■Ngày nhận bài: 11/11/2022 ■Ngày sửa bài: 02/12/2022 ■Ngày chấp nhận đăng: 12/01/2023

Quan điểm về quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư khu đô thị tại tỉnh Bình Dương

Viewpoints on managing the implementation progress of urban investment projects in Binh Duong province

> BÙI VIỆT THI[1], ĐỖ THỊ NGỌC TAM[1], BÙI MẠNH HÙNG[2], NGUYỄN THỊ HẰNG[3]
[1] Trung tâm Kiểm định và tư vấn xây dựng, Trường Đại học Thủ Dầu Một
[2] Khoa Quản lý đô thị, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội
[3] Khoa Kiến trúc, Trường Đại học Thủ Dầu Một
Email: thibv@ tdmu.edu.vn, tamdtn@ tdmu.edu.vn, buimanhhung1150@gmail.com, hangnt@ tdmu.edu.vn

TÓM TẮT:
Thực trạng tại các dự án đô thị tỉnh Bình Dương cho thấy: Mỗi chủ thể tham gia liên quan trực tiếp đến dự án có quan điểm cũng như cách nhìn nhận khác nhau về quản lý tiến độ thực hiện dự án. Do vậy, nghiên cứu xác định và phân tích quan điểm của các chủ thể liên quan là một vấn đề cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn nhằm hạn chế việc chậm tiến độ, giảm rủi ro cho nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án đầu tư phát triển khu đô thị. Trong bài báo này, đưa ra các quan điểm chung, riêng của các chủ thể tham gia dự án. Dựa vào số liệu tổng hợp từ dự án thực tiễn tại tỉnh Bình Dương, định mức dự toán theo quy định hiện hành để tính toán tổng mức đầu tư của dự án, so sánh và lựa chọn phương án tối ưu. Bài báo hy vọng sẽ tư vấn để chủ đầu tư và các chủ thể tham gia thực hiện dự án khu đô thị có quan điểm nhìn nhận đúng đắn hơn nhằm mang lại lợi ích thiết thực hơn cho xã hội.

Từ khóa: Dự án đầu tư; khu đô thị; quản lý tiến độ.

ABSTRACT:
The current situation in urban projects in Binh Duong province shows that: Each participant directly related to the project has different views and views on project implementation progress management. Therefore, the study to identify and analyze the views of the stakeholders is a necessary and practical issue in order to limit the delay in progress and reduce risks for investors during the implementation process. urban development investment projects. In this article, the general and specific views of the project participants are given. Based on the aggregated data from the actual project in Binh Duong province, the cost estimate according to current regulations to calculate the total investment of the project, compare and select the optimal option. The article hopes to advise the investor and the actors involved in the implementation of the urban area project to have a more correct perspective in order to bring more practical benefits to the society.

Keywords: Investment project; urban area; progress management.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Hiện nay, Việt Nam với chính sách mở cửa đã thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước; nhiều khu, cụm công nghiệp và đô thị xuất hiện nhiều nơi trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Hầu hết các dự án khu đô thị đều xảy ra việc chậm tiến độ. Vì vậy, việc xác định các quan điểm ảnh hưởng đến tình trạng chậm tiến độ các dự án đầu tư khu đô thị đang là vấn đề được nhiều nhà nghiên cứu quan tâm. Từ cơ sở đó, có thể đánh giá và phân tích các quan điểm của các chủ thể chính ảnh hưởng đến việc chậm tiến độ các dự án đầu tư khu đô thị. Trong nghiên cứu này, tác giả đưa ra những quan điểm của các chủ thể liên quan đến việc quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư khu đô thị tại tỉnh Bình Dương và phân tích, đánh giá quan điểm của các chủ thể làm chậm tiến độ, gây ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư của dự án. Việc chỉ ra và phân tích các quan điểm này giúp chủ đầu tư, chính quyền các cấp, nhà thầu xây dựng... có một cách nhìn đúng đắn về quan điểm của họ ảnh hưởng như thế nào đến tiến độ của dự án. Đồng thời, thấy được sự thiệt hại khi dự án xảy ra chậm tiến độ, từ đó góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội cho quốc gia, cho địa phương và đảm bảo lợi ích của người dân trong khu vực nơi đặt dự án đầu tư.

2. CÁC QUAN ĐIỂM VỀ QUẢN LÝ VÀ QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU ĐÔ THỊ TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG

2.1. Quan điểm của chủ đầu tư thực hiện dự án

a. Về trình tự thủ tục pháp lý: Chủ đầu tư thường xuyên mất nhiều thời gian để thực hiện thủ tục pháp lý của từng giai đoạn của dự án khu đô thị. Với 3 giai đoạn chính là: Chuẩn bị dự án, thực

hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng.

b. Về phương án thiết kế: Chủ đầu tư thường đưa ra nhiều phương án thiết kế để phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế của các giải pháp thiết kế thông qua các tiêu chí đã quy định khi lập dự án khả thi với mức độ chính xác cao và các giải pháp đã được thiết kế cụ thể sát hơn để lựa chọn. [7, 9]

c. Về hiệu quả đầu tư: Quan điểm của chủ đầu tư khi đánh giá dự án hiệu quả đầu tư là dựa trên lợi ích trực tiếp của họ và lợi ích này phải nằm trong khuôn khổ lợi ích chung của quốc gia.

d. Về giải phóng mặt bằng: Quan điểm của chủ đầu tư khi giải phóng mặt bằng là bỏ tiền ra để mua quyền sử dụng đất trước khi thực hiện dự án, hạn chế tranh chấp với người dân lân cận nơi đặt dự án đầu tư. Tuy nhiên, để có được quỹ đất sạch một số chủ đầu tư thực hiện bằng cách tham gia đấu giá đất hoặc mua lại dự án đất sạch của các chủ đầu tư khác không có khả năng thực hiện dự án.

e. Về thời gian thực hiện dự án: Đối với các dự án đầu tư khu đô thị, Chủ đầu tư thường ước lượng thời gian thực hiện dự án (thiếu cơ sở khoa học, không lường trước được rủi ro) nên rất có thể xảy ra trì hoãn thời gian thực hiện dự án. Quan điểm của chủ đầu tư là có thể dễ dàng xin điều chỉnh thời gian thực hiện dự án. Tuy nhiên, họ không lường trước được các thủ tục xin gia hạn rất phức tạp và mất rất nhiều thời gian làm ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

2.2. Quan điểm của chính quyền các cấp

a. Về trình tự thủ tục pháp lý: Chính quyền địa phương cấp phường/xã phần lớn đều ủng hộ để phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương (trong đó có dự án đầu tư khu đô thị). Sau đó thông qua Hội đồng nhân dân cấp quận/huyện cho ý kiến. Nếu dự án không gây ô nhiễm môi trường, không làm ảnh hưởng đến lợi ích của người dân lân cận đồng thời góp phần phát triển kinh tế - xã hội thì đều được ủng hộ và tạo điều kiện thực hiện các bước tiếp theo rất nhanh chóng. Riêng với chính quyền cấp tỉnh, chủ đầu tư phải thông qua nhiều sở chuyên ngành (Sở Kế hoạch đầu tư, Sở Tài nguyên môi trường, Sở Tài chính, Sở Công thương, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải và các đơn vị liên quan,…) xin ý kiến. Sau đó trình Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh ra quyết định. Mỗi cơ quan chuyên ngành đều có quan điểm đánh giá khác nhau về dự án nên mất rất nhiều thời gian ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

b. Về giải phóng mặt bằng: Quan điểm của Chính quyền là thành lập 'Trung tâm phát triển quỹ đất' để hỗ trợ việc giải phóng mặt bằng cho những doanh nghiệp đầu tư khu đô thị có quy mô lớn. Chính quyền địa phương luôn làm cầu nối thỏa thuận, vận động người dân có đất nằm trong quy hoạch dự án khu đô thị với chủ đầu tư dự án nhằm đảm bảo không bị thiệt thòi đến lợi ích giữa các bên.

c. Về thời gian thực hiện dự án:

Tại Bình Dương, trong quá trình thực hiện vẫn còn nhiều bất cập làm ảnh hưởng lớn đến tiến độ, thời gian thực hiện dự án và công tác quy hoạch như: (i) Chế độ, chính sách của Nhà nước thay đổi, điều chỉnh về tiền lương nhân công; (ii) Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn nhiều khó khăn, gặp trở ngại trong công tác di dời hạ tầng kỹ thuật công trình ngầm; (iii) Giá vật tư, nhiên liệu biến động tăng cao ngoài sự kiểm soát của các chủ đầu tư và nhà thầu; (iv) Kế hoạch vốn giao chậm, chưa đáp ứng kịp thời theo yêu cầu và tiến độ của dự án; (v) Nhiều chính sách của Nhà nước và các địa phương nhằm tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc ban hành chưa kịp thời.

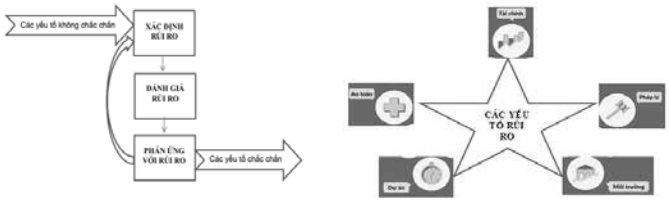
d. Về việc đóng góp của dự án cho sự phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương: Khi dự án khu đô thị hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng có thể bao gồm các công trình nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng phục vụ cộng đồng (siêu thị, trường học, bệnh viện, khu văn hóa thể dục thể thao…) góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở, kinh doanh thương mại, thu hút đầu tư, việc làm cho người lao động; nâng cao trình độ dân trí, đời sống vật chất và tinh thần cho người dân tại địa phương. Vì vậy, việc đầu tư dự án khu đô thị luôn được các cấp chính quyền quan tâm và ủng hộ.

2.3. Quan điểm nhà thầu

a. Về tiến độ thi công: Quan điểm của nhà thầu thi công dự án khu đô thị luôn thực hiện đúng tiến độ thỏa thuận với chủ đầu tư. Mặt bằng thi công không bị ảnh hưởng, không mong muốn chủ đầu tư tăng tốc tiến độ đột ngột, không thay đổi thiết kế, hạn chế các rủi ro không mong muốn trong xây dựng làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công trong nhà thầu.

b. Về hợp đồng và thủ tục thanh quyết toán: Quan điểm của nhà thầu mong muốn thanh toán khối lượng theo đúng tiến độ của từng giai đoạn hợp đồng đã ký kết. Hạn chế phát sinh khối lượng ngoài hợp đồng. Nếu thay đổi thiết kế và có phát sinh thì nhà thầu và chủ đầu tư cùng ngồi bàn bạc, trao đổi thống nhất khối lượng để đưa ra phụ lục hợp đồng phù hợp với yêu cầu của các bên.

c. Về rủi ro trong xây dựng: Quan điểm của nhà thầu thường chú ý đến hai loại rủi ro chính trong xây dựng (Các rủi ro dẫn đến viêc kém chất lượng của dự án; các rủi ro dẫn đến việc chậm tiến độ của dự án). Các rủi ro dẫn đến việc kém chất lượng của dự án: Sự quản lý yếu kém của chủ đầu tư; nhà thầu không đủ nhân lực thi công; đội ngũ cán bộ không đủ chuyên môn kỹ thuật; công nhân không đáp ứng chuyên môn, tay nghề; nguồn cung cấp vật tư, vật liệu kém chất lượng; đơn vị thẩm tra, thẩm định thiếu năng lực; không thực hiện/thực hiện không tốt việc giám sát các công việc; cung cấp máy móc, thiết bị thi công không đủ; sự cấu kết giữa nhà thầu và đơn vị giám sát chủ đầu tư; thay đổi của chủ đầu tư trong quá trình thi công; ảnh hưởng của điều kiện thi công [4,9].



Hình 1. Quy trình quản lý và các yếu tố rủi ro thường xảy ra trong dự án khu đô thị

2.4. Quan điểm người dân nơi đặt dự án đầu tư

a. Về bồi thường và giải phóng mặt bằng: Bài học kinh nghiệm trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng dự án, quan trọng nhất là sự đồng thuận vào cuộc của cả hệ thống chính trị. Chỉ khi nào có sự thống nhất, đồng lòng trong hệ thống chính trị thì người dân mới tin tưởng ủng hộ các chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước, trong đó có việc thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư phát triển đô thị. Người dân đồng thuận với chủ trương đẩy mạnh thu hút đầu tư, chuyển dịch mạnh mẽ cơ cấu kinh tế theo hướng tăng tỷ trọng của ngành công nghiệp, dịch vụ, giảm dần tỷ trọng của ngành nông nghiệp. Nhưng quan điểm người dân về việc bồi thường và giải phóng mặt bằng luôn đòi hỏi theo đơn giá của thị trường hoặc cao hơn.

b. Về ảnh hưởng dự án trong quá trình thi công: Quan điểm người dân về việc ảnh hưởng dự án trong quá trình thi công luôn mong muốn hạn chế tới mức thấp nhất ảnh hưởng của khói bụi, tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (đất, không khí và nước), vệ sinh môi trường của các đơn vị nhà thầu trong quá trình thi công [4,9].

c. Về ảnh hưởng của sự phát triển kinh tế - xã hội:

Quan điểm của người dân về ảnh hưởng của sự phát triển kinh tế xã hội luôn ủng hộ vì dự án mang lại lợi ích thiết thực cho người dân nơi đặt dự án đầu tư như: Giải quyết nhu cầu nhà ở, kinh doanh thương mại, thu hút đầu tư; Giải quyết việc làm cho người lao động; Nâng cao trình độ dân trí, đời sống vật chất và tinh thần cho người dân tại địa phương; Thay đổi giá trị bất động sản (theo xu hướng có lợi cho

người dân) tại những khu vực lân cận của dự án.

Tóm lại: Quan điểm của Chính quyền các cấp, của chủ đầu tư, của nhà thầu và của người dân nơi đặt dự án đều có chung quan điểm là đồng thuận và ủng hộ việc quản lý chặt tiến độ thực hiện các dự án đầu tư khu đô thị, không chậm tiến độ và giảm thiểu rủi ro. Riêng với chủ đầu tư (khi giải phóng mặt bằng) phải huy động vốn để mua quyền sử dụng đất trước khi thực hiện dự án, hạn chế tranh chấp với người dân nơi đặt dự án đầu tư; Để có được quỹ đất sạch chủ đầu tư thực hiện bằng cách đấu giá đất hoặc mua lại dự án đất sạch của các chủ đầu tư khác không có khả năng thực hiện dự án. Do vậy, chủ đầu tư là người quan tâm nhất đến tiến độ, hiệu quả đầu tư và sản phẩm của dự án.

3. PHÂN TÍCH CÁC QUAN ĐIỂM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VỀ QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU ĐÔ THỊ ĐIỂN HÌNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH DƯƠNG

3.1. Giới thiệu về dự án khu đô thị và thương mại An Điền - Bến Cát - Bình Dương

3.1.1. Quy mô đầu tư

Dự án Khu Đô thị và Thương mại An Điền thuộc địa phận ấp Kiến An, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

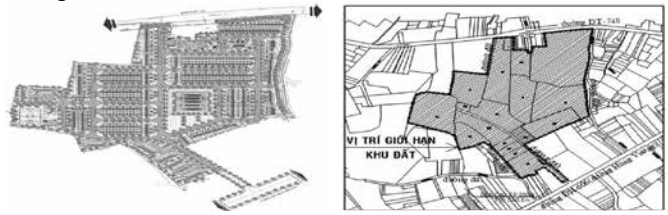
Mục tiêu của dự án là: Xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng cho toàn khu thương mại, xây dựng khu nhà ở thương mại, xây dựng chợ phục vụ cho cư dân toàn khu, xây dựng khu trung tâm thể dục thể thao, trường mẫu giáo, xây dựng nhà ở xã hội.

Quy mô của dự án: Diện tích khu đất quy hoạch 108.130,8m^2. Cơ cấu sản phẩm nhà ở bao gồm nhà ở liên kế: Diện tích đất sử dụng: 39.962,3m^2, mật độ xây dựng trung bình 80%, tầng cao từ 2 đến 3 tầng. Mật độ xây dựng trung bình 40%, tầng cao xây dựng 02 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng: 5.894,4m^2. Mật độ xây dựng trung bình 40%, tầng cao xây dựng 02 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.981,3m^2. Quy mô dân số: Khoảng 2.819 người [6].

3.1.2. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng khu đô thị mới.

3.1.3. Địa điểm của dự án

Vị trí khu đất: Phía Đông và phía Tây giáp: Đường đất, nhà dân, đất vườn; Phía Nam giáp: Đường lô 7A (ĐH-606); Phía Bắc giáp: Đường ĐT748.



Hình 2. Mặt bằng quy hoạch tổng thể và vị trí giới hạn khu đất của dự án

3.2. Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án

Quan điểm của chủ đầu tư khi giải phóng mặt bằng: Bỏ tiền ra để mua đất trước khi thực hiện dự án bằng hình thức cá nhân đứng tên. Sau đó tiến hành xin chủ trương đầu tư; sau khi có quyết định phê duyệt 1/500 chủ đầu tư tiến hành làm thủ tục chuyển giao đất từ cá nhân sang công ty đứng tên để thực hiện dự án; Bên cạnh đó chủ đầu tư thương thảo với dân để đấu nối trục đường chính từ đường DH706 sang DT748, đồng thời xây tường rào bao quanh dự án để hạn chế tranh chấp với dân.

3.3. Phân tích lựa chọn phương án thiết kế

Quan điểm của chủ đầu tư là đưa ra hai phương án thiết kế bao gồm xây dựng Chung cư nhà ở xã hội 06 tầng và Chung cư 18 tầng còn lại các hạng mục khác giữ nguyên không thay đổi. Sau đó tiến hành phân tích và lựa chọn một phương án tối ưu [3, 6, 10].

3.3.1. Phương án 1

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1138/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 13/ 05/ 2016 (Thời gian xây dựng 06 năm) [10], cụ thể:

Bảng 3.1. Bảng tổng mức đầu tư khu đô thị và thương mại An Điền (Phương án 1)

STT	Hạng mục	DT sàn xây dựng (m^2)	Suất vốn đầu tư (đồng/m^2)	Hệ số điều chỉnh vùng	Cách tính	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)**	**(7)**	**(8)**
1	Nhà liền kề	94.018,57	6.850.000	1,031	(3) x (4) x 50% x (5)	331.996.023.920	Công trình cấp III
2	Nhà chung cư	142.755	8.134.000	1,031	(3) x (4) x 50% x (5)	598.582.707.135	Công trình cấp II
3	Khu trung tâm thương mại dịch vụ (chợ)	5.804,4	6.005.000	1,033	(3) x (4) x 50% x (5)	18.281.967.888	Công trình cấp III
4	Trường mẫu giáo	150	54.660.000	1,029	(3) x (4) x (5)	8.436.771.000	Quy mô trường 150 trẻ
5	Hạ tầng kỹ thuật				Theo thiết kế cơ sở	123.085.563.431	
TỔNG CỘNG						**1.080.383.033.374**	

3.3.2. Phương án 2

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1138/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 13/ 05/ 2016 (thời gian xây dựng 06 năm) [10], cụ thể:

Bảng 3.2. Bảng tổng mức đầu tư khu đô thị và thương mại An Điền(Phương án 2)

STT	Hạng mục	DT sàn xây dựng (m^2)	Suất vốn đầu tư (đồng/m^2)	Hệ số điều chỉnh vùng	Cách tính	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)**	**(7)**	**(8)**
1	Nhà liền kề	94.018,57	6.850.000	1,031	(3) x (4) x 50% x (5)	331.996.023.920	Công trình cấp III
2	Nhà chung cư	43.023,9	6.805.000	1,031	(3) x (4) x 50% x (5)	150.926.873.162	Công trình cấp III
3	Khu trung tâm thương mại dịch vụ (chợ)	5.894,4	6.005.000	1,033	(3) x (4) x 50% x (5)	18.281.967.888	Công trình cấp III
4	Trường mẫu giáo	150	54.660.000	1,029	(3) x (4) x (5)	8.436.771.000	Quy mô trường 150 trẻ
5	Hạ tầng kỹ thuật				Theo thiết kế cơ sở	123.085.563.431	
TỔNG CỘNG						**632.727.199.401**	

Áp dụng công thức (3.1) [5] chọn hàm mục tiêu khi chọn phương án thiết kế:

$$GT = \begin{cases} P.án & 1 \quad 2 \quad 3 \quad ...n \\ V_i & V_1 \neq V_2 \neq V_3 \neq ...V_n \\ Z_i & Z_1 \neq Z_2 \neq Z_3 \neq ...Z_n \\ T_i & T_1 = T_2 = T_3 = ...T_n \end{cases} \quad (3.1)$$

Trong đó:

V_i - vốn đầu tư của phương án thứ i;

Z_i - giá thành sản phẩm - năm của phương án thứ i;

T_i - thời gian xây dựng của phương án thứ i.

Phương án	1 2
VĐT (V_1)	$V_1 > V_2$
Giá thành sản phẩm (Z_1)	$Z_1 > Z_2$
Thời gian xây dựng	$T_1 = T_2$

Theo số liệu trên từ hai phương án, ta có:

V_1 = 1.080.383.033.374 (đồng)

V_2 = 632.727.199.401 (đồng)

Z_1 = 8.134.000 (đồng)

Z_2 = 6.805.000 (đồng)

$T_1 = T_2$ = 6 (năm)

Theo 2 bảng thống kê tổng mức đầu tư và thời gian xây dựng của 2 phương án ta thấy thời gian xây dựng của 2 phương án giống nhau (theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1138/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 13/ 05/ 2016 [10]), vốn đầu tư và giá thành sản phẩm của 2 phương án là khác nhau. Như vậy chủ đầu tư chọn phương án 2 vì vốn đầu tư bỏ ra thấp mà giá thành sản phẩm lại nhỏ hơn phương án 1.

3.6. Phân tích hiệu quả đầu tư

Dựa vào các số liệu tính diện tích từ các quyết định phê duyệt của dự án; quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 [1]; Văn bản số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng [2] ; bảng đơn giá của các sản phẩm từ chủ đầu tư; bảng tổng mức đầu tư theo phương án 2 của dự án và bảng kế hoạch huy động vốn của đơn vị tư vấn và chủ đầu tư, từ đó tính được hiệu quả đầu tư của dự án Khu Đô thị và Thương mại An Điền theo các phương pháp tính sau:

a. Phương pháp giá trị hiện tại thuần (NPV) [5,8] là phương pháp quy đổi các giá trị thu chi thực trong quá trình đầu tư về thời điểm ban đầu để so sánh đánh giá.

$$NPV = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + ... + \frac{CF_n}{(1+r)^n} = \sum_{t=0}^{n} \frac{CF_t}{(1+r)^t} \quad (3.2)$$

Trong đó: CF_0 - kinh phí ban đầu của dự án (gồm chi phí mua đất và thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất); CF_t - dòng tiền thuần trong năm thứ t; r - suất thu lợi hay suất chiết khấu (%).

b. Tỷ số lợi ích - chi phí B/C (Benefits-costs) đây là phương pháp đơn giản khá phổ biến thường được sử dụng:

$$B/C = \frac{PV(B)}{PV(C)} = PI \quad (3.2)$$

Với:

$$PV(B) = \sum_{t=0}^{n} \frac{CiFt}{(1+r)^t} \qquad PV(C) = \sum_{t=0}^{n} \frac{CoFt}{(1+r)^t}$$

Trong đó: PI - chỉ số lợi nhuận; PV(B) - Hiện giá lợi ích; PV(C) - Hiện giá chi phí; CiFt - dòng tiền vào; CoFt - dòng tiền ra.

Nguyên tắc: Các dự án có PI >1 sẽ được chấp nhận đầu tư và ngược lại các dự án có PI<1 sẽ bị loại.

Bảng 3.3 Bảng kế hoạch thu hồi vốn khu đô thị và thương mại An Điền

Thời gian	Sản phẩm	Số căn	Diện tích/căn (m^2)	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
Năm 1						
Năm 2	Nhà phố thương mại	100	240	15.000.000	108.000.000.000	Thanh toán 30% giá trị hợp đồng mua bán năm 2;
Năm 3	Nhà phố thương mại	150	240	15.000.000	270.000.000.000	Thanh toán 30% giá trị hợp đồng mua bán năm 3; thanh toán 30% giá trị hợp đồng năm 2;
	Nhà ở xã hội	300	40	8.000.000	28.800.000.000	Thanh toán 30% giá trị hợp đồng năm 3;
Năm 4	Nhà ở xã hội	315	40	8.000.000	59.040.000.000	Thanh toán 30% giá trị hợp đồng năm 4; thanh toán 30% giá trị hợp đồng năm 3;
	Nhà phố thương mại	156	240	15.000.000	582.480.000.000	Thanh toán 30% giá trị hợp đồng năm 4, Thanh lý 40% giá trị hợp đồng năm 2; Thanh toán 30% giá trị hợp đồng năm 3;
Năm 5	Các khoản thanh toán còn lại				284.640.000.000	Thanh toán 40% giá trị hợp đồng năm 3; Thanh toán 30% giá trị hợp đồng năm 4 hạng mục nhà phố, nhà ở xã hội;
	Trung tâm thương mại (chợ)	1	7.368	15.000.000	10.520.000.000	Thanh toán 100% giá trị đất;
Năm 6	Trường mẫu giáo	1	2.471	15.000.000	37.149.000.000	Thanh toán 100% giá trị đất;
	Các khoản thanh toán còn lại				264.960.000.000	Thanh toán 40% giá trị hợp đồng năm 4 hạng mục nhà phố, nhà ở xã hội;
Tổng cộng					**1.745.589.0000.000**	

Bảng 3.4: Bảng thống kê các chỉ tiêu của công trình Khu thương mại An Điền

Thời gian	Chi phí ban đầu	Năm 1 (1000 đ)	Năm 2 (1000 đ)	Năm 3 (1000 đ)
Doanh thu	0	0	108.000.000	298.800.000
Chi phí	134.479.949	123.085.563	110.665.341	186.128.777
CFi	-134.479.949	-123.085.563	-2.665.341	112.671.222
NPVi	**-134.479.949**	**-113.442.915**	**-2.264.088**	**88.211.212**
PV(B)	0	0	91.741.171	233.932.940
PV(C)	134.479.949	113.442.915	94.005.259	145.721.728
B/C				
Thời gian	Năm 4 (1000 đ)	Năm 5 (1000 đ)	Năm 6 (1000 đ)	Tổng (1000 đ)
Doanh thu	641.520.000	395.160.000	302.109.000	1.745.589.000
Chi phí	186.128.778	18.281.968	8.436.771	767.207.148
CFi	455.391.222	376.878.032	293.672.229	978.381.852
NPVi	**328.598.595**	**250.641.010**	**180.004.951**	**597.268.816**
PV(B)	462.904.335	262.799.349	185.176.228	1.236.554.023
PV(C)	134.305.740	12.158.339	5.171.277	639.285.208
B/C				**1,93**

Dựa vào bảng 3.4, có thể thấy rằng chi phí ban đầu bao gồm:

- Giá trị diện tích khu đất quy hoạch (108.130.800.000 đồng)
- Chi phí thuế = Thuế đợt 1+ Thuế đợt 2 (26.349.149.000 đồng)

Chi phí ban đầu: **134.479.949.000 đồng**

Vì NPV lớn hơn 0 và chỉ số B/C lớn hơn 1 nên dự án (đáng giá) có tính khả thi và nên đầu tư.

3.7. Phân tích sản phẩm dự án

Xã An Điền là một trong những xã trung tâm thuộc thị xã Bến Cát, chưa có quy hoạch khu trung tâm thương mại. Do đó, việc đầu tư các công trình công cộng như khu thương mại, trường học, công viên cây xanh, trung tâm văn hóa, thể thao là rất cần thiết nhằm đáp ứng nhu cầu thiết thực về giáo dục, tổ chức các hoạt động giao lưu văn hóa, chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho người dân địa phương. Khu vực nhà ở liên kế được bố trí theo hướng Tây Bắc và Đông Nam khu đất, không gian ở là định hướng chính của khu được bố trí liền kề bao quanh trung tâm thương mại (chợ), dọc các tuyến đường tạo thành khu ở dạng nhà ở liên kế với hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh tạo các lối vào riêng biệt. Đất xây dựng nhà ở được chia lô với kích thước đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, quy phạm pháp luật và các quy định hiện hành về nhà ở. Nhà ở liên kế (406 lô) có diện tích đất sử dụng 39.962,3m^2, Tổng diện tích sàn xây dựng: 94.018,57m^2. Khu nhà ở xã hội nằm ở hướng Bắc Nam của khu đất, tiếp giáp với trục đường chính ĐH606 và gần khu công nghiệp Rạch Bắp tạo điều kiện thuận lợi cho việc đi lại và ổn định cuộc sống cho người lao động. Nhà ở xã hội chung cư có diện tích đất sử dụng 11.329,8m^2. Mật độ xây dựng trung bình 70%, tầng cao xây dựng 06 tầng. Tổng cộng 615 căn hộ nhà ở xã hội chung cư. Tổng diện tích sàn xây dựng: 43.023,9m^2. Khu vực công viên cây xanh và trung tâm thương mại được bố trí hướng Bắc, tạo cảnh quan chung cho toàn khu quy hoạch nhờ lợi thế mảng cây xanh tạo thuận lợi trong việc tận dụng ưu thế về vị trí, khí hậu cũng như cảnh quan và tầm nhìn. Bên cạnh đó còn góp phần phát triển kinh tế thương mại cho khu vực. Khu trung tâm thương mại dịch vụ (chợ) có diện tích đất sử dụng 7.368,0m^2. Mật độ xây dựng trung bình 40%, tầng cao xây dựng 02 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng là 5.894,4m^2. Trường mầm non 02 tầng (diện tích đất sử dụng 2.476,6m^2), mật độ xây dựng trung bình 40%; với quy mô 150 trẻ được quy hoạch đối diện công viên tạo điều kiện thuận lợi cho trẻ em trong và ngoài khu đô thị vui chơi, học tập. Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.981,3m^2.

Quan điểm của chủ đầu tư là hài lòng với các sản phẩm trong dự án. Về quy mô, quy hoạch tổng thể của dự án phù hợp với xu hướng của thị trường; tổng mức đầu tư hợp lý trong khả năng thực hiện của chủ đầu tư; giá thành sản phẩm thấp, tăng sức cạnh tranh trên thị trường bất động sản;thời gian thực hiện ngắn tăng tốc độ thu hồi vốn.

4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

4.1. Kết luận

Thông qua việc tìm hiểu, phân tích quan điểm các chủ thể về quản lý tiến độ dự án đầu tư khu đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương, nghiên cứu này đưa ra các yếu tố cần xét để đạt hiệu quả đầu tư tốt nhất, cụ thể:

- Quy mô, quy hoạch tổng thể của dự án phù hợp với xu hướng của thị trường;
- Địa điểm của dự án phù hợp với định hướng của địa phương, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội địa phương;
- Lựa chọn phương án thiết kế tối ưu phù hợp với mỗi địa phương;
- Tổng mức đầu tư hợp lý trong khả năng thực hiện của chủ đầu tư;
- Giá thành hợp lý để đủ sức cạnh tranh trên thị trường bất động sản;
- Thời gian thu hồi vốn nhanh;
- Xu hướng phù hợp với phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và khu vực;
- Quản lý chặt chẽ các thủ tục pháp lý theo từng giai đoạn của dự án.

Tuy nhiên, các chủ thể chưa quan tâm đến việc chậm tiến độ thuộc các dự án cũng như thiệt hại do chậm tiến độ thực hiện dự án gây nên, để nghiên cứu về vấn đề này nhóm tác giả sẽ đề xuất phương pháp xác định cũng như biện pháp hạn chế rủi ro trong các nghiên cứu sau.

4.2. Kiến nghị

Để dự án thành công như kế hoạch ban đầu đề ra, Nhà nước cần hỗ trợ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tạo mọi điều kiện cho nhà đầu tư đẩy nhanh thủ tục pháp lý (về đất đai, đấu nối hạ tầng, các thủ tục hành chính phê duyệt dự án qua các giai đoạn...), đồng thời cần sự hợp tác chặt chẽ giữa các bên liên quan;

Cần xác định được rủi ro do chậm tiến độ thực hiện dự án và hậu quả của việc chậm tiến độ cũng như giải pháp khắc phục.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1] Bộ Xây dựng (2021). Quyết định số 65/QĐ-BXD (20/1/2021) ban hành Suất vốn đầu tư.

[2] Bộ Xây dựng (2021). Văn bản về việc đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng. Văn bản số 1717/BXD-KTXD ngày 17/ 5/ 2021.

[3] Bộ Xây dựng (2021). Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/ 8/ 2021.

[4] Bộ Xây dựng (2017). Thông tư số 04/2017/TT-BXD ngày 30/ 03/ 2017.

[5] Bùi Mạnh Hùng, Trần Ngọc Phú, Bùi Việt Thi (2022). *Cẩm nang Đầu tư - Kinh tế & Quản lý chi phí đầu tư xây dựng*. Nhà Xuất bản Xây dựng.

[6] Công ty TNHH TV- ĐTXD & TM Gia Nguyên (2022). Công văn về việc giải trình các nội dung để nghị chấp thuận điều chỉnh dự án Khu đô thị Thương mại An Điền của Công ty TNHH Tư vấn - Đầu tư Xây dựng và Thương mại Gia Nguyên theo văn bản 2598/SKHĐT-KTĐT (Lần 3). Công văn số 02/CV- GN ngày 22/ 8/ 2022.

[7] Chính Phủ (2020). Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/ 02/ 2020.

[8] G Heravi, M Mohammadian (2017*). Cost overruns and delay in municipal construction projects in developing countries*. AUT Journal of Civil Engineering.

[9] Quốc Hội (2014). Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/ 06/ 2014.

[10] UBND tỉnh Bình Dương (2016); Quyết định chủ trương đầu tư; Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 13/ 05/ 2016.