

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI

PHƯƠNG ÁN KINH DOANH



**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI -
KHU DÂN CƯ**

Địa điểm:
tỉnh Kon Tum

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI



DỰ ÁN

**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI -
KHU DÂN CƯ**

Địa điểm: tỉnh Kon Tum

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG	5
I. NHÀ 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	6
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.....	14
II. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	19
2.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	19
2.2. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất.....	19
2.3. Hình thức đầu tư.....	19
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	19
3.1. Vị trí và hạ tầng.....	19
3.2. Nhu cầu thị trường cao	20
3.3. Tỉnh Kon Tum khuyến khích phát triển nhà ở xã hội.....	20
IV. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG	20
V. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	21
5.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	21

5.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: đồng).....	23
CHƯƠNG III. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	24
I. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	24
1.1. Nhà ở xã hội.....	24
1.2. Tiện ích nội khu trong Khu dân cư Hoàng Thành.....	27
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	34
2.1. Các phương án xây dựng công trình	34
2.2. Các phương án kiến trúc.....	34
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN	34
IV. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	35
4.1. Tiến độ thực hiện của dự án.....	35
CHƯƠNG IV. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN.....	36
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.....	36
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	38
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	38
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	38
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	39
2.4. Phương án vay.....	39
2.5. Các thông số tài chính của dự án	39
KẾT LUẬN.....	42
I. KẾT LUẬN.	42
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.....	42
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	43
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	43
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	44
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	45

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	46
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.....	47
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.	48
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	49
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	50
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	51

CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG

I. NHÀ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI**

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:

MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

“Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư ”

Địa điểm thực hiện dự án: **tỉnh Kon Tum.**

Diện tích sàn xây dựng: **13.386,0 m².**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **118.207.317.000 đồng**

(Một trăm mười tám tỷ, hai trăm linh bảy triệu, ba trăm mười bảy nghìn đồng)

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

STT	Sản phẩm	Diện tích	Số căn
1	Bán nhà ở xã hội: Tòa A1	4.462,0 m ²	48 căn
2	Bán nhà ở xã hội: Tòa A3	4.462,0 m ²	48 căn
3	Bán nhà ở xã hội: Tòa A4	4.462,0 m ²	48 căn
	Tổng cộng	13.386,0 m²	144 căn

II. 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

- 2024 là 144 căn và dự kiến năm 2025 là 240 căn. Trong đó, một dự án do CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VINH QUANG I đầu tư xây dựng tại Khu dân cư Hoàng Thành (xã Đăk Cẩm, thành phố Kon Tum) với quy mô xây dựng 192 căn, hiện đã hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng Block A2 với 48 căn. Công ty TNHH TM Vinh Quang I – Chủ đầu tư dự án Khu dân cư Hoàng Thành là đơn vị tiên phong trong việc xây dựng nhà ở xã hội cao tầng trên địa bàn tỉnh Kon Tum. Với 30 năm kinh nghiệm trong việc đầu tư xây dựng mở đầu khu dân cư Phú Gia – Kon Tum.

Nhằm tiếp tục triển khai 144 căn nhà ở xã hội còn lại tại Khu dân cư Hoàng Thành để phục vụ nhu cầu nhà ở của người dân, đảm bảo tiến độ và mục tiêu của doanh nghiệp cũng như của địa phương đặt ra, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án **“Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”** tại, tỉnh Kon Tum. Với tính cấp thiết như trên, rất mong các quỹ nguồn vốn, ngân hàng xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

III. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- 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;
- 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 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- 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;

- 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- 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;
- Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng quy định tại Phụ lục VIII, của thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;
- Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Nghị quyết 01/NQ-HĐND ngày 7/4/2011 của hội đồng nhân dân Tỉnh Kon Tum về danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện đầu tư dự án trên địa bàn Tỉnh;

IV. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

4.1. Mục tiêu chung

- Phát triển dự án “**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI - KHU DÂN CƯ**” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp sản phẩm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội chất lượng, phục vụ cho lực lượng lao động có thu nhập thấp và trung bình tại thành phố Kon Tum. Góp phần đảm bảo cho người dân được “an cư lạc nghiệp”, giúp tăng trưởng kinh tế tốt cho tỉnh Kon Tum và giải quyết tốt vấn đề an sinh và trật tự xã hội. Tạo tiền đề phát triển cơ sở hạ tầng của khu vực, phát triển hệ thống nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh và tạo điều kiện thuận lợi cho người

Mục tiêu cụ thể

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



Địa giới tỉnh Kon Tum nằm trong vùng từ 107⁰20'15" đến 108⁰32'30" kinh độ Đông và từ 13⁰55'12" đến 15⁰27'15" vĩ độ Bắc.

- Phía Bắc Kon Tum giáp địa phận tỉnh Quảng Nam với chiều dài ranh giới 142 km.
- Phía Nam giáp với tỉnh Gia Lai chiều dài ranh giới 203 km.
- Phía Đông giáp với tỉnh Quảng Ngãi với chiều dài ranh giới dài 74 km.
- Phía Tây giáp với nước CHDCND Lào (142,4 km) và Vương quốc Campuchia (138,3 km).

Kon Tum có diện tích tự nhiên 9.676,5 km², chiếm 3,1% diện tích toàn quốc

Địa hình

Phần lớn tỉnh Kon Tum nằm ở phía tây dãy Trường Sơn, địa hình thấp dần từ bắc xuống nam và từ đông sang tây. Địa hình của tỉnh Kon Tum khá đa dạng: đồi núi, cao nguyên và vùng trũng xen kẽ nhau. Trong đó:

- Địa hình đồi, núi: chiếm khoảng 2/5 diện tích toàn tỉnh, bao gồm những đồi núi liên dải có độ dốc 15⁰ trở lên. Các núi ở Kon Tum do cấu tạo bởi đá biến chất cổ nên có dạng khối như khối Ngọc Linh (có đỉnh Ngọc Linh cao 2.598 m) - nơi bắt nguồn của nhiều con sông chảy về Quảng Nam, Đà Nẵng như sông Thu Bồn và sông Vu Gia; chảy về Quảng Ngãi như sông Trà Khúc. Địa hình núi cao liên dải phân bố chủ yếu ở phía bắc - tây bắc chạy sang phía đông tỉnh Kon Tum. Ngoài ra, Kon Tum còn có một số ngọn núi như: ngọn Bon San (1.939 m); ngọn Ngọc Kring (2.066 m). Mặt địa hình bị phân cắt hiểm trở, tạo thành các thung lũng hẹp, khe, suối. Địa hình đồi tập trung chủ yếu ở huyện Sa Thầy có dạng nghiêng về phía tây và thấp dần về phía tây nam, xen giữa vùng đồi là dãy núi Chumomray.

- Địa hình thung lũng: nằm dọc theo sông Pô Cô đi về phía nam của tỉnh, có dạng lòng máng thấp dần về phía nam, theo thung lũng có những đồi lượn sóng như Đăk Uy, Đăk Hà và có nhiều chỗ bề mặt bằng phẳng như vùng thành phố Kon

Tum. Thung lũng Sa Thầy được hình thành giữa các dãy núi kéo dài về phía đông chạy dọc biên giới Việt Nam - Campuchia.

- Địa hình cao nguyên: tỉnh Kon Tum có cao nguyên Kon Plông nằm giữa dãy An Khê và dãy Ngọc Linh có độ cao 1.100 - 1.300 m, đây là cao nguyên nhỏ, chạy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam.

Khí hậu

Kon Tum thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cao nguyên. Nhiệt độ trung bình trong năm dao động trong khoảng 22 - 23⁰C, biên độ nhiệt độ dao động trong ngày 8 - 9⁰C.

Kon Tum có 2 mùa rõ rệt: mùa mưa chủ yếu bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 3 năm sau. Hàng năm, lượng mưa trung bình khoảng 2.121 mm, lượng mưa năm cao nhất 2.260 mm, năm thấp nhất 1.234 mm, tháng có lượng mưa cao nhất là tháng 8. Mùa khô, gió chủ yếu theo hướng đông bắc; mùa mưa, gió chủ yếu theo hướng Tây Nam.

Độ ẩm trung bình hàng năm dao động trong khoảng 78 - 87%. Độ ẩm không khí tháng cao nhất là tháng 8 - 9 (khoảng 90%), tháng thấp nhất là tháng 3 (khoảng 66%).

Khoáng sản

Kon Tum nằm trên khối nâng Kon Tum, vì vậy rất đa dạng về cấu trúc địa chất và khoáng sản. Trên địa bàn có 21 phân vị địa tầng và 19 phức hệ mắc ma đã được các nhà địa chất nghiên cứu xác lập, hàng loạt các loại hình khoáng sản như: sắt, crôm, vàng, nguyên liệu chịu lửa, đá quý, bán quý, kim loại phóng xạ, đất hiếm, nguyên liệu phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng... đã được phát hiện. Nhiều vùng có triển vọng khoáng sản đang được điều tra thành lập bản đồ địa chất tỷ lệ 1/50.000, cùng với những công trình nghiên cứu chuyên đề khác... sẽ là cơ sở quan trọng trong công tác quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Qua khảo sát của các cơ quan chuyên môn, hiện nay, Kon Tum đang chú trọng đến một số loại khoáng sản sau:

1) Nhóm khoáng sản phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng: nhóm này rất đa dạng, bao gồm: sét (gạch ngói), cát xây dựng, cuội sỏi, đá hoa, đá vôi, đá granít, puzolan....

2) Nhóm khoáng sản vật liệu cách âm, cách nhiệt và xử lý môi trường, bao gồm diatomit, bentonit, chủ yếu tập trung ở thành phố Kon Tum.

3) Nhóm khoáng sản vật liệu chịu lửa: gồm có silimanit, dolomit, quazit tập trung chủ yếu ở các huyện Đăk Glei, Đăk Hà, Ngọc Hồi.

4) Nhóm khoáng sản cháy: gồm có than bùn, tập trung chủ yếu ở thành phố Kon Tum, huyện Đăk Hà, huyện Đăk Tô.

5) Nhóm khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, kim loại hiếm: gồm có mangan ở Đăk Hà; thiếc, molipden, vonfram, uran, thori, tập trung chủ yếu ở Đăk Tô, Đăk Glei, Ngọc Hồi, Konplong; bauxit tập trung chủ yếu ở Kon Plông.

6) Nhóm khoáng sản đá quý: gồm có rubi, saphia, opalcalcedon tập trung ở Đăk Tô, KonPlong.

Tài nguyên đất của tỉnh Kon Tum

Tài nguyên đất của tỉnh Kon Tum được chia thành 5 nhóm với 17 loại đất chính:

5) Nhóm đất thung lũng: chỉ có một loại đất chính là đất thung lũng có sản phẩm dốc tụ.

Tài nguyên nước

1) Nguồn nước mặt: chủ yếu là sông, suối bắt nguồn từ phía bắc và đông bắc của tỉnh Kon Tum, thường có lòng dốc, thung lũng hẹp, nước chảy xiết, bao gồm:

- Sông Sê San: do 2 nhánh chính là Pô Kô và Đăkbla hợp thành. Nhánh Pô Kô dài 121 km, bắt nguồn từ phía nam của khối núi Ngọc Linh, chảy theo hướng bắc - nam. Nhánh này được cung cấp từ suối ĐăkPsy dài 73 km, bắt nguồn phía nam núi Ngọc Linh từ các xã Ngọc Lây, Măng Ri, huyện Đăk Tô. Nhánh Đăkbla dài 144 km bắt nguồn từ dãy núi Ngọc Krinh.

- Các sông, suối khác: phía đông bắc tỉnh là đầu nguồn của sông Trà Khúc đổ về Quảng Ngãi và phía bắc của tỉnh là đầu nguồn của 2 con sông Thu Bồn và Vu Gia chảy về Quảng Nam, Đà Nẵng. Ngoài ra còn có sông Sa Thầy bắt nguồn từ đỉnh núi Ngọc Rinh Rua, chảy theo hướng bắc - nam, gần như song song với biên giới Campuchia, đổ vào dòng Sê San.

Nhìn chung, chất lượng nước, thế năng... của nguồn nước mặt thuận lợi cho việc xây dựng các công trình thủy điện, thủy lợi.

2) Nguồn nước ngầm: nguồn nước ngầm ở tỉnh Kon Tum có tiềm năng và trữ lượng công nghiệp cấp C2: 100 nghìn m³/ngày, đặc biệt ở độ sâu 60 - 300 m có trữ lượng tương đối lớn. Ngoài ra, huyện Đăk Tô, Konplong còn có 9 điểm có nước khoáng nóng, có khả năng khai thác, sử dụng làm nước giải khát và chữa bệnh.

Rừng và tài nguyên rừng

1) Rừng:

2) Tài nguyên rừng:

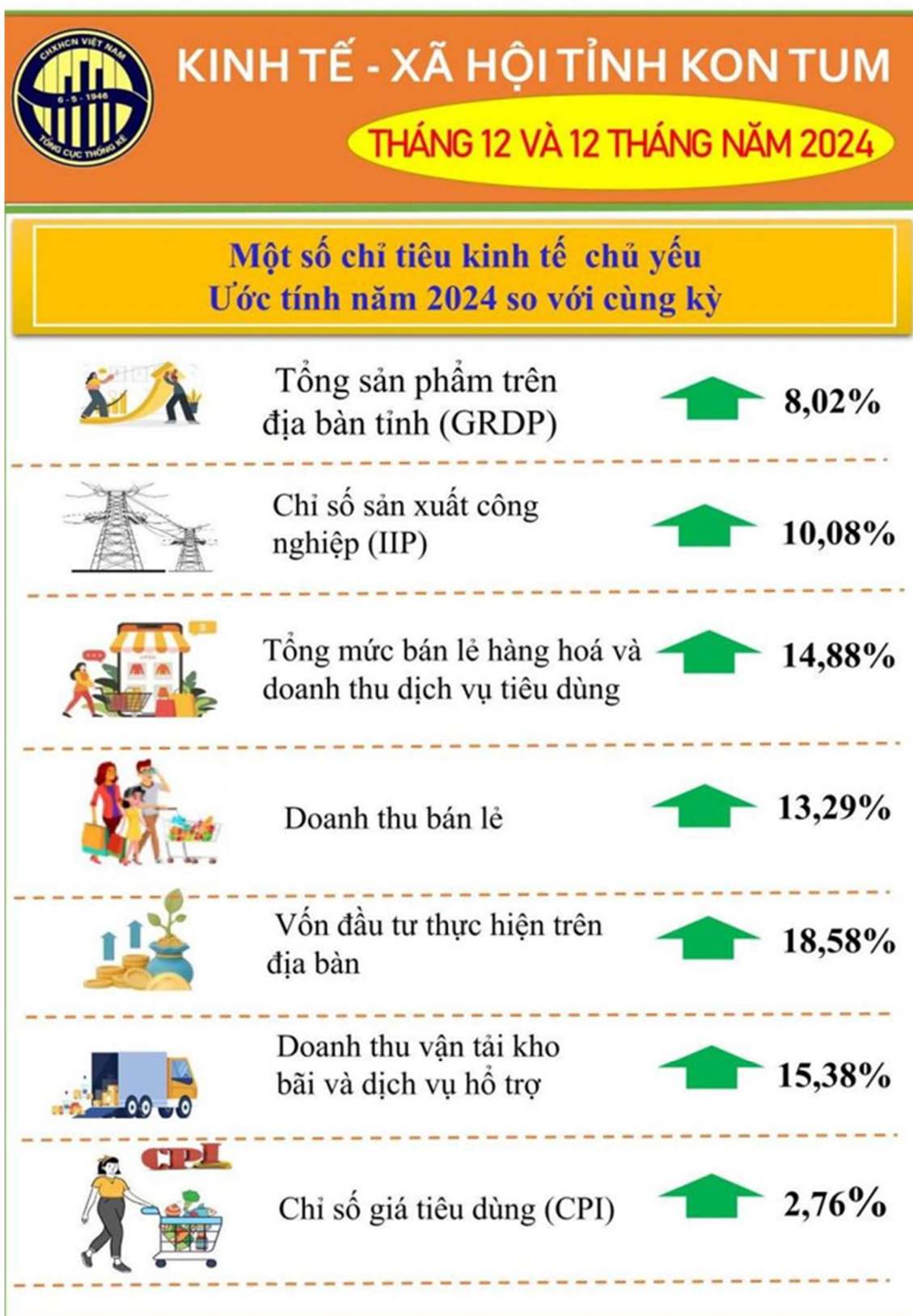
chiến tranh, khai thác gỗ lậu và các sản phẩm khác của rừng. Nhưng nhìn chung, Kon Tum vẫn là tỉnh có nhiều rừng gỗ quý và có giá trị kinh tế cao.

- Động vật: rất phong phú, đa dạng, trong có nhiều loài hiếm, bao gồm chim có 165 loài, 40 họ, 13 bộ, đủ hầu hết các loài chim; thú có 88 loài, 26 họ, 10 bộ, chiếm 88% loài thú ở Tây Nguyên. Đáng chú ý nhất là động vật ăn cỏ như: voi, bò rừng, bò tót, trâu rừng, nai, hoẵng... Trong đó, voi có nhiều ở vùng tây nam Kon Tum (huyện Sa Thầy). Bò rừng có: bò tót (hay con min) tên khoa học *Bosgaurus* thường xuất hiện ở các khu rừng thuộc huyện Sa Thầy và Đăk Tô; bò Đen Teng tên khoa học *Bosjavanicus*. Trong những năm gần đây, ở Sa Thầy, Đăk Tô, Kon Plông đã xuất hiện hổ, đây là dấu hiệu đáng mừng về sự tồn tại của loài thú quý này. Ngoài ra, rừng Kon Tum còn có gấu chó, gấu ngựa, chó sói.

Bên cạnh các loài thú, Kon Tum còn có nhiều loại chim quý cần được bảo vệ như công, trĩ sao, gà lôi lông tía và gà lôi vằn. Trong điều kiện rừng bị xâm

hại, việc săn bắt trái phép ngày một gia tăng, môi sinh luôn biến động đã ảnh hưởng đến sự sinh tồn của các loài động vật, đặc biệt là các loài động vật quý hiếm. Tỉnh Kon Tum đã quy hoạch xây dựng các khu rừng nguyên sinh và đưa vào xếp hạng quốc gia để có kế hoạch khai thác, nghiên cứu và bảo vệ, đồng thời đẩy mạnh công tác tuyên truyền, giáo dục, nâng cao ý thức bảo vệ động, thực vật nói riêng, môi trường sinh thái nói chung.

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



Tình hình kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh trong năm 2024 đã đạt được một số kết quả nhất định, cụ thể của các ngành, lĩnh vực như sau: Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh GRDP ước tăng 8,02%. Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn ước khoảng 4.425 tỷ đồng, tăng 31,24% so với cùng kỳ năm trước. Tổng chi ngân sách nhà nước ước đạt 12.554 tỷ đồng, tăng 32,53% so với cùng kỳ năm trước. Vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn theo giá hiện hành ước tính năm 2024 đạt 27.560 tỷ đồng, tăng 18,58% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp tăng 10,08%. Tổng mức bán lẻ hàng hóa, doanh thu dịch vụ trên địa bàn tỉnh ước đạt 39.273 tỷ đồng, tăng 14,88% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2024 tăng 2,76% so với năm trước....

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) quý IV/2024 ước tăng 9,07% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung cả năm 2024, GRDP (theo giá so sánh 2010) ước tính đạt 20.255,36 tỷ đồng, tăng 8,02% so với năm trước (quý I tăng 6,77%; quý II tăng 7,10%; quý III tăng 8,31%; quý IV tăng 9,07%). Có thể nói đây là mức tăng khá cao so với các năm gần đây, thể hiện đầy đủ và đúng xu hướng phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh.

Sản xuất nông nghiệp năm 2024 cơ bản tương đối ổn định, năng suất lúa và một số cây trồng khác tăng nhẹ so với năm trước; sản lượng một số loại cây lâu năm tăng nhẹ, giá thành sản phẩm một số loại như cà phê, sầu riêng... tăng so với năm trước nên người dân phấn khởi yên tâm đầu tư, chăm sóc cây trồng cho năm tiếp theo.

Tình hình chăn nuôi trên địa bàn tỉnh tương đối ổn định. Trong đó, chăn nuôi trâu, bò tăng so với năm trước; Chăn nuôi lợn, gia cầm phát triển mạnh theo hướng tập trung, qui mô lớn. Giá lợn giống đã giảm nhiều, trong khi giá thịt lợn hơi xuất chuồng tăng lên đáng kể so với cùng kỳ năm trước, nên đàn lợn phục hồi mạnh. Đàn gia cầm phát triển mạnh để đáp ứng nhu cầu tiêu thụ trên thị trường.

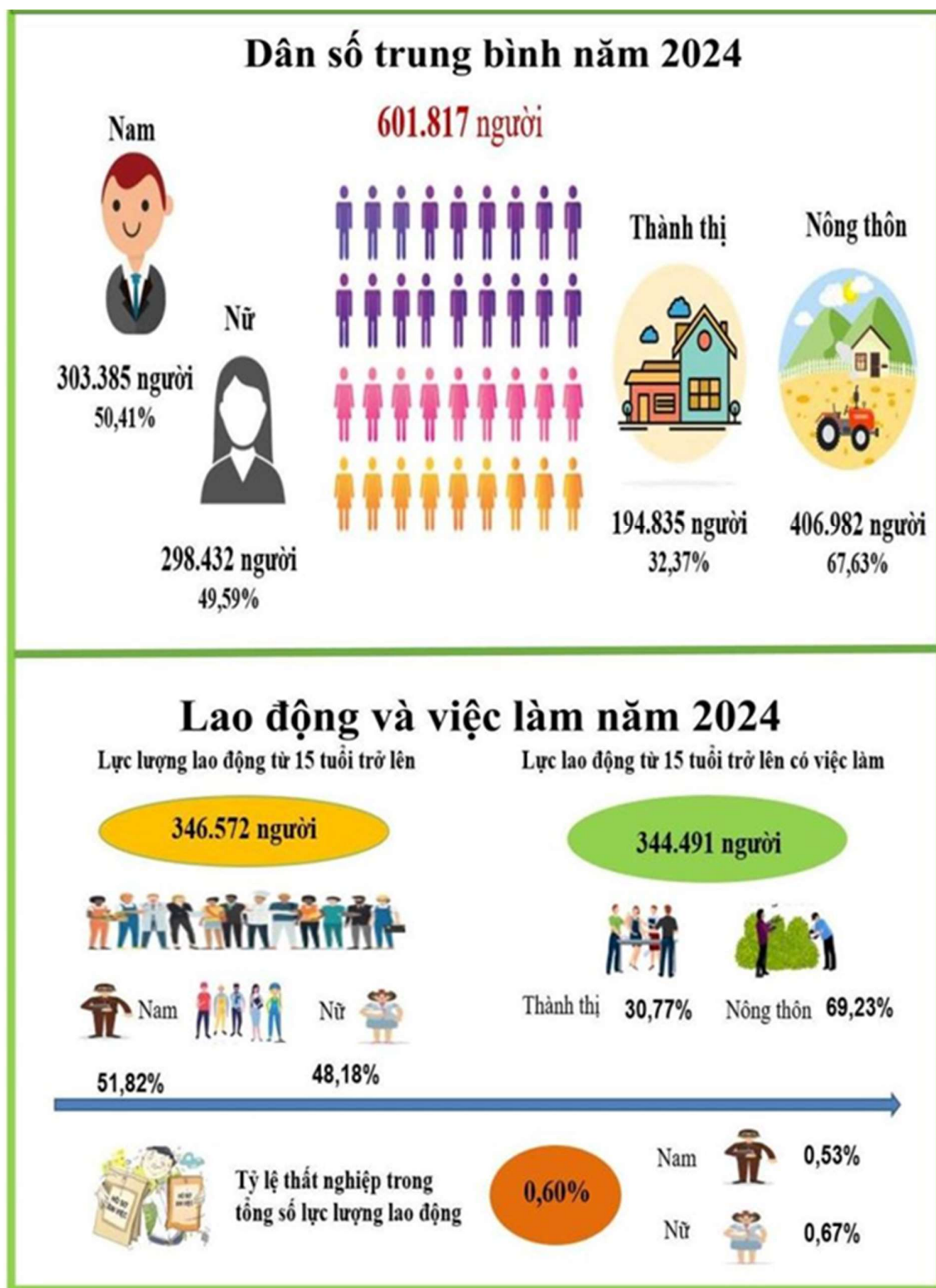
Hoạt động Lâm nghiệp được UBND tỉnh đặc biệt quan tâm đã triển khai nhiều giải pháp tích cực; tuyên truyền, chỉ đạo các cơ quan chức năng liên quan tăng cường công tác bảo vệ rừng và nâng cao nhận thức của người dân đã góp phần ngăn chặn kịp thời và làm giảm đáng kể số vụ vi phạm lâm luật.

Hoạt động nuôi trồng thủy sản được Nhân dân đầu tư phát triển, diện tích nuôi trồng tăng so với năm trước. Trong năm lượng mưa nhiều làm cho lượng

nước sông, suối, đập thủy điện được mở rộng, tạo điều kiện cho hoạt động nuôi trồng nên sản lượng nuôi trồng tăng so với năm trước.

Trong tháng 12 năm 2024, giá cả thị trường ở địa phương vẫn ổn định, không có biến động lớn về giá cả các mặt hàng tiêu dùng thiết yếu và dịch vụ, không có hiện tượng ghim hàng tăng giá. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12 năm 2024 tăng 0,60% so với tháng trước, tăng 4,30% so với cùng kỳ năm trước; tăng 4,30% so với tháng 12 năm trước. Bình quân 12 tháng năm 2024, CPI tăng 2,76% so với cùng kỳ năm trước.

Dân số, đời sống dân cư



Sơ bộ dân số trung bình năm 2024 tỉnh Kon Tum là 601.817 người. Chia ra: khu vực thành thị 194.835 người chiếm 32,37%; khu vực nông thôn 406.982

người, chiếm 67,63%; Nam 303.385 người, chiếm 50,41%; Nữ 298.432 người, chiếm 49,59%. Ước tính đến cuối quý IV năm 2024, tổng số người từ 15 tuổi trở lên của tỉnh Kon Tum là 419.701 người, trong đó: nữ 207.708 người, chiếm 49,49%; khu vực thành thị là 139.718 người, chiếm 33,29% trong tổng số người từ 15 tuổi trở lên.

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

2.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án

Xây dựng khu nhà ở xã hội nằm trong dự án Khu dân cư tại tỉnh Kon Tum.

Vị trí thực hiện dự án

- Diện tích sử dụng đất: 2,543 ha
- Sản phẩm: 192 căn nhà ở xã hội với diện tích trung bình 60m²/căn (đã đầu tư và đưa vào sử dụng 48 căn).

Khu đất có giới cận như sau:

Vị trí thực hiện dự án

2.2. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất

Khu đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước, được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

2.3. Hình thức đầu tư

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

III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

3.1. Vị trí và hạ tầng

1. Vị trí chiến lược
2. Hạ tầng hiện hữu tốt
 - Đã có điện, nước, đường nội khu được đầu tư.
 - Gần chợ, trường học (mầm non, tiểu học, THCS), bệnh viện, UBND xã.
 - Có thể tận dụng hạ tầng xã hội sẵn có, giảm chi phí đầu tư ban đầu cho tiện ích phụ trợ.

3.2. Nhu cầu thị trường cao

1. Nhu cầu nhà ở thực sự cao

- Thành phố Kon Tum đang đô thị hóa nhanh, người lao động nhập cư ngày càng nhiều.

- Giá nhà thương mại vượt khả năng chi trả của phần lớn người lao động
→ nhà ở xã hội là giải pháp cấp thiết.

2. Đối tượng thụ hưởng rõ ràng

- Công nhân trong các khu/cụm công nghiệp: Hòa Bình, Đắc Cẩm, Sao Mai.

- Cán bộ, công chức, giáo viên, bộ đội chuyển vùng.

- Người thu nhập thấp đô thị, hộ nghèo, cận nghèo.

3.3. Tỉnh Kon Tum khuyến khích phát triển nhà ở xã hội

- UBND tỉnh đã ban hành các kế hoạch về phát triển nhà ở đến năm 2025, tầm nhìn 2030.

- Các dự án nhà ở xã hội được hỗ trợ thủ tục pháp lý nhanh chóng hơn.

IV. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

Ngày 08/01/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 06/QĐ-UBND về phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum năm 2024.

Theo đó, tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong năm 2024 trên địa bàn tỉnh là 797.989 m² sàn (Tại khu vực đô thị: 422.674 m² sàn; tại khu vực nông thôn 375.314 m² sàn). Trong đó:

Nhà ở thương mại có tổng diện tích sàn phần đầu khoảng 159.598 m² sàn (tương ứng khoảng 1.064 căn nhà). Tiếp tục kêu gọi đầu tư phát triển các dự án mới nhằm đáp ứng nhu cầu trong giai đoạn đến 2026 và giai đoạn 2026 - 2030.

Nhà ở xã hội cho thuê, cho thuê mua, bán có tổng diện tích sàn phần đầu hoàn thành khoảng 44.533 m² sàn, tương ứng khoảng 663 căn nhà (trong đó: Nhà ở xã hội tại đô thị hoàn thành là 29.483 m² sàn, tương ứng khoảng 407 căn hộ;

nhà ở cho công nhân 15.050 m² sàn tương ứng khoảng 256 căn hộ). Tiếp tục kêu gọi đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội mới nhằm đáp ứng nhu cầu trong giai đoạn đến năm 2026, giai đoạn 2026 - 2030 và chỉ tiêu Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” trên địa bàn tỉnh Kon Tum theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ đã đề ra.

Nhà ở tái định cư dự kiến chưa phát triển nhà ở tái định cư riêng, do trên địa bàn tỉnh Kon Tum, hình thức tái định cư cho các hộ dân thuộc diện giải phóng mặt bằng chủ yếu là bố trí đất ở và người dân tự xây dựng nhà. Do đó chỉ tiêu nhà ở tái định cư nằm trong chỉ tiêu nhà ở do người dân tự xây dựng.

Nhà ở công vụ theo nhu cầu của các địa phương, tổng diện tích sàn nhà ở hoàn thành là 1.640 m² sàn, tương ứng khoảng 41 căn nhà (chủ yếu là nhà tập thể cho giáo viên).

Nhà ở do người dân tự xây dựng có tổng diện tích sàn phần đầu hoàn thành là 592.218 m² sàn, tương ứng khoảng 4.641 căn nhà. Trong đó: Nhà ở cho người có công khoảng 4.365 m² sàn, tương ứng xây dựng mới khoảng 97 căn nhà. Hỗ trợ sửa chữa khoảng 143 căn nhà; Nhà ở cho người nghèo được hỗ trợ xây dựng mới khoảng 40.230 m² sàn, tương ứng khoảng 894 căn nhà. Hỗ trợ sửa chữa khoảng 684 căn nhà; Nhà ở do người dân tự xây dựng (bao gồm nhà ở tái định cư do người dân tự xây dựng) có tổng diện tích sàn hoàn thành là 547.623 m² sàn, tương ứng khoảng 3.650 căn nhà.

V. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

5.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

Hạng mục nhà ở xã hội tại Khu dân được quy hoạch đầu tư 04 Block Nhà ở xã hội, 03 tầng với tổng diện tích sàn là 18.265,5m². Trong đó, Block A2 đã đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động với 48 căn.

Bảng tổng hợp danh mục các công trình xây dựng

Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội - Khu dân cư”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

5.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: đồng)

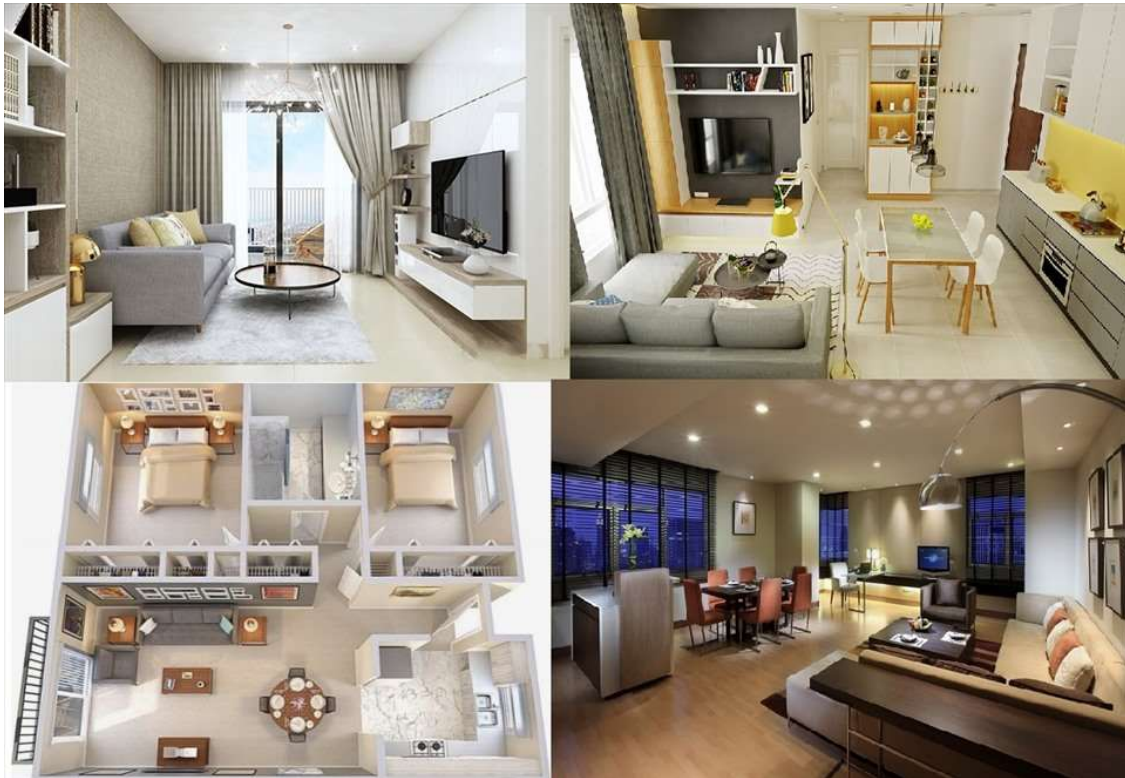
CHƯƠNG III. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ

1.1. Nhà ở xã hội

1.1.1. Yêu cầu xây dựng

Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở



Tiêu chuẩn tối thiểu đối với căn nhà

– Đối với căn nhà ở xã hội liền kề thấp tầng phải đáp ứng tiêu chuẩn về phòng ở và phải được xây dựng khép kín (có phòng ở riêng, khu vệ sinh riêng), có diện tích sử dụng tối thiểu là 25m² (bao gồm cả khu vệ sinh); đáp ứng các quy định về chất lượng công trình xây dựng từ cấp 4 trở lên theo pháp luật về xây dựng.

Yêu cầu tối thiểu đối với khu đất xây dựng nhà ở xã hội

– Khu đất xây dựng nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải phù hợp với quy hoạch xây dựng; không

thuộc khu vực cấm xây dựng; không vi phạm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử – văn hóa và khu vực cần bảo vệ khác theo quy định của pháp luật; không thuộc khu vực có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập úng, bị ô nhiễm bởi chất thải công nghiệp, bãi rác, nghĩa trang; không lấn chiếm đất công và không có tranh chấp về đất đai.

– Việc xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng thiết yếu trong khu đất (giao thông, chiếu sáng, cấp thoát nước, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường) phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.

– Mỗi khu nhà ở phải có Bản nội quy sử dụng treo ở nơi dễ quan sát.

1.1.2. Thiết kế nhà ở xã hội



- Xây dựng 3 BLOCK: A1, A3, A4.

HÌNH ẢNH CĂN HỘ MẪU



CĂN HỘ MẪU BLOCK A2



- Phần điện:

- Phần cấp, thoát nước: Đường ống thoát nước cho công trình dùng ống nhựa PVC D42, D114. Đường ống cấp nước cho công trình dùng ống nhựa PP-R D32, D20. Ống thông hơi giếng rút dùng ống nhựa PVC D42 vượt lên mái 0,7m, dùng kẹp đỡ ống và ticke, vít keo vào tường. Đường kính ống là đường kính ngoài. Toàn bộ hệ thống cấp nước sử dụng ống nhựa PPR. Hệ thống nước được lắp đặt

ngâm trong tường. Nước thải được gom về hệ thống đường ống và dẫn về khu xử lý nước thải của bệnh viện.

1.2. Tiện ích nội khu trong Khu dân cư

Trường mẫu giáo



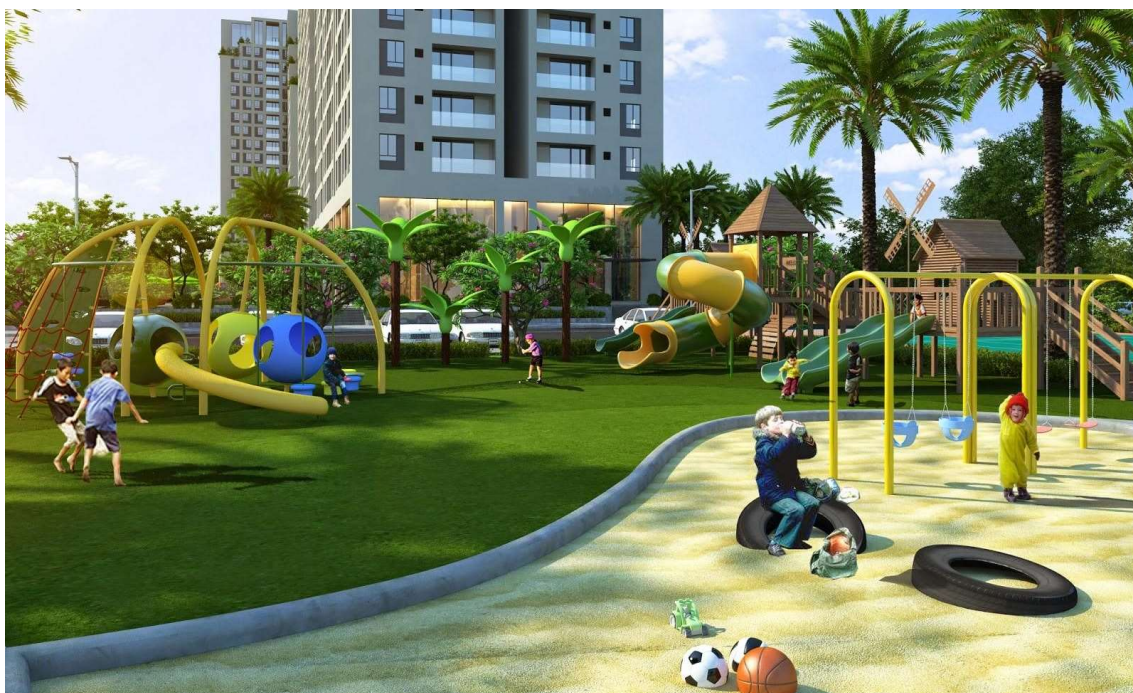
Khu vui chơi thể dục thể thao



Sân bóng đá nhân tạo



Hồ bơi



Công viên đi bộ