

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ THƯƠNG MẠI GRAMPING PHÚ THỌ

THUYẾT MINH DỰ ÁN



TỔ HỢP KHU VĂN PHÒNG VÀ DỊCH VỤ KHÁCH SẠN LƯU TRÚ GRAMPING PHÚ THỌ

Địa điểm:

Phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ THƯƠNG MẠI
GRAMPING PHÚ THỌ**

----- ∞ ★ ∞ -----

DỰ ÁN
TỔ HỢP KHU VĂN PHÒNG
VÀ DỊCH VỤ KHÁCH SẠN LƯU TRÚ
GRAMPING PHÚ THỌ

Địa điểm: Phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ

NHÀ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ
THƯƠNG MẠI GRAMPING
PHÚ THỌ
Giám đốc

HÀ THỊ TRANG

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG	6
I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ	6
1.1. Nhà đầu tư	6
1.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	7
III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ ..	7
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	12
4.1. Căn cứ pháp lý chung.....	12
4.2. Căn cứ pháp lý dự án.....	14
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	15
5.1. Mục tiêu chung.....	15
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	16
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	17
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	17
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án	17
1.2. Điều kiện kinh tế- xã hội vùng thực hiện dự án.....	20
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	20
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	20
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	22
III. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	26
3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	26
3.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án	27
3.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	28
3.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất	28

3.5. Hình thức đầu tư.....	29
IV. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	29
V. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO.....	29
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	30
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	30
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	31
2.1. Khu siêu thị thương mại dịch vụ tổng hợp.....	31
2.1. Hệ thống văn phòng cho thuê.....	38
2.2. Khối toà nhà khách sạn lưu trú và căn hộ du lịch.....	43
2.3. Khu ngoại quan, cây xanh.....	53
2.4. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng	54
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	57
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	57
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	57
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	57
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	57
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	57
2.1. Các phương án xây dựng công trình	57
2.2. Các phương án kiến trúc	58
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	59
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	60
4.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	60
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án.....	60
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	62
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	62
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	62

III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	64
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	64
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	65
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	68
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	68
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	74
V. KẾT LUẬN	76
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	77
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	77
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	79
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	79
2.2. Phân kỳ đầu tư.....	79
2.3. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	81
2.4. Các chi phí đầu vào của dự án:	81
2.5. Phương án vay.....	82
2.6. Các thông số tài chính của dự án	83
KẾT LUẬN	86
I. KẾT LUẬN.....	86
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	86
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	87
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	87
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	88
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	89
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	90
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	91
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	92