

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

KHU NHÀ Ở TRƯỜNG AN



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

Địa điểm: thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Tháng 1/2021

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

KHU NHÀ Ở TRƯỜNG AN

CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ CÔNG NGHỆ DSS

Giám đốc

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CP TƯ VẤN
ĐẦU TƯ DỰ ÁN VIỆT

Giám đốc

NGUYỄN NGỌC BÌNH

NGUYỄN BÌNH MINH

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	2
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	6
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ.....	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	6
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.....	6
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	8
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	8
5.1. Mục tiêu chung.....	8
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	9
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	10
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	10
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	10
1.2. Điều kiện xã hội vùng dự án.....	14
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG DẦU DỪA VÀ THAN HOẠT TÍNH	17
2.1. Thị trường nhà ở tại Việt Nam.....	17
2.2. Thị trường nhà ở tại Bình Dương.....	19
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	19
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	19
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	21
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	24
4.1. Địa điểm xây dựng	24
4.2. Hình thức đầu tư.....	24
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	24
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	24

5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	24
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT.....	25
CÔNG NGHỆ	25
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	25
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ.. ...	25
2.1. Công trình nhà ở.....	25
2.2. Hành lang cây xanh:.....	28
2.3. Giao thông:.....	29
2.4. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng	29
2.5. Trung tâm thương mại tổng hợp	30
2.6. Hầm giữ xe	37
<input type="checkbox"/> Tủ hệ thống, chốt bảo vệ.....	40
<input type="checkbox"/> Camera quan sát bãi giữ xe.....	40
<input type="checkbox"/> Cổng Barrier (thanh chắn barrier).....	42
<input type="checkbox"/> Cảm biến an toàn	42
<input type="checkbox"/> Bảng Led.....	42
Kích thước bãi đỗ xe ô tô chuẩn.....	44
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	48
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....	48
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	48
1.2. Phương án tái định cư	48
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	48
1.4. Các phương án xây dựng công trình	48
1.5. Các phương án kiến trúc	49
1.6. Phương án tổ chức thực hiện.....	50

1.7. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	51
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	53
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	53
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	53
III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG	54
3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.	54
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	56
IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM.....	58
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	58
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	59
V. KẾT LUẬN	60
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	62
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	62
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	64
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	64
2.2. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:.....	65
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	65
2.4. Phương án vay.....	65
2.5. Các thông số tài chính của dự án	66
KẾT LUẬN	69
I. KẾT LUẬN.....	69
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	69
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	70
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.**



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 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: 313209137 - do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Địa chỉ trụ sở: 33 Đường D2, Phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9, Tp Hồ Chí Minh.

Thông tin người đại diện theo pháp luật:

Họ và tên: **NGUYỄN NGỌC BÌNH**

Chức danh: Giám đốc

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án: “*Khu nhà ở Trường An*”

Địa điểm xây dựng: thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Quy mô diện tích: **m²**.

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **2.982.553.900.000 đồng.**

(Hai nghìn, chín trăm tám mươi hai tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu, chín trăm nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (30%) : 894.766.170.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (70%) : 2.087.787.730.000 đồng.

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.

Trong lĩnh vực phát triển nhà ở, trong đó có nhà ở cho công nhân, người lao động luôn được chính quyền thị xã Thuận An và nhiều thành phần kinh tế quan tâm.

Trong thời gian qua, thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020, tỉnh Bình Dương có thêm 133 dự án phát triển nhà ở mới được triển khai,

lũy kế đến 2020, toàn tỉnh có khoảng 288 dự án nhà ở. Diện tích nhà ở bình quân đạt 28,9m²/người (năm 2019), dự kiến đến hết năm 2020 đạt 30m²/người, đảm bảo chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở của đô thị.

Quá trình phát triển kinh tế luôn gắn với an sinh xã hội thông qua các chương trình được thực hiện hiệu quả. Tiêu biểu trong thời gian qua tỉnh đã gắn việc đầu tư phát triển, mở rộng quy mô các khu, cụm công nghiệp với việc phát triển nhà ở xã hội cho người lao động nhập cư đến làm việc, sinh sống tại Bình Dương.

Đến nay, tỉnh đã thu hút được 86 dự án phát triển nhà ở xã hội, với diện tích sử dụng đất khoảng 199,7ha; tương đương 3,9 triệu m² sàn xây dựng. Trong đó phải kể đến đóng góp rất lớn của Tổng Công ty Becamex IDC với khoảng 3 triệu m² sàn (hơn 141ha đất) để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, đã giúp hàng trăm ngàn người lao động từ các nơi tới được "an cư lạc nghiệp", vững tâm đóng góp vào sự phát triển.

Song song với tiến trình đầu tư, phát triển các đô thị mới, các khu nhà ở; các địa phương cũng quan tâm đến các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị tại các đô thị hiện hữu. Điển hình có thể kể đến việc điều chỉnh công năng các khu đất trước đây của các cơ quan nhà nước để đầu tư các công viên cây xanh nhằm nâng cao mảng xanh, là "lá phổi" của đô thị.

Việc đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án “Khu nhà ở Trường Giang” sẽ góp phần giải quyết kịp thời nhu cầu về nhà ở và đất ở cho CBCNV 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 nhà ở Trường Giang**” tại thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.



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

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;

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung.

- Xây dựng một khu nhà ở nhằm giải quyết vấn đề an sinh xã hội, nơi ở của người dân Thuận An nói riêng và Bình Dương nói chung.

- Xác định quy mô, vị trí lô đất xây dựng công trình nhà ở, cây xanh và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.
- Kết nối hạ tầng kỹ thuật khu dân cư với khu vực xung quanh, nhằm tạo ra một khu dân cư có môi trường sống văn minh.
- Bố cục không gian kiến trúc hài hòa gắn kết chặt chẽ với diện tích mảng xanh. Bảo đảm việc phân kỳ đầu tư xây dựng phù hợp với trình tự khai thác sử dụng đạt hiệu quả kinh tế cao.
- Các công trình thiết kế cần đảm bảo đúng các yêu cầu về quy hoạch tổng mặt bằng, đảm bảo tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế hiện hành. Bên cạnh đó, các hình thức kiến trúc của các công trình phải phù hợp với chức năng; màu sắc đơn giản, tươi sáng; bố cục công trình có chú ý tới các giải pháp thích hợp với điều kiện khí hậu khu vực;

5.2. Mục tiêu cụ thể.

- Tạo ra cho Thuận An một Khu dân cư có hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ và hiện đại với các công trình nhà ở theo quy hoạch được duyệt.
- Khai thác triệt để quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu của mọi đối tượng có nhu cầu về đất ở và nhà ở, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của Thuận An nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung.

- Tỉnh Bình Dương thuộc miền Đông Nam Bộ, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, với diện tích 2694,4 km², xếp thứ 4 trong vùng Đông Nam Bộ. Có tọa độ địa lý là 10o51'46"B – 11o30'B, 106o20' Đ – 106o58'Đ.

+ Phía Bắc giáp tỉnh Bình Phước

+ Phía Nam giáp Thành phố Hồ Chí Minh

+ Phía Đông giáp tỉnh Đồng Nai

+ Phía Tây giáp tỉnh Tây Ninh và Thành phố Hồ Chí Minh

- Thuận An nằm ở phía nam tỉnh Bình Dương, giữa thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh lỵ tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh, có vị trí địa lý:

+ Phía đông giáp thành phố Dĩ An

+ Phía tây giáp Quận 12 và các huyện Củ Chi, Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh với ranh giới là sông Sài Gòn

+ Phía nam giáp Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

+ Phía bắc giáp thành phố Thủ Dầu Một và thị xã Tân Uyên.

Thành phố Thuận An có diện tích 83,71 km², dân số trung bình năm 2019 là 603.539 người, mật độ dân số đạt 7.210 người/km². [2] Đây là trung tâm kinh tế và là thành phố lớn nhất tỉnh về dân số.

Địa hình

Bình Dương là một tỉnh nằm ở vị trí chuyển tiếp giữa sườn phía nam của dãy Trường Sơn, nối nam Trường Sơn với các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long, là tỉnh bình nguyên có địa hình lượn sóng từ cao xuống thấp dần từ 10m đến 15m so với mặt biển. Địa hình tương đối bằng phẳng, thấp dần từ bắc xuống nam. Nhìn tổng quát, Bình Dương có nhiều vùng địa hình khác nhau như [9]:

Vùng thung lũng bãi bồi: phân bố dọc theo các sông Đồng Nai, sông Sài Gòn và sông Bé. Đây là vùng đất thấp, phù sa mới, khá phì nhiêu, bằng phẳng, cao trung bình 6 – 10m.

Vùng địa hình bằng phẳng: nằm kế tiếp sau các vùng thung lũng bãi bồi, địa hình tương đối bằng phẳng, có độ dốc 3 – 120, cao trung bình từ 10 – 30m.

Vùng địa hình đồi thấp có lượn sóng yếu: nằm trên các nền phù sa cổ, chủ yếu là các đồi thấp với đỉnh bằng phẳng, liên tiếp nhau, có độ dốc 5 – 120, độ cao phổ biến từ 30 – 60m

Thời tiết khí hậu

Khí hậu ở Bình Dương cũng như chế độ khí hậu của khu vực miền Đông Nam Bộ, nắng nóng và mưa nhiều, độ ẩm khá cao. Vào những tháng đầu mùa mưa, thường xuất hiện những cơn mưa rào lớn, rồi sau đó dứt hẳn. Những tháng 7,8,9, thường là những tháng mưa dầm. Có những trận mưa dầm kéo dài 1–2 ngày đêm liên tục. Đặc biệt ở Bình Dương hầu như không có bão, mà chỉ bị ảnh hưởng những cơn bão gần. Nhiệt độ trung bình hàng năm ở Bình Dương từ 26 °C–27 °C. Nhiệt độ cao nhất có lúc lên tới 39,3 °C và thấp nhất từ 16 °C–17 °C (ban đêm) và 18 °C vào sáng sớm. Vào mùa khô, độ ẩm trung bình hàng năm từ 76%–80%, cao nhất là 86% (vào tháng 9) và thấp nhất là 66% (vào tháng 2).

Lượng mưa trung bình hàng năm từ 1.800–2.000 mm. Chế độ gió tương đối ổn định, Bình Dương có hai hướng gió chủ đạo trong năm là gió Tây – Tây Nam và gió Đông – Đông Bắc. Gió Tây – Tây Nam là hướng gió thịnh hành trong mùa mưa và hướng gió Đông – Đông Bắc là hướng gió thịnh hành trong mùa khô. Tốc độ gió bình quân khoảng 0,7m/s, tốc độ gió lớn nhất quan trắc được là 12m/s thường là Tây – Tây Nam. Với khí hậu nhiệt đới mang tính chất cận xích đạo, nên nhiệt độ cao quanh năm, ẩm độ cao và nguồn ánh sáng dồi dào, rất thuận lợi cho phát triển nông nghiệp, đặc biệt là trồng cây công nghiệp ngắn và dài ngày. Khí hậu Bình Dương tương đối hiền hoà, ít thiên tai như bão, lụt,...

Thủy văn:

Chế độ thủy văn của các con sông chảy qua tỉnh và trong tỉnh Bình Dương thay đổi theo mùa: mùa mưa nước lớn từ tháng 5 đến tháng 11 (dương lịch) và mùa khô (mùa kiệt) từ tháng 11 đến tháng 5 năm sau, tương ứng với 2 mùa mưa nắng. Bình Dương có ba con sông lớn, nhiều rạch ở các địa bàn ven sông và nhiều suối nhỏ khác. Về hệ thống giao thông đường thủy, Bình Dương nằm giữa ba con sông lớn, nhất là sông Sài Gòn. Bình Dương có thể nối với các cảng lớn ở phía nam và giao lưu hàng hóa với các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long..

Tài nguyên thiên nhiên

✓ Tài nguyên rừng

Do đặc điểm khí hậu nhiệt đới ẩm và đất đai màu mỡ, nên rừng ở Bình Dương xưa rất đa dạng và phong phú về nhiều chủng loài. Có những khu rừng liền khoảnh, bạt ngàn. Rừng trong tỉnh có nhiều loại gỗ quý như cẩm xe, sao, trắc, gỗ đỏ, cẩm lai, giáng hương... Rừng Bình Dương còn cung cấp nhiều loại dược liệu làm thuốc chữa bệnh, cây thực phẩm và nhiều loài động vật, trong đó có những loài động vật quý hiếm.

✓ Tài nguyên môi trường

Với tốc độ đô thị hóa ngày càng tăng của Bình Dương, môi trường ở Bình Dương đang bị ô nhiễm trầm trọng. Bình Dương có lượng nước thải rất lớn và rất ô nhiễm. Tổng lượng nước thải một ngày của Bình Dương khoảng 190.000 m³ trong đó có tới 1/3 là nước thải công nghiệp. Môi trường nước tiếp nhận các nguồn nước này là hồ, kênh, mương và sông gây nên tình trạng ô nhiễm phải thông cống nghẹt Bình Dương. Hầu hết các cơ sở đều xả nước thải xuống các sông thoát nước chính của thành phố. Nhiều tài liệu cho thấy nước Bình Dương xuất hiện các chất có chứa chất lơ lửng, nước bị ô nhiễm hóa học, cơ học các kim loại nặng rất cao. Tầng nước ngầm cung cấp nước cho các nhà máy hiện nay cũng đã bị ô nhiễm và phải sử dụng biện pháp hút hầm cầu Bình Dương. Từ

kết quả quan trắc cho thấy nồng độ bụi lơ lửng của các khu công nghiệp đang có xu hướng tăng dần..

✓ Tài nguyên khoáng sản

Cùng với những giá trị quý giá về tài nguyên rừng, Bình Dương còn là một vùng đất được thiên nhiên ưu đãi chứa đựng nhiều loại khoáng sản phong phú tiềm ẩn dưới lòng đất. Đó chính là cái nôi để các ngành nghề truyền thống ở Bình Dương sớm hình thành như gốm sứ, điêu khắc, mộc, sơn mài,... Bình Dương có nhiều đất cao lạnh, đất sét trắng, đất sét màu, sạn trắng, đá xanh, đá ong nằm rải rác ở nhiều nơi, nhưng tập trung nhất là ở các thành phố Dĩ An, Tân Uyên, thành phố Thuận An và thành phố Thủ Dầu Một.

1.2. Điều kiện xã hội vùng dự án.

a. Xã hội

Dân số: Tính đến ngày 1 tháng 4 năm 2019, toàn tỉnh có 2.455.865 người, mật độ dân số 911 người/km²[15]. Trong đó dân số nam đạt 1.234.739 người (chiếm 50,28%),[16] dân số nữ đạt 1.221.126 người (chiếm 49,72%)[17]. Tỷ lệ tăng tự nhiên dân số phân theo địa phương tăng 4,93 %[18]. Trong đó dân số sống tại thành thị đạt 1.961.518 người, chiếm 79,87% dân số toàn tỉnh[19], dân số sống tại nông thôn đạt 494.347 người, chiếm 20,13% dân số[20]. Trên địa bàn Bình Dương có khoảng 15 dân tộc, nhưng đông nhất là người Kinh và sau đó là người Hoa, người Khmer,... Bình Dương cũng là tỉnh có tỷ lệ đô thị hóa cao nhất cả nước với tỷ lệ 82% (tính đến năm 2020).

Lao động- việc làm: Từ ngày 01/3/2020-12/9/2020, có 410.260 người lao động trong các doanh nghiệp bị ảnh hưởng của dịch bệnh (trong đó: 224.679 người phải ngừng việc; 185.581 người phải chấm dứt hợp đồng lao động), các doanh nghiệp, người sử dụng

b. Kinh tế

- Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 6,74% so với cùng kỳ (cùng kỳ năm 2019 tăng 9,12%). - Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 10,9% (cùng kỳ năm 2019 tăng 17,3%). Trong đó: Tổng mức bán lẻ hàng hóa tăng 14,7% (cùng kỳ năm 2019 tăng 17,7%). - Kim ngạch xuất khẩu đạt 19.425 triệu USD, tăng 5,3% (cùng kỳ năm 2019 tăng 13,2%). Kim ngạch nhập khẩu đạt 14.941 triệu USD, tăng 3,9% (cùng kỳ năm 2019 tăng 7,2%). - Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội tăng 10,2% (cùng kỳ năm 2019 tăng 11,7%). - Thu hút đầu tư nước ngoài đạt 731,1 triệu đô la Mỹ. - Tổng thu ngân sách nhà nước 43.200 tỷ đồng, giảm 7,6% so với cùng kỳ. Tổng chi ngân sách địa phương 10.100 tỷ đồng, tăng 20% so với cùng kỳ.

➤ **Sản xuất nông , lâm thủy sản**

Trồng trọt: Tính đến trung tuần tháng 9/2020, toàn tỉnh đã gieo trồng được 6.610 ha các loại cây hàng năm vụ mùa, bằng 97,5% cùng kỳ; Trong đó diện tích cây lúa gieo cấy 2.257 ha, bằng 93,8% cùng kỳ; cây ngô và cây lương thực có hạt khác 128,3 ha, tăng 0,7%; Cây lấy củ có chất bột 1.667 ha, tăng 0,1%; Cây rau, đậu, hoa các loại 1.741 ha, tăng 0,3%; diện tích cây hàng năm khác 385,2 ha, tăng 0,8% so cùng kỳ. Cùng với việc gieo trồng vụ mùa, tính đến trung tuần tháng 9 năm 2020 các địa phương trong tỉnh đã thu hoạch lúa vụ hè thu được 1.230 ha, bằng 93,1% cùng kỳ; dự ước sản lượng lúa đạt 5 ngàn tấn, bằng 94,4% cùng kỳ.

Chăn nuôi: Chăn nuôi ứng dụng công nghệ cao sản xuất ổn định với 145 trang trại gà (tăng 12 trại so với cùng kỳ); 176 trang trại heo (tăng 35 trại so với cùng kỳ); 13 trại vịt (tăng 03 trại so với cùng kỳ); 02 trang trại bò (tăng 01 trại so với cùng kỳ). Ước tính tháng 9 năm 2020, tổng đàn trâu có 5.164 con, bằng 97% cùng kỳ; tổng đàn bò có 24.987 con, tăng 2,4% so cùng kỳ; tổng đàn lợn có 656,8 ngàn con, tăng 5,3%; gia cầm có 10.598 ngàn con, tăng 10,9% (trong đó: gà 10.247 ngàn con, tăng 10,7% so cùng kỳ). Sản lượng thịt trâu, bò đạt 2.641,7

tấn, tăng 1,4% so cùng kỳ; sản lượng thịt lợn hơi đạt 96.977,2 tấn, tăng 2% so với cùng kỳ; sản lượng gia cầm đạt 33.779 tấn, tăng 7,1% so với cùng kỳ.

Lâm nghiệp: Ước tính 9 tháng năm 2020, khai thác lâm sản chủ yếu khai thác từ rừng trồng của lâm trường và các loại cây trồng phân tán, ước tính sản lượng gỗ khai thác là 9.579 m³, tăng 0,8% so với cùng kỳ; sản lượng củi khai thác 9.995,2 Ste, tăng 3,5% so với cùng kỳ.

Thủy sản: Sản lượng thủy sản ước thực hiện 9 tháng năm 2020 đạt 2.974,5 tấn, tăng 0,8% so với cùng kỳ, trong đó: sản lượng thủy sản khai thác 191,6 tấn, bằng 95,6% cùng kỳ; sản lượng thủy sản nuôi trồng 2.782,9 tấn, tăng 1,1% so với cùng kỳ.

➤ Sản xuất công nghiệp

Ước tính chỉ số sản xuất công nghiệp tháng 9 năm 2020 ước tăng 7,98% so với tháng trước và tăng 12,48% so với cùng kỳ. Trong đó: ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 8,16% so với tháng trước và tăng 12,7% so với cùng kỳ; ngành sản xuất và phân phối điện khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí tăng tương ứng 1,29% và tăng 8,71%; ngành cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 5,9% và 7,71%. Riêng ngành khai khoáng giảm 6,67% so với tháng trước và 5,94% so với cùng kỳ.

➤ Thương mại, dịch vụ

Ước tính tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tháng 9 năm 2020 đạt 21.341,7 tỷ đồng, tăng 0,6% so với tháng trước, tăng 13,8% so với cùng kỳ; lũy kế 9 tháng năm 2020 đạt 185.805 tỷ đồng, tăng 10,9% so với cùng kỳ. Trong đó, khu vực kinh tế nhà nước tăng 12,1%; khu vực kinh tế cá thể tăng 10,7%; khu vực kinh tế tư nhân tăng 10,4%; khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tăng 12,8%. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng.

	Lũy kế 9 tháng (Tỷ đồng)		So với cùng kỳ (%)	
	2019	2020	2019	2020
Tổng số	167.618,4	185.805,0	117,3	110,9
Thương nghiệp	94.395,4	108.296,6	117,7	114,7
Lưu trú và ăn uống	23.770,4	23.237,5	114,7	97,8
Du lịch lữ hành	368,3	149,7	122,6	40,6
Dịch vụ	49.084,3	54.121,2	117,8	110,3

Doanh thu dịch vụ 9 tháng đầu năm 2020 ước đạt 54.121,2 tỷ đồng, tăng 10,3% so cùng kỳ. Trong đó: dịch vụ kinh doanh bất động sản ước đạt 30.665,4 tỷ đồng, tăng 15,3%; dịch vụ y tế và hoạt động trợ giúp xã hội ước đạt 3.828,8 tỷ đồng, tăng 15%; dịch vụ hành chính và dịch vụ hỗ trợ ước đạt 3.653 tỷ đồng, tăng 11,54%; ngành dịch vụ giáo dục và đào tạo ước đạt 956,7 tỷ đồng, tăng 5,8%. Riêng ngành dịch vụ nghệ thuật, vui chơi và giải trí giảm 1,4% so với cùng kỳ, nguyên nhân chính là do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, thời gian nghỉ kéo dài.

II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG ĐẦU DỪA VÀ THAN HOẠT TÍNH

2.1. Thị trường nhà ở tại Việt Nam

Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam quý I/2020 của trang Batdongsan.com.vn vừa công bố cho thấy, mức độ quan tâm đến thị trường bất động sản của quý I giảm 23% so với cùng kỳ 2019 và giảm 18% so với quý IV/2019. Đây là mức thấp nhất trong 3 năm trở lại đây, trong đó thị trường bất động sản miền Trung giảm đến 46% so với cùng kỳ 2019. Đối với bất động sản bán, đất nền dự án đang bị ảnh hưởng nhiều nhất với mức độ quan tâm giảm 30% so với quý IV/2019; bất động sản cho thuê, nhà mặt phố sụt giảm mức quan tâm 35% so với quý IV/2019.

Thị trường nhà riêng, nhà mặt phố có sự suy giảm đáng kể lượng tin đăng và mức độ quan tâm. Trong đó lượng tin đăng và mức độ quan tâm của nhà mặt phố giảm mạnh hơn nhà riêng và mức độ quan tâm bất động sản cho thuê giảm nhiều hơn bất động sản bán. Giá cho thuê nhà riêng và nhà mặt phố giảm tại hơn 50% các tuyến phố chính tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng.

Theo một khảo sát thực hiện vào cuối tháng 3/2020 với sự tham gia của 1.100 môi giới cho thấy có đến 97% trong số đó thông tin số lượng giao dịch giảm mạnh trong thời gian này, 75% ghi nhận nguồn hàng khan hiếm, tuy nhiên, 64% trong số người được khảo sát tin tưởng thị trường sẽ phục hồi vào cuối năm 2020. Về giá bán quý I/2020, báo cáo của Batdongsan.com.vn ghi nhận hiện giá vẫn ổn định so với năm 2019, tuy nhiên mức giá cho thuê hiện đang giảm.

Đáng chú ý, trong các loại hình bất động sản, chung cư giá bình dân được xem là loại hình ít chịu ảnh hưởng nhất của Covid-19 khi dữ liệu Batdongsan.com.vn ghi nhận các chỉ số đối với loại hình này giảm ít nhất (so với nhà riêng, nhà mặt phố, bất động sản nghỉ dưỡng) với mức độ quan tâm giảm 6% so với quý IV/2019, trong khi phân khúc trung cấp giảm 15% và cao cấp giảm 20%.

Số liệu này càng được thể hiện rõ nét hơn khi phân tách theo hai thị trường lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Tại Hà Nội, trong khi mức độ quan tâm đối với phân khúc trung cấp và cao cấp giảm 6%-10%, chỉ số này đối với phân khúc bình dân vẫn tăng 6%. Đối với TP. Hồ Chí Minh, xu hướng giảm chung được ghi nhận ở cả ba phân khúc. Tuy nhiên, nếu mức độ quan tâm đối với phân khúc trung cấp và cao cấp giảm 21%-25%, chỉ số này chỉ ghi nhận giảm 13% ở phân khúc bình dân.

Đất nền cũng là loại hình chịu ít tác động khi mức độ quan tâm của toàn thị trường đối với loại hình này giảm 14% so với quý trước. Trong đó, miền Bắc là

khu vực ít bị ảnh hưởng nhất với mức độ quan tâm giảm 13%, bằng khoảng một nửa so với chỉ số này tại miền Trung, giảm 22% và miền Nam, giảm 21%...

2.2. Thị trường nhà ở tại Bình Dương

Kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 cho thấy, Bình Dương là tỉnh có nhu cầu thuê/ mua nhà ở cao nhất cả nước với tỷ lệ lên đến 74,5%.

Nguyên nhân là do Bình Dương hiện có hơn 1,2 triệu chuyên gia, kỹ sư, công nhân lành nghề đến sinh sống và làm việc tại khu công nghiệp; mà trong đó 85% là người nhập cư. Đây chính là nhóm đối tượng có nhu cầu tìm nhà ở rất lớn, cao gấp 8 lần so với người dân địa phương.

Đặc biệt, khi quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa càng được đẩy mạnh, thì nhu cầu nhà ở tại các đô thị đang phát triển của Bình Dương như Thuận An, Dĩ An, Thủ Dầu Một, Bến Cát... ngày càng lớn và đa dạng.

Lúc này, căn hộ trở thành một trong những giải pháp về nhà ở cho nhiều đối tượng khác nhau. Đồng thời, việc phát triển các dự án khu căn hộ cũng góp phần chỉnh trang đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đồng thời bảo đảm quy hoạch, đáp ứng yêu cầu phát triển của địa phương.

Các chuyên gia nhận định, nếu trước đây, những yếu tố được quan tâm nhiều là diện tích rộng rãi, không gian sống thoáng đãng... thì hiện nay, khách hàng chủ yếu tìm kiếm các căn hộ chất lượng với tiện ích đa dạng và hiện đại, thiết kế tối ưu hóa diện tích, thuận tiện di chuyển trong sinh hoạt lẫn công việc...

Bên cạnh đó, những dự án thừa hưởng nhiều dịch vụ tiện ích chất lượng cao xung quanh như siêu thị, ngân hàng, trường học, bệnh viện... lại càng được khách hàng ưu tiên lựa chọn.

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	9.443,0	m²
1	Khu tòa nhà	3.777,2	m ²
-	Tầng hầm	3.777,2	m ²
-	Tầng nổi (thương mại, văn phòng, căn hộ)	3.777,2	m ²
2	Công trình phụ trợ, giao thông, hạ tầng kỹ thuật	5.665,8	m²
	Hệ thống tổng thể		
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống

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

ĐVT: 1000 đồng

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng	9.443,0	m²		1.763.722.634
1	Khu tòa nhà	3.777,2	m²		
-	Tầng hầm	3.777,2	m ²	13.923	157.769.867
-	Tầng nổi (thương mại, văn phòng, căn hộ)	3.777,2	m ²	9.907	1.571.670.257
2	Công trình phụ trợ, giao thông, hạ tầng kỹ thuật	5.665,8	m²	950	5.382.510
	Hệ thống tổng thể				
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống	7.000.000	7.000.000
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống	8.900.000	8.900.000
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống	7.500.000	7.500.000
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống	5.500.000	5.500.000
II	Thiết bị				231.550.000

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ	2.500.000	2.500.000
2	Thiết bị nội thất		Trọn Bộ	220.000.000	220.000.000
3	Thiết bị công cộng		Trọn Bộ	8.050.000	8.050.000
4	Thiết bị khác		Trọn Bộ	1.000.000	1.000.000
III	Chi phí quản lý dự án		0,962	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	19.192.109
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				46.947.893
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,075	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	1.504.825
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		0,216	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	4.307.520
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật		0,889	GXDtt * ĐMTL%	15.688.178
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công		0,489	GXDtt * ĐMTL%	8.628.498
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả		0,012	(GXDtt+GTBtt) *	246.860

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
	thi			ĐMTL%	
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		0,035	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	704.387
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		0,054	GXDtt * ĐMTL%	943.923
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình		0,051	GXDtt * ĐMTL%	905.300
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng		0,735	GXDtt * ĐMTL%	12.960.741
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		0,303	GTBtt * ĐMTL%	702.662
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường		TT		355.000
V	Chi phí đất	9.443,0	TT		650.000.000
VI	Chi phí dự phòng		10%		271.141.264
	Tổng cộng				2.982.553.900

IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

4.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Khu nhà ở Trường An” được thực hiện tại Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

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

T	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu tòa nhà	3.777,2	40,00%
-	Tầng hầm	3.777,2	40,00%
-	Tầng nổi (thương mại, văn phòng, căn hộ)	3.777,2	40,00%
2	Công trình phụ trợ, giao thông, hạ tầng kỹ thuật	5.665,8	60,00%
Tổng cộng		9.443,0	180%

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	9.443,0	m²
1	Khu tòa nhà	3.777,2	m²
-	Tầng hầm	3.777,2	m ²
-	Tầng nổi (thương mại, văn phòng, căn hộ)	3.777,2	m ²
2	Công trình phụ trợ, giao thông, hạ tầng kỹ thuật	5.665,8	m²

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ..

2.1. Công trình nhà ở

Đặc điểm của ngôi nhà là các lô đất thường có mặt tiền hẹp để tiết kiệm các đường ống kỹ thuật và tạo khả năng để gia đình có thể tiếp cận với đường phố buôn bán và các tiện nghi đô thị. Mỗi gia đình được khai thác sử dụng toàn bộ các không gian trong phạm vi mảnh đất của mình và nhà ở chính chỉ được tiếp xúc với thiên nhiên ở một hay hai hướng là chủ yếu vì các ngôi nhà (các khối căn hộ) ghép liền sát nhau vai kề vai, lưng kề lưng. Hình dáng khối căn của các ngôi nhà liên kế này rất đa dạng, có thể là hình chữ nhật, hình chữ L... làm cho các dãy nhà ở trở nên sinh động và đa dạng hơn.



Đây là loại nhà ở thường gặp ở các đô thị và thị trấn, thường nằm trong những khuôn viên độc lập khép kín với các tiện nghi đô thị nhưng có hạn chế hơn về mặt diện tích khu đất, số tầng nhà ở có thể 1-4 tầng.

- Đối với nhà liên kế (hay nhà khối ghép)

Khu đất quy định cho một gia đình khoảng từ 40-60m² (khu phố trung tâm); 60-80m² (trong thành phố); 80-100m² (ven đô).

- Nhà khối ghép có các ưu - nhược điểm sau:

+ Chất lượng sử dụng tốt (có thể tổ chức hoạt động ngoài trời, nghỉ ngơi, phơi phóng), bố trí khai thác cây xanh tốt, dễ tổ chức thông gió, phù hợp cho lối sinh hoạt lành mạnh và hợp vệ sinh; yên tĩnh vì được cách ly và cách âm chống ồn tốt.

+ Kết cấu đơn giản, dễ xây dựng công nghiệp hoá và thi công nhanh.

+ Hình thức kiến trúc dễ xử lý với chất lượng mỹ quan cao.

+ Nhà tương đối kinh tế vì nâng cao được mật độ cư trú (so với nhà vườn).

+ Tuy nhiên, nếu số lượng dãy nhà nhiều quá thì điều kiện tiện nghi và điều kiện vệ sinh sẽ kém đi và việc xây dựng trở nên bất hợp lý.

Những căn nhà liên kế này có thể chia ra thành nhà một tầng, hai tầng hay nhà hai tầng gồm hai gia đình hoặc nhà ba tầng.

- Nhà ở hàng phố (dãy phố)

Đây là loại nhà đồng thời có thể sử dụng để ở và để kinh doanh vì nhà ở gắn liền với hè phố tạo nên những mặt phố. Ở loại nhà này thì mỗi gia đình có khả năng tiếp cận với đường phố trực tiếp khoảng 3,3 - 6 m. Các tầng trệt giáp với mặt phố thường để làm nghề phụ, kinh doanh, buôn bán. Nhà ghép sát liền nhau, cứ khoảng 60m thì lại có một lối vào để thông với ngõ sau.



- Nhà liên kế có sân vườn

+ Yêu cầu quy hoạch và kiến trúc nội thất

Đây là loại nhà biệt thự có sân vườn có tiêu chuẩn mức sống trên trung bình. Mỗi gia đình được sử dụng độc lập một lô đất từ 80 đến 100m² và tối đa có thể tới 150m². Mặt tiền lô đất thường từ 5,4 đến 7m.

Các căn hộ ở trong dãy nhà có thể sử dụng chung phần mái tầng, hàng rào, nhưng vẫn được khai thác độc lập sân vườn, công nghệ, hàng rào, sân thượng thuộc phần của mình.



Phần ở chính được thiết kế 1-4 tầng với kiểu sắp xếp vai kề vai và ngôi nhà có khả năng tiếp xúc với thiên nhiên ở hai hướng quay ra đường trước và sau

Công trình nhà ở, công trình công cộng thương mại và không gian xanh đảm bảo yêu cầu vật lý kiến trúc theo qui chuẩn xây dựng, đảm bảo tính thống nhất về tầng cao, từng trục đường ô phố cũng như sự thông thoáng.

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 thương mại -dịch vụ. Chuẩn bị đất xây dựng với phương án san nền tiêu thủy đạt cao trình thoát nước khu vực.

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.

2.4. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng

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

Cấp nước: Tiến hành xin nguồn cấp nước cho khu vực, khi tiến hành xây dựng hàng rào và khu du lịch nghỉ dưỡng xong cũng là lúc đặt một trạm kỹ thuật riêng đảm bảo các vấn đề tiêu chuẩn cho khu du lịch theo tiêu chuẩn của khu du lịch nghỉ dưỡng.

Cấp điện: Phương hướng quy hoạch lưới cấp điện:

+ Nguồn điện: Lấy từ lưới 22 KV

+ Lưới điện: Xây dựng các pha độc lập nhằm đảm bảo an toàn về điện và tránh rủi ro trong quá trình vận hành điện toàn khu.

Thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Toàn bộ hệ thống thoát nước bản sẽ được gom theo đường ống riêng, dẫn về trạm xử lý chất thải xử lý vi sinh rồi đổ ra hệ thống xử lý môi trường và đạt chuẩn của ngành môi trường.

Rác thải được tập trung và đưa đến các bãi rác đã được quy hoạch.

Đặc biệt dự án sẽ hướng tới yếu tố con người trong vấn đề VSMT để tạo ra hiệu quả cao nhất và cũng thống nhất mở rộng hình ảnh tích cực của một khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái tự nhiên.

Cây xanh: Tổ chức trồng các loại cây xanh: Cây tạo dáng, thảm hoa, thảm cỏ, tiểu cảnh ... Đặc biệt lưu tâm phủ xanh những chỗ bị san gạt.

Hệ thống giao thông: thực hiện đường nội bộ dự án.

Hệ thống điều hòa trung tâm: Hệ thống tập trung thích hợp cho từng loại phòng. Khách có thể tự điều chỉnh tại phòng ngủ. Các chỗ công cộng phải được điều chỉnh khi đông người và tắt bớt ở một số nơi không có nhu cầu.

Hệ thống PCCC trung tâm: Gồm chuông báo cháy, bộ dò khói và nhiệt tự động, phải nghe rõ trong toàn bộ tòa nhà, bố trí các ống tự động được gắn liền vào tường, các ống này được nối đến từng phòng ngủ, nguồn nước cứu hỏa phía ngoài, bình dập lửa xách tay ở những vị trí quan trọng, lớp phủ amiant chịu nhiệt trong nhà bếp, ...

Ngoài ra dự án sẽ tiến hành lắp đặt các hệ thống khác như:

- + Hệ thống trung tâm liên lạc trung tâm
- + Hệ thống camera
- + Hệ thống lọc nước
- + Các hệ thống kỹ thuật theo tiêu chuẩn khác
- + Hệ thống tự động hóa trong quản lý và trong điều hành kỹ thuật chung

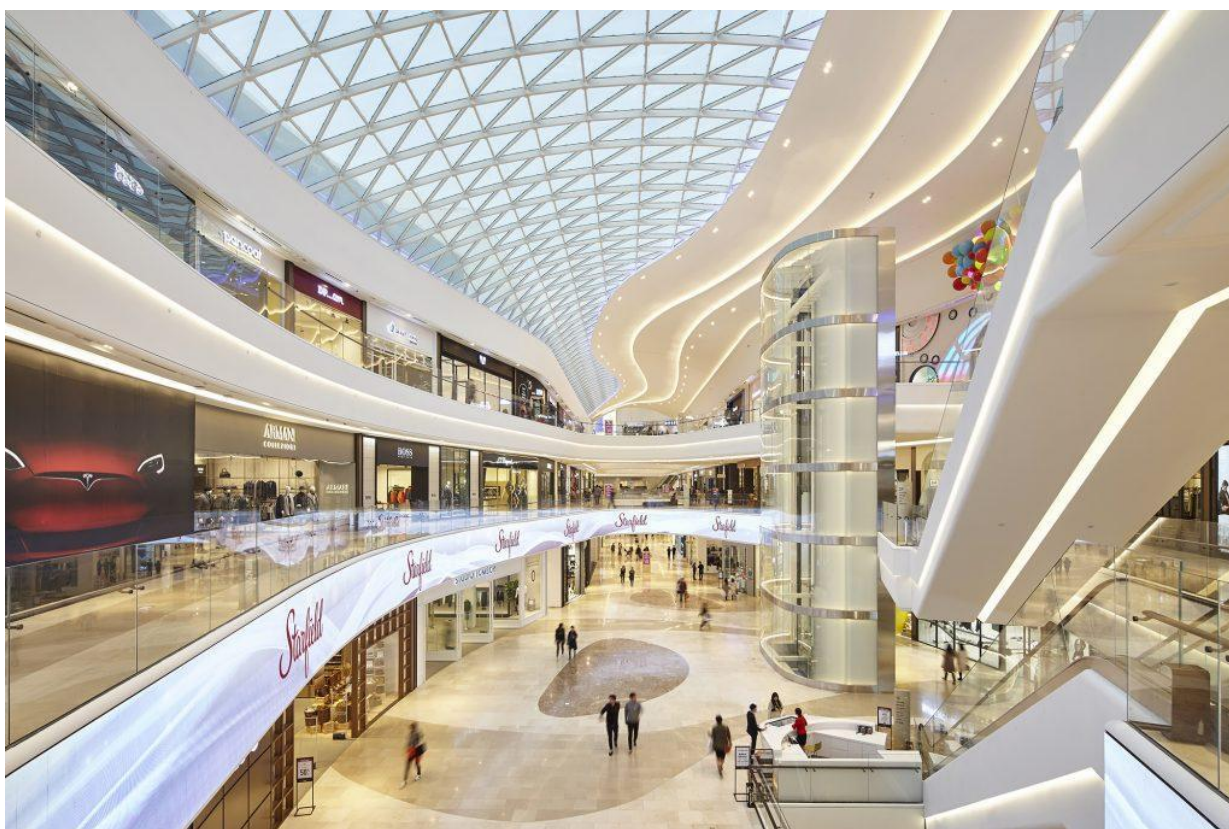
2.5. Trung tâm thương mại tổng hợp

Trung tâm thương mại là loại hình tổ chức kinh doanh thương mại hiện đại, đa chức năng. Cụ thể gồm quần thể các loại hình cửa hàng, cơ sở hoạt động dịch vụ; hội trường, phòng họp, văn phòng cho thuê...

Hoạt động đa chức năng cả về kinh doanh hàng hoá và kinh doanh một số loại hình dịch vụ bao gồm: khu vực để bố trí các cửa hàng bán buôn, bán lẻ hàng hoá; nhà hàng khách sạn; khu vực để tổ chức hội chợ triển lãm, trưng bày giới

thiệu hàng hoá; khu vực dành cho hoạt động vui chơi giải trí, cho thuê văn phòng làm việc, hội trường, phòng họp để tổ chức các hội nghị, hội thảo, giao dịch và ký kết các hợp đồng thương mại trong, ngoài nước; khu vực dành cho những hoạt động tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, bưu chính viễn thông, tin học, tư vấn, môi giới đầu tư, du lịch.

+ **Khu mua sắm:** là nơi tập trung của những thương hiệu nổi tiếng khác trong các lĩnh vực như: thời trang, làm đẹp, mỹ phẩm, chăm sóc sức khỏe





+ **Khu ăn uống:** Không chỉ là nơi mua sắm đáng tin cậy mà còn là cả một “thiên đường ẩm thực” quy tụ đủ chuỗi các cửa hàng đồ ăn đồ uống có tiếng khắp nơi. Tại đây có nhiều gian hàng ẩm thực đường phố từ các quốc gia trong khu vực như Việt Nam Nhật, Thái, Lào, Campuchia, Ấn Độ... Chắc chắn thực khách sẽ có những trải nghiệm vô cùng tuyệt vời và đáng nhớ ở đây.

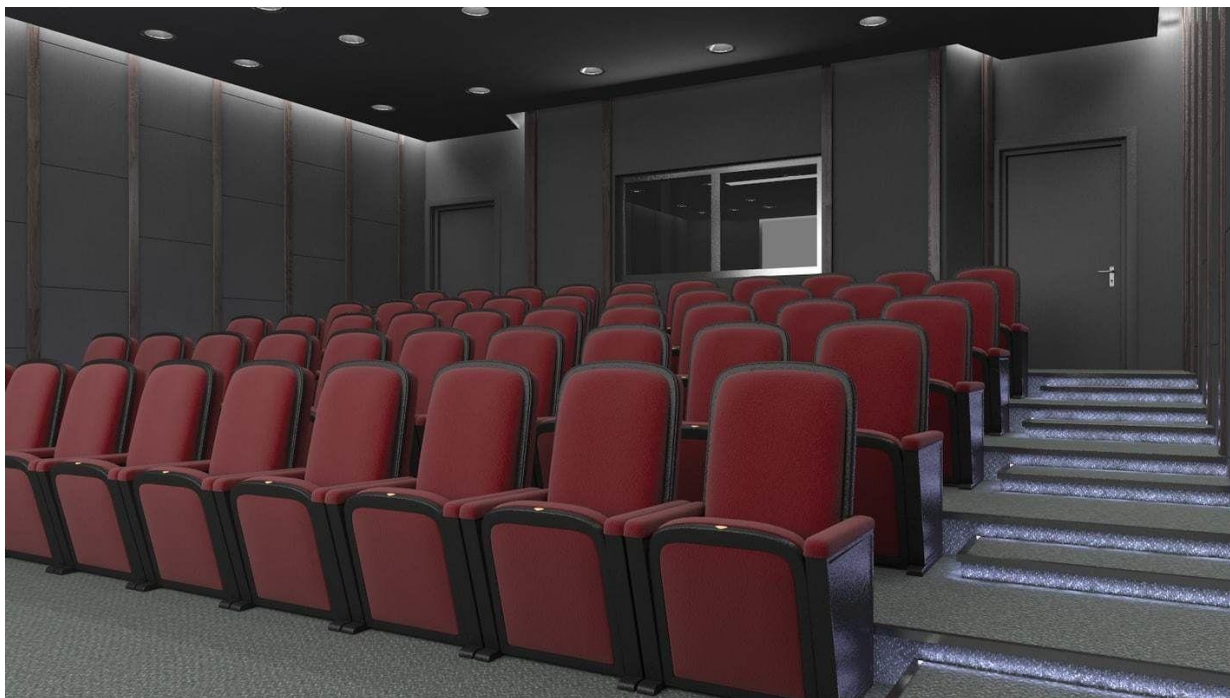


+Khu vui chơi, giải trí





+ **Rạp chiếu phim** : Xem phim là một trong những hình thức giải trí ra đời từ rất xưa và chiếm được vị trí thiết yếu trong cuộc sống thường ngày. Hiện nay đại đa số mọi người lại chọn cách là đi xem phim để giảm stress. Và để đáp ứng nhu cầu của người dân thì Chúng tôi sẽ tiến hành đầu tư rạp chiếu phim hiện đại, âm thanh sắc nét, cho phép người xem trải nghiệm được hết những điểm hay và hấp dẫn nhất của tác phẩm.



+ Bar, Club:



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
PICCC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn



2.6. Hàm giữ xe

Hàm giữ xe sẽ được thiết kế theo kiểu hàm giữ xe thông minh. Hệ thống quản lý gồm: camera giám sát, tủ chốt bảo vệ, hệ thống barrier tự động, cảm biến an toàn, bảng led điều khiển xe, thẻ từ và đầu đọc thẻ từ để nhận diện và quản lý bãi xe,...



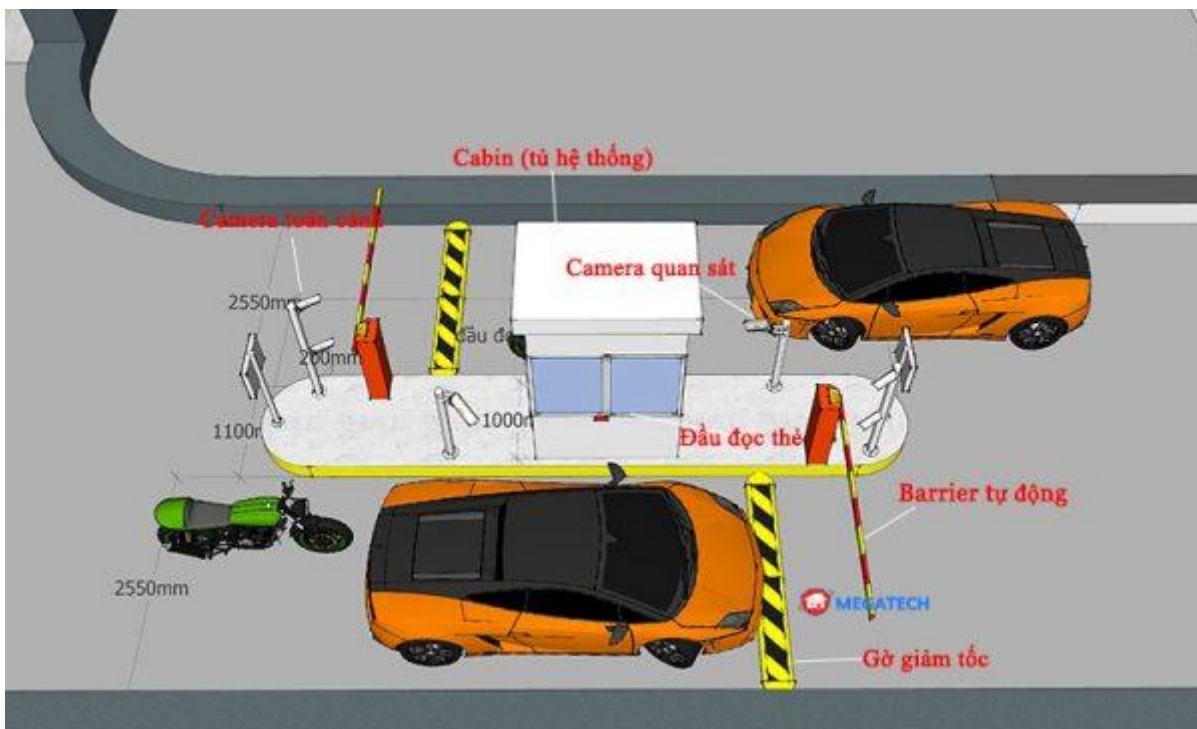
Nguyên lý hoạt động

Các phương tiện giao thông khi vào bãi giữ xe sẽ được cấp phát 1 thẻ từ (hay còn gọi RFID) đã được đăng ký trong hệ thống. Khi quét thẻ Barie sẽ mở, camera chụp biển số xe và phân tích thành số. Số thẻ và biển số xe sẽ được lưu trữ đồng thời với hình ảnh của lái xe do camera thứ 2 chụp để truy vấn khi cần thiết. Thời gian xe vào bắt đầu được tính khi quét thẻ và là cơ sở tính toán thời gian đỗ xe.



Lối vào: Bảo vệ sẽ lấy 1 thẻ xe quét đầu đọc thẻ và giao lại cho khách. Khi đó hệ thống sẽ chụp ảnh biển số xe và ngoại cảnh. Biển số được nhận dạng dưới dạng text kết hợp cùng các thông số về thẻ, ngày giờ ra vào, người điều khiển phương tiện để tạo thành cơ sở dữ liệu lưu trữ trên hệ thống quản lý ra vào.

Lối ra: nhân viên sẽ thu lại tấm thẻ xe của khách hoặc khách tự dùng thẻ của mình để quét lên đầu đọc thẻ. Hệ thống sẽ chụp ảnh biển số và toàn cảnh để nhận dạng biển số xe. Phần mềm tự động đối chiếu với biển số xe lúc ra vào để kiểm tra thông số có hợp lệ hay không. Nếu sai số thì hệ thống tự phát tín hiệu cảnh báo cho nhân viên. Nếu đúng thì phần mềm hiển thị số tiền thanh toán.



➤ Tủ hệ thống, chốt bảo vệ

– Với giải pháp quản lý bãi xe thông minh bằng thẻ từ, mã vạch thì thiết bị đầu tiên cần quan tâm đó là tủ đựng thiết bị (hay còn gọi cabin, chốt bảo vệ). Tủ được thiết kế có nhiều dạng khác nhau phù với từng vị trí bãi đỗ xe.

– Chức năng chính: chứa máy tính và hệ thống phần mềm quản lý bãi đỗ xe. Không có máy tính và hệ thống thì giải pháp không hoạt động được.

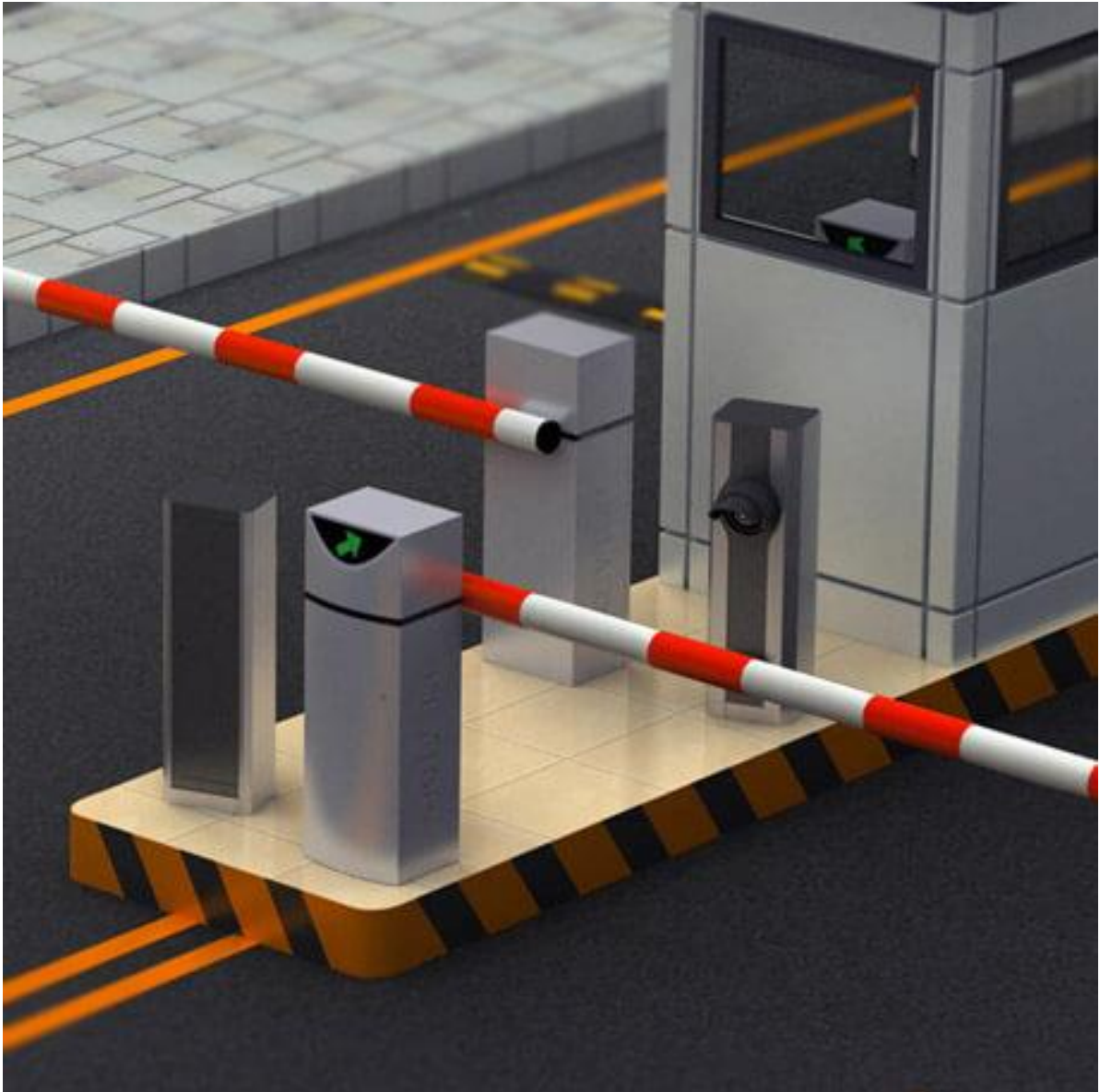
– Hệ thống máy tính và máy chủ sẽ được bộ phận lắp đặt tư vấn và thực hiện cho phù hợp với từng mô hình của bãi đỗ xe.

➤ Camera quan sát bãi giữ xe

– Hệ thống camera bãi giữ xe thông minh bao gồm camera biển số và camera toàn cảnh.

– Loại camera biển số: chuyên đọc và ghi nhận các thông số về biển số xe nên bắt buộc phải có trong hệ thống quản lý bãi đỗ xe thông minh. Có khả năng nhìn rõ biển số xe trong cách điều kiện ánh sáng khác nhau.

– Loại camera toàn cảnh: kiểm soát về người lái xe, tổng thể ra vào khu vực cổng bãi đỗ xe.



- **Thẻ và Đầu đọc thẻ (máy giữ xe bằng thẻ từ)**
 - Chức năng: giống như vé xe thông thường, thẻ từ giúp kiểm soát ra vào bãi đỗ xe.
 - Đầu đọc thẻ được chia làm 2 loại gồm đầu đọc thẻ cố định (thường dùng cho các phương tiện xe máy, xe mô tô) và đầu đọc thẻ từ xa (dùng cho xe ô tô).
 - Cách hoạt động: Tùy theo từng mô hình bãi đỗ xe thông minh mà sẽ sử dụng số lượng đầu đọc thẻ thích hợp mang lại hiệu quả cho hệ thống quản lý bãi đỗ xe.

➤ **Cổng Barrier (thanh chắn barrier)**

Chức năng: Barrier có vai trò làm cổng chắn hiệu quả cho hệ thống đỗ xe thông minh. Thiết bị này giúp giảm tốc độ các phương tiện ra vào bãi đỗ xe nhằm kiểm soát an ninh, trật tự của bãi đỗ xe.

Cách hoạt động: Barrier được lắp đặt ngay phía trước của cổng ra/vào bãi đỗ xe. Khi các chủ phương tiện quét thẻ xe thì barrier sẽ tự động mở và cho phương tiện đó di chuyển ra/vào.

➤ **Cảm biến an toàn**

– Chức năng của thiết bị: thường được kết nối với các thiết bị barrier để mang lại hiệu quả quản lý cho bãi đỗ xe thông minh..

– Chức năng: cảm biến và thông báo tình trạng vị trí trống.

➤ **Bảng Led**

– Chức năng: Bảng led giúp hiển thị các thông tin về biển số hoặc số tiền thanh toán khi xe ra vào hoặc có thể hiển thị các chỉ dẫn trong trạng thái chờ.



– Cách hoạt động: Kết nối máy tính thông qua cổng COM hoặc TCP/IP

- Tiêu chuẩn thiết kế độ dốc tầng hầm



- Chiều cao của tầng hầm tối thiểu là 2,5m.
- Độ dốc tối thiểu của lối xuống tầng hầm là 13%.
- Đường dốc thẳng và đường dốc cong là 17%.
- Lối ra của tầng hầm không được thông với hành lang của tòa nhà mà phải bố trí trực tiếp ra ngoài.
- Số lượng lối ra của tầng hầm không được ít hơn 2 và có kích thước không nhỏ hơn 0,9m x 1,2m
- Phải thiết kế một thang máy xuống tới tầng hầm của tòa nhà
- Nền và vách hầm đổ bê tông cốt thép dày 20cm để tránh nước ngầm hoặc nước thải từ các nhà lân cận thấm vào.

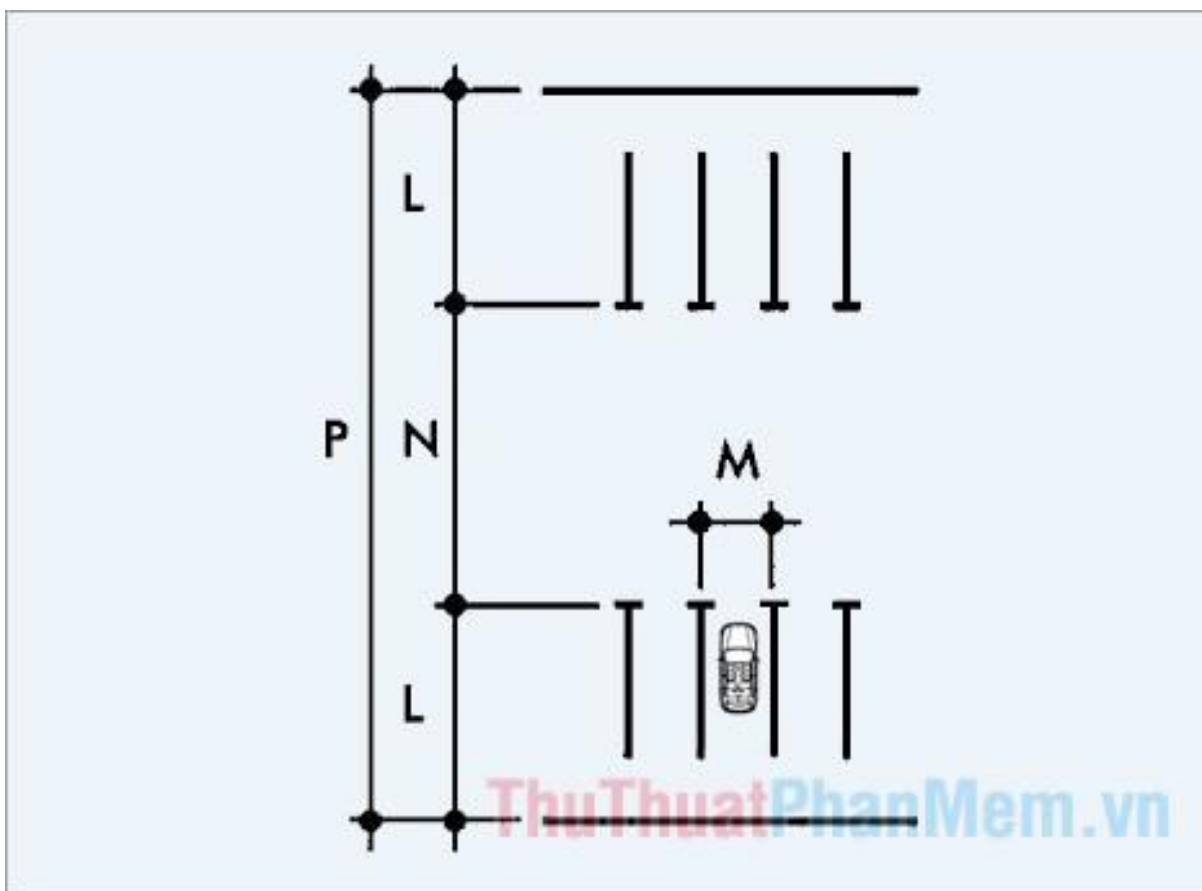
- Tiêu chuẩn diện tích chỗ để xe

Diện tích tính toán chỗ để xe được lấy như sau:

- Chỗ để xe ô tô: tiêu chuẩn diện tích là 25 m²/xe
- Chỗ để xe mô tô, xe máy: 2,5m²/xe đến 3,0 m²/xe
- Chỗ để xe đạp: 0,9 m²/xe

Dự kiến Bãi đỗ xe của Dự án đáp ứng được: 80 chỗ để ô tô, 1220 chỗ để xe máy

Kích thước bãi đỗ xe ô tô chuẩn

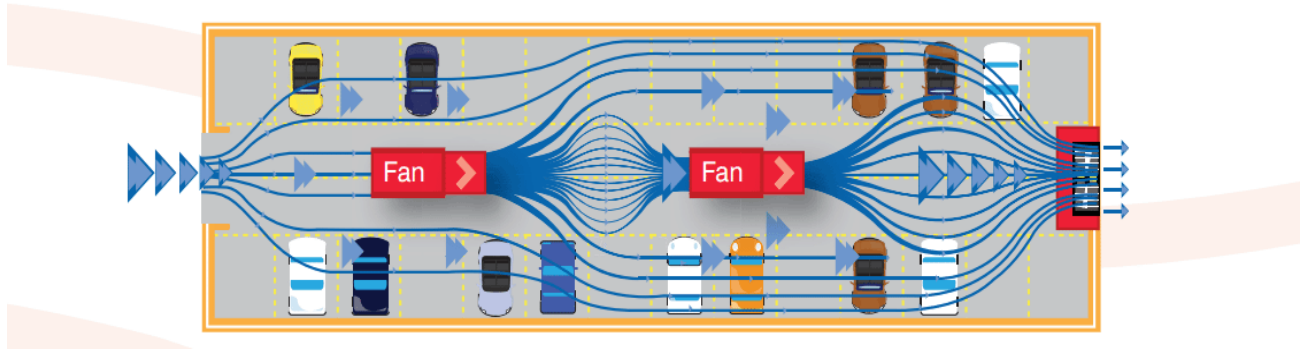


- Chiều dài chỗ đỗ xe (L) khoảng: 4.75m – 5.5m.
- Chiều rộng chỗ đỗ xe (M) khoảng:
- Loại tiêu chuẩn : 2.4m – 2.75m
- Loại ngắn hạn : 2.3m – 2.6m
- Loại dài hạn : 2.5m – 2.75m

- Loại dùng cho người khuyết tật : 3m – 3.5m
- Chiều rộng lối đi ô tô (N) khoảng:
- Kích thước một chiều xe chạy khoảng: 6m – 9.15m
- Kích thước hai chiều xe chạy khoảng : 6.95m – 10.7m
- Chiều rộng tiêu chuẩn bãi đỗ xe (P) khoảng : 15.5m – 20.1m

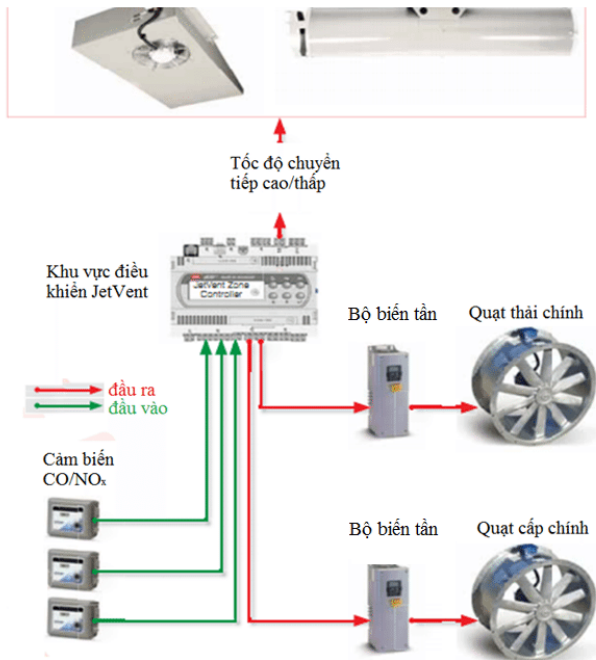


- Phương án thông gió Jetvent tầng hầm:



Nguyên lý hoạt động: Quạt JetVent hoạt động trên nguyên tắc thông gió theo phương dọc cũng như phương ngang. Quạt tạo ra một phản lực với áp lực không khí cao, áp lực này làm di chuyển một lượng không khí lớn bằng cách cuốn lấy không khí xung quanh quạt. Lượng không khí bị cuốn theo bởi quạt khi không khí được quạt hút và thải ra đằng trước, tạo thành một luồng khí mạnh kéo theo những miền không khí xung quanh. Những đặc điểm này liên quan trực tiếp đến lực đẩy của quạt, được đo bằng Newton (N). Lực đẩy này hình thành thông qua mối quan hệ giữa lưu lượng thể tích, vận tốc và khối lượng riêng của không khí. Nên lực đẩy mà quạt tạo ra sẽ tỉ lệ thuận với lưu lượng và vận tốc của quạt.

Hệ thống thông gió JetVent cao nổi bật ưu điểm của nó về tính năng gọn nhẹ, ít chiếm không gian trần, khả năng thông gió tổng thể hiệu quả và quá trình thi công lắp đặt nhanh gọn.



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

Khu vực lập Dự án không có dân cư sinh sống nên không thực hiện việc tái định cư.

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	9.443,0	m²
<i>1</i>	<i>Khu tòa nhà</i>	3.777,2	m ²
-	Tầng hầm	3.777,2	m ²
-	Tầng nổi (thương mại, văn phòng, căn hộ)	3.777,2	m ²
<i>2</i>	<i>Công trình phụ trợ, giao thông, hạ tầng kỹ thuật</i>	5.665,8	m²
	<i>Hệ thống tổng thể</i>		
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống
II	Thiết bị		
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ
2	Thiết bị nội thất		Trọn Bộ
3	Thiết bị công cộng		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. Các phương án kiến trúc

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:

✓ 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 nổi. 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.

1.6. 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

T	Chức danh	Số	Mức thu	Tổng	Bảo	Tổng/nă
T		lượng	nhập bình	lương	hiểm	m

			quân/thán g	năm	21,5%	
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	50	6.000	3.600.000	774.000	4.374.000
	Cộng	53	344.000	4.128.000	887.520	5.015.520

1.7. 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 đồ 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 I/2022
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

STT	Nội dung công việc	Thời gian
		I/2023



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 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 nhà ở Trường An*” 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 nhà ở Trường An*” tại thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương 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 phé 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%. **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHỆ DSS** 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 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 nhà ở Trường An*” 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: **2.982.553.900.000 đồng.**

(Hai nghìn, chín trăm tám mươi hai tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu, chín trăm nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (30%) : 894.766.170.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (70%) : 2.084.787.730.000 đồng.



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

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

Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại, căn hộ
Doanh thu từ bãi đỗ xe

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	5%	Doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao
3	Chi phí bảo trì thiết bị	10%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí quản lý vận hành	25%	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 : **2.087.787.730.000 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	10,10%	/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 **334 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 233% 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 13,69 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 13,69 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 6 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 5 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 **5 năm 2 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 $PIp = 2,65$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2,65 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 10,10%).

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

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 6 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 10,10%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán $NPV = 4.820.380.759.000$ 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 **4.820.380.759.000 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 = 21,918% > 10,10%** 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 **128,4 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 nhà ở Trường An*” tại thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

.....

ĐVT: 1000 VNĐ