

# CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT

## THUYẾT MINH DỰ ÁN



## NHÀ MÁY SẢN XUẤT NỘI THẤT VÀ PHỤ KIỆN NỘI THẤT XUẤT KHẨU

Địa điểm:  
tỉnh Quảng Nam

**CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT**



**DỰ ÁN**

**NHÀ MÁY SẢN XUẤT NỘI THẤT VÀ  
PHỤ KIỆN NỘI THẤT XUẤT KHẨU**

*Địa điểm: tỉnh Quảng Nam*

**CHỦ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT**

*Giám đốc*

## **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 .....                                               | 6  |
| III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.....                                                       | 6  |
| IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ .....                                                        | 7  |
| V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN .....                                                    | 7  |
| 5.1. Mục tiêu chung.....                                                            | 7  |
| 5.2. Mục tiêu cụ thể.....                                                           | 8  |
| CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....                                  | 8  |
| I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN .....                  | 8  |
| 1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án .....                                  | 8  |
| 1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án .....                          | 9  |
| II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....                                                | 10 |
| 2.1. Thị trường nội thất Việt Nam: nhiều tiềm năng .....                            | 10 |
| 2.2. Thị trường kính xây dựng Việt Nam: cơ hội trong thách thức.....                | 11 |
| III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....                                                          | 11 |
| 3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án .....                                          | 11 |
| 3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư .....                        | 13 |
| IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG..... | 14 |
| 4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án.....                                          | 14 |
| 4.2. Hình thức đầu tư.....                                                          | 14 |

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN .....                                                            | 14 |
| 5.1. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất .....                                               | 14 |
| 5.2. Sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án so với các quy định của ngành..                            | 14 |
| VI. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO .....                                                                    | 14 |
| CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ ..... | 15 |
| I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....                                                 | 15 |
| II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ .....                                              | 15 |
| 2.1. Quy trình sản xuất nội thất bằng gỗ .....                                                          | 15 |
| 2.2. Quy trình sản xuất đồ nội thất inox.....                                                           | 17 |
| 2.3. Quy trình sản xuất kính cường lực.....                                                             | 20 |
| CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....                                                           | 22 |
| I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....                     | 22 |
| 1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....                                                                             | 22 |
| 1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:.....                              | 22 |
| 1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật .....                                             | 22 |
| II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....                                                     | 22 |
| 2.1. Các phương án xây dựng công trình .....                                                            | 22 |
| 2.2. Các phương án kiến trúc.....                                                                       | 22 |
| III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....                                                                  | 23 |
| IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN .....                                                | 24 |
| 4.1. Thời gian hoạt động của dự án .....                                                                | 24 |
| 4.2. Tiến độ thực hiện của dự án.....                                                                   | 24 |
| CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG .....                                                            | 26 |
| I. GIỚI THIỆU CHUNG .....                                                                               | 26 |
| II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....                                                    | 26 |

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG .....                       | 27 |
| 3.1. Những ảnh hưởng đến môi trường trong quá trình thi công: .....                                | 27 |
| 3.2. Biện pháp giảm thiểu tiêu cực trong giai đoạn thi công: .....                                 | 27 |
| 3.3. Những ảnh hưởng đến môi trường trong giai đoạn khai thác vận hành: .....                      | 27 |
| 3.4. Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong giai đoạn vận hành của Dự án ..... | 27 |
| 3.5. Biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn, độ rung .....                                      | 30 |
| 3.6. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường .....                                          | 30 |
| IV. KẾT LUẬN.....                                                                                  | 33 |
| CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN .....                       | 34 |
| I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.....                                                               | 34 |
| II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....                                               | 35 |
| 2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. ....                                                      | 35 |
| 2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: .....                                | 35 |
| 2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: .....                                                          | 35 |
| 2.4. Phương án vay.....                                                                            | 35 |
| 2.5. Các thông số tài chính của dự án .....                                                        | 36 |
| KẾT LUẬN.....                                                                                      | 39 |
| I. KẾT LUẬN. ....                                                                                  | 39 |
| II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.....                                                                      | 39 |
| PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....                                                     | 40 |
| Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án .....                                        | 40 |
| Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....                                                        | 40 |
| Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. ....                                         | 40 |
| Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm. ....                                                     | 40 |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.....                | 40 |
| Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn. ....         | 40 |
| Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. ....    | 40 |
| Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). ....     | 40 |
| Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). .... | 40 |

## **CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG**

### **I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ**

#### **1.1. Nhà đầu tư**

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT**

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

Họ tên:

Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

### **II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN**

Tên dự án:

***“Nhà máy sản xuất nội thất và phụ kiện nội thất xuất khẩu”***

Địa điểm thực hiện dự án: **tỉnh Quảng Nam.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **(4,11 ha).**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **90.000.000.000 đồng.**

*(Chín mươi tỷ đồng)*

Trong đó:

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

*Sản xuất sản phẩm đồ nội thất                      36.600,0    sản phẩm/năm*

*Sản xuất sản phẩm phụ kiện Inox    976.000,0    sản phẩm/năm*

*Sản xuất kính cường lực                      75.000,0    m<sup>2</sup>/năm*

### **III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ**

#### ***Định hướng phát triển Quảng Nam***

Theo quy hoạch, mục tiêu đến năm 2030, Quảng Nam sẽ trở thành tỉnh phát triển khá của cả nước. Đến năm 2050 trở thành tỉnh phát triển toàn diện văn minh, hiện đại, mọi người dân thuộc tầng lớp trung lưu và khá giả của xã hội Việt Nam,

***Quảng Nam cần lấy phát triển công nghiệp làm trọng tâm, kinh tế biển là trụ đỡ***

Tỉnh Quảng Nam cần phối hợp hoàn thiện thể chế và cơ chế để tăng cường liên kết vùng, nhất là với các địa phương Vùng Kinh tế trọng điểm miền Trung, chủ động hội nhập, mở rộng giao lưu kinh tế, nhất là các tỉnh Duyên hải Trung Bộ, Tây Nguyên và Tam giác phát triển ba nước Việt Nam – Lào – Campuchia.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án ***“Nhà máy sản xuất nội thất và phụ kiện nội thất xuất khẩu”*** tại tỉnh Quảng Nam 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 ngành công nghiệp chế biến, chế tạo của tỉnh Quảng Nam.

#### **IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội;
- 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;
- BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Quyết định 816/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 22 tháng 08 năm 2024 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

#### **V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN**

##### **5.1. Mục tiêu chung**

– Phát triển dự án ***“Nhà máy sản xuất nội thất và phụ kiện nội thất xuất khẩu”*** theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp sản phẩm chất lượng, có năng suất, hiệu quả kinh tế cao nhằm nâng cao chuỗi giá trị sản phẩm ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, đảm bảo tiêu chuẩn phục vụ nhu cầu trong nước đáp ứng nhu cầu thị trường góp phần tăng hiệu quả kinh tế địa phương cũng như của cả nước.

– 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 chế biến và sản xuất đồ nội thất chuyên nghiệp, hiện đại, nội thất bằng inox, kính cường lực góp phần cung cấp sản phẩm chất lượng, giá trị, đảm bảo tính thẩm mỹ, độ bền và tiện ích.

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

*Sản xuất sản phẩm đồ nội thất*                      36.600,0    sản phẩm/năm

*Sản xuất sản phẩm phụ kiện Inox*    976.000,0    sản phẩm/năm

*Sản xuất kính cường lực*                                      75.000,0    m<sup>2</sup>/năm

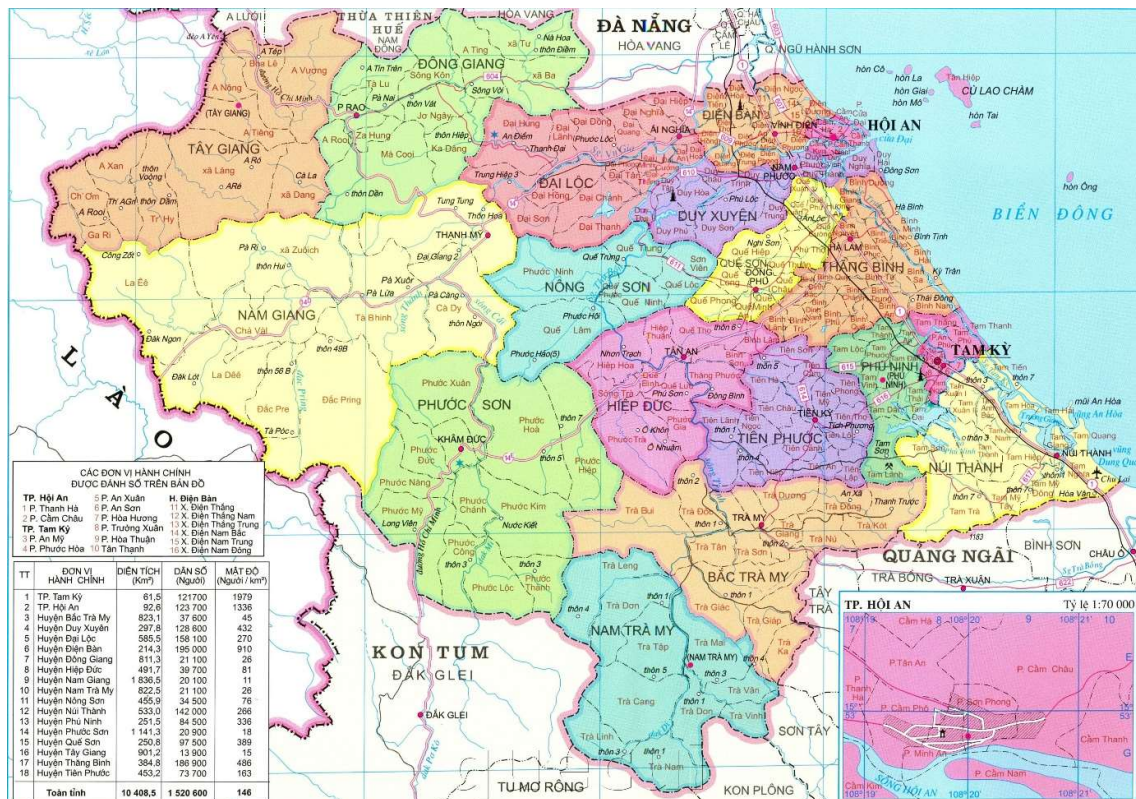
## CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

### 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

Quảng Nam là một tỉnh giáp biển nằm ở vùng Duyên hải Nam Trung Bộ, Việt Nam.



### **Địa hình**

Quảng Nam có hướng địa hình nghiêng dần từ Tây sang Đông hình thành 3 kiểu cảnh quan sinh thái rõ rệt là kiểu núi cao phía Tây, kiểu trung du ở giữa và dải đồng bằng ven biển. Vùng đồi núi chiếm 72% diện tích tự nhiên với nhiều ngọn cao trên 2.000m như núi Lum Heo cao 2.045m, núi Tion cao 2.032m, núi Gole - Lang cao 1.855m (huyện Phước Sơn). Núi Ngọc Linh cao 2.598m nằm giữa ranh giới Quảng Nam, Kon Tum là đỉnh núi cao nhất của dãy Trường Sơn. Ngoài ra, vùng ven biển phía đông sông Trường Giang là dải cồn cát chạy dài từ Điện Ngọc, Điện Bàn đến Tam Quang, Núi Thành. Bề mặt địa hình bị chia cắt bởi hệ thống sông ngòi khá phát triển gồm sông Thu Bồn, sông Tam Kỳ và sông Trường Giang.

### **Khí hậu**

#### **Thủy văn**

Quảng Nam có hai hệ thống sông lớn là Vu Gia - Thu Bồn (VG-TB) và Tam Kỳ. Diện tích lưu vực VG-TB (bao gồm một phần lưu vực thuộc tỉnh Kon Tum, Quảng Ngãi, thành phố Đà Nẵng là 10,350 km<sup>2</sup>, là 1 trong 10 hệ thống sông có diện tích lưu vực lớn nhất Việt Nam và lưu vực sông Tam Kỳ là 735 km<sup>2</sup>. Các sông bắt nguồn từ sườn đông của dãy Trường Sơn, chảy chủ yếu theo hướng Tây-Đông và đổ ra biển Đông tại cửa Hàn (Đà Nẵng), cửa Đại (Hội An) và An Hòa (Núi Thành). Ngoài hai hệ thống sông trên, sông Trường Giang có chiều dài 47 km chảy dọc ven biển theo hướng Bắc - Nam kết nối hệ thống sông VG-TB và Tam Kỳ.

Do địa hình đồi dốc và lượng mưa lớn nên mạng lưới sông ngòi của tỉnh Quảng Nam khá dày đặc. Mật độ sông ngòi trung bình là 0.47 km/km<sup>2</sup> cho hệ thống VG - TB và 0.6 km/km<sup>2</sup> cho các hệ thống sông khác.

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

### **Kinh tế**

Tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP) năm 2024 ước tính tăng 7,1% (năm 2023 âm 8,37%). Sản xuất công nghiệp phục hồi ấn tượng (tăng 13,5%).

Quy mô nền kinh tế năm 2024 đạt gần 129 nghìn tỷ đồng, tăng gần 16,5 nghìn tỷ đồng so với năm 2023. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực,

tỷ trọng công nghiệp, du lịch, dịch vụ luôn tăng cao. GRDP bình quân đầu người năm 2024 hơn 84 triệu đồng, tăng 10 triệu đồng so với năm 2023.

Thu NSNN trên địa bàn tỉnh đạt kết quả tích cực; năm 2024 đạt 27.594 nghìn tỷ đồng, đạt 116,92% dự toán và tăng 10,09% so với cùng kỳ. Tổng lượt khách tham quan, lưu trú du lịch đạt 8,02 triệu lượt khách, tăng 14% so với cùng kỳ, vượt 6% so với kế hoạch. Doanh thu từ tham quan, lưu trú du lịch năm 2024 ước đạt 9.200 tỷ đồng, tăng 19% so với cùng kỳ.

### ***Dân số***

Tính đến ngày 1/4/2019, dân số Quảng Nam là 1,495,812 người, với mật độ dân số trung bình là 149 người/km<sup>2</sup>, đây cũng là tỉnh đông dân thứ 3 vùng duyên hải Nam Trung Bộ. Dân cư phân bố trù mật ở dải đồng bằng ven biển, dọc quốc lộ 1, đồng bằng Vu Gia Thu Bồn và Tam Kỳ.

+ Mật độ dân số của Tam Kỳ, Hội An và Điện Bàn vượt quá 1,000 người/km<sup>2</sup> trong khi rất thưa thớt ở các huyện miền núi phía Tây.

+ Mật độ dân số trung bình của 6 huyện miền núi gồm Đông Giang, Tây Giang, Nam Giang, Phước Sơn, Bắc Trà My và Nam Trà My là dưới 30 người/km<sup>2</sup>.

Với 69% dân số sinh sống ở nông thôn, Quảng Nam có tỷ lệ dân số sinh sống ở nông thôn cao hơn tỷ lệ trung bình của cả nước. Tuy nhiên quá trình đô thị hóa của tỉnh đang diễn ra mạnh mẽ sẽ tác động lớn đến sự phân bố dân cư nông thôn-thành thị trong thời gian tới.

## **II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG**

### **2.1. Thị trường nội thất Việt Nam: nhiều tiềm năng**

Thị trường nội thất tại Việt Nam vào năm 2025 dự báo sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ, nhờ vào các yếu tố kinh tế vĩ mô, nhu cầu của người tiêu dùng thay đổi và sự gia tăng của các xu hướng thiết kế mới.

Với những sự thay đổi về mặt xuất khẩu cũng sẽ tạo "làn sóng" mới cho thị trường nội thất khi công nghệ 4.0, như in 3D và tự động hóa trong sản xuất sẽ được áp dụng rộng rãi để tối ưu hóa chi phí sản xuất và nâng cao chất lượng sản phẩm. Việt Nam sẽ ngày càng trở thành một trung tâm sản xuất và xuất khẩu nội thất lớn. Các nhà máy sản xuất nội thất tại Việt Nam có thể đáp ứng được nhu cầu

trong nước và xuất khẩu sang các thị trường quốc tế. Những sản phẩm nội thất "Made in Vietnam" sẽ dần trở nên phổ biến không chỉ ở trong nước mà còn tại các quốc gia khác, đặc biệt là ở các thị trường ASEAN, châu Á và châu Âu.

### ***Những xu hướng mới***

## **2.2. Thị trường kính xây dựng Việt Nam: cơ hội trong thách thức**

Thị trường kính xây dựng đang chứng kiến sự cạnh tranh gay gắt giữa các nhà sản xuất trong nước và các nhà nhập khẩu từ nước ngoài.

Các nhà sản xuất trong nước đang nỗ lực nâng cao chất lượng sản phẩm, phát triển những dòng kính mới để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về chất lượng và tính năng kỹ thuật.

### ***Nhiều thách thức***

Chuyên gia về vật liệu xây dựng, thạc sĩ Phạm Ngọc Trung nhìn nhận, thị trường kính xây dựng ở Việt Nam đã và đang phát triển mạnh mẽ, đặc biệt là trong bối cảnh đô thị hóa nhanh chóng, nhu cầu xây dựng công trình cao tầng và các dự án thương mại đang gia tăng.

### ***Cơ hội mới***

Thạc sĩ Luật Kinh tế Lê Sơn Tùng nhìn nhận, Việt Nam đang đẩy mạnh phát triển các công trình xây dựng bền vững, khuyến khích việc sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng.

Điều này tạo điều kiện thuận lợi cho các loại kính xây dựng như kính Low-E, kính cách nhiệt và kính thông minh phát triển. Các dự án công trình xanh như LEED, EDGE đang trở thành xu hướng, đẩy mạnh nhu cầu về kính xây dựng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

## **III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN**

### **3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án**

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

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

*Dự án “Nhà máy sản xuất nội thất và phụ kiện nội thất xuất khẩu”*

***ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633***

---

Dự án “Nhà máy sản xuất nội thất và phụ kiện nội thất xuất khẩu”

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633**

---

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

**(ĐVT: 1000 đồng)**

*Ghi chú: Dự toán sơ bộ tổng mức đầu tư được tính toán theo Quyết định 816/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 22 tháng 08 năm 2024 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023; Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Phụ lục VIII về định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng của thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng (Sửa đổi, bổ sung bởi thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Bộ Xây dựng).*

#### **IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

##### **4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án**

Dự án “*Nhà máy sản xuất nội thất và phụ kiện nội thất xuất khẩu*” được thực hiện tại tỉnh Quảng Nam.

*Vị trí thực hiện dự án*

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: **41.131,3 m<sup>2</sup> (4.11 ha)** (đã trừ diện tích đất thuộc lộ giới và diện tích đất không phù hợp

Vị trí thực hiện dự án

**- Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án**

*Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất*

##### **4.2. Hình thức đầu tư**

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

#### **V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN**

##### **5.1. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Vị trí, diện tích, ranh giới dự án “*Nhà máy sản xuất nội thất và phụ kiện nội thất xuất khẩu*” Nhà đầu tư đề xuất được thực hiện tỉnh Quảng Nam, Sự phù hợp

##### ***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*

+ Mật độ xây dựng: 48.93%

+ Hệ số sử dụng đất: 0.49 lần.

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

##### **2.1. Quy trình sản xuất nội thất bằng gỗ**

Gỗ tự nhiên sẽ được khai thác từ rừng tự nhiên hoặc rừng trồng lấy gỗ, lấy nhựa hay tinh dầu. Gỗ tự nhiên được đưa vào sản xuất nội thất trực tiếp mà không qua giai đoạn chế biến gỗ thành nguyên vật liệu nào khác. Đặc biệt gỗ tự nhiên chính là hình thù độc đáo của vân gỗ cùng nhiều màu sắc khác nhau. Chính điều này khiến các sản phẩm nội thất gỗ tự nhiên mang đến một vẻ đẹp riêng. Giá thành của gỗ tự nhiên cũng đắt hơn so với gỗ công nghiệp khá là nhiều. Từ một cây gỗ với kích thước hạn chế để tạo ra những sản phẩm nội thất đa dạng kích cỡ thì công đoạn chế biến gỗ đòi hỏi rất nhiều công sức và sự tỉ mỉ của người thợ.

***Bước 1: Đọc bản vẽ***

***Bước 2: Thống kê vật tư, nguyên liệu***

***Bước 3: Xẻ gỗ***

Từ những khối gỗ lớn sẽ được xẻ thành những thanh hoặc tấm gỗ có kích thước theo yêu cầu sử dụng.





***Bước 4: Sấy gỗ***

*Lò sấy gỗ*

***Bước 5: Lọc gỗ***

Sau khi sấy gỗ sẽ được phân loại dựa vào tiêu chí: Bề mặt gỗ mịn, rắn chắc, vân đẹp, màu tự nhiên, không bị nứt nẻ, cong vênh. Những tấm gỗ không đạt yêu cầu sẽ được tận dụng và chuyển sang mục đích sử dụng khác.

***Bước 6+7: Gia công sơ bộ và gia công sản phẩm***

***Bước 8: Chuẩn bị để lắp ráp***

***Bước 9: Hoàn thiện sản phẩm***

Giai đoạn sơn sản phẩm gỗ tự nhiên cần thông qua các bước sau: Sơn lót lần 1 => Lắp ráp lần 1 => Sơn lót lần 2 => Lắp ráp lần 2 => Bả sản phẩm => Sơn phủ màu theo thiết kế => Sơn phủ bóng.

***Bước 10: Kiểm tra sản phẩm***

***Bước 11: Đóng gói sản phẩm.***

***Bước 12: Lắp đặt và nghiệm thu sản phẩm.***



**2.2. Quy trình sản xuất đồ nội thất inox**

***Các sản phẩm của dự án***



Bàn ăn và ghế inox: Sản phẩm thường được làm từ inox 304 chất lượng cao, độ bền cao và phù hợp với không gian bếp hiện đại.

Sản phẩm inox cho phòng sạch, phòng thí nghiệm.

### ***Quy trình sản xuất inox nguyên liệu***

Quy trình làm inox gồm 4 công đoạn chính

Quy trình sản xuất inox được diễn ra như sau:

Lựa chọn nguyên vật liệu:

Inox là một nguyên vật liệu đa dụng, ngày càng trở thành lựa chọn phổ biến trên khắp thế giới và được tái chế một cách đặc biệt. Theo ước tính, khoảng 82% lượng thép không gỉ được tái chế để tạo ra sản phẩm thép không gỉ mới với đặc tính giữ nguyên như ban đầu. Trước khi chuyển sang quy trình sản xuất inox mới, quá trình kiểm tra chất lượng nguyên liệu đóng một vai trò quan trọng. Việc này

đảm bảo rằng không có bất kỳ chất phóng xạ nào có thể gây hại cho sức khỏe con người tồn tại trong nguyên liệu hay phế liệu. Đồng thời, đây là bước quan trọng để xác định hàm lượng các nguyên tố hợp kim, từ đó phân loại và lựa chọn loại inox hoặc mác phù hợp nhất.

Quy trình nấu chảy trong sản xuất inox:

Bước 1:

Bước 2:

Bước 3:

Bước 4:

Quy trình cán nóng – cán nguội khi sản xuất inox:

Quá trình sản xuất inox dựa trên hai bước quan trọng: cán nóng và cán nguội. Trong giai đoạn cán nóng, kim loại được xử lý ở nhiệt độ vượt quá ngưỡng tái kết tinh, thường là sau khi đúc thành các thành phẩm như tấm, hoa, hoặc phiến. Trong quá trình này, sự biến dạng của hạt kim loại xảy ra, kết tinh lại, tạo nên một cấu trúc ổn định, ngăn chặn sự cứng của thép.

Tiếp theo, các sản phẩm này có thể được gia công tiếp theo thông qua quá trình cán nguội. Ở đây, một số nguyên liệu có thể được xử lý để giảm độ dày thành tấm hoặc được kéo thành ống, dây. Quy trình cán nguội này thường được thực hiện thông qua máy móc, giúp tạo ra sản phẩm inox với độ dày và kích thước đa dạng, mang lại sự linh hoạt và tiện lợi trong sử dụng.

Quy trình ủ - tẩy gỉ khi sản xuất inox:

### ***Quy trình sản xuất đồ nội thất inox***

Bước 1: Thiết kế và nghiên cứu sản phẩm

Bước 2: Lựa chọn và nhập nguyên liệu

Bước 3: Gia công sản phẩm inox

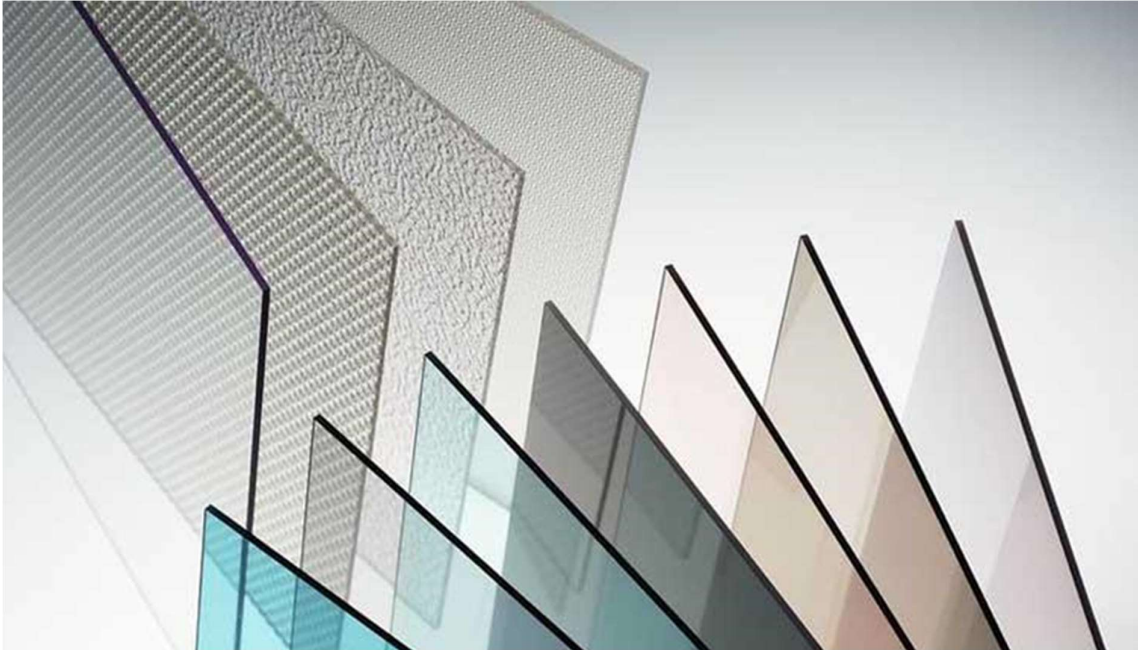
chất lượng.

Bước 4: Đánh bóng và hoàn thiện

Bước 5: Lắp ráp và kiểm tra chất lượng

Bước cuối 6:

Quy trình sản xuất kính cường lực



Kính cường lực với rất nhiều ưu điểm như khả năng chịu lực, chịu nhiệt, an toàn,...đã và đang được sử dụng ngày càng phổ biến trong các công trình lớn nhỏ từ các tòa nhà, cao ốc, chung cư, đến khu dân đặc biệt là làm vách ngăn hay cửa kính.

### ***Kính cường lực***

Kính cường lực (Tempered Safety Glass) hay còn gọi là kính gia nhiệt, loại kính an toàn được sản xuất bằng cách nung trong lò đến điểm hóa mềm sau đó được làm nguội nhanh chóng bằng luồng khí lạnh thổi lên bề mặt tấm kính một cách đồng đều, chính xác để làm đông cứng các ứng suất nén trên bề mặt kính để tạo sức căng bề mặt tăng khả năng chịu lực, chống lực va đập, chịu tải trọng lớn và chống đổ vỡ do ứng suất nhiệt.

### ***Nguyên liệu sản xuất kính cường lực***

Nguyên liệu sản xuất kính cường lực chủ yếu lấy từ các loại thủy tinh với 3 thành phần chính: