

CÔNG TY TNHH KHOA HỌC KỸ THUẬT LÂM AN

THUYẾT MINH DỰ ÁN



XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI THÀNH TÂM

Địa điểm:

Xã Thành Tâm, huyện Chợ Thành,
tỉnh Bình Phước

Tháng 01/2022

CÔNG TY TNHH KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT LÂM AN



DỰ ÁN

XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI
THÀNH TÂM

Địa điểm: Tỉnh Bình Phước

CHỦ ĐẦU TƯ
SÓNG XANH CÔNG TY TNHH
KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT LÂM
AN
Giám đốc

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	2
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	5
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ.....	5
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	5
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	5
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	8
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	9
5.1. Mục tiêu chung.....	9
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	9
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	11
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	11
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	11
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	12
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	14
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	14
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	15
III. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	18
3.1. Địa điểm xây dựng	18
3.2. Hình thức đầu tư.....	18
IV. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO.....	18
4.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	18
4.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	18
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	20
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	20

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU CHỨC NĂNG	21
2.1. Công trình nhà ở liên kế.....	21
2.2. Hành lang cây xanh.....	24
2.3. Giao thông.....	25
2.4. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng	26
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	38
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	38
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	38
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	38
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	38
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	38
2.1. Các phương án xây dựng công trình	38
2.2. Các phương án kiến trúc	39
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	40
3.1. Phương án tổ chức thực hiện.....	40
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	41
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	42
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	42
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	42
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	43
IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	43
4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	43
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	45
V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT.....	47

VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	47
6.1. Giai đoạn xây dựng dự án	47
6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	49
VII. KẾT LUẬN	50
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	52
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	52
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	54
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	54
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	54
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	54
2.4. Phương án vay.....	55
2.5. Các thông số tài chính của dự án	55
KẾT LUẬN	58
I. KẾT LUẬN.....	58
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	58
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	59
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	59
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	62
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	66
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	69
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.....	69
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	70
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	71
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	72
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	73

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **SÓNG XANH CÔNG TY TNHH KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT LÂM AN**

Mã số doanh nghiệp:

Địa chỉ trụ sở chính:

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

Họ tên:

Chức danh:

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

“Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm”

Địa điểm thực hiện dự án: **Tỉnh Bình Phước.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **30.700,0 m² (3,10 ha).**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **XX.264.931.000 đồng.**

(xx tỷ, hai trăm sáu mươi bốn triệu, chín trăm ba mươi mốt nghìn đồng)

Trong đó:

+ Vốn tự có (33.29%) : XX.264.931.000 đồng.

+ Vốn vay - huy động (66.71%) : XX.000.000.000 đồng.

Công suất thiết kế và sản phẩm/dịch vụ cung cấp:

Nhà ở liên kế thương mại 84,0 căn

Doanh thu từ nhà ở xã hội 230,0 căn

Doanh thu từ chung cư xã hội 330,0 căn

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Dân sinh bao giờ cũng là mối quan tâm hàng đầu của bất cứ xã hội, ở bất cứ thời đại nào. Trong đó vấn đề nhà ở cho người nghèo, người có thu nhập thấp luôn là một vấn đề đau đầu đối với những nước đang phát triển, đặc biệt tại các

thành phố đông dân cư. Giải quyết được vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp không phải là một điều dễ dàng, nhưng là một nỗ lực cần thiết vì đó là yếu tố quyết định cho việc ổn định trật tự xã hội, đẩy lùi các tệ nạn xã hội như mại dâm, ma túy, trộm cướp, cờ bạc, ăn xin... góp phần xây dựng một thành phố sạch, đẹp, văn minh, an toàn, tạo điều kiện và môi trường xã hội lành mạnh cho việc tăng trưởng kinh tế về chất. Người dân có thu nhập thấp là một lực lượng lao động lớn tại các thành thị và lực lượng này ngày càng tăng theo cùng người nhập cư từ nông thôn kéo về các khu đô thị lớn. Cùng với số lao động nghèo tại chỗ, họ góp phần tạo nên các khu nhà ổ chuột, nơi hoành hành của các tệ nạn xã hội và nạn thất nghiệp, trở thành một gánh nặng mà các thành phố phải cuu mang một cách khó chịu và miễn cưỡng.

Những người này chỉ có thể, và cần phải, trở thành một nguồn lao động cần thiết cho sự phát triển công nghiệp tại các thành phố với điều kiện họ được đào tạo tay nghề và ổn định chỗ ở. Chỉ có an cư mới được lạc nghiệp.

Luật Nhà ở được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua; trong đó đã xác định rõ nội dung đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội để cán bộ, công chức (CBCC), viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp (KCN) và một số đối tượng có thu nhập thấp khác có khó khăn về nhà ở được thuê hoặc thuê mua. Đây là một giải pháp quan trọng bảo đảm để những người có thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở có điều kiện được cải thiện chỗ ở; đồng thời Luật Nhà ở cũng yêu cầu đổi mới cơ bản công tác quản lý vận hành nhà ở xã hội bảo đảm được mục tiêu, yêu cầu của chủ trương xoá bao cấp và thực hiện có kết quả chính sách tạo điều kiện đối với những người thu nhập thấp trong việc cải thiện chỗ ở.

Đầu tư xây dựng cũng như quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội theo cơ chế cho thuê, thuê mua là phương thức ưu việt, phù hợp với tình hình kinh tế xã hội (KTXH) của nước ta trong những năm sắp tới.

Trong điều kiện của Bình Phước một tỉnh cũng có nhiều khó khăn về kinh tế, thu nhập của CBCC, viên chức, sỹ quan quân nhân chuyên nghiệp, công nhân làm việc tại các KCN cũng thấp. Việc xây dựng nhà ở xã hội; tạo điều kiện cho các đối tượng thu nhập thấp theo quy định của Luật Nhà ở có chỗ ở phù hợp là cần thiết và có ý nghĩa quan trọng nhằm giúp phần an cư lạc nghiệp, phát huy

nguồn lực vào sự nghiệp xây dựng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh ngày càng vững mạnh.

Tỉnh Bình Phước là một trong những tỉnh nằm trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Trong những năm gần đây đã có những bước phát triển vượt bậc về kinh tế xã hội, nhịp độ đô thị hóa tăng nhanh đời sống vật chất tinh thần của nhân dân được nâng cao đáng kể, nhu cầu về nhà ở, nhu cầu phục vụ đời sống của các tầng lớp nhân dân tăng cao. UBND Tỉnh Bình Phước đang tích cực thúc đẩy việc cải thiện nhà ở nâng cao chất lượng đời sống vật chất và tinh thần cho nhân dân, phát triển nhà ở đô thị văn minh và hiện đại theo hướng công nghiệp hóa và hiện đại hóa. Là một huyện của tỉnh Bình Phước, Chơn Thành có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế như: Điều kiện giao thông thuận lợi (Quốc lộ 13 và Quốc lộ 14); có nhiều khu công nghiệp tập trung.

Kết quả điều tra về tình hình thu nhập của cán bộ CCVC tại các cơ quan Trung ương cho thấy hầu hết cán bộ, công chức viên chức đều có nguồn thu nhập chủ yếu từ tiền lương. Khả năng tích lũy của các hộ gia đình CCVC nhà nước là rất thấp.

Tại KCN Chơn Thành I, II: Mức thu nhập bình quân hiện nay của công nhân trong khoảng từ 4.000.000đ đến 6.000.000đ/người /tháng (Theo số liệu báo cáo của BQL Khu kinh tế tỉnh bình phước). Với mức thu nhập trên, đại bộ phận những người lao động, bao gồm cả những đối tượng hưởng lương từ ngân sách nhà nước đều rất khó có điều kiện để tạo lập chỗ ở cho mình và gia đình nếu không có chính sách nhà ở phù hợp của Nhà nước.

Theo số liệu điều tra khảo sát của Cục quản lý Nhà - Bộ Xây dựng về nhu cầu nhà ở xã hội của các đối tượng cho thấy có tới 31% CBCCV, trong đó các hộ gia đình trẻ chưa có nhà ở chiếm tỷ lệ lớn, phải ở nhờ hoặc thuê nhà ở tạm của tư nhân để ở.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án **“Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm”** tại Tỉnh Bình Phước nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho nền kinh tế của tỉnh Bình Phước.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 62/2020/QH11 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014 của Quốc hội;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Luật nhà ở số 65/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Văn bản hợp nhất 14/VBHN-VPQH năm 2014 hợp nhất Luật thuế thu nhập doanh nghiệp do văn phòng quốc hội ban hành;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 về sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều về luật nhà ở
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.
- Hướng dẫn thi hành nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Căn cứ Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông Tư 16/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019, về hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Quyết định 65/QĐ-BXD ngày 20 tháng 01 năm 2021 ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020;

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung

- Phát triển dự án “*Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm*” hiện đại, cung cấp sản phẩm nhà ở chất lượng, hiệu quả đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho người lao động góp phần xây dựng cơ sở hạ tầng địa phương cũng như của cả nước.
- Khai thác có hiệu quả hơn tiềm năng về: đất đai, lao động và sinh thái của khu vực tỉnh Bình Phước.
- Dự án khi đi vào hoạt động sẽ góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế, đẩy nhanh tiến trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá và hội nhập nền kinh tế của địa phương, của tỉnh Bình Phước.
- Hơn nữa, dự án đi vào hoạt động tạo việc làm với thu nhập ổn định cho nhiều hộ gia đình, góp phần giải quyết tình trạng thất nghiệp và lành mạnh hoá môi trường xã hội tại vùng thực hiện dự án.

5.2. Mục tiêu cụ thể

- Phát triển mô hình nhà ở xã hội phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh nhằm giải quyết nhu cầu chỗ ở cho công nhân đang làm việc tại khu công nghiệp tỉnh Bình Phước.
- Thực hiện chủ trương của Chính phủ về xây dựng Nhà ở xã hội để bán và cho thuê cho cán bộ, CNVC các cơ quan và nhân dân có nhu cầu về nhà ở, giải quyết nhu cầu nhà ở để thực hiện tái định cư nhằm giải toả dân cư để triển khai các dự án đầu tư xây dựng. Tạo ra các khu đô thị mới, đồng bộ, hiện đại, tăng cảnh quan môi trường, hình thành một phong cách mới hiện đại của khu nhà ở trên trục không gian mới của huyện Chơn Thành.
- Thực hiện có hiệu quả chính sách nhà ở xã hội, góp phần thực hiện thành công phương hướng nhiệm vụ phát triển nhà ở đó được Đại hội Đại biểu Đảng toàn quốc lần thứ X xác định là: "Huy động các nguồn lực (Nhà nước, doanh nghiệp, nhân dân, cộng đồng) để xoá nhà ở dột nát, nhà ở tạm bợ cho người nghèo; phát triển nhanh quỹ nhà ở để đáp ứng cơ bản nhu cầu nhà ở cho công chức, viên chức, người lao động, sinh viên, nhất là công nhân các khu công nghiệp, khu chế xuất". Tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, nông thôn Bình Phước theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

- Dự án thiết kế với quy mô, công suất như sau:

<i>Nhà ở liên kế thương mại</i>	84,0 căn
<i>Doanh thu từ nhà ở xã hội</i>	230,0 căn

Doanh thu từ chung cư xã hội 330,0 căn

- Mô hình dự án hàng năm cung cấp ra cho thị trường sản phẩm đạt tiêu chuẩn và chất lượng khác biệt ra thị trường.
- Giải quyết công ăn việc làm cho một bộ phận người dân địa phương, nâng cao cuộc sống cho người dân.
- Góp phần phát triển kinh tế xã hội của người dân trên địa bàn và tỉnh Bình Phước nói chung.

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

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

1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án

Vị trí địa lý

Bình Phước là một tỉnh thành thuộc vùng Đông Nam Bộ, Việt Nam.



Bình Phước là một tỉnh nằm ở phía bắc của vùng Đông Nam Bộ[7], có vị trí địa lý:

Phía đông giáp các tỉnh Lâm Đồng, Đồng Nai

Phía tây giáp tỉnh Tbong Khmum của Campuchia và tỉnh Tây Ninh

Phía nam giáp tỉnh Bình Dương

Phía bắc giáp các tỉnh Mondulkiri và Kratié của Campuchia và tỉnh Đắk Nông.

Địa hình

Bình Phước là vùng chuyển tiếp từ cao nguyên Nam Trung bộ xuống đồng bằng Tây Nam bộ, nhìn chung địa hình Bình Phước tương đối bằng phẳng ở phía nam và tây nam, phía bắc và đông bắc có địa hình dốc hơn. Bình Phước là một tỉnh trung du miền núi nhưng địa hình khá thấp và không phức tạp khi so với các tỉnh trung du miền núi khác, phía nam và tây nam tỉnh là nền đất hình thành trên phù sa cổ với địa hình tương đối bằng phẳng, tiếp đến là vùng đồi thấp chủ yếu hình thành trên nền Bazan có địa hình lượn sóng nối tiếp nhau, phía bắc và tây bắc là vùng đất tiếp giáp Tây Nguyên có độ cao và dốc mạnh hơn. Núi cao nhất tỉnh Bình Phước và cũng là núi cao thứ 3 ở Nam Bộ là núi Bà Rá với độ cao 736m.

Khí hậu

Nằm trong vùng mang đặc trưng khí hậu nhiệt đới gió mùa với 2 mùa là mùa mưa và mùa khô, Vào mùa mưa, thời tiết thường mát mẻ, lượng mưa lớn, ngược lại vào mùa khô, lượng mưa ít, độ ẩm không khí giảm, thời tiết thường se lạnh vào đầu mùa khô đến giữa mùa khô đến cuối mùa khô thời tiết khô nóng rất khó chịu, Nhiệt độ bình quân trong năm khá cao đều và ổn định từ 25,8⁰C - 26,2⁰C. Và thấp kỷ lục là 10⁰C cao kỷ lục là 38⁰C

1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án

Kinh tế

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) năm 2021 ước thực hiện được 46.196,08 tỷ đồng, tăng 6,32% so cùng kỳ năm trước, là tỉnh có mức tăng trưởng cao, đứng thứ nhất vùng và đứng thứ 20 của cả nước.

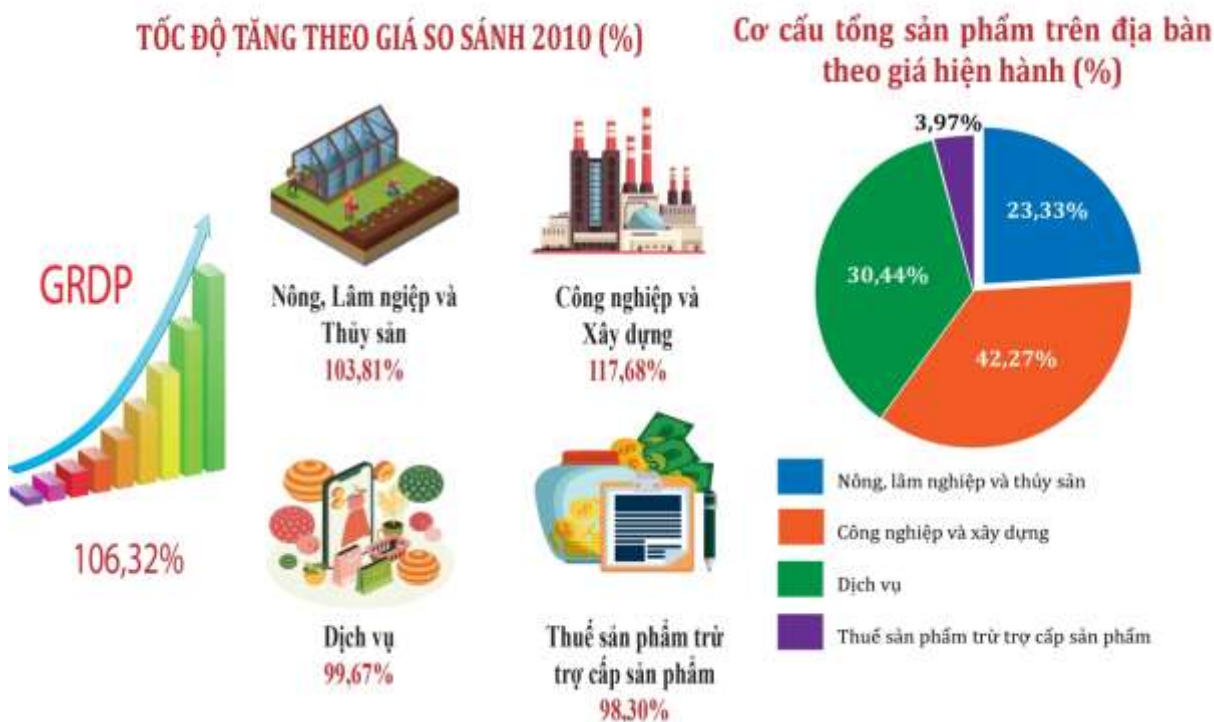
Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt 13.962,94 tỷ đồng, tăng 3,81%, đóng góp 1,18 điểm phần trăm, thấp hơn 6,75% so với cùng kỳ năm trước (năm 2020 tăng 10,56%), trong đó: ngành nông nghiệp tăng 3,83% so với cùng kỳ. Khu vực công nghiệp và xây dựng đạt 15.393,72 tỷ đồng, tăng 17,68%, đóng góp 5,33 điểm phần trăm, tăng 6,73% so với cùng kỳ năm trước (năm 2020 tăng 10,95%). Tính riêng ngành công nghiệp tăng 20,63%, trong đó: ngành công nghiệp chế

biến, chế tạo có mức tăng cao nhất 17,43% giữ vai trò là động lực chính trong khu vực công nghiệp và xây dựng đóng góp phần tăng trưởng GRDP của tỉnh.

Khu vực dịch vụ đạt 14.978,50 tỷ đồng, giảm 0,33%, làm giảm 0,11 điểm phần trăm, thấp hơn 2,58% so với cùng kỳ năm trước (năm 2020 tăng 2,25%), đây là khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp và rõ nét nhất trong bối cảnh dịch bệnh lây lan, bởi đại dịch Covid-19.

Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm đạt 1.860,91 tỷ đồng, giảm 1,70%, làm giảm 0,07 điểm phần trăm, thấp hơn 8,88% so với cùng kỳ (năm 2020 tăng 7,18%).

TỔNG SẢN PHẨM TRÊN ĐỊA BÀN (GRDP)



Về cơ cấu nền kinh tế năm 2021, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 23,33%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 42,27%; khu vực dịch vụ chiếm 30,44%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 3,97%.

GRDP bình quân đầu người ước đạt 75,99 triệu đồng/người/năm, tăng 9,51% so với cùng kỳ năm 2020.

Dân cư

Tính đến ngày 1 tháng 4 năm 2019, dân số toàn tỉnh Bình Phước đạt 994.679 người, mật độ dân số đạt 132 người/km² Trong đó dân số sống tại thành thị đạt gần 235.405 người, chiếm 23,7% dân số toàn tỉnh, dân số sống tại nông thôn đạt 759,274 người, chiếm 76,3% dân số. Dân số nam đạt 501.473 người, trong khi đó nữ đạt 493.206 người. Tỷ lệ tăng tự nhiên dân số phân theo địa phương tăng 1,3 ‰ Đây cũng là tỉnh ít dân nhất vùng Đông Nam Bộ với khoảng 1 triệu dân.

II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

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

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

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
I	Xây dựng	-	m²
1	Đất ở	-	m ²
	_Đất nhà liên kế thương mại	-	m ²
	_Đất nhà liên kế xã hội	-	m ²
	_Đất ở chung cư xã hội	-	m ²
2	Đất cây xanh	-	m ²
3	Đất đầu mối hạ tầng	-	m ²
4	Đất công trình công cộng	-	m ²
5	Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	-	m ²
	Hệ thống tổng thể		
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống
II	Thiết bị		
1	Thiết bị quản lý điều hành, bán hàng		Trọn Bộ
2	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật		Trọn Bộ
3	Thiết bị nội thất, công trình công cộng		Trọn Bộ
4	Thiết bị khác		Trọn Bộ

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

(ĐVT: 1000 đồng)

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m ²)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng	-	-	m ²	-	-
1	Đất ở	-	-	m ²	-	-
	_Đất nhà liên kế thương mại	-	-	m ²	-	-
	_Đất nhà liên kế xã hội	-	-	m ²	-	-
	_Đất ở chung cư xã hội	-	-	m ²	-	-
2	Đất cây xanh	-	-	m ²	-	-
3	Đất đầu mối hạ tầng	-	-	m ²	-	-
4	Đất công trình công cộng	-	-	m ²	-	-
5	Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	-	-	m ²	-	-
	Hệ thống tổng thể				-	-
-	Hệ thống cấp nước			Hệ thống	-	-
-	Hệ thống cấp điện tổng thể			Hệ thống	-	-
-	Hệ thống thoát nước tổng thể			Hệ thống	-	-
-	Hệ thống PCCC			Hệ thống	-	-
II	Thiết bị				-	-
1	Thiết bị quản lý điều hành, bán hàng			Trọn Bộ	-	-

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
2	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật			Trọn Bộ	-	-
3	Thiết bị nội thất, công trình công cộng			Trọn Bộ	-	-
4	Thiết bị khác			Trọn Bộ	-	-
III	Chi phí quản lý dự án			-	-	-
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				-	-
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			-	-	-
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			-	-	-
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật			-	-	-
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công			-	-	-
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			-	-	-
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi			-	-	-
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng			-	-	-
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình			-	-	-
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng			-	-	-
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị			-	-	-
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường			-	-	-
VI	Chi phí khác			-	-	-
VII	Chi phí dự phòng			-	-	-

Dự án “Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm”

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
	Tổng cộng					-

III. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

3.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm” được thực hiện tại Tỉnh Bình Phước.

Khu đất dự án thuộc địa phận hành chính của tỉnh Bình Phước được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường đất hiện hữu.
- Phía Nam: Giáp đất Khu dân cư HHP.
- Phía Đông: Giáp đất UBND xã Thành Tâm quản lý.
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch số 7 KCN Chơn Thành II.

Tổng diện tích khu đất để xây dựng công trình là 3,07 ha.

3.2. Hình thức đầu tư

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

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

4.1. Nhu cầu sử dụng đất

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	16.848,0	54,88%
	_Đất nhà liên kế thương mại	3.375,0	10,99%
	_Đất nhà liên kế xã hội	10.131,0	33,00%
	_Đất ở chung cư xã hội	3.342,0	10,89%
2	Đất cây xanh	2.353,3	7,67%
3	Đất đầu mối hạ tầng	461,4	1,50%
4	Đất công trình công cộng	1.887,3	6,15%
5	Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	9.150,1	29,80%
Tổng cộng		30.700,0	100%

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

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

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

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

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

Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)	ĐVT
I	Xây dựng	30.700,0				m²
1	Đất ở	16.848,0	13.488,9	-	50.439,0	m ²
	_Đất nhà liên kế thương mại	3.375,0	2.700,0	3,0	10.125,0	m ²
	_Đất nhà liên kế xã hội	10.131,0	9.117,9	2,0	20.262,0	m ²
	_Đất ở chung cư xã hội	3.342,0	1.671,0	6,0	20.052,0	m ²
2	Đất cây xanh	2.353,3	117,7	1,0	117,7	m ²
3	Đất đầu mỗi hạ tầng	461,4	184,6	1,0	184,6	m ²
4	Đất công trình công cộng	1.887,3	754,9	1,0	754,9	m ²
5	Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	9.150,1	-	-	-	m ²

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU CHỨC NĂNG

2.1. Công trình nhà ở liên kế



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



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

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



Khu đất quy định cho một gia đình khoảng từ 40-60m² (khu phố trung tâm); 60-80m² (trong thành phố); 80-100m² (ven đô). Dự án thiết kế nhà liên kế với diện tích là 75m²/lô.

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

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

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

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

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

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

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

- Nhà ở hàng phố (dãy phố)

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

- Nhà liên kế có sân vườn

+ Yêu cầu quy hoạch và kiến trúc nội thất

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

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

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

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

2.2. Hành lang cây xanh

Các hành lang xanh của khu dân cư: các tuyến đường vòng xung quanh khu dân cư, đường dạo - có chức năng như các tuyến sinh thái - là nơi cách ly khu dân cư với các khu vực xung quanh.



Những tuyến này là những tuyến cây xanh bao quanh khu vực dự án, các tuyến đường phía bắc, nam bao quanh dự án, đó là những ‘ngón tay’ xanh - thâm nhập vào các khu chức năng cho đến khu trung tâm của khu dân cư.

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 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.



2.3. Giao thông

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



Tất cả các khu chức năng đều nghiên cứu bố trí đảm bảo qui chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng qui định. Không gian kiến trúc cảnh quan nhấn mạnh ở các trục

đường chính với nhà phố mật độ xây dựng cao tạo không gian nhộn nhịp của khu phố thương mại - dịch vụ. Chuẩn bị đất xây dựng với phương án san nền tiêu thụ đạt cao trình thoát nước khu vực.

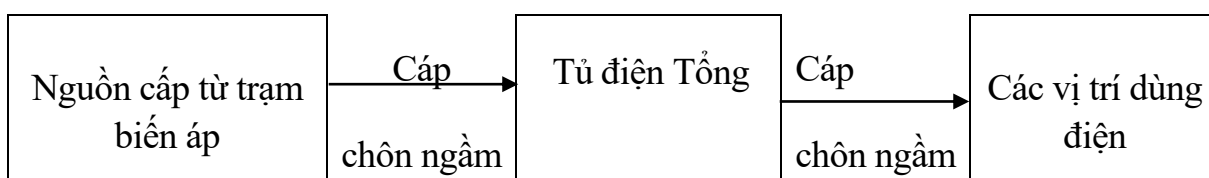
Hệ thống kỹ thuật hạ tầng đảm bảo yêu cầu về qui mô và chất lượng.

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

2.4. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng

* Giải pháp cấp điện

- Sơ đồ nguyên lý



Nguồn cung cấp được lấy từ đường cáp ngầm 24KV chạy qua khu vực KCN Chơn Thành I&II.

Thiết kế mạng lưới điện hạ thế cho toàn khu nhà liền kề

- Cấp điện sinh hoạt cho khu nhà liền kề bằng mạng cáp điện hạ áp ngầm Cu/XLPE/PVC (3x35 + 1x16) đặt sẵn theo các tuyến đường cạnh khu vực KCN Chơn Thành I&II. Trên dọc tuyến, bố trí các tủ điện nổi trên hè làm tủ phân phối trung gian đến các căn hộ.

- Tại các hộ gia đình bố trí lắp đặt các tủ điện phân phối chính, cấp điện tới các thiết bị dùng điện.

- Cấp điện chiếu sáng cho khu nhà liền kề bằng mạng cáp hạ áp Cu/XLPE/PVC (3x16 + 1x10) chạy xung quanh khu nhà liền kề. Xây dựng và lắp đặt cột điện B.T.C.T ly tâm cao 10m, trang bị đèn đường thủy ngân cao áp chiếu sáng cho đường nội bộ.

TÍNH TOÁN PHỤ TẢI

Tên công trình	Đơn vị	Số lượng	Chỉ tiêu (KW)	Công suất (KW)	Kdt	Công suất tính toán (KW)
----------------	--------	----------	---------------	----------------	-----	--------------------------

Nhà Liên kề	Hộ	100	7	210	0.75	157,5
-------------	----	-----	---	-----	------	-------

- Tổng công suất điện dự kiến cung cấp cho khu nhà liên kề (Theo TCXD-27-1991): $P = 157,5 \text{ KW}$

Điện được phân phối cho các nhu cầu sử dụng điện thông qua tủ điện tổng

Điện sinh hoạt: 4157,5 KW.

Điện chiếu sáng: 5 KW.

Cáp điện sử dụng bao gồm các loại cáp:

Cu/XPLE/PVC (3x35 + 1x16) - Cáp dẫn từ mạng điện khu vực.

Cu/XPLE/PVC (3x25 + 1x16) - Cáp dẫn điện đến các hộ dùng điện.

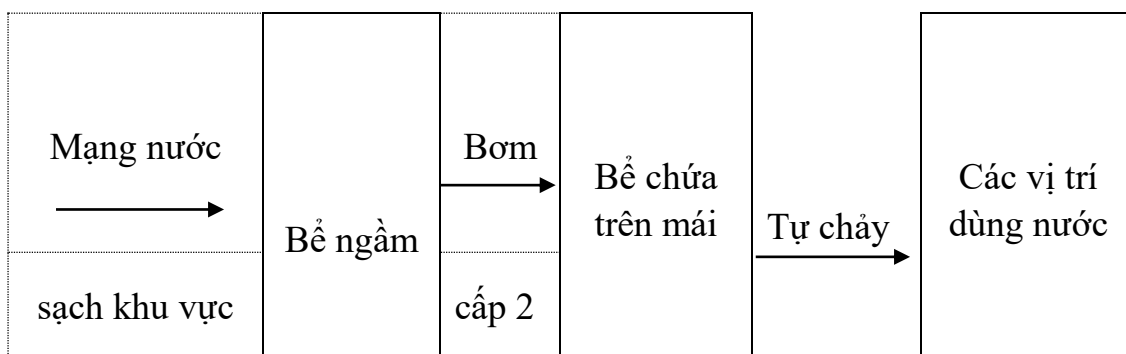
Cu/XPLE/PVC (3x16 + 10) - Cáp điện cho đèn đường

*** Giải pháp cấp nước**

Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước KCN Chơn Thành I&II, nên các chỉ tiêu dùng nước của khu nhà được lấy theo chỉ tiêu dùng nước trong đề án điều chỉnh quy KCN Chơn Thành I&II đến năm 2020 (phần quy hoạch cấp nước). Các chỉ tiêu này được lấy như sau:

- Nước sinh hoạt: 150 lít/người/ngàydêm.
- Nước tưới cây, rửa đường: 1,5 l / m²/ ngày đêm.
- Nước dự phòng: 28 % tổng lượng nước cấp.

- Sơ đồ nguyên lý cấp nước



- Nguồn cấp: Nước được lấy từ đường ống D400 trên đường trục chính KCN Chơn Thành I&II, đưa vào bể nước ngầm của mỗi nhà. Từ bể ngầm nước được bơm lên bể chứa trên mái từ đó nước tự chảy đến các vị trí dùng nước. Mỗi

hệ đều có một bể chứa nước trên mái và máy bơm cấp nước cục bộ cho từng công trình. Tổng lưu lượng nước cần cung cấp cho khu nhà ở theo tiêu chuẩn (20TCN-33-85)

- *Lưu lượng nước cấp cho khu nhà:*

$$Q = 29,2 \text{ m}^3/\text{ngđ}$$

Trong đó:

+ Nước sinh hoạt: $150\text{l}/\text{ng}.\text{ngđ} \times 100\text{n\grave{a}} \times 4 \text{ người} = 60.000\text{l}/\text{ngđ} = 60 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

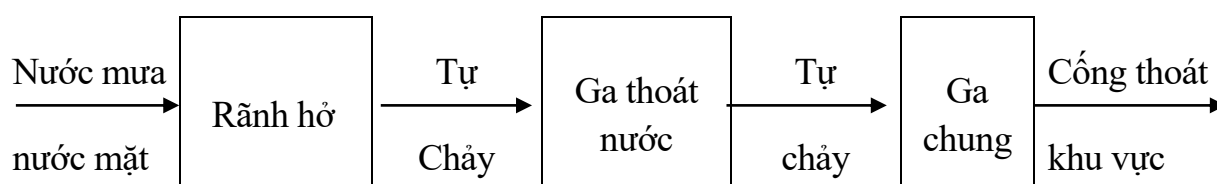
+ Nước tưới rửa: (2 lần/ ngày): $0,5 \text{ l} \times 3787,71 \text{ m}^2 \times 2 = 3787,71/\text{ngđ} = 4\text{m}^3/\text{ngđ}$

+ Nước dự phòng (10%): $2,7 \text{ m}^3 / \text{ngđ}$.

*** Giải pháp thoát nước**

- Thoát nước mặt

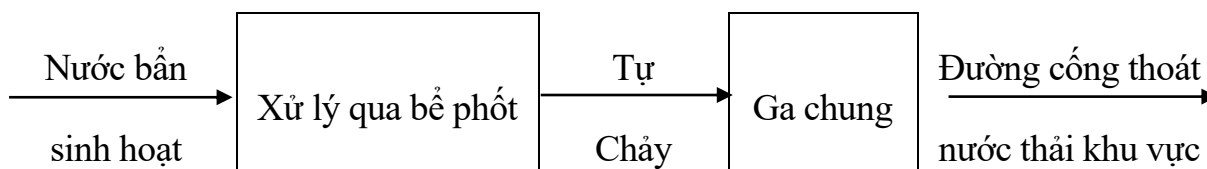
- Sơ đồ nguyên lý thoát nước mặt



Nước mưa, nước mặt được thu gom vào các rãnh hở đặt trong sân vườn từng nhà, sau đó chảy vào hệ thống cống B.T.C.T kết hợp các hố ga giếng thăm đổ vào hệ thống thoát nước chung.

- Thoát nước sinh hoạt

- Sơ đồ nguyên lý thoát nước bẩn được thiết kế hệ thống riêng



Nước thải sinh hoạt được thu gom vào các bể tự hoại của từng nhà để xử lý rồi thoát ra mạng thoát nước ngoài nhà, qua cống ngầm đổ vào hệ thống thoát nước chung.

Thoát nước thải nhà liền kề: $60\text{m}^3/ \text{ngđ}$.

* **Phòng cháy chữa cháy:** Giải pháp PCCC là kết hợp hệ thống chữa cháy bằng họng cứu hoả đặt tại vách tường nhà các tầng và bình chữa cháy.

* **Giải pháp vệ sinh môi trường**

- Xử lý rác thải :

Rác thải được thu gom vào từng thùng rác của mỗi nhà, cuối ngày sẽ có xe của Công ty môi trường vận chuyển đến nơi quy định để xử lý.

- Xử lý chất thải :

Phần nước bẩn được xử lý qua bể tự hoại của mỗi nhà sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

Việc xử lý chất thải và rác thải theo phương án xử lý tập trung thông qua hợp đồng với Công ty thu gom rác tại địa phương.

***Kết luận:** các mẫu nhà liền kề được đưa ra trong đề án là những mẫu nhà đáp ứng được yêu cầu của khu đô thị mới, với không gian sử dụng thuận tiện, hợp lý, kiến trúc giản dị, hiện đại, đẹp, với mục tiêu đề xuất một phương án ở với chất lượng sống cao cho nhân dân thành phố với hình thức kiến trúc độc đáo, hiện đại chắc chắn sẽ tạo ra sức hấp dẫn lớn thu hút nhà đầu tư và tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua nhà.*

Giải pháp thiết kế hệ thống điện nhẹ:

Đối với khu nhà liền kề hệ thống điện nhẹ của dự án gồm các hệ thống sau:

- Hệ thống âm thanh công cộng (PA)
- Hệ thống camera giám sát (CCTV)
- Hệ thống truyền hình nội bộ (MATV)
- Hệ thống mạng điện thoại nội bộ (PABX)

Giải pháp kỹ thuật đối với từng hệ thống như sau:

a) Hệ thống âm thanh công cộng (PA)

Mục đích thiết kế hệ thống

- Thông báo, hướng dẫn thoát hiểm trong trường hợp khẩn cấp như thông báo an ninh, thông báo phòng cháy, chữa cháy, chống đột nhập

- Thông báo thông thường qua microphone (từ phũng trung tâm, từ các điểm đặt bàn gọi phụ) cho mọi người có mặt trong tòa nhà khi cần thiết

- Hỗ trợ hoạt động quản lý
- Phát nhạc nền hỗ trợ các hoạt động thương mại

Yêu cầu của hệ thống

- Hệ thống truyền thanh báo sự cố phải đảm bảo cho việc truyền tải nhanh và chuẩn xác nhất đến người nghe trong trường hợp có các sự cố xảy ra (thông báo, hướng dẫn thoát hiểm trong trường hợp khẩn cấp như thông báo an ninh, thông báo phòng cháy, chữa cháy, chống đột nhập, hỗ trợ hoạt động quản lý hay phát nhạc nền hỗ trợ các hoạt động thương mại).

- Âm thanh trung thực, rõ ràng, đảm bảo cung cấp các bản tin thông báo tới tất cả mọi người tránh gây hoảng loạn hoặc tạo tâm lý hoang mang khủng khiếp.

- Các tín hiệu thông báo phải có áp lực âm thanh đủ mạnh tại tất cả các vùng, tỷ số tín hiệu trên tạp âm đủ lớn, cao hơn độ ồn không gian bên trong tòa nhà.

- Hệ thống thông báo được phân vùng hợp lý, bảo đảm cung cấp thông tin tốt, tới đúng khu vực cần thiết, tránh hiện tượng lộn xộn trong toàn bộ tòa nhà trong trường hợp khẩn cấp..

- Việc lắp đặt phải đảm bảo phù hợp với kiến trúc của tòa nhà và cảnh quan xung quanh, đảm bảo mỹ quan khi lắp đặt

Cấu trúc hệ thống:

- Hệ thống truyền thanh báo sự cố thiết kế cho trung tâm thương mại được xây dựng trên cơ sở gồm các chức năng chính:

+ Phục vụ hoạt động điều hành, giám sát hoạt động tại các tầng, cung cấp thông tin cần thiết tới mọi người hoạt động trong khu vực các tầng.

+ Thông báo, hướng dẫn thoát hiểm trong trường hợp khẩn cấp như thông báo an ninh, thông báo phũng chủy, chữa cháy...cho từng vụng hoặc toàn bộ tòa nhà

+ Thông báo nhấn tin (tìm người,...) qua microphone cho mọi người có mặt trong từng nhà khi cần thiết.

- Bộ trộn kèm khuếch đại 8 đường vào x 2 đường ra làm nhiệm vụ phân phối tín hiệu vào - ra theo yêu cầu của người điều khiển.

- Âm ly khuếch đại công suất được tính toán đảm bảo cung cấp đủ công suất cho hệ thống hoạt động, phát âm thanh thông báo và phát nhạc nền.

- Khối cấp nguồn cung cấp điện áp 220V- 50Hz thông qua chuyển mạch. Khối cấp nguồn có bộ lưu điện sử dụng ắc quy và bộ sạc, đảm bảo duy trì hoạt động cho hệ thống khi có sự cố về điện xảy ra sau 1 thời gian.

- Bộ chia vùng được đặt tại các hộp kỹ thuật bố trí tại các tầng, nhận tín hiệu điều khiển từ bàn gọi, qua khối trung tâm xử lý, đưa ra các vùng loa tương ứng đó định.

- Hệ thống loa được chia tách thành các vùng riêng biệt, được tính toán bố trí với số lượng phù hợp, tại các khu vực nhiều người qua lại hoặc khu vực làm việc (sảnh, hành lang, siêu thị, văn phòng...). Các vùng trong tòa nhà được phân tách theo từng tầng và dựa trên cơ sở mục đích sử dụng của từng khu vực để giúp cho việc thông báo, chỉ dẫn trong tình huống khẩn cấp được tập trung vào khu vực đó mà không ảnh hưởng nhiều đến các khu vực khác.

b) Hệ thống truyền hình nội bộ (MATV)

Yêu cầu hệ thống.

- Nhu cầu xem truyền hình để giải trí và cập nhật thông tin của nhân dân trong khu dự án là rất lớn. Khách hàng có thể đến từ rất nhiều vùng khác nhau, lượng khách hàng là rất đa dạng về sở thích và nhu cầu do cần phải có một hệ thống truyền hình độc lập, có nhiều kênh truyền hình của nhiều quốc gia khác nhau và phải hoàn toàn chủ động về số lượng cũng như chất lượng của các kênh truyền hình cung cấp đến các phòng đáp ứng được nhu cầu của tất cả khách hàng.

- Hệ thống truyền hình đảm bảo một phần trong gói dịch vụ đáp ứng để phục vụ và làm hài lòng khách hàng khi lưu trú tại trong tòa nhà do đó cần phải có chất lượng tín hiệu và số kênh đảm bảo. Các kênh truyền hình cung cấp tới các phòng phải có chất lượng tốt, độ ổn định cao. Cụ thể là các kênh phải đảm bảo rõ nét, khung chấp chờn, xuyên nhiễu. Chất lượng tín hiệu giữa các phòng khác nhau phải đồng đều, khi cần thiết có thể thay đổi kênh dễ dàng theo nhu cầu.

- Hệ thống phải đáp ứng được nhu cầu hiện tại và phải dễ dàng nâng cấp về số kênh cũng như chất lượng tín hiệu để đảm bảo nhu cầu hoạt động lâu dài về sau.

- Danh mục kênh truyền hình dự kiến cho tòa nhà có đầy đủ các kênh DTH của VTC và các kênh phát trên truyền hình số.

- Với các yêu cầu như trên hệ thống phải có các loại anten vệ tinh thích hợp để thu các kênh truyền hình nước ngoài, anten UHF, VHF để thu các kênh truyền

hình trong nước, các đầu thu để giải mã các kênh thu được, các bộ chia để phân phối tín hiệu tới các điểm khác nhau, các bộ khuếch đại để khuếch đại tín hiệu khi mức tín hiệu không đảm bảo và phải có mạng cáp để phân phối tín hiệu tới các phòng khác nhau trong tòa nhà.

Yêu cầu kỹ thuật của hệ thống cụ thể là:

- Hệ thống được thiết kế phải đảm bảo chất lượng hình ảnh và âm thanh tốt, khung bóng, nhiễu, đạt tiêu chuẩn truyền hình.
- Mức ra tín hiệu truyền hình tại các điểm thu phải đạt khoảng $60 \div 75$ dB
- Mức tín hiệu / tạp âm phải đảm bảo ở mức cho phép.
- Độ chênh lệch mức tín hiệu của hai kênh liên kề không được vượt quá 8dB.
- Tín hiệu của các kênh truyền phải đồng đều, mức tín hiệu của các kênh truyền hình ở gần nhất cũng như ở xa nhất phải đảm bảo tương đối giống nhau.
- Hệ thống phải đảm bảo tính ổn định và bền vững trong quá trình hoạt động lâu dài, khi cần thiết có thể nâng cấp về chất lượng và số lượng các kênh một cách dễ dàng.

Cấu trúc hệ thống.

- Với các yêu cầu đặt ra như trên hệ thống MATV của tòa nhà sẽ được thiết kế gồm các thiết bị chính theo danh mục:

STT	Tên thiết bị	Ghi chú
1	Đầu thu vệ tinh DTH	
2	Đầu thu truyền hình số mặt đất	
3	Đầu thu truyền hình vệ tinh FTA	
4	Đầu DVD (phát kênh VCD, DVD)	
5	Anten KU 0,9m bao gồm LNB	
6	Anten Band C, 2.4m	
7	LNB band C	
8	Anten Yagi U/V	

9	Bộ điều chế tín hiệu	
10	Bộ chia cao tần các loại	
11	Bộ tape 2 đường các loại	
12	Bộ chia tín hiệu thường 1/2	
13	Bộ chia tín hiệu thường 1/4	
14	Bộ chia tín hiệu thường 1/6	
15	Bộ chia tín hiệu thường 1/8	
16	Khuếch đại cao tần	
17	Jack F, cột nối	
18	TV21" kiểm tra tín hiệu phễu trung tâm	
19	Tủ thiết bị 19"- 42U	

Chức năng và nhiệm vụ của các thiết bị chính như sau:

- Anten band C và KU: là 2 loại anten để thu tín hiệu sóng điện từ mô phỏng tín hiệu truyền hình được phát từ các vệ tinh trên băng tần C (3.7 – 4.2Ghz) và KU (9.7 – 15Ghz). Feed horn dùng để gắn lắp LNB và dẫn tín hiệu sóng điện từ được anten hội tụ đến LNB là đồng bộ cho mỗi loại Anten.

- LNB thu tín hiệu sóng đó được anten hội tụ ở tiêu điểm khuếch đại lên và đổi tần số tín hiệu từ cao tần sang dải tần IF để đầu thu có thể nhận và giải mã được tín hiệu.

- Bộ chia tín hiệu cao tần: để phân phối tín hiệu cao tần từ LNB tới các đầu thu tín hiệu khác nhau, các bộ chia này sẽ đảm bảo mức tín hiệu đến các đầu thu khi đó trên một anten ta có thể thu được rất nhiều kênh truyền hình khác nhau.

- Đầu thu FTA: nhận và giải mã tín hiệu của các kênh truyền hình vệ tinh miễn phí khác nhau đó được mô phỏng và phớt đi từ vệ tinh. Với các đầu thu này ta có thể thu được các kênh trong danh mục như: TV5, DW, RAI, Arirang, CCTV, XingKong, VOA TV, fashion.

- Đầu thu DTH: nhận và giải mã tín hiệu của các kênh truyền hình của VTV phớt trực tiếp từ vệ tinh giúp thu được các kênh phim, thể thao bản quyền

của nước ngoài. Với các đầu thu này ta có thể thu được các kênh trong danh mục như: CNN, StarMovis, Star Sport.

- Bộ điều chế tín hiệu: để điều chế tín hiệu AV đưa ra từ các đầu thu thành tín hiệu truyền hình nằm trong dải tần UHF, VHF phù hợp với dải tần của các máy thu ở các phũng. Qua bộ điều chế ta có thể điều chỉnh mức tín hiệu, đặt tần số kênh trong dải... do đó có thể ghép được rất nhiều kênh truyền hình để truyền đi trong một đường cáp chung duy nhất, tại các máy thu hình ta chỉ cần đủ kênh là có thể xem được rất nhiều kênh truyền hình khác nhau.

- Bộ chia tín hiệu: để phân phối tín hiệu đó được xử lý tại trung tâm tới các điểm TV khác nhau trong khu nhà tránh xuy hao và xuyên nhiễu trên đường truyền giúp đảm bảo chất lượng tín hiệu của các kênh tới các máy thu hình.

- Bộ khuếch đại tín hiệu: giúp bù lại tín hiệu truyền hình bị xuy hao trên đường truyền để đảm bảo mức tín hiệu đưa đến các máy thu hình nhằm loại bỏ hiện tượng nhiễu, mờ do mức tín hiệu yếu gây ra.

- Anten Yagi U/V: để thu các kênh truyền hình địa phương hiện tại được phát trên băng tần UHF, VHF như VTV, Hà nội...

- TV kiểm tra tín hiệu phòng trung tâm: giúp giám sát và kiểm tra tín hiệu gốc trước khi truyền đi trong hệ thống mạng nội bộ, giúp kiểm soát các kênh về kỹ thuật, chất lượng để đạt được độ ổn định các kênh tốt.

- Tủ thiết bị: Giúp lắp đặt thiết bị theo đúng tiêu chuẩn yêu cầu giúp nâng cao tuổi thọ và độ ổn định cho thiết bị trong suốt quá trình vận hành khai thác của tòa nhà.

c) Hệ thống mạng điện thoại nội bộ (PABX)

Mục đích thiết kế

- Khu dự án là khu quy hoạch đô thị mới cao cấp có khối lượng người sinh sống, làm việc có nhu cầu giao dịch rất lớn, giao dịch thông qua điện thoại cũng là một hình thức giao dịch quan trọng.

- Hệ thống mạng điện thoại nội bộ được thiết kế lắp đặt với mục đích cấp tín hiệu điện thoại từ Bưu điện tới tất cả các căn hộ, khu công cộng, tất cả các khu vực trong phạm vi tòa nhà ở tất cả các vị trí giao dịch với số lượng đôi dây tín hiệu đáp ứng đủ cho nhu cầu sử dụng.

- Có khả năng kết nối các máy điện thoại dễ dàng và có khả năng mở rộng hệ thống đáp ứng yêu cầu sử dụng, tích hợp với các hệ thống khác.

- Thiết kế hệ thống phải có một hệ cố dự phũng về số đôi cáp tín hiệu cho các tầng để có thể dễ dàng mở rộng hoạt động và nhu cầu thông tin của từng căn hộ, từng khu vực trong tòa nhà.

Yêu cầu thiết kế

- Các thiết bị chính (các loại cáp truyền dẫn tín hiệu, tủ chia tín hiệu, phiên đấu cáp, hạt nối...) phải được sản xuất từ nhà sản xuất có thương hiệu và chất lượng đảm bảo ở mức yêu cầu kỹ thuật, mỹ thuật cao.

- Hệ thống phải có khả năng nâng cấp mở rộng, có tính năng mở, có khả năng tích hợp với các hệ thống khác.

- Hệ thống phải dễ dàng lắp thêm các máy điện thoại cũng như bổ sung thêm các vị trí làm việc không phải thay đổi cấu trúc mạng hiện có.

- Tín hiệu từ Bưu điện truyền qua hộp tập trung cáp MDF sau theo cáp trực tới các hộp rẽ nhánh, từ đây phân phối đi các hộp rẽ nhánh phụ. Từ các hộp rẽ nhánh phụ theo cáp máy lẻ đi tới từng vị trí làm việc.

- Yêu cầu chi tiết các vị trí lắp đặt như trong Bản vẽ thiết kế.

Mô tả thiết kế

- Tính đồng bộ. Toàn bộ các thiết bị được lựa chọn để xây dựng trong hệ thống đều đảm bảo tính đồng bộ theo yêu cầu đặt ra của tòa nhà. Tất cả các thiết bị phải được lấy từ nhà cung cấp có thương hiệu chất lượng cao, cùng chuẩn tín hiệu và tiêu chuẩn thiết kế tiên tiến.

- Khối truyền dẫn được xây dựng theo tiêu chuẩn xây lắp của bộ Bưu Chính viễn thông nhằm đáp ứng tốt yêu cầu đặt ra.

Phương án thiết kế chi tiết

- Tín hiệu chính cáp từ Bưu Điện được đưa đến phòng kỹ thuật chung của tòa nhà.

- Tín hiệu được đầu nối từ tổng đài đến hộp tập trung dây MDF

- Hộp MDF được cấu tạo bao gồm khung và giá đỡ các phiên đấu dây được chia làm 2 khối, khối thứ nhất: Tín hiệu đầu nối từ Bưu Điện tới hộp tập trung dây có dung lượng 3000 đôi dây tại phòng kỹ thuật chung của tòa nhà. Từ phũng kỹ thuật cáp tín hiệu được đưa đến vị trí tầng hầm mỗi tòa nhà có dung lượng 500 đôi dây, từ tủ này cáp tín hiệu được phân phối tới trực kỹ thuật đầu các tầng của mỗi tầng đảm bảo theo nhu cầu sử dụng của mỗi tầng. Khối thứ hai: Từ đầu mỗi tầng sẽ có các đường cáp tín hiệu dẫn trực tiếp đến từng vị trí có nhu cầu sử dụng

máy điện thoại. Tại các điểm ra cho máy điện sẽ có các hộp âm tường và các hạt nối chuyên dụng để dễ dàng kết nối các máy điện thoại thông qua cáp nối theo tiêu chuẩn của nhà thiết kế. Nguyên tắc đấu nối này rất an toàn cho hệ thống và dễ dàng trong việc vận hành, khai thác và bảo trì bảo hành hệ thống.

- Hệ thống cáp trục chính được đi trên máng đỡ cáp treo trần, khoảng cách từ máng đỡ cáp tới trần bê tông là 40 cm và cách trần giả 60 cm, nguyên tắc bố trí máng đảm bảo sự an toàn cho cáp và hệ thống thiết bị.

- Cáp trục được đấu nối với hộp rẽ nhánh đặt tại các tầng, sau đó đấu nối tới ổ cắm điện thoại trên tường bằng cáp 2x2x0.5

CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

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

1.1. Chuẩn bị mặt bằng

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

1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:

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

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

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

II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.1. Các phương án xây dựng công trình

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)	ĐVT
I	Xây dựng	30.700,0				m²
1	Đất ở	16.848,0	13.488,9	-	50.439,0	m ²
	_Đất nhà liên kế thương mại	3.375,0	2.700,0	3,0	10.125,0	m ²
	_Đất nhà liên kế xã hội	10.131,0	9.117,9	2,0	20.262,0	m ²
	_Đất ở chung cư xã hội	3.342,0	1.671,0	6,0	20.052,0	m ²
2	Đất cây xanh	2.353,3	117,7	1,0	117,7	m ²
3	Đất đầu mối hạ tầng	461,4	184,6	1,0	184,6	m ²
4	Đất công trình công cộng	1.887,3	754,9	1,0	754,9	m ²
5	Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	9.150,1	-	-	-	m ²
	Hệ thống tổng thể					

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)	ĐVT
-	Hệ thống cấp nước					Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống PCCC					Hệ thống

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

2.2. Các phương án kiến trúc

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

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

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

✓ Hệ thống giao thông

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

✓ Hệ thống cấp nước

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

✓ Hệ thống thoát nước

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

✓ Hệ thống xử lý nước thải

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

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

✓ Hệ thống cấp điện

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

III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Phương án tổ chức thực hiện

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

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

Bảng tổng hợp Phương án nhân sự dự kiến (ĐVT: 1000 đồng)

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc	1	25.000	300.000	64.500	364.500
2	Ban quản lý, điều hành	1	15.000	180.000	38.700	218.700

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
3	Nhân viên an ninh, bảo vệ	3	7.000	252.000	54.180	306.180
4	Nhân viên lao công, vệ sinh, môi trường	2	6.500	156.000	33.540	189.540
	Cộng	7	74.000	888.000	190.920	1.078.920

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

Thời gian hoạt động dự án: 10 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

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

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư	Quý I/2022
2	Thủ tục phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500	Quý II/2022
3	Thủ tục phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Quý II/2022
4	Thủ tục giao đất, thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất	Quý III/2022
5	Thủ tục liên quan đến kết nối hạ tầng kỹ thuật	Quý IV/2022
6	Thẩm định, phê duyệt TKCS, Tổng mức đầu tư và phê duyệt TKKT	Quý IV/2022
7	Cấp phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng theo quy định)	Quý I/2023
8	Thi công và đưa dự án vào khai thác, sử dụng	Quý II/2023 đến Quý I/2024

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

I. GIỚI THIỆU CHUNG

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

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

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020;

- Luật Phòng cháy và chữa cháy số 40/2013/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 22/11/2013;

- Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;

- Bộ Luật lao động số 45/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2019;

- Nghị định số 127/2007/NĐ-CP ngày 01/08/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật;

- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP của Chính phủ : Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

- Nghị định số 03/2015/NĐ-CP ngày 06/01/2015 của Chính phủ quy định về xác định thiệt hại đối với môi trường;

- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

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

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- TCVN 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

- QCVN 01:2008/BXD - Quy hoạch xây dựng;

- TCVN 7957:2008 - Tiêu chuẩn Thiết kế thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình;

- QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

- Tiêu chuẩn vệ sinh lao động theo Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 của Bộ Y tế về việc ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc và 07 thông số vệ sinh lao động.

III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

Dự án “*Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm*” được thực hiện tại Tỉnh Bình Phước. Dự án nằm trong khu công nghiệp, định hướng cung cấp chỗ ở cho người lao động tại khu công nghiệp.

IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình

Tác động đến môi trường không khí:

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. Bụi phát

sinh sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe công nhân trên công trường và người dân lưu thông trên tuyến đường.

Tiếng ồn phát sinh trong quá trình thi công là không thể tránh khỏi. Tiếng ồn có thể phát sinh khi xe, máy vận chuyển đất đá, vật liệu hoạt động trên công trường sẽ gây ảnh hưởng đến người dân sống hai bên tuyến đường vận chuyển và người tham gia giao thông.

Tác động của nước thải:

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

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

Tác động của chất thải rắn:

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

Tác động đến hệ sinh thái, cảnh quan khu vực:

Quá trình thi công cần đào đắp, san lấp mặt bằng, bóc hữu cơ và chặt bỏ lớp thảm thực vật trong phạm vi quy hoạch nên tác động đến hệ sinh thái và cảnh quan khu vực dự án, cảnh quan tự nhiên được thay thế bằng cảnh quan nhân tạo.

Tác động đến sức khỏe cộng đồng:

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

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

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

Tác động do bụi và khí thải:

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

Từ hoạt động giao thông (các phương tiện vận chuyển ra vào dự án);

Từ quá trình hoạt động:

- + Bụi phát sinh từ quá trình vận chuyển, bốc dỡ, nhập liệu;
- + Bụi phát sinh từ dây chuyền sản xuất (nếu có);

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

Mức độ ô nhiễm này còn tùy thuộc vào từng thời điểm có số lượng xe tập trung ít hay nhiều, tức là còn phụ thuộc vào khối lượng hàng hóa nhập, xuất kho.

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

Tác động do nước thải

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

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

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

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

Tác động do chất thải rắn

Chất thải rắn sản xuất không nguy hại: phát sinh trong quá trình hoạt động

Chất thải rắn sản xuất nguy hại: Các chất thải rắn nguy hại phát sinh dính hóa chất trong quá trình hoạt động. Xăng xe, sơn, dầu mỡ tra máy trong quá trình

bảo dưỡng thiết bị, máy móc; vỏ hộp đựng sơn, vecni, dầu mỡ; chất kết dính, chất bịt kín là các thành phần nguy hại đối với môi trường và con người.

Chất thải rắn sinh hoạt: Phát sinh từ hoạt động của công nhân viên phân rác thải chủ yếu là thực phẩm thừa, bao bì đựng thức ăn hay đồ uống như hộp xốp, bao cà phê, ly sinh tố, hộp sữa tươi, đũa tre, ống hút, muỗng nhựa, giấy,...; cành, lá cây phát sinh từ hoạt động vệ sinh sân vườn trong khuôn viên của nhà máy. Theo thống kê của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO, 1993), thì hệ số phát sinh chất thải rắn sinh hoạt là 0,5 kg/người/ngày

V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT

Căn cứ quá trình tham quan, khảo sát công nghệ trên địa bàn cả nước đối với các phương pháp đã giới thiệu trên, phương án công nghệ áp dụng tại dự án là công nghệ hiện đại phù hợp với quy mô dự án, đảm bảo các quy chuẩn môi trường, bên cạnh đó, công nghệ sản xuất, máy móc chủ yếu mua tại trong nước nên không cần phải chuyển giao công nghệ. Máy móc sản xuất đáp ứng các tiêu chí yêu cầu sau:

- Phù hợp với tất cả các loại sản phẩm đầu vào
- Sử dụng tiết kiệm quỹ đất.
- Chi phí đầu tư hợp lý.

VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG

6.1. Giai đoạn xây dựng dự án

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

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

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

Máy móc, thiết bị thực hiện trên công trường cũng như máy móc thiết bị phục vụ hoạt động của dự án phải tuân thủ các tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn (ví dụ: TCVN 4726 – 89 Máy cắt kim loại - Yêu cầu đối với trang thiết bị điện; TCVN 4431-1987 Tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng toàn phần: Lan can an toàn - Điều kiện kĩ thuật, ...)

Hạn chế vận chuyển vào giờ cao điểm: hoạt động vận chuyển đường bộ sẽ được sắp xếp vào buổi sáng (từ 8h đến 11h00), buổi chiều (từ 13h30 đến 16h30), buổi tối (từ 18h00 đến 20h) để tránh giờ tan ca của công nhân của các công trình lân cận;

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

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

Đối với chất thải rắn sinh hoạt được thu gom vào những thùng chuyên dụng có nắp đậy. Chủ đầu tư sẽ ký kết với đơn vị khác để thu gom, xử lý chất thải sinh hoạt đúng theo quy định hiện hành của nhà nước.

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

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

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

Giảm thiểu ô nhiễm không khí

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

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

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

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

Giảm thiểu tác động nước thải

Quy trình xử lý nước thải bằng bể tự hoại:

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

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

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

Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn:

Thiết kế xây dựng và vận hành hệ thống thoát nước mưa tách biệt hoàn toàn với với hệ thống thu gom nước thải;

Định kỳ nạo vét các hố ga và khai thông cống thoát nước mưa;

Quản lý tốt chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn sản xuất và chất thải nguy hại, tránh các loại chất thải này rơi vãi hoặc bị cuốn vào hệ thống thoát nước mưa.

Giảm thiểu ô nhiễm nước thải rắn

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

VII. KẾT LUẬN

Các tác động từ hoạt động của dự án tới môi trường là không lớn và hoàn toàn có thể kiểm soát được. Đồng thời, các sản phẩm mà dự án tạo ra đóng vai trò rất quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu của thị trường. Hoạt động của dự án mang lại lợi ích đáng giá và đặc biệt có hiệu quả về mặt xã hội lớn lao, tạo điều kiện công việc làm cho người lao động tại địa phương.

Trong quá trình hoạt động của dự án, các yếu tố ô nhiễm môi trường phát sinh không thể tránh khỏi. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường, mối quan hệ giữa phát triển sản xuất và giữ gìn trong sạch môi trường

sống, Chủ đầu tư sẽ thực hiện các bước yêu cầu của công tác bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, vấn đề an toàn lao động trong sản xuất cũng được chú trọng.

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

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu 33.29%, vốn vay 66.71%. Chủ đầu tư sẽ thu xếp với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

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

Nội dung tổng mức đầu tư

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án “*Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm*” làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

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

Chi phí xây dựng và lắp đặt

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

Chi phí thiết bị

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

Các thiết bị chính, để giảm chi phí đầu tư mua sắm thiết bị và tiết kiệm chi phí lãi vay, các phương tiện vận tải có thể chọn phương án thuê khi cần thiết. Với phương án này không những giảm chi phí đầu tư mà còn giảm chi phí điều hành hệ thống vận chuyển như chi phí quản lý và lương lái xe, chi phí bảo trì bảo dưỡng và sửa chữa...

Chi phí quản lý dự án

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

Chi phí quản lý dự án bao gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao công trình vào khai thác sử dụng, bao gồm:

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

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: bao gồm

- Chi phí khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế cơ sở;
- Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;
- Chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết, tổng thầu xây dựng;
- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng và giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng;
- Chi phí tư vấn quản lý dự án;

Chi phí khác

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

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

Dự phòng phí

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

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

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **XX.264.931.000 đồng.**

(XX tỷ, hai trăm sáu mươi bốn triệu, chín trăm ba mươi mốt nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (33.29%) : XX.264.931.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (66.71%) : XX.000.000.000 đồng.

2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:

Nhà ở liên kế thương mại 84,0 căn

Doanh thu từ nhà ở xã hội 230,0 căn

Doanh thu từ chung cư xã hội 330,0 căn

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

2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

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

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
5	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
6	Chi phí lương	""	Bảng lương
7	Phân bổ chi phí thuê đất	""	Bảng tính

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

2.4. Phương án vay.

- Số tiền : **XX.000.000.000 đồng.**
- Thời hạn : 5 năm (60 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Thời hạn trả nợ vay	5	năm
2	Lãi suất vay cố định	10%	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	15%	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	10.33%	/năm
5	Hình thức trả nợ	1	
(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)			

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 66.71%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 33.29%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/năm.

2.5. Các thông số tài chính của dự án

2.5.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

Kết thúc năm đầu tiên phải tiến hành trả lãi vay và trả nợ gốc thời gian trả nợ trong vòng 5 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **33,1 tỷ đồng**. Theo phân tích khả năng trả nợ của dự án (phụ lục tính toán kèm theo) cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên 120% trả được nợ.

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

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

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

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 1.76 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 1.76 đồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

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

Số tháng = Số vốn đầu tư còn phải thu hồi / thu nhập bình quân năm có dư.

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

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

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

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy $PIp = 1.18$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 1.18 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu (Tp) (hệ số chiết khấu 10.33%).

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

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

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **6 năm 9 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

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

Trong đó:

- P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
 - CFt : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.
- Hệ số chiết khấu mong muốn 10.33%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = XX.312.274.000 đồng**. Như vậy chỉ trong vòng 10 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư quy về hiện giá thuần **XX.312.274.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

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

Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) là tỷ suất chiết khấu mà tại đó hiện giá ròng NPV bằng 0. Hay nói cách khác, IRR là suất chiết khấu mà khi dùng nó để quy đổi dòng tiền tệ thì giá trị hiện tại của dòng thu nhập cân bằng với giá trị hiện tại của chi phí.

$$0 = NPV = \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1 + r^*)^t} - C_0 \rightarrow r^* = IRR$$

Trong đó:

- C₀: là tổng chi phí đầu tư ban đầu (năm 0)
- C_t: là dòng tiền thuần tại năm t
- n: thời gian thực hiện dự án.
- NPV: hiện giá thuần.

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = XX.34% > 10.33%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

KẾT LUẬN

.....

I. KẾT LUẬN.

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

- + Các chỉ tiêu tài chính của dự án cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng **4,8 tỷ đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho hàng trăm lao động của địa phương.

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

II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án “*Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm*” tại Tỉnh Bình Phước theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

ĐVT: 1000 VNĐ

Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng	-	-	-	-	m ²	-	-	-	-
1	Đất ở	-	-	-	-	m ²	-	-	-	-
	_Đất nhà liên kế thương mại	-	-	-	-	m ²	-	-	-	-
	_Đất nhà liên kế xã hội	-	-	-	-	m ²	-	-	-	-
	_Đất ở chung cư xã hội	-	-	-	-	m ²	-	-	-	-
2	Đất cây xanh	-	-	-	-	m ²	-	-	-	-
3	Đất đầu mối hạ tầng	-	-	-	-	m ²	-	-	-	-
4	Đất công trình công cộng	-	-	-	-	m ²	-	-	-	-
5	Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	-	-	-	-	m ²	-	-	-	-
	Hệ thống tổng thể						-	-	-	-
-	Hệ thống cấp nước					Hệ thống	-	-	-	-
-	Hệ thống cấp điện tổng thể					Hệ thống	-	-	-	-
-	Hệ thống thoát nước tổng thể					Hệ thống	-	-	-	-

Dự án “Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm”

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
-	Hệ thống PCCC					Hệ thống	-	-	-	-
II	Thiết bị						-	-	-	-
1	Thiết bị quản lý điều hành, bán hàng					Trọn Bộ	-	-	-	-
2	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật					Trọn Bộ	-	-	-	-
3	Thiết bị nội thất, công trình công cộng					Trọn Bộ	-	-	-	-
4	Thiết bị khác					Trọn Bộ	-	-	-	-
III	Chi phí quản lý dự án					1,682	-	-	-	-
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng						-	-	-	-
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					-	-	-	-	-
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi					-	-	-	-	-
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật					-	-	-	-	-
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công					-	-	-	-	-
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					-	-	-	-	-

Dự án “Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm”

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi					-	-	-	-	-
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng					-	-	-	-	-
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình					-	-	-	-	-
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng					-	-	-	-	-
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị					-	-	-	-	-
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường					TT	-	-	-	-
VI	Chi phí khác					TT	-	-	-	-
VII	Chi phí dự phòng					5%	-	-	-	-
	Tổng cộng							-	-	-

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
I	Xây dựng	354.004.566	15	23.600.304	23.600.304	23.600.304	23.600.304	23.600.304
1	Đất ở	-	15	-	-	-	-	-
	_Đất nhà liên kế thương mại	77.831.847	15	5.188.790	5.188.790	5.188.790	5.188.790	5.188.790
	_Đất nhà liên kế xã hội	131.996.558	15	8.799.771	8.799.771	8.799.771	8.799.771	8.799.771
	_Đất ở chung cư xã hội	122.188.197	15	8.145.880	8.145.880	8.145.880	8.145.880	8.145.880
2	Đất cây xanh	224.470	15	14.965	14.965	14.965	14.965	14.965
3	Đất đầu mối hạ tầng	227.820	15	15.188	15.188	15.188	15.188	15.188
4	Đất công trình công cộng	2.075.588	15	138.373	138.373	138.373	138.373	138.373
5	Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	11.295.043	15	753.003	753.003	753.003	753.003	753.003
	Hệ thống tổng thể	-	15	-	-	-	-	-
-	Hệ thống cấp nước	2.411.616	15	160.774	160.774	160.774	160.774	160.774
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	2.928.391	15	195.226	195.226	195.226	195.226	195.226
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	1.791.486	15	119.432	119.432	119.432	119.432	119.432
-	Hệ thống PCCC	1.033.550	15	68.903	68.903	68.903	68.903	68.903
II	Thiết bị	11.144.948	8	1.393.118	1.393.118	1.393.118	1.393.118	1.393.118
1	Thiết bị quản lý điều hành, bán hàng	464.384	8	58.048	58.048	58.048	58.048	58.048
2	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật	8.916.169	8	1.114.521	1.114.521	1.114.521	1.114.521	1.114.521

Dự án “Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm”

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
3	Thiết bị nội thất, công trình công cộng	1.663.551	8	207.944	207.944	207.944	207.944	207.944
4	Thiết bị khác	100.843	8	12.605	12.605	12.605	12.605	12.605
Tổng cộng		365.149.514	0	24.993.423	24.993.423	24.993.423	24.993.423	24.993.423

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
I	Xây dựng	354.004.566	15	23.600.304	23.600.304	23.600.304	23.600.304	23.600.304
1	Đất ở	-	15	-	-	-	-	-
	_Đất nhà liên kế thương mại	77.831.847	15	5.188.790	5.188.790	5.188.790	5.188.790	5.188.790
	_Đất nhà liên kế xã hội	131.996.558	15	8.799.771	8.799.771	8.799.771	8.799.771	8.799.771
	_Đất ở chung cư xã hội	122.188.197	15	8.145.880	8.145.880	8.145.880	8.145.880	8.145.880
2	Đất cây xanh	224.470	15	14.965	14.965	14.965	14.965	14.965
3	Đất đầu mỗi hạ tầng	227.820	15	15.188	15.188	15.188	15.188	15.188
4	Đất công trình công cộng	2.075.588	15	138.373	138.373	138.373	138.373	138.373
5	Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	11.295.043	15	753.003	753.003	753.003	753.003	753.003
	Hệ thống tổng thể	-	15	-	-	-	-	-
-	Hệ thống cấp nước	2.411.616	15	160.774	160.774	160.774	160.774	160.774

Dự án “Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm”

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	2.928.391	15	195.226	195.226	195.226	195.226	195.226
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	1.791.486	15	119.432	119.432	119.432	119.432	119.432
-	Hệ thống PCCC	1.033.550	15	68.903	68.903	68.903	68.903	68.903
II	Thiết bị	11.144.948	8	1.393.118	1.393.118	1.393.118	-	-
1	Thiết bị quản lý điều hành, bán hàng	464.384	8	58.048	58.048	58.048	-	-
2	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật	8.916.169	8	1.114.521	1.114.521	1.114.521	-	-
3	Thiết bị nội thất, công trình công cộng	1.663.551	8	207.944	207.944	207.944	-	-
4	Thiết bị khác	100.843	8	12.605	12.605	12.605	-	-
Tổng cộng		365.149.514	0	24.993.423	24.993.423	24.993.423	23.600.304	23.600.304

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
I	Xây dựng	354.004.566	15	23.600.304	23.600.304	23.600.304	23.600.304	23.600.304
1	Đất ở	-	15	-	-	-	-	-
	_Đất nhà liên kế thương mại	77.831.847	15	5.188.790	5.188.790	5.188.790	5.188.790	5.188.790
	_Đất nhà liên kế xã hội	131.996.558	15	8.799.771	8.799.771	8.799.771	8.799.771	8.799.771
	_Đất ở chung cư xã hội	122.188.197	15	8.145.880	8.145.880	8.145.880	8.145.880	8.145.880

Dự án “Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm”

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
2	Đất cây xanh	224.470	15	14.965	14.965	14.965	14.965	14.965
3	Đất đầu mỗi hạ tầng	227.820	15	15.188	15.188	15.188	15.188	15.188
4	Đất công trình công cộng	2.075.588	15	138.373	138.373	138.373	138.373	138.373
5	Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	11.295.043	15	753.003	753.003	753.003	753.003	753.003
	Hệ thống tổng thể	-	15	-	-	-	-	-
-	Hệ thống cấp nước	2.411.616	15	160.774	160.774	160.774	160.774	160.774
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	2.928.391	15	195.226	195.226	195.226	195.226	195.226
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	1.791.486	15	119.432	119.432	119.432	119.432	119.432
-	Hệ thống PCCC	1.033.550	15	68.903	68.903	68.903	68.903	68.903
II	Thiết bị	11.144.948	8	-	-	-	-	-
1	Thiết bị quản lý điều hành, bán hàng	464.384	8	-	-	-	-	-
2	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật	8.916.169	8	-	-	-	-	-
3	Thiết bị nội thất, công trình công cộng	1.663.551	8	-	-	-	-	-
4	Thiết bị khác	100.843	8	-	-	-	-	-
	Tổng cộng	365.149.514	0	23.600.304	23.600.304	23.600.304	23.600.304	23.600.304

Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
I	Tổng doanh thu hằng năm	1000đ/năm	74.352.000	112.643.280	151.692.950	114.907.410	77.370.989
1	Doanh thu từ nhà ở liên kế thương mại	1000đ	15.372.000	23.288.580	31.361.954	23.756.680	15.996.165
-	Số lượng	căn	84,0	84,0	84,0	84,0	84,0
-	Đơn giá	1000 đồng	1.830.000	1.848.300	1.866.783	1.885.451	1.904.305
-	Công suất	%	10%	15%	20%	15%	10%
2	Doanh thu từ Nhà ở xã hội	1000đ	28.290.000	42.859.350	57.717.258	43.720.823	29.438.687
-	Số lượng	căn	230,0	230,0	230,0	230,0	230,0
-	Đơn giá	1000 đồng	1.230.000	1.242.300	1.254.723	1.267.270	1.279.943
-	Công suất	%	10%	15%	20%	15%	10%
3	Doanh thu từ chung cư xã hội	1000đ	30.690.000	46.495.350	62.613.738	47.429.907	31.936.137
-	Số lượng	căn	330,0	330,0	330,0	330,0	330,0
-	Đơn giá	1000đ	930.000	939.300	948.693	958.180	967.762
-	Công suất	%	10%	15%	20%	15%	10%
II	Tổng chi phí hằng năm	1000đ/năm	67.510.053	89.680.704	104.674.487	77.633.532	50.540.239
1	Chi phí marketing, bán hàng	5%	3.717.600	5.632.164	7.584.648	5.745.370	3.868.549
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	36.726.493	55.089.740	73.452.986	55.089.740	36.726.493
3	Chi phí bảo trì thiết bị	10%	-	1.116.226	1.127.388	1.138.662	1.150.048
4	Chi phí quản lý vận hành	2%	1.487.040	2.252.866	3.033.859	2.298.148	1.547.420

Dự án “Xây dựng nhà ở xã hội Thành Tâm”

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
5	Chi phí lãi vay	'''	24.500.000	24.500.000	18.375.000	12.250.000	6.125.000
6	Chi phí lương	'''	1.078.920	1.089.709	1.100.606	1.111.612	1.122.728
III	Lợi nhuận trước thuế		6.841.947	22.962.576	47.018.464	37.273.878	26.830.750
IV	Thuế TNDN		1.368.389	4.592.515	9.403.693	7.454.776	5.366.150
V	Lợi nhuận sau thuế		5.473.557	18.370.061	37.614.771	29.819.102	21.464.600

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
I	Tổng doanh thu hằng năm	1000đ/năm	78.144.699	39.463.073	39.857.704	40.256.281	40.658.844
1	Doanh thu từ nhà ở liên kế thương mại	1000đ	16.156.126	8.158.844	8.240.432	8.322.837	8.406.065
-	Số lượng	căn	84,0	84,0	84,0	84,0	84,0
-	Đơn giá	1000 đồng	1.923.348	1.942.582	1.962.008	1.981.628	2.001.444
-	Công suất	%	10%	5%	5%	5%	5%
2	Doanh thu từ Nhà ở xã hội	1000đ	29.733.074	15.015.203	15.165.355	15.317.008	15.470.178
-	Số lượng	căn	230,0	230,0	230,0	230,0	230,0
-	Đơn giá	1000 đồng	1.292.742	1.305.670	1.318.726	1.331.914	1.345.233
-	Công suất	%	10%	5%	5%	5%	5%
3	Doanh thu từ chung cư xã hội	1000đ	32.255.498	16.289.027	16.451.917	16.616.436	16.782.601
-	Số lượng	căn	330,0	330,0	330,0	330,0	330,0
-	Đơn giá	1000đ	977.439	987.214	997.086	1.007.057	1.017.127
-	Công suất	%	10%	5%	5%	5%	5%

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
II	Tổng chi phí hằng năm	1000đ/năm	44.492.127	23.444.121	23.494.930	23.546.247	23.598.077
1	Chi phí marketing, bán hàng	5%	3.907.235	1.973.154	1.992.885	2.012.814	2.032.942
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	36.726.493	18.363.247	18.363.247	18.363.247	18.363.247
3	Chi phí bảo trì thiết bị	10%	1.161.549	1.173.164	1.184.896	1.196.745	1.208.712
4	Chi phí quản lý vận hành	2%	1.562.894	789.261	797.154	805.126	813.177
5	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-
6	Chi phí lương	""	1.133.956	1.145.295	1.156.748	1.168.316	1.179.999
III	Lợi nhuận trước thuế		33.652.573	16.018.952	16.362.774	16.710.034	17.060.767
IV	Thuế TNDN		6.730.515	3.203.790	3.272.555	3.342.007	3.412.153
V	Lợi nhuận sau thuế		26.922.058	12.815.161	13.090.219	13.368.027	13.648.613

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		1	2	3	4	5
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	245.000.000	245.000.000	183.750.000	122.500.000	61.250.000
2	Trả nợ gốc hàng năm	-	61.250.000	61.250.000	61.250.000	61.250.000
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (10%/năm)	24.500.000	24.500.000	18.375.000	12.250.000	6.125.000
4	Dư nợ gốc cuối kỳ	245.000.000	183.750.000	122.500.000	61.250.000	-

Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án				
		1	2	3	4	5
	Số tiền dự án dùng trả nợ	42.200.051	73.459.800	111.067.757	84.908.842	58.191.093
I	Dư nợ đầu kỳ	245.000.000	245.000.000	183.750.000	122.500.000	61.250.000
1	Lợi nhuận dùng trả nợ	5.473.557	18.370.061	37.614.771	29.819.102	21.464.600
2	Giá vốn dùng trả nợ	36.726.493	55.089.740	73.452.986	55.089.740	36.726.493
II	Dư nợ cuối kỳ	245.000.000	183.750.000	122.500.000	61.250.000	-
III	Khả năng trả nợ (%)	172,2%	85,7%	139,5%	115,5%	86,4%

Khả năng trả nợ trung bình	120%
-----------------------------------	-------------

Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Dòng tiền
Thứ 0	367.264.931	0	-		0	-367.264.931
Thứ 1		5.473.557	36.726.493	24.500.000	66.700.051	66.700.051
Thứ 2		18.370.061	55.089.740	24.500.000	97.959.800	97.959.800
Thứ 3		37.614.771	73.452.986	18.375.000	129.442.757	129.442.757
Thứ 4		29.819.102	55.089.740	12.250.000	97.158.842	97.158.842
Thứ 5		21.464.600	36.726.493	6.125.000	64.316.093	64.316.093
Thứ 6		26.922.058	36.726.493	-	63.648.551	63.648.551
Thứ 7		12.815.161	18.363.247	-	31.178.408	31.178.408
Thứ 8		13.090.219	18.363.247	-	31.453.466	31.453.466
Thứ 9		13.368.027	18.363.247	-	31.731.274	31.731.274
Thứ 10		13.648.613	18.363.247	-	32.011.860	32.011.860
Cộng	367.264.931	0	367.264.931		645.601.102	278.336.171

Chỉ số khả năng hoàn vốn giản đơn =

1,76

Khả năng hoàn vốn 4 năm 9 tháng

Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Hiện giá Dòng tiền
						10,33			
Thứ 0	367.264.931	0	-	-	0	1,000	367.264.931	0	-367.264.931
Thứ 1	-	5.473.557	36.726.493	24.500.000	66.700.051	0,906	-	60.454.855	60.454.855
Thứ 2	-	18.370.061	55.089.740	24.500.000	97.959.800	0,822	-	80.474.434	80.474.434
Thứ 3	-	37.614.771	73.452.986	18.375.000	129.442.757	0,745	-	96.381.307	96.381.307
Thứ 4	-	29.819.102	55.089.740	12.250.000	97.158.842	0,675	-	65.569.580	65.569.580
Thứ 5	-	21.464.600	36.726.493	6.125.000	64.316.093	0,612	-	39.340.941	39.340.941
Thứ 6	-	26.922.058	36.726.493	-	63.648.551	0,554	-	35.287.316	35.287.316
Thứ 7	-	12.815.161	18.363.247	-	31.178.408	0,502	-	15.667.116	15.667.116
Thứ 8	-	13.090.219	18.363.247	-	31.453.466	0,455	-	14.325.462	14.325.462
Thứ 9	-	13.368.027	18.363.247	-	31.731.274	0,413	-	13.098.835	13.098.835
Thứ 10	-	13.648.613	18.363.247	-	32.011.860	0,374	-	11.977.360	11.977.360
Cộng	367.264.931	192.586.171	367.264.931	85.750.000	645.601.102		367.264.931	432.577.206	65.312.274

Chỉ số khả năng hoàn vốn có chiết khấu = 1,18

Khả năng hoàn vốn 6 năm 9 tháng

Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu $i=10,33\%$	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 0	367.264.931	0	-	-	0	1,0000	367.264.931	0
Thứ 1	-	5.473.557	36.726.493	24.500.000	66.700.051	0,9064	-	60.454.855
Thứ 2	-	18.370.061	55.089.740	24.500.000	97.959.800	0,8215	-	80.474.434
Thứ 3	-	37.614.771	73.452.986	18.375.000	129.442.757	0,7446	-	96.381.307
Thứ 4	-	29.819.102	55.089.740	12.250.000	97.158.842	0,6749	-	65.569.580
Thứ 5	-	21.464.600	36.726.493	6.125.000	64.316.093	0,6117	-	39.340.941
Thứ 6	-	26.922.058	36.726.493	-	63.648.551	0,5544	-	35.287.316
Thứ 7	-	12.815.161	18.363.247	-	31.178.408	0,5025	-	15.667.116
Thứ 8	-	13.090.219	18.363.247	-	31.453.466	0,4554	-	14.325.462
Thứ 9	-	13.368.027	18.363.247	-	31.731.274	0,4128	-	13.098.835
Thứ 10	-	13.648.613	18.363.247	-	32.011.860	0,3742	-	11.977.360
Cộng	367.264.931	192.586.171	367.264.931		645.601.102		367.264.931	432.577.206
							NPV:	65.312.274

Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 0	Thứ 1	Thứ 2	Thứ 3	Thứ 4	Thứ 5
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	15,34%						
Hệ số		1,0000	0,8670	0,7517	0,6517	0,5651	0,4899
1. Thu nhập		0	66.700.051	97.959.800	129.442.757	97.158.842	64.316.093
Hiện giá thu nhập		0	57.829.494	73.636.706	84.362.113	54.900.368	31.509.086
Lũy kế HGTN		0	57.829.494	131.466.200	215.828.313	270.728.681	302.237.767
2. Chi phí XDCB		367.264.931	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí		367.264.931	-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí		367.264.931	367.264.931	367.264.931	367.264.931	367.264.931	367.264.931

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 6	Thứ 7	Thứ 8	Thứ 9	Thứ 10
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	15,34%					
Hệ số		0,4248	0,3683	0,3193	0,2768	0,2400
1. Thu nhập		63.648.551	31.178.408	31.453.466	31.731.274	32.011.860
Hiện giá thu nhập		27.035.096	11.481.974	10.042.789	8.784.086	7.683.219
Lũy kế HGTN		329.272.863	340.754.837	350.797.626	359.581.712	367.264.931
2. Chi phí XDCB		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí		-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí		367.264.931	367.264.931	367.264.931	367.264.931	367.264.931

IRR=	XX,34%	>	10,33%	Chứng tỏ dự án có hiệu quả.
-------------	---------------	-------------	---------------	------------------------------------