VN2000).

Hình thức Kiến trúc

Hình thức kiến trúc hiện đại và mang bản sắc khí hậu nhiệt đới ven biển.

Sử dụng các phân đoạn đặc, rỗng cho khối đế để tạo hiệu ứng tăng chiều cao cũng như độ vững chãi cho tổng thể công trình.

Sử dụng diện kính lớn. lan can kính bên ngoài nhà cho phần khối buồng phòng khách sạn để tăng tối đa tầm nhìn hướng biển của hướng Tây Bắc, Tây Nam, Hướng Đông.
Bố trí nhiều diện cây xanh trên mặt đứng, tăng hiệu ứng vi khí hậu và tạo hình thức công trình mang đậm phong cách resort nghỉ dưỡng, là nơi tái tạo lại sức khỏe và tinh thần cho du khách.
Màu sắc chủ đạo là các màu trung tính, có kết hợp với các gam xanh, xanh dương và nâu vàng.

Phân chia khoang cháy và thang máy chữa cháy:

Tầng hầm, được phân chia thành 2 khoang cháy độc lập, 3 thang máy phòng cháy chữa cháy.
Tầng 1 bố trí đảm bảo đủ 3 thang máy chữa cháy phục vụ theo bán kính tối đa 60m.
Tầng 2-4 bố trí đảm bảo đủ 2 thang máy chữa cháy phục vụ theo bán kính tối đa 60m.
Tầng 5-12 bố trí 1 thang máy chữa cháy phục vụ theo bán kính tối đa 60m. Thang máy chữa cháy bố trí bên khu vực các phòng ngủ khách sạn đảm bảo kích thước cabin thang phục vụ cứu nạn cứu hộ băng ca.

Vật liệu sử dụng:

Hoàn thiện sân vườn, cảnh quan ngoài nhà: sử dụng vật liệu địa phương gần gũi với thiên nhiên như đá tự nhiên lát sân đường, đá xẻ theo phiến tạo các lối đi dạo bộ qua mặt nước, tiểu cảnh..., lựa chọn các loại cây xanh phù hợp với khí hậu vùng biển.
Hoàn thiện mặt ngoài công trình: các diện tường mặt ngoài sơn hoàn thiện giữa sơn nước và sơn hiệu ứng cao cấp.
Vách kính khung nhôm dùng loại phù hợp với khí hậu biển để hạn chế hiện tượng oxy hóa.
Bố trí các diện kính hộp, đảm bảo hệ số hấp thụ nhiệt thấp.
Các diện tấm ốp nhôm trang trí mặt ngoài tạo điểm nhấn đường nét trên mặt đứng tổng thể.
Hoàn thiện nội thất: theo thiết kế nội thất đề xuất.
Mái bằng BTCT với các lớp vật liệu chống thấm, chống nóng.
Vật liệu sử dụng ưu tiên các vật liệu sẵn có tại địa phương kết hợp các vật liệu hiện đại khác đảm bảo đầu tư xây dựng công trình đáp ứng yêu cầu chất lượng của Chủ đầu tư. Chủng loại và quy cách cụ thể của vật liệu sử dụng cho dự án sẽ được đơn vị tư vấn thiết kế nghiên cứu đề xuất trình Chủ đầu tư phê duyệt trong các giai đoạn sau.

Bố trí đỗ xe

- Dự án bố trí các khu vực đỗ xe ngoài trời tại sảnh chính; khu vực đỗ xe tại cốt thấp của khu biệt thự, khu vực đỗ xe tập trung trong tầng hầm.

(1) Các diện tích đỗ xe được phân bổ trong dự án như sau:

(1.1) Diện tích đỗ xe tại tầng hầm: 2808,1 m2

(1.2) Diện tích đỗ xe tại sảnh chính tầng 1: 130,2 m2

(1.3) Diện tích đỗ xe tại biệt thự: 125,0 m2

(1)= (1.1)+(1.2)+(1.3)= 3063.3 m2

(2) Diện tích đỗ xe tính toán theo Quy định:

Theo bảng 2.19 QCVN 01:2021/BXD về số chỗ đỗ xe ô tô con tối thiểu cho khách sạn 3 sao trở lên.

Bảng 4.2. Bố trí đỗ xe

Loại nhà	Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô con
Khách sạn từ 3 sao trở lên	4 phòng/1 chỗ
Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trưng bày, trung tâm thương mại	100 m^2 sàn sử dụng/1 chỗ
Chung cư	Theo QCVN 04:2021/BXD
CHÚ THÍCH: Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ cơ cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe ≥ 50% quy định trong bảng trên.	

(2.1) Diện tích đỗ xe cho khách sạn được tính: (243:4)x25=1518.75 m2

(2.2) Diện tích đỗ xe cho phòng Ballroom (Phòng hội trường) được tính: (740.5:100)x25=185.1m2

(2.3) Diện tích đỗ xe cho khu biệt thự được tính: 5x25=125m2 (Mỗi biệt thự có 1 chỗ đỗ xe)

(2) = (2.1) + (2.2) + (2.3) = 1828.85 m2

Như vậy, (1) > (2). Vậy diện tích đỗ xe của công trình đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy định.

4.2.2. Nhà biệt thự

Phối cảnh công trình

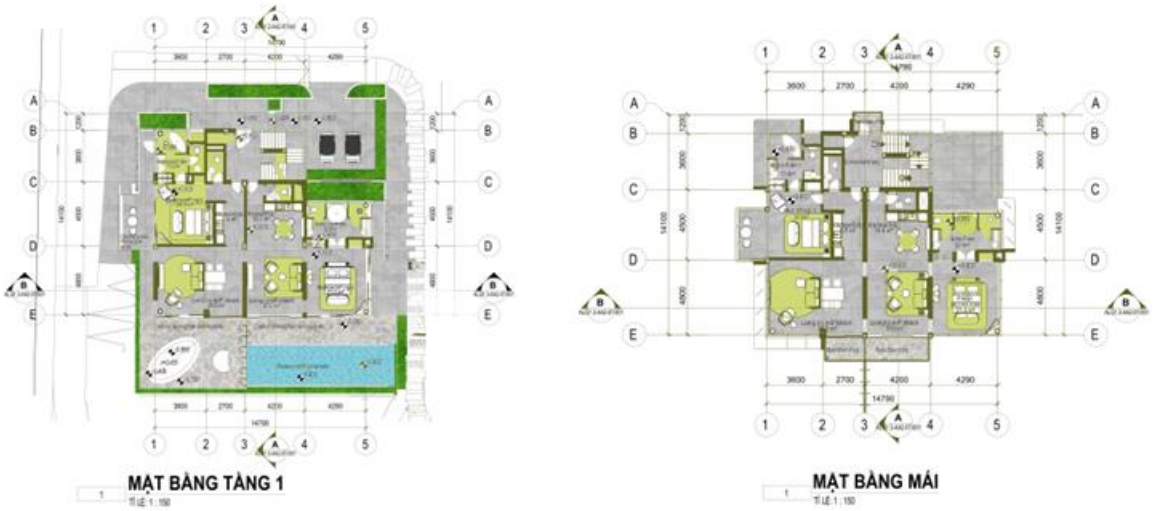
Hình 4.2. Phối cảnh biệt thự

Hình thức Kiến trúc

Công trình được thiết kế theo phong cách hiện đại, các đường nét kiến trúc đơn giản. Điểm nhấn là các mảng kính mặt ngoài có lam chắn nắng, là ô văng mỏng kết hợp với mảng tường tạo cảm giác nhẹ nhàng. Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng, tính chất của công trình.

Công trình có chức năng là dịch vụ thương mại song lập chức năng nghỉ dưỡng có các khoảng lùi thích hợp để trồng cây xanh, cảnh quan tạo bóng mát và cải thiện vi khí hậu.

Dây chuyền công năng



Hình 4.3. Mặt bằng biệt thự

Các không gian bố trí mạch lạc, tối ưu, riêng biệt cho từng nhà. Điểm đặc biệt tuy là biệt thự song lập nhưng cảm nhận như 1 khối nhà.

Tầng trệt (kỹ thuật): các phòng kỹ thuật diện tích khoảng 17,32 m2

Tầng 1, 2: Mỗi nhà có Phòng khách, Phòng ăn, Bếp, Phòng ngủ có vệ sinh riêng, Thang bộ + Sảnh (2 nhà dùng chung). Diện tích sàn tầng 1 khoảng 177,88m2, diện tích sàn tầng 2 khoảng 220,47m2.

Tổng diện tích sàn công trình khoảng 415,67 m2.

Diện tích xây dựng mỗi biệt thự khoảng 220,47 m2

Gồm 4 căn biệt thự, tổng diện tích sàn khoảng 1662,7 m2

Vật liệu sử dụng

Hoàn thiện sân vườn, cảnh quan ngoài nhà: sử dụng vật liệu địa phương gần gũi với thiên nhiên như đá tự nhiên lát sân đường..., cây xanh phù hợp với khí hậu vùng biển.

Hoàn thiện mặt ngoài công trình: các diện tường mặt ngoài sơn hoàn thiện và ốp đá màu sáng, các lam chắn nắng màu hài hòa, vách kính khung nhôm dùng loại phù hợp với khí hậu biển để hạn chế hiện tượng oxy hóa., kính trong để tận hưởng cảnh quan xung quanh nhà.

Hoàn thiện nội thất: theo thiết kế nội thất đề xuất.

Mái bằng BTCT với các lớp vật liệu chống thấm, chống nóng.

Vật liệu sử dụng ưu tiên các vật liệu sẵn có tại địa phương kết hợp các vật liệu hiện đại khác đảm bảo đầu tư xây dựng công trình đáp ứng yêu cầu chất lượng của Chủ đầu tư. Chủng loại và quy cách cụ thể của vật liệu sử dụng cho dự án sẽ được đơn vị tư vấn thiết kế nghiên cứu đề xuất trình Chủ đầu tư phê duyệt.

4.2.3. Nhà biệt thự VIP

Phối cảnh công trình

Hình 4.4. Phối cảnh biệt thự VIP

Hình thức Kiến trúc

Công trình được thiết kế theo phong cách hiện đại, các đường nét kiến trúc đơn giản. Điểm nhấn là các mảng kính mặt ngoài có lam chắn nắng, là ô văng mỏng kết hợp với mảng tường tạo cảm giác nhẹ, là khoảng sân vườn xung quanh xanh mát. Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng, tính chất của công trình.

Công trình dịch vụ thương mại đơn lập cao cấp có chức năng nghỉ dưỡng, các khoảng lùi thích hợp để trồng cây xanh, cảnh quan tạo bóng mát và cải thiện vi khí hậu.

Dây chuyền công năng

Các không gian bố trí mạch lạc, tối ưu, riêng biệt cho từng nhà. Điểm đặc biệt tuy là biệt thự song lập nhưng cảm nhận như 1 khối nhà.

Ngoài nhà: ưu tiên tối đa cây xanh sân vườn xung quanh công trình, vừa tạo cảnh quan, vừa ngăn cách với các nhà kế bên tạo không gian riêng tư. Có hồ bơi riêng, có bể cảnh trang trí

Tầng trệt (kỹ thuật): Các phòng kỹ thuật, đỗ xe, kho diện tích khoảng 156,54 m2

Tầng 1: Sảnh, Phòng khách & Phòng ăn lớn thông tầng, Phòng ăn nhỏ, Bếp, Phòng ngủ có vệ sinh riêng, Vệ sinh khách, Thang bộ, bể cảnh, hồ bơi, sân quanh nhà. Diện tích sàn tầng 1khoảng 173,42 m2

Tầng 2: 2 Phòng ngủ có vệ sinh riêng, Phòng làm việc, ban công, diện tích sàn tầng 2 khoảng 205,58 m2.

Tổng diện tích sàn khoảng 535,5 m2.

Diện tích xây dựng khoảng 249 m2.

Vật liệu sử dụng

Hoàn thiện sân vườn, cảnh quan ngoài nhà: sử dụng vật liệu địa phương gần gũi với thiên nhiên như đá tự nhiên lát sân đường..., cây xanh phù hợp với khí hậu vùng biển.

Hoàn thiện mặt ngoài công trình: các diện tường mặt ngoài sơn hoàn thiện và ốp đá màu sáng, các lam chắn nắng màu hài hòa, vách kính khung nhôm dùng loại phù hợp với khí hậu biển để hạn chế hiện tượng oxy hóa., kính trong để tận hưởng cảnh quan xung quanh nhà.

Hoàn thiện nội thất: theo thiết kế nội thất đề xuất.

Vật liệu sử dụng ưu tiên các vật liệu sẵn có tại địa phương kết hợp các vật liệu hiện đại khác đảm bảo đầu tư xây dựng công trình đáp ứng yêu cầu chất lượng của Chủ đầu tư. Chủng loại và quy cách cụ thể của vật liệu sử dụng cho dự án sẽ được đơn vị tư vấn thiết kế nghiên cứu đề xuất trình Chủ đầu tư phê duyệt.

4.3. Các giải pháp thiết kế kết cấu

4.3.1. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng

- Tuyển tập tiêu chuẩn thiết kế Việt Nam.
- TCVN 2737 - 2023: Tải trọng và tác động – tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 5573 - 2011: Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 5574 - 2018: Kết cấu bêtông và bêtông cốt thép – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 5575 - 2012: Kết cấu thép – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 10304 - 2014: Móng cọc – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9362 - 2012: Nền, nhà và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9386 - 2012: Thiết kế công trình chịu động đất
- TCVN 9395 – 2012: Cọc khoan nhồi – Thi công và nghiệm thu.
- TCVN 9341 - 2012: Bê tông khối lớn – Thi công và nghiệm thu.
- TCVN 1651 – 2018: Thép cốt Bê tông.
- QCVN 02:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về điều kiện tự nhiên dùng cho xây dựng.
- QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- Tham khảo Tiêu chuẩn nước ngoài: EUROCODE 2 được sử dụng trong tính toán sàn bê tông cốt thép dự ứng lực.
- Các tài liệu, tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan.

4.3.2. Giải pháp thiết kế

Đặc điểm công trình

Dự án gồm 1 khối khách sạn có chiều cao 12 tầng nổi + 1 tầng hầm và các Villa biển có chiều cao từ 2 tầng. Đây là công trình có công năng chính là khu nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ khác sạn. Trong đó:

* Tòa khách sạn được phân chia công năng như sau:

Tầng hầm 1: Đỗ xe, kỹ thuật, BOH khách sạn.

Tầng 1: Bố trí các sảnh, khu vực tiếp đón, khu vực phục vụ khối khách sạn và khu tổ chức sự kiện với sức chứa 500 người. Đồng thời bên khối tháp 12 tầng có bố trí các phòng khách sạn view hồ bơi.

Tầng 2 : Khu vực không gian phục vụ, không gian kỹ thuật. Khối tháp bố trí các phòng khách sạn.

Tầng 3: Chủ yếu là các không gian thông tầng và khu vực kỹ thuật. Khối tháp bố trí các phòng khách sạn.

Tầng 4: Không gian khu vực Spa. Khối tháp bố trí các phòng khách sạn.

Tầng 5: Không gian kỹ thuật kết hợp khu vực chuyển của MEP và kết cấu. Khối tháp bố trí các phòng khách sạn.

Tầng 6~12: Khối khách sạn.

Tầng tum: Khu vực kỹ thuật.

Với quy mô và yêu cầu đặt ra về mặt kiến trúc của công trình như nêu ở trên, phương án kết cấu được lựa chọn cho công trình như dưới đây.

Kết cấu móng

Trong giai đoạn này, thực hiện việc khoan khảo sát địa chất tại khu vực xây dựng công trình với 2 hố khoan, điều kiện địa chất cụ thể như sau:

Lớp 1: Cát hạt trung màu xám vàng, xám trắng, kết cấu chặt vừa đến chặt, trạng thái ẩm ~ bão hòa nước. Chiều dày của lớp này từ 16.5m đến 16.6m. Chỉ số N_{SPT} thay đổi từ 16~31.

Lớp 2A: Đất á sét lẫn xác sò màu xám tro, kết cấu xốp, trạng thái dẻo mềm đến dẻo cứng. Chiều dày của lớp này từ 2.7m đến 3.2m. Chỉ số N_{SPT} thay đổi từ 12~18.

Lớp 3: Cát hạt trung đôi chỗ xen kẹp lớp mỏng á cát, kết cấu chặt vừa đến chặt, trạng thái bão hòa nước. Chiều dày của lớp này từ 3.4m đến 6.1m. Chỉ số N_{SPT} thay đổi từ 18~33.

Lớp 4: Đất á cát lẫn xác sò màu xám tro, kết cấu chặt vừa, trạng thái dẻo. Chiều dày của lớp này 4.4m tại hố khoan KS1. Chỉ số N_{SPT} thay đổi từ 24~28.

Lớp 5: Đất sét lẫn xác sò màu xám tro, kết cấu chặt vừa, trạng thái dẻo cứng đến nửa cứng. Chiều dày của lớp này 1.3m tại hố khoan KS1. Chỉ số N_{SPT} là 20.

Lớp 6: Đất sét lẫn sạn sỏi màu xám vàng, xám nâu, kết cấu chặt, trạng thái nửa cứng đến cứng. Chiều dày của lớp này từ 2.9m đến 5.2m. Chỉ số N_{SPT} thay đổi từ 31~45.

Lớp 7B: Đá sét bột kết màu xám vàng, xám nâu, mức độ phong hóa từ mạnh đến vừa, nứt nẻ nhiều, độc ứng yếu. Chiều dày của lớp này từ 4.7m đến 8.7m.

Lớp 8: Đá phiến sét màu xám xanh, mức độ phong hóa nhẹ, đá ít nứt nẻ, độ cứng trung bình. Chiều dày của lớp này đến hết chiều sâu khoan khảo sát.

Theo kết quả khảo sát địa chất thực hiện như trên và quy mô của công trình, phương án móng cọc khoan nhồi kết hợp cọc ép dự ứng lực PHC được sử dụng với chiều sâu lớn, tựa vào lớp đất nền đủ cường độ và độ ổn định khi chịu tải trọng của toàn bộ công trình. Cọc khoan nhồi đường kính D800 kết hợp cọc ép PHC D400 được kết hợp sử

dụng để vừa đảm bảo khả năng chịu lực vừa đạt hiệu quả kinh tế. Chiều sâu cọc tùy thuộc vào điều kiện địa chất từng khu vực nhưng bảo đảm mũi cọc được ngàm vào lớp đất tốt lớn hơn chiều dài tối thiểu quy định trong tiêu chuẩn thiết kế. Chi tiết cọc cho từng khu xem bản vẽ kết cấu.

Kết cấu phần ngầm

Các kết cấu đài cọc, giằng móng và dầm sàn các tầng hầm là kết cấu bêtông cốt thép toàn khối. Chiều cao đài là 1.5m, 2m, chi tiết theo bản vẽ mặt bằng móng. Sàn tầng hầm dày 300mm tính toán trong trường hợp thông thường và trường hợp chịu áp lực đẩy nổi của nước ngầm, đối với khu vực bể nước và trạm xử lý chiều dày sàn dày 500mm. Gằng móng sử dụng tiết diện 500x800mm, có tác dụng phân phối tải trọng ngang và giảm chênh lún giữa các đài cọc.

Giải pháp kết cấu cho sàn tầng 1(khu vực trong nhà) sử dụng hệ kết cấu bê tông cốt thép toàn khối. Sử dụng phương án sàn dầm BTCT thường, chiều dày dự kiến sàn 150mm. Tiết diện dầm điển hình là 400x600, 600x600, 800x600. Sàn tầng 1 phần ngoài nhà chịu tải trọng lớn (tải hoàn thiện cảnh quan ngoài nhà, tải trọng khu vực bể bơi, tải cứu hỏa) lựa chọn sàn dày 200mm, chiều cao dầm chính và dầm phụ tối đa 600mm.

Kết cấu phần thân

Công trình có chiều cao tương đối lớn lớn với trọng lượng mỗi sàn tương đối lớn, ảnh hưởng của tải trọng ngang đến kết cấu là đáng kể. Do chiều cao lớn hơn 40m nên phải kể đến thành phần động của tải trọng gió, cũng như do tính toán chịu động đất nên kết cấu công trình phải đảm bảo độ cứng, độ ổn định khi chịu các tải trọng động và có tính tiêu tán năng lượng tốt đảm bảo yêu cầu kháng chấn.

Giải pháp kết cấu phần thân sử dụng hệ kết cấu bê tông cốt thép toàn khối với kết cấu chịu lực thẳng đứng bao gồm cột vách và hệ lõi thang bê tông. Hệ này làm việc theo sơ đồ khung giằng vừa chịu tải trọng đứng vừa chịu tải trọng ngang tác dụng lên công trình. Bề dày tối thiểu của vách trong công trình là 250mm thoả mãn yêu cầu của vách chịu lực theo tiêu chuẩn Việt Nam. Hệ kết cấu chịu lực theo phương ngang phải đảm bảo độ cứng tổng thể cho cả công trình và đóng vai trò truyền tải trọng ngang về các kết cấu chịu lực thẳng đứng là cột vách và hệ lõi. Để bố trí không gian căn hộ được tiện nghi, sử dụng vách phẳng. Tuy nhiên dưới khu vực khối đế là khu vực dịch vụ khác sạn, sử dụng phương án cột vuông và cột tròn để tối ưu không gian kiến trúc. Cụ thể hệ kết cấu phần thân được phân thành hai phần kết cấu như sau:

Tầng 2-3: Là khu vực dịch vụ khách sạn, không gian kỹ thuật. Dự kiến sử dụng phương án sàn dầm chiều dày sàn 150mm. Tiết diện dầm điển hình là 400x600, 600x600,

800x600. Khu vực khối tháp là các phòng khách sạn, yêu cầu chiều cao thông thủy và không gian cho hệ thống kỹ thuật, do vậy phương án sàn phẳng dự ứng lực chiều dày từ 220mm được cân nhắc sử dụng.

Riêng khu vực mái ballroom tầng 3 là khu vực sàn vượt nhịp lớn (trên 20m) phương án dầm sàn dự ứng lực, chiều dày sàn 250mm, tiết diện dầm vượt nhịp 1800x1000mm.

Từ tầng 4 đến tầng 5 là khu spa kết hợp không gian kỹ thuật, ta lựa chọn hệ kết cấu sàn dầm. Chiều dày sàn 150mm. Tiết diện dầm điển hình là 400x600, 600x600, 800x600. Khu vực khối tháp là các phòng khách sạn, yêu cầu chiều cao thông thủy và không gian cho hệ thống kỹ thuật, do vậy phương án sàn phẳng dự ứng lực chiều dày từ 220mm được cân nhắc sử dụng. Riêng khu vực có hệ chuyển cột vách tầng 5, sử dụng phương án sàn dầm chiều dày sàn 150mm, chiều cao dầm chuyển dự kiến 1500mm

Từ tầng 6 đến tầng 12 là khối khách sạn yêu cầu chiều cao thông thủy và không gian cho hệ thống kỹ thuật, do vậy phương án sàn phẳng dự ứng lực chiều dày từ 220mm đến 250mm được cân nhắc sử dụng.

Vách lõi bê tông cốt thép chiều dày 250mm, 350mm vừa đảm bảo tính chịu lực và tính ổn định của công trình.

Kết cấu thang bộ dạng bản trượt, bậc bê tông cốt thép đổ liền khối tăng cứng bằng sơn epoxy.

Định hướng biện pháp thi công móng và tầng hầm:

Về phần ngầm, hạng mục nhà ở cao tầng có 1 tầng hầm. Do các công trình của Dự án nằm trên khu đất đã hoàn thiện về cơ sở hạ tầng nên kết cấu tầng hầm ngoài yêu cầu chịu lực cần đảm bảo an toàn cho hố đào cũng như hạ tầng kỹ thuật xung quanh. Tư vấn thiết kế chọn giải pháp đào mở kết hợp cắm cừ lasen làm tường chắn đất cho tầng hầm.

Trình tự thi công và các giải pháp kỹ thuật sẽ được làm rõ trong giai đoạn sau.

Một số lưu ý về biên pháp thi công:

Biện pháp thi công được trình bày trong thuyết minh này do Tư vấn thiết kế đề xuất, làm cơ sở cho việc tính toán, thiết kế các kết cấu phần ngầm nhằm đảm bảo sự an toàn chịu lực cho kết cấu phần ngầm, đồng thời đảm bảo sự nguyên vẹn của các công trình lân cận trong quá trình thi công.

Biện pháp này chỉ có tính chất định hướng, biện pháp thi công chính thức do nhà thầu xây dựng lập và phải được Tư vấn thiết kế xem xét, Chủ đầu tư phê duyệt sau đó mới được phép thi công.

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

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

5.1. Đánh giá tác động môi trường của dự án

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GVHD: Th.S Trương Ngọc Sơn
CBDN: KS. Nguyễn Thị Ánh Dương
SVTH: Trần Thị Thương lớp 20KX

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ảnh hưởng do bụi phân tán vào môi trường xung quanh: các loại bụi dạng hạt (đất, cát) này sẽ gây ra những ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân sinh sống ở khu vực lân cận. Ảnh hưởng này cũng giống như ảnh hưởng đến người công nhân trực tiếp lao động trên công trường nhưng ở mức độ nhẹ hơn do ở xa hơn. Ngoài ra các loại bụi này còn có khả năng làm ô nhiễm nguồn nước sử dụng, từ đó gây ra những ảnh hưởng đến sức khỏe con người và động vật nuôi. Bụi ô nhiễm này còn có tác động xấu đến hệ thực vật tại khu vực, biểu hiện thường thấy là cây cối trong khu vực lân cận thường bị phủ một lớp bụi trên lá, từ đó sẽ cản trở quá trình quang hợp của cây, cây cối sẽ bị còi cọc, chậm lớn, lá úa vàng nhanh, ảnh hưởng đến quá trình sinh trưởng phát triển và ra hoa kết trái của cây trồng.
- Ô nhiễm tiếng ồn là một tác nhân ô nhiễm tương đối yếu nhưng cũng đáng kể do thời gian làm việc lâu dài của các phương tiện thi công trên công trường. Tiếng ồn sẽ gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người như ảnh hưởng đến tâm lý, ảnh hưởng lên thính giác và có thể ảnh hưởng đến một vài cơ quan khác trên cơ thể con người. Tuy nhiên các ảnh hưởng trên khi tác động đến môi trường xung quanh cũng không

nhiều do khu vực thi công rộng, thi công không sử dụng các công nghệ phức tạp như móng cọc nhồi, sàn dự ứng lực…

- Trong quá trình tập kết công nhân, di chuyển máy móc, thiết bị thi công cũng gây ra các ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh. Máy móc thiết bị khi di chuyển còn ảnh hưởng đến chất lượng đường giao thông, gây ra tiếng ồn ào, bụi và thậm chí có thể gây ra hư hỏng thêm cho những con đường đang xuống cấp. Một số máy móc thiết bị chạy bằng xăng, dầu còn tạo ra các nguồn ô nhiễm từ các loại khói thải khi hoạt động.
- Công nhân di chuyển và tập kết đông đảo trên công trường cũng gây ra ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến môi trường tự nhiên và kinh tế xã hội của khu vực. Một vấn đề cũng khá quan trọng nữa là các nguồn sinh hoạt của lượng công nhân trên công trường (nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt) cũng có khả năng gây ra những tác động ô nhiễm của môi trường.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.1. Trong giai đoạn thi công

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.1.3. Giảm thiểu tác động do nước thải

Cần xây dựng hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt và xử lý bằng hệ thống hầm tự hoại tại các lán trại trước khi thải vào môi trường.

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.

Thực hiện nghiêm chỉnh các tiêu chuẩn quy phạm, quy 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.

5.2.2. Trong giai đoạn khai thác sử dụng

Nước thải sau khi được xử lý tại bể xử lý sinh học được xả ra mạng thoát nước khu vực.
Khuyến khích người trong khu văn phòng 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.
Có giải pháp giảm thiểu tác động của tiếng ồn phát sinh từ khu văn phòng.

5.3. Giải pháp phòng cháy chữa cháy

5.3.1. Các tiêu chuẩn áp dụng

TCXD 216:1998: Phòng cháy chữa cháy - Từ vựng - Thiết bị chữa cháy;
TCXD 217:1998, Phòng cháy chữa cháy - Từ vựng - Thuật ngữ chuyên dùng cho phòng cháy chữa cháy, cứu nạn và xử lý vật liệu nguy hiểm;
TCXD 217:1998, Hệ thống phát hiện cháy và báo động cháy - Quy định chung;
TCVN 3991:1985, Tiêu chuẩn phòng cháy trong thiết kế xây dựng - Thuật ngữ và định nghĩa;
TCVN 6379 – 1998, (Thiết bị chữa cháy - Trụ nước chữa cháy - Yêu cầu kỹ thuật);
TCVN 5303:1990, An toàn cháy - Thuật ngữ và định nghĩa;
TCVN 3890:2009, Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình – trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng;
TCVN 4778:1989, Phân loại cháy;
TCVN 4879:1989, Phòng cháy - Dấu hiệu an toàn;
TCVN 2622:1995, Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế;
TCVN 5040:1990, Thiết bị phòng cháy và chữa cháy - Ký hiệu hình vẽ trên sơ đồ phòng cháy - yêu cầu kỹ thuật;
TCVN 5760:1993, Hệ thống chữa cháy - Yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt và sử dụng;
TCVN 5738:2001, Hệ thống báo cháy tự động - Yêu cầu kỹ thuật; TCVN 4513:1988, Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;
TCVN 5687:2010, Thông gió điều hòa không khí - Tiêu chuẩn thiết kế;
QCXD 06:2010/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
TCVN 4086: 1985, An toàn điện trong xây dựng - Yêu cầu chung;

TCVN 4756: 1989, Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện;
TCVN 5308: 1991, Quy phạm an toàn kỹ thuật trong xây dựng.
Ngoài ra các thiết bị hệ thống phòng cháy chữa cháy và công tác lắp đặt chúng vào công trình còn phải tuân thủ các yêu cầu trong những tiêu chuẩn trích dẫn dưới đây:
TCVN 4086: 1985, An toàn điện trong xây dựng - Yêu cầu chung;
TCVN 4756: 1989, Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện;
TCVN 5308: 1991, Quy phạm an toàn kỹ thuật trong xây dựng;
TCXDVN 9385: 2012, Chống sét cho công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống.

5.3.2. Giải pháp thiết kế PCCC

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

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

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

Yêu cầu về phòng cháy:

- Phải áp dụng các giải pháp phòng cháy đảm bảo hạn chế tối đa khả năng xảy ra hoả hoạn. Trong trường hợp xảy ra hoả hoạn thì phải phát hiện đám cháy nhanh để cứu chữa kịp thời không để đám cháy lan ra các khu vực khác sinh ra cháy lớn khó cứu chữa gây ra hậu quả nghiêm trọng.
- Biện pháp phòng cháy phải đảm bảo sao cho khi có cháy thì người và tài sản trong toà nhà dễ dàng sơ tán sang các khu vực an toàn một cách nhanh chóng nhất.

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

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

- Trang thiết bị chữa cháy phải sẵn sàng ở chế độ thường trực, khi xảy ra cháy phải được dập tắt ngay.
- Thiết bị chữa cháy phải là loại phù hợp và chữa cháy có hiệu quả đối với các đám cháy có thể xảy ra trong công trình.
- Thiết bị chữa cháy trang bị cho công trình phải là loại dễ sử dụng, phù hợp với công trình và điều kiện nước ta.
- Thiết bị chữa cháy phải là loại chữa cháy không làm hư hỏng các dụng cụ, thiết bị khác tại các khu vực chữa cháy thiệt hại thứ cấp.
- Trang thiết bị hệ thống PCCC được trang bị phải đảm bảo hoạt động lâu dài, hiện đại.
- Trang thiết bị phải đạt được các tiêu chuẩn của Mỹ, Châu Âu cũng như các tiêu chuẩn của Việt nam.

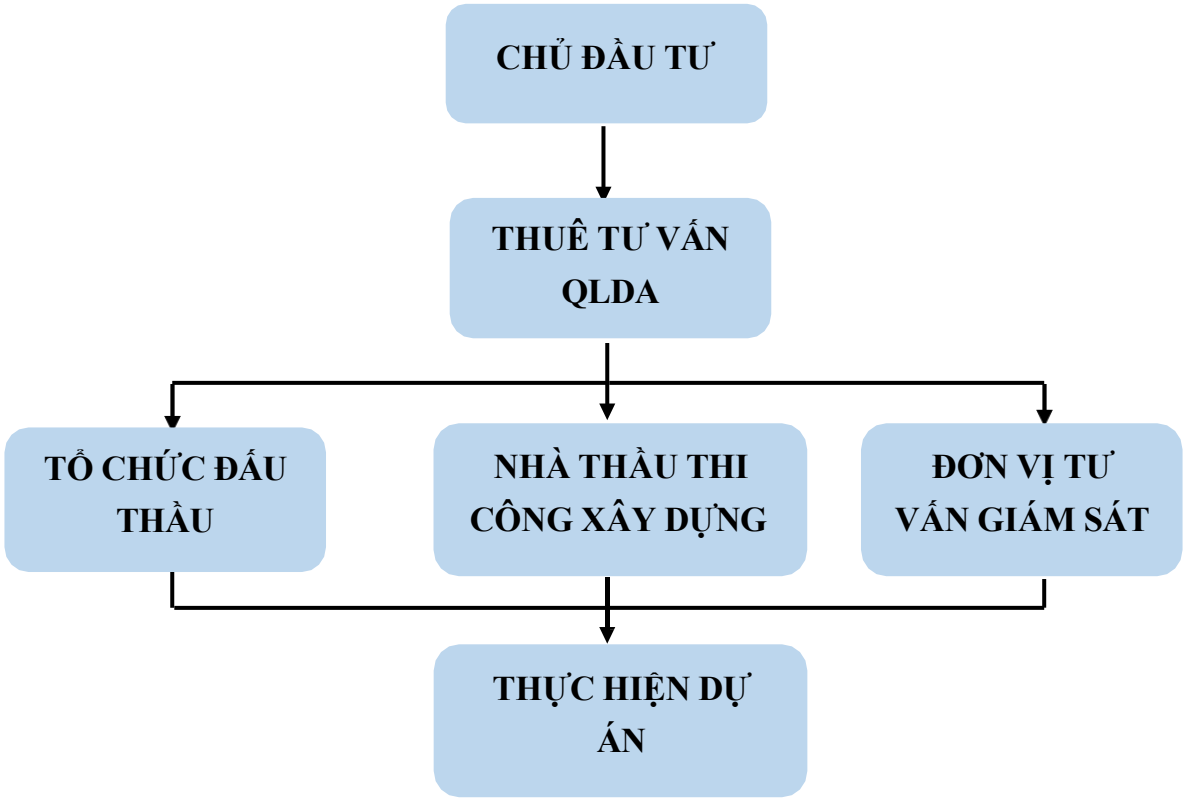
CHƯƠNG 6: TỔ CHỨC QUẢN LÝ NHÂN SỰ

6.1. Bộ máy quản lý giai đoạn xây dựng

6.1.1. Lựa chọn hình thức quản lý

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

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



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

6.1.2. Trách nhiệm giữa các bên

6.1.2.1. Chủ đầu tư

Chủ đầu tư có quyền giám sát việc thực hiện các tiến độ của dự án có đúng như đã kí kết trong hợp đồng.

Chủ đầu tư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng tư vấn quản lý dự án, xử lý các vấn đề có liên quan giữa tổ chức tư vấn quản lý dự án với các nhà thầu và chính quyền địa phương trong quá trình thực hiện dự án.

6.1.2.2. Tổ chức tư vấn quản lý dự án

Đảm bảo đủ yêu cầu về năng lực theo quy định phù hợp với dự án thực hiện công tác tư vấn.

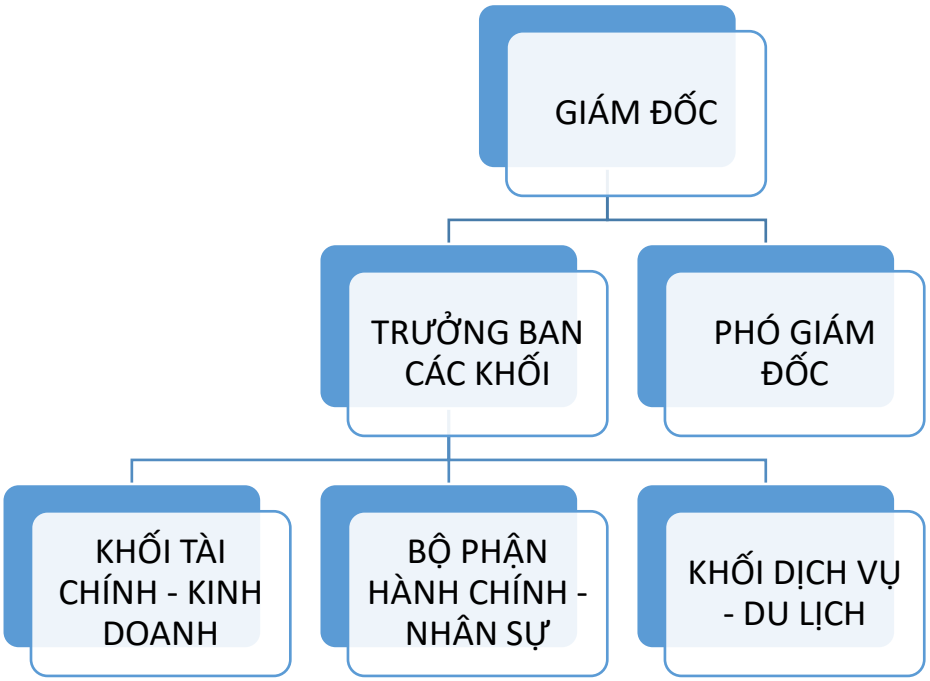
Tổ chức tư vấn quản lý dự án phải thành lập văn phòng quản lý dự án tại khu vực thực hiện dự án.

Tổ chức tư vấn dự án phải có văn bản thông báo về nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện và bộ máy trực tiếp quản lý dự án gửi Chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan.

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

6.2.1. Sơ đồ bộ máy quản lý

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



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

6.2.2. Trách nhiệm và quyền hạn

Giám đốc: Chịu trách nhiệm lãnh đạo và quản lý chung, điều hành tất cả các hoạt động kinh doanh của dự án theo đúng như nhiệm vụ được giao, đảm bảo chất lượng phục vụ và mọi hoạt động bên trong tòa nhà. Thay mặt dự án trong việc giao dịch, đàm phán với bên ngoài. Giám đốc là người có thẩm quyền cao nhất trong dự án.

Phó giám đốc: Chịu trách nhiệm trước Giám đốc về trách nhiệm quản lý chi tiết từng phòng ban (kế toán – tài chính, nhân sự, kế hoạch kinh doanh); tổ chức toàn bộ hoạt động kinh doanh, kết quả tài chính, chất lượng dịch vụ…; điều hành phòng ban chặt chẽ nhằm đảm bảo sự thống nhất.

Truyền lại các yêu cầu từ cấp trên xuống cấp dưới một cách rõ ràng, chi tiết và thống nhất ý kiến, phương hướng thực hiện. Đồng thời cũng là cầu nối để nhân viên phản hồi, đóng góp ý kiến với cấp trên.

Phòng kế toán – tài chính: Bộ phận kế toán chịu trách nhiệm kết sổ doanh thu và công nợ hằng ngày, cập nhật số liệu công nợ phải trả và thuế, đồng thời kiểm soát các hoạt động liên quan đến hóa đơn, tài sản và ngân quỹ. Ngoài ra, kế toán còn theo dõi, phản ánh các nghiệp
vụ tài chính phát sinh trong quá trình khai thác dự án, lập báo cáo tài chính định kỳ và cảnh
báo kịp thời các rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động.

Phòng kế hoạch kinh doanh: Đề ra định hướng, kế hoạch và giải pháp chiến lược để vận
hành, khai thác dự án hiệu quả. Phân tích thị trường và xây dựng chiến lược marketing phù hợp. Lập kế hoạch chi phí hoạt động hàng năm và điều chỉnh kịp thời khi có sai lệch. Chịu
trách nhiệm tổ chức kinh doanh, quản lý dịch vụ, lễ tân, bảo vệ nhằm tối đa hóa hiệu quả
và lợi nhuận cho dự án.

Phòng nhân sự: Tuyển dụng và phân bổ nhân sự phù hợp cho từng bộ phận của dự án.

Điều phối và kiểm soát số lượng, chất lượng nhân viên, đồng thời tổ chức các cuộc họp phối hợp để trao đổi, định hướng và rút kinh nghiệm. Thực hiện đào tạo và kiểm tra nhằm nâng cao kỹ năng chuyên môn cho đội ngũ nhân viên.

Khối Dịch vụ và Du lịch chịu trách nhiệm tổ chức, vận hành các hoạt động phục vụ khách hàng như buồng phòng, nhà hàng, spa, đảm bảo chất lượng dịch vụ và nâng cao trải nghiệm nghỉ dưỡng. Bộ phận này có quyền phân công nhân sự, kiểm tra chất lượng và đề xuất cải tiến dịch vụ khi cần thiết.

6.2.3. Dự kiến nguồn nhân lực

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

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

Biện pháp kích thích dựa trên các giá trị tinh thần như biện pháp thi đua, phong trào người tốt việc tốt.

Xây dựng chế độ đánh giá nhân viên kém theo tiền thưởng cho những cá nhân hay bộ phận xuất sắc: định kỳ đánh giá nhân viên 2 lần/năm, đánh giá đột xuất khi có thành tích xuất sắc, nhân viên xuất sắc của tháng, nhân viên xuất sắc của năm.

Lương cứ 3 năm tăng 5% để động viên tinh thần làm việc của các nhân viên.

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

ĐVT: 1,000đ

STT	CHỨC DANH	SL	Mức lương/người /tháng	Tổng lương/ tháng	Tổng lương/năm
A	**Ban quản lý**	**5**			
1	Giám đốc	1	25000	25,000	300,000
2	Phó giám đốc	1	20000	20,000	240,000
3	Trưởng ban các khối	3	17000	51,000	612,000
B	**Khối tài chính - kinh doanh**	**18**			
1	Kế toán trưởng	1	12000	12,000	144,000
2	Kế toán viên	6	8000	48,000	576,000
3	Nhân viên phát triển marketing	5	9000	45,000	540,000
4	Bộ phận sales bán hàng	6	8000	48,000	576,000
C	**Bộ phận hành chính nhân sự**	**43**			
1	Lễ tân	6	8000	48,000	576,000
2	Bảo vệ	6	7000	42,000	504,000

GVHD: Th.S Trương Ngọc Sơn
CBDN: KS. Nguyễn Thị Ánh Dương
SVTH: Trần Thị Thương lớp 20KX

3	Bộ phận kho	4	8000	32,000	384,000
4	Bộ phận giặt là	5	7000	35,000	420,000
5	Bộ phận bảo dưỡng	6	8000	48,000	576,000
6	Bộ phận vệ sinh	16	7000	112,000	1,344,000
F	**Khối dịch vụ - phục vụ**	**68**			
1	Bộ phận buồng phòng, VSCC	**27**			
	Trưởng bộ phận buồng phòng	1	10000	10,000	120,000
	Nhân viên buồng phòng, VSCC	26	7000	182,000	2,184,000
2	Bộ phận bếp, dịch vụ	**41**			
	Trưởng bộ phận nhà hàng, dịch vụ	1	11000	11,000	132,000
	Bếp trưởng	1	10000	10,000	120,000
	Bếp phó	2	9000	18,000	216,000
	Tổ bếp	8	8000	64,000	768,000
	Bộ phận phục vụ nhà hàng, quầy bar	14	8000	112,000	1,344,000
	Bộ phận massage và spa	15	8000	120,000	1,440,000
TỔNG CỘNG		**134**	**215,000**	**1,093,000**	**13,116,000**

Các chế độ làm việc của công ty được quy định cụ thể như sau:

- Khối hành chính:

Từ 8 giờ – 17 giờ hoặc từ 9 giờ – 18 giờ. Giờ bắt đầu và kết thúc của ca hành chính có thể thay đổi tùy vào yêu cầu công việc và quy định của khách sạn, miễn sao tuân thủ theo đúng luật Lao động. Đối tượng áp dụng ca hành chính thường là khối văn phòng như: Kế toán, Nhân sự, Kinh doanh, Quản lý, ….

Khối văn phòng làm việc theo giờ hành chính (8 giờ/ngày) từ thứ 2 đến thứ 7, một năm được nghỉ 65 ngày (không trừ lương) vào những ngày lễ, tết và chủ nhật.

- Khối dịch vụ:

Ca sáng: 6 giờ – 14 giờ

Ca chiều: 14 giờ – 22 giờ

Ca đêm: 22 giờ – 6 giờ (Sáng ngày hôm sau)

Các khung giờ ca làm việc có thể xê dịch theo yêu cầu công việc. Đối tượng áp dụng các loại ca này là khối dịch vụ như: Lễ tân, Buồng phòng, Hành lý, Bảo vệ, Phục vụ, Thu ngân,… Ngoài lương cơ bản nhân sự trong khách sạn nhân viên còn được hưởng nhiều ưu đãi khác: các khoản phụ cấp, trợ cấp, khen thưởng.

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

7.1. Tính toán tổng mức đầu tư của dự án

7.1.1. Cơ sở tính toán

- Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/08/2019 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.
- Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình về tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất có mặt nước.
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.
- Thông tư số 329/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.
- Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở.
- Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng.
- Thông tư số 258/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm duyệt thiết kế PCCC.
- Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành sử dụng nguồn vốn Nhà nước.
- Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Thông tư số 302/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí môn bài.
- Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính quy định cụ thể về việc áp dụng mức thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12.

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

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

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

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

GTMĐT = GXD + GBT,TĐC + GTB + GQL + GTV + GK + GDP

Trong đó: - ***GTMĐT:*** *Tổng mức đầu tư của dự án.*

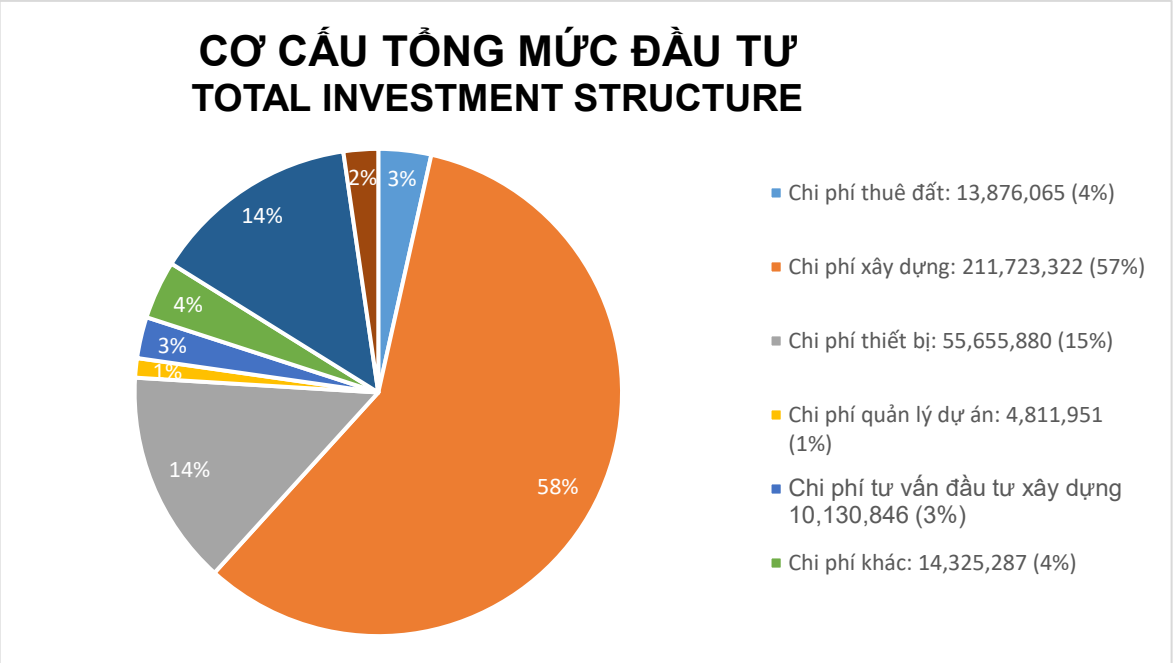
- **GXD:** Chi phí xây dựng.
- **GBT,TĐC:** Chi phí bồi thường, tái định cư.
- **GTB**: Chi phí thiết bị.
- **GQL**: Chi phí quản lý dự án.
- **GTV**: Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng.
- **GK**: Chi phí khác.
- **GDP**: Chi phí dự phòng.

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

ĐVT: 1,000đ

STT	Chi phí	Thành tiền (chưa VAT)	Thành tiền (có VAT)	Cơ cấu
A	**Tổng mức đầu tư**	**361,888,401**	**396,901,794**	**%**
1	Chi phí thuê đất	12,614,605	13,876,065	3%
2	Chi phí xây dựng	210,135,698	231,149,267	58%
3	Chi phí thiết bị	51,365,632	56,502,195	14%

STT	Chi phí	Thành tiền (chưa VAT)	Thành tiền (có VAT)	Cơ cấu
4	Chi phí quản lý dự án	4,733,174	5,111,828	1%
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	10,063,340	10,868,407	3%
6	Chi phí khác	14,231,194	15,369,690	4%
7	Chi phí dự phòng	50,303,073	54,907,321	14%
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng	8,441,686	9,117,021	2%



(*Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 13: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN*)

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

7.1.2.1. Chi phí bồi thường, tái định cư

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

- Chi phí thuê đất chưa có VAT: 12,614,605 nghìn đồng.
- Chi phí thuê đất đã có VAT: 13,876,065 nghìn đồng.

(*Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 4: CHI PHÍ THUÊ ĐẤT*)

7.1.2.2. Chi phí xây dựng và thiết bị

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

Công thức tính cho giá thành chi phí sau VAT:

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

- Chi phí xây dựng chưa có VAT: 210,135,698 nghìn đồng.
- Chi phí xây dựng đã có VAT: 231,149,267 nghìn đồng.
- Chi phí thiết bị chưa có VAT: 51,365,632 nghìn đồng.
- Chi phí thiết bị đã có VAT: 56,502,195 nghìn đồng.

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

7.1.2.3. Chi phí quản lý dự án

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

Chi phí quản lý dự án là nguồn kinh phí cần thiết cho chủ đầu tư để tổ chức quản lý việc thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành, nghiệm thu bàn giao, đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Công thức tính cho giá thành chi phí trước VAT:

$$G_{QLDA} = \text{Tỉ lệ x } (G_{XD} + G_{TB})$$

- Chi phí quản lý dự án chưa có VAT4,733,174 nghìn đồng.
- Chi phí quản lý dự án đã có VAT: 5,111,828 nghìn đồng.

(*Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 6: CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN*)

7.1.2.4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

Căn cứ xác định:

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

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

- Chi phí tư vấn chưa có VAT: 10,063,340 nghìn đồng.
- Chi phí tư vấn đã có VAT: 10,868,407 nghìn đồng.

(*Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 8: CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH*)

7.1.2.5. Chi phí khác

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

- Đối với các khoản chi phí được quy định trong TT 329/2016/TT-BTC, TT 209/2016/TT-BTC, TT 210/2016/TT-BTC, TT258/2016 BTC,TT10/2020/TT-BTC, TT 11/2021/TT-BXD được tính theo quy định thông tư này. Dựa vào tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị trước thuế, định mức chi phí được xác định.
- Đối với các khoản mục khác không có trong quy định, các khoản chi phí được tạm tính hoặc tính dựa vào thiết kế cơ sở.
- Chi phí khác chưa có VAT: 14,231,194 nghìn đồng.
- Chi phí khác đã có VAT: 15,369,690 nghìn đồng.

(*Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 10: CHI PHÍ KHÁC*)

7.1.2.6. *Chi phí dự phòng*

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

$$GDP = GDP1 + GDP2$$

- **GDP1**: Chi phí dự phòng do khối lượng phát sinh:

$$GDP1 = (GXD+GTB+GGPMB+GQLDA+GTV+GK) * Kps$$

Theo NĐ 68/2019/NĐ-CP, lấy Kps = 10%. Như vậy, chi phí dự phòng khối lượng phát bằng 10% tất cả các chi phí tại mỗi thời đoạn.

- **GDP2**: Chi phí dự phòng do trượt giá:

$$GDP2 = G^{t}XDCT \times [(IXDCTbq \pm IXDBQ)^{t} - 1]$$

Trong đó:

- GDP2: chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá.
- $G^{t}XDCT$: giá trị tổng mức đầu tư xây dựng công trình trước chi phí dự phòng thực hiện trong khoảng thời gian thứ t.
- IXDCTbq: chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá.
- IXDBQ: mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng.

- Chi phí dự phòng chưa có VAT: 50,303,073 nghìn đồng.

- Chi phí dự phòng đã có VAT: 54,907,321 nghìn đồng.

(*Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 12: CHI PHÍ DỰ PHÒNG*)

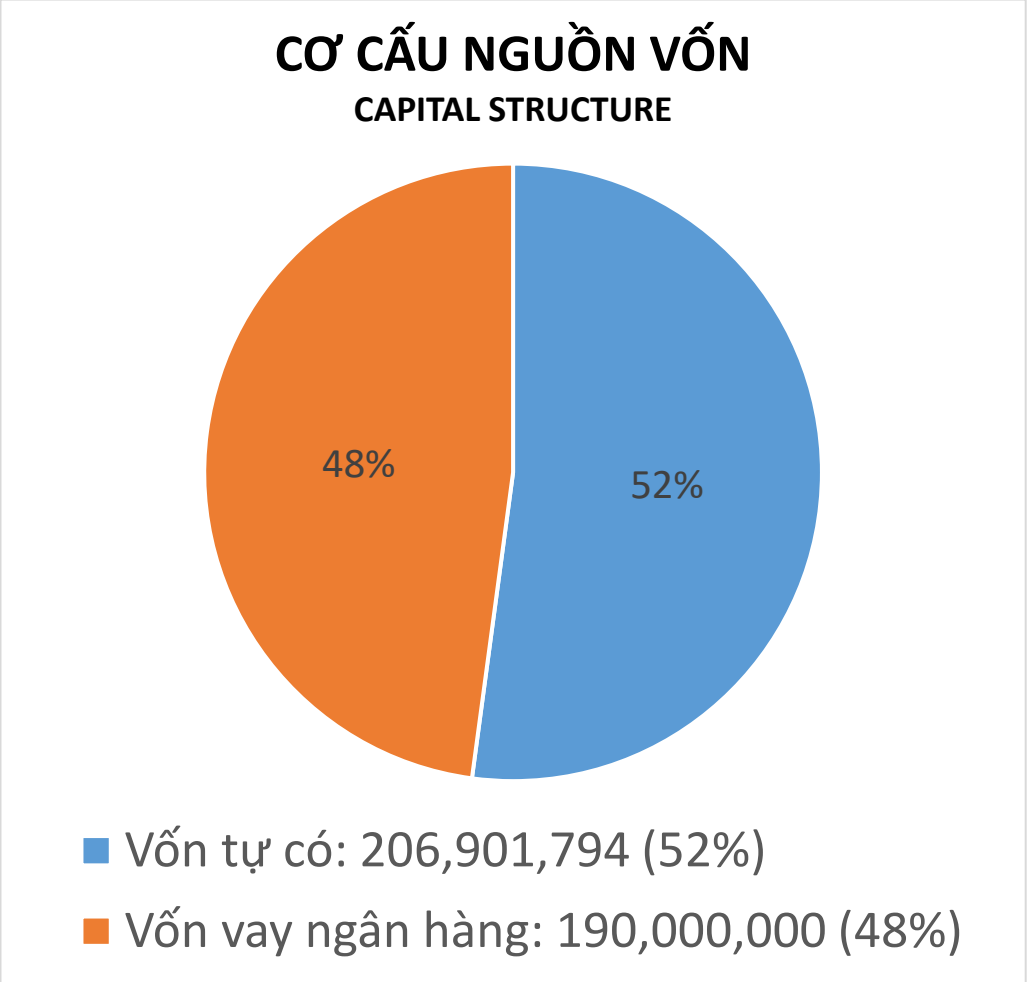
7.2. Phương án huy động vốn và kế hoạch trả nợ

7.2.1. Cơ cấu nguồn vốn

Tổng mức đầu tư của dự án là: **396,901,794 nghìn đồng**. Nguồn đầu tư được chủ đầu tư huy động và phân bổ theo thời gian thực hiện dự án theo quy định một cách hợp lý. Đảm bảo cho dự án thực hiện đúng tiến độ và đạt hiệu quả cao nhất, đảm bảo cho sự thành công của dự án.

Trong thời gian xây dựng, nhu cầu sử dụng vốn, kế hoạch vay vốn dựa vào bảng tiến độ thi công công trình. Từ đó có kế hoạch rút vốn cho từng tháng.

Trong thời gian kinh doanh, dựa vào cân đối thu chi và sau khi trích lập các quỹ cần thiết sẽ có kế hoạch huy động phù hợp.



Hình 7.2. Cơ cấu nguồn vốn của dự án

Bảng 7.2. Cơ cấu nguồn vốn.

STT	Nguồn vốn	Giá trị (nghìn đồng)	Cơ cấu
1	Vốn tự có	206,901,794	52%
2	Vốn vay	190,000,000	48%

7.2.2. Kế hoạch huy động vốn cho dự án

Để đảm bảo nhu cầu sử dụng vốn xuyên suốt trong suốt quá trình thực hiện dự án, cần đảm bảo tiến độ phân bổ vốn phù hợp, hợp lý nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình thực hiện dự án. Đối với dự án này, trong 10 tháng của năm đầu tiên là sử dụng hoàn toàn là vốn chủ sở hữu để đầu tư. Sang tháng thứ 11, do tiếp tục tiến hành xây dựng và lắp đặt thiết bị của dự án nên chi phí lớn do đó sử dụng vốn chủ sở hữu và đồng thời vay vốn tại ngân hàng TECHCOMBANK - chi nhánh tại Quảng Bình.

(*Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 24: CÂN ĐỐI TÀI CHÍNH*)

7.2.3. Kế hoạch trả nợ cho dự án

7.2.3.1. *Nguồn trả nợ cho dự án*

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

(*Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 19,20,21,22,23: KẾ HOẠCH KHẤU HAO VÀ PHÂN BỔ*)

7.2.3.2. Khả nợ trả nợ của dự án

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

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

Dự án có nguồn vốn vay chiếm 48%, qua quá trình kinh doanh sẽ trả nợ dần thông qua nguồn lợi nhuận ròng và quỹ khấu hao tài sản cố định, ta thấy rằng dự án bắt đầu trả nợ từ năm đầu tiên tính từ lúc đưa vào vận hành và trả hết nợ sau 6 năm với lãi suất 8%, hệ số trả nợ năm đầu tiên đạt 1.11 và đạt 1.71 ở năm cuối cùng, hệ số trả nợ dài hạn (DSCR) là 1.40; do đó kết luận dự án có độ an toàn tài chính.

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

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

7.3.1. Dự tính các khoản doanh thu của dự án

Doanh thu của dự án từ các nguồn sau:

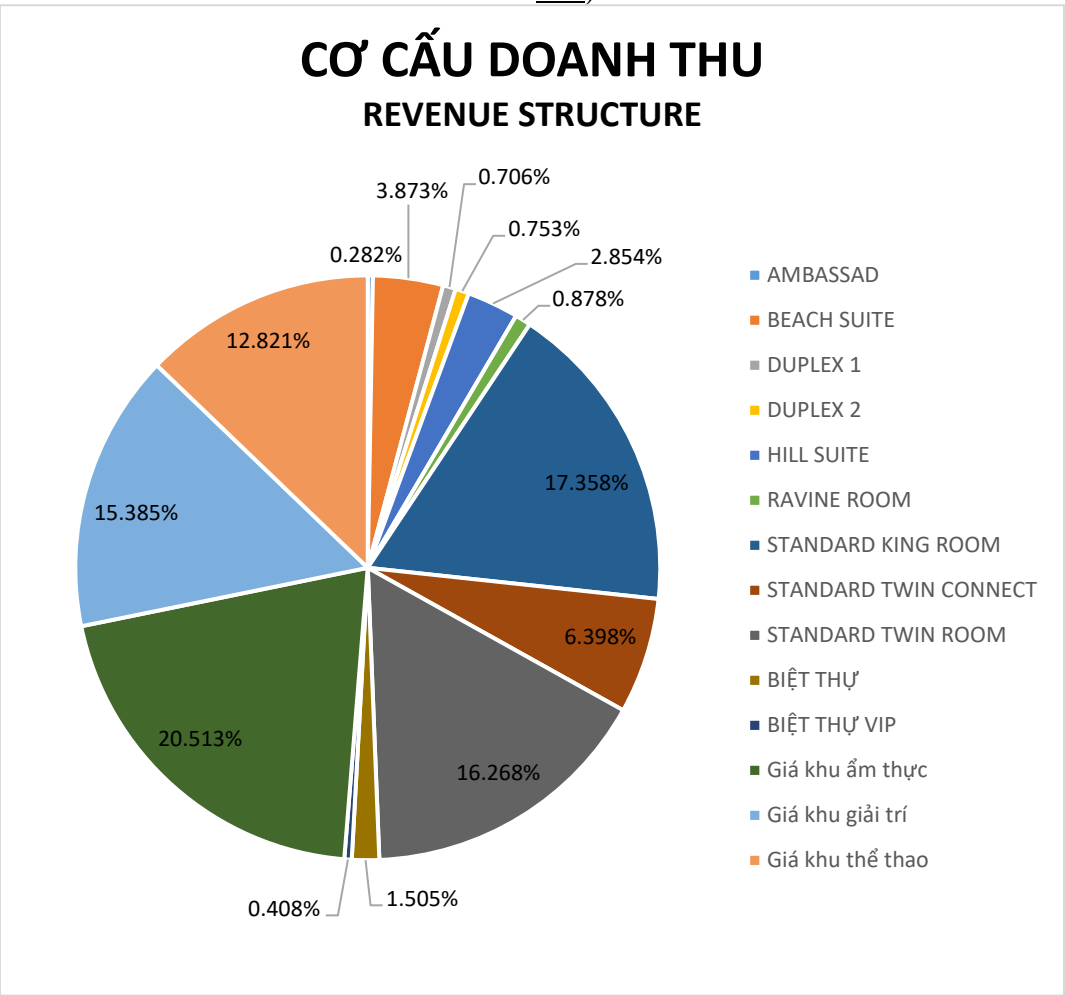
GVHD: Th.S Trương Ngọc Sơn
CBDN: KS. Nguyễn Thị Ánh Dương
SVTH: Trần Thị Thương lớp 20KX

- Doanh thu từ hoạt động lưu trú: Nguồn doanh thu chính
- Doanh thu từ dịch vụ vui chơi giải trí
- Doanh thu từ hoạt động ăn uống
- Doanh thu từ thể thao

Doanh thu năm đầu tiên của dự án với công suất thực tế là *50*% thu được là **134,927,748 nghìn đồng** (bao gồm thuế VAT và TTĐB)

Doanh thu ổn định từ năm thứ *8* trở đi với công suất thực tế là *65*% và đạt được số doanh thu là **246,813,959 nghìn đồng** (bao gồm thuế VAT và TTĐB)

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 14,15,16,17,18: DOANH THU HẰNG NĂM CỦA DỰ ÁN)



Hình 7.3. Cơ cấu doanh thu của dự án 2027

7.3.2. Dự tính chi phí hoạt động của dự án

7.3.2.1. Chi phí bất biến

Tiền lương nhân viên (3 năm tăng 3%) và các khoản trích nộp bảo hiểm.

Chi phí duy tu, sửa chữa công trình (5 năm 1 lần): lấy bằng 0.1% x Gtb.

Chi phí sửa chữa công trình hằng năm: lấy bằng 0.1% doanh thu từ hoạt động lưu trú,.

7.3.2.2. Chi phí khả biến

- Chi phí quảng cáo: lấy bằng 0.5% doanh thu từ hoạt động lưu trú
- Chi phí đào tạo: lấy bằng 0.5% lương.
- Chi phí nhà hàng : 40% doanh thu
- Chi phí giải trí : 30% doanh thu
- Chi phí thể thao: 25% doanh thu

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 26,27,28,29,30: CHI PHÍ KINH DOANH HẰNG NĂM CỦA DỰ ÁN

7.4. Phân tích chỉ tiêu tài chính của dự án

7.4.1. Các biến số ngân lưu

Trong phân tích tài chính dự án, ta sử dụng dòng ngân lưu chứ không sử dụng lợi nhuận như là cơ sở để đánh giá dự án. Bởi lợi nhuận không phản ánh chính xác thời điểm thu tiền và chi tiền của dự án, vì vậy không phản ảnh một cách chính xác tổng lợi ích của dự án theo thời giá tiền tệ.

Để phân tích tính toán các chỉ tiêu tài chính của dự án, ta sử dụng dòng ngân lưu. Ngân lưu (dòng tiền tệ) là bảng dự toán thu chi trong suốt thời gian tuổi thọ của dự án, bao gồm các khoản thực thu (ngân lưu vào), khoản thực chi (ngân lưu ra) của dự án tính theo từng năm.

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

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

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 9*: NHU CẦU VỐN LƯU ĐỘNG CỦA DỰ ÁN)

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

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

Quan điểm Tổng đầu tư (hay còn gọi là quan điểm 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 phần 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 "dồn 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. Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC = 8.52%.

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

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ
1	HIỆN GIÁ THU HỒI RÒNG NPV	1,000đ	337,037,789
2	SUẤT THU HỒI NỘI BỘ IRR	%	16%
3	TỶ SỐ LỢI ÍCH/CHI PHÍ		10N 9T
4	THỜI GIAN HOÀN VỐN		1.21

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 35,36,37,38: BÁO CÁO DÒNG NGÂN LƯU CỦA DỰ ÁN THEO QUAN ĐIỂM TỔNG ĐẦU TƯ)

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

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

Trong tính toán phân tích hiệu quả kinh tế tài chính của dự án thì việc xác định suất chiết khấu của dự án có ý nghĩa rất quan trọng đối với việc đánh giá dự án đầu tư.

Suất chiết khấu của dự án được xác định dựa vào chi phí sử dụng vốn của dự án và tùy thuộc vào quan điểm phân tích tài chính của dự án. Cụ thể với dự án Khu nghỉ dưỡng Phú Ninh thì suất chiết khấu tính toán theo quan điểm Chủ đầu tư là chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu r_e. Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của Chủ đầu tư dự án là 9%.

Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu r_e được xác định trên cơ sở tỷ số lợi nhuận ròng trên vốn chủ sở hữu ROE của chủ đầu tư kết hợp ngành dịch vụ du lịch trong những năm gần đây.

Thông số ROE cho biết hiệu quả của doanh nghiệp trong việc tạo ra thu nhập. đây có lẽ là thông số quan trọng nhất đối với cổ đông nắm giữ cổ phiếu, nó cho thấy khả năng sinh lời của họ trong công ty. Thông thường, chỉ số ROE cao phản ánh công ty đang có cơ hội đầu tư lớn và có khả năng quản lý chi phí hiệu quả.

Bảng 7.4. Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Chủ đầu tư.

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ
1	HIỆN GIÁ THU HỒI RÒNG NPV	1,000đ	329,429,038
2	SUẤT THU HỒI NỘI BỘ IRR	%	18%
3	TỶ SỐ LỢI ÍCH/CHI PHÍ		10N 4T
4	THỜI GIAN HOÀN VỐN		1.19

Nhận xét:

- Với hiện giá thu hồi ròng của dự án NPV > 0, suất sinh lợi nội tại IRR = 18% > 9% cho thấy dự án đem lại hiệu quả về mặt tài chính và mang tính khả thi cao.
- Với chỉ tiêu B/C = 1.19 > 1 chứng tỏ dự án này đáng để đầu tư. Đây là một chỉ tiêu so sánh tương đối, có thể hiểu là với 1 đồng vốn đầu tư cho dự án thì sẽ thu lại được 1.19 đồng
- Thời gian hoàn vốn T_{hv} là khoảng thời gian để ngân lưu tạo ra từ dự án đủ bù đắp chi phí đầu tư ban đầu.

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

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 39,40,41,42: BÁO CÁO DÒNG NGÂN LƯU CỦA DỰ ÁN THEO QUAN ĐIỂM CHỦ ĐẦU TƯ)

7.5. Phân tích độ nhạy

7.5.1. Cơ sở lý luận

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

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

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

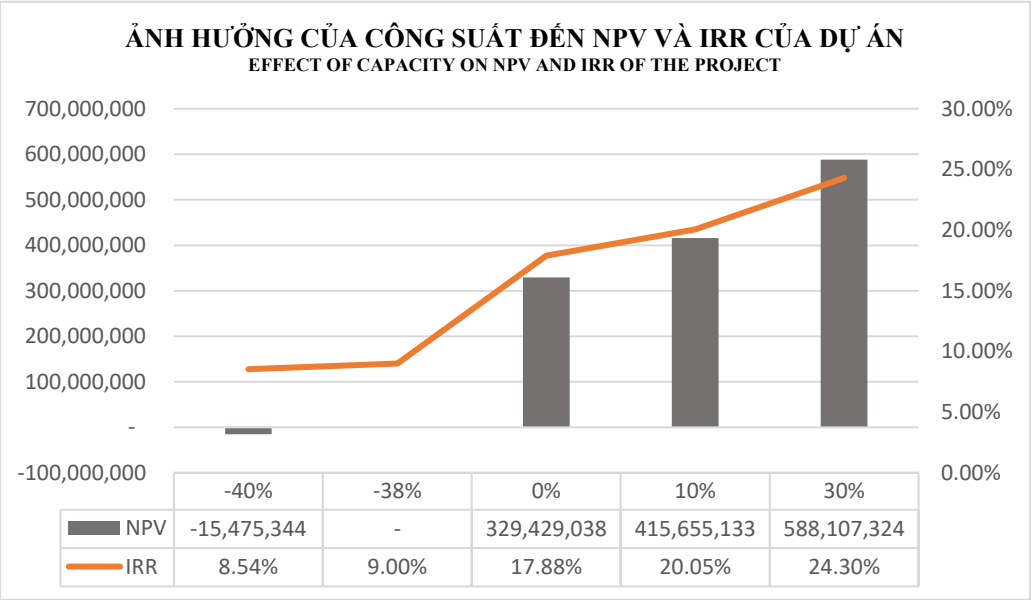
7.5.2. Phân tích độ nhạy của dự án

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

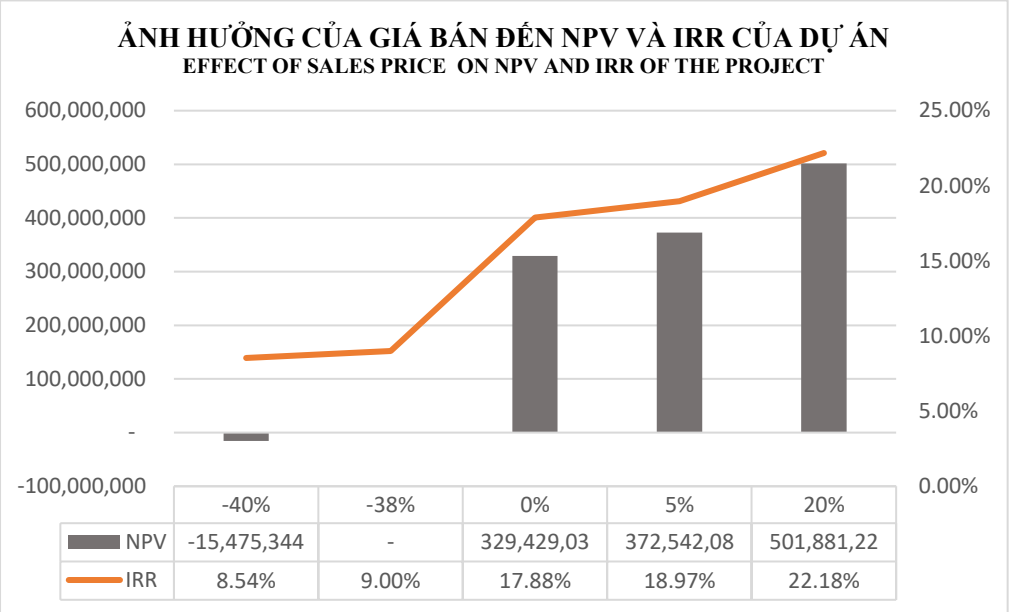
7.5.2.1. Độ nhạy một chiều

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

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 47: PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY 1 CHIỀU THEO GIÁ CHO THUÊ VÀ CÔNG SUẤT HOẠT ĐỘNG)



Hình 7.4. Độ nhạy 1 chiều theo công suất hoạt động của dự án.



Hình 7.5. Độ nhạy 1 chiều theo giá bán của dự án.

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 công suất hoạt động, ta thấy NPV, IRR và Thv của dự án đều có sự biến động lớn. Khi công suất hoạt động giảm -40 % thì NPV giảm từ 329,429,038 (nghìn đồng) xuống còn 15,475,344 (nghìn đồng), IRR giảm từ 18% xuống còn 8.54% và Thv vượt quá thời gian hoạt động của dự án. Điều này cho thấy được yếu tố này là rất nhạy.
- Khi phân tích độ nhạy của yếu tố giá thuê của dự án, ta thấy NPV, IRR và Thv của dự án biến động lớn. Khi giá thuê tăng 20% thì NPV từ 329,429,03 (nghìn đồng) lên 501,881,22 (nghìn đồng), IRR từ 18% lên 22.18% và Thv cũng vượt quá thời gian hoạt động của dự án. Điều này chứng tỏ yếu tố này tương đối nhạy.

7.5.2.2. Độ nhạy hai 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.

Ta phân tích tác động của cặp yếu tố công suất hoạt động và giá bán của dự án tác động đến NPV của dự án. Đây là cặp yếu tố tương đối nhạy tác động mạnh đến các chỉ tiêu tài chính.

Bảng 7.5. Độ nhạy 2 chiều của công suất hoạt động và giá bán..

CÔNG SUẤT HOẠT ĐỘNG						
GIÁ BÁN	**329,429,038**	**-40%**	**-38%**	**0%**	**10%**	**30%**
	-40%	- 222,417,973	- 213,132,766	- 15,475,344	36,260,313	139,731,628
	-38%	- 213,132,766	- 203,569,818	-	53,283,192	159,849,575
	0%	- 15,475,344	0	329,429,038	415,655,133	588,107,324
	5%	10,392,485	26,641,596	372,542,086	463,079,486	644,154,286
	20%	87,995,971	106,566,383	501,881,229	605,352,543	812,295,172

GVHD: Th.S Trương Ngọc Sơn
CBDN: KS. Nguyễn Thị Ánh Dương
SVTH: Trần Thị Thương lớp 20KX

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

8.1. Thuế giá trị gia tăng của dự án

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

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 43,44: THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG)

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

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

Theo Thông tư số 302/2016/TT-BTC, Thông tư số 96/2015/TT-BTC và Thông tư 219/2013/TT-BTC quy định thuế giá trị gia tăng là 8%, thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 45,46: ĐÓNG GÓP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC)

8.3. Các lợi ích và ảnh hưởng khác

Dự án Khu nghỉ dưỡng Phú Ninh tại Quảng Bình mang lại nhiều lợi ích thiết thực và tác động tích cực đến kinh tế, xã hội và môi trường địa phương. Trước hết, dự án góp phần thúc đẩy ngành du lịch – dịch vụ của tỉnh, tăng doanh thu từ các hoạt động lưu trú, ẩm thực, vui chơi giải trí, đồng thời tạo ra hàng trăm việc làm cho người dân trong cả giai đoạn xây dựng và vận hành. Đây là nguồn thu nhập ổn định cho cả lao động phổ thông lẫn lao động có tay nghề tại địa phương.

Bên cạnh đó, việc triển khai dự án còn thúc đẩy nâng cấp hạ tầng khu vực như giao thông, điện, nước và viễn thông, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội bền vững, đặc biệt tại các vùng nông thôn, ven biển. Về mặt xã hội, dự án góp phần nâng cao chất lượng sống, trình độ nghề nghiệp và tạo điều kiện để người dân tham gia vào các hoạt động dịch vụ du lịch như homestay, vận chuyển, ẩm thực địa phương. Về môi trường, dự án được định hướng phát triển theo mô hình nghỉ dưỡng sinh thái, ưu tiên bảo vệ tài nguyên tự nhiên, ứng dụng các giải pháp xanh như sử dụng năng lượng tái tạo, hệ thống xử lý nước thải hiện đại và kiến trúc hài hòa với cảnh quan.

Cuối cùng, sự hình thành khu nghỉ dưỡng cao cấp sẽ góp phần nâng cao hình ảnh du lịch Quảng Bình, thu hút nhiều hơn du khách quốc tế và nhà đầu tư, từ đó khẳng định vị thế của tỉnh trên bản đồ du lịch nghỉ dưỡng của cả

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Sau quá trình nghiên cứu, khảo sát thực địa và phân tích các yếu tố kinh tế, xã hội, môi trường và pháp lý, có thể khẳng định rằng Dự án Khu nghỉ dưỡng tại Quảng Bình là một phương án đầu tư hiệu quả, có tính khả thi cao và phù hợp với định hướng phát triển bền vững của tỉnh trong giai đoạn tới.

Về mặt kinh tế, dự án hứa hẹn sẽ mang lại nguồn thu ổn định và lâu dài cho nhà đầu tư thông qua hoạt động lưu trú, nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch và thương mại. Đồng thời, khi đi vào hoạt động, dự án sẽ đóng góp tích cực vào ngân sách địa phương thông qua các khoản thuế, phí và lệ phí, góp phần tăng cường nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội tỉnh nhà.

Về mặt xã hội, dự án sẽ tạo ra hàng trăm việc làm trực tiếp và gián tiếp cho người dân địa phương, qua đó nâng cao thu nhập, ổn định đời sống và góp phần giảm tỷ lệ thất nghiệp. Không chỉ dừng lại ở đó, sự hiện diện của dự án còn giúp lan tỏa giá trị phát triển đến các khu vực lân cận, góp phần định hình cộng đồng dân cư theo hướng văn minh, hiện đại và hội nhập.

Về mặt hạ tầng, việc xây dựng một khu nghỉ dưỡng cao cấp sẽ thúc đẩy phát triển hệ thống giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, viễn thông và các dịch vụ phụ trợ. Những yếu tố này không chỉ phục vụ cho dự án mà còn tạo nền tảng hạ tầng phục vụ cộng đồng dân cư trong khu vực, nâng cao chất lượng sống và thu hút thêm nhiều nhà đầu tư khác đến với Quảng Bình.

Đặc biệt, dự án góp phần nâng tầm hình ảnh du lịch tỉnh Quảng Bình, một địa phương có nhiều tiềm năng nhưng còn thiếu những sản phẩm du lịch cao cấp và đồng bộ. Với định hướng đầu tư bài bản, chuyên nghiệp, dự án sẽ góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của tỉnh trong ngành công nghiệp không khói, đồng thời mở rộng cơ hội hợp tác trong nước và quốc tế.

Từ những phân tích trên, có thể kết luận rằng Dự án Khu nghỉ dưỡng tại Quảng Bình không chỉ là một cơ hội đầu tư hấp dẫn mà còn mang ý nghĩa chiến lược đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong trung và dài hạn.

2. Kiến nghị

Để dự án được triển khai thuận lợi, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả, chúng tôi xin đề xuất một số kiến nghị như sau:Thứ nhất, kính đề nghị UBND tỉnh Quảng Bình và các sở, ban, ngành liên quan quan tâm, xem xét, sớm phê duyệt chủ trương đầu tư và

các hồ sơ liên quan đến quy hoạch chi tiết xây dựng, đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, thẩm định thiết kế và cấp phép xây dựng theo đúng quy định pháp luật hiện hành. Việc này không chỉ giúp nhà đầu tư chủ động trong công tác chuẩn bị mà còn góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Thứ hai, đề nghị UBND tỉnh xem xét áp dụng các chính sách ưu đãi đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật như ưu đãi về thuế, tiền thuê đất, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, và hỗ trợ tiếp cận đất đai. Những chính sách này sẽ tạo động lực và niềm tin cho nhà đầu tư, đồng thời góp phần thu hút thêm nhiều nguồn lực đầu tư khác đến với tỉnh Quảng Bình.

Thứ ba, kính mong các tổ chức tín dụng thương mại và ngân hàng chính sách quan tâm, phối hợp sớm thực hiện thẩm định, phê duyệt hồ sơ vay vốn và giải ngân theo tiến độ hợp đồng đã ký kết, nhằm đảm bảo nguồn vốn triển khai cho dự án đúng thời gian và quy mô đề ra. Việc cung ứng kịp thời nguồn tài chính sẽ giúp nhà đầu tư duy trì tiến độ thi công, kiểm soát chi phí và nâng cao chất lượng công trình.

Thứ tư, đề nghị các đơn vị chức năng hỗ trợ truyền thông, quảng bá dự án trong các chương trình xúc tiến đầu tư, hội chợ, hội nghị du lịch trong và ngoài nước, góp phần nâng cao hình ảnh tỉnh Quảng Bình, đồng thời kết nối các đối tác tiềm năng, gia tăng cơ hội hợp tác và phát triển thị trường.

Cuối cùng, kính mong chính quyền địa phương và cộng đồng dân cư trong khu vực có sự phối hợp chặt chẽ, đồng hành cùng nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, tạo ra môi trường đầu tư ổn định, minh bạch, hài hòa lợi ích giữa các bên.

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 ánđầu tư".*

[3] TS. Nguyễn Tấn Bình. *"Xây dựng kế hoạch ngân lưu và lập báo cáo ngânlưu 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 tỉnh Quảng Bình

[2] Báo cáo tình hình Kinh tế - Xã hội tỉnh Quảng Bình.

3. Địa chỉ website tham khảo

http://pso.quangbinh.gov.vn

http://vi.wikipedia.org

http://dpi.quangbinh.gov.vn

http://quangbinh.gov.vn

http://vbpl.vn/tinhquangbinh

4. Giáo trình và tài liệu chuyên sâu bổ sung

[1] Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2021). Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT – Hướng dẫn nội dung đề xuất chủ trương đầu tư và lập báo cáo tiền khả thi.

[2] PGS.TS Trần Huy Hoàng. Phân tích tài chính dự án đầu tư, Nhà xuất bản Kinh tế TP.HCM.

[3] Nguyễn Văn Ngọc. Quản lý dự án đầu tư, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.

[4] TS. Nguyễn Hữu Thân. Đánh giá hiệu quả tài chính và kinh tế dự án đầu tư, Nhà xuất bản Thống kê.

5. Báo cáo, dữ liệu thị trường

[1] Tổng cục Du lịch Việt Nam. Niên giám Du lịch Việt Nam 2022–2023.

[2] CBRE Vietnam & Savills Vietnam. Báo cáo thị trường bất động sản nghỉ dưỡng miền Trung.