

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC BÁCH KHOA – ĐHQG
KHOA QUẢN LÝ DỰ ÁN**



ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

**ĐỀ TÀI: LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ LIDECO HẠ LONG**

GVHD: Th.s Nguyễn Thị Thảo Nguyên

SVTH: Nguyễn Thanh Hải

Lớp : 20KXCLC

Đà Nẵng, 2025

TÓM TẮT

Tên đề tài: Lập dự án đầu tư xây dựng Chung Cư LIDECO Hạ Long

Địa điểm thực hiện: Đường Trần Hưng Đạo, phường Cao Thắng, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

Sinh viên thực hiện: Nguyễn Thanh Hải

Mã số sinh viên: 118200097

Lớp: 20KXCLC

Tóm tắt đề tài: Dự án Chung cư Nhà ở Xã hội Lideco – Hạ Long nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng cao của người dân thành phố Hạ Long, đặc biệt là đối tượng có thu nhập thấp và trung bình. Dự án cung cấp hơn 1.000 căn hộ với giá hợp lý, đi kèm các tiện ích như khu sinh hoạt cộng đồng, cây xanh, bãi đỗ xe và trung tâm thương mại nhỏ. Với vị trí trung tâm thành phố, dự án được kỳ vọng sẽ cải thiện đáng kể chất lượng sống và góp phần ổn định thị trường bất động sản xã hội tại địa phương.

Lý do chọn đề tài: Tình trạng thiếu nhà ở xã hội là vấn đề nổi bật tại các đô thị lớn như Hạ Long. Việc đầu tư dự án không chỉ có ý nghĩa kinh tế mà còn góp phần quan trọng vào công tác an sinh xã hội. Đồng thời, đề tài giúp sinh viên vận dụng tổng hợp các kiến thức đã học vào tình huống thực tế.

Lý do chọn công ty: Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Tân Liên Phát là đơn vị có năng lực, uy tín trong lĩnh vực bất động sản, từng triển khai nhiều dự án khu dân cư tại Quảng Ninh và khu vực phía Bắc.

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Họ tên sinh viên: **NGUYỄN THANH HẢI.**

Số thẻ sinh viên: 118200097.

Lớp: 20KXCCLC

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: Chung Cư Lideco Hạ Long

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

3. *Các số liệu và dữ liệu ban đầu:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. *Họ tên người hướng dẫn:*

Giảng viên hướng dẫn phân kỹ thuật: ThS. Nguyễn Thị Thảo
Nguyễn

Giảng viên hướng dẫn phân kinh tế: ThS. Nguyễn Thị Thảo
Nguyễn

7. *Ngày giao nhiệm vụ đồ án:* 22/03/2025

8. *Ngày hoàn thành đồ án:* 16/06/2025

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 6 năm 2025

Trưởng Bộ môn

Giảng viên hướng dẫn

TS.GVC. Huỳnh Thị Minh Trúc

ThS. Nguyễn Thị Thảo Nguyễn

LỜI NÓI ĐẦU

Kính thưa quý thầy cô!

Sau 4 năm học tập và rèn luyện tại Trường Đại học Bách Khoa – Đại học Đà Nẵng, quá trình này giúp em trang bị thêm rất nhiều kiến thức bổ ích và các kỹ năng cần thiết cho tương lai. Điều này có được đó là nhờ phần lớn sự giảng dạy và giúp đỡ tận tình của các thầy cô trong 4 năm vừa qua. Để có thể nâng cao khả năng học tập và nghiên cứu, và đồng thời để tổng kết lại những kiến thức đã học một cách đầy đủ và vững chắc hơn, em được giao nhiệm vụ thực hiện đề án tốt nghiệp với đề tài:

LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHUNG CƯ LIDECO HẠ LONG

Thành phố Hạ Long – một đô thị bậc nhất, một thành phố đầy năng động, náo nhiệt và đồng thời cũng là một trung tâm kinh tế tiềm năng của đất nước. Nơi mà nền kinh tế phát triển mạnh mẽ, tốc độ tăng trưởng cao và đa dạng nhiều lĩnh vực. Và lĩnh vực bất động sản cũng vậy, nơi đây luôn luôn là điểm nóng của thị trường bất động sản trên cả nước, với nguồn cung ngày càng khan hiếm trong khi các doanh nghiệp ngày càng phát triển và mở rộng ra. Do đó, các dự án đầu tư về căn là đang rất cần thiết. Và đây cũng là lý do em chọn đề tài Lập dự án đầu tư xây dựng Chung Cư LIDECO Hạ Long. Sau hơn 3 tháng với sự hướng dẫn, giúp đỡ tận tình của các Quý thầy cô trong khoa Quản lý dự án, em đã có thể hoàn thành được các nội dung và yêu cầu đề ra. Tuy em đã rất cố gắng để có thể hoàn thiện đề tài một cách chính chu và hoàn chỉnh nhất, nhưng do khả năng và thời gian nghiên cứu còn hạn chế nên không thể tránh khỏi được những sai sót trong quá trình thực hiện. Em kính mong các thầy cô có thể bỏ qua và góp ý thêm để em có thể sửa chữa, hoàn thiện và bổ sung vào kiến thức của mình.

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

CAM ĐOAN

Em xin cam đoan mọi số liệu, kết quả tính toán trong đồ án này là trung thực và là kết quả nghiên cứu của riêng em. Mọi sự tham khảo đã được trích dẫn. Nếu có sai phạm em xin chịu trách nhiệm với đề tài của mình.

Đà Nẵng, Ngày 16 tháng 6 năm 2025.

Sinh viên thực hiện

Nguyễn Thanh Hải

MỤC LỤC

CHƯƠNG MỞ ĐẦU: GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN.....	1
1. GIỚI THIỆU VỀ DỰ ÁN	1
2. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ HÌNH THÀNH DỰ ÁN	2
CHƯƠNG 1: SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	3
1.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN – KINH TẾ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN	3
1.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	3
1.1.1.1. Vị trí địa lý.....	3
1.1.1.2. Khí hậu	4
1.1.1.3. Địa hình	4
1.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	4
1.1.3. Nhận xét chung.....	5
1.1.4. Xu hướng đầu tư căn hộ Thành Phố Hạ Long.....	6
1.1.5. Tiềm năng phát triển mua bán căn hộ tại Thành Phố Hạ Long.....	6
1.1.6. Số lượng doanh nghiệp ở Thành Phố Hạ Long.....	6
1.1.7. Dự báo nhu cầu tương lai.....	7
1.1.8. Phân tích cạnh tranh của dự án thiếu hụt không gian công cộng và tiện ích.....	10
1.1.9. Phân tích SWOT của dự án.....	12
1.1.10. Mục tiêu đầu tư của dự án.....	13
1.2. KẾT LUẬN SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.....	14
CHƯƠNG 2: HÌNH THỨC VÀ CÔNG SUẤT CỦA DỰ ÁN	15
2.1. TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN.....	15
2.1.1. Hình thức đầu tư của dự án	15
2.1.2. Mô tả sản phẩm của dự án	15
2.1.3. Lựa chọn công suất của dự án.....	15
2.2. CHIẾN LƯỢC KINH DOANH.....	16
2.2.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến cơ cấu giá của sản phẩm	16

2.2.2. Chính sách đánh giá và phương thức thanh toán.....	16
2.2.3. Chiến lược phân phối và truyền thông.....	16
2.2.4. Chính sách hậu mãi và chăm sóc khách hàng.....	17
2.2.5. Đánh giá rủi ro và phương án điều chỉnh.....	17
2.3. KẾT LUẬN	17
CHƯƠNG 3: LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	18
3.1. NGUYÊN TẮC LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM.....	18
3.2. PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM.....	18
3.2.1. Mô tả hai địa điểm xây dựng của dự án.....	18
3.3. KẾT LUẬN CHUNG.....	20
CHƯƠNG 4: GIẢI PHÁP XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	21
4.1. CÁC TIÊU CHUẨN ÁP DỤNG	22
4.2. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH TỔNG THỂ.....	22
4.3. GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC – KẾT CẤU.....	22
4.3.1. Nguyên tắc thiết kế	22
4.3.2. Giải pháp kết cấu chung	22
4.4. THIẾT KẾ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CÔNG TRÌNH	23
4.4.1. Hệ thống điện.....	23
4.4.2. Hệ thống cấp thoát nước.....	23
4.4.3. Hệ thống thông gió,điều hòa.....	23
4.4.4. Hệ thống an ninh,kỹ thuật khác.....	23
4.4.5. Vật liệu và hoàn thiện.....	23
4.5. KẾT LUẬN.....	24
CHƯƠNG 5: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA MÔI TRƯỜNG	25
VÀ GIẢI PHÁP PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY.....	36
5.1. Các tiêu chí và cơ sở pháp lý áp dụng.....	25

5.2. Đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn thi công.....	25
5.3. Tác động môi trường trong giai đoạn vận hành.....	26
5.4. Các biện pháp giảm thiểu tổng thể.....	26
5.5. Giải pháp phong cháy chữa cháy.....	27
5.6. Kết luận.....	27
CHƯƠNG 6: TỔ CHỨC QUẢN LÝ NHÂN SỰ	28
6.1. BỘ MÁY QUẢN LÝ GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG.....	28
6.1.1. Lựa chọn hình thức quản lý	28
6.1.2. Trách nhiệm giữa các bên	28
6.1.2.1. Chủ đầu tư.....	28
6.1.2.2. Tổ chức tư vấn quản lý dự án.....	29
6.2. BỘ MÁY QUẢN LÝ GIAI ĐOẠN VẬN HÀNH KHAI THÁC.....	29
6.2.1. Sơ đồ bộ máy quản lý	29
6.2.2. Trách nhiệm và quyền hạn.....	29
6.2.3. Dự kiến nguồn nhân lực.....	31
CHƯƠNG 7: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN.....	33
7.1. TÍNH TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN	33
7.1.1. Cơ sở tính toán.....	33
7.1.2. Tính toán các nội dung trong tổng mức đầu tư.....	34
7.1.2.1. Chi phí xây dựng và thiết bị.....	35
7.1.2.2. Chi phí quản lý dự án.....	37
7.1.2.3. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng.....	37
7.1.2.4. Chi phí khác	37
7.1.2.5. Chi phí dự phòng	38
7.2. PHƯƠNG ÁN HUY ĐỘNG VỐN VÀ KẾ HOẠCH TRẢ NỢ.....	39
7.2.1. Cơ cấu nguồn vốn	39

7.2.2. Kế hoạch huy động vốn cho dự án.....	40
7.2.3. Kế hoạch trả nợ cho dự án	40
7.2.3.1. Nguồn trả nợ cho dự án.....	40
7.2.3.2. Khả năng trả nợ của dự án.....	40
7.3. BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ XÁC ĐỊNH DÒNG TIỀN CỦA DỰ ÁN	41
7.3.1. Dự tính các khoản doanh thu của dự án	41
7.3.1.1. Doanh thu từ bán văn phòng	41
7.4. PHÂN TÍCH CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN	42
7.4.1. Các biến số ngân lưu.....	42
7.4.2. Đánh giá hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Tổng đầu tư.....	43
7.4.3. Đánh giá hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Chủ đầu tư.....	43
7.5. PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY	45
7.5.1. Cơ sở lý luận.....	45
7.5.2. Phân tích độ nhạy của dự án	45
7.5.2.1. Độ nhạy một chiều.....	45
7.5.2.2. Độ nhạy hai chiều	47
7.5.2.3. Phân tích tình huống	48
CHƯƠNG 8: PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN	49
8.1. MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN.....	49
8.2. HIỆU QUẢ KINH TẾ.....	49
8.3. HIỆU QUẢ XÃ HỘI.....	49
8.4. TÁC ĐỘNG LAN TỎA.....	50
8.5. KẾT LUẬN.....	50
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	51
1. KẾT LUẬN	51
2. KIẾN NGHỊ.....	51
TÀI LIỆU THAM KHẢO	53

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1.1. Bảng tính toán các tham số dự báo số lượng doanh nghiệp tại Thành phố Hạ Long	8
Bảng 1.2. Kết quả dự báo số lượng doanh nghiệp tại Thành phố Hạ Long trong tương lai.....	8
Bảng 6.1. Cơ cấu nhân sự và tiền lương phải trả.....	31
Bảng 7.1. Tổng mức đầu tư của dự án.	35
Bảng 7.2. Cơ cấu nguồn vốn.....	39
Bảng 7.3. Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Tổng đầu tư	43
Bảng 7.4. Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm Chủ đầu tư.....	44
Bảng 7.5. Độ nhạy 2 chiều của giá cho thuê và lãi suất vay	47
Bảng 7.6. Phân tích tình huống của dự án.....	48

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1.1. Vị trí chiến lược của thành phố Hạ Long.....	3
Hình 1.2. Biểu đồ thể hiện số lượng doanh nghiệp trong tương lai ở TP.Hạ Long.....	9
Hình 1.3. Hiện trạng thuê văn phòng cho thuê ở TP.Hạ Long. (Nguồn: Savills).....	10
Hình 6.1. Sơ đồ tổ chức quản lý trong giai đoạn xây dựng dự án.	28
Hình 6.2. Sơ đồ bộ máy quản lý giai đoạn vận hành khai thác.	29
Hình 7.1. Cơ cấu tổng mức đầu tư của dự án.	35
Hình 7.2. Cơ cấu nguồn vốn của dự án.	39
Hình 7.3. Cơ cấu doanh thu của dự án	42
Hình 7.4. Cơ cấu chi phí của dự án.	43
Hình 7.5. Độ nhạy 1 chiều theo giá cho thuê của dự án.	46
Hình 7.6. Độ nhạy 1 chiều theo lãi suất vay của dự án.	46

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU VÀ CHỮ VIẾT TẮT

ĐATN: Đồ án tốt nghiệp.

XDCT: xây dựng công trình.

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.

QCXD: quy chuẩn xây dựng.

TCXDVN: tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

PCCC: phòng cháy chữa cháy.

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

IRR: Internal Rate of Return (suất sinh lợi nội tại).

Thv: thời gian hoàn vốn.

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

CHƯƠNG MỞ ĐẦU: GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN

1. GIỚI THIỆU VỀ DỰ ÁN

Tên dự án: Chung cư LIDCEO Hạ Long.
Địa điểm xây Số 31, Đường Trần Hưng Đạo,
Phường Trần Hưng Đạo, TP. Hạ Long, Tỉnh
Quảng Ninh

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô
thị Từ Liêm (Lideco)



Mô tả sơ bộ về dự án:

- Dự án xây dựng hơn 1.000 căn hộ nhà ở xã hội, với các tiện ích công cộng như công viên, bãi xe, trung tâm thương mại nhỏ. Tổng diện tích xây dựng hơn 46.000 m². Vị trí đắc địa trung tâm TP. Hạ Long giúp dự án có khả năng khai thác cao.
- Chủ đầu tư đã đặt nhiều tâm huyết khi xây dựng dự án với chất lượng công trình đảm bảo, hiện đại như hệ thống báo và chữa cháy tự động, có tầng hầm đỗ xe ô tô và xe máy, hệ thống camera an ninh khắp tòa nhà và hệ thống công nghệ tiên tiến. Tất cả tạo nên không gian không gian làm việc thoải mái, thuận lợi cho các công ty.
- Quy mô công trình: Tòa nhà cao 33 tầng, gồm 2 tầng hầm, 2 tầng đế và 28 tầng căn hộ
- Diện tích xây dựng: 6.915 m²
- Mật độ xây dựng: 56%

Tổng diện tích sàn: 3.900 m²

GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

- **Tên đầy đủ:** Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm
- **Tên viết tắt:** Lideco
- **Tiền thân:** Xí nghiệp Xây dựng Từ Liêm, được thành lập từ năm 1974
- **Trụ sở chính:** Số 08 Đường Hoàng Tăng Bí, Phường Đông Ngạc, Quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội
- **Chi nhánh tại Hạ Long:** Tầng 1+2, Tòa nhà Lideco Hạ Long, Số 31, Trần Hưng Đạo, TP. Hạ Long, Quảng Ninh
- **Vốn điều lệ:** 1.219.799.000.000 đồng (tính đến tháng 7/2024)

Thành tựu nổi bật

- Tổng tài sản tính đến cuối năm 2024 đạt hơn 2.178 tỷ đồng, tăng 7% so với đầu năm
- Lợi nhuận sau thuế năm 2024 đạt gần 608 tỷ đồng, tăng trưởng 67% so với năm 2023
- Đã triển khai thành công nhiều dự án lớn tại Hà Nội và Quảng Ninh, trong đó có dự án chung cư Lideco Hạ Long kinhtechungkhoan.vn

2. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ HÌNH THÀNH DỰ ÁN

Quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 của UBND TP Hạ Long cho phép xây dựng lại khu chung cư 5 tầng tại lô 4 & 5, phường Trần Hưng Đạo → cơ sở pháp lý đầu tiên của dự án

Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp, giao cho Lideco làm chủ đầu tư (thông qua thủ tục đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư) – thể hiện qua các quyết định phê duyệt nhà đầu tư dự án khu đô thị (lô 4,5 và khu Bãi Muối)

Thông tư 02/2016/TT-BXD và các quy định liên quan đến quản lý vận hành chung cư quy định chi phí dịch vụ, cơ cấu Ban quản trị và cách thức thực hiện quyền lợi cư dân.

Cuối năm 2022, **UBND phường Trần Hưng Đạo** công nhận thành lập **Ban Quản trị mới** cho tòa nhà, sau khi cư dân có đơn yêu cầu vì bất đồng với đơn vị quản lý cũ (Havico)

CHƯƠNG 1: SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

1.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN – KINH TẾ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN

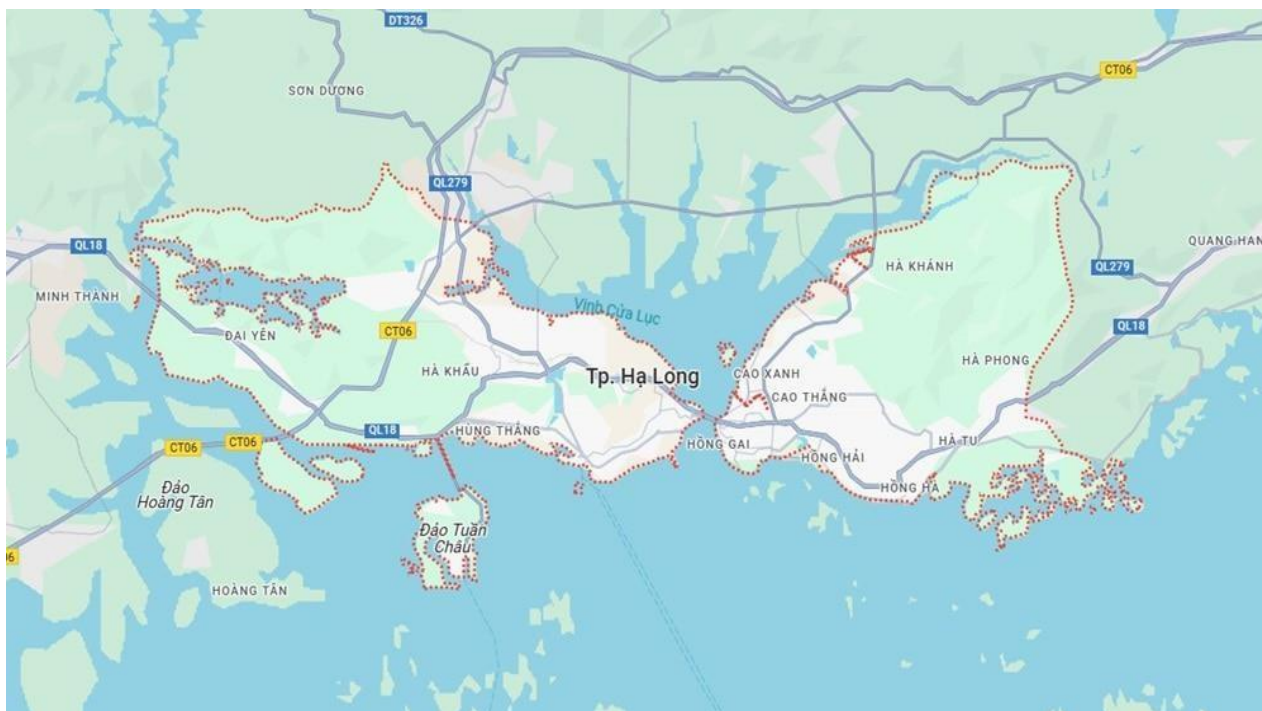
1.1.1. Điều kiện tự nhiên

1.1.1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Hạ Long nằm ở trung tâm của tỉnh Quảng Ninh, cách trung tâm thủ đô [Hà Nội](#) 165 km về phía đông, cách trung tâm thành phố [Hải Phòng](#) 70 km về phía đông bắc và cách thành phố biên giới [Móng Cái](#) 184 km về phía tây nam.^[19] Thành phố có vị trí địa lý:

- Phía đông giáp thành phố [Cẩm Phả](#) và huyện đảo [Vân Đồn](#)
- Phía tây giáp thành phố [Uông Bí](#) và thị xã [Quảng Yên](#)
- Phía nam giáp huyện [Cát Hải](#), thành phố [Hải Phòng](#) và [vịnh Bắc Bộ](#)^[20]
- Phía bắc giáp huyện [Sơn Đông](#), tỉnh [Bắc Giang](#) và huyện [Ba Chẽ](#).^[21]

Thành phố Hạ Long có diện tích 1.119,36 km², dân số năm 2018 là 300.267 người^[3], mật độ dân số đạt 268 người/km². Diện tích tự nhiên của thành phố bao gồm phần diện tích trên đất liền và hàng trăm đảo đá vôi trên các vịnh [Ha Long](#), [Bãi Tử Long](#) và [Lan Ha](#)^[21]. Như vậy, hiện nay Hạ Long là thành phố trực thuộc tỉnh có diện tích lớn nhất cả nước, lớn hơn diện tích 3 tỉnh nhỏ nhất là [Bắc Ninh](#), [Hà Nam](#), [Hưng Yên](#) và xấp xỉ diện tích của thành phố trung ương [Đà Nẵng](#). Theo thống kê năm 2019, dân số thành phố là 322.710 người.^[4]



Hình 1.1. Vị trí chiến lược Thành phố Hạ Long.

1.1.1.2. Khí hậu

Thành phố Hạ Long thuộc vùng [khí hậu](#) ven biển, với 2 mùa rõ rệt là [mùa đông](#) và [mùa hè](#).

Nhiệt độ trung bình hằng năm là 23.7 °C. [Mùa đông](#) thường bắt đầu từ [tháng 11](#) đến [tháng 4](#) năm sau, [nhiệt độ](#) trung bình là 16.7 °C rét nhất là 5 °C. [Mùa hè](#) từ [tháng 5](#) đến [tháng 10](#). nhiệt độ trung bình vào mùa hè là 28.6 °C, nóng nhất có thể lên đến 39 °C.

Lượng mưa trung bình một năm của Hạ Long là 1832 mm, phân bố không đều theo 2 mùa. Mùa hè, mưa từ tháng 5 đến tháng 10, chiếm từ 80- 85% tổng lượng mưa cả năm. Lượng mưa cao nhất vào tháng 7 và tháng 8, khoảng 350mm. Mùa đông là mùa khô, ít mưa, từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, chỉ đạt khoảng 15-20% tổng lượng mưa cả năm. Lượng mưa ít nhất là tháng 12 và tháng 1, chỉ khoảng từ 4 đến 40 mm ^[23].

Độ ẩm [không khí](#) trung bình hằng năm là 84%. Đồng thời [khí hậu](#) ở Hạ Long có hai loại hình gió mùa hoạt động khá rõ rệt là gió Đông Bắc về [mùa đông](#) và gió Tây Nam về [mùa hè](#). Hạ Long là vùng biển kín nên ít chịu ảnh hưởng của những cơn bão lớn, sức gió mạnh nhất trong các cơn bão thường là cấp 9, cấp 10. ^[24]

1.1.1.3. Địa hình

Thành phố Hạ Long có địa hình đa dạng và phức tạp thuộc loại đồi núi tiếp giáp biển, nằm trong hệ thống cánh cung Đông Triều - Móng Cái, thấp dần từ Bắc xuống Nam, bao gồm cả đồi núi, thung lũng, vùng ven biển và hải đảo. Đây cũng là một trong những khu vực hình thành lâu đời nhất trên lãnh thổ Việt Nam, được chia thành 3 vùng rõ rệt gồm: Vùng đồi núi bao bọc phía Bắc và Đông Bắc, vùng ven biển ở phía Nam quốc lộ 18A và vùng hải đảo. Trong đó, vùng đồi núi bao bọc phía Bắc và Đông Bắc chiếm 70% diện tích, độ cao trung bình từ 150 - 250m và thấp dần về phía biển, độ dốc trung bình từ 15 - 20%, xen giữa là các thung lũng nhỏ hẹp. Vùng ven biển ở phía Nam quốc lộ 18A, độ cao trung bình từ 0,5 - 5m và vùng hải đảo bao gồm toàn bộ vùng vịnh với hàng nghìn hòn đảo lớn nhỏ, chủ yếu là đảo đá. Kết cấu địa chất của thành phố Hạ Long chủ yếu là đất sỏi sạn, cuội sỏi, cát kết, cát sét... ổn định và có cường độ chịu tải cao, thuận lợi cho việc xây dựng các công trình. Khoáng sản chủ yếu là than đá và nguyên vật liệu xây dựng.

1.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

1. Hành chính – dân cư

- 33 đơn vị hành chính: 21 phường, 12 xã.
 - **Dân số:** khoảng 330.000 người (năm 2023).
-

- Mật độ dân cư tăng nhanh tại khu trung tâm và ven biển.

2. Tăng trưởng kinh tế

- GRDP tăng trưởng bình quân: 11–13%/năm.
- **Cơ cấu kinh tế (2023):**
 - Dịch vụ – du lịch: ~65%
 - Công nghiệp – xây dựng: ~30%
 - Nông – lâm – ngư nghiệp: <5%
- Là đầu tàu phát triển của Quảng Ninh.

3. Hạ tầng giao thông

- Kết nối vùng thuận lợi: cao tốc Hạ Long – Hải Phòng – Hà Nội.
- Cảng Cái Lân, cảng khách quốc tế, sân bay Vân Đồn cách 50 km.
- Quy hoạch hạ tầng đô thị đồng bộ, hiện đại hóa theo mô hình “đô thị biển thông minh”.

4. Du lịch – dịch vụ

- Vịnh Hạ Long – điểm đến quốc tế, được UNESCO công nhận 2 lần.
- Hơn 9 triệu lượt khách (2023), trong đó ~1 triệu khách quốc tế.
- Hàng loạt dự án lớn: Sun Group, Vingroup, BIM Group, Lideco...

5. Xã hội – văn hóa

- Hệ thống giáo dục, y tế, hành chính hoàn thiện.
- Trung tâm văn hóa, bảo tàng, công viên hiện đại.
- Nhiều lễ hội truyền thống, bản sắc địa phương phong phú.

1.1.3. Nhận xét chung

Nhìn chung cho thấy, Thành phố Hạ Long là **trung tâm kinh tế – chính trị – văn hóa quan trọng của tỉnh Quảng Ninh** và là một trong những đô thị năng động hàng đầu khu vực phía Bắc Việt Nam. Với lợi thế nổi bật về **vị trí địa lý, tài nguyên du lịch, hạ tầng kết nối đồng bộ**, Hạ Long đã và đang khẳng định vai trò trung tâm vùng Đông Bắc và hướng tới trở thành **đô thị biển hiện đại mang tầm quốc tế**.

1.1.4. Xu hướng đầu tư chung cư căn hộ Thành Phố Hạ Long

Trong vài năm gần đây, thị trường bất động sản Hạ Long, đặc biệt là phân khúc căn hộ chung cư và căn hộ nghỉ dưỡng, đã có **sự tăng trưởng mạnh cả về cung và cầu** nhờ:

- **Động lực từ hạ tầng phát triển:** Cao tốc Hạ Long – Hải Phòng – Hà Nội, cầu Cửa Lục, quy hoạch mở rộng thành phố về phía Bắc.
- **Bùng nổ du lịch sau COVID-19,** Hạ Long liên tục dẫn đầu về lượng khách nội địa và quốc tế.
- **Sự tham gia của các chủ đầu tư lớn** như Sun Group, Vingroup, BIM Group, FLC, Lideco... tạo nên các dự án đồng bộ, chất lượng cao.

1.1.5. Tiềm năng phát triển mua bán căn hộ tại Thành Phố Hạ Long

Hạ Long đang trở thành điểm đến du lịch quốc tế hấp dẫn, thu hút lượng lớn du khách, đặc biệt là giới thượng lưu. Trong năm 2024, thành phố đã đón hơn 3,7 triệu lượt khách, trong đó có nhiều tỷ phú châu Âu đến tham quan bằng siêu du thuyền. Điều này tạo ra nhu cầu cao đối với các loại hình căn hộ nghỉ dưỡng và cho thuê cao cấp. baoquangninh.vn

Nhiều dự án BĐS nghỉ dưỡng cao cấp đã và đang được triển khai tại Hạ Long, như InterContinental Residences Halong Bay và Sun Premier Village Ha Long Bay. Đặc biệt, dự án Sun Premier Village Ha Long Bay cam kết chia sẻ lợi nhuận (timeshare) lên đến 9%/năm trong 15 năm, thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư. baodauthau.vn+4congthuong.vn+4cand.com.vn+4tapchimattran.vn

Giá BĐS tại Hạ Long đã tăng trưởng mạnh mẽ trong những năm qua. Ví dụ, giá căn hộ tại khu vực này đã tăng từ 15–20 triệu/m² vào năm 2017 lên 50–60 triệu/m² vào năm 2022. Điều này cho thấy tiềm năng sinh lời hấp dẫn cho nhà đầu tư. nhipsongkinhte.toquoc.vnnongnghiepmoitruong.vn+1vinhomeshalongxanh.vn+1

Hạ Long đang được đầu tư mạnh mẽ về hạ tầng giao thông và quy hoạch đô thị, với việc sáp nhập huyện Hoành Bồ để mở rộng diện tích và phát triển kinh tế. Điều này tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của thị trường BĐS căn hộ. baodauthau.vn

1.1.6. Số lượng doanh nghiệp ở Thành phố Hạ Long

Tính đến năm 2024, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có khoảng **5.415 doanh nghiệp và tổ chức kinh tế** đang hoạt động, cùng với hơn **11.600 hộ kinh doanh cá thể**. Trong đó, **doanh nghiệp ngoài nhà nước chiếm 95%**, đóng góp quan trọng vào tăng trưởng kinh tế và thu ngân sách của thành phố. Đặc biệt, các doanh nghiệp này đã tạo ra việc làm cho gần **35.000 lao động** trong giai đoạn 2020–2025, tương đương với **7.000 lao động mỗi năm**.

nhandan.vn+1halongcity.gov.vn+1baoquangninh.vndiendandoanhnghiep.vn+2baoquocte.vn+2baomoi.com+2

Nếu bạn cần thông tin chi tiết hơn về các lĩnh vực hoạt động, quy mô doanh nghiệp hoặc các cơ hội đầu tư tại Hạ Long, mình sẵn lòng hỗ trợ thêm.

1.1.7. Dự báo nhu cầu tương lai

Dựa vào các số liệu thu thập được, và biểu đồ thể hiện số lượng doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh qua các năm, dễ thấy lượng doanh nghiệp ở Thành phố Hạ Long từ năm 2013 đến 2023 có xu hướng tăng theo phương trình đường thẳng.

Từ hàm dự báo vừa tìm được, ta thay các giá trị X ứng với các năm tương lai theo thứ tự tiếp theo trong chuỗi số liệu để tìm ra giá trị dự báo trong các năm tương lai giai đoạn từ năm 2024-2033 là:

Dùng phương pháp dự báo hồi quy tuyến tính đơn với hàm xu thế như sau:

$$Y = AX + B$$

Quy ước năm là $X=1, 2, \dots, n$.

Quy ước số doanh nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh là Y^8 .

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

Bảng 1.1. Bảng tính toán các tham số dự báo số lượng doanh nghiệp tại Thành phố Hạ Long.

ĐVT: Số Doanh nghiệp

Năm	X	Y	X.Y	X ²
2013	1	262,896	262,896	1
2014	2	282,200	564,400	4
2015	3	313,031	939,093	9
2016	4	335,539	1,342,156	16
2017	5	362,015	1,810,075	25
2018	6	389,295	2,335,770	36
2019	7	416,107	2,912,749	49
2020	8	432,998	3,463,984	64
2021	9	450,417	4,053,753	81
2022	10	507,288	5,072,880	100
2023	11	530,650	5,837,150	121
Tổng	66	4,282,436	28,594,906	506

Từ dữ liệu ở Bảng 1.1, ta có thể tính toán được các giá trị:

$$A = 26,366$$

$$B = 231,115$$

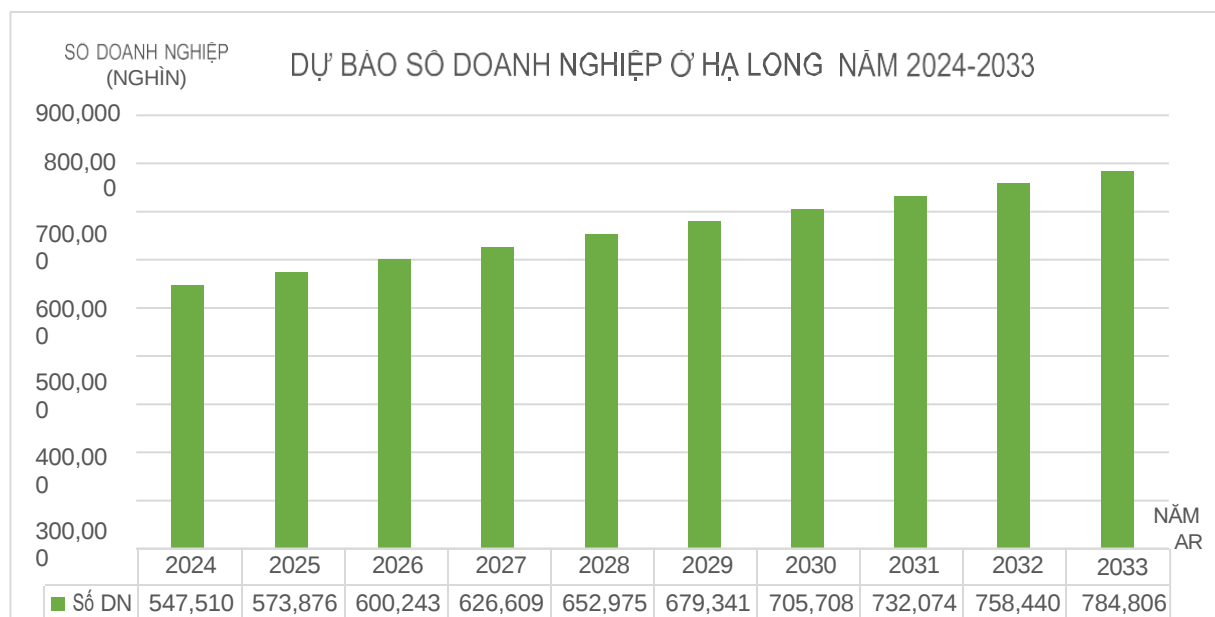
Ta có hàm xu thế bậc nhất như sau: $Y = 26,366 + 231,115X$

Hệ số tương quan $r = 0.995$ so sánh với điều kiện giá trị tuyệt đối của $r > 0.7$ thì tương quan này đủ tốt.

Từ hàm dự báo ta vừa tìm được, ta thay các giá trị X tương ứng với các năm trong tương lai theo thứ tự tiếp theo trong chuỗi số liệu để tìm ra giá trị dự báo trong các năm tương lai từ năm 2024 – 2033:

Bảng 1.2. Kết quả dự báo số lượng doanh nghiệp tại Thành phố Hạ Long trong tương lai.

Năm	2024	2025	2026	2027	2028
Số DN	547,510	573,876	600,243	626,609	652,975
Năm	2029	2030	2031	2032	2033
Số DN	679,341	705,708	732,074	758,440	784,860



Hình 1.2. Biểu đồ thể hiện số lượng doanh nghiệp trong tương lai ở TP.HẠ LONG

Theo số liệu ở biểu đồ trên đã dự báo cho thấy số lượng doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn Thành phố HẠ LONG tăng dần qua mỗi năm, đến năm 2033 thì số lượng doanh nghiệp là 784,806 doanh nghiệp, gấp hơn 1.5 lần số doanh nghiệp ở năm 2023. Như vậy, trong tương lai thì nhu cầu về văn phòng là rất cần thiết. Dự án ra đời sẽ góp phần đáp ứng sự thiếu hụt văn phòng cho thuê trong thời gian sắp đến.

Thị trường văn phòng Thành phố HẠ LONG trong Quý IV/ 2023 vừa qua được đánh giá là một phân khúc có mức tăng trưởng rất ấn tượng. Tỷ lệ lấp đầy đạt 88%, cùng với mức tăng 5% giá thuê gộp so với cùng kỳ năm ngoái lên đến \$32/m²/tháng đã giúp phân khúc văn phòng tại Thành phố HẠ LONG trở thành một trong những thị trường có sự phát triển mạnh mẽ nhất trên thế giới trong thời gian vừa qua. Nguồn cung tiếp tục được bổ sung thêm vào thị trường với sự ra mắt của hai tòa nhà hạng B và 8 tòa nhà hạng C, nâng tổng diện tích văn phòng cho thuê của quý vừa rồi lên hơn 101,000m². Đến cuối năm 2023, tổng nguồn cung văn phòng đã đạt hơn 2.1 triệu m², tăng 8% so với cùng kỳ năm ngoái và 13% so với cuối năm 2022. Tuy nguồn cung hạn hẹp, nhưng dự kiến sẽ có nhiều nguồn cung trong tương lai để đáp ứng nhu cầu của thị trường⁹.

⁹ Phát biểu của Phó tổng giám đốc Savills Việt Nam. Website vn.savills.com.vn



Hình 1.3. Hiện trạng thuê văn phòng cho thuê ở TP. HẠ LONG. (Nguồn: Savills)¹⁰

Qua biểu đồ trên cho thấy được nhu cầu đang tăng dần cả về diện tích cho thuê, số lượng thuê và giá thuê qua từ các năm 2020 – Quý 1/2024. Hơn nữa, theo số liệu dự báo ở Bảng 1.2, số lượng doanh nghiệp gia tăng lên dần qua các năm nhưng các dự án về văn phòng cho thuê, quy mô, diện tích cho thuê thì còn hạn chế. Như vậy cho thấy tình hình cung hiện nay đang có sự thiếu hụt. Vậy nên dự án ra đời sẽ góp phần cung cấp cho nhu cầu thị trường văn phòng cho thuê và giảm tỷ lệ bị thiếu hụt nguồn cung của thị trường ở Thành phố Hồ Chí Minh trong những năm tiếp theo.

1.1.8. Phân tích cạnh tranh của dự án Thiếu hụt không gian công cộng và tiện ích

Mặc dù dự án có quy mô lớn, nhưng cư dân cho biết thiếu không gian công cộng, cây xanh và sân chơi cho trẻ em. Tầng 1 và 2 của tòa nhà được chủ đầu tư tận dụng để kinh doanh thương mại, thay vì tạo không gian sinh hoạt cộng đồng cho cư dân. danviet.vn+2xahoi.congly.vn+2danviet.vn+2

Vấn đề về bãi đỗ xe

Với hơn 800 căn hộ và khoảng 3.300 cư dân, nhưng dự án chỉ có khoảng 100 chỗ đỗ xe ô tô, gây khó khăn cho cư dân trong việc tìm chỗ đỗ xe. danviet.vn+1meeyland.com+1

Tranh chấp về phí dịch vụ và quản lý tài chính

Cư dân phản ánh về việc thay đổi nội dung và điều kiện trong giấy mời họp, khiến việc bầu Ban quản trị mới gặp khó khăn. Ngoài ra, có ý kiến cho rằng chủ đầu tư cố tình kéo dài thời gian thành lập Ban quản trị để duy trì quyền kiểm soát và thu phí dịch vụ [.baoquangninh.vn+2danviet.vn+2thanhnien.vn+2](http://baoquangninh.vn+2danviet.vn+2thanhnien.vn+2)

Dưới đây là phân tích về những đối thủ cạnh tranh chính của dự án chung cư Lideco Hạ Long trên thị trường bất động sản căn hộ tại thành phố Hạ Long:

1. Sun Grand City FERIA (Sun Group)

- **Điểm mạnh:**
 - Chủ đầu tư uy tín, thương hiệu lớn.
 - Vị trí đắc địa gần khu trung tâm, tiện ích cao cấp đi kèm.
 - Thiết kế hiện đại, đa dạng loại hình căn hộ, tích hợp tiện ích nghỉ dưỡng.
 - Hệ thống quản lý chuyên nghiệp, dịch vụ chăm sóc cư dân tốt.
- **Tác động tới Lideco:**
 - Sun Group thu hút khách hàng có nhu cầu căn hộ cao cấp và nghỉ dưỡng.
 - Tạo áp lực cạnh tranh về giá bán và chất lượng dịch vụ.

2. InterContinental Residences Halong Bay

- **Điểm mạnh:**
 - Dự án căn hộ cao cấp quốc tế với tiêu chuẩn quản lý khách sạn 5 sao.
 - Nằm trong khu nghỉ dưỡng cao cấp, tầm nhìn hướng vịnh Hạ Long.
 - Tiện ích đa dạng, dịch vụ chuyên nghiệp, hấp dẫn khách nước ngoài và nhà đầu tư lớn.
- **Tác động tới Lideco:**
 - Thu hút phân khúc khách hàng thượng lưu và đầu tư nước ngoài.
 - Đòi hỏi Lideco phải nâng cao chất lượng dịch vụ và tiện ích.

3. ICON40

- **Điểm mạnh:**
 - Vị trí trung tâm thành phố Hạ Long, gần các trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện.
 - Giá bán cạnh tranh, phù hợp với nhóm khách hàng trẻ và gia đình trẻ.
 - Thiết kế hiện đại, tiện ích cơ bản đáp ứng nhu cầu sống đô thị.
- **Tác động tới Lideco:**
 - Là đối thủ trực tiếp trong phân khúc căn hộ trung cấp.
 - Cạnh tranh về giá cả và tiện ích cơ bản.

4. Shophouse Tuần Châu Marina

-
- **Điểm mạnh:**
 - Vị trí chiến lược gần khu du lịch Tuần Châu, thuận lợi kinh doanh dịch vụ.
 - Kết hợp căn hộ và thương mại, đa dạng nguồn thu nhập cho nhà đầu tư.
 - **Tác động tới Lideco:**
 - Cạnh tranh với Lideco trong phân khúc căn hộ có tiềm năng khai thác kinh doanh.
 - Yêu cầu Lideco cân nhắc phát triển thêm các tiện ích kinh doanh hoặc dịch vụ.

1.1.9. Phân tích SWOT của dự án

1. Strengths (Điểm mạnh)

- **Vị trí đắc địa:** Nằm ngay trung tâm thành phố Hạ Long, thuận tiện di chuyển, gần các tiện ích công cộng như trường học, bệnh viện, chợ, trung tâm thương mại.
- **Quy mô lớn:** Dự án gồm hai tòa nhà cao 31 tầng với hơn 800 căn hộ, tạo thành cộng đồng cư dân đông đúc, thuận lợi cho phát triển các tiện ích và dịch vụ.
- **Chủ đầu tư có kinh nghiệm:** Lideco là công ty phát triển đô thị uy tín, có nhiều dự án nhà ở trong khu vực.
- **Tiềm năng tăng giá:** Hạ Long là thành phố phát triển nhanh về du lịch và kinh tế, giá bất động sản có xu hướng tăng ổn định trong dài hạn.

2. Weaknesses (Điểm yếu)

- **Quản lý và vận hành chưa hiệu quả:** Cư dân phản ánh về thiếu không gian công cộng, sân chơi, bãi đỗ xe thiếu hụt nghiêm trọng.
- **Vấn đề pháp lý:** Chậm cấp sổ hồng cho cư dân, gây ảnh hưởng đến quyền lợi và tâm lý khách hàng.
- **Chất lượng dịch vụ thấp:** Tranh chấp phí dịch vụ, thiếu minh bạch trong quản lý tài chính, gây mất lòng tin cư dân.
- **Thiếu tiện ích nội khu hấp dẫn:** Không có nhiều tiện ích cao cấp hoặc không gian sinh hoạt cộng đồng để thu hút cư dân và tăng giá trị dự án.

3. Opportunities (Cơ hội)

- **Phát triển du lịch và hạ tầng tại Hạ Long:** Thành phố đang đầu tư mạnh mẽ vào cơ sở hạ tầng, tạo điều kiện cho sự phát triển bất động sản và tăng giá trị căn hộ.
- **Nhu cầu nhà ở tăng cao:** Với sự mở rộng của đô thị và gia tăng dân số, nhu cầu căn hộ tại trung tâm ngày càng lớn.
- **Khả năng cải thiện dịch vụ:** Có thể đầu tư nâng cấp tiện ích, cải thiện quản lý để nâng cao trải nghiệm cư dân, từ đó tăng sức cạnh tranh.
- **Hợp tác với các đơn vị quản lý chuyên nghiệp:** Giúp nâng cao uy tín và chất lượng vận hành dự án.

4. Threats (Rủi ro)

- **Cạnh tranh gay gắt:** Nhiều dự án căn hộ cao cấp và trung cấp khác trong khu vực với chủ đầu tư lớn và uy tín hơn.

-
- **Biến động kinh tế và thị trường BĐS:** Có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh khoản và giá bán căn hộ.
 - **Phản hồi tiêu cực từ cư dân:** Có thể ảnh hưởng đến danh tiếng dự án, gây khó khăn trong việc thu hút khách hàng mới.
 - **Rủi ro pháp lý và quản lý:** Nếu không xử lý tốt các vấn đề pháp lý và quản lý, dự án có thể mất lòng tin nhà đầu tư và cư dân.

1.1.10. Mục tiêu đầu tư của dự án

1. Phát triển nhà ở chất lượng, đáp ứng nhu cầu thị trường

- Cung cấp căn hộ hiện đại, tiện nghi, với thiết kế phù hợp cho nhiều nhóm khách hàng: từ gia đình trẻ, người đi làm đến người nghỉ hưu.
- Tạo môi trường sống thuận tiện, gần trung tâm thành phố, giúp cư dân dễ dàng tiếp cận các tiện ích như trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, công viên.

2. Tối ưu hóa lợi nhuận cho nhà đầu tư

- Với quy mô lớn và vị trí trung tâm, dự án kỳ vọng gia tăng giá trị bất động sản theo thời gian.
- Thu hút khách hàng mua để ở cũng như nhà đầu tư mua để cho thuê, khai thác nguồn thu ổn định.
- Tận dụng sự phát triển kinh tế - du lịch của Hạ Long để đẩy mạnh khả năng tăng giá trị căn hộ.

3. Xây dựng cộng đồng cư dân văn minh, hiện đại

- Hướng tới phát triển một cộng đồng dân cư đông đúc, có ý thức về văn hóa, an ninh và môi trường sống.
- Phát triển các tiện ích nội khu nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cư dân (dù thực tế hiện vẫn còn hạn chế, mục tiêu này vẫn được đề ra).

4. Tạo dựng thương hiệu và uy tín cho chủ đầu tư

- Thông qua việc hoàn thiện dự án, bàn giao đúng tiến độ, đảm bảo quyền lợi cư dân, Lideco mong muốn nâng cao uy tín trên thị trường bất động sản tại Quảng Ninh nói chung và Hạ Long nói riêng.
- Thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư tiếp theo cho các dự án tương lai.

1.2. KẾT LUẬN SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Dự án chung cư Lideco Hạ Long nằm tại vị trí trung tâm thành phố, trong bối cảnh thị trường bất động sản Hạ Long đang phát triển mạnh mẽ nhờ vào sự bùng nổ của ngành du lịch và hạ tầng giao thông. Với quy mô lớn, dự án có tiềm năng đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng của cư dân địa phương cũng như khách hàng đầu tư.

Việc đầu tư vào Lideco Hạ Long là cần thiết và hợp lý bởi các lý do sau:

- **Nhu cầu căn hộ tại trung tâm Hạ Long còn rất lớn**, đặc biệt với phân khúc căn hộ trung cấp phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng.
- **Tiềm năng tăng giá trị bất động sản trong dài hạn** khi thành phố tiếp tục phát triển về kinh tế, hạ tầng và du lịch.
- **Cộng đồng cư dân đông đúc tạo điều kiện phát triển tiện ích và dịch vụ phụ trợ**, tăng sức hấp dẫn của dự án.
- **Chủ đầu tư có kinh nghiệm và khả năng hoàn thiện dự án**, tuy còn một số hạn chế nhưng có thể cải thiện qua thời gian.

Tuy nhiên, nhà đầu tư cũng cần lưu ý một số điểm rủi ro như quản lý vận hành dự án chưa thực sự hiệu quả, tranh chấp về phí dịch vụ, và chậm trễ trong cấp sổ hồng. Những vấn đề này cần được chủ đầu tư giải quyết nghiêm túc để đảm bảo quyền lợi cư dân và tăng tính cạnh tranh của dự án trên thị trường.

Tóm lại, đầu tư vào dự án chung cư Lideco Hạ Long vẫn là lựa chọn khả thi và tiềm năng nếu có chiến lược quản lý và phát triển đúng hướng, đồng thời tận dụng lợi thế vị trí và xu hướng phát triển chung của thành phố Hạ Long.

CHƯƠNG 2: HÌNH THỨC VÀ CÔNG SUẤT CỦA DỰ ÁN

2.1. TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN

Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long được triển khai nhằm đáp ứng nhu cầu cấp thiết về nhà ở xã hội tại TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Dự án nằm trên khu đất có vị trí đắc địa tại số 31, Trần Hưng Đạo – trung tâm thành phố, với tổng diện tích xây dựng là **6.915 m²**, mật độ xây dựng **56%**, gồm **2 tầng hầm + 2 tầng để thương mại + 28 tầng căn hộ** (tổng 33 tầng), cung cấp hơn **1.000 căn hộ**.

Dự án không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp và trung bình mà còn tạo ra một khu dân cư hiện đại, văn minh với đầy đủ tiện ích đi kèm.

2.1.1. Hình thức đầu tư của dự án

- **Hình thức đầu tư:** Xây dựng mới công trình nhà ở chung cư cao tầng.
- **Loại dự án:** Nhà ở xã hội kết hợp thương mại – dịch vụ.
- **Hình thức khai thác:**
 - **Bán căn hộ:** chiếm tỷ trọng chính.
 - **Cho thuê diện tích thương mại – dịch vụ:** tại tầng để.
- **Hình thức quản lý:** Chủ đầu tư trực tiếp quản lý vận hành trong giai đoạn đầu, sau đó chuyển giao cho ban quản trị cư dân hoặc đơn vị quản lý chuyên nghiệp.

2.1.2. Mô tả sản phẩm của dự án

Dự án cung cấp:

- **1.000+ căn hộ**, diện tích trung bình từ **45–70 m²**, thiết kế tối ưu không gian.
- **Tiện ích nội khu:** công viên cây xanh, sân chơi trẻ em, khu sinh hoạt cộng đồng, nhà sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe, trung tâm thương mại mini.
- **Tầng hầm:** để xe máy, xe ô tô.
- **Hệ thống an ninh:** camera 24/7, thẻ từ ra vào, báo cháy – chữa cháy tự động.
- **Tầng 1-2:** bố trí dịch vụ tiện ích, nhà trẻ, siêu thị mini.

2.1.3. Lựa chọn công suất của dự án

2.1.3.1. Công suất khả thi của dự án

Việc xác định công suất dựa trên:

- **Nhu cầu nhà ở xã hội tại Hạ Long:** số lượng người thu nhập thấp – trung bình lớn, đặc biệt trong khối công nhân, giáo viên, cán bộ trẻ.

-
- **Khả năng đầu tư của chủ đầu tư:** Lideco có năng lực tài chính mạnh và kinh nghiệm triển khai các dự án nhà ở tại Quảng Ninh.
 - **Phù hợp quy hoạch và pháp lý:** đã được UBND TP Hạ Long phê duyệt tỷ lệ 1/500 và chấp thuận chủ trương đầu tư.

2.2. CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

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

Dự án hướng đến phân khúc **căn hộ trung cấp và nhà ở xã hội**, với khách hàng mục tiêu bao gồm:

- Người dân địa phương có thu nhập trung bình và ổn định.
- Cán bộ, công nhân viên chức nhà nước, người lao động đang làm việc tại TP. Hạ Long.
- Các gia đình trẻ, người độc thân có nhu cầu nhà ở gần nơi làm việc.
- Một phần nhỏ nhà đầu tư mua để cho thuê lại hoặc đầu tư dài hạn.

Định vị này giúp LIDECO Hạ Long tránh cạnh tranh trực tiếp với các dự án cao cấp (InterContinental Residences, Sun Grand City FERIA), đồng thời dễ dàng đạt được **tỷ lệ lấp đầy nhanh** nhờ nhu cầu lớn.

2.2.2. Chính sách đánh giá và phương thức thanh toán

Giá bán căn hộ dự kiến là **28 triệu đồng/m²**, được đánh giá là hợp lý so với mặt bằng chung trong khu vực trung tâm TP. Hạ Long – nơi các căn hộ cao cấp đã vượt mức 30–50 triệu/m².

- Với diện tích trung bình 50–70 m²/căn, tổng giá trị mỗi căn hộ dao động từ **750–1.050 triệu đồng**, phù hợp với khả năng chi trả của người có thu nhập trung bình.

Phương thức thanh toán linh hoạt:

- Trả góp trong vòng 12–24 tháng không lãi suất.
- Hợp tác với ngân hàng thương mại để hỗ trợ vay vốn lên tới 70–80% giá trị căn hộ, thời hạn vay đến 15–20 năm.
- Các gói ưu đãi thanh toán sớm, chiết khấu 2–5%.

2.2.3. Chiến lược phân phối và truyền thông

Dự án áp dụng chiến lược kết hợp giữa **bán hàng trực tiếp** và **bán hàng qua sàn môi giới**:

- Thành lập bộ phận kinh doanh nội bộ từ chủ đầu tư, kết hợp với các **sàn giao dịch bất động sản lớn tại Hạ Long, Hà Nội** để mở rộng độ phủ.
- Xây dựng **trang web chính thức của dự án**, tích hợp chatbot tư vấn, hệ thống đăng ký tham quan – mua căn hộ online.
- Mở văn phòng bán hàng ngay tại công trình để phục vụ khách hàng đến thực tế.
-

Chiến lược truyền thông – marketing:

- Sử dụng **Facebook, Zalo, Google Ads, TikTok** để chạy quảng cáo hướng mục tiêu theo độ tuổi, thu nhập, vị trí.
- Tổ chức **sự kiện mở bán, trải nghiệm căn hộ mẫu**, liên kết với ngân hàng tổ chức “Ngày hội vay mua nhà”.
- Làm việc với báo chí địa phương (Báo Quảng Ninh, Truyền hình TP. Hạ Long) để giới thiệu về tính xã hội của dự án.

2.2.4. Chính sách hậu mãi và chăm sóc khách hàng

Để tạo dựng thương hiệu uy tín, chiến lược kinh doanh của dự án đặc biệt chú trọng đến **dịch vụ hậu mãi**:

- Hỗ trợ miễn phí thủ tục pháp lý, sang tên, đăng ký sở hữu căn hộ.
- Bảo hành căn hộ **5 năm kết cấu, 2 năm nội thất – kỹ thuật**.
- Hỗ trợ chuyển nhượng căn hộ, cho thuê lại (nếu khách hàng có nhu cầu).
- Thiết lập **bộ phận chăm sóc cư dân** sau khi đưa vào vận hành.

Đặc biệt, Lideco sẽ phối hợp với các ngân hàng, tổ chức tài chính, và công ty bảo hiểm để hỗ trợ người mua nhà có tài chính hạn chế, tạo điều kiện sở hữu nhà ở nhanh chóng và bền vững.

2.2.5. Đánh giá rủi ro và phương án điều chỉnh

Dự án có thể gặp một số rủi ro như:

- Thị trường chậm tiêu thụ do kinh tế chung biến động.
- Cạnh tranh từ các dự án mới trong khu vực.
- Các vướng mắc pháp lý hoặc chậm trễ cấp sổ hồng.

Giải pháp:

- Tăng cường truyền thông sớm, tiếp cận người mua ngay từ khi dự án khởi công.
- Linh hoạt điều chỉnh cơ cấu giá bán, diện tích căn hộ theo nhu cầu.
- Đảm bảo tiến độ và pháp lý minh bạch để tạo niềm tin cho khách hàng

2.3. KẾT LUẬN

Tóm lại, chiến lược kinh doanh của dự án chung cư LIDECO Hạ Long không chỉ đặt mục tiêu bán hàng mà còn tập trung xây dựng một cộng đồng cư dân ổn định, văn minh và gắn bó lâu dài. Đây là yếu tố cốt lõi để duy trì hiệu quả đầu tư và phát triển thương hiệu bền vững cho chủ đầu tư trong tương lai.

CHƯƠNG 3: LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

3.1. NGUYÊN TẮC LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM

- Lựa chọn địa điểm là một trong những bước then chốt quyết định sự thành công của một dự án đầu tư xây dựng. Một vị trí hợp lý không chỉ giúp tối ưu hóa chi phí xây dựng, vận hành, mà còn tăng khả năng tiêu thụ sản phẩm, thu hút cư dân và tạo động lực phát triển cộng đồng xung quanh. Đối với các dự án nhà ở xã hội như Chung cư LIDECO Hạ Long, việc lựa chọn địa điểm lại càng có ý nghĩa quan trọng, bởi vì đối tượng khách hàng chính là người thu nhập thấp và trung bình – những người có nhu cầu sinh sống ổn định, thuận tiện di chuyển và tiếp cận dịch vụ thiết yếu.

3.2. PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐỊA ĐIỂM

Khi lựa chọn địa điểm thực hiện dự án, chủ đầu tư LIDECO tuân thủ các nguyên tắc chính sau:

- 1. Phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển đô thị**
 - Dự án phải nằm trong khu vực đã được quy hoạch tỷ lệ 1/500.
 - Được sự phê duyệt và chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Quảng Ninh và TP. Hạ Long.
- 2. Tiện ích kết nối giao thông và cơ sở hạ tầng**
 - Giao thông thuận tiện, dễ dàng tiếp cận các tuyến đường huyết mạch.
 - Kết nối tốt với các khu dân cư hiện hữu, chợ, trường học, bệnh viện.
- 3. Phù hợp điều kiện địa chất – địa hình – khí hậu**
 - Địa chất vững chắc, thuận lợi cho thi công móng sâu, tầng hầm.
 - Không nằm trong vùng thường xuyên ngập úng hay có nguy cơ sạt lở.
- 4. Chi phí đầu tư hợp lý**
 - Chi phí giải phóng mặt bằng không quá cao.
 - Đảm bảo hiệu quả đầu tư cho chủ đầu tư và khả năng tiếp cận giá bán cho người thu nhập trung bình.
- 5. Thuận lợi cho cư dân sinh sống lâu dài**
 - Môi trường trong lành, an ninh tốt.
 - Có khả năng hình thành cộng đồng dân cư văn minh, hiện đại.

3.2.1. Mô tả hai địa điểm xây dựng của dự án

Dự án được xây dựng tại **số 31 đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh** – một trong những vị trí **đắc địa bậc nhất** của thành phố biển Hạ Long.

. Vị trí địa lý

- Trung tâm hành chính, kinh tế và văn hóa của TP. Hạ Long.
- Gần các tuyến đường huyết mạch như Quốc lộ 18, cầu Bãi Cháy, đường Hạ Long – Cẩm Phả.
- Cách:

- Bến xe Bãi Cháy: ~1,5km
- Chợ Hạ Long I: ~1km
- Bệnh viện Đa khoa tỉnh Quảng Ninh: ~1km
- Trường tiểu học, THCS, THPT: trong bán kính 500–800m

Vị trí này giúp cư dân dễ dàng di chuyển trong nội thành và kết nối với các vùng lân cận như Cẩm Phả, Vân Đồn, Hà Nội, Hải Phòng...

. Điều kiện hạ tầng kỹ thuật và tiện ích khu vực

- **Hạ tầng giao thông:** đã hoàn thiện đồng bộ, vỉa hè rộng, lòng đường thông thoáng, có hệ thống đèn chiếu sáng và tín hiệu giao thông đầy đủ.
- **Điện – nước – viễn thông:** đấu nối dễ dàng vào các hệ thống hạ tầng sẵn có của TP. Hạ Long, tiết kiệm chi phí đầu tư ban đầu.
- **Tiện ích xung quanh:**
 - Gần UBND phường, công an phường đảm bảo an ninh.
 - Gần siêu thị, nhà hàng, quán cà phê, dịch vụ chăm sóc sức khỏe.
 - Cách bờ biển và khu du lịch Vịnh Hạ Long chưa đến 2km – tạo môi trường sống lý tưởng.

Điều kiện địa chất – địa hình – môi trường

- Khu đất nằm ở khu vực **địa chất ổn định**, không bị ngập nước hay lún sụt.
- Độ cao nền phù hợp cho thi công 2 tầng hầm.
- Gió mát, không khí trong lành nhờ gần biển, tạo điều kiện tốt cho sinh hoạt cư dân.
- Không nằm trong khu vực rủi ro thiên tai như bão mạnh, triều cường, sạt lở.

Mặt bằng pháp lý và quy hoạch

- Dự án đã được **UBND TP. Hạ Long phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**.
- Đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư cho LIDECO thực hiện dự án.
- Khu đất **thuộc quỹ đất tái định cư và phát triển nhà ở xã hội**, phù hợp chủ trương chính sách của tỉnh Quảng Ninh.

Đánh giá tổng thể địa điểm thực hiện dự án

Tiêu chí	Đánh giá
Phù hợp quy hoạch	✓
Vị trí trung tâm	✓
Giao thông thuận tiện	✓
Tiện ích khu vực	✓
Hạ tầng kỹ thuật sẵn có	✓
Môi trường sống tốt	✓

Tiêu chí	Đánh giá
Chi phí đầu tư hợp lý	✓
Khả năng kết nối vùng	✓

3.3. KẾT LUẬN CHUNG

Với các phân tích ở trên, có thể khẳng định rằng **địa điểm xây dựng tại số 31 Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, TP. Hạ Long** là lựa chọn tối ưu cho dự án Chung cư LIDECO Hạ Long. Vị trí không chỉ đáp ứng đầy đủ các điều kiện về pháp lý, quy hoạch và kỹ thuật mà còn mang lại lợi thế thương mại lớn nhờ tọa lạc tại khu vực trung tâm – nơi có nhu cầu nhà ở cao, tiềm năng tăng giá lớn và hệ thống hạ tầng đồng bộ.

Việc triển khai dự án tại đây sẽ góp phần:

- Tối ưu hóa chi phí đầu tư, rút ngắn thời gian thu hồi vốn.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho cư dân sinh sống, làm việc lâu dài.
- Góp phần phát triển đô thị Hạ Long theo hướng hiện đại, văn minh và bền vững.

CHƯƠNG 4: GIẢI PHÁP XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

4.1. CÁC TIÊU CHUẨN ÁP DỤNG

Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long là công trình dân dụng cấp I, được thiết kế và thi công tuân thủ các tiêu chuẩn – quy chuẩn hiện hành của Việt Nam, cụ thể:

- **Luật Xây dựng 2014, sửa đổi bổ sung năm 2020.**
- **TCVN 4453:1995** – Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép toàn khối.
- **TCVN 4513:1988** – Hệ thống cấp thoát nước.
- **QCXDVN 01:2008/BXD** – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.
- **TCVN 2622:1995** – Phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình.
- **QCVN 06:2022/BXD** – An toàn cháy cho nhà và công trình.
- Các tiêu chuẩn khác về hệ thống điện, PCCC, thông gió, an toàn lao động...

4.2. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH TỔNG THỂ

Dự án nằm trên khu đất có diện tích **6.915 m²**, được quy hoạch theo nguyên tắc:

- Tối ưu hóa không gian sử dụng.
- Đảm bảo thông gió tự nhiên, chiếu sáng đầy đủ.
- Phân khu chức năng rõ ràng: khu căn hộ, khu tiện ích, bãi xe, cây xanh.

Tổng thể công trình gồm:

- **2 tầng hầm:** đỗ xe ô tô, xe máy.
- **2 tầng đế (khối thương mại):** bố trí các tiện ích công cộng – dịch vụ.
- **28 tầng căn hộ:** thiết kế dạng tháp đôi, mỗi tầng khoảng 35–40 căn hộ.
- **Diện tích xây dựng:** 3.900 m².
- **Mật độ xây dựng:** 56%.

Bố trí lối vào chính ở mặt tiền đường Trần Hưng Đạo, thêm 1 lối phụ phục vụ thoát hiểm và vận chuyển kỹ thuật.

4.3. GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC – KẾT CẤU

4.3.1. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo công năng sử dụng linh hoạt, phù hợp cho gia đình nhỏ và trung bình.
- Tối ưu hóa diện tích sử dụng, hạn chế góc chết.
- Ưu tiên căn hộ có logia, hướng thông thoáng, đón gió biển.
- Áp dụng mô hình “kiến trúc xanh”, tiết kiệm năng lượng và tăng hiệu quả chiếu sáng tự nhiên.

4.3.2. Giải pháp kết cấu chung

- **Móng:** Móng cọc khoan nhồi chịu tải cao, phù hợp với đặc điểm địa chất tại Hạ Long.
- **Khung chịu lực:** kết cấu **bê tông cốt thép toàn khối**, khung – sàn – vách cứng, chống động đất cấp 7.
- **Tường ngăn:** tường gạch block nhẹ, tăng cách âm, giảm tải trọng.
- **Kết cấu sàn:** sàn BTCT dày 120–150 mm, phủ lớp chống thấm chống ồn.

Các khe lún, khe nhiệt được bố trí hợp lý đảm bảo an toàn dài hạn cho tòa nhà.

4.4. THIẾT KẾ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CÔNG TRÌNH

4.4.1. Hệ thống điện

4.4.1.1. Tiêu chuẩn thiết kế

- Điện lưới trung thế 22kV cấp từ lưới điện thành phố, qua trạm biến áp riêng đặt tại tầng kỹ thuật.
- **Máy phát điện dự phòng công suất 100%**, đảm bảo cung cấp điện cho toàn bộ hệ thống thang máy, chiếu sáng công cộng, bơm nước, PCCC.
- Hệ thống điện trong căn hộ: có dây chờ điều hòa, ổ cắm đa dụng, thiết bị âm tường.

4.4.2. Hệ thống cấp thoát nước

- Nguồn nước cấp từ hệ thống nước sạch thành phố.
- Có bể chứa nước ngầm 250 m³ tại tầng hầm và bể mái 150 m³ để tăng áp.
- Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua **bể tách mỡ – bể gom – hệ thống thoát nước công cộng**.
- Hệ thống thoát nước mưa tách riêng, đảm bảo không gây ngập úng cho khu vực.

4.4.3. Hệ thống thông gió, điều hòa

- Tầng hầm và hành lang sử dụng quạt tăng áp, hút khói tự động.
- Căn hộ bố trí cửa sổ mở lấy gió tự nhiên, có chờ ống đồng điều hòa riêng từng phòng.
- Các khu thương mại có hệ thống điều hòa cục bộ hoặc trung tâm tùy mục đích khai thác.

4.4.4. Hệ thống an ninh – kỹ thuật khác

- **Camera 24/7**, kiểm soát ra vào bằng thẻ từ.
- **Hệ thống báo cháy – chữa cháy tự động** tại hành lang, tầng hầm.
- Hệ thống **loa thông báo nội bộ, thang máy thoát hiểm, đèn sự cố, chỉ dẫn thoát hiểm** dạ quang bố trí đầy đủ.

4.4.5. Vật liệu và hoàn thiện

Hạng mục	Vật liệu dự kiến sử dụng
Sàn căn hộ	Gạch ceramic cao cấp, chống trơn
Trần căn hộ	Thạch cao khung chìm, sơn nước bóng
Cửa chính	Cửa thép chống cháy, khóa từ
Cửa sổ – cửa logia	Nhôm kính cường lực, cách âm
Phòng vệ sinh	Thiết bị Inax hoặc tương đương, tường ốp gạch toàn phần
Lan can ban công	Inox hoặc sơn tĩnh điện + kính cường lực

4.5. Kết luận

Các giải pháp xây dựng công trình của dự án Chung cư LIDECO Hạ Long đã được thiết kế và lựa chọn kỹ lưỡng, phù hợp với điều kiện tự nhiên, kỹ thuật, kinh tế của khu vực TP. Hạ Long. Công trình đảm bảo các yêu cầu về:

- **An toàn kết cấu.**
- **Tối ưu hóa công năng sử dụng.**
- **Hiệu quả kinh tế – kỹ thuật.**
- **Thân thiện với môi trường và cư dân.**

Đây là tiền đề vững chắc để dự án hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng và vận hành hiệu quả trong dài hạn.

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. Các tiêu chuẩn và cơ sở pháp lý áp dụng

Dự án tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và an toàn phòng cháy chữa cháy:

- **Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14.**
- **Luật Phòng cháy và chữa cháy số 27/2001/QH10**, sửa đổi bổ sung năm 2013.
- **QCVN 06:2022/BXD** – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy.
- **TCVN 2622:1995** – Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình.
- **Thông tư 02/2022/TT-BTNMT** – Hướng dẫn đánh giá tác động môi trường.

5.2. Đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn thi công

5.2.1. Tác động đến chất lượng không khí

- **Nguồn phát sinh bụi:** từ hoạt động đào đất, vận chuyển vật liệu xây dựng, trộn bê tông.
- **Giải pháp giảm thiểu:**
 - Phun nước định kỳ vào các khu vực san lấp.
 - Che chắn công trình bằng lưới bảo vệ.
 - Sử dụng xe vận chuyển có bạt che kín.

5.2.2. Tiếng ồn và rung động

- Gây ra từ máy móc thi công như máy ép cọc, máy trộn bê tông, xe tải...
- **Giải pháp:**
 - Thi công ban ngày theo quy định (7h–17h).
 - Bảo trì định kỳ thiết bị để giảm độ ồn.
 - Thông báo lịch thi công cho cư dân xung quanh.

5.2.3. Chất thải xây dựng

- Bao gồm: đất đá, bê tông dư thừa, vỏ bao xi măng...
-

- **Giải pháp:**
 - Thu gom theo ngày, tập kết đúng nơi quy định.
 - Phân loại chất thải để tái chế hoặc vận chuyển đến nơi xử lý hợp chuẩn.

5.2.4. Tác động đến giao thông và cộng đồng

- Lượng xe tải ra vào nhiều có thể gây tắc đường hoặc mất an toàn.
- **Giải pháp:**
 - Bố trí biển báo và người điều tiết giao thông.
 - Giới hạn tốc độ và thời gian hoạt động xe tải.

5.3. Tác động môi trường trong giai đoạn vận hành

5.3.1. Chất thải sinh hoạt

- Ước tính phát sinh: $1,000 \text{ căn hộ} \times 1,2 \text{ kg rác/ngày} = \sim 1,2 \text{ tấn rác/ngày}$.
- **Biện pháp xử lý:**
 - Bố trí phòng rác tại mỗi tầng và hệ thống thu gom khép kín.
 - Hợp đồng với đơn vị vệ sinh đô thị thu gom hằng ngày.

5.3.2. Nước thải

- Gồm nước từ sinh hoạt cá nhân, nhà vệ sinh, bếp nấu.
- **Xử lý bằng hệ thống xử lý nước thải tại chỗ** đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra hệ thống thoát nước đô thị.

5.3.3. Tác động đến hạ tầng giao thông – xã hội

- Gia tăng mật độ dân cư có thể tạo áp lực lên đường sá, y tế, giáo dục.
- **Giải pháp:**
 - Phối hợp chính quyền địa phương trong quy hoạch dân cư.
 - Chủ đầu tư bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng, siêu thị mini, sân chơi nội khu để giảm tải áp lực ra ngoài khu vực.

5.4. Các biện pháp giảm thiểu tổng thể

Nguồn gây tác động	Biện pháp giảm thiểu
Bụi, khí thải	Che chắn công trình, phun nước, kiểm tra định kỳ phương tiện
Tiếng ồn	Thi công ban ngày, bảo dưỡng máy móc
Rác thải xây dựng	Phân loại – thu gom – vận chuyển đúng quy định
Chất thải sinh hoạt	Hệ thống thu gom và xử lý rác, hợp đồng thu gom hàng ngày
Nước thải	Hệ thống xử lý nước thải tại chỗ trước khi xả ra hệ thống
Áp lực dân cư	Bổ sung tiện ích nội khu, kết nối hạ tầng

5.5. Giải pháp phòng cháy chữa cháy (PCCC)

5.5.1. Các quy định áp dụng

Áp dụng theo:

- **QCVN 06:2022/BXD**
- **TCVN 3890:2009** – Phương tiện PCCC cho nhà và công trình.
- Hướng dẫn của Cảnh sát PCCC Quảng Ninh.

5.5.2. Thiết kế hệ thống PCCC

- **Phát hiện sớm:**
 - Lắp đặt **đầu báo khói, báo nhiệt, báo cháy địa chỉ** tại tất cả hành lang và căn hộ.
- **Chữa cháy tại chỗ:**
 - Bố trí **bình chữa cháy xách tay**, họng nước vách tường tại mỗi tầng.
 - Trang bị **tủ PCCC chuyên dụng** tại các điểm nút giao hành lang.
- **Chữa cháy tự động:**
 - Hệ thống **sprinkler tự động** toàn bộ tầng hầm, khu thương mại.
- **Thoát hiểm và chiếu sáng:**
 - **Hai cầu thang thoát hiểm** chống cháy với áp suất dương.
 - **Đèn sự cố, chỉ dẫn dạ quang** bố trí dọc hành lang và tại điểm giao thang.

5.5.3. Tổ chức và huấn luyện PCCC

- Thành lập **đội PCCC cơ sở**, tập huấn định kỳ cho cư dân.
- Phối hợp với cảnh sát PCCC để tổ chức **diễn tập sơ tán cư dân** hàng năm.

5.6. Kết luận

Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long là công trình có quy mô lớn và mật độ cư dân cao, vì vậy công tác bảo vệ môi trường và phòng cháy chữa cháy luôn được đặt lên hàng đầu. Chủ đầu tư đã có những giải pháp thiết kế và tổ chức thi công – vận hành phù hợp, đảm bảo:

- **Tuân thủ các quy chuẩn – quy định hiện hành.**
- **Giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên và cộng đồng.**
- **Đảm bảo an toàn PCCC cho cư dân và công trình trong mọi tình huống.**

Việc quản lý tốt hai yếu tố này không chỉ giúp dự án vận hành bền vững mà còn góp phần nâng cao hình ảnh và uy tín của chủ đầu tư trên thị trường bất động sản.

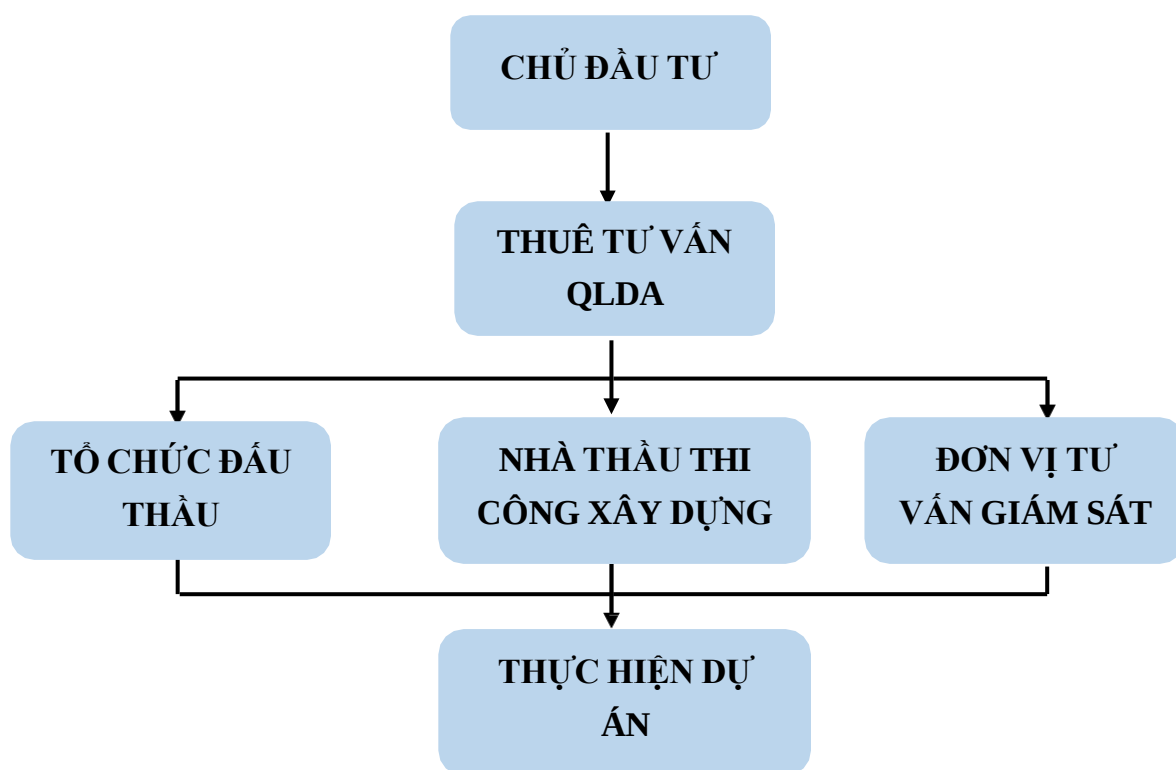
CHƯƠNG 6: TỔ CHỨC QUẢN LÝ NHÂN SỰ

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 ký 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.

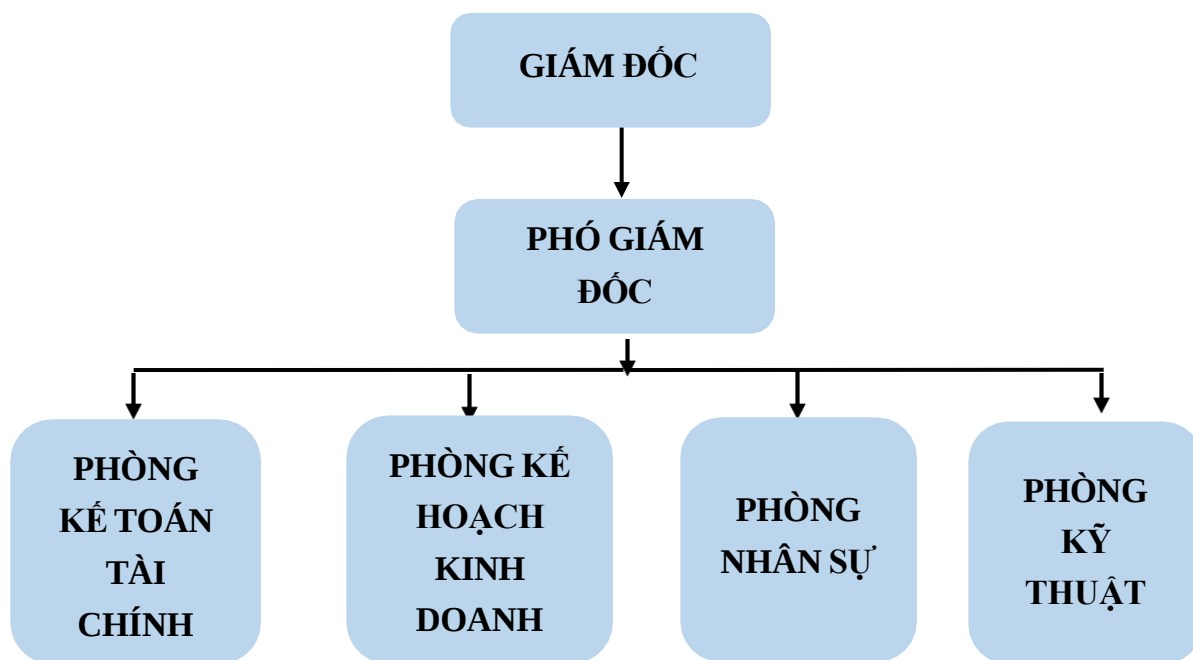
Tổ chức tư vấn quản lý dự án phải thành lập văn phòng quản lý dự án tại khu vực thực hiện dự án.

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:

- Kết sổ kế toán về doanh thu và công nợ hằng ngày.
- Cập nhật số liệu công nợ phải trả, thuế.
- Kiểm soát các công việc liên quan đến hóa đơn, tài sản, ngân quỹ.
- Quan sát, tính toán và phản ánh các nghiệp vụ kinh tế tài chính trong quá trình khai thác dự án.
- Lập báo cáo tài chính hàng năm và cảnh báo các rủi ro khi có vấn đề trong quá trình hoạt động dự án.

Phòng kế hoạch kinh doanh:

- Đưa ra các định hướng, kế hoạch và các giải pháp mang tính chiến lược cụ thể để sử dụng trong quá trình vận hành, khai thác.
- Phân tích, nghiên cứu thị trường, đưa ra các chiến lược marketing hợp lý.
- Phác thảo và triển khai các kế hoạch về chi phí hoạt động hàng năm của dự án.
- Đưa ra các giải pháp điều chỉnh, khắc phục các nhiệm vụ không đúng theo kế hoạch.
- Chịu trách nhiệm chuyên sâu về vấn đề tổ chức kinh doanh của dự án để đạt hiệu quả cao, đem lại nhiều lợi nhuận cho dự án. Tổ chức toàn bộ hoạt động kinh doanh, chất lượng dịch vụ, quản lý lễ tân, bảo vệ, ...

Phòng nhân sự:

- Tuyển dụng và bố trí nhân sự theo từng bộ phận cho dự án.
- Điều phối và kiểm soát số lượng và chất lượng nhân viên một cách phù hợp, đồng thời tổ chức các cuộc họp phối hợp giữa các bên để trao đổi, bàn bạc, đưa ra định hướng và rút kinh nghiệm cho các sai sót.
- Đào tạo và tổ chức, tham gia các hoạt động kiểm tra, nâng cao tay nghề cho đội ngũ nhân viên.

- Phụ trách khen thưởng, kỷ luật cho nhân sự.

6.2.3. Dự kiến nguồn nhân lực

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

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

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

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

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chức danh	Số lượng (người)	Lương người/ tháng	Lương/ tháng
A	Ban quản lý	1	8	8
B	Khối hành chính tổ chức			127
1	Nhân viên tiếp đón, lễ tân	2	6	12
2	Nhân viên kỹ thuật	5	7	33
3	Nhân viên kế toán	3	7	20
4	Nhân viên bảo vệ	6	5	27
5	Nhân viên vệ sinh	8	5	36
C	Khối tài chính kinh doanh			24
1	Bộ phận kế toán tài chính	1	8	8
2	Bộ phận tiếp thị	1	8	8
3	Bộ phận kế hoạch hợp đồng	1	8	8
D	Khối kỹ thuật vận hành			50
1	Trưởng bộ phận phụ trách kỹ thuật	1	10	10
2	Tổ phụ trách kỹ thuật	5	8	40
TỔNG LƯƠNG (tháng)				209
TỔNG LƯƠNG (năm)				2.508

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

- Hàng năm Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ công nhân viên đồng thời tổ chức khám và chữa bệnh nghề nghiệp cho nhân viên.
- Tâm lý tập thể: gồm các yếu tố như tạo không khí lao động tập thể gắn bó, hòa đồng. Dur luận tốt về doanh nghiệp cũng là một yếu tố quan trọng tác động mạnh đến tâm lý người lao động: tặng quà dịp sinh nhật nhân viên, ngày quốc tế Phụ nữ, tổ chức trung thu, tết thiếu nhi cho con em cán bộ nhân viên, tham gia tiệc tất niên hàng năm.
- Hỗ trợ các chi phí liên quan đến quá trình làm việc của nhân viên:
- Hỗ trợ tiền điện thoại: theo tính chất công việc.
- Chi phí đi lại: theo tính chất công việc.

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

7.1. TÍNH TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

7.1.1. Cơ sở tính toán

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 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 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 2023.

Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

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 của Chính phủ 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 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 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 quyết định 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:

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

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

- G_{XD} : Chi phí xây dựng.

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

- G_{TB} : Chi phí thiết bị.

- G_{QL} : Chi phí quản lý dự án.

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

- G_K : Chi phí khác.

- G_{DP} : Chi phí dự phòng.

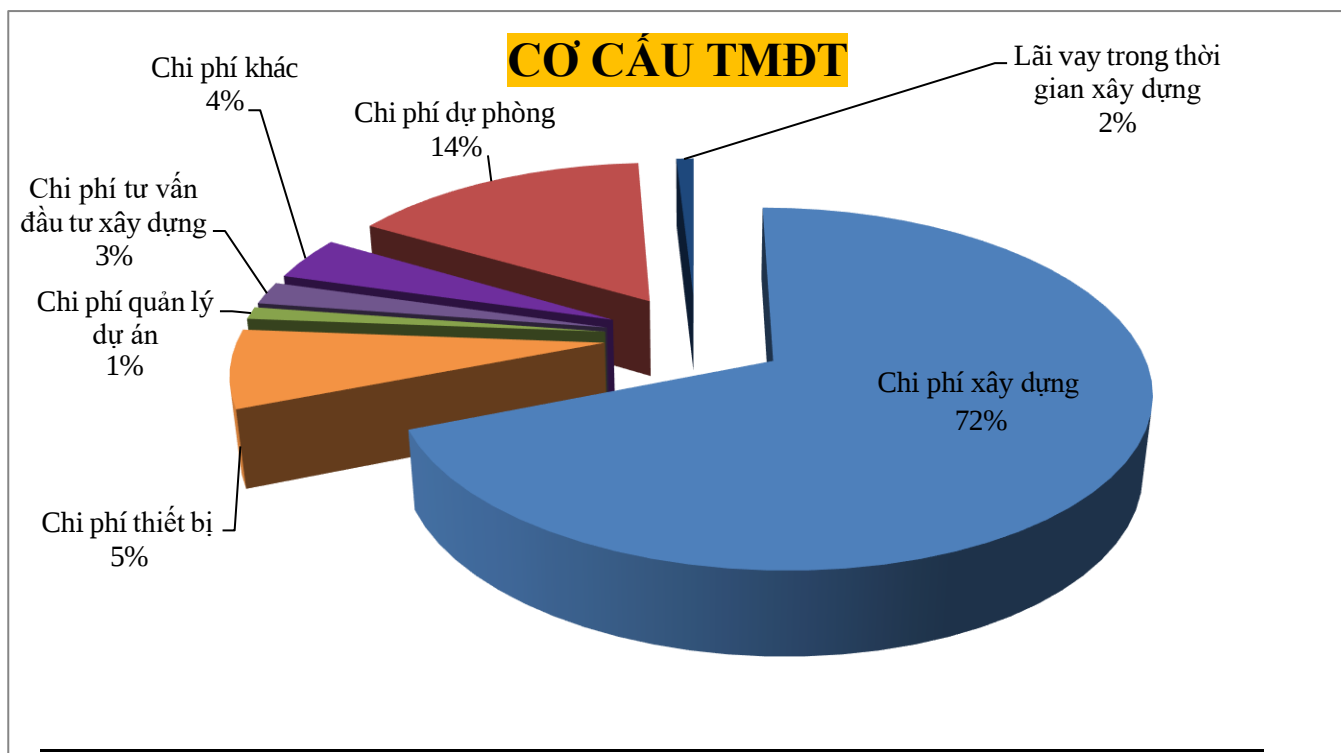
Chi tiết Tổng mức đầu tư được thể hiện ở Bảng 7.1 và cơ cấu tổng mức đầu tư được thể hiện ở Hình 7.1.

Bảng 7.1. Tổng mức đầu tư của dự án.

ĐVT: Triệu Đồng

STT	Hạng mục	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
A	Vốn cố định			
I	Chi phí xây dựng	454.457	22.723	477.180
II	Chi phí thiết bị	45.888	2.294	48.183
III	Chi phí quản lý dự án	7.573	606	8.179
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	14.156	1.011	15.167
IV	Chi phí khác	33.281	2.096	35.377
B	Chi phí dự phòng	100.287	8.023	107.635
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	14.156	1.011	15.167

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 2: 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 xây dựng và thiết bị

Xác định chi phí xây dựng và thiết bị của dự án dựa vào các phương pháp quy định tại Điều 5 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 và Thông tư 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng.

Chi phí này được xác định dựa vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2023 ban hành theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ Xây dựng.

Chi phí xây dựng đã có VAT: **477.179** triệu đồng.

Chi phí thiết bị chưa có VAT: **453.457** triệu đồng.

Chi phí thiết bị đã có VAT: **48.182** triệu đồng.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 3 VÀ 4: CHI PHÍ XÂY DỰNG VÀ THIẾT BỊ)

7.1.2.2. 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.

Chi phí quản lý dự án chưa có VAT: **7.573** triệu đồng.

Chi phí quản lý dự án đã có VAT: **8.179** triệu đồng.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 5: CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN)

7.1.2.3. 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: **14.156** triệu đồng.

Chi phí tư vấn đã có VAT: **15.167** triệu đồng.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 6: CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH)

7.1.2.4. 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, TT 258/2016/TT-BTC, TT 10/2020/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: **33.281** triệu đồng.

Chi phí khác đã có VAT: **35.377** triệu đồng.

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

7.1.2.5. Chi phí dự phòng

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

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

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

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

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

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

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

Trong đó:

- G_{DP2} : chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá.
 - G_{XDCT}^t : giá trị tổng mức đầu tư xây dựng công trình trước chi phí dự phòng thực hiện trong khoảng thời gian thứ t.
 - I_{XDCTbq} : chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá.
 - I_{XDBQ} : mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng.
- Chi phí dự phòng chưa có VAT: **100.287** triệu đồng.
Chi phí dự phòng đã có VAT: **107.635** triệu đồng.

7.2. PHƯƠNG ÁN HUY ĐỘNG VỐN VÀ KẾ HOẠCH TRẢ NỢ

7.2.1. Cơ cấu nguồn vốn

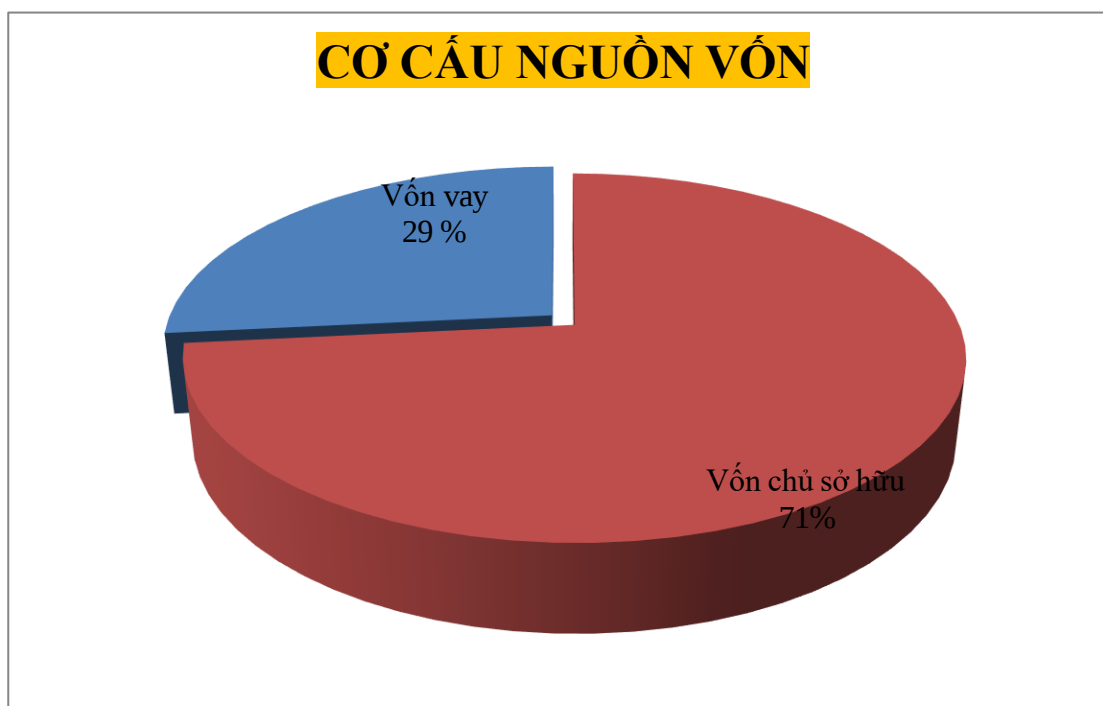
Tổng mức đầu tư của dự án là: 763.528 triệu đồng. Nguồn đầu tư được chủ đầu tư huy động và phân bổ theo thời gian thực hiện dự án theo quy định một cách hợp lý. Đảm bảo cho dự án thực hiện đúng tiến độ và đạt hiệu quả cao nhất, đảm bảo cho sự thành công của dự án.

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

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

Bảng 7.2. Cơ cấu nguồn vốn.

STT	Nguồn vốn	Giá trị (triệu đồng)	Cơ cấu
1	Vốn tự có	488.721	71%
2	Vốn vay	203.000	29%



Hình 7.2. Cơ cấu nguồn vốn của dự án.

7.2.2. Kế hoạch huy động vốn cho dự án

Để đảm bảo nhu cầu sử dụng vốn xuyên suốt trong suốt quá trình thực hiện dự án, cần đảm bảo tiến độ phân bổ vốn phù hợp, hợp lý nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình thực hiện dự án. Đối với dự án này, trong 7 tháng của năm đầu tiên là sử dụng hoàn toàn là vốn chủ sở hữu để đầu tư. Sang tháng thứ 8, 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 VIETCOMBANK - chi nhánh tại Thành phố Hạ Long.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 13: CÂN ĐỐI TÀI CHÍNH)

7.2.3. Kế hoạch trả nợ cho dự án

7.2.3.1. Nguồn trả nợ cho dự án

Quỹ khấu hao tài sản cố định, theo Thông tư số 45/2018/TT-BTC ngày 07/05/2018 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp. Áp dụng phương pháp khấu hao đều từng năm.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 15: KẾ HOẠCH KHẤU HAO VÀ PHÂN BỐ)

Lợi nhuận còn lại sau thuế.

Lãi vay phải trả hàng năm.

7.2.3.2. Khả năng trả nợ của dự án

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

$$\text{Tỷ số khả năng trả nợ của dự án} = \frac{\text{Nguồn trả nợ hàng năm của dự án}}{\text{Nợ phải trả hàng năm (gốc và lãi)}}$$

Dự án có nguồn vốn vay chiếm 71%, 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 3 năm với lãi suất 4,8%, hệ số trả nợ năm đầu tiên đạt 5,46 và đạt 4,7 ở năm cuối cùng, hệ số trả nợ dài hạn (DSCR) là 1.473; do đó kết luận dự án có độ an toàn tài chính.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 19: KHẢ NĂNG TRẢ NỢ CỦA DỰ ÁN)

7.3. BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ XÁC ĐỊNH DÒNG TIỀN CỦA DỰ ÁN

7.3.1. Dự tính các khoản doanh thu của dự án

Doanh thu của dự án từ các nguồn sau:

- Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng.
- Doanh thu từ dịch vụ quản lý vận hành.
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê mặt bằng giữ xe.

7.3.1.1. Doanh thu từ bán căn hộ

Đây là nguồn doanh thu chính của dự án. Tổng số lượng căn hộ là 856 căn hộ

Đơn giá bán căn hộ 1m² là 28 triệu đồng/năm, đơn giá đã bao gồm VAT

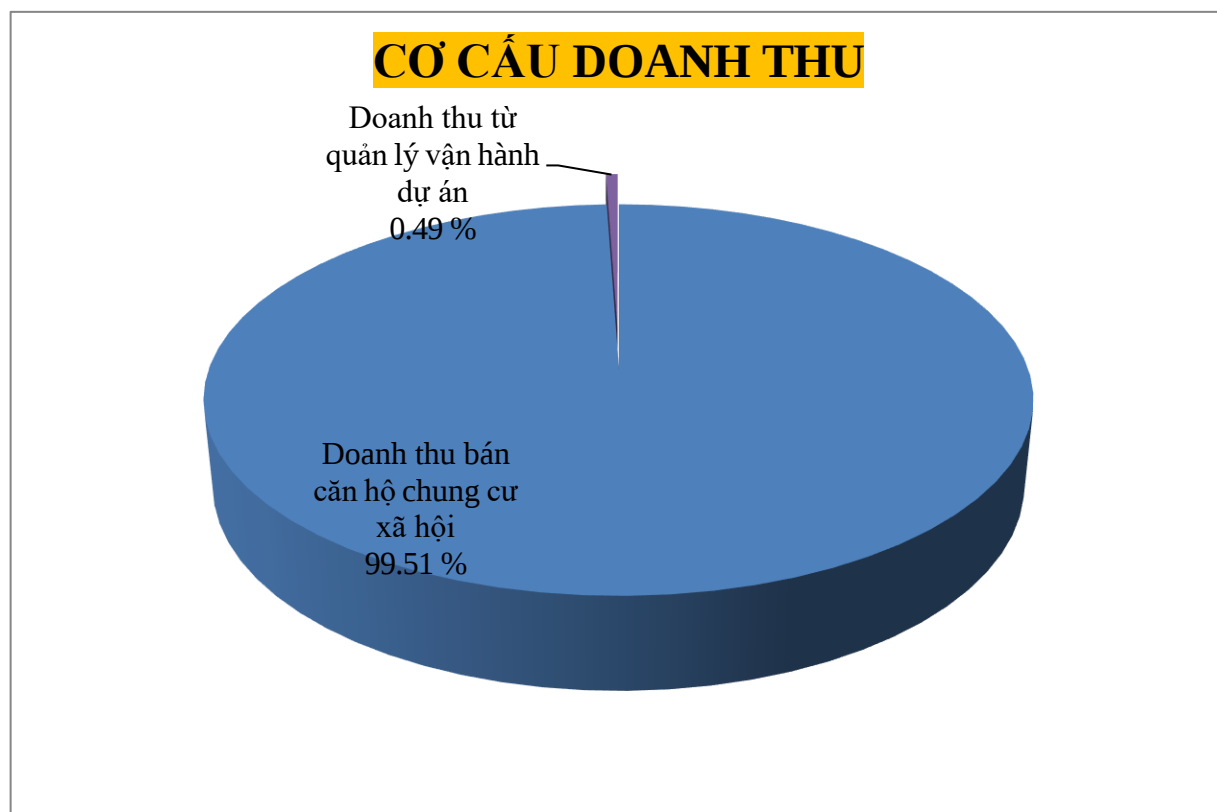
Hoạt động bán căn hộ trong vòng 3 năm thì bán toàn bộ tất cả số căn hộ

Doanh thu từ dịch vụ quản lý vận hành

Dịch vụ quản lý vận hành giúp đảm bảo cho tòa nhà văn phòng được quản lý vận hành một cách chuyên nghiệp nhất, mang tới giá trị cao cho tòa nhà, đem lại sự hài lòng, tiện lợi, chất lượng tốt nhất cho khách thuê. Dịch vụ bao gồm các công việc:

- Vận hành, bảo trì, sửa chữa hệ thống kỹ thuật.
- Đảm bảo an ninh trật tự và an toàn phòng cháy chữa cháy.
- Quản lý, theo dõi và bảo quản thiết bị, tài sản chung.
- Vệ sinh văn phòng và môi trường xung quanh.
- Quản lý và chăm sóc khách hàng.
- Dịch vụ lễ tân, bảo vệ.

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 21: DOANH THU HẰNG NĂM CỦA DỰ ÁN)



Hình 7.3. Cơ cấu doanh thu của dự án.

7.4. PHÂN TÍCH CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN

7.4.1. Các biến số ngân lưu

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

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

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

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

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 11: 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.

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

7.4.2. Đánh giá hiệu quả tài chính của dự án theo quan điểm 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 $WACC = 8.2\%$.

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	Triệu đồng	189.497
2	SUẤT THU HỒI NỘI BỘ IRR	%	22,43%
3	TỶ SỐ LỢI ÍCH/CHI PHÍ		1,47
4	THỜI GIAN HOÀN VỐN		3 Năm 3 Tháng

(Xem chi tiết diễn giải tại PHỤ LỤC 17: 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 Cao ốc văn phòng Building 262 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 9.37%.

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	Triệu đồng	109.605
2	SUẤT THU HỒI NỘI BỘ IRR	%	27,75%
3	TỶ SỐ LỢI ÍCH/CHI PHÍ		2,49
4	THỜI GIAN HOÀN VỐN		3 Năm 1 Tháng

Dự án Chung Cư LIDECO Hạ Long sẽ phân tích theo quan điểm Chủ đầu tư.

Nhận xét:

- Với hiện giá thu hồi ròng của dự án $NPV > 0$, suất sinh lợi nội tại $IRR = 27,75\% > 9.37\%$ cho thấy dự án đem lại hiệu quả về mặt tài chính và mang tính khả thi cao.
- Với chỉ tiêu $B/C = 2.49 > 1$ 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

2.4 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.

7.5. PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY

7.5.1. Cơ sở lý luận

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

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

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

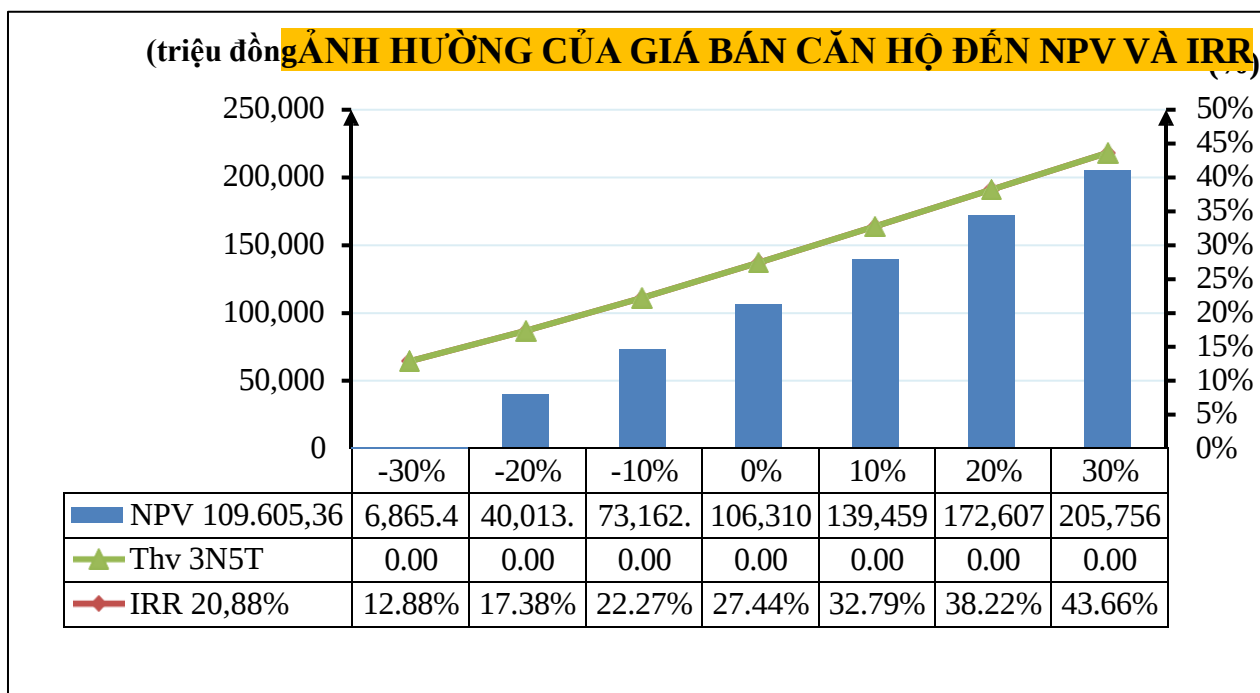
7.5.2. Phân tích độ nhạy của dự án

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

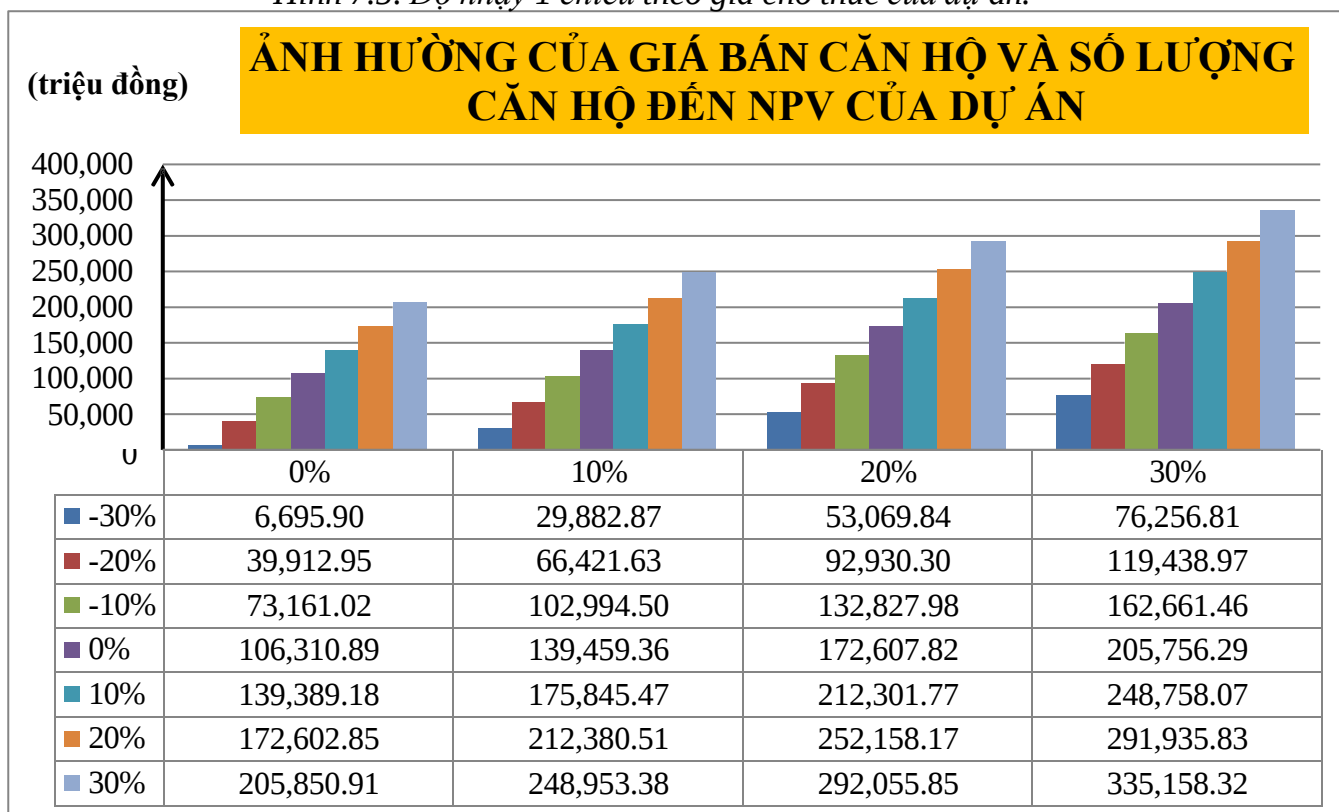
7.5.2.1. Độ nhạy một chiều

Phân tích độ nhạy 1 chiều của NPV, IRR, T_{hv} theo quan điểm Chủ đầu tư khi thay đổi giá thuê văn phòng và công suất cho thuê. 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 21 & 22: PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY 1 CHIỀU
THEO GIÁ CHO THUÊ VÀ LÃI SUẤT VAY)



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



Hình 7.6. Độ nhạy 1 chiều theo lãi suất vay 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 giá bán căn hộ, ta thấy NPV, IRR và Thv của dự án đều có sự biến động lớn. Khi bán căn hộ ta thấy từ tăng mạnh từ 0% đến 30% cho thấy dự án tăng có giá trị đáng đầu tư

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 Giá văn phòng cho thuê – Chi đầu tư 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 giá bán căn hộ và số lượng căn hộ

Số lượng căn hộ	Giá bán căn hộ							
	-20%	-10%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%
	-39.678,03	-16.491,07	7,30%	9,97%	12,86%	15,96%	19,25%	22,71%
	-13.104,39	13.404,28	10,38%	13,73%	17,36%	21,24%	25,31%	29,52%
	13.494,06	43.327,54	13,75%	17,86%	22,27%	26,91%	31,71%	36,59%
	40.013,95	73.162,42	17,38%	22,27%	27,44%	32,79%	38,22%	43,66%
	66.476,59	102.932,88	21,25%	26,89%	32,76%	38,73%	44,70%	50,60%
	93.047,52	132.825,18	25,34%	31,70%	38,21%	44,73%	51,17%	57,47%
	119.645,97	162.748,44	29,59%	36,62%	43,70%	50,70%	57,54%	64,20%

7.5.2.3. Phân tích tình huống

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

Ta phân tích tác động của cặp yếu tố giá bán căn hộ

Giá bán căn hộ

-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%
2N7T	2N0T	1N10T	1N9T	1N7T	1N7T	1N6T
3N11T	3N1T	2N7T	2N2T	1N12T	1N10T	1N9T
7N2T	4N3T	3N5T	2N11T	2N7T	2N3T	2N1T
10N7T	7N9T	4N10T	3N7T	3N2T	2N10T	2N7T
Không khả thi	10N12T	8N5T	5N4T	3N9T	3N4T	3N0T
Không khả thi	Không khả thi	Không khả thi	9N1T	5N11T	3N10T	3N6T
Không khả thi	Không khả thi	Không khả thi	Không khả thi	9N9T	6N6T	3N11T

Bảng 7.6. Phân tích tình huống của dự án.

Kết luận: Từ bảng phân tích trên, ta thấy được ở hai trường hợp đầu là rất xấu và xấu với các yếu tố giá cho thuê và công suất cho thuê đều giảm xuống thì dự án sẽ không khả thi vì $NPV < 0$ và thời gian hoàn vốn vượt quá thời gian hoạt động của dự án. Còn đối với ba trường hợp còn lại thì dự án sẽ khả thi hơn và nếu các yếu tố trên nhiều hơn so với dự kiến thì dự án sẽ đáng giá hơn rất nhiều.

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

8.1. Mục tiêu của dự án

Dự án “Chung cư LIDECO Hạ Long” được đầu tư với mục tiêu chính là:

- **Đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng cao** của người dân TP. Hạ Long, đặc biệt là người lao động, cán bộ, công chức, viên chức có thu nhập trung bình.
- **Đóng góp vào quá trình đô thị hóa và phát triển bền vững** của tỉnh Quảng Ninh theo hướng hiện đại – văn minh – xanh – thông minh.
- **Tạo ra sản phẩm nhà ở có giá trị sử dụng cao, giá cả hợp lý**, góp phần bình ổn thị trường bất động sản khu vực trung tâm Hạ Long.

8.2. Hiệu quả kinh tế

8.2.1. Tạo ra nguồn thu cho Nhà nước

- **Thuế giá trị gia tăng (VAT):** khoảng 10% trên tổng doanh thu đầu ra, tương đương hơn **70 tỷ đồng**.
- **Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN):** 20% trên lợi nhuận trước thuế, ước tính khoảng **140 tỷ đồng**.
- **Thuế thu nhập cá nhân (TNCN)** từ chuyển nhượng căn hộ và các hoạt động dịch vụ.

=> Dự án mang lại **nguồn thu ngân sách ổn định, lâu dài** cho Nhà nước cả trong giai đoạn đầu tư lẫn vận hành.

8.2.2. Tăng hiệu quả sử dụng đất

- Khu đất tại trung tâm TP. Hạ Long được khai thác hiệu quả, với hệ số sử dụng đất cao (>6,7 lần), đóng vai trò làm **hạt nhân phát triển đô thị theo chiều cao**.
- Tăng giá trị bất động sản và kéo theo sự phát triển hạ tầng kỹ thuật, xã hội trong khu vực lân cận.

8.2.3. Góp phần ổn định thị trường bất động sản

- Với mức giá bán hợp lý (~15 triệu đồng/m²), dự án góp phần **hạ nhiệt phân khúc căn hộ thương mại**, vốn đang có xu hướng tăng giá nhanh trong những năm gần đây.
- Tạo mặt bằng giá mới phù hợp với khả năng chi trả của người dân địa phương.

8.3. Hiệu quả xã hội

8.3.1. Cung cấp chỗ ở chất lượng, giá hợp lý

- Với quy mô hơn **1.000 căn hộ**, dự án tạo ra nguồn cung lớn, giúp giảm áp lực về nhà ở tại đô thị loại I.
- Phù hợp đối tượng có thu nhập trung bình – thấp như giáo viên, công nhân, cán bộ trẻ.

8.3.2. Tạo việc làm và thu nhập

- Giai đoạn thi công: sử dụng khoảng **300–400 lao động** trực tiếp và gián tiếp trong 2 năm.
- Giai đoạn vận hành: tạo việc làm ổn định cho **40–50 lao động** tại chỗ (bảo vệ, lễ tân, vệ sinh, kỹ thuật...).

8.3.3. Tạo môi trường sống văn minh, hiện đại

- Thiết kế hiện đại, đảm bảo an toàn – an ninh – tiện ích nội khu.
- Tích hợp không gian xanh, khu vui chơi trẻ em, nhà sinh hoạt cộng đồng → góp phần hình thành **khu dân cư kiểu mẫu, có tính cộng đồng cao**.

8.3.4. Gắn với phát triển bền vững

- Dự án áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh: sử dụng năng lượng hiệu quả, tiết kiệm nước, giảm phát thải.
- Góp phần vào chiến lược xây dựng TP. Hạ Long trở thành đô thị thông minh và phát triển xanh giai đoạn 2025–2030.

8.4. Tác động lan tỏa

- **Tăng sức hút đầu tư tại khu vực trung tâm TP. Hạ Long.**
- Góp phần hình thành trục phát triển mới dọc đường Trần Hưng Đạo, kết nối các khu hành chính – thương mại – dân cư.
- Thúc đẩy nâng cấp hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp thoát nước, viễn thông, công viên...
- **Kích thích tiêu dùng, dịch vụ, thương mại** thông qua lượng cư dân mới sinh sống tại dự án.

8.5. Kết luận

Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long không chỉ có hiệu quả rõ rệt về mặt tài chính mà còn mang lại những **giá trị lớn về kinh tế – xã hội – đô thị**:

- Góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cấp thiết.
- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản lành mạnh.
- Tạo công ăn việc làm, tăng thu cho ngân sách.
- Góp phần vào định hướng quy hoạch và xây dựng TP. Hạ Long trở thành **trung tâm đô thị hiện đại, đáng sống của khu vực Đông Bắc**.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Dự án **Chung cư LIDECO Hạ Long** là công trình đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy mô lớn, tọa lạc tại vị trí trung tâm TP. Hạ Long – một đô thị loại I năng động thuộc tỉnh Quảng Ninh. Qua quá trình nghiên cứu, đánh giá và phân tích chi tiết, báo cáo đi đến các kết luận chính như sau:

- Sự cần thiết đầu tư:**
 - Dự án phù hợp với **quy hoạch phát triển đô thị Hạ Long**, nhu cầu nhà ở xã hội và định hướng của UBND tỉnh Quảng Ninh.
 - Đáp ứng nhu cầu chỗ ở thiết yếu cho đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, người lao động tại khu vực trung tâm thành phố.
- Vị trí và quy mô hợp lý:**
 - Vị trí đắc địa tại **số 31 Trần Hưng Đạo**, thuận lợi giao thông, gần đầy đủ tiện ích công cộng.
 - Quy mô hợp lý: 2 tầng hầm, 2 tầng đế thương mại, 28 tầng căn hộ với tổng diện tích sàn xây dựng hơn **46.800 m²**.
- Giải pháp kỹ thuật – thiết kế khả thi:**
 - Thiết kế hiện đại, tiết kiệm năng lượng, phù hợp điều kiện khí hậu – địa chất khu vực Hạ Long.
 - Công trình được bố trí đầy đủ hệ thống kỹ thuật, PCCC, cấp thoát nước, điện, thang máy... đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.
- Hiệu quả tài chính khả thi:**
 - Tổng mức đầu tư:** ~763,5 tỷ đồng.
 - NPV > 0, IRR > 15%**, thời gian hoàn vốn khoảng 4,5 năm.
 - Doanh thu chủ yếu đến từ bán căn hộ, có tính ổn định, rủi ro thấp.
- Tác động kinh tế – xã hội tích cực:**
 - Tạo ra chỗ ở chất lượng cho hơn 1.000 hộ dân.
 - Tăng thu ngân sách, tạo việc làm, kích thích phát triển dịch vụ – thương mại khu vực trung tâm.
 - Góp phần thúc đẩy quá trình **đô thị hóa bền vững** tại TP. Hạ Long.

II. KIẾN NGHỊ

Căn cứ vào các kết luận nêu trên, chủ đầu tư và đơn vị lập báo cáo xin đề xuất các kiến nghị sau:

- Đối với UBND tỉnh Quảng Ninh và UBND TP. Hạ Long:**
 - Xem xét **phê duyệt chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết 1/500** để tạo cơ sở pháp lý triển khai dự án.
 - Hỗ trợ công tác giải phóng mặt bằng (nếu có vướng mắc), kết nối hạ tầng kỹ thuật và các thủ tục pháp lý liên quan.
 - Ưu tiên đưa dự án vào danh mục hỗ trợ nhà ở xã hội của tỉnh, tiếp cận các ưu đãi về thuế và tín dụng.

2. **Đối với các cơ quan chức năng chuyên ngành (Sở Xây dựng, Sở TN&MT, PCCC, Điện lực, Cấp nước...):**
- Hướng dẫn và tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình thẩm định, thẩm tra thiết kế kỹ thuật, cấp giấy phép xây dựng.
 - Phối hợp kịp thời để đảm bảo tiến độ cấp điện, cấp nước, đấu nối hạ tầng kỹ thuật.
3. **Đối với ngân hàng và tổ chức tín dụng:**
- Xem xét hỗ trợ cấp tín dụng ưu đãi trung – dài hạn cho chủ đầu tư và khách hàng cá nhân mua căn hộ trong dự án.
 - Hợp tác triển khai các chương trình cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP và chính sách của Ngân hàng Chính sách xã hội.
4. **Đối với chủ đầu tư:**
- Tổ chức triển khai dự án theo đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng và an toàn lao động.
 - Thực hiện công tác truyền thông minh bạch, giá bán hợp lý để người thu nhập thấp dễ tiếp cận.
 - Xây dựng bộ máy quản lý vận hành hiệu quả, duy trì chất lượng công trình trong suốt vòng đời dự án.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Giáo trình và sách tham khảo

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

2. Tài liệu tham khảo

- [1] Báo cáo của UBND thành phố Hồ Chí Minh.
- [2] Báo cáo tình hình Kinh tế - Xã hội thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

3. Địa chỉ website tham khảo

<http://pso.hochiminhcity.gov.vn>
<http://vi.wikipedia.org>
<http://dpi.hochiminhcity.gov.vn>
<http://hochiminhcity.gov.vn>
<http://vbpl.vn/thanhphohochiminh>
<http://google.com/maps>