

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN
KHU DÂN CƯ ĐÔNG HIỆP



Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHỆ DSS

Địa điểm: xã Tân Hà, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận

Tháng 12/2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

KHU DÂN CƯ ĐÔNG HIỆP

CHỦ ĐẦU TƯ

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
CÔNG NGHỆ DSS**

Giám đốc

ĐƠN VI TƯ VẤN

**CÔNG TY CP TƯ VẤN
ĐẦU TƯ DỰ ÁN VIỆT**

Giám đốc

NGUYỄN NGỌC BÌNH

NGUYỄN BÌNH MINH

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	1
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	4
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ	4
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	4
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	5
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	6
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	7
5.1. Mục tiêu chung.....	7
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	8
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	8
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	8
1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.....	13
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	14
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	16
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	16
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	17
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	20
4.1. Địa điểm xây dựng	20
4.2. Hình thức đầu tư.....	20
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	20
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	20
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	20
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ.....	21
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	21

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG.....	21
2.1. Các phương án kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.....	21
2.2. Hành lang cây xanh:.....	22
2.3. Giao thông.....	23
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	24
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....	24
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	24
1.2. Phương án tái định cư	24
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	24
1.4. Các phương án xây dựng công trình	24
1.5. Phương án tổ chức thực hiện.....	25
1.6. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	25
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	27
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	27
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	27
III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG	28
3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.	28
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	30
IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM.....	32
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	32
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	33
V. KẾT LUẬN	34
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	36
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	36
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	38

2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	38
2.2. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:	39
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	39
2.4. Phương án vay.	39
2.5. Các thông số tài chính của dự án	40
KẾT LUẬN	43
I. KẾT LUẬN.....	43
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	43
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	44
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	Error! Bookmark not defined.

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHỆ DSS**

Mã số doanh nghiệp: 0313209137 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Địa chỉ trụ sở chính: 33 Đường D2, Phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Thông tin người đại diện theo pháp luật:

Họ và tên: **NGUYỄN NGỌC BÌNH**

Chức danh: Giám đốc

Ngày sinh 29/10/1985

Quốc tịch: Việt Nam

Số chứng thực cá nhân: B8501557

Cấp ngày 24/03 /2010

Nơi cấp: Cục Quản lý xuất nhập cảnh

Địa chỉ thường trú: Khu phố 6, Phường Tân An, Thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án: “*Khu Dân cư Đông Hiệp*”

Địa điểm xây dựng: xã Tân Hà, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Quy mô diện tích: **135.703,0 m²**.

Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác.

Tổng mức đầu tư của dự án: **170.469.069.000 đồng.**

(Một trăm bảy mươi tỷ, bốn trăm sáu mươi chín triệu, không trăm sáu mươi chín nghìn đồng)

Trong đó:

+ Vốn tự có (30%) : 51.140.721.000 đồng.

+ Vốn vay - huy động (70%) : 119.328.349.000 đồng.

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Theo đánh giá của các nhà đầu tư, thị trường bất động sản nhiều khu vực Bình Thuận hiện tại đang phản chiếu hình ảnh của Phú Quốc cách đây 6 năm. Trước khi có sân bay Phú Quốc là vùng đất hoang sơ, chỉ có đồi sim, rẫy tiêu. Năm 2013 Phú Quốc có sân bay, thị trường này đã lột xác.

Khi sân bay và cao tốc hoàn thành, cũng như các ông lớn đổ tiền vào vận hành các siêu dự án, thị trường BĐS Bình Thuận được dự báo sẽ bứt tốc thì giá nhà đất tại đây sẽ vươn lên ngang bằng với thị trường Nha Trang – Đà Nẵng – Phú Quốc.

Được biết, ngoài một hệ thống giao thông quy mô lớn như tuyến cao tốc TPHCM – Long Thành – Dầu Giây đã đưa vào khai thác nhiều năm qua, nay đang được đề xuất đầu tư mở rộng lên 10 làn xe thì tuyến cao tốc Bến Lức – Long Thành cũng đang được gấp rút hoàn thành và đi vào hoạt động đầu năm 2020. Theo thông tin từ UBND tỉnh Bình Thuận, dự kiến trong quý 3/2019 dự án sân bay Phan Thiết sẽ được khởi công xây dựng.

Đến nay, đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng Cảng hàng không Phan Thiết với diện tích 543 ha. Trong đó, trước mắt Thủ tướng Chính phủ đã đồng ý điều chỉnh quy mô của sân bay Phan Thiết từ hơn 5.000 tỷ lên hơn 10.000 tỷ đồng. Biến sân bay này thành một trong 3 sân bay quy mô nhất miền Trung, chỉ sau sân bay Cam Ranh và Đà Nẵng.

Tính đến cuối năm 2015, toàn tỉnh có 15 đô thị, trong đó Phan Thiết là đô thị loại II; 2 đô thị loại IV (thị xã La Gi, thị trấn Phan Rí Cửa) còn lại là 12 đô thị loại V (thị trấn Liên Hương, Chợ Lầu, Lương Sơn, Ma Lâm, Phú Long, Thuận Nam, Tân Nghĩa)... Ở các đô thị trên, đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật được chú trọng, trong đó nổi lên là giao thông. Với một số dự án, công trình giao thông quan trọng đã kết nối các đô thị trong tỉnh, tạo thuận lợi cho lưu thông hàng hóa, đi lại. Đặc biệt với việc xây dựng sân bay Phan Thiết và đường

cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết, trong tương lai gần, giao thông ở Bình Thuận càng trở nên thuận lợi. Đề án phát triển giao thông nông thôn cũng đã góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị. Hạ tầng mạng lưới viễn thông hoạt động ổn định, thị trường dịch vụ viễn thông và internet cạnh tranh mạnh. Mạng lưới điện toàn tỉnh được triển khai đầu tư, bảo đảm điện cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội địa phương, và cho sinh hoạt.

Việc đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án “*Khu dân cư Đông Hiệp*” sẽ góp phần giải quyết kịp thời nhu cầu về nhà ở và đất ở cho dân cư làm việc tại các Khu du lịch thương mại, Khu công nghiệp, khu chế xuất và hệ thống cảng trên địa bàn tỉnh,... Do đó, Công ty chúng tôi đã phối hợp cùng Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu tư Dự Án Việt tiến hành nghiên cứu và xây dựng dự án “*Khu dân cư Đông Hiệp*” tại xã Tân Hà, Huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội;
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014 của Quốc hội;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Văn bản hợp nhất 14/VBHN-VPQH năm 2014 hợp nhất Luật thuế thu nhập doanh nghiệp do văn phòng quốc hội ban hành;
- Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 9/6/2015 về Chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn;
- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ V/v Quy

định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

– Hướng dẫn thi hành nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;

– Thông Tư 16/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019, về hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

– Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ trưởng 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 2018;

– Quyết định 37/2019/QĐ-UBND Bảng giá các loại đất tỉnh Bình Thuận.

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung

– Phát triển dự án “*Khu Dân cư Đông Hiệp*” một cách hiện đại, nhằm phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu thị trường góp phần tăng hiệu quả kinh tế địa phương cũng như của cả nước.

– Phát triển dự án phân lô bán nền với quy mô 583 nền và khu công viên hiện đại, sạch đẹp.

– Khai thác có hiệu quả hơn tiềm năng về: đất đai, lao động và sinh thái của khu vực tỉnh Bình Thuận.

– Dự án khi đi vào hoạt động sẽ góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế, đẩy nhanh tiến trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá và hội nhập nền kinh tế của địa phương, của tỉnh Bình Thuận.

– Hơn nữa, dự án đi vào hoạt động tạo việc làm với thu nhập ổn định cho nhiều hộ gia đình, góp phần giải quyết tình trạng thất nghiệp và lành mạnh hoá môi trường xã hội tại vùng thực hiện dự án.

CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN

1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.

Vị trí địa lý



Bình Thuận là tỉnh có dãy đất bắt đầu chuyển hướng từ Nam sang Tây của phần còn lại của Việt Nam trên bản đồ hình chữ S, có tọa độ địa lý từ 10°33'42" đến 11° 33'18" vĩ độ Bắc, từ 107°23'41" đến 108° 52'18" kinh độ Đông

- + Phía Bắc của tỉnh Bình Thuận giáp với tỉnh Lâm Đồng,
- + Phía Đông Bắc giáp tỉnh Ninh Thuận,
- + Phía Tây giáp tỉnh Đồng Nai,
- + Phía Tây Nam giáp Bà Rịa-Vũng Tàu,
- + Phía Đông và Nam giáp Biển Đông với đường bờ biển dài 192 km.

Địa hình

Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Đại bộ phận lãnh thổ là đồi núi thấp, đồng bằng ven biển nhỏ hẹp, địa hình hẹp ngang kéo theo hướng Đông Bắc - Tây Nam, phân hoá thành 4 dạng địa hình: đất cát và cồn cát ven biển chiếm 18,22% diện tích đất tự nhiên, đồng bằng phù sa chiếm 9,43% diện tích đất tự nhiên, vùng đồi gò chiếm 31,65% diện tích đất tự nhiên, vùng núi thấp chiếm 40,7% diện tích đất tự nhiên. Với địa hình này đã tạo điều kiện cho tỉnh phát triển kinh tế đa dạng.

Khí hậu

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, nhiều nắng, nhiều gió, không có mùa đông và khô hạn nhất cả nước. Khí hậu nơi đây phân hóa thành 2 mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa thường bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10, mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. nhưng trên thực tế mùa mưa chỉ tập trung vào 3 tháng 8, 9 và tháng 10, vì vậy mùa khô thực tế thường kéo dài.

Thủy văn

Sông ngòi tại Bình Thuận đều ngắn, lượng nước không điều hòa, mùa mưa thì nước sông chảy mạnh, mùa nắng làm sông bị khô hạn. Tỉnh có sáu sông lớn là sông Lũy, sông Lòng Sông, sông Cái và Sông Cà Ty, sông La Ngà, sông Phan,...

Tài nguyên thiên nhiên

✓ Tài nguyên đất:

Với diện tích 785.462 ha, Bình Thuận có 10 loại đất với 20 tổ đất khác nhau: đất cát, cồn cát ven biển và đất mặn phân bố dọc theo bờ biển từ Nam Tuy Phong đến Hàm Tân, diện tích là 146,5 nghìn ha (18,3% diện tích đất toàn tỉnh), với loại đất này có thể phát triển mô hình trồng cây ăn quả và các loại hoa mùa như dưa, hạt đậu các loại...; trên đất lợ có thể làm muối hoặc nuôi tôm nước lợ; đất phù sa với diện tích 75.400 ha (9,43% đất toàn tỉnh) phân bố ở vùng đồng bằng ven biển và vùng thung lũng sông La Ngà, diện tích đất này trồng được lúa

nước, hoa màu và cây ăn quả...; đất xám có diện tích là 151.000 ha (19,22% diện tích đất toàn tỉnh), phân bố hầu hết trên địa bàn các huyện, thuận lợi cho việc phát triển cây điều, cao su, cây ăn quả và các loại cây có giá trị kinh tế cao. Diện tích còn lại chủ yếu là đồi núi, đất đỏ vàng, đất nâu vùng bán khô hạn... Những loại đất này sử dụng vào mục đích nông - lâm nghiệp.

Đất không có khả năng nông nghiệp 381.611 ha (chiếm 48,75% diện tích)

✓ *Tài nguyên rừng*

Kết quả kiểm kê hiện trạng rừng, diện tích đất có rừng của tỉnh là 368.319 ha trữ lượng gỗ 19,508 triệu m³ gỗ và 95,6 triệu cây tre nứa.

Diện tích rừng tự nhiên hiện có 344.385 ha. Kiểu rừng gỗ lá rộng, kiểu rừng rụng lá, kiểu rừng hỗn giao lá kim chiếm ưu thế; kiểu rừng hỗn giao và tre nứa thuần loại. Điều đáng lưu ý là hiện nay đang diễn ra tình trạng giảm diện tích rừng giàu, rừng trung bình và tăng diện tích rừng hỗn giao tre, nứa và rừng trồng nguyên liệu.

✓ *Tài nguyên nước*

Bình Thuận có 7 lưu vực sông chính là: sông Lòng Sông, sông Lũy, sông Cái Phan Thiết, sông Cà Ty, sông Phan, sông Dinh và sông La Ngà. Tổng diện tích lưu vực 9.880 km² với chiều dài sông suối 663 km. Nguồn nước mặt hàng năm của tỉnh khoảng 5,4 tỉ m³ nước trong đó lượng dòng chảy bên ngoài đưa đến 1,25 tỉ m³, riêng sông La Ngà chiếm 2,1 tỉ m³. Nguồn nước phân bố mất cân đối theo không gian và thời gian. Lưu vực sông La Ngà thừa nước thường bị ngập úng nhưng vùng Tuy Phong, Bắc Bình, ven biển (lưu vực sông Phan, Sông Dinh), thiếu nước trầm trọng, có những nơi như vùng Tuy Phong, Bắc Bình, dấu hiệu báo động tình trạng hoang mạc hoá đã xuất hiện.

Nguồn nước ngầm ít, bị nhiễm mặn, phèn; rất ít có khả năng phục vụ nhu cầu sản xuất, chỉ đáp ứng được phần nhỏ cho sinh hoạt và sản xuất trên một số vùng nhỏ thuộc Phan Thiết và đồng bằng sông La Ngà .

Nguồn thủy năng khá lớn, tổng trữ năng lý thuyết khoảng 450.000 KW, tập trung chủ yếu trên sông La Ngà. Riêng 4 bậc thủy điện La Ngà với công suất lắp máy 417.000 KW, sản lượng điện dự kiến khai thác 1,8 tỷ KWh. Khả năng khai thác nguồn thủy năng trên các lưu vực từ sông Dinh đến sông Lòng Sông rất nhỏ, chủ yếu là các công trình thủy điện nhỏ (15 công trình) với công suất lắp máy 1.900KW.

✓ *Tài nguyên biển*

Với vùng biển đang quản lý khai thác rộng 52.000 km², biển Bình Thuận là một trong 3 ngư trường lớn nhất của Việt Nam, trữ lượng hải sản từ 220 đến 240 ngàn tấn, phong phú về chủng loại với nhiều loại hải đặc sản quý hiếm có giá trị kinh tế cao. Toàn tỉnh có trên 6.000 tàu thuyền có động cơ với tổng công suất 230.000 HP, sản lượng hải sản khai thác hàng năm đạt trên 130.000 tấn. Do có điều kiện tự nhiên thuận lợi, ở phía Bắc tỉnh đã quy hoạch 3.000 ha đất nuôi tôm; vùng ven biển phía Nam tỉnh có gần 1.000 ha bãi triều phù hợp để nuôi trồng thủy sản. Huyện đảo Phú Quý trên biển Đông rất gần đường hàng hải quốc tế, là tụ điểm giao lưu Bắc - Nam và ngư trường Trường Sa, Đảo Phú Quý là tụ điểm thuận lợi cho phát triển ngành khai thác, chế biến hải sản, phát triển dịch vụ hàng hải và du lịch

✓ *Tài nguyên khoáng sản*

Bình Thuận có nhiều tích tụ khoáng sản đa dạng về chủng loại: vàng, wolfram, chì, kẽm, nước khoáng và các phi khoáng khác. Trong đó, nước khoáng, sét, đá xây dựng có giá trị thương mại và công nghiệp.

Trữ lượng sa khoáng ilmenit là 1,08 triệu tấn, zicon 193.000 tấn, đi cùng với zicon còn có nhiều monazit và đất hiếm. Nguồn khoáng sản rất lớn của Bình Thuận là thủy tinh với tổng trữ lượng 496 triệu m³ cấp P2, hàm lượng SiO₂. Nó có thể đáp ứng được yêu cầu sản xuất thủy tinh cao cấp và kính dân dụng hoặc sản xuất nguyên liệu. Khoáng vật liệu xây dựng có các kết vôi 3,9 triệu m³ cấp

P2 phân bố ở Vĩnh Hảo và Phước Thế, đá vôi san hô (Tuy Phong), sét gạch ngói phân bố ở nhiều nơi; đá xây dựng và trang trí ở Tà Kóu trữ lượng 45 triệu m³, núi nhọn (Hàm Tân) trữ lượng cấp P là 30 triệu m³.

Bên cạnh đó, tỉnh còn có nhiều mỏ nước khoáng có trữ lượng lớn và chất lượng tốt, có khả năng khai thác thương mại sản xuất nước giải khát, sản xuất tảo; phục vụ dịch vụ tắm chữa bệnh và nghỉ dưỡng. Riêng 3 điểm nước suối Vĩnh Hảo, Văn Lâm, Hàm Cường và Đa Kai là các mỏ nước khoáng loại cacbonat - natri được dùng sản xuất nước giải khát với khả năng khai thác hàng năm khoảng 300 triệu lít.

✓ *Tài nguyên du lịch*

Ngày 24 tháng 10 năm 1995, hàng vạn người bao gồm các nhà khoa học, khách du lịch trong nước và quốc tế đổ về núi Tà Dôn (huyện Hàm Thuận Bắc) và Mũi Né - Phan Thiết để chiêm ngưỡng và nghiên cứu hiện tượng nhật thực toàn phần cũng đồng thời nhận ra nơi này có nhiều cảnh quan kỳ thú và tiềm năng du lịch phong phú. Đây được coi là mốc thời gian mà Bình Thuận bắt đầu có tên trên bản đồ du lịch Việt Nam.

Là một tỉnh ven biển, khí hậu quanh năm nắng ấm, nhiều bãi biển sạch đẹp, cảnh quan tự nhiên và thơ mộng, giao thông thuận lợi, Bình Thuận đang là một trong những trung tâm du lịch lớn của Việt Nam.

Bình Thuận đã đầu tư xây dựng các quần thể du lịch - nghỉ mát - thể thao - leo núi - du thuyền - câu cá - đánh gôn - nghỉ dưỡng - chữa bệnh tại khu vực phường Mũi Né (thành phố Phan Thiết), Hàm Tân, Tuy Phong phục vụ du khách. Hiện nay, thành phố Phan Thiết đang có sân golf 18 lỗ: và Sealinks mang tầm vóc quốc tế; các khách sạn lớn, nhiều khu resort cao cấp, hệ thống nhà nghỉ ven biển... sẵn sàng đáp ứng các nhu cầu ăn nghỉ, vui chơi giải trí của du khách và các nhà đầu tư. Bình Thuận còn có nhiều di tích văn hóa - lịch sử, danh lam thắng cảnh hấp dẫn.

1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.

1. Phát triển kinh tế

Tỉnh Bình Thuận nằm trong khu vực chịu ảnh hưởng của địa bàn Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Năm 2018, so với cả nước Bình Thuận xếp thứ 34 về Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP), xếp thứ 26 về GRDP bình quân đầu người, đứng thứ 35 về tốc độ tăng trưởng GRDP. Với 1.231.000 người dân, GRDP đạt 81.325 tỷ Đồng (tương ứng với 3,3 tỷ USD), GRDP bình quân đầu người đạt 66 triệu đồng (tương ứng với 2.881 USD), tốc độ tăng trưởng GRDP đạt 11,09%.

2. Xã hội

Dân cư: Tính đến ngày 1 tháng 4 năm 2019, dân số của tỉnh đạt 1.230.808 người. 38,1% dân số sống ở đô thị và 61,9% dân số sống ở nông thôn.

Dân cư tỉnh phân bố không đồng đều giữa các huyện, thị xã, thành phố. Tập trung đông nhất tại Thành phố Phan Thiết dân số (2015): 272.457 chiếm gần 1/4 dân số toàn tỉnh, tiếp đến là Phan Rí Cửa, Thị xã La Gi. Thưa thớt tại các huyện Bắc Bình, Tánh Linh, Hàm Tân.

Lao động, việc làm: Trong 9 tháng năm 2020, chịu ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19, lao động đang làm việc trong nền kinh tế giảm mạnh. Trong tháng tạo việc làm cho 2.000 lao động. Lũy kế 9 tháng (đến ngày 08/9/2020) số lao động được giải quyết việc làm đạt 15.029 lao động, đạt 62,62% so với kế hoạch năm và giảm 21,76% so với cùng kỳ năm trước; trong đó, cho vay vốn giải quyết việc làm 775 lao động, đạt 64,6% so với kế hoạch.

Tuyển mới và đào tạo nghề nghiệp cho 1.189 người, lũy kế 9 tháng (đến ngày 08/9/2020) số người tuyển mới đào tạo nghề nghiệp 9.088 người, đạt 82,62% so với kế hoạch năm; trong đó, đào tạo nghề cho lao động nông thôn 2.200 người, đạt 55% so với kế hoạch năm và giảm 26,12% so với cùng kỳ năm trước..

II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

Trước sự phát triển nhanh chóng của mạng lưới hạ tầng, thời gian qua, thị trường bất động sản Bình Thuận đã liên tục đón những đợt sóng đầu tư mới. Theo đó, các nhà đầu tư thứ cấp, môi giới, cò đất cũng tìm về địa phương này...

Với những tuyến đường giao thông liên tỉnh, liên vùng quan trọng như quốc lộ (QL) 1A dài gần 200 km qua địa bàn tỉnh, tuyến QL 55 nối Bà Rịa – Vũng Tàu - Hàm Tân - Tánh Linh, Hàm Thuận Bắc – QL 20 - Lâm Đồng; đường ĐT 720 - ĐT 766 qua Hàm Tân - Tánh Linh - Đức Linh ra QL 1A, QL 20. Tuyến đường ven biển khép kín chiều dài của tỉnh, với các tuyến rộng rãi như Hòa Thắng - Hòa Phú, ĐT.706B (Võ Nguyên Giáp), dễ dàng thấy được tiềm năng đón sóng đầu tư của các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh Bình Thuận trong những năm trở lại đây. Việc hạ tầng giao thông kết nối đã góp phần đưa giá đất nhiều nơi tăng lên đồng thời cũng tạo ra các đợt sốt đất ảo.

Tương tự, thị trường bất động sản khu vực thị xã La Gi và dọc tuyến đường biển Kê Gà đang phát triển mạnh, thu hút mạnh giới đầu tư. Nhiều khách hàng cũng chuyển dòng tiền vào nhà đất một số khu vực có tiềm năng vì muốn "ăn theo" các dự án quy mô lớn đang rục rịch triển khai xây dựng tại La Gi. Ba tháng trở lại đây, giá đất tại Thiện Nghiệp dọc tuyến đường hướng vào khu quy hoạch sân bay Phan Thiết vẫn âm thầm thay đổi từng ngày. Được biết, mỗi sào đất có mặt tiền đường ĐT 715 từ 200 triệu trước khi có dự án sân bay thì nay được môi giới chào bán với giá 4 - 5,5 tỷ đồng; những lô đất mặt tiền đường lớn còn được chào giá hơn 10 tỷ đồng.

Theo đó, một số dự án đất nền khác đã được chủ đầu tư bán ra thị trường trước đây với mức giá khoảng 6 - 8 triệu đồng/m² nay được giao dịch trên thị trường thứ cấp với giá 20 - 30 triệu đồng. Những khu vực có sự xuất hiện của môi giới, cò đất, giá đất bất động sản Bình Thuận có thể tăng cao hơn.

Một số cá nhân cho biết, hiện bất động sản Bình Thuận đang xây dựng bảng giá đất cho giai đoạn 5 năm tới, cho thấy giá đất nhiều vùng trên địa bàn có biến động tăng.

Theo Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Bình Thuận, qua điều tra, khảo sát, nhìn chung, giá đất dự kiến áp dụng 5 năm (2020 - 2024), đa số vị trí, loại đất có biến động tăng nhiều; giá đất thị trường (đất nông nghiệp, đất ở) so với bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND, Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND có biến động tăng, tập trung chủ yếu ở các thị trấn, thị xã, khu dân cư mới hình thành, tuyến đường mới được đầu tư kết cấu hạ tầng hoàn chỉnh trong đô thị ở huyện, thị xã bởi kết cấu hạ tầng đã được nâng cấp, đầu tư tốt hơn; giá chuyển nhượng trên thị trường bất động sản Bình Thuận biến động tăng...

Cụ thể, đất nông nghiệp, các huyện, thị xã đề nghị tăng giá từ 71 - 500%; đất lúa, cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, đất cây lâu năm bình quân khoảng 60 - 90% giá thị trường phổ biến). Đối với các vị trí đất tại một số huyện Tuy Phong đề nghị tăng giá từ 120 - 217%; Bắc Bình tăng 120 - 140%; Hàm Thuận Bắc tăng 71 - 181%; Hàm Thuận Nam tăng 214 - 252%; Hàm Tân tăng 230 - 340%; Đức Linh tăng 165 - 245%; Tánh Linh tăng 190 - 269%; Phú Quý tăng 129 - 500%; thị xã La Gi tăng từ 140 - 233% so với Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND tỉnh trước đây.

Với đất lâm nghiệp, các huyện, thị xã, đơn vị tư vấn thống nhất lấy theo giá đất Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND nhân với hệ số K năm 2019 để đề xuất giá đất 5 năm 2020 - 2024. Đất làm muối, Hàm Thuận Nam điều chỉnh tăng 393% đối với vị trí 1, tăng từ 172 - 175% vị trí 2 và 3; Tuy Phong điều chỉnh tăng 106 - 220% so với Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND.

Tương tự, bất động sản Bình Thuận ở nông thôn khu vực 1, huyện Tuy Phong đề nghị tăng giá các vị trí từ 233 - 372%; Bắc Bình tăng giá từ 140 -

500%; Hàm Thuận Bắc tăng giá 57 - 233%; Hàm Thuận Nam tăng giá 207 - 388%; Hàm Tân tăng giá 140 - 310%; Đức Linh tăng giá 206 - 281%; Tánh Linh tăng giá 286 - 433%; Phú Quý tăng giá 10,26 lần đến 15,38 lần; thị xã La Gi tăng giá 196 - 389% so với Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND, Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND (bình quân từ 60 - 90% giá thị trường phổ biến)

III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

Diện tích đất của dự án gồm các hạng mục xây dựng như sau:

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
I	Xây dựng	135.703	m²
1	Diện tích đất phân lô bán nền	76.655	m ²
2	Công viên, khu thể thao, khu vui chơi giải trí	10.725	m ²
3	Đường giao thông, vỉa hè	48.323	m ²

3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư

ĐVT: 1000 đồng

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng	135.703	m²			86.130.694
1	Diện tích đất phân lô bán nền	76.655	m ²	583		-
2	Công viên, khu thể thao, khu vui chơi giải trí	10.725	m ²			-
3	Đường giao thông, vỉa hè	48.323	m ²			-
4	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư	13,57	ha		6.347.000	86.130.694
II	Thiết bị					10.963.069
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ		500.000	500.000
2	Thiết bị cơ sở hạ tầng, hệ thống phụ trợ		Trọn Bộ		8.613.069	8.613.069
3	Thiết bị công viên, khu thể thao, khu vui chơi giải trí		Trọn Bộ		1.750.000	1.750.000
4	Thiết bị khác		Trọn Bộ		100.000	100.000
III	Chi phí quản lý dự án		2,054		(GXDtt+GTBtt) *	1.993.900

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
					ĐMTL%	
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng					5.482.631
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,272		(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	264.011
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		0,585		(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	567.922
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật		1,644		GXDtt * ĐMTL%	1.415.797
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công		0,904		GXDtt * ĐMTL%	778.689
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,037		(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	36.202
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		0,107		(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	103.522
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		0,156		GXDtt * ĐMTL%	134.007
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình		0,151		GXDtt * ĐMTL%	130.302

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng		2,101		GXDtt * ĐMTL%	1.809.651
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		0,844		GTBtt * ĐMTL%	92.528
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường		TT			150.000
V	Chi phí đền bù, GPMB	135.703	TT		400	54.281.200
VI	Chi phí di dời nghĩa trang	10.725	TT		326	3.500.000
VII	Chi phí dự phòng		5%			8.117.575
	Tổng cộng					170.469.069

IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

4.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Khu Dân cư Đông Hiệp” được thực hiện tại xã Tân Hà, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

4.2. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

5.1. Nhu cầu sử dụng đất

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích đất phân lô bán nền	76.655,0	56,49%
2	Công viên, khu thể thao, khu vui chơi giải trí	10.725,0	7,90%
3	Đường giao thông, vỉa hè	48.323,0	35,61%
Tổng cộng		135.703,0	100%

5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án

Các yếu tố đầu vào như nguyên vật liệu, vật tư xây dựng đều có bán tại địa phương và trong nước nên các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Đối với nguồn lao động phục vụ quá trình hoạt động sau này, dự kiến sử dụng nguồn lao động của gia đình và tại địa phương. Nên cơ bản thuận lợi cho quá trình thực hiện.

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ

I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
I	Xây dựng	135.703	m²
1	Diện tích đất phân lô bán nền	76.655	m ²
2	Công viên, khu thể thao, khu vui chơi giải trí	10.725	m ²
3	Đường giao thông, vỉa hè	48.323	m ²

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG

2.1. Các phương án kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ vào nhiệm vụ các hạng mục xây dựng và yêu cầu thực tế để thiết kế kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng. Chi tiết sẽ được thể hiện trong giai đoạn lập dự án khả thi và Bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án. Cụ thể các nội dung như:

1. Phương án tổ chức tổng mặt bằng.
2. Phương án kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng.
3. Thiết kế các hạng mục hạ tầng.

Trên cơ sở hiện trạng khu vực dự án, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với các thông số như sau:

✓ San nền:

Thực hiện san nền và làm mặt bằng, tôn tạo địa hình.

✓ Hệ thống giao thông

Xác định cấp đường, cấp tải trọng, điểm đầu nối để vạch tuyến và phương án kết cấu nền và mặt đường.

✓ Hệ thống cấp nước

Xác định nhu cầu dùng nước của dự án, xác định nguồn cấp nước sạch (hoặc trạm xử lý nước), chọn loại vật liệu, xác định các vị trí cấp nước để vạch tuyến cấp nước bên ngoài nhà, xác định phương án đi ống và kết cấu kèm theo.

✓ Hệ thống thoát nước

Tính toán lưu lượng thoát nước mặt của từng khu vực dự án, chọn tuyến thoát nước mặt của khu vực, xác định điểm đầu nối. Thiết kế tuyến thu và thoát nước mặt, chọn vật liệu và các thông số hình học của tuyến.

✓ Hệ thống xử lý nước thải

Khi dự án đi vào hoạt động, chỉ có nước thải sinh hoạt, nước thải từ các khu sản xuất không đáng kể nên không cần tính đến phương án xử lý nước thải.

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải trong sản xuất (nước từ việc xử lý giá thể, nước có chứa các hóa chất xử lý mẫu trong quá trình sản xuất).

✓ Hệ thống cấp điện

Tính toán nhu cầu sử dụng điện của dự án. Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của từng tiểu khu để lựa chọn giải pháp thiết kế tuyến điện trung thế, điểm đặt trạm hạ thế. Chọn vật liệu sử dụng và phương án tuyến cấp điện hạ thế ngoài nhà. Ngoài ra dự án còn đầu tư thêm máy phát điện dự phòng.

2.2. Hành lang cây xanh:

Các hành lang xanh của khu dân cư: các tuyến đường vòng xung quanh khu dân cư, đường dạo - có chức năng như các tuyến sinh thái - là nơi cách ly khu dân cư với các khu vực xung quanh. Những tuyến này là những tuyến cây xanh bao quanh khu vực dự án, các tuyến đường phía bắc, nam bao quanh dự án,

đó là những ‘ngón tay’ xanh - thâm nhập vào các khu chức năng cho đến khu trung tâm của khu dân cư.

2.3. Giao thông

Bố trí xuyên qua các lô đất tạo mặt tiền cho các nhà liên kế. Vía hè rộng đủ bố trí đủ để bố trí thoát nước, đường ống kỹ thuật và cây xanh.

Tất cả các khu chức năng đều nghiên cứu bố trí đảm bảo qui chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng qui định. Không gian kiến trúc cảnh quan nhấn mạnh ở các trục đường chính với nhà phố mật độ xây dựng cao tạo không gian nhộn nhịp của khu phố.

Hệ thống kỹ thuật hạ tầng đảm bảo yêu cầu về qui mô và chất lượng.

Phần đất giải toả sẽ được thoả thuận bồi thường cho dân với giá đền bù hợp lý đúng theo qui định nhà nước hiện hành.

CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

1.1. Chuẩn bị mặt bằng

Chủ đầu tư sẽ phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành. Ngoài ra, dự án cam kết thực hiện đúng theo tinh thần chỉ đạo của các cơ quan ban ngành và luật định.

1.2. Phương án tái định cư

Dự án thực hiện tái định cư theo quy định hiện hành.

1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Dự án chỉ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng liên quan đến dự án như đường giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực.

1.4. Các phương án xây dựng công trình

Bảng tổng hợp danh mục các công trình xây dựng và thiết bị

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
I	Xây dựng	135.703	m²
1	Diện tích đất phân lô bán nền	76.655	m ²
2	Công viên, khu thể thao, khu vui chơi giải trí	10.725	m ²
3	Đường giao thông, vỉa hè	48.323	m ²
4	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư	13,57	ha
II	Thiết bị		
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ
2	Thiết bị cơ sở hạ tầng, hệ thống phụ trợ		Trọn Bộ
3	Thiết bị công viên, khu thể thao, khu vui chơi giải trí		Trọn Bộ

4	Thiết bị khác		Trọn Bộ
---	---------------	--	---------

Các danh mục xây dựng công trình phải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định về thiết kế xây dựng. Chi tiết được thể hiện trong giai đoạn thiết kế cơ sở xin phép xây dựng.

1.5. Phương án tổ chức thực hiện

Dự án được chủ đầu tư trực tiếp tổ chức triển khai, tiến hành xây dựng và khai thác khi đi vào hoạt động.

Dự án chủ yếu sử dụng lao động địa phương. Đối với lao động chuyên môn nghiệp vụ, chủ đầu tư sẽ tuyển dụng thêm và lên kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho con em trong vùng để từ đó về phục vụ trong quá trình hoạt động sau này.

Bảng tổng hợp Phương án nhân sự dự kiến

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc	1	20.000	240.000	51.600	291.600
2	Ban quản lý, điều hành	2	12.000	288.000	61.920	349.920
3	Công, nhân viên	30	6.000	2.160.000	464.400	2.624.400
	Cộng	33	224.000	2.688.000	577.920	3.265.920

1.6. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý

Thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

Tiến độ thực hiện: 24 tháng kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư, trong đó:

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư	Quý I/2021
2	Thủ tục phê duyệt đề án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500	Quý II/2021
3	Thủ tục phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Quý II/2021
4	Thủ tục giao đất, thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất	Quý III/2021
5	Thủ tục liên quan đến kết nối hạ tầng kỹ thuật	Quý IV/2021
6	Thẩm định, phê duyệt TKCS, Tổng mức đầu tư và phê duyệt TKKT	Quý IV/2021
7	Cấp phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng theo quy định)	Quý I/2022
8	Thi công và đưa dự án vào khai thác, sử dụng	Quý I/2022 đến Quý I/2023

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

I. GIỚI THIỆU CHUNG

Mục đích của công tác đánh giá tác động môi trường của dự án “*Khu Dân cư Đông Hiệp*” là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến khu vực thực hiện dự án và khu vực lân cận, để từ đó đưa ra các giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm để nâng cao chất lượng môi trường hạn chế những tác động rủi ro cho môi trường và cho chính dự án khi đi vào hoạt động, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.

- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 23/06/2014;
- Luật Phòng cháy và chữa cháy số 27/2001/QH10 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2001;
- Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;
- Bộ Luật lao động số 45/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2019;
- Nghị định số 127/2007/NĐ-CP ngày 01/08/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật;
- Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/07/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số 03/2015/NĐ-CP ngày 06/01/2015 của Chính phủ quy định về xác định thiệt hại đối với môi trường;

- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ quy định về Nghị định sửa đổi bổ sung một số điều của một số nghị định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ Môi trường;

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- TCVN 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- QCVN 01:2008/BXD - Quy hoạch xây dựng;
- TCVN 7957:2008 - Tiêu chuẩn Thiết kế thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình;
- QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;
- QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;
- Tiêu chuẩn vệ sinh lao động theo Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 của Bộ Y tế về việc ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc và 07 thông số vệ sinh lao động.

III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG

Việc thực thi dự án sẽ ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh khu vực thực hiện dự án “*Khu Dân cư Đông Hiệp*” tại xã Tân Hà, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận và khu vực lân cận, tác động trực tiếp đến môi trường làm việc tại dự án. Chúng ta có thể dự báo được những nguồn tác động đến môi trường có khả năng xảy ra trong các giai đoạn khác nhau. Đối với dự án này, chúng ta sẽ đánh giá giai đoạn xây dựng và giai đoạn đi vào hoạt động.

3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.

Tác động của bụi, khí thải, tiếng ồn:

Quá trình xây dựng sẽ không tránh khỏi phát sinh nhiều bụi (ximăng, đất, cát...) từ công việc đào đất, san ủi mặt bằng, vận chuyển và bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng, pha trộn và sử dụng vôi vữa, đất cát... hoạt động của các máy móc thiết bị cũng như các phương tiện vận tải và thi công cơ giới tại công trường sẽ gây ra tiếng ồn.

Tiếng ồn phát sinh trong quá trình thi công là không thể tránh khỏi, tuy nhiên ảnh hưởng của tiếng ồn đến chất lượng cuộc sống của người dân là không có.

Tác động của nước thải:

Trong giai đoạn thi công cũng có phát sinh nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng. Lượng nước thải này tuy không nhiều nhưng cũng cần phải được kiểm soát chặt chẽ để không làm ô nhiễm nguồn nước mặt, nước ngầm.

Nước mưa chảy tràn qua khu vực Dự án trong thời gian xây dựng cũng là một trong những tác nhân gây ô nhiễm môi trường nếu dòng chảy cuốn theo bụi, xăng dầu và các loại rác thải sinh hoạt. Trong quá trình xây dựng dự án áp dụng các biện pháp thoát nước mưa thích hợp.

+ Tác động của chất thải rắn:

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này gồm 2 loại: Chất thải rắn từ quá trình xây dựng và rác sinh hoạt của công nhân xây dựng. Các chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này nếu không được quản lý và xử lý kịp thời sẽ có thể bị cuốn trôi theo nước mưa gây tắc nghẽn đường thoát nước và gây ra các vấn đề vệ sinh khác. Ở đây, phần lớn phế thải xây dựng (xà bần, cát, sỏi...) sẽ được tái sử dụng làm vật liệu san lấp. Riêng rác sinh hoạt rất ít vì lượng công nhân không nhiều cũng sẽ được thu gom và giao cho các đơn vị dịch vụ vệ sinh đô thị xử lý ngay.

Tác động đến sức khỏe cộng đồng:

Các chất có trong khí thải giao thông, bụi do quá trình xây dựng sẽ gây tác động đến sức khỏe công nhân, người dân xung quanh (có phương tiện vận chuyển chạy qua) và các nhà máy lân cận. Một số tác động có thể xảy ra như sau:

- Các chất gây ô nhiễm trong khí thải động cơ (Bụi, SO₂, CO, NO_x, THC,...), nếu hấp thụ trong thời gian dài, con người có thể bị những căn bệnh mãn tính như về mắt, hệ hô hấp, thần kinh và bệnh tim mạch, nhiều loại chất thải có trong khí thải nếu hấp thụ lâu ngày sẽ có khả năng gây bệnh ung thư;
- Tiếng ồn, độ rung do các phương tiện giao thông, xe ủi, máy đầm,... gây tác động hệ thần kinh, tim mạch và thính giác của cán bộ công nhân viên và người dân trong khu vực dự án;
- Các sự cố trong quá trình xây dựng như: tai nạn lao động, tai nạn giao thông, cháy nổ,... gây thiệt hại về con người, tài sản và môi trường.
- Tuy nhiên, những tác động có hại do hoạt động xây dựng diễn ra có tính chất tạm thời, mang tính cục bộ. Mặc khác khu dự án cách xa khu dân cư nên mức độ tác động không đáng kể.

3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng

Tác động do bụi và khí thải

Đối với dự án, bụi và khí thải sẽ phát sinh do các nguồn chính:

- Từ hoạt động giao thông (các phương tiện vận chuyển ra vào dự án);
- Từ quá trình sản xuất:
 - + Bụi phát sinh từ quá trình bốc dỡ, nhập liệu;
 - + Bụi phát sinh từ dây chuyền sản xuất;

Hoạt động của dự án luôn gắn liền với các hoạt động chuyên chở hàng hóa nhập, xuất kho và nguyên liệu. Đồng nghĩa với việc khi dự án đi vào hoạt động sẽ phát sinh ô nhiễm không khí từ các phương tiện xe chuyên chở vận tải chạy bằng dầu DO.

Mức độ ô nhiễm này còn tùy thuộc vào từng thời điểm có số lượng xe tập trung ít hay nhiều, tức là còn phụ thuộc vào khối lượng hàng hóa nhập, xuất kho và công suất sản xuất mỗi ngày của nhà máy.

Đây là nguồn gây ô nhiễm di động nên lượng chất ô nhiễm này sẽ rải đều trên những đoạn đường mà xe đi qua, chất độc hại phát tán cục bộ. Xét riêng lẻ, tuy chúng không gây tác động rõ rệt đối với con người nhưng lượng khí thải này góp phần làm tăng tải lượng ô nhiễm cho môi trường xung quanh. Cho nên chủ dự án cũng sẽ áp dụng các biện pháp quản lý nội vi nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng do ô nhiễm không khí đến chất lượng môi trường tại khu vực dự án trong giai đoạn này.

Tác động do nước thải

Nguồn nước thải phát sinh tại dự án chủ yếu là nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn

Thành phần nước thải sinh hoạt chủ yếu bao gồm: Chất rắn lơ lửng (SS), các chất hữu cơ (COD, BOD), dinh dưỡng (N, P...), vi sinh vật (virus, vi khuẩn, nấm...)

Nếu nước thải sinh hoạt không được thu gom và xử lý thích hợp thì chúng sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt, đất, nước ngầm và là nguy cơ lan truyền bệnh cho con người và gia súc.

Nước mưa chảy tràn: Vào mùa mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực sân bãi có thể cuốn theo đất cát, lá cây... rơi vãi trên mặt đất đưa xuống hệ thống thoát nước, làm tăng mức độ ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận.

Tác động do chất thải rắn

Chất thải rắn sinh hoạt: phát sinh từ hoạt động của công nhân viên phân rác thải chủ yếu là thực phẩm thừa, bao bì đựng thức ăn hay đồ uống như hộp xốp, bao cà phê, ly sinh tố, hộp sữa tươi, đũa tre, ống hút, muỗng nhựa, giấy,...; cành, lá cây phát sinh từ hoạt động vệ sinh sân vườn trong khuôn viên của nhà

máy. Theo thống kê của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO, 1993), thì hệ số phát sinh chất thải rắn sinh hoạt là 0,5 kg/người/ngày.

IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM

4.1. Giai đoạn xây dựng dự án

– Thường xuyên kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở trong điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật, điều này sẽ giúp hạn chế được sự phát tán các chất ô nhiễm vào môi trường;

– Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại. Các phương tiện đi ra khỏi công trường được vệ sinh sạch sẽ, che phủ bạt (nếu không có thùng xe) và làm ướt vật liệu để tránh rơi vãi đất, cát... ra đường, là nguyên nhân gián tiếp gây ra tai nạn giao thông;

– Công nhân làm việc tại công trường được sử dụng các thiết bị bảo hộ lao động như khẩu trang, mũ bảo hộ, kính phòng hộ mắt;

– Máy móc, thiết bị thực hiện trên công trường cũng như máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất của nhà máy phải tuân thủ các tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn (ví dụ: TCVN 4726 – 89 Máy cắt kim loại - Yêu cầu đối với trang thiết bị điện; TCVN 4431-1987 Tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng toàn phần: Lan can an toàn - Điều kiện kỹ thuật, ...) Hạn chế vận chuyển vào giờ cao điểm: hoạt động vận chuyển đường bộ sẽ được sắp xếp vào buổi sáng (từ 8h đến 11h00), buổi chiều (từ 13h30 đến 16h30), buổi tối (từ 18h00 đến 20h) để tránh giờ tan ca của công nhân của các nhà máy lân cận;

– Phun nước làm ẩm các khu vực gây bụi như đường đi, đào đất, san ủi mặt bằng...

– Che chắn các bãi tập kết vật liệu khỏi gió, mưa, nước chảy tràn, bố trí ở cuối hướng gió và có biện pháp cách ly tránh hiện tượng gió cuốn để không ảnh hưởng toàn khu vực.

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt được thu gom vào những thùng chuyên dụng có nắp đậy. Công ty sẽ ký kết với đơn vị khác để thu gom, xử lý chất thải sinh hoạt đúng theo quy định của Khu công nghiệp. Chủ dự án sẽ ký kết hợp đồng thu gom, xử lý rác thải với đơn vị có chức năng theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

- Xây dựng nội quy cấm phóng uế, vứt rác sinh hoạt, đổ nước thải bừa bãi gây ô nhiễm môi trường và tuyên truyền cho công nhân viên của dự án.

- Luôn nhắc nhở công nhân tuân thủ nội quy lao động, an toàn lao động và giáo dục nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cộng đồng.

4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng

Giảm thiểu ô nhiễm không khí

Nồng độ khí thải phát sinh từ phương tiện giao thông ngoài sự phụ thuộc vào tính chất của loại nhiên liệu sử dụng còn phải phụ thuộc vào động cơ của các phương tiện. Nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng của các phương tiện vận chuyển, Chủ đầu tư sẽ áp dụng các biện pháp sau:

- Tất cả phương tiện vận chuyển ra vào dự án phải đạt Tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn kỹ thuật và môi trường theo đúng Thông tư số 10/2009/TT-BGTVT của Bộ Giao thông Vận tải ngày 24/06/2009;

- Quy định nội quy cho các phương tiện ra vào dự án như quy định tốc độ đối với các phương tiện di chuyển trong khuôn viên dự án, yêu cầu tắt máy khi trong thời gian xe chờ...;

- Trồng cây xanh cách ly xung quanh khu vực thực hiện dự án và đảm bảo diện tích cây xanh chiếm 20% tổng diện tích dự án như đã trình bày trong báo cáo;

Giảm thiểu tác động nước thải

Quy trình xử lý nước thải bằng bể tự hoại:

Nước thải từ bồn cầu được xử lý bằng bể tự hoại. Bể tự hoại là công trình đồng thời làm hai chức năng: lắng và phân hủy cặn lắng. Cặn lắng giữ trong bể từ 3 – 6 tháng, dưới ảnh hưởng của các vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân hủy, một phần tạo thành các chất hòa tan. Nước thải lắng trong bể với thời gian dài bảo đảm hiệu suất lắng cao.

Khi qua bể tự hoại, nồng độ các chất hữu cơ trong nước thải giảm khoảng 30 %, riêng các chất lơ lửng hầu như được giữ lại hoàn toàn.

Bùn từ bể tự hoại được chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng để hút và vận chuyển đi nơi khác xử lý.

Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn

- + Thiết kế xây dựng và vận hành hệ thống thoát nước mưa tác biệt hoàn toàn với với hệ thống thu gom nước thải;
- + Định kỳ nạo vét các hố ga và khai thông cống thoát nước mưa;
- + Quản lý tốt chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn sản xuất và chất thải nguy hại, tránh các loại chất thải này rơi vãi hoặc bị cuốn vào hệ thống thoát nước mưa.

Giảm thiểu ô nhiễm nước thải rắn

Chủ đầu tư cam kết sẽ tuân thủ đúng pháp luật hiện hành trong công tác thu gom, lưu trữ và xử lý các chất thải rắn, cụ thể là tuân thủ theo Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ về việc quản lý chất thải và phê liệu thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ban hành ngày 30/6/2015 về Quy định quản lý chất thải nguy hại.

V. KẾT LUẬN

Các tác động từ hoạt động của dự án tới môi trường là không lớn và hoàn toàn có thể kiểm soát được. Đồng thời, các sản phẩm mà dự án tạo ra đóng vai trò rất quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu của thị trường. Hoạt động của dự

án mang lại lợi ích đáng giá và đặc biệt có hiệu quả về mặt xã hội lớn lao, tạo điều kiện công việc làm cho người lao động tại địa phương.

Trong quá trình hoạt động của dự án, các yếu tố ô nhiễm môi trường phát sinh không thể tránh khỏi. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường, mối quan hệ giữa phát triển sản xuất và giữ gìn trong sạch môi trường sống, Ban Giám đốc Công ty sẽ thực hiện các bước yêu cầu của công tác bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, vấn đề an toàn lao động trong sản xuất cũng được chú trọng.



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu 30%, vốn vay 70%. Chủ đầu tư sẽ thu xếp với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập dựa theo quyết định về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình của Bộ Xây dựng; giá thiết bị dựa trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các nhà cung cấp vật tư thiết bị.

Nội dung tổng mức đầu tư

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án “*Khu Dân cư Đông Hiệp*” làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí vật tư thiết bị; Chi phí tư vấn, Chi phí quản lý dự án & chi phí khác, dự phòng phí.

Chi phí xây dựng và lắp đặt

Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

Chi phí thiết bị

Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị; thuế và các loại phí có liên quan.

Các thiết bị chính, để giảm chi phí đầu tư mua sắm thiết bị và tiết kiệm chi phí lãi vay, các phương tiện vận tải có thể chọn phương án thuê khi cần thiết. Với phương án này không những giảm chi phí đầu tư mà còn giảm chi phí điều

hành hệ thống vận chuyển như chi phí quản lý và lương lái xe, chi phí bảo trì bảo dưỡng và sửa chữa...

Chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án tính theo Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

Chi phí quản lý dự án bao gồm các chi phí để tổ chức 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 công trình vào khai thác sử dụng, bao gồm:

- Chi phí tổ chức lập dự án đầu tư.
- Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư, tổng mức đầu tư; chi phí tổ chức thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình.
- Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ và quản lý chi phí xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Chi phí khởi công, khánh thành;

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: bao gồm

- Chi phí khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế cơ sở;
- Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;
- Chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí

phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết, tổng thầu xây dựng;

- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng và giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng;
- Chi phí tư vấn quản lý dự án;

Chi phí khác

Chi phí khác bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nói trên:

- Chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư; Chi phí bảo hiểm công trình;
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.

Dự phòng phí

- Dự phòng phí bằng 5% chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.

2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án: **170.469.069.000 đồng.**

(Một trăm bảy mươi tỷ, bốn trăm sáu mươi chín triệu, không trăm sáu mươi chín nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (30%) : 51.140.721.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (70%) : 119.328.349.000 đồng.

2.2. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:

Doanh thu từ bán đất nền

Nội dung chi tiết được trình bày ở Phần phụ lục dự án kèm theo.

2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

	Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng	2%	Doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao
3	Chi phí bảo trì thiết bị	5%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí quản lý vận hành	10%	Doanh thu
5	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
6	Chi phí lương	""	Bảng lương

	Chế độ thuế	%
1	Thuế TNDN	20

2.4. Phương án vay.

- Số tiền : **119.328.349.000 đồng.**
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Thời hạn trả nợ vay	10	năm
2	Lãi suất vay cố định	10%	/năm

3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	15%	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	10,1%	/năm
5	Hình thức trả nợ	1	
(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)			

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 70%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 30%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/năm.

2.5. Các thông số tài chính của dự án

2.5.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

Kết thúc năm đầu tiên phải tiến hành trả lãi vay và trả nợ gốc thời gian trả nợ trong vòng 10 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **19,1 tỷ đồng**. Theo phân tích khả năng trả nợ của dự án (phụ lục tính toán kèm theo) cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên 144% trả được nợ.

2.5.2. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn giản đơn.

Khả năng hoàn vốn giản đơn: Dự án sẽ sử dụng nguồn thu nhập sau thuế và khấu hao cơ bản của dự án để hoàn trả vốn vay.

$$\text{KN hoàn vốn} = (\text{LN sau thuế} + \text{khấu hao}) / \text{Vốn đầu tư.}$$

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 1,91 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 1,91 đồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

Thời gian hoàn vốn giản đơn (T): Theo (Bảng phụ lục tính toán) ta nhận thấy đến năm thứ 5 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 4 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

$$\text{Số tháng} = \text{Số vốn đầu tư còn phải thu hồi} / \text{thu nhập bình quân năm có dư.}$$

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **4 năm 9 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.5.3. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu.

$$PIp = \frac{\sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)}{P}$$

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy $PIp = 1,27$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 1,27 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu (Tp) (hệ số chiết khấu 10,1%).

$$O = -P + \sum_{t=1}^{t=Tp} CFt(P/F, i\%, Tp)$$

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 7 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 6.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **6 năm 5 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.5.4. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV).

$$NPV = -P + \sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)$$

Trong đó:

- P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
- CFt : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.

Hệ số chiết khấu mong muốn 10,1%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán $NPV = 39.596.571.000$ đồng. Như vậy chỉ trong vòng 50 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ

giá trị đầu tư qui về hiện giá thuần **39.596.571.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

2.5.5. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 17,25% > 10,1%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

KẾT LUẬN

I. KẾT LUẬN.

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

- + Các chỉ tiêu tài chính của dự án cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng **4,4 tỷ đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho hàng trăm lao động của địa phương.

Góp phần phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế.

II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án “*Khu Dân cư Đông Hiệp*” tại xã Tân Hà, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

.....

DVT:1000 VNĐ



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn