

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ
KHU DÂN CƯ ÉN VÀNG

CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI ÉN VÀNG
ĐỊA ĐIỂM : PHƯỜNG LINH XUÂN, QUẬN THỦ ĐỨC, TP.HCM

Tp.Hồ Chí Minh - Tháng 5 năm 2012

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ
KHU DÂN CƯ ỚN VÀNG

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI
ỚN VÀNG

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ
THẢO NGUYÊN XANH

NGUYỄN VĂN MAI

Tp.Hồ Chí Minh - Tháng 5 năm 2012

CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU CHỦ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN

I.1. Giới thiệu chủ đầu tư

- ✓ Tên công ty :
- ✓ Địa chỉ : Tp.Hồ Chí Minh
- ✓ Giấy phép ĐKKD :
- ✓ Ngày đăng ký lần 1 :
- ✓ Ngày đăng ký lần 2 :
- ✓ Đại diện pháp luật :

I.2. Mô tả sơ bộ www.lapduan.com.vn

- ✓ Tên www.lapduan.com.vn : Khu dân cư Ớn Vàng
- ✓ Địa điểm xây dựng : Quận Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh
- ✓ Đặc điểm về kinh tế : Toàn bộ khu đất sẽ được quy hoạch thành khu dân cư mới, được xây dựng hiện đại với hệ thống đường nội bộ, cây xanh, công viên, khu vui chơi thể thao. Khu dân cư sẽ góp phần thúc đẩy sự phát triển về xã hội và kinh tế của khu vực.
- ✓ Đặc điểm về quy hoạch: Khu dân cư Ớn Vàng tại Linh Xuân Thủ Đức được quy hoạch trên khu đất có diện tích 12928.9m².
- ✓ Hình thức đầu tư : Đầu tư xây dựng mới
- ✓ Hình thức quản lý :
 -được quyền chuyển nhượng cho các tổ chức, các đối tượng có nhu cầu về đất ở.
 - Ủy thác bán sản phẩm thông qua sàn giao dịch bất động sản tại địa phương.
 - Để thực hiện www.lapduan.com.vn có hiệu quả, đảm bảo theo hướng phát triển quy hoạch chung của quận Thủ Đức và Tp.Hồ Chí Minh,đề nghị được trực tiếp là chủ đầu tư theo Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý www.lapduan.com.vn đầu tư xây dựng công trình, xác định nguồn vốn khác, vốn hỗn hợp có vai trò là chủ đầu tư.
 -sẽ trực tiếp quản lý, điều hành và tự thực hiện www.lapduan.com.vn theo các quy định pháp luật.

I.3. Căn cứ pháp lý

- ✓ Luật đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 17/6/2003 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;

- ✓ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật Bảo vệ môi trường số 52/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật thuế Giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về việc Quản lý www.lapduan.com.vn đầu tư xây dựng công trình ;
- ✓ Nghị định số 124/2008 NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính Phủ về thuế thu nhập doanh nghiệp;
- ✓ Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ Qui định chi tiết thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng;
- ✓ Nghị định 140/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 22 tháng 11 năm 2006 quy định việc bảo vệ môi trường trong các khâu lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình và www.lapduan.com.vn phát triển;

CHƯƠNG II: NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG

II.1. Tình hình kinh tế Tp.HCM quý 1/2012

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GDP) quý I/2012 đạt 99,384 tỷ đồng (giá thực tế), tăng 7% so với quý I/2011 (quý I/2011 tăng 10.3%). Khu vực dịch vụ tăng 7.5%, đóng góp 4.37 điểm phần trăm trong mức tăng trưởng; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 6.3% (công nghiệp tăng 9.6%, xây dựng 2.2%), đóng góp 2.59 điểm phần trăm; khu vực nông lâm thủy sản tăng 4.5% và đóng góp 0.04 điểm phần trăm trong mức tăng trưởng chung.

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GDP) Khu vực nông, lâm, thủy sản đạt 973 tỷ đồng chiếm 1% và tăng 4,5% (quý I/2011 tăng 4,2%); khu vực công nghiệp - xây dựng 41,252 tỷ đồng chiếm 41.5%, tăng 6.3% (quý I/2011 tăng 10.9%); khu vực dịch vụ 57,159 tỷ đồng, chiếm 57.5%, tăng 7.5% (quý I/2011 tăng 10%). Trong đó: ngành vận tải bưu chính viễn thông tăng 7.9%, ngành thương mại tăng 9.1%, ngành khách sạn nhà hàng tăng 0.5%.

Chỉ số phát triển sản xuất công nghiệp ba tháng tăng 2.7% so cùng kỳ. Trong đó công nghiệp chế biến tăng 3.4%.

Giá trị sản xuất xây dựng quý 1 trên địa bàn thành phố ước thực hiện 26,625.3 tỷ đồng, tăng 10.1% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó: kinh tế nhà nước đạt 2,001.6 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 7.5% tăng 22.7%; kinh tế ngoài nhà nước đạt 22,505.6 tỷ đồng, chiếm 84.5%, tăng 11%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 2,118.1 tỷ đồng, chiếm 8%, tăng 8% so cùng kỳ.

Giá trị sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản ước đạt 2,390.3 tỷ đồng (giá thực tế) trong quý I, tăng 5% so quý I/2011. Giá trị sản xuất nông nghiệp quý I đạt 1,964.9 tỷ đồng (giá thực tế) chiếm 82.2% giá trị sản xuất nông lâm thủy sản, tăng 3.6% so cùng kỳ. Trong đó: trồng trọt 728.8 tỷ đồng, chiếm 37.1%, tăng 3.2%; chăn nuôi 1,051.8 tỷ đồng chiếm 53.5%, tăng 4%. Giá trị sản xuất trồng trọt quý I tăng 3.2% so cùng kỳ.

Diện tích gieo trồng lúa đông xuân đạt 5,730 ha, tăng trên 5% so cùng kỳ (riêng Củ Chi 4,696 ha). Giá trị sản xuất ngành chăn nuôi quý I đạt 1,051.8 tỷ đồng (giá thực tế), tăng 4% so cùng kỳ; Giá trị sản xuất lâm nghiệp quý I đạt 22.8 tỷ đồng (giá thực tế), xấp xỉ cùng kỳ. Giá trị sản xuất thủy sản quý I/2012 ước đạt 402.6 tỷ đồng (giá thực tế), tăng 9.7% so với quý I/2011. Tổng sản lượng thủy sản quý I ước thực hiện 8,718 tấn, tăng 3.2% so cùng kỳ. Sản lượng nuôi trồng ước đạt 4,425 tấn tăng 15.3%. Sản lượng khai thác ước đạt 4,293 tấn, giảm 6.8%.

Tổng vốn đầu tư xây dựng cơ bản trên địa bàn quý 1 ước thực hiện 14,532 tỷ đồng, tăng 8.7% so với quý I/2011 (quý I/2011 tăng 12.5%). Vốn xây dựng thuộc ngân sách thành phố quý 1 ước thực hiện 2,225.3 tỷ đồng, tăng 5% so với cùng kỳ. Cấp thành phố ước thực hiện 1,292.5 tỷ đồng, chiếm 58%; cấp quận huyện ước thực hiện 932.8 tỷ đồng, chiếm 42%.

2 tháng đầu năm, toàn thành phố đã có 4,286 giấy phép với diện tích sàn 748.7 ngàn m² nhà ở tư nhân riêng lẻ được cấp phép xây dựng và sửa chữa. Trong đó cấp cho xây dựng mới 3,783 giấy phép, với diện tích 702 ngàn m² và 503 giấy phép sửa chữa lớn, với diện tích 46.7 ngàn m².

So với cùng kỳ bằng 88% về giấy phép (-535) và bằng 80% về diện tích (-76.5 ngàn m²).

Từ đầu năm đến ngày 15/3, có 59 www.lapduan.com.vn có vốn nước ngoài được cấp phép với tổng vốn đầu tư đăng ký là 39 triệu USD. Qui mô vốn của www.lapduan.com.vn nhỏ, 15/59 www.lapduan.com.vn có vốn đầu tư dưới 100 ngàn USD. Hình thức đầu tư liên doanh có 13 www.lapduan.com.vn vốn đầu tư 6.7 triệu USD, 100% vốn nước ngoài có 46 www.lapduan.com.vn với vốn đầu tư 32.3 triệu USD.

Chia theo đầu tư: Ngành công nghiệp 7 www.lapduan.com.vn, vốn đầu tư 15.5 triệu USD. Ngành xây dựng 6 www.lapduan.com.vn, vốn đầu tư 3.6 triệu USD. Ngành thương nghiệp 20 www.lapduan.com.vn vốn đầu tư 12 triệu USD. Ngành Thảo Nguyên Xanh Group bất động sản và dịch vụ tư vấn 23 www.lapduan.com.vn vốn đầu tư 7.1 triệu USD,...

19 www.lapduan.com.vn điều chỉnh vốn, số vốn đầu tư tăng 20.4 triệu USD. Tổng vốn đầu tư cấp mới và điều chỉnh đến 15/3 đạt 59.4 triệu USD.

10 www.lapduan.com.vn giải thể và chuyển đi tỉnh thành khác với vốn đầu tư 50.1 triệu USD, riêng www.lapduan.com.vn công ty Căn hộ Hàn Quốc có số vốn là 43.7 triệu USD.

Số www.lapduan.com.vn còn hiệu lực hoạt động đến ngày 15/3 là 4,186 www.lapduan.com.vn với vốn đầu tư 31,586.8 triệu USD, tăng 310 www.lapduan.com.vn và tăng 1,864.3 triệu USD vốn đầu tư so với cùng kỳ năm 2011.

Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ trên địa bàn thành phố trong tháng ước đạt 43,581 tỷ đồng, tăng 4.4% so với tháng trước, trong đó khu vực kinh tế có vốn nước ngoài có mức tăng thấp nhất (+2.8%).

So với tháng 3/2011, tổng mức bán lẻ hàng hoá và dịch vụ tăng 20.4%. Trong đó doanh thu du lịch (bao gồm du lịch lữ hành và khách sạn) tăng 32.8%.

Dự ước quý I, tổng mức bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ đạt 128,749 tỷ đồng, tăng 21% so với quý I/2011 (cùng kỳ năm trước tăng 20.4%). Kinh tế nhà nước 28,155 tỷ đồng, tăng 15.5%. Kinh tế ngoài nhà nước 96,994 tỷ đồng, tăng 22.8%; Kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài 3,601 tỷ đồng, tăng 18.4%.

Nếu loại trừ yếu tố biến động giá, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ quý I/2012 tăng 5.7% so với cùng kỳ năm trước (quý I/2011 tăng 9.7%)

Giá tiêu dùng tháng 3 tăng 0.12% so với tháng 2, đây là mức tăng thấp nhất tính từ tháng 9/2010 đến nay. Mức tăng thấp chủ yếu do nhóm: “hàng ăn và dịch vụ ăn uống giảm 0.74%”, “nhóm đồ uống và thuốc lá”, giảm 0.25%; 9 nhóm hàng còn lại đều tăng với mức tăng không đáng kể. Trong tháng có đợt điều chỉnh tăng giá xăng dầu và ga chất đốt nên nhóm “nhà ở, điện nước, chất đốt và VLXD” tăng tới 2.51% đã ảnh hưởng đến mức tăng chung.

Giá hàng thực phẩm giảm, thịt heo giảm 5,09%. Ngoài ra một số mặt hàng thực phẩm cũng giảm nhẹ do nguồn cung cấp khá: thủy hải sản tươi sống (-0.38%); thủy hải sản chế biến (-1.71%); các loại đậu hạt (-0.09%); rau các loại (-4.87%); trái cây các loại (-0.53%). Giá gas tăng bình quân 7.26% so tháng trước; nhiên liệu tăng 2.13%; Thuốc và dụng cụ y tế tăng 0.80%. So với tháng 3/2011, chỉ số giá hàng hóa tiêu dùng tăng 13.06%. Hàng hóa

thuộc nhóm “ăn và dịch vụ ăn uống” tăng cao nhất (+18.23%), tiếp theo là nhóm “nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng” (+16,13%) và nhóm “giao thông” (+12,16%). So với tháng 12/2011, chỉ số giá hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng tăng 2.35%. Chỉ số giá bình quân 3 tháng đầu năm 2012 tăng 14.73% so với cùng kỳ năm 2011.

Giá vàng xấp xỉ mức giá của tháng trước, nhưng vẫn tăng 20,25% so với tháng 3/2011. Chỉ số giá USD giảm 0,9% so với tháng trước và giảm 4,97% so với tháng 3/2011. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hoá quý I của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố (không tính dầu thô) ước đạt 10,755 triệu USD, tăng 789.8 triệu USD so với quý I/2011 (tăng 7.9%). Khu vực kinh tế trong nước ước đạt chiếm 67.3%, tăng 6%; khu vực kinh tế có vốn nước ngoài chiếm 32.7%, tăng 12.1%.

Trong quý I, tổng kim ngạch xuất khẩu hàng hoá ước thực hiện 6,249.7 triệu USD, tăng 8.6% so với quý I/2011; Loại trừ trị giá dầu thô, tổng kim ngạch xuất khẩu ước thực hiện 4,563.4 triệu USD, tăng 8.5%. Ước tính quý I kim ngạch hàng hoá nhập khẩu đạt 6,191.6 triệu USD, tăng 7.5% so với quý I/2011.

Doanh thu vận tải hàng hóa quý I/2012 đạt 7,330.7 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 67.6% trong tổng doanh thu vận chuyển, tăng 43.2% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu ngành vận tải đường biển chiếm tỷ trọng 40% (cùng kỳ là 40.7%) trong doanh thu vận chuyển hàng hóa tăng 40.6%. Doanh thu vận tải hành khách quý I/2012 đạt 3,506.2 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 33.4% trong tổng doanh thu vận chuyển, tăng 35.3% so với cùng kỳ. Thành phần kinh tế ngoài nhà nước chiếm tỷ trọng 71.5% trong doanh thu vận chuyển, tăng 42.5%, kinh tế có vốn nước ngoài tăng 19.7%. Doanh thu vận tải hành khách đường bộ chiếm 80.3% trong doanh thu vận tải hành khách, tăng 45.7% so với quý I/2011.

Tổng lượng hàng hóa thông qua cảng sông và cảng biển ba tháng ước đạt 14,072.1 nghìn tấn, tăng 5.3% so với 3 tháng cùng kỳ năm trước; trong đó hàng hoá xuất ngoại 5,354.1 ngàn tấn, chiếm 38%, tăng 4.4%; hàng nhập ngoại 6,684 ngàn tấn, chiếm 47.5%, tăng 5.6%.

Doanh thu cả quý của bưu chính viễn thông ước đạt 473.5 tỷ đồng, bằng 25.2% doanh thu của quý I/2011; doanh thu viễn thông chiếm 44.2%, giảm 87.5% và chủ yếu thu từ các thuê bao của năm trước; doanh thu bưu chính chiếm 55.8%, tăng 28.4% so với quý I/2011.

Tổng thu ngân sách Nhà nước 3 tháng ước thực hiện 49,969 tỷ đồng, đạt 21.4% dự toán, giảm 7.5% so cùng kỳ (cùng kỳ năm 2011 tăng 35,5%). Trong đó thu nội địa đạt 29,028 tỷ đồng, đạt 23.5% dự toán, giảm 4% so cùng kỳ; thu từ dầu thô đạt 6,932 tỷ đồng, đạt 27.7% dự toán, giảm 17.3%; thu từ hoạt động xuất nhập khẩu đạt 13,500 tỷ đồng, đạt 17.1% dự toán, giảm 9.9%.

Thu từ doanh nghiệp nhà nước chiếm 22% tổng thu nội địa, tăng 0.4% so cùng kỳ. Trong đó: Nhà nước trung ương ước thực hiện 3,768 tỷ đồng, tăng 1.4%; Nhà nước địa phương 2,632 tỷ đồng, giảm 1%. Thu từ khu vực ngoài nhà nước 7,007 tỷ đồng, chiếm 24.1%, tăng 2.3% so cùng kỳ. Thu từ khu vực đầu tư nước ngoài đạt 6,448 tỷ đồng, chiếm 22.2%, tăng 6.7%. Thu khác đạt 9,173 tỷ đồng, giảm 16.3%; trong đó thuế thu nhập cá nhân đạt 5,610 tỷ đồng, tăng 35.3%.

Thu ngân sách nhà nước địa phương 3 tháng ước đạt 11,898.2 tỷ đồng, đạt 27.8% dự toán, giảm 9.7% so cùng kỳ (cùng kỳ năm 2011 tăng 39.6%).

Tổng chi ngân sách địa phương (trừ tạm ứng) 3 tháng ước thực hiện 5,238 tỷ đồng, đạt 14% dự toán, bằng 47.4% so cùng kỳ.

Chi đầu tư phát triển ước thực hiện 538 tỷ đồng, bằng 7.2% so cùng kỳ, trong đó trả lãi cho nguồn vốn vay chiếm 21.9% tổng chi đầu tư do đó nguồn chi thực tế đầu tư cho quý I ước chỉ đạt 5.6% mức chi của quý I/2011. Chi thường xuyên đạt 4,159 tỷ đồng, tăng 17.1% so cùng kỳ; trong đó, chi sự nghiệp kinh tế 212 tỷ đồng, bằng 56.2% so cùng kỳ; chi sự nghiệp giáo dục đào tạo 1,249 tỷ đồng, tăng 36.9%; chi sự nghiệp y tế 422 tỷ đồng, tăng 19.1%; chi quản lý hành chính tăng 9.6%; chi đảm bảo xã hội tăng 48.3%; chi sự nghiệp nghiên cứu khoa học tăng 104.4%.

Tổng chi ngân sách nhà nước địa phương kể cả tạm ứng quý I ước đạt 18,137 tỷ đồng, đạt 42.4% dự toán, giảm 20.8% so cùng kỳ (cùng kỳ năm 2011 tăng 36.7%).

Tổng vốn huy động trên địa bàn thành phố đến cuối tháng 3 ước đạt 904.9 ngàn tỷ đồng, tăng 1.6% so tháng trước, tăng 14.9% so cùng kỳ. Vốn huy động của các Ngân hàng Thương mại cổ phần chiếm 58.5% tổng vốn huy động, tăng 16.1% so cùng kỳ. Vốn huy động bằng ngoại tệ chiếm 23.9%, giảm 5% so cùng kỳ. Vốn huy động VNĐ chiếm 76.1% tổng vốn huy động, tăng 23% so cùng kỳ, trong đó tiền gửi tiết kiệm tăng 30.8%, chiếm 38.3%.

Tổng dư nợ tín dụng trên địa bàn thành phố đến cuối tháng 3 ước đạt 767.3 ngàn tỷ đồng, tăng 1.8% so tháng trước, tăng 4.8% so cùng kỳ. Dư nợ tín dụng của các Ngân hàng Thương mại cổ phần đạt 385.4 ngàn tỷ đồng, chiếm 50.2% tổng dư nợ, tăng 4.5% so cùng kỳ. Dư nợ tín dụng bằng ngoại tệ đạt 207.5 ngàn tỷ đồng, chiếm 27% tổng dư nợ, giảm 0.7% so cùng kỳ. Dư nợ tín dụng bằng VNĐ chiếm 73% tổng dư nợ, tăng 7% so cùng kỳ. Dư nợ tín dụng trung dài hạn chiếm 44%, tăng 2.3%. Dư nợ tín dụng ngắn hạn tăng 6.9% so cùng kỳ.

Nhìn chung thị trường chứng khoán trong những ngày đầu tháng 3 đã khởi sắc, khối lượng và giá trị giao dịch đều tăng so tháng trước và so với cùng kỳ. Tính đến ngày 15/3 tổng số chứng khoán giao dịch khớp lệnh là 310 gồm 305 cổ phiếu và 5 chứng chỉ quỹ. Tổng giá trị niêm yết toàn thị trường đạt 271,892 tỷ đồng, tăng 2.7% so với đầu năm, trong đó: cổ phiếu đạt 200,462 tỷ đồng, chiếm 73.7%, trái phiếu đạt 68,669 tỷ đồng, chiếm 25.3%, chứng chỉ quỹ đạt 2,761 tỷ đồng, chiếm 1%. Giá trị thị trường của các chứng khoán niêm yết đạt 608,555 tỷ đồng, tăng 33.7% so đầu năm. VN-index tại thời điểm báo cáo đạt 441.85 điểm, tăng 25.7% so đầu năm, tương ứng tăng 90.3 điểm.

Khối lượng giao dịch của 11 ngày đầu tháng 3 đạt 1,007.4 triệu chứng khoán, tăng 107.9% so tháng 2, bình quân mỗi phiên có 91.6 triệu chứng khoán được chuyển nhượng với giá trị đạt 1,467.4 tỷ đồng.

Giá trị giao dịch của 11 ngày đầu tháng 3 đạt 16,141.6 tỷ đồng, tăng 115.6% so tháng trước và tăng 88.2% so cùng kỳ. Trong đó: giá trị giao dịch khớp lệnh đạt 12,498.8 tỷ đồng, chiếm 77.4% tổng giá trị giao dịch, tăng 74.6% so cùng kỳ;

II.2. Tình hình xã hội Tp.HCM quý 1/2012

Từ đầu năm đến nay các đơn vị nghệ thuật đã tổ chức 360 suất diễn, thu hút 330 ngàn lượt người xem. Tính đến tháng 3 có gần 200 giải thể thao phong trào được tổ chức, đáp ứng được nhu cầu tham gia tập luyện và thi đấu thể thao của người dân thành phố.

Thành phố đã đạt được thành tích cao trong thể thao: Thi đấu trong nước: cử 33 HLV, 172 VĐV, 1 chuyên gia thuộc 10 môn thể thao tham dự 11 giải toàn quốc. Kết quả đạt 29 HCV, 17 HCB, 17 HCD (trong đó, giải cờ tướng hạng I đạt 2 HCV, 1 HCB, giải nhất toàn đoàn). Thi đấu quốc tế: cử 11 lượt gồm 15 HLV, 54 VĐV thuộc 7 môn thể thao tham dự 14 giải quốc tế gồm 1 giải vô địch Thế giới, 3 giải vô địch, trẻ châu Á và 10 giải mở rộng.

Trong 2 tháng đầu năm phát hiện 1.706 ca bệnh sốt xuất huyết, giảm 27% (giảm 631 ca) so với cùng kỳ năm 2011. Bệnh tay chân miệng có tốc độ lây lan bệnh nhanh, trong 2 tháng đầu năm đã có 925 ca mắc, số ca nhiễm gấp 3 lần so với cùng kỳ năm 2011 đã có 1 ca tử vong.

Công tác khám chữa bệnh: Trong 3 tháng đầu năm, số lượt người khám chữa bệnh ước đạt 6.3 triệu lượt, tăng 5.5% so với cùng kỳ; số bệnh nhân điều trị nội trú ước đạt 302.1 ngàn lượt, tăng 5%; số bệnh nhân điều trị ngoại trú 1.2 triệu lượt, tăng 6%.

Tình hình trật tự an toàn xã hội (Từ 01/12/2011 đến 29/02/2012) đã phát hiện và xử lý 139 vụ vi phạm kinh tế, tăng 13 vụ so cùng kỳ. Thành phố đã xảy ra 1,084 vụ phạm pháp hình sự, so với cùng kỳ giảm 179 vụ so với cùng kỳ năm trước.

Toàn thành phố có 314 vụ vi phạm ma túy, giảm 18 vụ so cùng kỳ. Đã triệt phá 20 ổ mại dâm lợi dụng Thảo Nguyên Xanh Group nhà trọ, khách sạn để hoạt động, bắt giữ 139 người tổ chức môi giới và gái mại dâm; Đã lập hồ sơ xử lý 443 vụ tổ chức cờ bạc với 2,129 người tham gia, thu giữ trên 1.2 tỷ đồng và một số tài sản khác.

Thành phố đã xảy ra 317.5 ngàn trường hợp vi phạm luật giao thông . 161 vụ tai nạn giao thông đường bộ làm 142 người chết, 77 người bị thương . Tai nạn giao thông đường sắt: xảy ra 01 vụ, làm chết 01 người; Tai nạn giao thông đường thủy xảy ra 04 vụ, không gây thiệt hại về người.

Tính đến ngày 15/02/2012 đã xảy ra 28 vụ cháy so với cùng kỳ tăng 3 vụ, không có người chết, thiệt hại về tài sản trị giá khoảng trên 317 triệu đồng. Đã xảy ra 03 vụ nổ so với cùng kỳ tăng 02 vụ, không có người chết, bị thương 9 người .

Trong quý I, các khu vực kinh tế trên địa bàn thành phố đã thu hút lao động và giải quyết việc làm cho 68.5 ngàn lượt người, đạt 25.9% so kế hoạch năm 2012, tăng 15.2% so cùng kỳ năm 2011. So với quý 1 năm 2011, số người đăng ký hưởng trợ cấp thất nghiệp tăng 43.

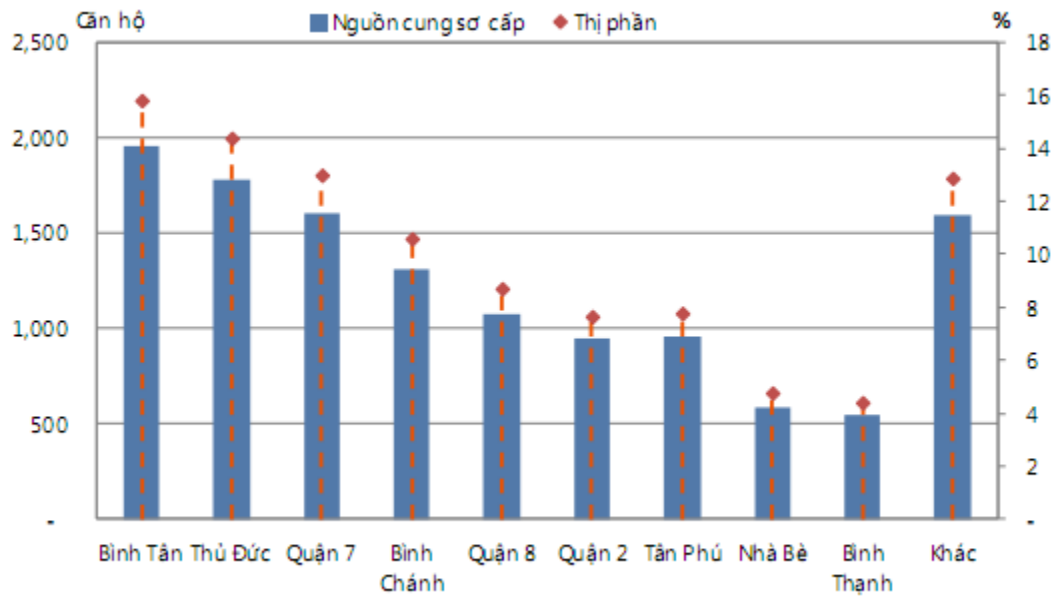
II.3. Thị trường bất động sản Tp.HCM quý 1/2012

II.3.1. Căn hộ để bán

❖ Nguồn cung

Trong Q1/2012 chỉ có 2 www.lapduan.com.vn mới cung cấp khoảng 300 căn hộ. Tổng nguồn cung sơ cấp giảm khoảng -12% so với quý trước và khoảng -30% so với cùng kỳ năm trước.

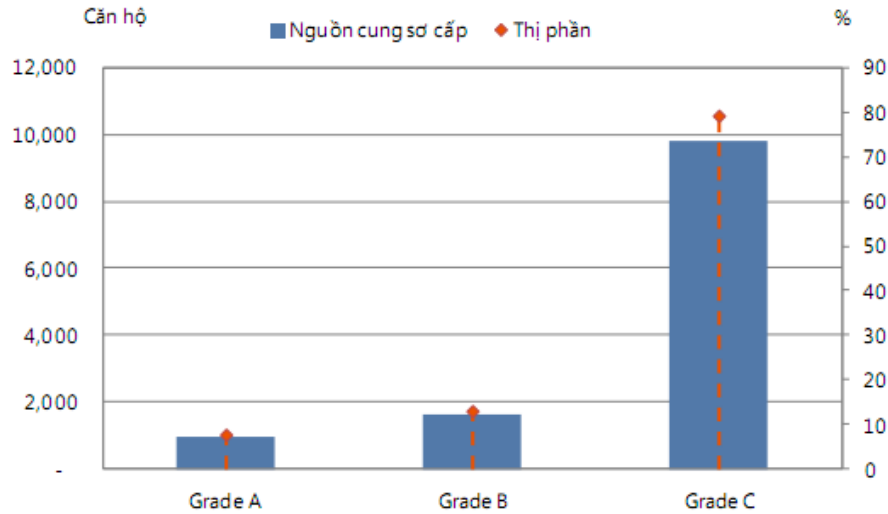
+ Nguồn cung sơ cấp



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Thứ tự của các quận dẫn đầu đã thay đổi khi quận Bình Tân thay thế quận Thủ Đức ở vị trí dẫn đầu với 16% thị phần sơ cấp. Tương tự, quận 7 cũng không còn đóng góp thị phần lớn nhất cho thị trường sơ cấp.

+ Thị trường thứ cấp theo hạng



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Căn hộ hạng C vẫn chiếm ưu thế với 79% thị phần. Trong khoảng thời gian Q1/2011 – Q1/2012, hạng B mất thị phần nhiều nhất, giảm 5 điểm phần trăm xuống còn 13% trong quý này.

+ **Tình hình hoạt động**

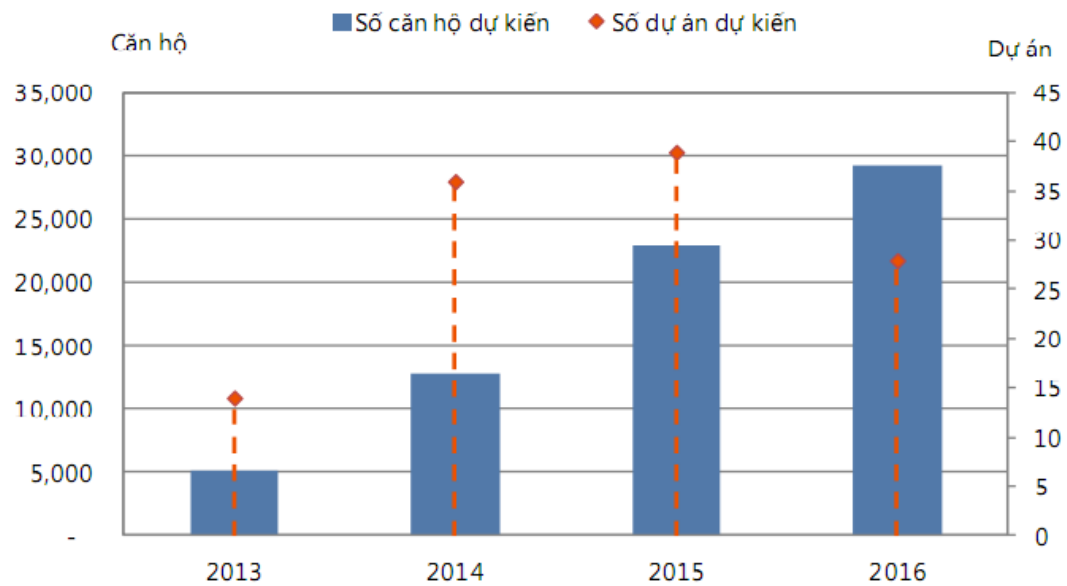
Không có thay đổi gì đặc biệt trong xu hướng chung của thị trường. Khoảng 900 căn hộ bán được, dẫn đến tỷ lệ hấp thụ 7%, không thay đổi so với quý trước nhưng đã giảm mạnh 12 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái.

❖ **Nguồn cầu**

Trên thị trường hiện tại, người mua quan tâm nhiều đến giá bán. Căn hộ nhỏ ở www.lapduan.com.vn hạng C sẽ vẫn là sản phẩm bán chạy nhất trong những quý tới.

❖ **Triển vọng**

Nguồn cung tương lai dự kiến



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Khoảng 14 www.lapduan.com.vn với hơn 5,000 căn hộ dự kiến sẽ hoàn thành vào cuối năm 2013 và có thể được chào bán trong năm 2012. Đến cuối năm 2016, sẽ có khoảng 70,000 căn hộ tương lai từ hơn 115 www.lapduan.com.vn dự kiến hoàn thành và được đưa vào sử dụng.

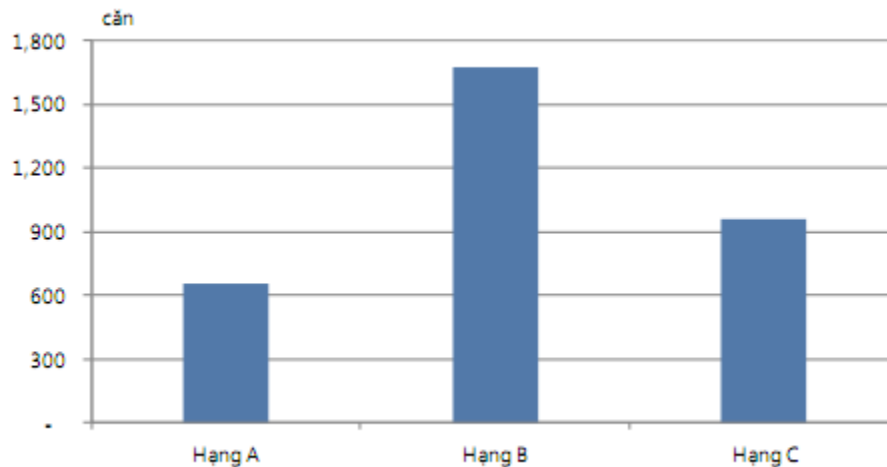
II.3.2. Căn hộ dịch vụ

❖ Nguồn cung

Trong Q1/2012, có 2 www.lapduan.com.vn mới với 89 căn tham gia vào thị trường đã làm cho tổng nguồn cung phân khúc hạng B tăng 6% so với Q4/2011.

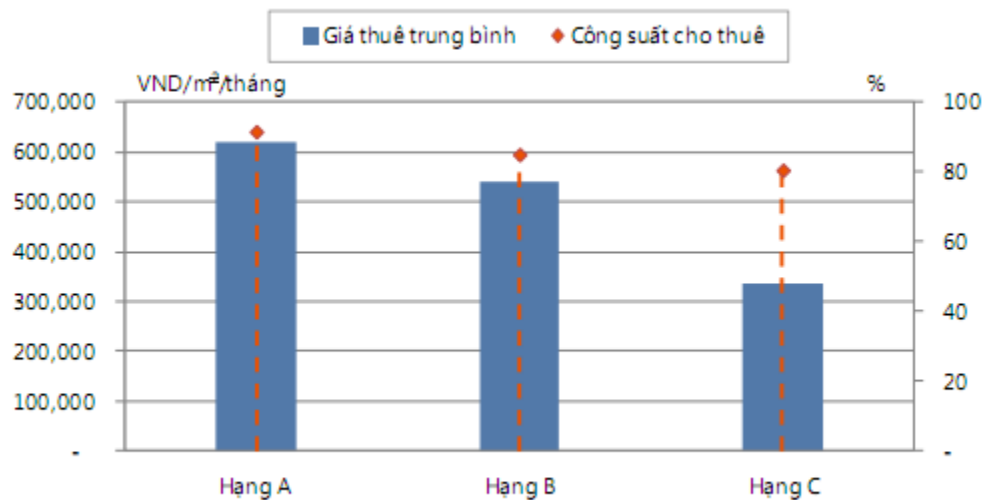
Tính đến Q1/2012, có 62 www.lapduan.com.vn căn hộ dịch vụ cung cấp khoảng 3,300 căn, tăng 3% so với quý trước và 2% so với cùng kỳ năm trước.

+ Nguồn cung sơ cấp



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

+ Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Ghi chú: Giá thuê trung bình tính trên diện tích thuần bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm VAT.

Cả công suất thuê trung bình và giá thuê của toàn thị trường giảm nhẹ khoảng -1%. Trong Q1/2012, công suất thuê trung bình đạt 84% trong lúc giá thuê trung bình là 487,000 VND/m²/tháng. Tình hình hoạt động của hạng A và C tương đối ổn định so với Q4/2011; tuy nhiên, công suất cho thuê và cả giá thuê của hạng B giảm do sự tham gia của 2 www.lapduan.com.vn mới.

Khu vực trung tâm và các khu đô thị mới gồm quận 2 và 7 cung cấp giá thuê cao ở mức hơn 416.000 VND/m²/tháng; ngược lại các quận khác có giá thuê thấp hơn.

Căn hộ dạng 1 và 2 phòng ngủ được tiêu thụ cao nhất. Hơn 85% căn hộ 1 và 2 phòng ngủ được thuê.

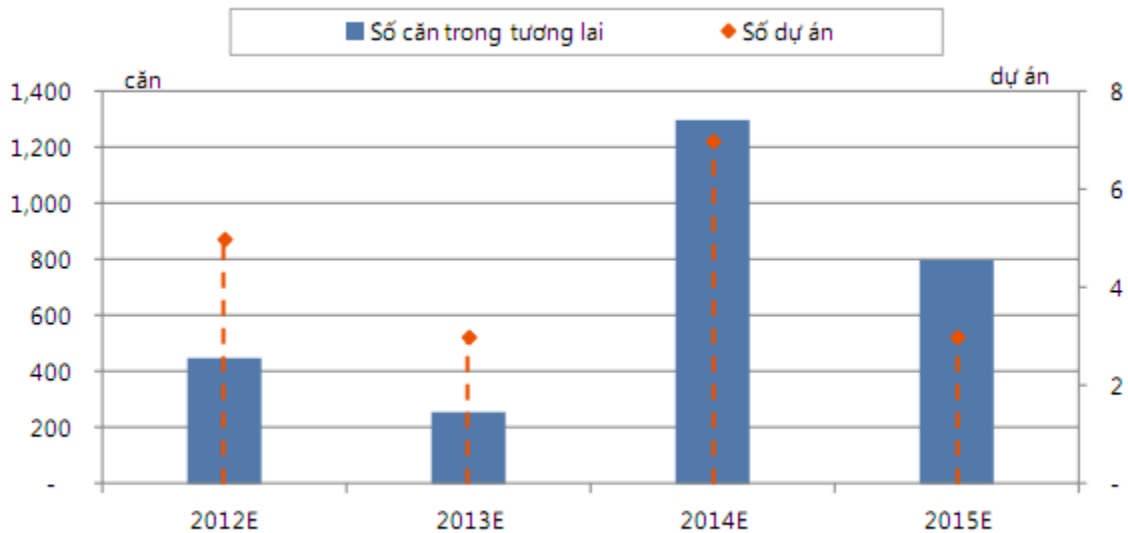
❖ **Nguồn cầu**

Khách thuê dài hạn chiếm ưu thế trong thị trường với hơn 90% tổng khách thuê.

Căn hộ dịch vụ tiếp tục đối mặt với sự cạnh tranh khốc liệt với căn hộ cho thuê và biệt thự cho thuê đối với lưu trú dài hạn và với khách sạn đối với lưu trú ngắn hạn.

❖ **Triển vọng**

Nguồn cung tương lai dự kiến



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

20 www.lapduan.com.vn căn hộ dịch vụ với hơn 3.800 căn dự kiến tham gia vào thị trường trong 5 năm tới. Trong số 20 www.lapduan.com.vn tương lai, 6 www.lapduan.com.vn dự kiến đi vào hoạt động trong năm 2012 và cung cấp khoảng 450 căn. Các www.lapduan.com.vn này tọa lạc tại khu vực trung tâm và các khu vực đô thị mới (quận 2 và 7).

II.3.3. Biệt thự và nhà liền kề

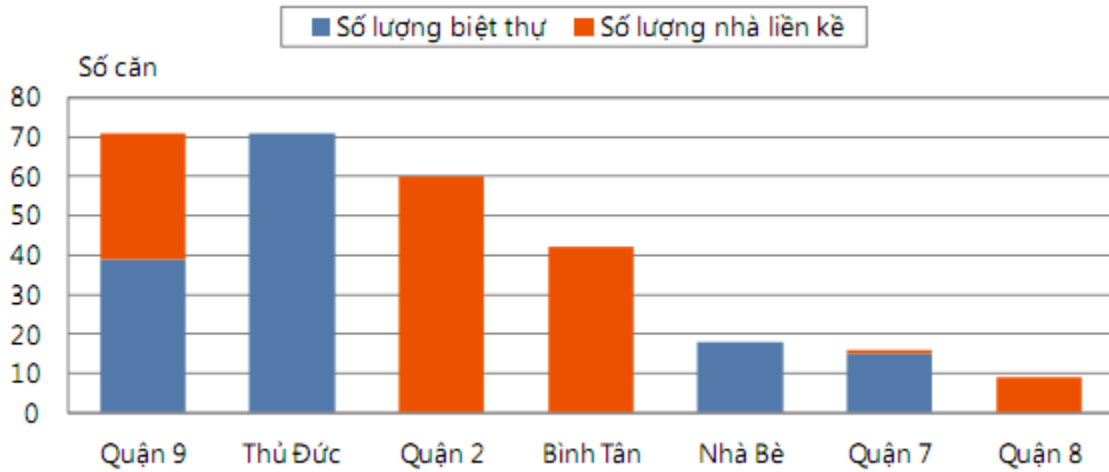
❖ **Nguồn cung**

Không có www.lapduan.com.vn mới tham gia thị trường trong quý này. Nguồn cung sơ cấp giảm nhẹ 4% so với quý trước, đạt khoảng 290 căn.

Toàn thị trường biệt thự/ nhà liền kề cung cấp hơn 3,100 căn. Biệt thự chiếm lĩnh thị trường với hơn 75% thị phần.

Phía Nam và phía Đông đóng góp hơn 80% nguồn cung của toàn thị trường. Quận 7 có nguồn cung lớn nhất, tương ứng với 54% thị phần, theo sau là quận 9 với 16% thị phần. Các quận này cũng cung cấp nguồn cung lớn cho phân khúc đất nền.

+ Nguồn cung



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Giá giao dịch trung bình trên thị trường sơ cấp và giá chào bán trung bình trên thị trường thứ cấp giảm -7% so với quý trước.

Khoảng giá trên thị trường sơ cấp hầu như không thay đổi so với quý trước. Khoảng giá của biệt thự dao động từ 4.7 tỷ đồng đến 87 tỷ đồng/ căn, và của nhà liền kề từ 1.9 tỷ đồng đến 15 tỷ đồng/ căn.

Giá chào bán trung bình của đất nền tại quận 9 tăng 3%, còn các quận khác giảm từ -1% đến -9% so với quý trước. So với cùng kỳ năm trước, giá đất nền trung bình tại quận 2 tăng 5%, trong khi giá của các quận khác giảm từ -3% đến -25%.

❖ Nguồn cầu

Thị trường sơ cấp có tình hình hoạt động thấp. Tỷ lệ hấp thụ của thị trường giảm từ 13% trong quý trước xuống 5% trong quý này.

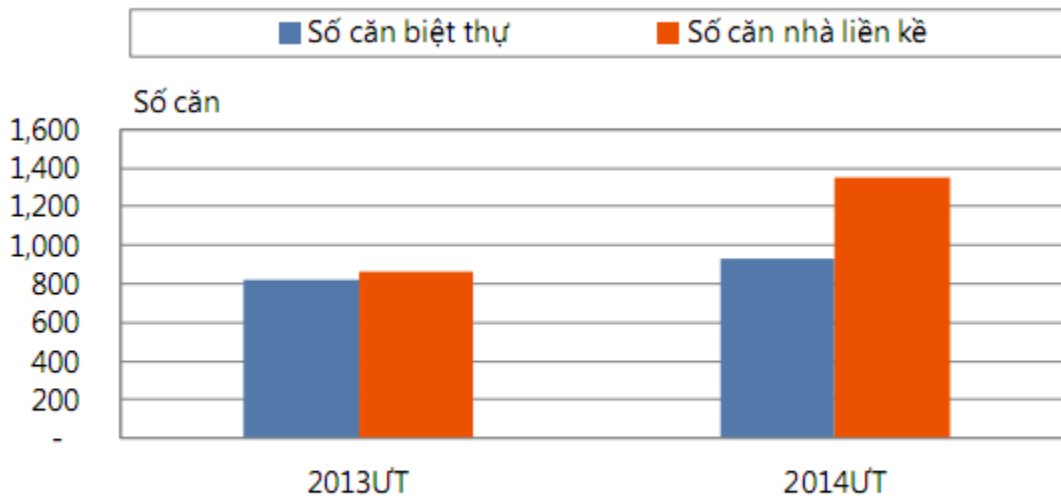
Các www.lapduan.com.vn biệt thự cao cấp có sức hấp dẫn mạnh đối với những người giàu. Các www.lapduan.com.vn này được phát triển trên ý tưởng rất cao cấp bởi các chủ đầu tư có đẳng cấp và được quản lý bởi các nhà điều hành nổi tiếng. Ngoài ra, các www.lapduan.com.vn này hầu như được tọa lạc tại các vị trí đắc địa, cung cấp môi trường biệt lập, có những tiện ích thiết yếu cho một cuộc sống sang trọng.

Phần lớn người Việt Nam đều ưa thích loại hình bất động sản gắn liền với đất. Các quận ngoại thành với quỹ đất lớn và các www.lapduan.com.vn cơ sở hạ tầng quan trọng đang được nâng cấp sẽ được kỳ vọng thu hút một nguồn cầu lớn cho loại hình nhà ở thấp tầng, đặc biệt là các biệt thự/ nhà liền kề với mức giá phải chăng.

❖ Triển vọng

Nguồn cung tương lai bao gồm hơn 140 www.lapduan.com.vn với diện tích 8,500 ha và khoảng 60,000 căn trong vòng 8 năm tới.

Trong ngắn hạn từ 2012 đến 2013, phía Đông và phía Nam sẽ tiếp tục là nguồn cung chính cho thị trường biệt thự/ nhà liền kề.



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

II.3.4. Nhà ở cho người thu nhập thấp

Được làm chủ một căn nhà phù hợp với khả năng tài chính đối với người có thu nhập thấp là một mơ ước chính đáng, thế mà có người bao nhiêu năm nay nơi chốn đi về vẫn chỉ là một chỗ tạm bợ. Cả nước có hơn 1.4 triệu cán bộ, công chức và khoảng 800.000 công nhân lao động đang làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, trong đó trên dưới 300.000 người có khó khăn về nhà ở. Điều này cho thấy, nhà ở cho người thu nhập thấp đang là một tiềm năng lớn, nhưng lại không được các nhà đầu tư chú ý nhiều bằng việc xây dựng các căn hộ cao cấp cho người có thu nhập cao, trong khi việc giải quyết nhu cầu an cư cho người thu nhập thấp hầu như lệ thuộc vào các chương trình của Chính phủ.

Tại Tp.Hồ Chí Minh, Sở Tài nguyên và Môi trường cho biết từ năm 2003 đến nay chỉ mới giải quyết được 2,780 căn hộ (trong đó có cả nền nhà được phân lô) trong khi nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp lên đến 25,000 căn. Đó là chưa kể chương trình tái định cư những người thuộc diện bị giải tỏa nhà cần đến 30,000 căn hộ chung cư, nhưng đến nay chỉ mới đạt được 30% chỉ tiêu.

Vậy thì trong vòng hai năm nữa, với 467 dự án xây dựng được triển khai, có thêm hơn 64,200 hộ dân thuộc diện giải tỏa, thì sẽ không đủ chỗ ở cho người thu nhập thấp, trong khi khả năng cung ứng từ các dự án lại chưa đến 40.000 căn hộ cho đối tượng này.

CHƯƠNG III: SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

III.1. Mục tiêu của www.lapduan.com.vn

- Tạo 88 lô đất phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân.
- Góp phần cải tạo và nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị trong khu vực, đảm bảo cho việc hình thành một khu dân cư khang trang, hiện đại.
- Tạo hiệu quả tốt về mặt xã hội, trật tự đô thị tại khu vực theo quy hoạch chung của Tp.Hồ Chí Minh.
- Tạo công ăn việc làm cho lao động tại địa phương và đóng góp ngân sách cho quận Thủ Đức Tp.Hồ Chí Minh.

III.2. Sự cần thiết phải đầu tư

Trong nhiều năm qua, nhà ở là một trong những vấn đề kinh tế – xã hội quan trọng. Đặc biệt, tại Tp. Hồ Chí Minh, nhu cầu về nhà ở đang là vấn đề rất bức thiết của người dân. Với dân số trên 8 triệu người, việc đáp ứng được quỹ nhà ở cho toàn bộ dân cư đô thị không phải là việc đơn giản. Trước tình hình đó, cần thiết phải có biện pháp khắc phục, một mặt hạn chế sự gia tăng dân số, đặc biệt là gia tăng dân số cơ học, một mặt phải tổ chức tái cấu trúc và tái bố trí dân cư hợp lý, đi đôi với việc cải tạo xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng được nhu cầu của xã hội.

Là một quận ngoại thành của Tp.Hồ Chí Minh, Thủ Đức tập nhiều khu công nghiệp (KCN), khu chế xuất (KCX) lớn như KCN Linh Xuân, KCN Sóng Thần, KCX Linh Trung, và cụm các trường ĐH và trung học chuyên nghiệp của TP.HCM. Do vậy nơi đây rất đông dân cư bao gồm số lao động tại chỗ và dòng người nhập cư từ nông thôn kéo về Thủ Đức ngày càng gia tăng. Vì lẽ đó mà nhu cầu về nhà ở của họ rất cao.

Bên cạnh số dân đông, nhu cầu nhà ở cao, Thủ Đức còn có thế mạnh về điều kiện sinh thái tự nhiên với nhiều kênh rạch và mảng xanh lớn cũng như hệ thống cơ sở hạ tầng hiện đại.

Tóm lại, với tình hình kinh tế xã hội phát triển của Thủ Đức nói riêng và Tp.Hồ Chí Minh nói chung, nhu cầu ngày càng tăng của thị trường, vị trí đặc địa, điều kiện tự nhiên thuận lợi cùng những giải pháp xây dựng tiên tiến,...chúng tôi tin rằng việc xây dựng Khu dân cư Ớn Vàng là một chiến lược đúng đắn và rất cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

CHƯƠNG IV: PHÂN TÍCH MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ

IV.1. Điều kiện tự nhiên

IV.1.1. Vị trí địa lý

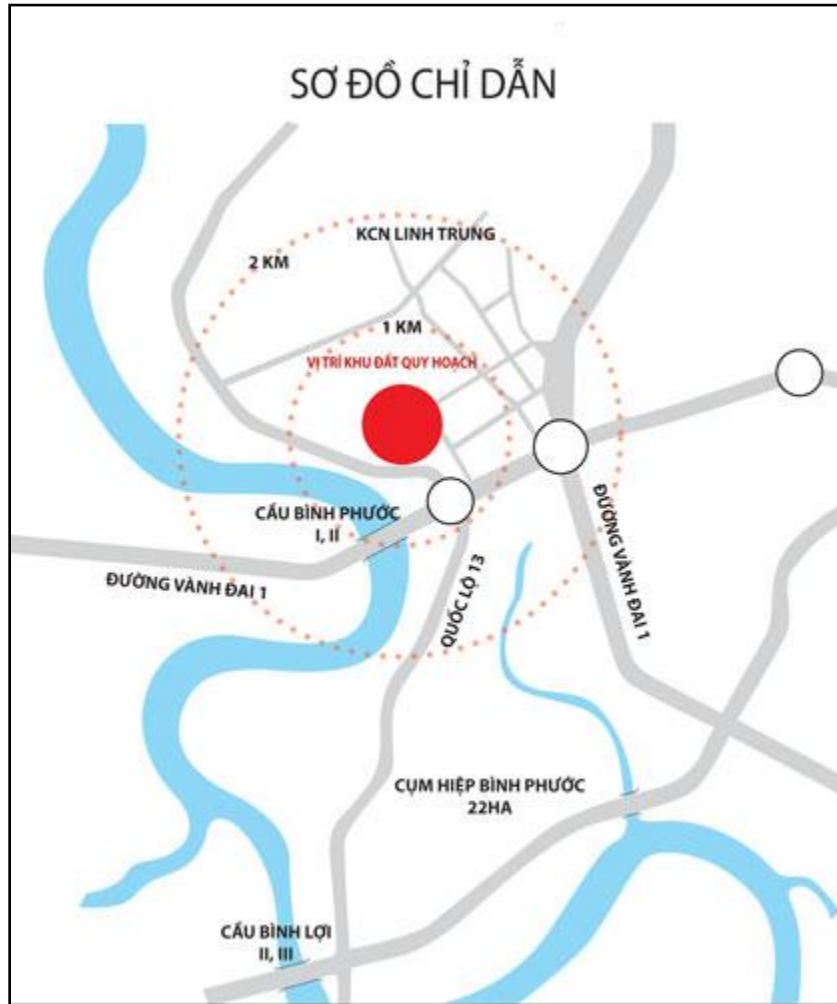
Theo tài liệu năm 2004, Khu dân cư Ớn Vàng sẽ được xây dựng tại một phần thửa 25, và thửa 26, 27, 255 thuộc tờ bản đồ địa chính thứ 1, 5 của phường Linh Xuân, quận Thủ Đức.

Còn theo tài liệu 02/CTUB, khu dân cư này nằm ở một phần thửa 428, và thửa 429, 432, 433, 434, 455, 456, 457 thuộc tờ bản đồ địa chính thứ 01 của xã Linh Xuân, huyện Thủ Đức, nay là phường Linh Xuân, quận Thủ Đức.

Nhìn tổng quát, phía Đông Khu dân cư Ớn Vàng giáp quốc lộ 1K (Quốc lộ 1A cũ) và khu công nghiệp Linh Xuân, phía Tây giáp tỉnh Bình Dương, phía Nam giáp Quốc lộ 1A (đường Xuyên Á), phía Bắc giáp khu công nghiệp Linh Xuân và rạch Suối Nhum.

Hình: Vị trí khu vực đầu tư www.lapduan.com.vn “Khu dân cư Ớn Vàng”

Tọa lạc trên địa bàn Quận Thủ Đức, một trong những quận đang trong quá trình phát triển đô thị hóa nhanh chóng, www.lapduan.com.vn nằm gần chợ, khu vui chơi giải, trường học và đặc biệt là nhiều khu công nghiệp như Linh Xuân, Sóng Thần, Linh Trung, Bình Đường, Việt Nam – Singapore. Với mục tiêu hướng đến những người có thu nhập trung bình thì ở vị trí này, www.lapduan.com.vn sẽ thu hút và đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, các cặp vợ chồng trẻ, người độc thân....



Bên cạnh đó, www.lapduan.com.vn còn có vị trí đắc địa bởi Quốc lộ 13, trục đường chính nối liền tỉnh Bình Dương với khu trung tâm Thành phố, và quốc lộ 1A. Ngoài ra, khu dân cư Ớn Vàng còn được kết nối tốt với khu vực lân cận bằng các tuyến đường theo hướng từ sân bay Tân Sơn Nhất qua cầu Bình Lợi và nối với Vành đai ngoài tại ngã tư Xuân Hiệp (Thủ Đức.)

Do đó, việc đặt Khu dân cư Ớn Vàng tại đây sẽ là một định hướng đúng đắn.

IV.1.2. Địa hình

www.lapduan.com.vn được xây dựng trên bề mặt bằng phẳng, có dạng địa hình gò (giồng cát) với độ cao trung bình khoảng 15m.

IV.1.3. Khí hậu

Khí hậu Thủ Đức mang đầy đủ tính chất chung của khí hậu nhiệt đới gió mùa với hai mùa (mùa mưa và mùa khô) rõ rệt trong năm. Các yếu tố chính chi phối khí hậu của Thủ Đức như sau:

- Bức xạ mặt trời:
 - + Vùng nằm trong vành đai nội chí tuyến nên có lượng bức xạ phong phú và tương đối ổn định. Tổng lượng bức xạ trung bình năm vào khoảng 140kcal/cm².
 - + Cường độ bức xạ cực đại vào tháng 3 ứng với mùa khô sau đó giảm dần trong mùa mưa và đạt cực tiểu vào tháng 6,7 như trong bảng sau:

Tháng	Bức xạ tổng cộng (Kcal/cm ²)	Tháng	Bức xạ tổng cộng (Kcal/cm ²)
1	12,2	7	8,9
2	15,2	8	9,6
3	16,0	9	9,9
4	14,5	10	10,0
5	11,1	11	10,3
6	8,9	12	10,4

Nguồn: Trung tâm Khí tượng Thủy văn Phía Nam

Tổng số giờ nắng trong năm khoảng từ 2,000 đến 2,200 giờ. Vào các tháng mùa khô trong ngày có 10-13 giờ có nắng và giảm xuống ở các tháng mùa mưa trung bình 4-5 giờ mỗi ngày, số giờ nắng bình quân là 6.3 giờ/ngày.

-Nhiệt độ:

+ Chế độ nhiệt độ tại khu vực tương đối điều hòa. Nhiệt độ trung bình hàng năm vào khoảng 27⁰C. Tháng có nhiệt độ thấp nhất là tháng 12 và tháng 1 do ảnh hưởng xa của áp cao lục địa biển tính kết hợp với lười áp cao Thái Bình Dương với nhiệt độ trung bình khoảng 25-26⁰C. Thời kỳ nóng nhất là tháng 3,4,5 do ảnh hưởng của hệ thống rãnh áp thấp nóng phía Tây, trong đó tháng 4 là tháng nóng nhất với nhiệt độ trung bình 29.1⁰C.

+ Biên độ dao động nhiệt giữa các tháng rất nhỏ, chênh lệch nhiệt độ trung bình giữa tháng nóng nhất và tháng lạnh nhất khoảng 3⁰C.

-Chế độ gió:

+ Khu vực Thủ Đức chịu ảnh hưởng của 2 hướng chính là Tây-Tây Nam và Đông-Đông Bắc. Gió Tây Nam từ Ấn Độ Dương thổi vào mùa mưa, gió Đông Bắc thổi từ Biển Đông thổi vào trong mùa khô.

+ Ngoài ra Thủ Đức còn chịu ảnh hưởng của gió Tín phong có hướng Nam-Đông Nam.

+ Tốc độ gió trung bình hàng năm của khu vực này là 2.5m/s.

-Chế độ mưa:

+ Nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa nên lượng mưa trung bình hàng năm lớn từ 1,800-2,000mm và có 2 mùa (mùa mưa và mùa khô rõ rệt) rõ rệt có tác động chi phối môi trường cảnh quan sâu sắc.

+ Mùa mưa bắt đầu trong khoảng từ tháng 5 đến tháng 11 nhưng có khi kết thúc vào tháng 12, đây là những tháng tập trung phần lớn lượng mưa trong năm (chiếm khoảng 93-96% lượng mưa năm).

+Mùa nắng từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau có lượng mưa khá thấp, thậm chí có tháng lượng mưa chỉ khoảng 5mm hoặc hoàn toàn không có mưa, thường tập trung vào tháng 1 và 2. Khoảng cuối tháng 3, thường xuất hiện những cơn mưa rào vào chiều tối do đông nhiệt hoặc do nhiễu động nhỏ trong đới gió đông hoặc do lưỡi cao áp lạnh tăng cường.

-Độ ẩm không khí:

+ Độ ẩm tương đối của không khí trong khu vực dao động từ 75-86%, cao vào mùa mưa khoảng 83-87% và thấp vào mùa khô từ 71-74%. Các tháng có độ ẩm trung bình cao nhất là các tháng 9 và 10 với độ ẩm 86%, các tháng có độ ẩm nhỏ nhất là tháng 2 và tháng 3 có độ ẩm trung bình khoảng 71%.

IV.1.4. Thủy văn

Hệ thống sông rạch của quận chịu ảnh hưởng chính của sông Sài Gòn với chiều dài chảy qua địa bàn quận khoảng 20km, lưu lượng bình quân trên 73m³/s.

Hầu hết các sông rạch đều chịu ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều của biển Đông. Mỗi ngày thủy triều lên xuống 2 lần thâm nhập sâu vào các kênh rạch gây nên tác động không nhỏ với sản xuất nông nghiệp và hạn chế việc tiêu thoát nước ở khu vực. Mặt khác, sự chênh lệch về lưu lượng nước trong mùa mưa và khô ở các sông rạch rất lớn nhưng với công trình thủy lợi hồ Dầu Tiếng đã góp phần điều tiết lưu lượng khá điều hòa, phục vụ tốt cho việc chống xâm nhập mặn.

IV.2. Điều kiện kinh tế xã hội

IV.2.1. Dân số và lao động

-Dân số:

Tính đến 1/4/2009, dân số quận Thủ Đức là 442,110 người. Trong đó đa số là dân tộc kinh hơn 97.3%, người Hoa chiếm hơn 1%, số dân tộc khác rất ít khoảng 1%.

Do quá trình phát triển đô thị hóa nên có sự biến động về sự gia tăng dân số tự nhiên và cơ học trong quận. Tỷ lệ tăng tự nhiên của quận có xu hướng giảm xuống trong khi đó tốc độ gia tăng dân số cơ học lại tăng cao, chủ yếu là bộ phận lao động từ các tỉnh ngoài thành phố đến làm việc trong các công ty xí nghiệp, các công trường, học sinh, sinh viên của trường đại học...tạo nên khó khăn trong việc giải quyết việc làm, chỗ ở cũng như vấn đề trật tự an toàn xã hội.

-Lao động:

Quận Thủ Đức có đến 62.26% dân số thuộc độ tuổi lao động với tỷ lệ lao động trong các khu vực hoạt động là:

+Khu vực cá thể	: 53.5%
+Khu vực nhà nước	: 28%
+Khu vực có yếu tố nước ngoài	: 9%
+Khu vực công ty doanh nghiệp tư nhân	: 8.9%

+Hợp tác xã

: 0.4%

IV.2.2. Cơ sở hạ tầng

-Hệ thống giao thông:

Các tuyến đường chính trên Quận Thủ Đức là : Quốc Lộ 1A, Xa Lộ Hà Nội, Quốc Lộ 13, Quốc Lộ 1K, Võ Văn Ngân, Kha Vạn Cân, Đặng Văn Bi, Tinh Lộ 43, Linh Đông, Ngô Chí Quốc, Lê Thị Hoa, Hoàng Diệu 2... đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi, đường Bình Thái - Gò Dưa.

-Thông tin liên lạc:

Hệ thống liên lạc trong suốt với trong và ngoài nước xuống tận các phường xã góp phần phục vụ cho việc phát triển đời sống tinh thần cũng như thúc đẩy sản xuất trong quận phát triển mạnh.

-Hệ thống cung cấp điện

Hệ thống điện trên địa bàn quận khá hoàn chỉnh đáp ứng nhu cầu sản xuất linh hoạt và chiếu sáng công cộng.

-Hệ thống cấp nước: Hiện tại trong quận vẫn tồn tại 2 hình thức cấp nước sạch là nước máy và nước giếng.

IV.2.3. Công nghiệp và thương mại

Thủ Đức ngày nay có rất nhiều nhà máy của các xí nghiệp quốc doanh, xí nghiệp tư doanh, xí nghiệp liên doanh với nước ngoài, xí nghiệp 100% vốn nước ngoài. Toàn quận hiện nay có khoảng 150 nhà máy có quy mô sản xuất lớn (phần lớn tập trung trong các Khu công nghiệp, Khu chế xuất) và hàng ngàn nhà máy nhỏ.

Đặc biệt là Khu chế xuất Linh Trung được thành lập năm 1993 trên diện tích khoảng 150 ha. Năm 1996, Quận hình thành thêm 2 Khu Công Nghiệp lớn là: Khu công nghiệp Linh Trung-Linh Xuân (450 ha), và Khu Công Nghiệp Bình Chiểu (200 ha).

Về thương mại, quận có một số chợ truyền thống như chợ Bình Triệu, chợ Linh Xuân, chợ Phước Long, chợ Hiệp Phú, chợ Tăng Nhơn Phú, chợ Tân Phú. Bên cạnh đó là nhiều khu thương mại và dịch vụ lớn tại các Phường Hiệp Bình Chánh, Tam Bình, Bình Chiểu, Linh Xuân.

IV.3. Nhận xét chung

Từ những phân tích trên, chủ đầu tư nhận thấy rằng khu đất xây dựng “Khu dân cư Ớn Vàng” rất thuận lợi về các yếu tố về tự nhiên, kinh tế, hạ tầng và nguồn lao động dồi dào. Đây là những yếu tố quan trọng làm nên sự thành công của một
www.lapduan.com.vn.

CHƯƠNG V: QUY HOẠCH TỔNG THỂ

V.1. Mục tiêu của đồ án quy hoạch

- Phân bố các chức năng phù hợp tính chất hoạt động, đảm bảo phối hợp chặt chẽ giữa các khu này trong tổng thể vùng xung quanh. Quy hoạch có nghiên cứu xem xét đến tính linh động và khả năng phát triển khu vực.
- Xác định quy mô, vị trí lô đất xây dựng công trình công cộng phục vụ khu ở, lô đất xây dựng công viên, cây xanh hợp lý....và lô đất xây dựng nhà ở và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.
- Kết nối hạ tầng kỹ thuật đô thị các nhóm nhà và 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 và mặt nước.
- Bảo đảm việc phân kỳ đầu tư xây dựng phù hợp với trình tự khai thác sử dụng đạt hiệu quả kinh tế cao.

V.2. Quy mô đầu tư

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:	
▪ Diện tích khu đất:	12,928.9m ²
▪ Diện tích đất ở:	8,575 m ²
▪ Diện tích đất giao thông, cây xanh, PCCC	4,353.9 m ²
▪ Tổng số lô đất nền:	88 lô
▪ Lô đất loại A (5x20m)	79 lô
▪ Lô đất loại B (5x15m)	09 lô

V.3. Nội dung thực hiện của www.lapduan.com.vn

- Bao gồm:
- Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư, lập www.lapduan.com.vn đầu tư, thiết kế quy hoạch, thiết kế công trình, PCCC, vệ sinh môi trường ..., theo quy định của UBND quận Thủ Đức.
 - Chuẩn bị mặt bằng.
 - Xây dựng hệ thống giao thông, vỉa hè và công viên cây xanh nội khu.
 - Xây dựng hệ thống cấp điện, cấp thoát nước cho khu dân cư.
 - Bán, Thảo Nguyên Xanh Group, phục vụ nhu cầu ở của người dân.
 - Nộp thuế theo quy định.

V.4. Quy hoạch tổng mặt bằng

Www.lapduan.com.vn “Khu dân cư Ớn Vàng tại Linh Xuân Thủ Đức” được quy hoạch như sau:

Dự kiến quy hoạch Khu dân cư Ớn Vàng với các hạng mục công trình sau:

- Xây dựng đường giao thông nội bộ.
- Xây dựng công viên cây xanh và công trình công cộng, xây dựng một dãy cây xanh tạo khung cảnh thoáng mát, không khí trong lành. Xây dựng khuôn viên vui chơi.
- Xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cấp nước, thoát nước mặt và nước thải.
- Xây dựng hệ thống lưới điện chính.

V.5. Giải pháp kiến trúc

V.5.1. Cơ sở nguyên tắc thiết kế

- Áp dụng các chỉ tiêu về thiết kế quy hoạch do Bộ Xây Dựng thông qua.
- Áp dụng các chỉ tiêu về sử dụng đất do Ban Quản lý quận Thủ Đức
- Tổ chức không gian thỏa mãn 3 tiêu chí: thích dụng – kinh tế - mỹ quan.
- Bố cục phân khu chức năng được quy hoạch rõ ràng, chặt chẽ, thuận tiện cho việc đầu tư xây dựng có hiệu quả.
- Tổ hợp các dãy nhà hợp lý về góc nhìn, chiều cao, hình thức cũng như về màu sắc để hài hòa với quy hoạch cảnh quan khu vực.
- Không gian công cộng và cây xanh được thiết kế đơn giản nhưng ấn tượng tạo nên sự sinh động cho không gian sống.
- Các nút giao thông được giải quyết tốt, đảm bảo phân tuyến giao thông đối nội, đối ngoại rõ ràng mạch lạc.

V.5.2. Giải pháp kiến trúc, đường giao thông nội bộ

- Khu cây xanh, trường mầm non, sân bóng đá, sân chơi tạo cảnh quan xanh tươi cho www.lapduan.com.vn. Diện tích trồng cây xanh, bãi cỏ trong công viên chủ yếu trồng cỏ chỉ, xen kẽ vài cụm tiểu cảnh, ngoài ra trồng một số cây có bóng mát, có hoa và dáng cây đẹp.
- Lê đường lát gạch con sấu, trồng cây có bóng mát. Lối vào chính cho Khu dân cư đường rộng từ 8m đến 10m, xây dựng hệ thống giao thông nội bộ hoàn chỉnh, đáp ứng yêu cầu đi lại, yêu cầu về PCCC. Đường có kết cấu bê tông nhựa nóng, theo TCXDVN 104-2007 về thiết kế hệ thống giao thông đô thị.

V.5.3. Hệ thống cấp điện

- Hiện trạng hệ thống điện: Phụ tải điện sinh hoạt dân dụng chủ yếu là điện sinh hoạt dân dụng phục vụ khu dân cư.
- Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc: Về mạng lưới thông tin liên lạc, Bưu điện Thủ Đức đã đầu tư xây dựng tuyến điện thoại gần khu vực www.lapduan.com.vn, do vậy sẽ kết nối hệ thống vào khu dân cư.
- Các tiêu chuẩn thiết kế: Hệ thống điện được dựa trên các tiêu chuẩn sau:
 - TCXD 25 – 1992: Lắp đặt đường dây cấp điện.
 - TCVN_4086_85: Tiêu chuẩn về an toàn điện.
 - 20_TCN_27_91: Tiêu chuẩn lắp điện trong nhà ở và công trình công cộng

- TCXD 16-1986: Tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo
- TCXD VN 333-2005: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài
 - Phương án cấp điện: Để có thể phục vụ nhu cầu làm việc, sinh hoạt, chiếu sáng, vui chơi giải trí và các phụ tải công cộng khác, đặc biệt là cung cấp điện cho các hộ trong khu dân cư phải tiến hành hạ trạm điện, xây dựng mới trạm biến áp.

V.5.4. Hệ thống cấp thoát nước

- Xây dựng trước hệ thống nước sạch nội bộ cho toàn khu dân cư. Lắp đặt ống chờ để kết nối đường ống nước sạch của Nhà nước (hoặc Doanh nghiệp) đi qua.
- Hệ thống thoát nước: Theo thiết kế nền khu đất phải được tôn lên bằng với cốt dự kiến đất nền theo các tiểu khu giới hạn bởi các trục giao thông dạng hình chóp để làm giảm thiểu khối lượng đất đắp. Độ dốc nền thiết kế $\geq 0.3\%$, hướng dốc từ nền xuống đường. Đường nội bộ - độ dốc dọc 0.5% , độ dốc ngang: 1.00% , chiều cao bó vỉa: 0.15m .
- Thoát nước mưa, nước bẩn: Nước mưa được hướng tập trung ra hệ thống cống đường trục. Từ đường trục sẽ dẫn vào hệ thống thoát chung của huyện. Trong khu đất sử dụng hệ thống cống tròn BTCT(cống ly tâm) đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa, cống nước được bố trí dưới hè đi bộ và có tim cống cách lề 1m , độ sâu đặt cống tối thiểu 0.6m , cống nối qua đường tuyến chính có độ dốc 2% .

CHƯƠNG VI: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

VI.1. Đánh giá tác động môi trường

VI.1.1. Giới thiệu chung

Mục đích của công tác đánh giá tác động môi trường Khu dân cư Ớn Vàng là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường trong khu căn hộ 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 Ớn Vàng khi www.lapduan.com.vn được thực thi, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

VI.1.2. Các quy định và các hướng dẫn về môi trường

Các quy định và hướng dẫn sau được dùng để tham khảo

- Luật Bảo vệ Môi trường số 52/2005/QH11 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XI kỳ họp thứ 8 thông qua tháng 11 năm 2005.
- Nghị định số 80/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 09 tháng 8 năm 2006 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật Bảo vệ Môi trường
- Nghị định số 21/2008/NĐ-CP của Chính phủ ngày 28 tháng 2 năm 2008 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật Bảo vệ Môi trường;
- Thông tư số 05/2008/ TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 18/12/2008 về việc hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường.
- Quyết định số 62/QĐ-BKHCMNT của Bộ trưởng Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường ban hành ngày 09/8/2002 về việc ban hành Quy chế bảo vệ môi trường khu công nghiệp.
- 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.
- Quyết định số 23/2006/QĐ-BTNMT ngày 26/12/2006 về việc ban hành Danh mục chất thải nguy hại kèm theo Danh mục chất thải nguy hại.
- Tiêu chuẩn môi trường do Bộ KHCM&MT ban hành 1995, 2001 & 2005.
- Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18 tháng 12 năm 2006 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường về việc bắt buộc áp dụng 05 Tiêu chuẩn Việt Nam về Môi trường và bãi bỏ áp dụng một số các Tiêu chuẩn đã quy định theo quyết định số 35/2002/QĐ-BKHCMNT ngày 25 tháng 6 năm 2002 của Bộ trưởng Bộ KHCM và Môi trường.

VI.2. Tác động của www.lapduan.com.vn tới môi trường

Việc thực thi www.lapduan.com.vn sẽ ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh Khu dân cư Ấn Vàng cũng như khu vực lân cận, tác động trực tiếp đến môi trường sống của người dân trong khu căn hộ này. Chúng ta có thể dự báo được những nguồn tác động đến môi trường có khả năng xảy ra trong các giai đoạn xây dựng www.lapduan.com.vn như sau:

VI.2.1. Nguồn gốc ô nhiễm

+ 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.

+ 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.

+ 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.

VI.2.2. Các biện pháp nhằm giảm thiểu ô nhiễm

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.

Tận dụng tối đa các phương tiện thi công cơ giới, tránh cho công nhân lao động gắng sức, phải hít thở nhiều làm lượng bụi xâm nhập vào phổi tăng lên.

Cung cấp đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động cho công nhân như mũ, khẩu trang, quần áo, giày tại những công đoạn cần thiết.

Hạn chế ảnh hưởng tiếng ồn tại khu vực công trường xây dựng. Các máy khoan, đào, đóng cọc bê tông... gây tiếng ồn lớn sẽ không hoạt động từ 18h – 06h.

Chủ đầu tư đề nghị đơn vị chủ thầu và công nhân xây dựng thực hiện các yêu cầu sau:

Công nhân sẽ ở tập trung bên ngoài khu vực thi công.

Đảm bảo điều kiện vệ sinh cá nhân.

Tổ chức ăn uống tại khu vực thi công phải hợp vệ sinh, có nhà ăn...
Hệ thống nhà tắm, nhà vệ sinh được xây dựng đủ cho số lượng công nhân cần tập trung trong khu vực.
Rác sinh hoạt được thu gom và chuyển về khu xử lý rác tập trung.
Có bộ phận chuyên trách để hướng dẫn các công tác vệ sinh phòng dịch, vệ sinh môi trường, an toàn lao động và kỷ luật lao động cho công nhân.

VI.3. Kết luận

Việc hình thành www.lapduan.com.vn từ giai đoạn xây dựng đến giai đoạn đưa www.lapduan.com.vn vào sử dụng ít nhiều cũng làm ảnh hưởng đến môi trường khu vực. Nhưngđã cho phân tích nguồn gốc gây ô nhiễm và đưa ra các biện pháp giảm thiểu các tác động tiêu cực, đảm bảo được môi trường sống của dân cư trong vùng www.lapduan.com.vn được lành mạnh, thông thoáng và khẳng định www.lapduan.com.vn mang tính khả thi về môi trường.

CHƯƠNG VII: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN

VII.1. Cơ sở lập tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư cho www.lapduan.com.vn đầu tư “Khu dân cư Ớn Vàng” được lập dựa trên các phương án trong hồ sơ thiết kế cơ sở của www.lapduan.com.vn và các căn cứ sau đây :

- Luật thuế thu nhập doanh nghiệp của Quốc Hội khóa XII kỳ họp thứ 3, số 14/2008/QH12 Ngày 03 tháng 06 năm 2008 ;
- Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về việc Quản lý www.lapduan.com.vn đầu tư và xây dựng công trình;
- Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về việc Quản lý chất lượng công trình xây dựng và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/04/2008 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 2009/2004/NĐ-CP;
- Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/06/2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế giá trị gia tăng;
- Nghị định số 148/2004/NĐ-CP ngày 23/07/2004 sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 158/2003/NĐ-CP;
- Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26/05/2010 của Bộ Xây dựng về việc “Hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí www.lapduan.com.vn đầu tư xây dựng công trình”;
- Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP;
- Thông tư 130/2008/TT-BTT ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp.
- Thông tư số 02/2007/TT-BXD ngày 14/2/2007. Hướng dẫn một số nội dung về: lập, thẩm định, phê duyệt www.lapduan.com.vn đầu tư xây dựng công trình; giấy phép xây dựng và tổ chức quản lý www.lapduan.com.vn đầu tư xây dựng công trình;
- Thông tư 33-2007-TT/BTC của Bộ Tài Chính ngày 09 tháng 04 năm 2007 hướng dẫn quyết toán www.lapduan.com.vn hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước;
- Định mức chi phí quản lý www.lapduan.com.vn và tư vấn đầu tư xây dựng kèm theo Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng;
- Các văn bản khác của Nhà nước liên quan đến lập Tổng mức đầu tư, tổng dự toán và dự toán công trình.

VII.2. Nội dung tổng mức đầu tư

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng www.lapduan.com.vn Khu dân cư Ớn Vàng để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của www.lapduan.com.vn.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí đất dùng cho việc quy hoạch khu dân cư ; Chi phí xây dựng các hệ thống cơ sở hạ tầng và dự phòng phí 5%;

VII.3. Tổng chi phí ban đầu

VII.3.1. Chi phí đất

VII.3.2. Chi phí xây dựng hạ tầng

Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng các hệ thống giao thông nội bộ, cống thoát nước, hạ tầng viễn thông và hạ tầng cấp nước.

VII.3.3. Dự phòng phí

Dự phòng phí bằng 5% các chi phí trên, để đảm bảo cho việc thực hiện đúng tiến độ khi phát sinh thêm các chi phí nằm ngoài các chi phí trên.

Kết quả tổng mức đầu tư

ĐVT : 1,000 đ

Tổng chi phí đầu tư trực tiếp cho www.lapduan.com.vn Khu dân cư Én Vàng là **101,987,277,000 đồng** (*Một trăm lẻ một tỷ chín trăm tám mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn đồng*)

CHƯƠNG VIII: NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

VIII.1. Cơ cấu nguồn vốn thực hiện www.lapduan.com.vn

Vốn tự có của công ty: 30,596,183,000 đồng (Ba mươi tỷ năm trăm chín mươi sáu triệu một trăm tám mươi ba ngàn đồng) chiếm 30% tổng vốn đầu tư ban đầu.

Vốn vay: 71,391,094,000 đồng (Bảy mươi một triệu ba trăm chín mươi một triệu không trăm chín mươi bốn ngàn đồng) chiếm 70% tổng vốn đầu tư.

VIII.2. Tiến độ sử dụng vốn

Cấu trúc vốn đầu tư ban đầu như sau:

ĐVT: 1,000 đ

VIII.3. Tổng chi phí hoạt động

VIII.3.1. Chi phí lãi vay

Căn cứ kế hoạch sử dụng vốn đầu tư cho www.lapduan.com.vn, công ty chúng tôi thống nhất mức vốn cần vay là 71,391,094,000 đ (Bảy mươi một triệu ba trăm chín mươi một triệu không trăm chín mươi bốn ngàn đồng), giả định rằng Ngân Hàng hỗ trợ vốn vay này với mức lãi suất 21%/năm, được giải ngân một lần trong Quý III/2012 (thời gian quy hoạch, xây dựng cơ sở vật chất hạ tầng là 2 quý được ân hạn chỉ trả lãi, bắt đầu quý I/2013 thì trả vốn gốc và lãi, đến quý IV/2016 thì hoàn tất trả vốn gốc).

Kế hoạch vay và trả nợ

ĐVT: 1,000 đ

Kế hoạch vay vốn và trả lãi :

ĐVT : 1,000 đ

Tổng chi phí lãi vay phải trả là:

ĐVT: 1,000 đ

Lãi vay và vốn gốc trả theo từng quý, sau 20 quý thì hoàn thành trả nợ vay.

Dự kiến thời gian xây dựng www.lapduan.com.vn đầu tư là 22 quý, được giải quyết ân hạn chỉ trả lãi, lãi trả theo quý là 5.25%/quý, 20 quý còn lại trả lãi vay và vốn gốc.

Vốn gốc trả hàng quý là 3,569,555,000 đồng (Ba tỷ năm trăm sáu mươi chín triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn đồng).

VIII.3.2. Chi phí Thảo Nguyên Xanh Group

Chi phí này bao gồm chi phí quảng cáo tiếp thị tập trung trong thời gian www.lapduan.com.vn được xây dựng và các năm tiếp theo giảm dần, chi phí hoa hồng môi giới, chi phí khác,....

Chi phí quảng cáo, tiếp thị

Chủ đầu tư sẽ giành ra số tiền chiếm khoảng 0.5% doanh thu trong các năm www.lapduan.com.vn có doanh thu.

Chi phí môi giới, hoa hồng

Chi phí này ước tính chiếm 1% doanh thu từ bán nhà liên kế và căn hộ.

Chi phí khác

Chi phí khác chiếm 5% tổng các chi phí trên

Bảng tổng hợp chi phí Thảo Nguyên Xanh Group

ĐVT: 1,000 đ

CHƯƠNG IX: PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ

IX.1. Phân tích doanh thu

IX.1.1. Các thông số giả định dùng để tính toán

Các thông số giả định trên dùng để tính toán hiệu quả kinh tế của www.lapduan.com.vn trên cơ sở tính toán của các www.lapduan.com.vn đã triển khai, các văn bản liên quan đến giá bán, các tài liệu cung cấp từ Chủ đầu tư, cụ thể như sau:

Thời gian www.lapduan.com.vn có doanh thu bán nền trong 5 năm, bắt đầu từ đầu năm 2013;

Vốn chủ sở hữu 30%, vốn vay 70%;

Doanh thu của www.lapduan.com.vn được từ phân lô bán nền.

Chi phí Thảo Nguyên Xanh Group: bao gồm các chi phí quảng cáo, chi phí môi giới, hoa hồng và các chi phí khác...

Lãi suất vay đối với nội tệ tạm tính: 21%/năm;

Thời hạn trả nợ 22 quý.

Thuế thu nhập doanh nghiệp của www.lapduan.com.vn thuế suất áp dụng là 25%.

IX.1.2. Doanh thu dự kiến

Căn cứ giá trị đầu tư www.lapduan.com.vn, chi phí hoạt động và căn cứ thời giá bất động sản trên thị trường hiện nay công ty chúng tôi tạm tính được doanh thu dự kiến trong 5 năm Thảo Nguyên Xanh Group bán đất nền cụ thể như sau:

Sau khi hoàn thành phần xây dựng nền của chung cư và các căn hộ, chủ đầu tư sẽ rao và bán nền www.lapduan.com.vn theo đơn đặt hàng của khách hàng từ năm 2013.

Bảng tổng hợp doanh thu của www.lapduan.com.vn

ĐVT: 1,000 đ

IX.2. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế của www.lapduan.com.vn

Báo cáo lãi lỗ:

ĐVT: 1,000 đ

Qua bảng cân đối lãi lỗ cho thấy www.lapduan.com.vn đầu tư xây dựng Khu dân cư Ớn Vàng mang tính khả thi cao. Năm 2013 www.lapduan.com.vn bắt đầu hoạt động và kỳ vọng bán được doanh thu cao nhất trong những năm đầu. Ngoài ra, chi phí hoạt động không cao chủ yếu là chi phí đầu tư cho www.lapduan.com.vn ban đầu. Hiện nay, bất động sản đang dần hồi phục và nhu cầu nhà ở mức trung đang là nhu cầu lớn cho đại đa số người dân trong xã hội.

Báo cáo ngân lưu:

ĐVT: 1,000 đ

Kết quả tính toán các chỉ tiêu kinh tế như sau:

Thời gian phân tích hiệu quả tài chính của www.lapduan.com.vn trong vòng đời 5 năm kể từ năm bắt đầu triển khai hoạt động.

Dòng tiền thu vào bao gồm: tổng doanh thu trong 5 năm; nguồn thu từ vốn vay ngân hàng;

Dòng tiền chi ra gồm: các khoản chi đầu tư ban đầu xây dựng và quản lý www.lapduan.com.vn và chi phí hoạt động (không bao gồm chi phí khấu hao), chi trả nợ vay ngân hàng gồm cả lãi vay và vốn gốc, tiền thuế nộp cho ngân sách Nhà Nước; chi trả tiền đất.

Với suất sinh lời Chủ đầu tư kỳ vọng sẽ lớn hơn lãi vay để đảm bảo khả năng thanh toán nợ vay là $r_c = 19\%$

Dựa vào kết quả ngân lưu vào và ngân lưu ra, ta tính được các chỉ số tài chính, và kết quả cho thấy:

Hiện giá thu nhập thuần của www.lapduan.com.vn là :NPV = 18,023,740,000 đ > 0

Suất sinh lời nội bộ là: IRR = 34%

Thời gian hoàn vốn tính là 2 năm

Qua quá trình hoạch định, phân tích và tính toán các chỉ số tài chính trên cho thấy www.lapduan.com.vn mang lại lợi nhuận cao cho chủ đầu tư, suất sinh lời nội bộ cũng cao hơn sự kỳ vọng của nhà đầu tư, và điểm nổi bật là khả năng thu hồi vốn nhanh, dù chưa kết thúc tổng đầu tư nhưng với phương án Thảo Nguyên Xanh Group song song thời gian xây dựng nên www.lapduan.com.vn nhanh chóng hoàn vốn và thu lợi nhuận cho chủ đầu tư.

IX.3. Đánh giá hiệu quả kinh tế xã hội

Www.lapduan.com.vn đầu tư xây dựng khu Dân cư Ớn Vàng có nhiều tác động tích cực đến sự phát triển kinh tế xã hội. Đóng góp vào sự phát triển đô thị và sự phồn vinh của đất nước. Nhà nước/ địa phương có nguồn thu ngân sách từ Thuế GTGT, Thuế Thu nhập doanh nghiệp. Tạo ra công ăn việc làm cho người lao động và thu nhập cho chủ đầu tư; đáp ứng nhu cầu của thời hiện đại công nghệ hóa, xã hội văn hóa, nâng cao chất lượng cũng ứng dịch vụ. Ngày nay, nhu cầu định cư ổn định cuộc sống, nên nhu cầu mua căn hộ cũng cao, www.lapduan.com.vn đầu tư xây dựng khu Dân cư Ớn Vàng được thực thi sẽ bắt kịp được sự phát triển của xã hội.

Không chỉ tiềm năng về mặt thị trường ở lĩnh vực bất động sản, www.lapduan.com.vn còn rất khả thi qua các thông số tài chính như NPV = 18,023,740,000 đ; Suất sinh lời nội bộ là: IRR = 34 % ; thời gian hoàn vốn sau 2 năm, bao gồm cả thời gian xây dựng. Điều này cho thấy www.lapduan.com.vn mang lại lợi nhuận cao cho nhà đầu tư, niềm tin lớn khi khả năng thanh toán nợ vay cao và thu hồi vốn đầu tư nhanh. Thêm vào đó, www.lapduan.com.vn còn đóng góp rất lớn cho ngân sách Nhà Nước và giải quyết một số lực lượng lao động cho khu vực cho Thành phố Hồ Chí Minh.

CHƯƠNG X: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Www.lapduan.com.vn đầu tư xây dựng Khu dân cư Én Vàng tại Linh Xuân, Thủ Đức là một www.lapduan.com.vn mang tính khả thi về mặt kỹ thuật, kiến trúc, môi trường và tài chính, đồng thời mang lại hiệu quả kinh tế xã hội rất lớn, phù hợp với định hướng của Ủy ban Nhân dân Tp.HCM và Ủy ban Nhân dân Quận Thủ Đức.

Những phân tích đánh giá trong thuyết minh cho thấy www.lapduan.com.vn đầu tư này sẽ làm tăng hiệu quả Thảo Nguyên Xanh Group, nâng cao khả năng cạnh tranh và nhất là sẽ đáp ứng nhu cầu nhà ở, đem lại một cuộc sống bình yên và nhất là giữ vững uy tín, lòng tin của khách hàng. Ngoài ra, www.lapduan.com.vn còn đóng góp đáng kể vào ngân sách nhà nước và tạo ra một tài sản cố định lớn

Trong tình hình chống lạm phát hiện nay, biện pháp hạn chế tín dụng đối với Thảo Nguyên Xanh Group bất động sản là hợp lý, nhưng việc xây dựng nhà ở cho người có thu nhập trung bình thấp lại là hoạt động Thảo Nguyên Xanh Group có tính xã hội cao, do đó rất cần được hỗ trợ tín dụng từ các ngân hàng.

Để phát huy được hiệu quả www.lapduan.com.vn, ty TNHH Thương mại Én Vàng kính trình các Cơ quan ban ngành sớm tiến hành việc thẩm định và xét duyệt hồ sơ “Đầu tư xây dựng khu dân cư Én Vàng” để công trình nhanh chóng triển khai các bước tiếp theo.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2012
CHỦ ĐẦU TƯ