

BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI

DỰ ÁN

ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

.....

Địa điểm

.....

CHỦ ĐẦU TƯ

.....

THÁNG NĂM

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU TỔNG QUÁT VỀ QUẬN	1
I.1. Điều kiện tự nhiên	1
I.1.1. Vị trí địa lý	1
I.1.2. Diện tích tự nhiên	1
I.1.3. Địa hình thổ nhưỡng	1
I.1.4. Nguồn nước và thủy văn.....	1
I.1.5. Thời tiết – Khí hậu	2
I.1.6. Địa chất công trình	2
I.2. Cơ sở hạ tầng.....	2
I.2.1. Đặc điểm quy hoạch.....	2
I.2.2. Hệ thống giao thông	2
I.2.3. Hệ thống thủy lợi.....	2
I.2.4. Hệ thống điện.....	3
I.2.5. Hệ thống nước	3
I.2.6. Thoát nước.....	3
I.2.7. Hệ thống thông tin liên lạc	3
I.3. Đặc điểm xã hội.....	3
I.3.1. Cơ cấu dân cư – lao động	3
I.3.2. Cơ cấu kinh tế.....	4
I.4. Tình hình đầu tư nước ngoài tại	4
CHƯƠNG II: PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG	5
II.1. Định hướng phát triển kinh tế – xã hội TP. HCM đến năm	5
II.1.1 Hưởng phát triển chung	5
II.1.2 Dân số	5
II.1.3 Tổng sản phẩm nội địa (GDP).....	5
II.2. Nhu cầu về nhà ở	5
II.3. Thu nhập	6
II.4. Khả năng chi trả.....	6
II.5. Khả năng đáp ứng nhu cầu thị trường	7
II.6. Phân tích thị trường	8
II.6.1 Đánh giá sơ bộ thị trường bất động sản tại thành phố	8
II.6.2 Dự báo cung cầu thị trường nhà ở tại thành phố	10

CHƯƠNG III: CƠ SỞ ĐẦU TƯ.....	12
III.1 Cơ sở pháp lý	12
III.2 Sự cần thiết phải đầu tư.....	12
III.3 Chủ đầu tư:.....	13
CHƯƠNG IV: ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ VÀ GIẢI PHÁP QUY HOẠCH.....	14
IV.1 Chọn lựa địa điểm đầu tư	14
IV.2 Hiện trạng khu vực dự án	15
IV.2.1 Hiện trạng sử dụng đất	15
IV.2.2 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	15
IV.2.3 Đánh giá chung.....	15
IV.3 Các chỉ tiêu qui hoạch.....	15
IV.4 Giải pháp qui hoạch tổng mặt bằng	16
IV.4.1 Các yêu cầu chính và cơ cấu của khu căn hộ	16
IV.4.2 Yêu cầu về chỗ đậu xe và công trình phục vụ chung	16
IV.5 Giải pháp kiến trúc.....	17
IV.5.1 Tổng quan.....	17
IV.5.2 Giải pháp bố trí kiến trúc.....	17
IV.5.3 Giải pháp trang thiết bị và hoàn thiện căn hộ	18
IV.6 Giải pháp kết cấu	18
IV.7 Giải pháp cho các hệ thống kỹ thuật	18
IV.7.1 Giải pháp cấp điện tổng thể	18
IV.7.2 Giải pháp cấp nước tổng thể.....	19
IV.7.3 Giải pháp thoát nước	19
IV.7.4 Giải pháp thu gom rác	19
IV.7.5 Hệ thống truyền hình.....	19
IV.7.6 Hệ thống điện thoại.....	19
IV.7.7 Giải pháp chống sét.....	19
IV.7.8 Giải pháp thông gió	19
IV.7.9 Giải pháp cho hệ thống PCCC.....	20
CHƯƠNG V: PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ TIẾN ĐỘ DỰ	21
ÁN	21
V.1 Phương án đầu tư.....	21
V.2 Tổng mức đầu tư	21
V.3 Tiến độ dự án	23
CHƯƠNG VI: PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH.....	24

VI.1	Nguồn vốn đầu tư.....	24
VI.2	Doanh thu.....	24
VI.3	Hiệu quả tài chính.....	24
VI.4	Các vấn đề khác.....	25
CHƯƠNG VII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....		26

CHƯƠNG I

GIỚI THIỆU TỔNG QUÁT VỀ

I.1. Điều kiện tự nhiên

I.1.1. Vị trí địa lý

..... là một quận mới thành lập tách ra từ, nằm ở phía Tây Nam, cách trung tâm km về phía, và là

- Phía Đông :
- Phía Tây :
- Phía Nam :
- Phía Bắc :

..... có vị trí thuận lợi trong việc giao lưu hàng hóa bằng đường thủy lẫn đường bộ và việc phát triển đô thị trong tương lai

I.1.2. Diện tích tự nhiên

..... có diện tích tự nhiên làha chiếm 14,62% diện tích đất đai của Thành phố. Với diện tích đó, có thể nóicó quỹ đất đai dự trữ để phát triển đô thị tương lai khá lớn.

Đất đai dùng trong nông nghiệp chiếm diện tích lớn nhất là% trong tổng diện tích của và riêng% đất chưa sử dụng là khoản cần tập trung khai thác hơn nữa.

I.1.3. Địa hình thổ nhưỡng

Địa hình: Đất đai Quận nghiêng và thấp dần theo 2 hướng và Cao trình biến động từ so với mực nước biển, đồng thời có các thể dạng như sau:

- Dạng địa hình đất gò thuộc các xã
- Dạng địa hình đất trũng có các xã

Thổ nhưỡng có những nhóm đất chính sau:

- Đất xám (Xb, Xf, Xs) có khoảngha
- Đất phèn (Snj, SnJ, SJ, Sj(M)) có khoảngha
- Đất phù sa (pf, pg, pg(M)) có khoảngha

I.1.4. Nguồn nước và thủy văn

- chịu ảnh hưởng của hệ thống sông lớn là, và sông, có chế độ bán Nhật triều, có độ mặn 4% từ 4-7 tháng/năm.
- Ngoài ra có một hệ thống sông, kênh rạch khá chằng chịt chiếm 4,76% diện tích toàn huyện. Do vậy, thủy triều lên xuống tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh.

Về nước ngầm, . hầu hết nước ngầm đều có nhiễm phèn trong cả tháng mùa khô

I.1.5. Thời tiết – Khí hậu

..... nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa cận xích đạo với 2 mùa rõ rệt. Mùa mưa trên dưới 6 tháng và lượng mưa biến động hàng năm từ 1.400mm đến 1.700mm

- Nhiệt độ bình quân hàng năm là 27°C
- Độ ẩm không khí là 279,5%
- Số giờ nắng bình quân trong năm là 9-11 giờ/ngày

Hướng gió chủ yếu của là gió Tây Nam, vào các tháng mùa mưa, với vận tốc trung bình 3,6m/s và gió Đông Bắc từ tháng 11 đến tháng 2 năm sau với vận tốc trung bình 2,4m/s

I.1.6. Địa chất công trình

- Địa hình đất gò với đa số tầng cơ sở là loại đất sét pha có màu nâu. Nay là vùng đất có tầng nền chắc chắn, rất thuận lợi cho việc phát triển công trình.
- Dạng địa hình đất thấp, địa chất hạ tầng là phù sa, cát sỏi, trên phủ 1 lớp đất cát màu đen.
- Dạng địa hình đất trũng, đa số đất thuộc loại phù sa nhiễm chua mặn, chịu tải rất kém.

Nhìn chung, phần đất còn lại trên địa bàn chịu tải kém, từ đó đòi hỏi những công trình xây dựng phải có hệ số đầu tư cao.

I.2. Cơ sở hạ tầng

I.3.1. Đặc điểm quy hoạch

Trong quy hoạch chung của cả nước, Chính phủ đã xác định một “Vùng phát triển kinh tế trọng điểm phía Nam gồm 4 địa phương: Thành phố Hồ Chí Minh, Sông Bé, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu”. Xét trước mắt cũng như về lâu dài, thành phố Hồ Chí Minh sẽ giữ vai trò trung tâm công nghiệp, thương mại dịch vụ, khoa học kỹ thuật và đầu mối giao thông, thông tin viễn thông của toàn vùng.

.....

I.3.2. Hệ thống giao thông

.....

.....

.....

I.3.3. Hệ thống thủy lợi

.....

I.3.4. Hệ thống điện

Mạng lưới điện của huyện thuộc mạng lưới chung của toàn Thành phố, bao gồm 2 loại điện công cộng và dân lập, trong đó lưới điện công cộng do ngành điện đầu tư và quản lý còn lưới điện dân lập do xã – huyện đầu tư và quản lý.

Lưới điện hạ thế công cộng với trạm máy biến thế tương đương với tổng công suất KVA, có chiều dài đường dây tương ứng làkm.

Lưới điện hạ thế dân lập với trạm biến thế tương đương tổng công suất KVA có chiều dài đường dây khoảngkm.

Điện năng cung cấp cho huyện phục vụ sản xuất nông nghiệp và cho các ngành sản xuất khác, riêng phần sinh hoạt phục vụ được 80% hộ dân trong toàn huyện. Mạng lưới điện được bố trí dọc theo các trục lộ chính và các khu dân cư trọng điểm

I.3.5. Hệ thống nước

.....

I.3.6. Thoát nước

.....

I.3.7. Hệ thống thông tin liên lạc

.....

I.3. Đặc điểm xã hội

I.3.1. Cơ cấu dân cư – lao động

(i) Dân cư

.....

(ii) Lao động

Do dân số trong độ tuổi lao động tăng cao nên tốc độ tăng nguồn lao động cao hơn tốc độ tăng dân số. Nguyên nhân làm nguồn lao động tăng cao một phần là do lượng lao động nhập cư tăng nhanh, số người mất sức lao động không còn khả năng lao động chiếm tỷ lệ ngày càng giảm, số người ngoài tuổi lao động tham gia lao động tăng.

.....

Dự tính đến năm 2010 lao động trong khu vực nông nghiệp – thủy sản, công nghiệp-tiểu thủ công nghiệp và thương mại – dịch vụ lần lượt chiếm tỉ trọng là% ;% và% trong tổng số lao động của quận.

Lao động trong ngành công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp và thương mại dịch vụ có tốc độ tăng cao. Điều này hoàn toàn phù hợp với chủ trương chuyển dịch cơ cấu

kinh tế và quá trình đô thị hóa trên địa bàn, lao động nông nghiệp giảm dần qua các năm để thu hút vào các ngành công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp và thương mại dịch vụ. Nhìn chung chất lượng nguồn lao động thể hiện qua trình độ văn hóa, trình độ kỹ thuật của quận còn tương đối thấp so với mức bình quân chung của toàn thành phố và còn yếu so với yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội của quận.

I.3.2. Cơ cấu kinh tế

.....

I.4. Tình hình đầu tư nước ngoài tại Thành phố Hồ Chí Minh

..... Dưới đây là số liệu đầu tư nước ngoài tại Thành phố Hồ Chí Minh:

CHƯƠNG II PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG

II.1. Định hướng phát triển kinh tế – xã hội TP. HCM đến năm

II.1.1 Hướng phát triển chung

-

II.1.2 Dân số

.....

II.1.3 Tổng sản phẩm nội địa (GDP)

.....

II.2. Nhu cầu về nhà ở

.....

Bảng 1: Cấu trúc sở hữu nhà tại TPHCM

	Loại sở hữu nhà	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
1			
2			
3			
4			
5			
6			

(Nguồn:)

Bảng 2: Phân bố diện tích ở trên đầu người trên địa bàn TPHCM

Đơn vị: %

Diện tích bình quân người	Toàn thành phố	Nội thành	Ngoại thành

(Nguồn:)

.....

Bảng 3: Quỹ phát triển nhà ở tại TP. Hồ Chí Minh – Định hướng đến năm 2010

Đơn vị: triệu m²

Nội dung	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Tổng quỹ nhà								
Diện tích tăng thêm								

(Nguồn:)

.....

II.3. Thu nhập

Theo thống kê, dân số TP. Hồ Chí Minh có đăng ký là người. Nếu tính đến số dân di chuyển từ các nơi khác đến, tổng dân số thành phố ước tính trên người (Theo Cục thống kê TP. Hồ Chí Minh - tháng)

Như vậy, tỷ lệ những hộ có khả năng tích lũy cao (chi tiêu trênngàn đồng/người/tháng hay thu nhập trên triệu đồng/người/tháng) chiếm tỉ lệ%. Trong đó, tỉ lệ những hộ thường chưa có nhà ở khoảng% (tương đương với khoảng hộ trong số hộ có nhu cầu nhà ở thật sự). Đây là những khách hàng tiềm năng của thị trường địa ốc tại thành phố Hồ Chí Minh.

.....

II.4. Khả năng chi trả

Theo thống kê phân tích của Cục Thống kê Thành Phố, cơ cấu chi tiêu của người dân TP thể hiện trong bảng Bảng 4 và Bảng 5 dưới đây:

Bảng 4: Chi tiêu bình quân đầu người của TP.HCM

Năm	1998	1999	2000	2001
Chi tiêu bình quân				

Nguồn:

Bảng 5: Cơ cấu chi tiêu của người dân trên địa bàn thành phố

Năm	2.000		2.001		2002	
	Số tiền (đ)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (đ)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (đ)	Tỷ lệ (%)
Chi ăn uống, hút						
Chi nhà ở, điện nước						
Chi thiết bị đồ dùng						
Chi may mặc						
Chi đi lại						
Chi học hành						
Chi y tế						
Chi vui chơi giải trí						
Chi khác						
Cộng						

(Nguồn:)

II.5. Khả năng đáp ứng nhu cầu thị trường

Như đã trình bày ở trên, chỉ trong năm, diện tích số căn hộ cần thiết phải xây dựng để phục vụ người dân là gần triệu m². Các diện tích tăng thêm này bao gồm:

- Diện tích xây dựng nhà đơn lẻ.
- Diện tích xây dựng nhà cao tầng, chung cư

Theo Nghị Định số của Chính Phủ về “.....” và Chỉ thị ngày của ... về “.....”, định hướng phát triển nhà cao tầng là chủ đạo. Như vậy, dự kiến diện tích sàn ở phục vụ người dân là sàn nhà cao tầng chiếm đến diện tích sàn ở được xây dựng trong năm để phục vụ người dân hay tương đương với khoảng triệu m² sàn ở nhà cao tầng. Diện tích xây dựng nhà đơn lẻ dự kiến khoảng triệu m².

Với đơn giá đầu tư xây dựng nhà đơn lẻ trung bình (bao gồm chi phí để có mặt bằng có hạ tầng kỹ thuật – xã hội) là triệu đồng/m², đơn giá đầu tư xây dựng nhà cao tầng là khoảng triệu đồng, dự kiến chi phí đầu tư xây dựng triệu m² sàn ở cho người dân là**ngàn tỉ đồng**.

Hiện nay, phần lớn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn Thành Phố Hồ Chí Minh bao gồm:

- Vốn tự có của các hộ gia đình đầu tư để xây dựng cho chính mình.
- Vốn đầu tư của ngân sách để xây dựng các khu tái định cư, sửa chữa cải tạo các khu nhà ở do nhà nước quản lý và xây dựng các khu nhà ở thu nhập thấp.
- Vốn của các nhà đầu tư trong nước phát triển các dự án dân cư – nhà ở.
- Vốn của các tổ chức tín dụng đầu tư gián tiếp thông qua việc cho các doanh nghiệp vay.

- Vốn đầu tư của các nhà đầu tư nước ngoài và các tổ chức tín dụng nước ngoài.

Bảng 6: Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở mới trong những năm qua

Đơn vị: triệu đồng

Năm	1995	1996	2000	2001	2002
Tổng số					
Ngân sách nhà nước					
Doanh nghiệp nhà nước					
Doanh nghiệp nước ngoài					
Doanh nghiệp ngoài quốc doanh					
Nguồn khác					

Nguồn:

Trong các loại vốn trên, vốn tự có của các hộ gia đình đầu tư để tự xây dựng nhà thường manh mún, không thống nhất và rất khó định hướng phát triển nhà ở phục vụ cho nhu cầu chung. Các tổ chức tín dụng trong nước chưa phát triển trực tiếp các dự án xây dựng nhà ở nên chỉ có thể xem xét thông qua khả năng phát triển của các nhà đầu tư trực tiếp.

II.6. Phân tích thị trường

II.7.1 Đánh giá sơ bộ thị trường bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh

Theo nghiên cứu của Sở Địa chính Nhà đất thành phố (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố), thị trường bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh hình thành từ khi Luật đất đai năm 1993 ra đời công nhận đất đai có giá trị và cho phép người sử dụng đất có các quyền gắn liền với quyền sử dụng đất. Thị trường bất động sản thành phố tuy đã ra đời nhưng lại tồn tại hai dạng giao dịch chính quy và phi chính quy (thị trường ngầm). Thị trường bất động sản thành phố hình thành và phát triển với khối lượng bất động sản thực hiện giao dịch tăng lên theo từng năm.

Bảng 1. Số lượng hồ sơ nhà ở giao dịch chính quy

Năm	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	08/2001
Hồ sơ								

(Nguồn:))

Bảng 2. Tình hình giao thuê đất để thực hiện dự án

Giai đoạn	1986-1990	1991-1995	1996-2000	9/2001
Dự án – Ha			

(Nguồn:))

Trên thực tế còn khối lượng rất lớn bất động sản được thực hiện qua các giao dịch phi chính quy, điều này được thể hiện qua số lượng gần căn hộ chưa được hệ thống hóa trên khoảng căn nhà kê khai theo chỉ thị 3376 của thành phố và khoảng cơ sở sản xuất kinh doanh, cơ sở dịch vụ công cộng chưa hợp thức hóa trong tổng số hơn trường hợp kê khai theo chỉ thị 245 của Thủ tướng Chính phủ.

- Thị trường cung ứng lượng bất động sản đủ thỏa mãn nhu cầu kinh tế quốc dân

Các dự án phát triển nhà:

- Tổng quỹ nhà ở gồm căn hộ với m² nhà ở (không kể nhà tạm) cho hộ dân.
- Diện tích ở bình quân tăng từm²/người lên m²/người vào năm 2000. Diện tích nhà ở tăng bình quân triệu m²/năm giai đoạn 1991-1995 lên triệu m²/năm giai đoạn

- Thị trường bất động sản có cấu trúc đa dạng

- Bên cạnh các doanh nghiệp nhà nước tham gia thị trường bất động sản, lực lượng dân doanh tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản ngày càng tăng lên. Từ năm có dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, dự án sử dụng vốn tư nhân, dự án sử dụng vốn liên doanh và dự án sử dụng 100% vốn đầu tư nước ngoài.
- Tính đến nay, thành phố có lực lượng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản với nhiều thành phần kinh tế: quốc doanh đơn vị, cổ phầnđơn vị, trách nhiệm hữu hạn ... đơn vị, tư nhân đơn vị.
- Lượng giao dịch bất động sản đăng bộ trên thị trường chính quy liên tục gia tăng:
 -
 - Khảo sát lượng mua nhà tháng năm,
 - Lượng giao dịch đất ở năm là

- Thị trường thiếu sự ổn định về quy hoạch không gian phát triển

Thành phố Hồ Chí Minh là trung tâm của hệ thống đô thị thuộc vùng trọng điểm kinh tế phía Nam nhưng bản thân thành phố không tạo ra được một đô thị đồng bộ với trung tâm là khu vực nội thành cũ, thể hiện qua các điểm sau:

- Có sự chênh lệch quá lớn giữa diện tích và dân số giữa vùng nội thành và ngoại thành.
- Có sự cách biệt về kiến trúc và tiện nghi sinh hoạt giữa các quận trung tâm và các quận còn lại của thành phố. Sự cách biệt này đã hình thành

- Thị trường không hoàn hảo

- Thị trường bất động sản thành phố thiếu các thông tin về quy hoạch, tình hình cạnh tranh không hoàn hảo, một số doanh nghiệp Nhà nước được ưu đãi trong việc giao vốn đầu tư và giao đất thực hiện dự án dẫn đến
- Thị trường nhà ở thành phố trong nhiều năm qua chủ yếu hướng vào thị phần người có thu nhập khá và thu nhập cao, trong khi đó thành phố hiện có% người có mức sống trung bình và% người có mức sống dưới trung bình.
- Thị trường bất động sản chưa quan tâm sản phẩm dạng nhà ở cho thuê hoặc nhà trả góp,

II.7.2 Dự báo cung cầu thị trường nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh

(a) Dự báo lượng cầu về nhà ở

- Tỷ lệ tăng dân số thành phố là%, mỗi năm tăng người, ngoài ra hàng năm dân di cư đến thành phố từ người (tính bình quân diện tích ở là $10\text{m}^2/\text{người}$ thì nhu cầu cần m^2 sàn sử dụng hàng năm. Hàng năm có cặp vợ chồng đăng ký kết hôn, bình quân 1 căn hộ mới là m^2 thì nhu cầu diện tích nhà ở là m^2 . Tổng diện tích ở cho 2 nhu cầu này ... $\text{m}^2/\text{năm}$ tức khoảng căn hộ mỗi năm.
- Nhu cầu di dời nhà trên và ven kênh rạch, các hộ cư ngụ trong trụ sở cơ quan, trường học, bệnh viện đến năm là căn hộ.
- Tổng số chung cư hư hỏng phải tháo dỡ để xây dựng mới đến năm làchung cư, diện tích ở là m^2 , căn hộ.
- Nhà ở cho người có thu nhập thấp dự kiến mỗi năm căn, tổng số đến năm là căn.
- Nhà ở các khu đô thị mới bình quân mỗi năm căn hộ đến năm khoảng căn.
- Tính chung từ nay đến năm 2005, bình quân mỗi năm cần triệu m^2 nhà ở, tức khoảng căn hộ, nhằm nâng diện tích ở từ $\text{m}^2/\text{người}$ lên $\text{m}^2/\text{người}$.

Như vậy, tổng nhu cầu nhà ở của người dân thành phố vào **khoảng căn hộ**, tương đương **m^2 nhà ở** (.....).

Các căn hộ chung cư hiện nay có mức giá trung bình từ triệu đồng, nhưng số người thật sự có khả năng mua các căn hộ này rất ít. Điều này xem như bất hợp lý nhưng về bản chất nó lại phản ánh đúng quy luật cung cầu thị trường.

(b) Khả năng mua của những người có nhu cầu

Nhu cầu nhà ở mới phát sinh khi có hai người đăng ký kết hôn, lúc này đôi vợ chồng trẻ hầu như không tích lũy được gì, vấn đề để có thể mua được một căn hộ với giá từ 300-500 triệu đồng là điều không tưởng. Nhưng có một điều

Tuy nhiên, do thị trường tài chính Việt Nam chưa phát triển, uy tín trong quan hệ tín dụng của các chủ thể trong nền kinh tế, đặc biệt là uy tín tín dụng cá nhân không cao nên

Thực tế cho thấy, ở một số nước đặc biệt là các nước phát triển, hầu hết các nhu cầu về nhà ở - nhu cầu quan trọng nhất của đại bộ phận dân chúng, đều được thỏa mãn do tín dụng kinh doanh bất động sản rất phát triển. Nhận thấy xu hướng này, một số ngân hàng đã

Chính vì những vấn đề trên mà việc mua ngay một căn hộ là

Những vấn đề nêu trên đang là nghịch lý hiện nay, nhưng theo dự báo trong thời gian tới, khi mức sống và thu nhập của người dân đã dần ổn định, mức độ tín nhiệm trong quan hệ tín dụng được cải thiện thì

Bên cạnh đó, các chính sách của Nhà nước trong thời gian gần đây như quy chế cho người nước ngoài thuê nhà tại Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam cũng tạo động lực cho phát triển thị trường nhà ở, đặc biệt là nhà ở dạng căn hộ cao cấp.

(c) Dự báo lượng cung nhà ở

- Toàn thành phố có ha đất nông nghiệp, đất dự trữ cho
- Thành phố có cơ sở công nghiệp, diện tích
-
- Theo số liệu điều tra tháng, thành phố có khu nhà lụp xụp trên phường thuộc quận, diện
- Khoảng căn sẽ được tiếp tục tư nhân hóa, tạo nguồn cung cho thị trường nhà ở.

Như vậy, qua các số liệu thống kê được nêu trên cho thấy cầu về nhà ở của người dân thành phố còn vượt xa mức cung hiện nay về nhà ở một lượng là m² nhà ở, tức khoảng căn hộ, mỗi căn hộ bình quânm²/căn (theo số liệu thống kê của Sở Địa chính Nhà đất).

Tình trạng này gây ra sự mất cân bằng trầm trọng giữa cung và cầu nhà ở. Nếu thành phố không có những chính sách phát triển nhà đất thích hợp để giải quyết tình trạng trên thì

CHƯƠNG III CƠ SỞ ĐẦU TƯ

Cơ sở pháp lý:

1.;
2. Căn cứ các Hợp đồng thuê số
3. Căn cứ Nghị định số
4. Căn cứ vào thông báo số
5. Căn cứ vào đề nghị giải trình về qui mô dự án và phương án kinh doanh của Sở
..... .
6. Căn cứ vào thông báo số
7. Căn cứ công văn số

8. Sự cần thiết phải đầu tư:

.....:

- .

Dự án xây dựng khu căn hộ chung cư tại hướng đến mục tiêu:

-

- Tăng quỹ nhà phục vụ cho nhân dân trong khu vực thúc đẩy chương trình giãn dân

- Tạo thêm việc làm cho người lao động.

- Tăng nguồn thu ngân sách.

-

Thông qua:

- Đầu tư xây dựng mới khoảng căn hộ phục vụ tái định cư và căn hộ kinh doanh cao tầng với đầy đủ các tiện ích phục vụ cho cộng đồng.

Ngoài lý do chủ yếu như đã nêu trên, nhu cầu về nhà ở phục vụ cho người dân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và các vùng lân cận là khá lớn. Khả năng đáp ứng của ngân sách là hạn chế. Khả năng đáp ứng của các nhà đầu tư trong nước cũng có giới hạn, đặc biệt trong các dự án phát triển nhà bán trả góp cho các nhóm dân thu nhập ổn định nhưng không cao. Như vậy, việc kêu gọi các nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê từ nguồn vốn nước ngoài, đặc biệt là tranh thủ các nguồn vốn ưu đãi tín dụng dài hạn là hết sức cần thiết.

.....

Nhằm đáp ứng nhu cầu cần thiết về nhà ở cho người có thu nhập ổn định, công ty dự kiến xây dựng chương trình phát triển nhà ở cho người có thu nhập ổn định.

9. Chủ đầu tư:

.....

.....:

.....

CHƯƠNG IV

ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ VÀ GIẢI PHÁP QUY HOẠCH

IV.1 Chọn lựa địa điểm đầu tư

Công tydự kiến phát triển chương trình nhà ở hướng vào các đối tượng là cán bộ công nhân viên của công ty, công chức nhà nước với mức thu nhập trung bình và ổn định.sẽ tiếp tục phát triển các dự án trên địa bàn Thành Phố Hồ Chí Minh và vùng lân cận phù hợp với quy hoạch chung. Chương trình này sẽ được triển khai thành nhiều giai đoạn phù hợp với tình hình khảo sát thị trường. Trong giai đoạn 1, qua khảo sát các địa điểm,dự kiến chọn khu vực đất thuộc để đầu tư xây dựng nhà cao tầng.

Dự án khu căn hộ nhằm đầu tư xây dựng và kinh doanh một cụm căn hộ nhà cao tầng trên khu đất hiện hữu có vị trí ở thuộc Quận, TP.HCM.

Quy hoạch mới sẽ gồm 4 khu vực:

Khu 1 là,

Khu 2 là,

Khu 3 là khu và

Khu 4 là

Bảng 7: Phân khu chức năng

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Diện tích	tỷ lệ
1	Cây xanh giao thông	m ²		
2	Đất thương mại	m ²		
3	Khu nhà ở	m ²		
4	Khu công trình công cộng	m ²		
	Tổng	m ²		

Khu căn hộ cao tầng được dự kiến đầu tư xây dựng nhằm phục vụ các đối tượng có mức thu nhập trung bình . Quan điểm thiết kế khu căn hộ là tạo ra được một không gian ở tiện nghi thích hợp với cuộc sống công nghiệp, phù hợp với mức thu nhập hiện tại nhưng không lạc hậu trong tương lai. Theo sơ bộ tính toán thì có thể xây dựng tại khu đất này khoảngcăn hộ. Số cụ thể sẽ tùy vào giải pháp quy hoạch thiết kế và mức độ cho phép khi làm việc với cơ quan quản lý quy hoạch của TP. HCM.

IV.2 Hiện trạng khu vực dự án

IV.5.1 Hiện trạng sử dụng đất

Khu đất hiện là đất trống đã được đền bù giải tỏa và dothuê đất và quản lý.

IV.5.2 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Hạ tầng kỹ thuật của khu vực đã được

IV.5.3 Đánh giá chung

Khu đất và hiện đã đủ yếu tố pháp lý sử dụng, hoàn tất việc đền bù giải tỏa và đã có một phần hạ tầng nên rất thuận lợi để phát triển dự án.

IV.3 Các chỉ tiêu qui hoạch

Tổng diện tích đất khu vực	:	m ²
Diện tích xây dựng căn hộ	:	m ²
Số căn hộ dự kiến:	:	căn
Mật độ xây dựng	:	%
Tầng cao xây dựng	:	tầng
Hệ số sử dụng đất	:	
Diện tích xây dựng:	:	m ²
Lộ giới đường	:	m
Lộ giới đường	:	m
Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới	:	m

Bảng 8: Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Diện tích	Tỷ lệ
1	Đất thương mại(siêu thị)	m ²		
2	Đất ở	m ²		
3	Đất công trình công cộng	m ²		
4	Đất cây xanh công viên	m ²		
5	Đất giao thông	m ²		
	Tổng	m ²		

Bảng 9: Quy hoạch xây dựng

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Tổng
-----	----------	--------	------

1	Xây dựng căn hộ	m ²	
	Khu 1	m ²	
	Khu 2	m ²	
2	Nhà trẻ mẫu giáo	m ²	
3	Trường cấp 1	m ²	
4	Trạm y tế	m ²	
5	Bãi xe	m ²	
	Cộng		

IV.4 Giải pháp qui hoạch tổng mặt bằng

IV.5.1 Các yêu cầu chính và cơ cấu của khu căn hộ

Căn cứ vào hiện trạng tổng mặt bằng của khu đất, Khu căn hộ sẽ được qui hoạch bố trí thành

.....

Công trình được bố trí tiếp cận với Xung quanh công trình đều có đường giao thông nội bộ và cũng để đáp ứng được yêu cầu công tác PCCC.

Giao thông: Ngoài việc tận dụng hệ thống đường giao thông hiện nay, dự án sẽ phát triển và mở rộng thêm các tuyến nội bộ này để đảm bảo cho yêu cầu giao thông của khu chung cư mới.

Đường nội bộ, sân bãi, hệ thống chiếu sáng:

Nhà trẻ mẫu giáo:

Yêu cầu: Chỉ tiêu là 60 trẻ/1.000 dân. Như vậy số trẻ dự kiến sẽ là $60 \times 7,2 = 432$ trẻ. Nhà trẻ sẽ được xây dựng trên khu đất 2,869 ha với diện tích đất tối thiểu 5.000m².

.....

Trường cấp 1

Được bố trí trên khu đất ha , thiết kế qui hoạch cho một trường cấp I hoàn chỉnh với qui mô là 30 phòng học theo chuẩn của ngành giáo dục Tp. HCM (theo QĐ 02/2003/QĐ-UB) như vậy trường sẽ không những phục vụ cho dự án mà cho cả khu vực lân cận.

Số lượng học sinh sẽ làphòng x hs/lớp = hs. Diện tích đất dành cho trường cấp I theo tiêu chuẩn là 10 m²/hs, như vậy diện tích khu đất cho trường sẽ là .. x ... = m².

Bãi xe:

.....

Thiết kế

Diện tích bãi xe ngoài trời theo thiết kế là m² chia ra như sau:

- Bãi đậu xe bên dưới các chung cư m²
- Bãi đậu xe tập trung cho khu dân cư m²
- Bãi đậu xe cho m²

Ngoài ra dự kiến sẽ xây dựng một khu nhà xe có tầng lầu diện tích m² trên bãi xe của khu dân cư.

Kết luận

Như vậy chỗ đậu xe theo thiết kế của dự án là đạt yêu cầu cho giai đoạn trước mắt và trong thời kỳ 5 năm sau đó. Nếu có phát triển số lượng xe sau này thì tùy theo nhu cầu thực tế sẽ làm thêm tầng cho thì hoàn toàn đáp ứng được nhu cầu.

Tầng trệt cũng là nơi bố trí các bể tự hoại, bể nước sạch và bể nước PCCC, cửa lấy rác, kho gas, các phòng sinh hoạt cộng đồng, sảnh chung cho lối vào cầu thang máy của khu căn hộ. Tại sảnh cũng bố trí các phòng bảo vệ, hộp thư cho từng đơn nguyên.

IV.5 Giải pháp kiến trúc

IV.5.1 Tổng quan

.....

IV.5.2 Giải pháp bố trí kiến trúc

Trong công trình bố trí lõi trung tâm gồm thang máy, thang bộ, các gen kỹ thuật...và các căn hộ bố trí xung quanh lõi này. Đây là cách bố trí thuận lợi cho giao thông nội bộ theo

Từ tầng 2 trở lên, mỗi tầng bố trí ... hộ trong đóhộ loạiphòng ngủ, tất cả các phòng ngủ, WC, bếp, ... đều được bố trí thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên. Mỗi căn hộ đều bố trí

Sân thượng bố trí các căn hộ thông tầng hoặc cầu lạc bộ, phòng thang máy, phòng kỹ thuật, hồ nước mái...

Thống kê các căn hộ

Căn hộ 2 phòng ngủ loại 1 (..... m²): căn

Căn hộ 2 phòng ngủ loại 2 (..... m²) : căn

Căn hộ 3 phòng ngủ loại 3 (..... m²) : căn

Bảng 10: Cơ cấu căn hộ tầng 2-10

Stt	Hạng mục	Loại	Loại	Loại
1	Mô tả	2 phòng, m ²	2 phòng, m ²	3 phòng, m ²

2	Phòng khách			
3	Phòng ngủ 1			
4	Phòng ngủ 2			
5	Bếp + Ăn			
6	Vệ sinh			
7	Sân phơi			
8	Ban công			

IV.5.3 Giải pháp trang thiết bị và hoàn thiện căn hộ

Cầu thang:

Cửa đi và cửa sổ:

Sàn nhà:

Tường:

Thiết bị WC:

Thiết bị nhà bếp:

Hệ thống điện nước:^..

Hệ thống điện thoại và TV:

IV.6 Giải pháp kết cấu

Theo điều kiện địa chất khu đất giải pháp móng dự kiến là móng cọc sâu. Phần kết cấu tòa nhà là khung chịu lực hoặc tường bê tông chịu lực.

IV.7 Giải pháp cho các hệ thống kỹ thuật

IV.5.1 Giải pháp cấp điện tổng thể

Chung cư có trạm điện riêng lấy từ đường dây trung thế bên ngoài. Bên trong khu chung cư, hệ thống điện đi ngầm và mỗi khu chung cư có trạm máy phát điện dự phòng để đảm bảo việc cung cấp điện cho các hệ thống thiết yếu như thang máy, hệ thống PCCC, thông tin liên lạc, đèn chiếu sáng công cộng, đèn thoát hiểm...

IV.5.2 Giải pháp cấp nước tổng thể

Do khu vực chưa có hệ thống cấp nước của thành phố nên trước mắt cần giải quyết việc cấp nước tại chỗ theo hướng

IV.5.3 Giải pháp thoát nước

Bao gồm thoát nước mưa và thoát nước thải sinh hoạt. Nước mưa từ sân mái được thu vào các ống đứng xuống tầng trệt dẫn ra hệ thống cống chung. Nước mưa trên mặt sân và các nơi khác được thu vào hố ga từ đó ra hệ thống cống chung.

Hệ thống thoát nước sinh hoạt bao gồm nước thải tắm rửa, bếp và nước thải từ xí, tiểu. Nước tắm rửa và bếp theo các trục ống đứng có giảm áp thoát ra hệ thống thoát nước thải chung. Nước thải từ xí tiểu theo đường ống thoát riêng và được xử lý cục bộ qua bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải chung.

IV.5.4 Giải pháp thu gom rác

Rác sẽ theo gen rác từ các tầng xuống phòng xử lý rác tầng trệt, tại đây rác sẽ xử lý sơ bộ và được máy ép lại trước khi cho vào xe lấy rác chuyên dụng chở đi.

IV.5.5 Hệ thống truyền hình

Sử dụng anten chuyên dùng gắn trên các trụ thép trên mái. Tín hiệu nhận được từ đài phát sẽ qua các thiết bị bộ trộn tín hiệu đặt tại tủ trung tâm sau đó đến các bộ chia và khuếch đại để truyền tín hiệu cho các căn hộ.

IV.5.6 Hệ thống điện thoại

Hệ thống điện thoại cho chung cư trước mắt sử dụng qua tổng đài nhưng sẽ dự trù sẵn mỗi hộ một đường dây điện thoại riêng.

IV.5.7 Giải pháp chống sét

Sử dụng hệ thống chống sét bằng kim thu sét thu tia tiên đạo đặt trên mái nhà. Dây đồng dẫn sét từ kim chống sét theo tường đến hộp đo điện trở nối đất và đến cọc tiếp đất sử dụng cọc đồng chôn sâu dưới đất.

IV.5.8 Giải pháp thông gió

Chủ yếu dựa vào thông gió tự nhiên dưới tác dụng của chênh lệch áp suất và tạo lượng không khí hút ra tại khu bếp và vệ sinh để không khí bên ngoài tràn vào thay thế lượng khí

hút ra sẽ tạo thông thoáng cho hành lang và cho căn hộ. Ít nhất có một cầu thang bộ được tiếp xúc trực tiếp với không gian bên ngoài.

IV.5.9 Giải pháp cho hệ thống PCCC

Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà và trong nhà sẽ theo tiêu chuẩn thiết kế ngành PCCC của Nhà nước. Ngoài nhà bao gồm các họng chữa cháy bố trí xung quanh khối chung cư. Hệ thống trong nhà bao gồm hệ thống chữa cháy bằng nước tự động và các bình CO₂ lắp đặt tại các vị trí quan yếu. Hệ thống có phạm vi chữa cháy tự động tại các sảnh, hành lang, các khu vực diện tích công cộng và bên trong căn hộ ngay sau cửa ra vào. Tất cả các đường ống đều được đi âm tường, nền.

CHƯƠNG V PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

V.1 Phương án đầu tư

Dự án khu căn hộ đầu tư khối nhà cao tầng với căn hộ. Khu vực dự án được đầu tư hoàn chỉnh các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và xã hội đáp ứng nhu cầu ở của người dân sống trong khu vực.

Bảng 11: Quy hoạch xây dựng

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Tổng
1	Xây dựng căn hộ	M ²	
	Khu (..... block tầng)	M ²	
	Khu (..... block tầng)	M ²	
2	Nhà trẻ mẫu giáo	M ²	
3	Trường cấp 1	M ²	
4	Trạm y tế	M ²	
5	Bãi xe	M ²	
	Cộng		

V.2 Tổng mức đầu tư

Bảng 12: Tổng mức đầu tư

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
I	XÂY DỰNG				
2.1	Xây dựng căn hộ	m ²			
2.2	Trạm y tế	m ²			
2.3	Bãi xe	m ²			
2.4	Nhà trẻ, trường cấp 1	m ²			
	CỘNG				
II	THIẾT BỊ				
2.1	Thang máy (20 cửa)	hệ thống			
2.2	Hệ thống nước nội bộ	hệ thống			
2.3	Phòng cháy chữa cháy	hệ thống			
2.4	Máy phát dự phòng	hệ thống			

2.6	Hệ thống xử lý rác	hệ thống			
	CỘNG				
III	HẠ TẦNG KỸ THUẬT				
3.1	Hệ thống cấp điện	hệ thống			
3.2	Hệ thống cấp nước	hệ thống			
3.3	Hệ thống thoát nước	hệ thống			
3.4	Giao thông, cây xanh	m ²			
	Cộng				
IV	KIẾN THIẾT CƠ BẢN				
	Chi phí kiến thiết cơ bản	triệu đồng			
	CỘNG				
V	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ				
5.1	Xây dựng	triệu đồng			
5.2	Thiết bị	triệu đồng			
5.3	Hạ tầng kỹ thuật	triệu đồng			
5.4	Kiến thiết cơ bản	triệu đồng			
5.5	Dự phòng phí	triệu đồng			
	CỘNG				

Tổng vốn đầu tư dự án là **đồng**.

V.3 Tiến độ dự án

Stt	Hạng mục	Năm 1				Năm 2				Năm 3				Năm 4				Năm 5				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
I	Chuẩn bị đầu tư																					
1.1	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	→																				
1.2	Thẩm định dự án				→																	
1.3	Thiết kế quy hoạch 1/2000	→																				
1.4	Thiết kế quy hoạch 1/500																					
1.5	Thẩm định thiết kế quy hoạch	→																				
1.6	Thuận chủ trương quy hoạch Quận	→																				
1.7	Điều chỉnh quy hoạch	→																				
1.8	Thuận chủ trương đầu tư	→																				
1.9	Điều chỉnh tiền thuê đất (chuyển chức năng)	→																				
II	Chuẩn bị xây dựng																					
2.1	Thiết kế kỹ thuật			→																		
2.2	Thỏa thuận Phương án kiến trúc	→																				
2.3	Thẩm định thiết kế kỹ thuật			→																		
2.4	Xin phép xây dựng			→																		
2.5	Thẩm định tổng dự toán			→																		
2.6	Lập hồ sơ mời thầu xây lắp			→																		
2.7	Lập hồ sơ mời thầu mua sắm thiết bị			→																		
III	Thực hiện xây lắp					→																
IV	Kinh doanh					→																
V	Kết thúc dự án																					

CHƯƠNG VI PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

VI.1 Nguồn vốn đầu tư

Nguồn vốn đầu tư của dự án bao gồm:

- Nguồn vốn củavà một phần vốn vay thông qua hỗ trợ của
- Vốn ứng trước của các đơn vị thi công.
- Vốn ứng trước của khách hàng.

Kế hoạch sử dụng vốn và nguồn vốn theo tiến độ xây dựng của dự án thể hiện trong bảng ngân lưu đính kèm.

VI.2 Doanh thu

Theo đánh giá chung, dự kiến giá bán trung bình căn hộ cao tầng có chất lượng cao trong khu vực là – đồng/m². Theo phương án kinh doanh các căn hộ dự kiến khách hàng sẽ ứng trước% giá trị căn hộ và thanh toán phần còn lại theo tiến độ thi công của dự án.

VI.3 Hiệu quả tài chính

Theo phương án kinh doanh khách hàng ứng trước 50% giá trị bán của các căn hộ, vốn đầu tư của dự án sẽ sử dụng phương án quay vòng vốn giảm thiểu đầu tư ban đầu. Ngoài ra, do điều kiện áp dụng trong thi công một phần vốn đầu tư sẽ do các đơn vị thi công ứng trước và được thanh toán vào giai đoạn nghiệm thu theo điểm dừng kỹ thuật hoặc nghiệm thu bàn giao. Như vậy, chủ đầu tư có thể sử dụng một phần vốn của các đơn vị thi công vào khoảng% giá trị gói thầu xây lắp.

Hạng mục	Giá trị (VND đồng)
Doanh thu gộp	
Giá bán bình quân	
Doanh số kinh doanh	
Chi phí bán hàng (.....% doanh thu)	
Lợi nhuận trước thuế	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (28%)	
Lợi nhuận sau thuế	

VI.4 Các vấn đề khác

- Toàn bộ đất trong khu vực phát triển dự án là đất trống, sẵn sàng phát triển khu căn hộ.
- Khi dự án hoàn tất. với hơncăn hộ và khoảng dân sống trong khu vực sẽ là lượng khách hàng rất tiềm năng của siêu thị.
- Dự án góp phần tăng hiệu quả sử dụng đất của khu vực, ngoài ra còn tặng quỹ nhà cao tầng theo chủ trương định hướng phát triển của thành phố.
- Ngoài ra, dự án hình thành một khu dân cư hoàn chỉnh với các hạng mục nhà ở, trường học, trường mẫu giáo, trạm y tế.

CHƯƠNG VII

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Dự án phát triển khu căn hộ cao tầng tại khu đem lại hiệu quả cho nhà đầu tư và xã hội.

- Phát triển một khu dân cư hiện đại phù hợp với chủ trương của thành phố với những khu căn hộ cao tầng đầy đủ tiện nghi hạ tầng xã hội và kỹ thuật.
- Khai thác hiệu quả khu đất, tăng hiệu quả sử dụng đất, đồng thời tiết kiệm chi phí thuê đất siêu thị hiện hữu do chuyển công năng sử dụng đất.
- Với khoảng dân sống trong khu vực sẽ tăng nguồn khách hàng tiềm năng cho khu siêu thị.

Khuôn viên đất của dự án đã được giải phóng và đền bù giải tỏa. Vì vậy dự án có thể triển khai ngay. Dự án được thực thi trong điều kiện hiện nay nhà nước đang khuyến khích phát triển căn hộ cao tầng vì thế sẽ có những thuận lợi. Ngoài ra, dự án còn được