

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

NHÀ Ở XÃ HỘI GREEN PEARL



Chủ đầu tư: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư Dự Án Việt
Địa điểm: Xã GREEN PEARL, TP.Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận

----Tháng 07/2020----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

NHÀ Ở XÃ HỘI GREEN PEARL

CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN

ĐẦU TƯ DỰ ÁN VIỆT

Giám đốc

NGUYỄN BÌNH MINH

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	5
1.1. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ	5
1.2. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN.....	5
1.3. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG DỰ ÁN	6
1.4. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	8
1.5. MỤC TIÊU DỰ ÁN.....	9
1.5.1. Mục tiêu chung.....	9
1.5.2. Mục tiêu cụ thể.....	10
CHƯƠNG II: ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	11
2.1. HIỆN TRẠNG KINH TẾ - XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN ..	11
2.1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	11
2.1.2. Điều kiện kinh tế- xã hội vùng dự án.....	15
2.1.3. Đánh giá nhu cầu thị trường bất động sản	21
2.2. QUY MÔ ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN	22
2.3. ĐỊA ĐIỂM VÀ HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN.....	24
2.3.1. Địa điểm xây dựng	24
2.3.2. Hình thức đầu tư.....	26
2.3.3. Nhu cầu sử dụng đất.....	27
2.4. PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO CỦA DỰ ÁN	29
2.4.1 Về phân xây dựng dự án:	29
2.4.2 Về phân quản lý và các sản phẩm, dịch vụ của dự án:	30
2.4.3 Hạng mục công trình chính dự án.....	30
Công trình công cộng	36
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH.....	39
3.1. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH. 39	
3.2. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH.....	39
3.2.1. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng	39
3.2.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	41
CHƯƠNG IV: CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	42
4.1. PHƯƠNG ÁN GPMB, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	42
4.2. CÁC PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	42
4.3. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	43
4.4. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN	44

CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG - GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ VÀ YÊU CẦU AN NINH QUỐC PHÒNG....	45
5.1. CÁC QUY ĐỊNH VÀ HƯỚNG DẪN SAU ĐƯỢC DÙNG ĐỂ THAM KHẢO	45
5.2. CÁC TIÊU CHUẨN VỀ MÔI TRƯỜNG ÁP DỤNG CHO DỰ ÁN.	46
5.3 CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN.....	47
5.3.1. Các nguồn gây ô nhiễm và các tác động trong quá trình thi công....	49
5.3.2. Các nguồn gây ô nhiễm và các tác động khi dự án đi vào hoạt động	55
5.4. GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC ẢNH HƯỞNG TIÊU CỰC CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG.....	57
5.4.1. Các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường trong giai đoạn xây dựng.....	57
5.4.2. Các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường khi dự án đi vào hoạt động.....	59
5.5. Kết Luận.....	61
CHƯƠNG VI: TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	62
6.1. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN.	62
6.2. NGUỒN VỐN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	70
6.3. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ PHƯƠNG ÁN TRẢ NỢ CỦA DỰ ÁN.....	70
6.3.1 Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án	70
6.3.2. Kế hoạch vay.....	71
KẾT LUẬN	74
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN	
PHỤ LỤC 1: TỔNG MỨC, CƠ CẤU NGUỒN VỐN CỦA DỰ ÁN THỰC HIỆN DỰ	75
PHỤ LỤC 2: BẢNG TÍNH DOANH THU VÀ DÒNG TIỀN HÀNG NĂM CỦA DỰ ÁN.....	78
PHỤ LỤC 3: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN GIẢN ĐƠN CỦA DỰ ÁN.....	79
PHỤ LỤC 4: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN CÓ CHIẾT KHẤU CỦA DỰ ÁN.....	83
PHỤ LỤC 5: BẢNG TÍNH TOÁN PHÂN TÍCH HIỆN GIÁ THUẬN (NPV) CỦA DỰ ÁN	83

PHỤ LỤC 6: BẢNG PHÂN TÍCH THEO TỶ SUẤT HOÀN VỐN NỘI BỘ (IRR) CỦA DỰ ÁN.....	86
---	----

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

1.1. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư: **Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Dự Án Việt**

GPKD: 0314259878 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Địa chỉ trụ sở chính: 28B Mai Thị Lựu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 0918.755.356

Người đại diện: NGUYỄN BÌNH MINH

Giới tính: Nữ

Chức danh: Giám đốc.

Ngày sinh 09 tháng 11 năm 1985

Quốc tịch: Việt Nam.

Số chứng thực cá nhân: 038185002027. Cấp ngày 24/01/2018

Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL Cư Trú và DLQG về dân cư

Địa chỉ thường trú: 28B, Mai Thị Lựu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Chỗ ở hiện tại: 28B, Mai Thị Lựu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án: NHÀ Ở XÃ HỘI GREEN PEARL

Địa điểm xây dựng: Xã GREEN PEARL, TP.Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **360.752.552.000** đồng.

(Ba trăm sáu mươi tỷ, bảy trăm năm mươi hai triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Trong đó:

+ Vốn tự có (30%): 108.225.765.000 đồng.

+ Vốn góp và vay tổ chức khác (70%): 252.526.786.000 đồng.

1.3. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG DỰ ÁN

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.

Tỉnh Bình Thuận đang trong công tác chuẩn bị đầu tư tuyến đường nối với cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây xuống đường ĐT719B ven biển. Dự án đường Hàm Kiệm - Tiến Thành nối với cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây xuống đường biển quốc gia ĐT719B chạy song song với đường ĐT719 hiện hữu sẽ mở ra động lực phát triển kinh tế phía Nam của tỉnh.

Tổng vốn đầu tư của đường Hàm Kiệm - Tiến Thành hơn 460 tỉ đồng. Riêng làm mới đường ĐT719B gần 1.000 tỉ đồng và nâng cấp, mở rộng 32km đường ĐT719 hiện hữu khoảng 600 tỉ đồng. Qua đó cho thấy Bình Thuận đang rất kỳ vọng về sự khởi sắc của khu vực biển Kê Gà, Tân Thành.

Các trục đường chính, kết cấu hạ tầng giao thông nối cao tốc, QL1 xuống biển sẽ tạo ra sức hút phát triển du lịch, chuỗi đô thị ven biển ở đây với quỹ đất,

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

không gian mở rất lớn. Các con đường này đều nối QL55 đi Bà Rịa - Vũng Tàu đến Sân bay Long Thành ở phía Nam còn ở phía Bắc sẽ kết nối với Cảng hàng không Phan Thiết. Tỉnh đang kỳ vọng khu vực này sẽ trù phú, giàu có bởi hiện đang có rất nhiều dự án với vốn đầu tư rất lớn đầu tư vào vùng đất này.



Tính đến cuối năm 2019, 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

Dự án “Nhà ở xã hội Thiên Nghiệp”

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. Tuy nhiên hầu hết đô thị chưa có hệ thống thoát nước và xử lý nước thải tập trung (ngoại trừ Phan Thiết), chưa có nhà máy xử lý rác thải, chưa đảm bảo mật độ đường giao thông. Việc cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị còn chậm, chưa đồng bộ. Xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp còn chậm. Thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp, cụm công nghiệp còn hạn chế. Các dự án phát triển hạ tầng thương mại triển khai chậm, một mặt là do các bất cập trong quy hoạch đô thị, thu hút đầu tư, một mặt do khó khăn trong việc xã hội hóa đầu tư trong tình hình ngân sách còn khó khăn.

Việc đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án “Nhà ở xã hội GREEN PEARL” 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 tiến hành nghiên cứu và xây dựng dự án “Nhà ở xã hội GREEN PEARL” tại Xã Thiên Nghiệp, TP.Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.

1.4. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/ 2014

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014
- Luật Xây dựng số 38 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/ 01/2013 quy định về Quản lý đầu tư phát triển đô thị
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 quy định về Quản lý dự án đầu tư xây dựng
- Nghị định 42/2017/NĐ-CP ngày 05/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 quy định về Quản lý dự án đầu tư xây dựng

Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

1.5. MỤC TIÊU DỰ ÁN

1.5.1. Mục tiêu chung

- Tạo ra 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, thương mại 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 TP.Phan Thiết nói riêng và tỉnh Bình Thuận nói chung.
- Huy động tối đa nguồn vốn trong và nước ngoài, đặc biệt là vốn nhân rỗi trong nhân dân, làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy nền kinh tế - xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương, Chủ đầu tư và Nhà nước.

1.5.2. Mục tiêu cụ thể

Đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư với quy mô 47,57 heta với các công trình nhà ở xã hội, nhà biệt thự, nhà liền kề, trung tâm thương mại, nhà trẻ mẫu giáo, trường tiểu học, công viên, trung tâm thể thao, sân bóng và các hạng mục phụ trợ khác.

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

2.1. Hiện Trạng Kinh Tế - Xã Hội Vùng Thực Hiện Dự Án

2.1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án

a) Vị trí địa lý



Bản đồ tỉnh Bình Thuận

Xã GREEN PEARL là một xã vùng ven của thành phố Phan Thiết, nằm về phía đông, cách trung tâm thành phố 20 km. Đường ranh giới của xã có tứ cận:

- Phía Đông: Giáp phường Mũi Né của thành phố Phan Thiết và xã Hồng Phong của huyện Bắc Bình.

- Phía Tây: Giáp phường Phú Hải của thành phố Phan Thiết và Thị trấn Phú Long của huyện Hàm Thuận Bắc.

- Phía Nam: Giáp phường Hàm Tiến của thành phố Phan Thiết.

- Phía Bắc: Giáp xã Hàm Đức của huyện Hàm Thuận Bắc, xã Hồng Phong của huyện Bắc Bình.

GREEN PEARL là một xã có tiềm năng rất lớn về nông, lâm nghiệp và dịch vụ, du lịch do nằm gần khu du lịch Hàm Tiến – Mũi Né đầy lợi thế và năng động. Trong những năm qua, từ khi chia tách, tình hình kinh tế - xã hội của xã có nhiều chuyển biến tích cực. Song xã vẫn là một xã khó khăn nhất so với 17 phường, xã của thành phố Phan Thiết, cơ sở vật chất, hạ tầng còn nhiều thiếu thốn, sản xuất nông, lâm nghiệp còn nhiều bấp bênh, không bền vững.

*Diện tích tự nhiên: Toàn xã có tổng diện tích tự nhiên là 7.404,05 hecta.

❖ Địa hình:

GREEN PEARL nằm trong vùng địa hình cồn cát ven biển, phân ra nhiều dạng như:

Dạng địa hình gò đồi thấp, có độ cao trung bình 80 – 120m, diện tích 6.643,2 hecta, chiếm 89,72% diện tích tự nhiên được phân bố rộng rãi trên địa bàn toàn xã.

Dạng địa hình đồi núi gồm các dãy núi được bao bọc theo ranh giới phía đông và đông bắc của xã, đỉnh cao nhất 262,9m so với mực nước biển, diện tích

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

520,5 hecta, chiếm 7,03% diện tích tự nhiên, sườn núi có độ dốc khá lớn, nhiều đá, đất tro sỏi đá.

Dạng địa hình trũng: Được phân bố ở các phần khối cát ẩm, nước và dọc theo dãy núi thuộc khu vực thôn Thiện Trung, Thiện Hòa và 1/2 thôn Thiện Bình, diện tích 240,34 hecta, chiếm 3,25% diện tích tự nhiên, tạo nên bề mặt trũng khép kín.

❖ Khí tượng-Thủy văn:

Có chế độ khí hậu mang đậm nét đặc trưng của vùng Duyên Hải Nam Trung Bộ rất khô hạn, chế độ bức xạ cao, mưa ít, nắng nhiều. Nhiệt độ trung bình hàng năm 27⁰ C, lượng mưa trung bình năm 650 – 1000 mm, lượng bốc hơi hàng năm bình quân 1000 – 1500 mm, tháng bốc hơi nhỏ nhất vào tháng 10 -11, tháng bốc hơi lớn nhất vào tháng 2 – 3.

Trong năm thời tiết chia làm 2 mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, chiếm 85% lượng mưa cả năm, lượng mưa phân bố không đều chỉ tập trung ở các tháng 7, 8, 9, mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, với các đặc trưng nắng rất gắt kết hợp gió lớn.

Gió thổi theo mùa, với hai hướng gió chính đối lập nhau. Gió Tây nam thổi từ tháng 5 đến cuối tháng 9, gió mùa Đông bắc thổi từ tháng 10 đến tháng 4 năm sau. Gió mạnh trong mùa khô tạo ra không khí khô và nóng làm cho sự bốc, thoát hơi nước rất cao.

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

Trong điều kiện độ che phủ thấp, đất cát thường giữ ít nước, bốc hơi nhiều vì thế vào những ngày nắng lớp đất mặt bị nung nóng sẽ làm cho quá trình phá hủy khoáng và chất hữu cơ trong đất diễn ra mạnh, dẫn đến kết cấu đất không bền chặt rất dễ bị phá hủy.

Nhìn chung với nền nhiệt độ cao, lượng mưa ít, gió mạnh, số giờ nắng nhiều, bốc hơi lớn, ẩm độ không khí thấp, nguồn nước bị hạn chế tạo ra vùng khí hậu khắc nghiệt, khô nóng và được xếp vào một trong những vùng khô hạn nhất cả nước.

❖ **Tài nguyên:**

Đất đai: Tổng diện tích tự nhiên là 7.404,05 ha, trong đó:

ĐVT: Ha

STT	Hạng mục	Diện tích
I	Diện tích đất nông nghiệp là	6.507,13
1	Đất sản xuất nông nghiệp	3.593,72
2	Đất lâm nghiệp	2.912,81
3	Đất nuôi trồng thủy sản	0,60
II	Diện tích đất phi nông nghiệp	452,94
III	Đất chưa sử dụng	443,98

- **Rừng:** Diện tích đất lâm nghiệp hiện có 2.912,81 ha, trong đó diện tích đất rừng sản xuất 1.068,68 ha, diện tích đất rừng phòng hộ 1.844,13 ha.

Diện tích đất rừng các loại: (Theo Quyết định số 674/2007/QĐ-UBND, ngày 13/03/2007 của UBND tỉnh Bình Thuận về điều chỉnh quy hoạch 3 loại rừng)

❖ **Mặt nước:**

Diện tích nuôi trồng thủy sản: Diện tích đang sử dụng để nuôi trồng thủy sản chủ yếu là diện tích mặt nước của các Bàu chứa nước có diện tích khoảng 6ha, tập trung ở các Bàu như: Bàu Sen, Bàu Ron, Bàu Nổi, Bàu Tàng.

❖ **Khoáng sản:** Gồm có cát bồi nền và lượng sỏi phân bố theo các dãy núi.

❖ **Nhân lực:**

- Số hộ: 1.616 hộ;

- Nhân khẩu: 6.262 người.

- Lao động trong độ tuổi: 3.800 người, trong đó lao động nữ: 1.416 người, chiếm tỷ lệ 37,26%.

2.1.2. Điều kiện kinh tế- xã hội vùng dự án.

❖ **Lĩnh vực kinh tế:**

Hoạt động dịch vụ du lịch:

Lượng khách đến tham quan, nghỉ dưỡng tại Phan Thiết ước đạt 3.225.000 lượt, tăng 11,2% so với cùng kỳ, trong đó có 383.930 lượt khách nước ngoài. Doanh thu ước đạt 7.350 tỷ đồng, tăng 24,5% so với cùng kỳ. Công tác an ninh trật tự, an toàn du khách được đảm bảo; tình trạng bán hàng rong được kiểm soát chặt chẽ hơn.

Hoạt động thương mại:

Tình hình thị trường tương đối ổn định. Hoạt động chợ Tết Mậu Tuất năm 2018 bảo đảm an toàn, đạt mục tiêu đề ra. Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa ước đạt 109,1 triệu USD, tăng 2,7% so với cùng kỳ, đạt 78,4% kế hoạch. 09 tháng đầu năm đã kiểm tra, xử lý 146/236 trường hợp vi phạm trên lĩnh vực kinh doanh thương mại. Triển khai thực hiện Kế hoạch số 3293/KH-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh về việc thực hiện Đề án nâng cao hiệu quả công tác quản lý Nhà nước trong hoạt động kinh doanh theo phương thức đa cấp trên địa bàn thành phố. Việc đầu tư nâng cấp, xây dựng các chợ phường, xã tiếp tục được tập trung chỉ đạo thực hiện theo kế hoạch.

□ Hoạt động sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp:

Tình hình hoạt động sản xuất của các cơ sở công nghiệp tương đối thuận lợi, sản xuất tiểu thủ công nghiệp tiếp tục ổn định, trong đó, ngành chế biến hải sản khô có sản lượng đạt 108,1% kế hoạch năm. Tổng giá trị sản xuất ngành công nghiệp toàn thành phố ước đạt 5.948 tỷ đồng, tăng 1,99% so với cùng kỳ năm 2017 và đạt 75,5% kế hoạch năm. Công tác di dời các cơ sở kinh doanh phế liệu ra khỏi khu dân cư đang được tập trung chỉ đạo. Tiếp tục phối hợp triển khai chương trình khuyến công năm 2018.

□ Trên lĩnh vực thủy sản:

Sản lượng hải sản khai thác 46.760 tấn, đạt 81,32% kế hoạch năm và bằng 100,8% so với cùng kỳ. Tăng cường công tác kiểm tra bảo vệ nguồn lợi thủy sản, đã xử phạt 47 vụ vi phạm. Hoạt động của các cơ sở đóng sửa tàu thuyền ổn định, năng lực tàu cá trên địa bàn thành phố hiện nay là 1.682 chiếc/279,296cv, trong đó có 911 thuyền công suất từ 90cv trở lên; 240 chiếc dưới 20cv. Sản xuất tôm giống ước đạt 277 triệu post, đạt 99,53% kế hoạch và bằng 104,5% so với cùng kỳ. Hiện có 22 cơ sở sản xuất tôm giống tại xã Tiến Thành.

Trên lĩnh vực nông, lâm nghiệp:

Tình hình hoạt động sản xuất nông nghiệp trong 9 tháng đầu năm tiếp tục ổn định. Diện tích gieo trồng cây hàng năm 316,1 ha, đạt 55,5% kế hoạch và bằng 53,6% so với cùng kỳ. Sản lượng thóc 87,1 tấn, đạt 41,5% kế hoạch và bằng 39,2% so với cùng kỳ; sản lượng thanh long 7.875 tấn; sản lượng hạt điều 80 tấn, đạt 80% kế hoạch và bằng 60,2% cùng kỳ. Diện tích thanh long tăng thêm 50 ha, nâng tổng diện tích thanh long hiện có trên địa bàn là 529 ha. Công tác phòng, chống dịch cúm gia súc, gia cầm tiếp tục được quan tâm chỉ đạo, không xảy ra dịch bệnh trên đàn gia súc, gia cầm. Thường xuyên nhắc nhở các hộ kinh doanh chấp hành theo đúng quy định của pháp luật. Triển khai Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 04/6/2018 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý dẫn dụ và gây nuôi chim yến trên địa bàn tỉnh Bình Thuận cho 11/11 cơ sở nuôi chim yến trên địa bàn phường Đức Thắng. Theo dõi tình hình phòng, chống cháy rừng mùa khô năm 2018, không xảy ra vụ cháy rừng nào trên địa bàn. Đã phát hiện lập hồ sơ xử lý 03 vụ vi phạm lâm luật.

Thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới:

Tiếp tục chỉ đạo triển khai thực hiện chương trình xây dựng nông thôn mới. Đến nay, xã GREEN PEARL đạt 16/19 tiêu chí, xã Phong Nẫm đạt 19/19 tiêu chí, xã Tiến Lợi 17/19 tiêu chí và xã Tiến Thành 16/19 tiêu chí.

Công tác phòng, chống thiên tai và tìm kiếm cứu nạn:

Tổ chức Hội nghị Tổng kết công tác phòng, chống thiên tai và tìm kiếm cứu nạn năm 2017 và triển khai nhiệm vụ năm 2018. UBND thành phố đã chủ động triển khai các biện pháp ứng phó với giông, lốc xoáy trong thời điểm giao mùa trên địa bàn thành phố. Ngày 01/9/2018, mưa lớn kết hợp với gió lốc xoáy, mưa đá làm tốc mái nhà của 05 hộ dân tại phường Mũi Né. Gió bắc thổi mạnh kết

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

hợp triều cường dâng cao gây sạt lở bờ biển tại các khu vực: thôn Tiến Đức, xã Tiến Thành; khu phố 1, phường Hàm Tiến và phường Thanh Hải, làm sập đổ một số căn nhà và một số đoạn kè do nhân dân và các cơ sở du lịch tự làm.

Khoa học và công nghệ:

Ban hành Kế hoạch thực hiện nhiệm vụ khoa học và công nghệ năm 2018 và phân khai kinh phí thực hiện nhiệm vụ khoa học và công nghệ năm 2018. Triển khai Hội thi Sáng tạo kỹ thuật lần thứ VIII (2018 – 2019). Hội đồng Khoa học và Công nghệ thành phố đã tổ chức xét duyệt đề cương Đề tài “Ứng dụng tiến bộ khoa học và công nghệ trên giống chuối già lùn cây mô thay thế giống chuối địa phương phục vụ du lịch” và Đề tài “Ứng dụng kỹ thuật trồng và chăm sóc nuôi lan cây mô theo quy mô hộ gia đình tại thành phố Phan Thiết”. Tiếp tục nâng cao hiệu quả Ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động của các cơ quan nhà nước, nâng cao chất lượng Trang thông tin điện tử Phan Thiết.

Công tác thu, chi ngân sách:

Ước thu ngân sách 9 tháng đầu năm 811.022 triệu đồng, đạt 114% dự toán pháp lệnh, đạt 111,6% dự toán phân đầu và tăng 29,8% so với cùng kỳ. Chi ngân sách đảm bảo chi lương và giải quyết các chế độ chính sách cho các đối tượng bảo trợ xã hội, người cao tuổi, các khoản trợ cấp xã hội và các nội dung chi phát sinh đột xuất theo đúng quy định. 3

Công tác đầu tư phát triển:

Tổng các nguồn vốn đầu tư phát triển năm 2018 là 191,875 tỷ đồng, trong đó, ngân sách tỉnh giao 68,162 tỷ đồng, nguồn vốn ngân sách thành phố giao 123,713 tỷ đồng. Trong 9 tháng đầu năm, UBND thành phố đã tập trung chỉ đạo các đơn vị và chủ đầu tư tiến hành rà soát đầy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

Đồng thời, đôn đốc các nhà thầu tập trung nghiệm thu khối lượng hoàn thành để thanh toán, tập trung công tác giải ngân hết nguồn vốn năm 2018.

Công tác quản lý đô thị, tài nguyên và môi trường:

- UBND thành phố đã phê duyệt Quy hoạch phân khu 04 phường Đức Nghĩa - Đức Thắng - Đức Long - Lạc Đạo, tỷ lệ 1/2.000. Phấn đấu hoàn tất các thủ tục để trình phê duyệt Đồ án Quy hoạch 5 phường Bắc sông. Đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố đến năm 2040: Hiện đơn vị tư vấn đang cập nhật số liệu và tiến hành các quy trình thủ tục quy định. Đang triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch phân khu các phường Phú Tài, phường Xuân An và điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới các xã. - Triển khai công tác lập lại trật tự đô thị gắn với xây dựng nếp sống văn minh đô thị trên địa bàn thành phố năm 2018 theo kế hoạch đề ra. Các phường, xã đã tổ chức ra quân lập lại trật tự vỉa hè, lòng đường trên các tuyến đường; tăng cường kiểm tra xử lý nghiêm các trường hợp xây dựng sai phép, không phép trên địa bàn. Trong 6 tháng đầu năm có 88 trường hợp vi phạm đã được ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố Phan Thiết đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018. Tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác đền bù thiệt hại, giải phóng mặt bằng các dự án, công trình, nhất là công trình trọng điểm của tỉnh trên địa bàn thành phố. Công tác vệ sinh môi trường được quan tâm chỉ đạo, chấn chỉnh. Tiếp tục chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố; đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng các dự án, công trình trên địa bàn, nhất là công trình trọng điểm của tỉnh và thành phố.

❖ Lĩnh vực Văn hóa - xã hội:

Trên lĩnh vực giáo dục:

Chất lượng giáo dục năm học 2017 - 2018 tiếp tục được duy trì, tình trạng học sinh bỏ học giảm; 100% học sinh cấp tiểu học được xét công nhận hoàn thành chương trình cấp tiểu học; 99,65% học sinh được công nhận tốt nghiệp trung học cơ sở, tăng 0,10% so với năm học trước; 100% học viên tốt nghiệp Bổ túc Trung học cơ sở; tổ chức tốt công tác tuyển sinh đầu cấp học (lớp 1 và lớp 6). 18/18 phường, xã duy trì và giữ vững phổ cập giáo dục – xóa mù chữ năm 2017 và đạt chuẩn phổ cập giáo dục mầm non 5 tuổi. Tổ chức thành công Hội nghị tổng kết năm học 2017 – 2018 và Lễ Khai giảng năm học mới 2018 – 2019.

□ Trên lĩnh vực y tế:

Thực hiện tốt công tác giám sát dịch tễ các dịch bệnh nguy hiểm, 9 tháng đầu năm không có dịch bệnh nguy hiểm xảy ra. Tình hình các bệnh truyền nhiễm có chiều hướng giảm so với cùng kỳ năm 2017, riêng bệnh Thủy đậu và bệnh Quai bị tăng so với cùng kỳ. Số lượt người đến khám và điều trị bệnh tại các cơ sở y tế giảm so với cùng kỳ. Việc thực hiện các Chương trình mục tiêu y tế Quốc gia được triển khai thực hiện theo kế hoạch. Công tác quản lý chất lượng an toàn vệ sinh thực phẩm được chú trọng; 9 tháng đầu năm không xảy ra ngộ độc thực phẩm. Đã kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính 34 4 cơ sở, nhắc nhở 376 lượt cơ sở. Công tác quản lý hành nghề y dược tư nhân được tăng cường; hiện có 253 cơ sở hoạt động trên địa bàn. Đã kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính 02 cơ sở vi phạm.

□ Lĩnh vực văn hóa, thông tin, thể dục thể thao:

Ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện và nâng cao hiệu quả Phong trào toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa và công tác phòng, chống bạo lực gia đình. Chỉ đạo sơ kết 3 năm thực hiện Phong trào toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa giai đoạn 2016 – 2020. Báo cáo 10 năm thi hành Luật Phòng,

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

chống bạo lực gia đình (2008 – 2018). Tổ chức tốt hoạt động tuyên truyền kỷ niệm các ngày lễ, các sự kiện chính trị của địa phương. Ngoài các giải thể thao xã hội hóa như đua xe đạp, bóng bàn, cầu lông, thành phố luôn duy trì các lễ hội truyền thống của thành phố như Lễ hội Đua thuyền; Chạy vượt Đồi Cát Mũi Né vào dịp Tết Nguyên đán Mậu Tuất,...Tổ chức thành công Đại hội Thể dục thể thao thành phố lần thứ VII và tham gia các giải thể thao do tỉnh tổ chức đạt giải cao. Tăng cường công tác quản lý hoạt động của các cơ sở kinh doanh, dịch vụ văn hóa trên địa bàn.

2.1.3. Đánh giá nhu cầu thị trường bất động sản

Năm 2019, thị trường Bình Thuận được nhiều nhà đầu tư hướng đến sau thông tin dự án cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết và sân bay Phan Thiết với tổng mức đầu tư 25.000 tỷ đồng sắp được khởi công.



Với những tiềm năng du lịch sẵn có cùng hạ tầng giao thông đầu tư phát triển đồng bộ, Bình Thuận được đánh giá là một trong những địa điểm du lịch hút khách trong tương lai gần.

Dự án “Nhà ở xã hội Thiên Nghiệp”

Theo nhiều chuyên gia, nhờ quỹ đất dồi dào, suất đầu tư hợp lý Bình Thuận được xem là địa điểm mới phù hợp với những nhà đầu tư cá nhân thích dồn vốn các sản phẩm nghỉ dưỡng

Đầu năm 2019, giá đất tại Bình Thuận có mức tăng mạnh, lên tới 50% đặc biệt ở khu vực thành phố và Hàm Tiến.

Tính đến thời điểm hiện tại, trong năm 2019, Bình Thuận chưa có nguồn cung mới trên thị trường. Mặc dù thanh khoản chung giảm rõ rệt, nhưng chủ yếu là giảm ở các sản phẩm đầu tư ngắn hạn. Đối với các sản phẩm đầu tư trung và dài hạn, thì thời điểm chững lại của thị trường như lúc này chính là thời điểm mua vào lý tưởng, trước khi thị trường tiếp tục sôi động trở lại.

Trong khi đó, các loại hình bất động sản tại Bình Thuận chưa có sự đa dạng so với các thị trường khác. Chính vì vậy, đây là cơ hội lớn cho các chủ đầu tư khi khai thác những loại hình bất động sản mới tại đây. Cụ thể, ở trung tâm Thành phố Phan Thiết, loại hình căn hộ du lịch/ condotel còn hạn chế, mới chỉ có 1 khu đô thị giải trí đa chức năng và 1 dự án nghỉ dưỡng lớn.

2.2. QUY MÔ ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

Dự án Nhà ở xã hội GREEN PEARL, với tổng diện tích thực hiện dự án là:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT (m²)	TỶ LỆ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT (%)
A	CÔNG TRÌNH NHÀ Ở	185.946,26	39,11
1	Nhà liên kế lô A1 (nhà xã hội)	5.149,95	1,08
2	Nhà liên kế lô A2 (nhà xã hội)	5.196,26	1,09
3	Nhà liên kế lô A3 (nhà xã hội)	4.927,70	1,04
4	Nhà liên kế lô A4 (nhà xã	4.931,75	1,04

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT (%)
	hội)		
5	Nhà liên kế lô A5 (nhà xã hội)	4.931,64	1,04
6	Nhà liên kế lô A6 (nhà xã hội)	7.678,62	1,61
7	Nhà liên kế lô A7 (nhà xã hội)	7.685,57	1,62
8	Nhà liên kế lô A8	2.513,02	0,53
9	Nhà liên kế lô A9	5.634,11	1,18
10	Nhà liên kế lô A10	4.481,72	0,94
11	Nhà liên kế lô A11	6.237,05	1,31
12	Nhà liên kế lô A12	6.144,42	1,29
13	Nhà liên kế lô A13	6.051,54	1,27
14	Nhà liên kế lô A14	5.670,01	1,19
15	Nhà liên kế lô A15	5.575,25	1,17
16	Nhà liên kế lô A16	12.037,68	2,53
17	Nhà liên kế lô A17	10.301,33	2,17
18	Biệt thự song lập BS1	9.693,72	2,04
19	Biệt thự song lập BS2	10.227,90	2,15
20	Biệt thự đơn lập BT1	7.962,13	1,67
21	Biệt thự đơn lập BT2	8.646,12	1,82
22	Biệt thự đơn lập BT3	17.565,83	3,69
23	Biệt thự đơn lập BT4	16.426,86	3,45
24	Biệt thự đơn lập BT5	6.784,27	1,43
25	Lối đi thoát hiểm sau nhà	3.491,81	0,73
B	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	31.898,72	6,71
1	Nhà trẻ - mẫu giáo	5.015,80	1,05
2	Trường tiểu học - trung học	10.353,18	2,18
3	Trung tâm thương mại - khách sạn	10.711,66	2,25
4	Trạm y tế	1.731,64	0,36

Dự án “Nhà ở xã hội Thiên Nghiệp”

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	TỶ LỆ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT (%)
5	Trung tâm thể thao - sân bóng	4.086,44	0,86
C	CÂY XANH CÔNG VIÊN	89.031,94	18,72
1	Công viên	63.180,52	13,29
2	Cây xanh nhóm ở	25.851,42	5,44
D	GIAO THÔNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	168.606,22	35,46
1	Trạm xử lý nước thải	2.563,82	0,54
2	Trạm bơm nước	100,00	0,02
3	Giao thông	165.942,40	34,90
TỔNG CỘNG		475.483,14	100,00

Các hạng mục xây dựng: Xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm: san nền, đường giao thông, cây xanh, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

2.3. ĐỊA ĐIỂM VÀ HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN

2.3.1. Địa điểm xây dựng

Vị trí dự án: *Xã Thiên Nghiệp, TP.Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.*

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”



Dự án “Nhà ở xã hội Thiên Nghiệp”



Vị trí minh họa khu vực thực hiện dự án

Nhận xét về địa điểm xây dựng dự án:

- Địa điểm này đảm bảo các điều kiện cơ bản cho việc xây dựng dự án mới, phù hợp với đặc điểm về quy hoạch và kế hoạch phát triển của vùng.
- Điều kiện kinh tế xã hội bảo đảm phù hợp cho công việc kinh doanh, giao dịch, tiếp cận thị trường.
- Tuy nhiên do mới bắt đầu hình thành nên hạ tầng cơ sở chưa thể hoàn chỉnh ngay khi bắt đầu thực hiện Dự án.

2.3.2. Hình thức đầu tư

Dự án “Nhà ở xã hội GREEN PEARL” được đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

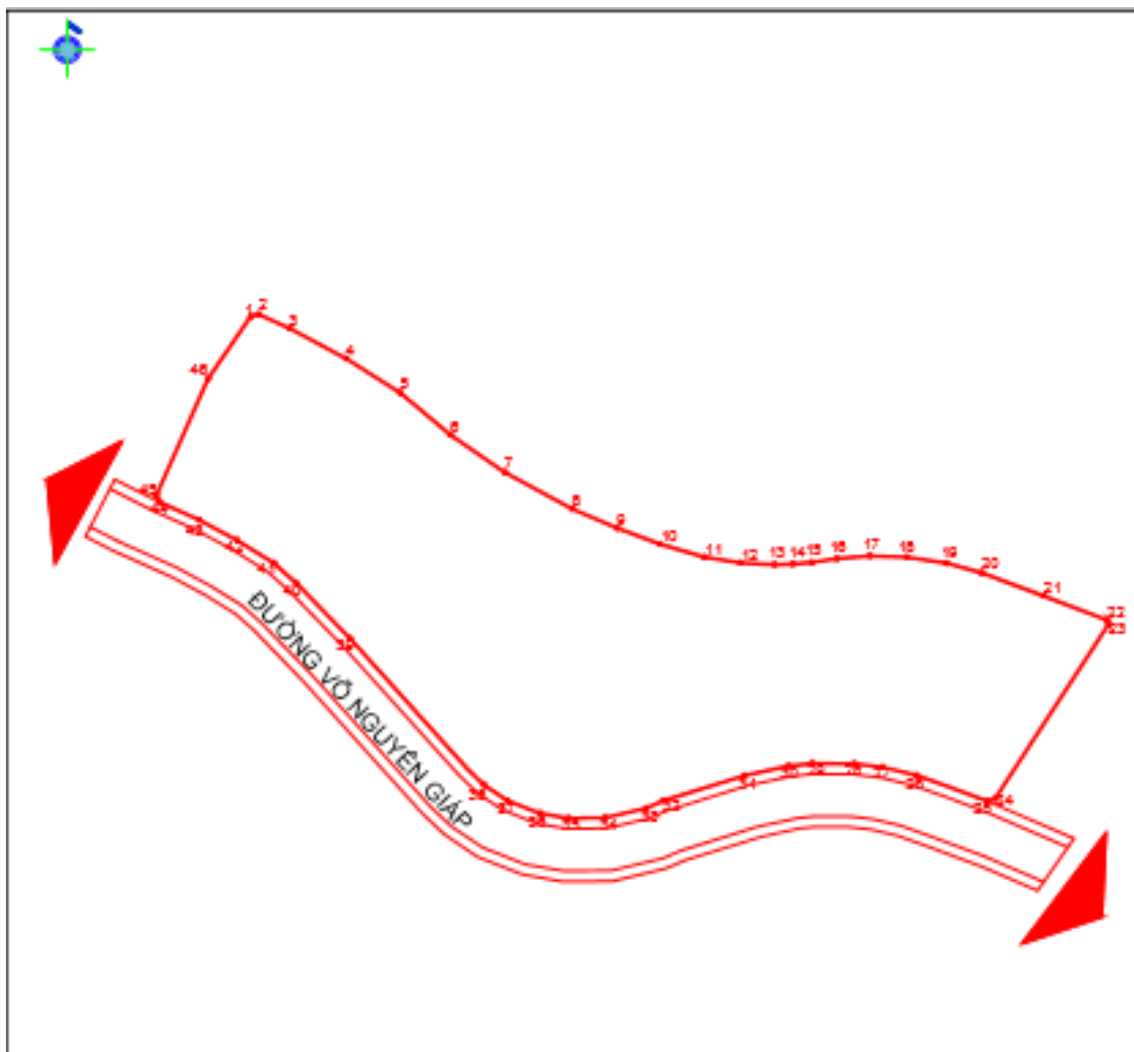
2.3.3. Nhu cầu sử dụng đất

Chi tiết quy hoạch nhu cầu sử dụng đất của dự án được thể hiện trong giai đoạn quy hoạch 1/500 của dự án.

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	CÔNG TRÌNH NHÀ Ở	185.946,26	39,11
1	Nhà liên kế lô A1 (nhà xã hội)	5.149,95	1,08
2	Nhà liên kế lô A2 (nhà xã hội)	5.196,26	1,09
3	Nhà liên kế lô A3 (nhà xã hội)	4.927,70	1,04
4	Nhà liên kế lô A4 (nhà xã hội)	4.931,75	1,04
5	Nhà liên kế lô A5 (nhà xã hội)	4.931,64	1,04
6	Nhà liên kế lô A6 (nhà xã hội)	7.678,62	1,61
7	Nhà liên kế lô A7 (nhà xã hội)	7.685,57	1,62
8	Nhà liên kế lô A8	2.513,02	0,53
9	Nhà liên kế lô A9	5.634,11	1,18
10	Nhà liên kế lô A10	4.481,72	0,94
11	Nhà liên kế lô A11	6.237,05	1,31
12	Nhà liên kế lô A12	6.144,42	1,29
13	Nhà liên kế lô A13	6.051,54	1,27
14	Nhà liên kế lô A14	5.670,01	1,19
15	Nhà liên kế lô A15	5.575,25	1,17
16	Nhà liên kế lô A16	12.037,68	2,53
17	Nhà liên kế lô A17	10.301,33	2,17
18	Biệt thự song lập BS1	9.693,72	2,04
19	Biệt thự song lập BS2	10.227,90	2,15
20	Biệt thự đơn lập BT1	7.962,13	1,67
21	Biệt thự đơn lập BT2	8.646,12	1,82
22	Biệt thự đơn lập BT3	17.565,83	3,69
23	Biệt thự đơn lập BT4	16.426,86	3,45
24	Biệt thự đơn lập BT5	6.784,27	1,43

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
25	Lối đi thoát hiểm sau nhà	3.491,81	0,73
B	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	31.898,72	6,71
1	Nhà trẻ - mẫu giáo	5.015,80	1,05
2	Trường tiểu học - trung học	10.353,18	2,18
3	Trung tâm thương mại - khách sạn	10.711,66	2,25
4	Trạm y tế	1.731,64	0,36
5	Trung tâm thể thao - sân bóng	4.086,44	0,86
C	CÂY XANH CÔNG VIÊN	89.031,94	18,72
1	Công viên	63.180,52	13,29
2	Cây xanh nhóm ở	25.851,42	5,44
D	GIAO THÔNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	168.606,22	35,46
1	Trạm xử lý nước thải	2.563,82	0,54
2	Trạm bơm nước	100,00	0,02
3	Giao thông	165.942,40	34,90
TỔNG CỘNG		475.483,14	100,00



Bản vẽ khu đất Nhà ở xã hội GREEN PEARL

2.4. PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO CỦA DỰ ÁN

2.4.1 Về phần xây dựng dự án:

Nhân công lao động trong quá trình xây dựng:

Nguồn lao động dồi dào và vật liệu xây dựng đều có tại địa phương và trong nước nên nguyên vật liệu và các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện dự án là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Trang thiết bị của các hạng mục công trình được lựa chọn từ các nhà cung cấp uy tín trong nước và quốc tế. Trong giai đoạn thực hiện quá trình xây dựng, chúng tôi tiến hành việc lựa chọn nhà thầu cung cấp trang thiết bị tốt nhất.

2.4.2 Về phân quản lý và các sản phẩm, dịch vụ của dự án:

Quản lý vận hành khu dân cư:

- Giám sát các dịch vụ an ninh, làm sạch, kiểm soát côn trùng, nhà thầu, nhà cung cấp dịch vụ; chăm sóc khách hàng, hỗ trợ cư dân; vận hành và bảo trì bảo dưỡng toàn bộ hệ thống kỹ thuật trong chung cư cũng như các dịch vụ tiện ích của tòa nhà như sân vườn, cảnh quan, bể bơi, phòng tập...
- Tham gia điều phối, tăng cường mối quan hệ giữa cư dân và Ban quản trị.
- Quản lý tài chính, mua sắm và bảo hiểm cho chung cư.
- Quản lý hình ảnh tòa nhà để gia tăng giá trị Bất động sản theo thời gian.

2.4.3 Hạng mục công trình chính dự án

Khu dân cư được thiết kế xây dựng theo đúng tiêu chuẩn qui định, bao gồm:

- Nhà ở xã hội
- Nhà ở liền kề
- Nhà biệt thự
- 01 Trung tâm thương mại
- 01 Trường mẫu giáo
- 01 Trường tiểu học

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

- *Nhà ở xã hội hiện đại sở hữu những tính năng đặc biệt sau:*



Nhà ở xã hội là khu tập trung dân cư thích hợp cho các đối tượng có thu nhập thấp nhưng vẫn được sống trong môi trường hiện đại và đầy đủ tiện nghi.

Nơi đây thuận tiện để tổ chức các hoạt động cộng đồng cần thiết như: nhà trẻ, trường tiểu học, các điểm sinh hoạt văn hóa và trung tâm thương mại dịch vụ.

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

- *Nhà liên kề, biệt thự sở hữu những tính năng ưu việt như sau:*



Đảm bảo không gian rộng thoáng. Với thiết kế độc đáo hai căn phòng liền kề với nhau sẽ giúp cho gia chủ không có cảm giác chật chội mà các căn hộ mang lại.

Các tiện ích luôn được đảm bảo. Theo quy định hiện hành, tất cả các khu chung cư thương mại khi xây dựng đều phải kèm theo các tiện ích như phòng tập thể hình, hồ bơi, công viên...

Khi sở hữu căn hộ thiết kế liền kề, nhiều thế hệ trong gia đình có thể sống gần nhau nhưng vẫn đảm bảo được tính riêng tư.

Khả năng sinh lời là rất cao. Và gia chủ có thể sử dụng một phòng lớn và dùng phòng nhỏ cho thuê.

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”



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.

+ Các tuyến cây xanh đường phố:

- Khu cây xanh: Khu vực này được thiết kế có nhiều cây cối, hoa cỏ nhiều màu sắc, kết hợp với hệ thống đèn chiếu sáng, tiện ích tạo nên khu vui chơi giải trí lý tưởng cho người dân địa phương. Khu vực này được bố trí đường dạo và

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

trở thành khu công viên của khu vực là điểm dừng trong Khu dân cư.

- Các không gian xanh: Các bãi cỏ - thường là nơi tổ chức các hoạt động cộng đồng như nơi giao lưu, gặp gỡ, trò chuyện hoặc tổ chức các hoạt động thể thao như đánh cờ, đá bóng, đấu vật trong Khu dân cư.



Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

□ *Công trình công cộng*

Dự án Nhà ở xã hội GREEN PEARL có các công trình như trường mẫu giáo, công viên, khu thể thao, cửa hàng bách hóa... được xây dựng với thiết kế chuẩn Khu dân cư cao cấp. Được xây dựng trên tổng diện tích hơn 4.600 m², hệ thống công trình công cộng sẽ đảm bảo phục vụ nhu cầu của người dân cũng như việc học hành của học sinh trong cũng như ngoài Khu dân cư.



Trường mẫu giáo

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”



Trường tiểu học

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”



Sân bóng đá nhân tạo



Cửa hàng trung tâm thương mại

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3.1. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Bảng Tổng Hợp Các Hạng Mục Công Trình Xây Dựng Của Dự Án

STT	Nội dung	Diện tích đất	ĐVT
I	Xây dựng		
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật	47,548	ha
2	Nhà liên kế lô A1 (nhà xã hội)	5.149,95	m ²
3	Nhà liên kế lô A2 (nhà xã hội)	5.196,26	m ²
4	Nhà liên kế lô A3 (nhà xã hội)	4.927,70	m ²
5	Nhà liên kế lô A4 (nhà xã hội)	4.931,75	m ²
6	Nhà liên kế lô A5 (nhà xã hội)	4.931,64	m ²
7	Nhà liên kế lô A6 (nhà xã hội)	7.678,62	m ²
8	Nhà liên kế lô A7 (nhà xã hội)	7.685,57	m ²

3.2. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3.2.1. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng

- San nền: Thực hiện san nền và làm mặt bằng, tôn tạo địa hình.
- Cấp nước: sử dụng nước Thủy cục.
- Cấp điện: Phương hướng quy hoạch lưới cấp điện
- + Nguồn điện: Lấy từ lưới 22 KV

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

+ 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 các chỉ tiêu ô nhiễm đạt quy chuẩn cho phép trước khi 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 vệ sinh môi trường để tạo ra hiệu quả cao nhất và cũng thống nhất mở rộng hình ảnh tích cực của một khu dân cư hiện đại.

- 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 PCCC trung tâm: Gồm chuông báo cháy, bộ dò khói và nhiệt tự động, phải nghe rõ trong toàn bộ các căn nhà trong khu dân cư, 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.

3.2.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được tính toán chi tiết trong Quy hoạch chi tiết 1/500.

Hiện nay trong phạm vi khu đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Khi thực hiện dự án, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc sẽ được đấu nối vào hệ thống chung của khu vực.

CHƯƠNG IV: CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

4.1. PHƯƠNG ÁN GPMB, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

Dự án thực hiện đầy đủ các thủ tục về mua lại và đền bù theo quy định để tiến hành xây dựng dự án.

Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được lập và báo cáo chi tiết trong gia đoạn lập báo cáo khả thi dự án.

4.2. CÁC PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- Có hai phương án thi công chính thường được áp dụng trong xây dựng các công trình đó là thi công đồng thời và thi công cuốn chiếu. Thi công đồng thời nghĩa là toàn bộ các hạng mục đều được triển khai cùng một lúc, thi công cuốn chiếu nghĩa là thi công tuần tự các hạng mục theo tiến độ.

- Khu vực xây dựng khu dân cư có một diện tích rộng, hơn nữa các hạng mục và tổ hợp hạng mục có những khoảng cách tương đối lớn mặt bằng thi công tương đối rộng nên báo cáo đề xuất sử dụng phương án thi công đồng thời đối với dự án.

- Việc triển khai cùng lúc các hạng mục xây dựng, lắp đặt sẽ đảm bảo rút ngắn thời gian thi công, giảm chi phí quản lý, giám sát công trường, các chi phí khác, sớm đưa công trình vào sử dụng sẽ mang lại hiệu quả kinh tế cao.

- Do tính chất và qui mô của Khu dân cư lớn nên sẽ không có một giải pháp cố định cho toàn bộ công trình mà sử dụng giải pháp kết hợp để triển khai trên công trường.

- Vận hành thử: được thực hiện với tất cả các thiết bị, máy móc,...

Theo quy định của Luật xây dựng, căn cứ điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng công trình quyết định lựa chọn một trong các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình sau đây:

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

- Chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Chủ đầu tư xây dựng công trình trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Chủ đầu tư lựa chọn hình thức trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Danh Mục Công Trình Xây Dựng Và Thiết Bị Của Dự Án

STT	Nội dung	Diện tích đất	ĐVT
I	Xây dựng		
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật	47,548	ha
2	Nhà liên kế lô A1 (nhà xã hội)	5.149,95	m ²
3	Nhà liên kế lô A2 (nhà xã hội)	5.196,26	m ²
4	Nhà liên kế lô A3 (nhà xã hội)	4.927,70	m ²
5	Nhà liên kế lô A4 (nhà xã hội)	4.931,75	m ²
6	Nhà liên kế lô A5 (nhà xã hội)	4.931,64	m ²
7	Nhà liên kế lô A6 (nhà xã hội)	7.678,62	m ²
8	Nhà liên kế lô A7 (nhà xã hội)	7.685,57	m ²
II	Thiết bị	475.483,1	m²

4.3. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN

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

Mô hình tổ chức

Tổ chức quản lý kinh doanh theo: Theo luật doanh nghiệp hiện hành

Thành lập hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban thanh tra, Ban quản lý

Thời gian hoạt động là 50 năm cho một vòng đời dự án.

Lao động trực tiếp

- Nhân viên trực tiếp chăm sóc và phục vụ khách hàng.

Lao động gián tiếp:

- Gồm Ban giám đốc và quản trị hành chính.

4.4. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư	Quý II/2021
2	Thủ tục phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Quý III/2021
3	Thủ tục phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500	Quý III/2021
4	Thủ tục giao đất, thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.	Quý IV/2021
5	Cấp phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng theo quy định)	Quý IV/2021
6	Thi công và đưa dự án vào khai thác, sử dụng	Quý IV/2021 Đến Quý V/2022

CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG - GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ VÀ YÊU CẦU AN NINH QUỐC PHÒNG

5.1. CÁC QUY ĐỊNH VÀ HƯỚNG DẪN SAU ĐƯỢC DÙNG ĐỂ THAM KHẢO

Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 23 tháng 6 năm 2013.

Nghị định số 19/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14 tháng 2 năm 2015 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

Quyết định số 35/QĐ-BKHCMNT của Bộ trưởng Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường ngày 25/6/2002 về việc công bố Danh mục tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường bắt buộc áp dụng.

Căn cứ Nghị định 38/2015/NĐ-CP ngày 2/4/2015 của chính phủ về quản lý chất thải rắn và phế liệu.

5.2. CÁC TIÊU CHUẨN VỀ MÔI TRƯỜNG ÁP DỤNG CHO DỰ ÁN

+) Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt – QCVN 14:2008/BTNMT

Giá trị các thông số ô nhiễm làm cơ sở tính toán giá trị tối đa cho phép trong nước thải sinh hoạt

TT	Thông số	Đơn vị	Giá trị C	
			A	B
1.	pH	–	5 - 9	5 - 9
2.	BOD ₅ (20 °C)	mg/l	30	50
3.	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	50	100
4.	Tổng chất rắn hòa tan	mg/l	500	1000
5.	Sulfua (tính theo H ₂ S)	mg/l	1.0	4.0
6.	Amoni (tính theo N)	mg/l	5	10
7.	Nitrat (NO ₃ ⁻)(tính theo N)	mg/l	30	50
8.	Dầu mỡ động, thực vật	mg/l	10	20
9.	Tổng các chất hoạt động bề mặt	mg/l	5	10
10.	Phosphat (PO ₄ ³⁻) (tính theo P)	mg/l	6	10
11.	Tổng Coliforms	MPN/100 ml	3.000	5.000

+) Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh – QCVN 05:2013/BTNMT

Giá trị giới hạn các thông số cơ bản trong không khí xung quanh

Đơn vị: Microgam trên mét khối ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)

TT	Thông số	Trung bình 1 giờ	Trung bình 8 giờ	Trung bình 24 giờ	Trung bình năm
1	SO ₂	350	-	125	50
2	CO	30.000	10.000	-	-
3	NO ₂	200	-	100	40
4	O ₃	200	120	-	-
5	Tổng bụi lơ lửng (TSP)	300	-	200	100
6	Bụi PM ₁₀	-	-	150	50
7	Bụi PM _{2,5}	-	-	50	25
8	Pb	-	-	1,5	0,5

Ghi chú: dấu (-) là không quy định

5.3 CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN

Bảng 7. Phân tích nguồn gây tác động và đối tượng bị tác động môi trường

Giai đoạn	Nguồn tác động	Đối tượng bị tác động	Quy mô tác động
Giai đoạn chuẩn bị	- Giải phóng mặt bằng. - Vận chuyển đất đá thải - Tiếng ồn, bụi trong quá trình san lấp	- Nhân dân xung quanh và công nhân xây dựng	- Tác động đến một số hộ dân xung quanh.
Giai đoạn	- Vận chuyển vật	- Ảnh hưởng đến chất	- Tác động trong

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

Giai đoạn	Nguồn tác động	Đối tượng bị tác động	Quy mô tác động
đoạn xây dựng	<p>liệu và hoạt động xây dựng, hoạt động của máy xây dựng.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động của công nhân trên công trường. <p>Bụi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rác thải sinh hoạt. - Rác thải xây dựng: 	<p>lượng không khí và nguồn nước tại các kênh mương trong khu vực dự án.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gây ách tắc giao thông. - Xuất hiện các vấn đề về an ninh xã hội 	<p>toàn bộ khu vực dự án và các tuyến đường vận chuyển</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nước thải sinh hoạt khoảng 6 m³/ngđ. - Lưu lượng nước mưa và nước thải xây dựng.
Giai đoạn vận hành	Nước thải sinh hoạt.	<ul style="list-style-type: none"> - Nước thải chứa nhiều loại vi khuẩn gây bệnh là nguy cơ gây phát tán mầm bệnh - Tăng nguy cơ mắc bệnh cộng đồng 	<ul style="list-style-type: none"> - Dân cư xung quanh. - Cán bộ vận hành dự án.
	Khí thải	Tác động đến toàn bộ môi trường xung quanh dự án.	<ul style="list-style-type: none"> - Dân cư xung quanh. - Cán bộ nhân viên tại dự án
	Chất thải rắn	<ul style="list-style-type: none"> - Tác động đến cán bộ nhân viên tại dự án. - Nếu quản lý, bảo quản, lưu trữ và xử lý 	<ul style="list-style-type: none"> - Dân cư xung quanh. - Cán bộ nhân viên tại dự án.

Giai đoạn	Nguồn tác động	Đối tượng bị tác động	Quy mô tác động
		không đảm bảo sẽ là nguồn phát sinh mầm bệnh ra môi trường bên ngoài.	

5.3.1. Các nguồn gây ô nhiễm và các tác động trong quá trình thi công

Tác động trong quá trình thi công xây dựng dự án chủ yếu như sau:

❖ *Tác động đến môi trường không khí*

Công tác đào đắp đất công trình, xúc đất, vận chuyển đất đào và vật liệu xây dựng, phối trộn xi măng, san nền, xây dựng các khối công trình... trên quy mô toàn bộ khu vực dự án có thể gây tác động đến không khí, một số tác động cơ bản là:

- ***Ô nhiễm do khí thải phát sinh từ các phương tiện vận tải***

Quá trình thi công xây dựng chủ yếu là vận chuyển nguyên vật liệu và xây dựng cơ sở hạ tầng gồm hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, các công trình chính bên trong, kho bãi và các công trình phụ trợ khác. Về mặt kỹ thuật, nguồn gây ô nhiễm bụi và khí độc trong giai đoạn này thuộc loại nguồn mặt, loại nguồn có tính biến động cao, có khả năng gây ô nhiễm môi trường không khí khu vực với đặc trưng là rất khó kiểm soát, xử lý và khó xác định theo định lượng nồng độ và tải lượng ô nhiễm..

Hoạt động của các phương tiện này sẽ thải ra môi trường một lượng khói thải chứa các chất ô nhiễm không khí. Thành phần khí thải chủ yếu là CO_x, NO_x, SO_x, cacbonhydro, aldehyd, bụi.

- ***Ô nhiễm do khí thải phát sinh từ các phương tiện thi công***

Hoạt động thi công xây dựng khu vực dự án sẽ sử dụng một số lượng lớn

các phương tiện thi công trong đó phần lớn các phương tiện cơ giới như: máy đào, máy ủi, máy đóng cọc..., Các phương tiện này sẽ sử dụng dầu DO để hoạt động nên sẽ phát sinh các chất khí như CO, SO₂, NO_x, VOC và bụi.

- ***Các chất hữu cơ bay hơi (VOCs)***

Các hợp chất dễ bay hơi có trong thành phần của sơn, chúng rất dễ bay hơi vào trong không khí khi sơn. VOCs có thể gây nhiễm độc cho con người, có thể gây kích thích các cơ quan hô hấp và có thể gây ung thư đột biến. Dưới ánh sáng mặt trời chúng có thể kết hợp với NO_x tạo thành ozon hay những chất ôxy hoá khác mạnh hơn. Các chất này có thể gây rối loạn hô hấp, đau đầu, nhức mắt và gây tác hại cho các loại thực vật.

- ***Khí thải phát sinh từ hoạt động lưu trữ chất thải trong giai đoạn xây dựng***

Chất thải sinh hoạt trong giai đoạn xây dựng bao gồm chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt được lưu trữ tại khu vực Dự án. Các khí ô nhiễm phát sinh từ nguồn thải này chủ yếu là metan, H₂S, mùi hôi. Các loại khí thải này phát sinh với khối lượng tương đối ít, do lượng chất thải sinh hoạt dễ phân hủy gây mùi phát sinh trong giai đoạn xây dựng là không lớn (thức ăn phục vụ công nhân được mua đem từ bên ngoài vào, không tổ chức nấu ăn tại công trường). Ngoài ra chủ dự án bố trí các phương tiện thu gom, lưu trữ chất thải rắn, nước thải thích hợp phục vụ dự án nên giảm thiểu tối đa các tác động có thể phát sinh.

- ***Tác động từ quá trình đổ bê tông, nhựa nóng***

Đổ bê tông, nhựa nóng chủ yếu thực hiện trong công đoạn trải nhựa đường trong khu vực nội bộ của dự án. Bê tông nhựa nóng là hỗn hợp cấp phối gồm: đá, cát, bột khoáng và nhựa đường được nung và trộn ở nhiệt độ từ 140⁰C ÷ 160⁰C. Với nhiệt độ của bê tông nhựa khi được trải ra mặt đường sẽ làm gia tăng nhiệt độ không khí tại khu vực trải, đồng thời mùi nhựa đường khi bị nóng chảy gây khó chịu và độc hại (gây ung thư phổi) khi hít phải. Chính vì vậy,

những công nhân làm việc trong quá trình trải nhựa đường cần phải trang bị thiết bị bảo hộ lao động (áo, quần và ủng) và khẩu trang hoạt tính để bảo vệ sức khỏe.

❖ Tác động đến môi trường nước

• Nước thải sinh hoạt:

Trong quá trình thi công, có khoảng 100 công nhân (giai đoạn số công nhân đông nhất của dự án) ở lại trong khu vực xây dựng để bảo vệ vật liệu xây dựng, thiết bị xây dựng. Nước thải chủ yếu từ hoạt động sử dụng nước sinh hoạt phục vụ tắm rửa, giặt quần áo cho các công nhân này. Lượng nước sử dụng ước tính cho mỗi công nhân trung bình khoảng 60-100 lít/ngày (TCXDVN 33:2006), như vậy lượng nước cấp cho lượng công nhân này khoảng 6 m³/ngày. Ngoài ra, lượng nước cấp cho vệ sinh cho khoảng 100 công nhân lao động khác trong khu vực dự án khoảng 60 lít/người/ngày tương ứng khoảng 6 m³/ngày. Lượng nước thải thải ra ngoài khoảng 6 m³/ngày ngày đêm (được tính bằng 100% lượng nước cấp 6 m³/ngày).

Nước thải sinh hoạt cùng với các chất bài tiết có chứa nhiều loại vi sinh vật gây bệnh. Chất bài tiết được định nghĩa là phân và nước tiểu trong đó có chứa nhiều mầm bệnh truyền nhiễm dễ dàng lây lan từ người bệnh đến người khỏe mạnh. Lượng chất hữu cơ của phân và nước tiểu có thể đánh giá qua các chỉ tiêu BOD₅ hoặc các chỉ số tương tự (COD và TOC).

• Nước rửa xe cơ giới :

Nguồn nước thải phát sinh trong giai đoạn xây dựng chủ yếu là nước thải từ nước súc rửa, vệ sinh các dụng cụ thi công như máy trộn bê tông, bàn chèn, thước, bay, thùng xô đựng vữa..., nước vệ sinh các phương tiện giao thông (xe máy của công nhân, xe vận chuyển nguyên vật liệu) trước khi ra công trường. Lượng nước này vào khoảng 3 m³/ngày. Nhà thầu sẽ thu gom về hố lắng cạnh trước khi cho tự thấm.

- *Nước mưa chảy tràn:*

Với cường độ mưa tương đối cao, lượng nước mưa này có thể bị nhiễm bẩn bởi dầu, mỡ, vụn vật liệu xây dựng trong thời gian xây dựng. Lượng nước mưa chảy tràn trên bề mặt dự án nếu không được thoát hợp lý có thể gây ú đọng, cản trở quá trình thi công và gây xói mòn đất, ngập úng cục bộ cho khu vực.

Mặc dù có một số tác động tiêu cực nhất định đến môi trường nước trong quá trình thi công xây dựng, song đây không phải là các tác động liên tục và xuyên suốt tiến trình hoạt động của dự án. Các tác động này sẽ tự biến mất sau khi công trình được thi công hoàn tất.

- ❖ ***Đánh giá tác động của chất thải rắn***

Chất thải rắn phát sinh trong quá trình xây dựng bao gồm chất thải rắn từ hoạt động xây dựng và rác thải sinh hoạt của công nhân làm việc tại công trường.

- *Chất thải rắn xây dựng*

Trong quá trình xây dựng dự án, chất thải rắn chủ yếu trong giai đoạn này là các loại nguyên vật liệu xây dựng phế thải, rơi vãi như gạch ngói, xi măng, sắt thép phế liệu...

Thành phần của chất thải này là các chất vô cơ, bền về hóa học, ít độc hại đối với môi trường và khi hoàn thành công trình, các chất thải này được thu dọn, trả lại nhà cung cấp và một phần mang san lấp. Nhìn chung tác động không đáng kể vì thực tế mua đủ theo nhu cầu của dự án. Các chất thải phát sinh như gỗ vụn, vỏ bao xi măng,... không tận dụng được sẽ được Chủ đầu tư thu gom và giao cho đơn vị có chức năng xử lý.

- *Chất thải rắn sinh hoạt*

Theo mức tính trung bình lượng chất thải rắn sinh hoạt của một người lao động trên công trường là 0,5 kg/ngày. Ở thời điểm cao nhất số công nhân xây dựng tập trung ở công trường khoảng 100 người thì lượng rác thải ra là 50 kg rác/ngày. Chất thải rắn sinh hoạt chứa 60 – 70% chất hữu cơ và 30 – 40% các

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

chất khác và đặc biệt còn có thể chứa nhiều vi khuẩn và mầm bệnh, ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân. Tuy vậy, lượng chất thải sinh hoạt này không nhiều và không thường xuyên, nếu được quản lý tốt thì cũng không gây ảnh hưởng đáng kể.

- *Chất thải rắn nguy hại*

Trong giai đoạn thi công xây dựng công trình, dầu mỡ thải phát sinh từ quá trình quá trình bảo dưỡng, sửa chữa các phương tiện thi công. Lượng dầu mỡ thải phát sinh tùy thuộc vào các yếu tố sau:

- Số lượng phương tiện, thiết bị thi công;
- Lượng dầu nhớt thải ra từ các phương tiện thi công;
- Chu kỳ thay nhớt và bảo dưỡng.

Ngoài ra, một lượng chất thải rắn cần quan tâm là các vỏ thùng sơn gốc dầu trong giai đoạn cuối của quá trình xây dựng. Lượng thùng sơn này không nhiều, chỉ sinh ra khi sơn các hàng rào hành lang bảo vệ, cầu thang thoát hiểm. Lượng thùng sơn này ước tính (theo các công trình khác tương đương) khoảng 100 vỏ thùng loại 50 kg. Như vậy, tổng lượng vỏ thùng sơn là 500 kg. Vỏ thùng sơn tập trung vào cuối giai đoạn xây dựng, khi công trình đi vào cuối giai đoạn hoàn tất. Do đó, lượng chất thải rắn này rất dễ quản lý và xử lý.

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn thi công dự án gồm có 3 loại là phế thải vật liệu xây dựng, chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại. Nếu các thành phần này không được thu gom, xử lý hợp lý (đặc biệt là chất thải nguy hại) sẽ gây tác động lên sức khỏe công nhân và chất lượng môi trường như môi trường đất, nước mặt và nước ngầm. Do vậy, chủ đầu tư sẽ kết hợp với đơn vị thi công để có các biện pháp quản lý tốt nguồn ô nhiễm này.

- ❖ *Tác động đến tài nguyên – môi trường đất*

Trong quá trình thi công, hoạt động đào xúc đất thi công các hố móng của công trình làm thay đổi chiều sâu lớp đất, tác động này là không thể tránh khỏi.

Các loại chất thải rắn sinh hoạt và xây dựng sản sinh ra trong quá trình thi công công trình cũng như trong quá trình khai thác dự án, nếu như không có các biện pháp thu gom, phân loại và bố trí nơi tập trung hợp lý cũng sẽ gây ra những ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh cũng như môi trường đất...

❖ **Tác động đối với các điều kiện kinh tế xã hội khác**

• **Giao thông**

Việc bắt đầu tiến hành xây dựng các hạng mục công trình của dự án với quy mô khá lớn sẽ làm gia tăng mật độ của các phương tiện giao thông, chuyên chở đất và nguyên vật liệu xây dựng, điều động thêm máy móc thiết bị, tập kết thêm công nhân,... Nếu không có sự kết hợp hài hòa và việc sắp xếp cũng như quản lý khoa học thì các công đoạn sẽ gây ra ảnh hưởng lẫn nhau và ít nhiều sẽ gây ra các ảnh hưởng đến môi trường. Lưu lượng xe cộ vận tải dẫn đến công trường sẽ tăng lên một cách đáng kể, từ đó sẽ gia tăng thêm bụi bặm, tiếng ồn, các ô nhiễm nhiệt cũng như tai nạn lao động.

• **Tai nạn lao động**

Cũng giống như bất cứ một công trường xây dựng với quy mô lớn nào, công tác an toàn lao động là vấn đề đặc biệt quan tâm từ các nhà thầu cho đến người lao động trực tiếp thi công trên công trường. Các vấn đề có khả năng phát sinh ra tai nạn lao động có thể bao gồm:

- Các chất ô nhiễm môi trường có khả năng làm ảnh hưởng xấu đến sức khỏe của người lao động trên công trường. Một vài ô nhiễm tùy thuộc vào thời gian và mức độ tác dụng có khả năng làm ảnh hưởng nặng đến người lao động, gây choáng váng, mệt mỏi, thậm chí ngất xỉu và cần được cấp cứu kịp thời;
- Công trường thi công sẽ có nhiều phương tiện vận chuyển ra vào có thể dẫn đến các tai nạn do bản thân các xe cộ này;
- Không thực hiện tốt các quy định về an toàn lao động khi làm việc với các loại cần cẩu, thiết bị bốc dỡ...

- Các tai nạn lao động từ các công tác tiếp cận với điện như công tác thi công hệ thống điện, va chạm vào các đường dây điện dẫn ngang qua đường, bão gió gây đứt dây điện...
- Khi công trường thi công trong những ngày mưa thì khả năng gây ra tai nạn lao động còn có thể tăng cao: đất trơn dẫn đến sự trượt ngã cho người lao động và các đồng vật liệu xây dựng, các sự cố về điện dễ xảy ra hơn, đất mềm và dễ lún sẽ gây ra các sự cố cho người và các máy móc thiết bị thi công...

- **Khả năng cháy nổ**

Quá trình thi công xây dựng một công trình lớn sẽ nảy sinh nhiều nguyên nhân có thể dẫn đến cháy nổ: Nếu các công nhân làm việc bất cẩn (*hút thuốc, đốt lửa...*) thì khả năng gây cháy có thể xảy ra.

Các nguồn nhiên liệu (*dầu DO*) thường có chứa trong công trường dù ít cũng là một nguồn gây cháy nổ.

Sự cố cháy nổ khác nữa có thể phát sinh là từ các sự cố về điện.

5.3.2. Các nguồn gây ô nhiễm và các tác động khi dự án đi vào hoạt động

❖ Ô nhiễm môi trường không khí

Nước thải có ảnh hưởng trực tiếp đến vệ sinh môi trường trong khu vực dự án gây ảnh hưởng đến môi trường lân cận.

Nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt phát sinh ở dự án chủ yếu là nước từ nhà vệ sinh, nước rửa tay chân của dân cư tại đây. Nước thải này có hàm lượng hữu cơ cao, lượng cặn lơ lửng lớn và mang nhiều mầm bệnh, có khả năng gây ô nhiễm hữu cơ, làm giảm lượng oxy hòa tan rất quan trọng cho hệ thủy sinh vật ở vùng nước tiếp nhận. Hàm lượng hữu cơ trong nước thải sinh hoạt sau một thời gian tích lũy sẽ lên men, phân hủy, tạo ra các khí, mùi và màu đặc trưng, ảnh hưởng đến mỹ quan môi trường.

Nước mưa chảy tràn cuốn trôi các chất ô nhiễm bề mặt từ khu vực xây dựng xuống các con suối cận kề.

❖ Ô nhiễm môi trường không khí

Nguồn phát sinh khí thải của dự án phát sinh từ các hoạt động sau:

Tác động không khí do hoạt động giao thông;

- Thu gom, xử lý nước thải sơ bộ và tập trung.

- Hoạt động thu gom, tồn trữ, vận chuyển rác thải sinh ra các khí ô nhiễm như: NH₃, H₂S, CH₄, mercaptan, bụi, CO, NO_x, SO_x.

❖ Ô nhiễm do tiếng ồn

Khi Dự án đi vào vận hành, dự kiến tiếng ồn sẽ phát sinh từ các hoạt động sau:

- Hoạt động của các máy bơm nước cấp và nước thải;

- Hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào Khu dân cư;

Tiếng ồn và rung động cũng là yếu tố có tác động lớn đến sức khỏe con người. Tác hại của tiếng ồn là gây nên những tổn thương cho các bộ phận trên cơ thể người. Trước hết là cơ quan thính giác chịu tác động trực tiếp của tiếng ồn làm giảm độ nhạy của tai, thính lực giảm sút, gây nên bệnh điếc nghề nghiệp. Ngoài ra, tiếng ồn gây ra các chứng đau đầu, ù tai, chóng mặt, buồn nôn, rối loạn thần kinh, rối loạn tim mạch và các bệnh về hệ thống tiêu hóa. Rung động gây nên các bệnh về thần kinh, khớp xương.

❖ Ô nhiễm do chất thải rắn

- Chất thải rắn sinh hoạt từ dân cư

- Lượng bùn thải phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải.

- Cỏ, lá cây... phát sinh trong quá trình làm vệ sinh, chăm sóc cây cảnh tại khu cây xanh, công viên.

- Chất thải nguy hại: Một khối lượng nhỏ chất thải nguy hại (chai thuốc diệt côn trùng, bao bì đựng keo, sơn, pin, acquy, giẻ lau dính dầu mỡ...).

❖ Sự cố do hoạt động của dự án

Cháy nổ là nguy cơ đáng quan tâm nhất của dự án. Các nguyên nhân dẫn đến cháy, nổ có thể do:

- Vận chuyển chất dễ cháy như xăng, dầu qua những nơi có nguồn phát sinh nhiệt hay qua gần những tia lửa (*rất ít khi xảy ra*);
- Tàng trữ các loại nhiên liệu không đúng qui định;
- Tồn trữ các loại rác, bao bì giấy, nilon trong khu vực có lửa hay nhiệt độ cao;
- Sự cố về các thiết bị điện: dây trần, dây điện, động cơ, quạt... bị quá tải trong quá trình vận hành, phát sinh nhiệt và dẫn đến cháy, hoặc do chập mạch khi gặp mưa dông to;
- Sự cố sét đánh có thể dẫn đến cháy nổ v.v....
- Cháy nổ có thể gây ra những thiệt hại không thể lường trước được.

Do vậy trong quá trình hoạt động Chủ đầu tư dự án sẽ chú ý đến các công tác phòng cháy chữa cháy tốt để đảm bảo an toàn cho con người và hạn chế những mất mát, tổn thất có thể xảy ra.

5.4. GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC ẢNH HƯỞNG TIÊU CỰC CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG

5.4.1. Các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường trong giai đoạn xây dựng

a. Khống chế khói, bụi trong quá trình thi công

- Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu tránh ùn tắc giao thông và ảnh hưởng đến các khu vực nhạy cảm về môi trường như điểm đông dân cư, trường học, di tích lịch sử, tín ngưỡng...; tránh vận chuyển vào giờ cao điểm. Bố trí tuyến đường đi riêng cho các phương tiện vận chuyển, phương tiện giao thông của công nhân xây dựng với tuyến đường vào khu dân cư nhằm hạn chế bụi và khí thải từ các phương tiện giao thông, bụi rơi vãi từ các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng.

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

- Tưới nước ở những khu vực thi công và mặt đường các tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu, đặc biệt là các đoạn đường đi qua hoặc gần khu dân cư vào những ngày nắng.
- Các phương tiện vận tải nguyên vật liệu ra vào công trường phải được che phủ kín và không chở vật liệu rời (đất, cát) quá đầy để tránh rơi vãi;
- Xe chở nguyên vật liệu xây dựng vào cho công trường, các phương tiện ra khỏi công trường phải kín khí, được che chắn, rửa sạch gầm và bánh xe trước khi lăn bánh ra đường công cộng để tránh không bị rơi vãi đất cát, phát tán bụi trên đường phố
- Tắt máy các thiết bị thi công khi không hoạt động để tiết kiệm nhiên liệu và giảm lượng khí thải phát sinh.
- 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.
- Các phương tiện giao thông khi vào dự án, phải đậu đúng vị trí quy định và phải tắt máy xe, sau khi bốc dỡ các loại nguyên vật liệu xây dựng xong mới được nổ máy ra khỏi khu vực.

b. Không chế nước thải quá trình thi công xây dựng

Tiến hành đào mương thoát nước bao quanh khu vực thi công để trong quá trình thi công xây dựng, nước mưa cuốn theo đất, cát, đá, xi-măng rơi vãi từ dọc đường được dẫn vào hồ lắng (*tạm thời*) trước khi được thải ra công thoát nước khu vực. Bùn lắng sẽ được nạo vét khi giai đoạn xây dựng kết thúc.

Tại công trình sẽ xây dựng các nhà vệ sinh có hầm tự hoại cạnh các lán trại của công nhân xây dựng. Các hầm tự hoại này được thiết kế có kích thước phù hợp với số lượng công nhân sử dụng tương ứng. Khi giai đoạn thi công kết thúc, bùn trong hầm tự hoại sẽ được hút lên bằng các xe hút chuyên dùng (*loại xe hút hầm cầu*) và tiến hành lấp hầm tự hoại.

c. Không chế chất thải rắn trong quá trình thi công

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng để vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt
- Giáo dục ý thức cho người lao động trực tiếp trên công trường không vứt rác bừa bãi.

d. Vấn đề an toàn lao động

Để đảm bảo điều kiện an toàn lao động cho công nhân trong quá trình thi công, xây dựng, dự án sẽ áp dụng các biện pháp sau:

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa khâu thi công đến mức tối đa, nhất là các khâu nặng nhọc.
- Tổ chức các giải pháp thi công thích hợp nhằm đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường, cụ thể như sau:
 - + Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về an toàn lao động trong quá trình thi công xây dựng mặt bằng, lắp đặt các máy móc thiết bị, phòng ngừa tai nạn điện, bố trí cột chống sét thích hợp,...
 - + Có các biện pháp an toàn khi lập tiến độ thi công: thời gian và trình tự thi công phải đảm bảo sự ổn định của công trình. Bố trí các tuyến thi công, mặt bằng thi công hợp lý để tránh di chuyển nhiều và không cản trở lẫn nhau.
 - + Có biện pháp đảm bảo an toàn cho người công nhân thi công trên cao như thang an toàn, dây an toàn và rào chắn khu vực thi công...

Sau khi áp dụng đầy đủ các biện pháp phòng chống như trên, chắc chắn các vấn đề về an toàn lao động trong quá trình thi công dự án sẽ được đảm bảo

5.4.2. Các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường khi dự án đi vào hoạt động**a. Khống chế ô nhiễm môi trường nước***Phân loại nước thải*

Nước thải của dự án được phân thành 2 loại như sau:

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

- Nhóm thứ nhất: Nước mưa sạch rơi trên mặt bằng khuôn viên khu vực dự án.
- Nhóm thứ hai: Nước thải sinh hoạt.

Hệ thống thoát nước

- Nguyên tắc: theo cách phân loại như trên, hệ thống thoát nước được thiết kế nhằm tách riêng nước thải được quy ước sạch và nước bẩn để xử lý.

Nguồn tiếp nhận nước thải

Nước thải sau khi được xử lý tại bể xử lý nước thải sẽ được dẫn ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

b. Không chế ô nhiễm môi trường không khí

Không chế ô nhiễm không khí do các phương tiện giao thông

Hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào dự án... sẽ phát sinh nhiều loại khí thải gây ô nhiễm môi trường không khí và có thể ảnh hưởng lớn đến sức khỏe con người nếu không được thông gió tốt. Do đó, đơn vị thiết kế dự án đã có những biện pháp nhằm đảm bảo điều kiện thông gió, điều hòa vi khí hậu trong và ngoài phạm vi công trình.

Không chế ô nhiễm không khí từ hoạt động trong khu du lịch

- Dùng các công nghệ sạch;
- Bảo dưỡng máy móc định kỳ;
- Phát tán khí thải qua ống khói thải có chiều cao phù hợp.

c. Không chế ô nhiễm do chất thải rắn

Các biện pháp không chế được thực hiện như sau:

- Bố trí các thùng chứa rác hợp vệ sinh trước cổng
- Tổ chức dịch vụ thu gom và vận chuyển đến bãi chôn lấp theo quy định
- Hợp đồng thu gom Đội Dịch vụ Công ích địa phương
- Đặt các thùng chứa tại vị trí thích hợp
- Quy định lệ phí thu gom

- Phân loại, dán nhãn CTNH

d. Phòng chống cháy nổ

Ngoài các biện pháp kỹ thuật là chủ yếu và có tính chất quyết định để giảm nhẹ các nguồn gây ô nhiễm của dự án, các biện pháp hỗ trợ sau sẽ được Chủ đầu tư áp dụng cũng góp phần làm hạn chế ô nhiễm:

- Thành lập đội cứu hỏa;
- Trang bị thiết bị theo dõi nhiệt độ, báo cháy và chữa cháy tự động, chuyên dụng;
- Cấm hút thuốc trong khu vực chứa nguyên nhiên liệu;
- Lắp đặt hệ thống chống sét, thu sét, thu tĩnh điện tích tụ;
- Thường xuyên theo dõi và kiểm tra việc thực hiện các quy định về an toàn điện, phòng chống cháy nổ của các hộ kinh doanh trong phạm vi dự án.

5.5. Kết Luận

Dựa trên những đánh giá tác động môi trường ở phần trên chúng ta có thể thấy quá trình thực hiện dự án có thể gây tác động đến môi trường quanh khu vực dự án và khu vực lân cận ở mức độ thấp không tác động nhiều đến môi trường, có chăng chỉ là những tác động nhỏ trong khoảng thời gian ngắn không có tác động về lâu dài, chủ dự án sẽ đưa ra các biện pháp bảo vệ môi trường nhằm giảm thiểu các tác nhân gây ô nhiễm, đảm bảo theo các quy chuẩn hiện hành.

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

6.1. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN.

a) Cơ sở lập sơ bộ tổng mức đầu tư

Sơ bộ tổng mức đầu tư cho dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội GREEN PEARL được lập dựa trên:

Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ, về việc Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ, về việc Quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 09/06/2014 của Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2013;

Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

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.

b) 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 Nhà ở xã hội GREEN PEARL 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 10% và lãi vay trong thời gian xây dựng.

- *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 chuyên gia 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;

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

- 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;

Dự án “Nhà ở xã hội Thiện Nghiệp”

- 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.

Bảng tổng mức đầu tư của dự án

ĐVT: 1000 VND

TT	Nội dung	Diện tích đất	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng				145.989.462	14.598.946	160.588.408
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật	47,548	ha	6.000.000	259.354.440	25.935.444	285.289.884
2	Nhà liên kế lô A1 (nhà xã hội)	5.149,95	m ²	3.050	18.563.229	1.856.323	20.419.552
3	Nhà liên kế lô A2 (nhà xã hội)	5.196,26	m ²	3.050	18.730.155	1.873.016	20.603.171
4	Nhà liên kế lô A3 (nhà xã hội)	4.927,70	m ²	3.050	17.762.119	1.776.212	19.538.331
5	Nhà liên kế lô A4 (nhà xã hội)	4.931,75	m ²	3.050	17.776.717	1.777.672	19.554.389
6	Nhà liên kế lô A5 (nhà xã hội)	4.931,64	m ²	3.050	17.776.321	1.777.632	19.553.953
7	Nhà liên kế lô A6 (nhà xã hội)	7.678,62	m ²			2.767.793	

TT	Nội dung	Diện tích đất	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
				3.050	27.677.935		30.445.728
8	Nhà liên kế lô A7 (nhà xã hội)	7.685,57	m ²	3.050	27.702.986	2.770.299	30.473.285
II	Thiết bị	475.483,1	m²	3.050	131.899	13.190	145.089
III	Chi phí quản lý dự án			3,282	(GXDtt+G TBtt) * ĐMTL% 4.795.703	479.570	5.275.273
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				13.884.504	1.388.450	15.472.955
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			0,668	(GXDtt+G TBtt) * ĐMTL% 976.091	97.609	1.073.700
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			1,114	(GXDtt+G TBtt) * ĐMTL% 1.627.792	162.779	1.790.571
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật			2,360	GXDtt * 344.535	344.535	

TT	Nội dung	Diện tích đất	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
				ĐMTL%	3.445.351		3.789.886
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công		1,298	GXDtt * ĐMTL%	1.894.943	189.494	2.084.438
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,071	(GXDtt+G TBtt) * ĐMTL%	103.746	10.375	114.121
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		0,204	(GXDtt+G TBtt) * ĐMTL%	298.088	29.809	327.896
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		0,258	GXDtt * ĐMTL%	376.653	37.665	414.318
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình		0,250	GXDtt * ĐMTL%	364.974	36.497	401.471
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng		3,285	GXDtt * ĐMTL%	4.795.754	479.575	5.275.329
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết		0,844	GTBtt *		111	

TT	Nội dung	Diện tích đất	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
	bị			ĐMTL%	1.113		1.225
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường		TT		181.818	18.182	200.000
V	Chi phí GPMB			3.000.000			142.644.942
VI	Dự phòng phí		5%				16.206.333
Tổng cộng							360.752.552

6.2. NGUỒN VỐN THỰC HIỆN DỰ ÁN

Bảng cơ cấu nguồn vốn thực hiện của dự án

		Thành tiền (1.000 VNĐ)	Tỷ lệ
1	Vốn chủ sở hữu	108.225.765	30%
2	Vốn góp và vay tổ chức khác	252.526.786	70%

6.3. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ PHƯƠNG ÁN TRẢ NỢ CỦA DỰ ÁN

6.3.1 Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án

Tổng mức đầu tư của dự án: **360.752.552.000** đồng.

(Ba trăm sáu mươi tỷ, bảy trăm năm mươi hai triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Trong đó:

+ Vốn tự có (30%): 108.225.765.000 đồng.

+ Vốn góp và vay tổ chức khác (70%): 252.526.786.000 đồng.

Dự kiến nguồn doanh thu của dự án, chủ yếu thu từ các nguồn như sau:

- Doanh thu từ bất động sản khu dân cư kinh doanh

(Chi tiết sẽ được thể hiện trong phần Phụ lục)

Dự kiến đầu vào của dự án

	Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
1	Chi phí marketing	5%	Doanh thu
2	Giá vốn biệt thự, nhà liên kế...	""	Bảng tính
3	Chi phí lãi vay	""	Bảng tính
4	Giá vốn nhà ở xã hội	""	Tổng mức đầu tư
5	Chi phí khác	1%	Doanh thu

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

Chi phí marketing 5% Doanh thu

Chi phí lấy vay được thể hiện chi tiết ở bảng tính

Chi phí giá vốn nhà ở xã hội được thể hiện rõ ở bảng tổng mức thiết bị

Chi phí lãi vay được tính ở bảng tính.

Thuế thu nhập doanh nghiệp 20%/năm theo luật thuế hiện hành.

6.3.2. Kế hoạch vay

- Số tiền : 252.526.786.000 đồng
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng)
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).

- Thời gian ân hạn vốn gốc 2 năm.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
	Thời hạn trả nợ vay	10	năm
	Lãi suất vay cố định	10%	/năm
	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	15%	/năm
	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	10,10%	/năm
	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 15%/năm.

6.3.3. Các thông số tài chính của dự án

a. 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.

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

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 3,29 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 3,29 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 8 đã thu hồi được vốn và có dư.

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

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

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

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 $PI_p = 1,42$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 1,42 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 (T_p) (hệ số chiết khấu 10,10%).

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

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 9 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó phải xác định được số tháng của năm thứ 8.

Kết quả tính toán: $T_p = 8$ năm 5 tháng tính từ ngày hoạt động.

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

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

Trong đó:

- + P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất
- + CF_t : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao + lãi vay và giá vốn

Hệ số chiết khấu mong muốn 10,10%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán $NPV = 253.570.569.000$ 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 quy về hiện giá thuần là: $253.570.569.000$ đồng > 0 chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

d. 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 $IRR = 21,293\% > 10,10\%$ như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

KẾT LUẬN

a) 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.
- + Khả năng trả nợ và sửa vụng hiệu quả nguồn vốn.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng trên 16 tỷ đồng thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải nhu cầu nhà ở của địa phương.

Góp phần phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển du lịch của địa phương, xây dựng tạo bước chuyển biến mạnh mẽ và phát triển kinh tế - xã hội.

b) Đề xuất và kiến nghị

Với tính khả thi của dự án, rất mong cơ quan ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai các bước theo đúng tiến độ và quy định. Để dự án sớm đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN

ĐVT: 1000 VND

PHỤ LỤC 1: TỔNG MỨC, CƠ CẤU NGUỒN VỐN CỦA DỰ ÁN THỰC HIỆN DỰ

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn (m ²)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng							145.989.462	14.598.946	160.588.408
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật	47,548	-	-	-	ha	6.000.000	259.354.440	25.935.444	285.289.884
2	Nhà liên kế lô A1 (nhà xã hội)	5.149,95	2	3.347,47	6.694,94	m ²	3.050	18.563.229	1.856.323	20.419.552
3	Nhà liên kế lô A2 (nhà xã hội)	5.196,26	2	3.377,57	6.755,14	m ²	3.050	18.730.155	1.873.016	20.603.171
4	Nhà liên kế lô A3 (nhà xã hội)	4.927,70	2	3.203,01	6.406,01	m ²	3.050	17.762.119	1.776.212	19.538.331
5	Nhà liên kế lô A4 (nhà xã hội)	4.931,75	2	3.205,64	6.411,28	m ²	3.050	17.776.717	1.777.672	19.554.389
6	Nhà liên kế lô A5 (nhà xã hội)	4.931,64	2	3.205,57	6.411,13	m ²	3.050	17.776.321	1.777.632	19.553.953

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn (m ²)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
7	Nhà liên kế lô A6 (nhà xã hội)	7.678,62	2	4.991,10	9.982,21	m ²	3.050	27.677.935	2.767.793	30.445.728
8	Nhà liên kế lô A7 (nhà xã hội)	7.685,57	2	4.995,62	9.991,24	m ²	3.050	27.702.986	2.770.299	30.473.285
II	Thiết bị	475.483,1				m ²	3.050	131.899	13.190	145.089
III	Chi phí quản lý dự án					3,282	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	4.795.703	479.570	5.275.273
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng							13.884.504	1.388.450	15.472.955
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					0,668	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	976.091	97.609	1.073.700
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi					1,114	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	1.627.792	162.779	1.790.571
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật					2,360	GXDtt * ĐMTL%	3.445.351	344.535	3.789.886
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công					1,298	GXDtt * ĐMTL%	1.894.943	189.494	2.084.438
5	Chi phí thẩm tra báo									

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
	cáo nghiên cứu tiền khả thi					0,071	(GXDtt+G TBtt) * ĐMTL%	103.746	10.375	114.121
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi					0,204	(GXDtt+G TBtt) * ĐMTL%	298.088	29.809	327.896
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng					0,258	GXDtt * ĐMTL%	376.653	37.665	414.318
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình					0,250	GXDtt * ĐMTL%	364.974	36.497	401.471
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng					3,285	GXDtt * ĐMTL%	4.795.754	479.575	5.275.329
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị					0,844	GTBtt * ĐMTL%	1.113	111	1.225
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường					TT		181.818	18.182	200.000
V	Chi phí GPMB						3.000.000			142.644.942
VI	Dự phòng phí					5%				16.206.333
Tổng cộng										

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
										360.752.552

PHỤ LỤC 2: BẢNG TÍNH DOANH THU VÀ DÒNG TIỀN HÀNG NĂM CỦA DỰ ÁN

ĐVT: 1.000 ĐỒNG

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
I	Tổng doanh thu hàng năm	1000đ/năm	80.370.113	80.370.113	80.370.113	80.370.113	80.370.113
1	Doanh thu từ biệt thự, nhà liên kế...	1000đ/năm	70.244.740	70.244.740	70.244.740	70.244.740	70.244.740
-	Số lượng	m2	8.781	8.781	8.781	8.781	8.781
-	Đơn giá	1000 đ	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
2	Doanh thu từ nhà ở xã hội	1000đ/năm	10.125.373	10.125.373	10.125.373	10.125.373	10.125.373
-	Diện tích đất	m2	2.025	2.025	2.025	2.025	2.025
-	Đơn giá	1000 đồng	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
II	Tổng chi phí hằng năm	1000đ/năm	56.141.933	56.141.933	56.141.933	52.985.349	49.828.764
1	Chi phí marketing	5%	4.018.506	4.018.506	4.018.506	4.018.506	4.018.506
2	Giá vốn biệt thự, nhà liên kế...	""	18.037.628	18.037.628	18.037.628	18.037.628	18.037.628
3	Chi phí lãi vay	""	25.252.679	25.252.679	25.252.679	22.096.094	18.939.509
4	Giá vốn nhà ở xã hội	""	8.029.420	8.029.420	8.029.420	8.029.420	8.029.420
5	Chi phí khác	1%	803.701	803.701	803.701	803.701	803.701
III	Lợi nhuận trước thuế		24.228.179	24.228.179	24.228.179	27.384.764	30.541.349
IV	Thuế TNDN		4.845.636	4.845.636	4.845.636	5.476.953	6.108.270
V	Lợi nhuận sau thuế		19.382.543	19.382.543	19.382.543	21.907.811	24.433.079

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
I	Tổng doanh thu hằng	1000đ/năm					

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
	năm		160.740.225	160.740.225	241.110.338	321.480.450	321.480.450
1	Doanh thu từ biệt thự, nhà liên kế...	1000đ/năm	140.489.480	140.489.480	210.734.220	280.978.960	280.978.960
-	Số lượng	m2	17.561	17.561	26.342	35.122	35.122
-	Đơn giá	1000 đ	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
2	Doanh thu từ nhà ở xã hội	1000đ/năm	20.250.745	20.250.745	30.376.118	40.501.490	40.501.490
-	Diện tích đất	m2	4.050	4.050	6.075	8.100	8.100
-	Đơn giá	1000 đồng	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
II	Tổng chi phí hàng năm	1000đ/năm	77.561.434	74.404.849	102.137.519	129.870.189	126.713.604
1	Chi phí marketing	5%	8.037.011	8.037.011	12.055.517	16.074.023	16.074.023
2	Giá vốn biệt thự, nhà liên kế...	""	36.075.255	36.075.255	54.112.883	72.150.510	72.150.510
3	Chi phí lãi vay	""	15.782.924	12.626.339	9.469.754	6.313.170	3.156.585
4	Giá vốn nhà ở xã hội	""	16.058.841	16.058.841	24.088.261	32.117.682	32.117.682

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
5	Chi phí khác	1%	1.607.402	1.607.402	2.411.103	3.214.805	3.214.805
III	Lợi nhuận trước thuế		83.178.791	86.335.376	138.972.819	191.610.261	194.766.846
IV	Thuế TNDN		16.635.758	17.267.075	27.794.564	38.322.052	38.953.369
V	Lợi nhuận sau thuế		66.543.033	69.068.301	111.178.255	153.288.209	155.813.477

PHỤ LỤC 3: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN GIẢN ĐƠN CỦA DỰ ÁN

ĐVT: 1.000 ĐỒNG

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Giá vốn	Lãi vay	Thu nhập	Chênh lệch
Thứ 0	360.752.552	0	-		0	-360.752.552
Thứ 1		19.382.543	18.037.628	25.252.679	62.672.850	62.672.850
Thứ 2		19.382.543	18.037.628	25.252.679	62.672.850	62.672.850
Thứ 3		19.382.543	18.037.628	25.252.679	62.672.850	62.672.850
Thứ 4		21.907.811	18.037.628	22.096.094	62.041.533	62.041.533
Thứ 5		24.433.079	18.037.628	18.939.509	61.410.216	61.410.216
Thứ 6		66.543.033	36.075.255	15.782.924	118.401.212	118.401.212
Thứ 7		69.068.301	36.075.255	12.626.339	117.769.895	117.769.895
Thứ 8		111.178.255	54.112.883	9.469.754	174.760.892	174.760.892
Thứ 9		153.288.209	72.150.510	6.313.170	231.751.889	231.751.889
Thứ 10		155.813.477	72.150.510	3.156.585	231.120.572	231.120.572
Cộng	360.752.552	0	360.752.552		1.185.274.758	824.522.207

Khả năng hoàn vốn = (LN sau thuế + KHCB) / Vốn đầu tư =

3,29

Khả năng hoàn vốn 6 năm 5 tháng

PHỤ LỤC 4: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN CÓ CHIẾT KHẤU CỦA DỰ ÁN

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Giá vốn	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Chênh lệch
						10,10			
Thứ 0	360.752.552	0	-	-	0	1,000	360.752.552	0	-360.752.552
Thứ 1	-	19.382.543	18.037.628	25.252.679	62.672.850	0,908	-	56.923.569	56.923.569
Thứ 2	-	19.382.543	18.037.628	25.252.679	62.672.850	0,825	-	51.701.698	51.701.698
Thứ 3	-	19.382.543	18.037.628	25.252.679	62.672.850	0,749	-	46.958.853	46.958.853
Thứ 4	-	21.907.811	18.037.628	22.096.094	62.041.533	0,681	-	42.221.459	42.221.459
Thứ 5	-	24.433.079	18.037.628	18.939.509	61.410.216	0,618	-	37.958.062	37.958.062
Thứ 6	-	66.543.033	36.075.255	15.782.924	118.401.212	0,561	-	66.471.004	66.471.004
Thứ 7	-	69.068.301			69.068.301	0,510		35.218.231	35.218.231
Thứ 8	-	111.178.255			111.178.255	0,463		51.489.811	51.489.811
Thứ 9	-	153.288.209			153.288.209	0,421		64.479.681	64.479.681
Thứ 10	-	155.813.477			155.813.477	0,382		59.529.444	59.529.444
Cộng	360.752.552	660.379.796	126.263.393		919.219.751		360.752.552	512.951.813	152.199.261
Khả năng hoàn vốn có chiết khấu = 1,42									
Khả năng hoàn vốn 8 năm 5 tháng									

PHỤ LỤC 5: BẢNG TÍNH TOÁN PHÂN TÍCH HIỆN GIÁ THUẦN (NPV) CỦA DỰ ÁN

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Giá vốn	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu $i=10,10\%$	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 0	360.752.552	0	-	-	0	1,0000	360.752.552	0
Thứ 1	-	19.382.543	18.037.628	25.252.679	62.672.850	0,9083	-	56.923.569
Thứ 2	-	19.382.543	18.037.628	25.252.679	62.672.850	0,8249	-	51.701.698
Thứ 3	-	19.382.543	18.037.628	25.252.679	62.672.850	0,7493	-	46.958.853
Thứ 4	-	21.907.811	18.037.628	22.096.094	62.041.533	0,6805	-	42.221.459
Thứ 5	-	24.433.079	18.037.628	18.939.509	61.410.216	0,6181	-	37.958.062
Thứ 6	-	66.543.033	36.075.255	15.782.924	118.401.212	0,5614	-	66.471.004
Thứ 7	-	69.068.301	36.075.255	12.626.339	105.143.556	0,5099	-	53.613.163
Thứ 8	-	111.178.255	54.112.883	9.469.754	165.291.138	0,4631	-	76.551.026

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Giá vốn	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu $i=10,10\%$	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 9	-	153.288.209	72.150.510	6.313.170	225.438.719	0,4206	-	94.829.320
Thứ 10	-	155.813.477	72.150.510	3.156.585	227.963.987	0,3821	-	87.094.966
Cộng	360.752.552	660.379.796	360.752.552		1.153.708.910		360.752.552	614.323.121
							NPV:	253.570.569

Ghi chú: Vốn đầu tư bỏ ra vào đầu mỗi năm.

PHỤ LỤC 6: BẢNG PHÂN TÍCH THEO TỶ SUẤT HOÀN VỐN NỘI BỘ (IRR) CỦA DỰ ÁN

Chỉ tiêu	Thứ 1	Thứ 2	Thứ 3	Thứ 4	Thứ 5
<i>Lãi suất chiết khấu</i>					
Hệ số	0,6797	0,5604	0,4620	0,3809	0,3140
1. Thu nhập	62.672.850	62.672.850	62.672.850	62.041.533	61.410.216
Hiện giá thu nhập	42.600.155	35.121.823	28.956.290	23.632.620	19.285.719
Lũy kế HGTN	42.600.155	77.721.978	106.678.269	130.310.889	149.596.608
2. Chi phí XDCB	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí	-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí	297.423.501	297.423.501	297.423.501	297.423.501	297.423.501

Chỉ tiêu	Thứ 6	Thứ 7	Thứ 8	Thứ 9	Thứ 10
<i>Lãi suất chiết khấu</i>					
Hệ số	0,2589	0,2135	0,1760	0,1451	0,1196

Chỉ tiêu	Thứ 6	Thứ 7	Thứ 8	Thứ 9	Thứ 10
1. Thu nhập	118.401.212	117.769.895	174.760.892	231.751.889	231.120.572
Hiện giá thu nhập	30.656.124	25.139.767	30.756.512	33.626.525	27.647.965
Lũy kế HGTN	180.252.732	205.392.499	236.149.011	269.775.536	297.423.501
2. Chi phí XDCB	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí	-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí	297.423.501	297.423.501	297.423.501	297.423.501	297.423.501

IRR=	21,293%	>	10,10%	Chứng tỏ dự án có hiệu quả.
-------------	----------------	---	---------------	------------------------------------