



**TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ TP.HCM
TRUNG TÂM CPA**



DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG – DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

**KHÁI NIỆM, HƯỚNG DẪN LẬP DỰ
ÁN & VÍ DỤ MINH HỌA**

**Biên soạn và giảng: Lưu Trường Văn, Ph.D candidate
Tháng 7 năm 2008**

Biên soạn và giảng: Lưu Trường Văn, Ph.D candidate, PKNU, Busan, Korea





Nội dung

- ◆ 1. Khái niệm dự án đầu tư xây dựng (DAĐT XD).....●
- ◆ 2. Nội dung chính của dự án đầu tư.....●
- ◆ 3. Ví dụ minh họa 1 dự án bất động sản.....●
- ◆ 4. Kinh nghiệm khi lập dự án đầu tư - bất động sản.....●



KHÁI NIỆM

1

BÁO CÁO ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (BCĐT XDCT)

2

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (DAĐT XDCT)

3

BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (BCKT-KT XDCT)



Khi nào thì lập BCĐT XDCT?

Khoản 1, Điều 4 – ND 16 & ND 112

- ❖ Đối với các dự án quan trọng quốc gia theo Nghị quyết số 66/2006/QH11 của Quốc hội thì chủ đầu tư **phải lập Báo cáo đầu tư** trình Chính phủ xem xét để trình Quốc hội thông qua chủ trương và cho phép đầu tư.
- ❖ Đối với các dự án khác, **chủ đầu tư không phải lập Báo cáo đầu tư**.
- ❖ Vị trí, quy mô xây dựng công trình phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; **nếu chưa có trong quy hoạch xây dựng thì phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận**.



BCĐT XDCT bao gồm những nội dung gì?

Khoản 2, Điều 4 – ND 16 & ND 112

- a) **Sự cần thiết phải đầu tư xây dựng công trình**, các điều kiện thuận lợi và khó khăn; chế độ khai thác và sử dụng tài nguyên quốc gia nếu có;
- b) **Dự kiến quy mô đầu tư**: công suất, diện tích xây dựng; các hạng mục công trình bao gồm công trình chính, công trình phụ và các công trình khác; dự kiến về địa điểm xây dựng công trình và nhu cầu sử dụng đất;
- c) **Phân tích, lựa chọn sơ bộ về công nghệ, kỹ thuật**; các điều kiện cung cấp vật tư thiết bị, nguyên liệu, năng lượng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật; phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư nếu có; các ảnh hưởng của dự án đối với môi trường, sinh thái, phòng chống cháy nổ, an ninh, quốc phòng;
- d) Hình thức đầu tư, xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, thời hạn thực hiện dự án, phương án huy động vốn theo tiến độ và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và phân kỳ đầu tư nếu có



Chủ đầu tư phải làm gì để: Xin phép đầu tư xây dựng công trình? (1)

Khoản 3, Điều 4 – NĐ 16 & NĐ 112

- a) Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi Báo cáo đầu tư xây dựng công trình tới Bộ quản lý ngành. Bộ quản lý ngành là cơ quan đầu mối giúp Thủ tướng Chính phủ lấy ý kiến của các bộ, ngành, địa phương liên quan, tổng hợp và đề xuất ý kiến trình Thủ tướng Chính phủ.



Chủ đầu tư phải làm gì để: Xin phép đầu tư xây dựng công trình? (2)

Khoản 3, Điều 4 – NĐ 16 & NĐ 112

b) Thời hạn lấy ý kiến :

- ❖ **Trong vòng 5 ngày làm việc** kể từ ngày nhận được Báo cáo đầu tư xây dựng công trình, Bộ quản lý ngành phải gửi văn bản lấy ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương có liên quan.
- ❖ **Trong vòng 30 ngày làm việc** kể từ khi nhận được đề nghị, cơ quan được hỏi ý kiến phải có văn bản trả lời về những nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình.
- ❖ **Trong vòng 7 ngày** sau khi nhận được văn bản trả lời theo thời hạn trên, Bộ quản lý ngành phải lập báo cáo để trình Thủ tướng Chính phủ.



Chủ đầu tư phải làm gì để: Xin phép đầu tư xây dựng công trình? (3)

Khoản 3, Điều 4 – NĐ 16 & NĐ 112

c) Báo cáo trình Thủ tướng Chính phủ bao gồm:

- ❖ Tóm tắt nội dung Báo cáo đầu tư,
- ❖ Tóm tắt ý kiến các Bộ, ngành và
- ❖ Đề xuất ý kiến về việc cho phép đầu tư xây dựng công trình kèm theo bản gốc văn bản ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương có liên quan.



Khi nào thì lập dự án đầu tư? (1)

Điều 4 – NĐ 16 & NĐ 112

1. Khi đầu tư xây dựng công trình, **chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án** để làm rõ về sự cần thiết phải đầu tư và hiệu quả đầu tư xây dựng công trình, **trừ những trường hợp sau đây**:
 - a) Công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị định 16 + NĐ 112;
 - b) Các công trình xây dựng là nhà ở riêng lẻ của dân quy định tại khoản 5 Điều 35 của Luật Xây dựng



Khi nào thì lập dự án đầu tư? (2)

Điều 4 – ND 16 & ND 112

2. Nội dung dự án bao gồm **phần thuyết minh** theo quy định tại Điều 6 và **phần thiết kế cơ sở** theo quy định tại Điều 7 của Nghị định 16 + ND 112.
3. **Đối với các dự án nhóm B chưa có trong quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng** thì trước khi lập dự án phải có ý kiến thoả thuận bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt về quy hoạch.



THUYẾT MINH DỰ ÁN bao gồm những nội dung gì? (1)

Điều 6 – ND 16 & ND 112

1. Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư; đánh giá nhu cầu thị trường, tiêu thụ sản phẩm đối với dự án sản xuất; kinh doanh hình thức đầu tư xây dựng công trình; địa điểm xây dựng, nhu cầu sử dụng đất; điều kiện cung cấp nguyên liệu, nhiên liệu và các yếu tố đầu vào khác.
2. Mô tả về quy mô và diện tích xây dựng công trình, các hạng mục công trình bao gồm công trình chính, công trình phụ và các công trình khác; phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ và công suất.



THUYẾT MINH DỰ ÁN bao gồm những nội dung gì? (2)

Điều 6 – ND 16 & ND 112

3. Các giải pháp thực hiện bao gồm:

- a) Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư và phương án hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật nếu có;
- b) Các phương án thiết kế kiến trúc đối với công trình trong đô thị và công trình có yêu cầu kiến trúc;
- c) Phương án khai thác dự án và sử dụng lao động;
- d) Phân đoạn thực hiện, tiến độ thực hiện và hình thức quản lý dự án.



THUYẾT MINH DỰ ÁN bao gồm những nội dung gì? (3)

Điều 6 – ND 16 & ND 112

4. Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng, chống cháy, nổ và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.
5. Tổng mức đầu tư của dự án; khả năng thu xếp vốn, nguồn vốn và khả năng cấp vốn theo tiến độ; phương án hoàn trả vốn đối với dự án có yêu cầu thu hồi vốn; các chỉ tiêu tài chính và phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội của dự án.



THIẾT KẾ CƠ SỞ bao gồm những nội dung gì?

Điều 7 – ND 16 & ND 112

- ❖ Nội dung thiết kế cơ sở bao gồm **phần thuyết minh** và **phần bản vẽ**, bảo đảm thể hiện được các phương án thiết kế, là căn cứ để xác định tổng mức đầu tư và triển khai các bước thiết kế tiếp theo



Thuyết minh THIẾT KẾ CƠ SỞ bao gồm những nội dung gì?

Điều 7 – ND 16 & ND 112

- a) Đặc điểm tổng mặt bằng; phương án tuyến công trình đối với công trình xây dựng theo tuyến; phương án kiến trúc đối với công trình có yêu cầu kiến trúc; phương án và sơ đồ công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ;
- b) Kết cấu chịu lực chính của công trình; phòng chống cháy, nổ; bảo vệ môi trường; hệ thống kỹ thuật và hệ thống hạ tầng kỹ thuật công trình, sự kết nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào;
- c) Mô tả đặc điểm tải trọng và các tác động đối với công trình;
- d) Danh mục các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng.



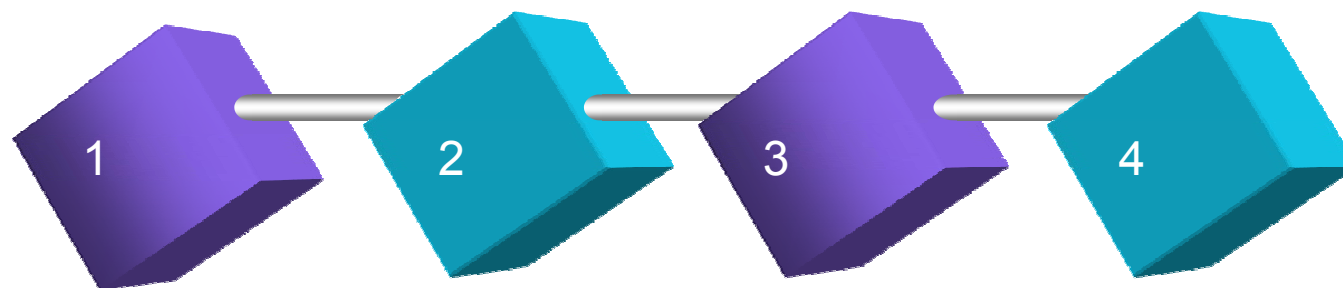
Bản vẽ TKCS phải thể hiện những nội dung gì?

Điều 7 – ND 16 & ND 112

- a) Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án tuyến công trình đối với công trình xây dựng theo tuyến;
- b) Bản vẽ thể hiện phương án kiến trúc đối với công trình có yêu cầu kiến trúc;
- c) Sơ đồ công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ;
- d) Bản vẽ thể hiện kết cấu chịu lực chính của công trình; bản vẽ hệ thống kỹ thuật và hệ thống hạ tầng kỹ thuật công trình.



Hồ sơ trình phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm những tài liệu gì? (Điều 8, Nghị Định 16 + NĐ 112/2006/NĐ-CP)



**Tờ trình
phê duyệt
dự án (Phụ
lục số 2,
NĐ112)**

**Dự án bao
gồm phần
thuyết minh
và thiết kế
cơ sở**

**Các văn
bản thẩm
định của cơ
quan có
thẩm quyền**

**Văn bản cho
phép đầu tư đối
với dự án quan
trọng quốc gia;
văn bản chấp
thuận bổ sung
quy hoạch đối với
dự án nhóm A
chưa có trong
quy hoạch ngành**



Loại công trình nào thì chỉ cần lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật?

Khoản 1, Điều 12 – NĐ 16 & NĐ 112

Khi đầu tư xây dựng các công trình sau đây, chủ đầu tư không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình mà chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình để trình người quyết định đầu tư phê duyệt:

- Công trình sử dụng cho mục đích tôn giáo
- Các công trình xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng, phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế- xã hội, quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng; trừ trường hợp người quyết định đầu tư thấy cần thiết và yêu cầu phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình



Nội dung báo cáo kinh tế - kỹ thuật của công trình xây dựng ?

Khoản 2, Điều 12 – NĐ 16 & NĐ 112

Nội dung của Báo cáo kinh tế- kỹ thuật xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 35 của Luật Xây dựng

Khoản 4, Điều 35 – Luật Xây Dựng

- ❖ Sự cần thiết đầu tư, mục tiêu xây dựng công trình
- ❖ Địa điểm xây dựng;
- ❖ Quy mô, công suất;
- ❖ Cấp công trình;
- ❖ Nguồn kinh phí xây dựng công trình;
- ❖ Thời hạn xây dựng;
- ❖ Hiệu quả công trình;
- ❖ Phòng, chống cháy, nổ;
- ❖ Bản vẽ thiết kế thi công và dự toán công trình



Khi nào thì không cần lập dự án đầu tư xây dựng công trình ?

Khoản 5, Điều 35 – Luật Xây Dựng

- ❖ Khi đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ thì chủ đầu tư xây dựng công trình không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình và báo cáo kinh tế - kỹ thuật mà chỉ cần lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, **trừ những công trình được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 62 của Luật này.**
- ❖ **Điểm d khoản 1 Điều 62 của Luật XD:** Trước khi khởi công xây dựng công trình chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây: ...nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung, điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt



Dự án đầu tư xây dựng công trình phải đáp ứng những yêu cầu như thế nào?

Khoản 1, Điều 36 – Luật Xây Dựng

❖ Dự án đầu tư xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu chủ yếu sau đây:

- a) Phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch xây dựng;
- b) Có phương án thiết kế và phương án công nghệ phù hợp;
- c) An toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;
- d) Bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án



Khi nào thì được phép điều chỉnh dự án đầu tư XD công trình? – Khoản 1, Điều 13, ND916 + ND112

Dự án đầu tư xây dựng công trình được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

1

Bị ảnh hưởng bởi thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần; dịch họa hoặc các sự kiện bất khả kháng khác

2

Xuất hiện các yếu tố đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án

3

Khi quy hoạch xây dựng thay đổi trực tiếp ảnh hưởng đến địa điểm, quy mô, tính chất, mục tiêu của dự án



Trong trường hợp nào thì được phép điều chỉnh dự án? (1)

Khoản 2 & 3, Điều 13 – NĐ 16 & NĐ 112

2. **Khi điều chỉnh dự án không làm thay đổi quy mô, mục tiêu đầu tư và không vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt** thì chủ đầu tư được phép tự điều chỉnh dự án. **Trường hợp điều chỉnh dự án làm thay đổi thiết kế cơ sở về kiến trúc, quy hoạch, quy mô, mục tiêu đầu tư ban đầu hoặc vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt** thì chủ đầu tư phải trình người quyết định đầu tư xem xét, quyết định. Những nội dung thay đổi phải được thẩm định lại.
3. Người quyết định điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.



Ai đủ điều kiện để lập DAĐT XDCT?

Khoản 1, Điều 37 – Luật Xây Dựng

- ❖ Tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây :
 - a) **Có đăng ký hoạt động** lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
 - b) **Có điều kiện năng lực hoạt động xây dựng** phù hợp với công việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
 - c) **Có người đủ năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng công trình** phù hợp với yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng công trình để đảm nhận chức danh chủ nhiệm lập dự án; cá nhân tham gia lập dự án phải có năng lực hành nghề phù hợp với từng loại dự án đầu tư xây dựng công trình



Ai đủ điều kiện để lập DAĐT XDCT?

Khoản 2, Điều 37 – Luật Xây Dựng

- ❖ Cá nhân hành nghề độc lập lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây :
 - a) Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
 - b) Có năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng công trình

Chính phủ quy định phạm vi hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình của cá nhân hành nghề độc lập

Hiện nay chưa có Nghị định triển nội dung này! Vì vậy trên thực tế vẫn chưa có chủ đầu tư nào giao việc lập các dự án đầu tư xây dựng (vốn ngân sách) cho cá nhân thực hiện.



Giới thiệu nội dung và cấu trúc của 1 dự án chung cư nguồn vốn tư nhân

Bien soạn và giảng: Luu Truong Van, Ph.D candidate, PKNU, Busan, Korea



Nội dung chính của DADT XD chung cư như sau:

- ❖ **CHƯƠNG 1:** GIỚI THIỆU TỔNG QUÁT VỀ QUẬN ... và TPHCM.
- ❖ **CHƯƠNG 2:** PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG
- ❖ **CHƯƠNG 3:** CƠ SỞ ĐẦU TƯ
- ❖ **CHƯƠNG 4:** ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ VÀ GIẢI PHÁP QUY HOẠCH
- ❖ **CHƯƠNG 5:** PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ TIẾN ĐỘ DỰ ÁN
- ❖ **CHƯƠNG 6:** PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH
- ❖ **CHƯƠNG 7:** KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ



Nội dung chính của CHƯƠNG 1 như sau:

Nội dung chính của chương này trình bày điều kiện tự nhiên, cơ sở hạ tầng, điều kiện xã hội tại nơi mà dự án tọa lạc.

Thông thường người lập dự án có thể tham khảo website của địa phương, các cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương (ví dụ: website của Sở Kế hoạch – Đầu tư, Sở XD, Sở Tài nguyên môi trường, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Cục Thống kê, ...) mà dự án tọa lạc để viết ra chương này. Ngoài ra, các tư liệu trên các báo điện tử cũng là nguồn hữu ích để viết chương này.

Chú ý: *Bạn nên dẫn chứng nguồn mà bạn đã trích dẫn. Nhiều dự án đầu tư hiện nay không hề ghi rõ nguồn của dữ liệu. Vì thế những gì đã viết bên trên là thiếu tin cậy, nội dung dự án sẽ không thuyết phục.*



Nội dung chính của CHƯƠNG 1 như sau:

1.1. Điều kiện tự nhiên

- 1.1.1. Vị trí địa lý
- 1.1.2. Diện tích tự nhiên.
- 1.1.3. Thổ nhưỡng
- 1.1.4. Nguồn nước - thủy văn
- 1.1.5. Thời tiết – khí hậu
- 1.1.6. Địa chất công trình

1.2. Cơ sở hạ tầng

- 1.2.1. Đặc điểm quy hoạch
- 1.2.2. Hệ thống giao thông
- 1.2.3. Hệ thống điện
- 1.2.4. Hệ thống cấp nước
- 1.2.5. Hệ thống thoát nước

1.3. Đặc điểm xã hội

- 1.3.1. Cơ cấu dân cư – lao động
- 1.3.2. Cơ cấu kinh tế

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



Nội dung chính của CHƯƠNG 2 như sau:

Nội dung chính của chương này trình bày các phân tích và đánh giá về thị trường của loại dự án mà bạn đang thực hiện.

Thông thường, có 4 nội dung chính cần phải được trình bày:

- ❖ Phân tích cầu về
- ❖ Phân tích cung về
- ❖ Phân tích giá cả về (bao gồm đánh giá về thu nhập của khách hàng và khả năng chi trả của họ)
- ❖ Nhận xét về thị trường

Chú ý: *Nên minh họa bằng các bảng biểu hay sơ đồ/đồ thị để gia tăng tính thuyết phục cho những gì bạn đã trình bày và dẫn chứng nguồn mà bạn đã trích dẫn. Nhiều dự án đầu tư hiện nay không hề ghi rõ nguồn của dữ liệu. Vì thế những gì đã viết bên trên là thiếu tin cậy, nội dung dự án sẽ không thuyết phục*



Nội dung chính của CHƯƠNG 2 như sau:

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

2.1.1. Hướng phát triển chung

2.1.2. Dân số.

2.1.3. Tổng sản phẩm nội địa

2.2. Nhu cầu về nhà ở

2.3. Thu nhập

2.4. Khả năng tiêu dùng, chi trả

2.5. Cung về nhà ở

2.6. Phân tích, đánh giá thị trường bất động sản tại TPHCM



Ví dụ về nội dung của chương 2 (1):

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

2.1.1. Hướng phát triển chung

....

2.1.2. Dân số.

Dân số thành phố dự kiến tăng trưởng khoảng ...%/năm, đạt ... triệu vào năm 2005 và triệu vào năm 2010. Trong khoảng thời gian trên, cần có hơn công việc mới, và nạn thất nghiệp ước tính giảm dần từ khoảng ...% năm 2000 đến ...% năm 2005 và ...% năm 2010. Với lượng dân số gia tăng như trên, nhu cầu nhà ở càng gia tăng

Bảng 1: Dân số và việc làm của Thành Phố Hồ Chí Minh

Loại	2000	2005	2010
Dân số	5.169	6.042	7.105
Lực lượng lao động	3.454	4.148	4.962
Có việc làm	2.058	2.490	3.046
Thất nghiệp(%)	9,0	7,8	7,5

Nguồn: Kế Hoạch Phát Triển Kinh Tế Xã Hội TP.HCM đến năm 2010, Ủy Ban Nhân Dân TP.HCM, tháng 3 năm 2001.



Ví dụ về nội dung của chương 2 (2):

2.2. Nhu cầu về nhà ở

Theo số liệu thống kê tổng điều tra năm trên toàn Thành Phố, diện tích nhà ở chia theo sở hữu thể hiện trong bảng

Bảng 2: Cấu trúc sở hữu nhà tại TPHCM

	Loại sở hữu nhà	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
1	Nhà riêng	.....	.....%
2	Nhà nước	.....	.....%
3	Thuê của tư nhân	.....	.....%
4	Sở hữu tập thể, tôn giáo	.....	.....%
5	Nhà nước và nhân dân cùng làm	.....	.....%
6	Chưa rõ sở hữu	.....	.....%
	Cộng	.....

(Nguồn: Theo thông tin đăng tải của Cục Thống Kê Thành Phố Hồ Chí Minh tháng)



Ví dụ về nội dung của chương 2 (3):

2.2. Nhu cầu về nhà ở

Như vậy, diện tích nhà ở riêng chiếm đến% nhưng điều này cũng đồng nghĩa với việc số lượng nhà cần thiết để phục vụ cho người dân vẫn còn là nhu cầu rất lớn, đặc biệt là lượng căn hộ cho thuê chưa đáp ứng nhu cầu chung. Diện tích ở bình quân đầu người tính đến thời điểm làm².

Bảng 3: 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
Dưới 4m ²	8,07	8,83	3,20
4 – 7 m ²	17,46	11,77	15,48
8 – 10 m ²	20,14	19,47	24,37
11 – 16 m ²	24,00	23,35	28,11
17 – 25 m ²	16,05	15,89	17,07
Trên 25 m ²	14,28	14,69	11,77

(Nguồn: UBND TP.HCM – Chương trình phát triển nhà ở TP. HCM – Định hướng đến năm 2010)



Ví dụ về nội dung của chương 2 (4):

2.2. Nhu cầu về nhà ở

Như vậy, có khoảng% số người ở trên diện tích sử dụng bình quân dưới 10 m²; thấp hơn mức bình quân của Thành Phố Hồ Chí Minh. So sánh với một số nước phát triển trong khu vực, diện tích đất ở bình quân của Thành Phố Hồ Chí Minh vẫn còn thấp (Manila làm²; Bangkok làm² vào năm). Theo kế hoạch của UBNDTP, đến năm, diện tích ở bình quân đầu người mới đạt đến mứcm² và đến năm làm².

Bảng 4: 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: UBND TP.HCM – Chương trình phát triển nhà ở TP. HCM – Định hướng đến năm ...)

Như vậy, chỉ trong năm –, quỹ nhà cần thiết phải tăng thêm để phục vụ người dân là khoảng gần **triệu m²**



Ví dụ về nội dung của chương 2 (5):

2.3. Phân tích thu nhập

Theo thống kê phân tích của Cục Thống kê Thành Phố, cơ cấu chi tiêu của người dân TP thể hiện trong bảng Bảng 5 và Bảng 6 dưới đây:

Bảng 5: Chi tiêu bình quân đầu người của TP.HCM

Năm Chi tiêu bình quân	1998	1999	2000	2001
< 294 ngàn đồng/ người/tháng
295 – 465 ngàn đồng/ người/tháng
466 – 801 ngàn đồng/ người/tháng
802 – 1939 ngàn đồng/ người/tháng
> 1939 ngàn đồng/ người/tháng

Nguồn: Cục thống kê TP HCM



Ví dụ về nội dung của chương 2 (6):

Bảng 6: 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: Theo thông tin đăng tải trên trang web của Cục thống kê Thành Phố Hồ Chí Minh – tháng 10/2003)



Ví dụ về nội dung của chương 2 (7):

Bảng 7: phân chia nhóm thu nhập của người dân trong khu vực

Nhóm	100%	Nhóm thu nhập đồng/đầu người/tháng	Điểm tính toán Đồng/đầu người/tháng	Khả năng chi trả đồng/hộ/tháng
1	26%	0 - 250.000	125.000	100.000
2	24%	250.000 - 400.000	300.000	225.000
3	20%	400.000 - 550.000	425.000	320.000
4	16%	550.000 - 750.000	600.000	450.000
5	8%	750.000 -1.000.000	850.000	635.000
6	4%	hơn 1.000.000	1.100.000	825.000

Nguồn: Cục thống kê TPHCM



Ví dụ về nội dung của chương 2 (8):

2.5. Đánh giá cung về nhà ở

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 gầntriệu 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

.....



Ví dụ về nội dung của chương 2 (9):

2.5. Đánh giá cung về nhà ở

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 khoảngtriệu đồng, dự kiến chi phí đầu tư xây dựngtriệu 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.



Ví dụ về nội dung của chương 2 (9):

Bảng 8: 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: thống kê của Cục thống kê Thành Phố Hồ Chí Minh (tháng ...),

- ❖ 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



Ví dụ về nội dung của chương 2 (10):

2.6. Phân tích, đánh giá thị trường bất động sản tại TPHCM

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 phần ... đơn vị, trách nhiệm hữu hạn đơn vị, tư nhân đơn vị.



Ví dụ về nội dung của chương 2 (11):

2.6. Phân tích, đánh giá thị trường bất động sản tại TPHCM

Thị trường bất động sản có cấu trúc đa dạng

- ❖ Lượng giao dịch bất động sản đăng bộ trên thị trường chính quy liên tục gia tăng:
 - Lượng giao dịch năm 1994 là vụ,
 - Khảo sát lượng mua nhà tháng năm....., tỷ lệ trường hợp mua nhà dưới triệu đồng là%; trên triệu đồng là%.
 - Lượng giao dịch đất ở năm là vụ, năm: vụ,



Ví dụ về nội dung của chương 2 (12):

2.6. Phân tích, đánh giá thị trường bất động sản tại TPHCM

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. Sự chênh lệch này dẫn đến các bất cập trong vấn đề quản lý, mô hình và lực lượng quản lý như nhau nhưng tính chất và khối lượng quản lý khác nhau.



Ví dụ về nội dung của chương 2 (13):

2.6. Phân tích, đánh giá thị trường bất động sản tại TPHCM

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

- ❖ 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. Các quận là phát triển tương đối hoàn chỉnh, các quận còn lại hình thành nhiều lùm dân cư lụp xụp, lấn chiếm kênh rạch, hình thành hàng ngàn ngõ hẻm ngoằn ngoèo, kiến trúc nhà ở đa số là tạm bợ. Sự cách biệt này đã



Ví dụ về nội dung của chương 2 (14):

2.6. Phân tích, đánh giá thị trường bất động sản tại TPHCM

Thị trường không hoàn hảo và chưa có sự quản lý của Nhà nước

- ❖ Thị trường bất động sản thành phố thiếu các thông tin về quy hoạch, thủ tục hành chính, pháp lý bất động sản, bảng giá bất động sản thống nhất và tiệm cận giá thị trường, ... tình hình cạnh tranh không hoàn hảo,
- ❖ 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



Ví dụ về nội dung của chương 2 (15):

2.6. Phân tích, đánh giá thị trường bất động sản tại TPHCM

Thị trường không hoàn hảo và chưa có sự quản lý của Nhà nước

- ❖ Thị trường bất động sản chưa quan tâm sản phẩm dạng nhà ở cho thuê hoặc nhà trả góp, chính sách nhà trả góp hiện nay chủ yếu áp dụng cho các đối tượng người dân bị giải tỏa thuộc các dự án chỉnh trang đô thị, phúc lợi công cộng.
- ❖ Thị trường chưa được sự quản lý và điều tiết của dẫn đến tình trạng đầu cơ bất động sản làm tăng giá đột biến, không phù hợp với quá trình phát triển kinh tế xã hội và làm ảnh hưởng đến khả năng sở hữu nhà ở của người có thu nhập thấp



Ví dụ về nội dung của chương 2 (16):

2.6. Phân tích, đánh giá thị trường bất động sản tại TPHCM

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 triệu đồng là điều không tưởng. Nhưng có một điều chắc chắn là sau thời gian từ năm họ có thể mua được một căn hộ. Nếu có hình thức mua nhà trả góp thì họ có thể thỏa mãn ngay nhu cầu của mình.
- ❖ 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 Việc cho một người vay trả góp để mua nhà trong thời gian năm là một việc còn mới và khó khăn đối với một số tổ chức tín dụng.



Ví dụ về nội dung của chương 2 (17):

2.6. Phân tích, đánh giá thị trường bất động sản tại TPHCM

Khả năng mua của những người có nhu cầu

- ❖ Thực tế cho thấy, ở một số nước đặc biệt là các nước phát triển, hầu hết các nhu cầu về nhà ở 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 có chính sách cho vay tiền mua nhà chung cư. Đối với khách hàng vay để mua nhà chung cư hoặc căn hộ phải có điều kiện là người đứng tên trong hợp đồng vay phải là người có hộ khẩu tại thành phố Hồ Chí Minh, đối tượng vay là tiền mua nhà, thời gian vay tối đa năm, mức vay không quá% giá mua nhà. Điều quan trọng khi xét cho vay là thẩm định thu nhập và khả năng trả nợ của người vay để quyết định thời gian cho vay, tài sản thế chấp là điều kiện thứ yếu để đảm bảo vốn vay.



Ví dụ về nội dung của chương 2 (18):

2.6. Phân tích, đánh giá thị trường bất động sản tại TPHCM

Khả năng mua của những người có nhu cầu

- ❖ Chính vì những vấn đề trên mà việc mua ngay một căn hộ là không thể và giải pháp hợp lý cho những đối tượng này là thuê một căn hộ với giá tối thiểu triệu đồng/tháng, đồng thời phải tiến hành để dành tiền trong thời gian từ-..... năm để mua một căn hộ cho riêng mình.
- ❖ 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 việc cho vay mua nhà trả góp sẽ phát triển. Đây sẽ là một yếu tố tích cực làm cho thị trường nhà đất hoạt động sôi động và lành mạnh hơn



Nội dung chính của CHƯƠNG 3 như sau:

Nội dung chính của chương này trình bày về:

- ❖ **Lựa chọn địa điểm:** mô tả về vị trí địa lý của dự án và giải thích lý do chọn địa điểm.
- ❖ **Sự cần thiết phải đầu tư:** Giải thích tại sao đầu tư vào dự án này
- ❖ **Chủ đầu tư:** Trình bày về khả năng, năng lực của chủ đầu tư



Nội dung chính của CHƯƠNG 3 như sau:

- 3.1. Lựa chọn địa điểm đầu tư
- 3.2. Sự cần thiết phải đầu tư
- 3.3. Chủ đầu tư



Nội dung chính của CHƯƠNG 4 như sau:

Nội dung chính của chương này trình bày về các phương án và thông số kỹ thuật của dự án có liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, tác động môi trường.



Nội dung chính của CHƯƠNG 4 như sau:

- 4.1. Cơ sở pháp lý
- 4.2. Hiện trạng khu vực dự án
 - 4.2.1. Hiện trạng sử dụng đất
 - 4.2.2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật
 - 4.3.3. Đánh giá chung
- 4.3. Các chỉ tiêu quy hoạch
- 4.4. Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng
- 4.5. Giải pháp kiến trúc
 - 4.5.1. Tổng mặt bằng (Quy hoạch 1/500)
 - 4.5.2. Bố trí kiến trúc
 - 4.5.3. Giải pháp trang thiết bị và hoàn thiện căn hộ
 - 4.5.6. Giải pháp các cho các hệ thống kỹ thuật
- 4.6. Tác động môi trường của dự án và giải pháp



Ví dụ về nội dung của CHƯƠNG 4 như sau:

4.5. Giải pháp kiến trúc: Thống kê căn hộ

Bảng: Cơ cấu căn hộ loại 1 phòng ngủ từ tầng 2-18

Stt	Hạng mục	Loại	Loại	Loại
1	Mô tả	.....phòng, .....m ²	.....phòng, .....m ²	..... phòng, m ²
2	Phòng khách	m ²	m ²	m ²
3	Phòng ngủ 1	m ²	m ²	m ²
4	Phòng ngủ 2	m ²	m ²	m ²
5	Bếp + Ăn	m ²	m ²	m ²
6	Vệ sinh	m ²	m ²	m ²
7	Sân phơi	m ²	m ²	m ²
8	Ban công	m ²	m ²	m ²



Nội dung chính của CHƯƠNG 5 như sau:

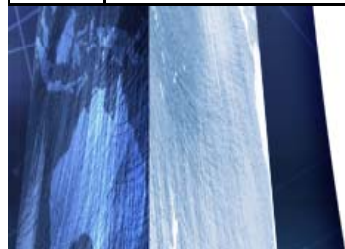
Nội dung chương này trình bày về tổng mức đầu tư của dự án và tiến độ thực hiện dự án dự kiến



Nội dung chính của CHƯƠNG 5 như sau:

- 5.1. Cơ sở pháp lý
- 5.2. Tổng mức đầu tư
- 5.3. Tiến độ dự án

Stt	Hạng mục	Năm 1				Năm 2				Năm 3				Năm 4				Năm 5				Năm 6				Năm 7			
		1	2	3	4	1	2	3	4	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	Xin thỏa thuận địa điểm																												
1.2	Chuyển CNQSDĐ về đơn vị thực hiện																												
1.3	Lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết 1/500																												
1.4	Thiết kế quy hoạch 1/500																												
1.5	Thuận chủ trương quy hoạch Quận																												
1.6	Thẩm định thiết kế quy hoạch (Sở QHKT)																												
II	Chuẩn bị xây dựng																												
2.1	Thiết kế cơ sở																												
2.2	Thỏa thuận phương án thiết kế cơ sở																												
2.3	Lập dự án đầu tư																												
2.4	Thẩm định thiết kế cơ sở																												
2.5	Triển khai hồ sơ TK kỹ thuật, TK thi công																												
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																												





Nội dung chính của CHƯƠNG 6 như sau: (1)

Chương này trình bày về tài chính dự án.

Nếu có thể nên thực hiện phần phân tích rủi ro tài chính trong chương này và nêu bật những tác động của chúng đối với hiệu quả tài chính dự án.

Với dự án nguồn vốn tư nhân, thì chương này là khá quan trọng bởi vì “**đồng tiền dính liền khúc ruột**”. Vì vậy **người/đơn vị lập dự án nên tập trung nỗ lực, công sức để hoàn thành tốt chương này.**



Nội dung chính của CHƯƠNG 6 như sau: (2)

Hiện nay đang tồn tại 1 xu thế: các đơn vị lập dự án sử dụng kịch bản tốt nhất (lạc quan nhất) để tính hiệu quả tài chính dự án. Điều này dẫn đến NPV và IRR của dự án rất lớn. Vì vậy, **nếu các chủ đầu tư mà đội ngũ tham mưu của họ “lơ mơ” về phân tích tài chính dự án sẽ dễ dàng “bị đánh lừa” và chấp nhận rồi ra quyết định đầu tư một dự án bất động sản mà xác suất xảy ra kịch bản tốt nhất chỉ là 20% hoặc thậm chí thấp hơn.** Vì vậy: **Các chủ đầu tư nên kiểm tra thật kỹ lưỡng nội dung chương tài chính dự án này và “tích cực đặt câu hỏi” về nguồn gốc của những thông số tài chính đã được giả định và sử dụng trong các tính toán về tài chính dự án.**



Nội dung chính của CHƯƠNG 6 như sau: (3)

6.1. Nguồn vốn đầu tư

6.2. Doanh thu

6.3. Hiệu quả tài chính

6.4. Các vấn đề khác



Nội dung chính của CHƯƠNG 7 như sau:

7.1. Kết luận

7.2. Kiến nghị



Giới thiệu nội dung và cấu trúc của 1 dự án cao ốc văn phòng cho thuê nguồn vốn tư nhân

Bien soạn và giảng: Luu Truong Van, Ph.D candidate, PKNU, Busan, Korea



Cấu trúc dự án bao gồm các nội dung sau:

- 1. Giới Thiệu Dự Án**
- 2. Tổng Quan Về Môi Trường Đầu Tư**
- 3. Thị Trường Cao Ốc Văn Phòng Cho Thuê**
- 4. Quy Mô Dự Án**
- 5. Vốn Đầu Tư**
- 6. Phân Tích Nhu Cầu Tín Dụng**
- 7. Phụ Lục**



1. Giới thiệu dự án (1)

❖ **Tên dự án:** Cao ốc văn phòng ...

❖ **Địa điểm:**

- Cao ốc văn phòng sẽ được xây dựng ngay bên cạnh (trên phần đất có diện tíchm²). Cao ốc văn phòng có mặt tiền chính đối diện và mặt bên đối diện
- Bản đồ minh họa vị trí khu đất (*các dự án hiện nay thường không có bản đồ này*)

❖ **Chi tiết khu đất (nên có hình chụp hiện trạng khu đất):**

- Tổng diện tích khu đất là ... m². Căn cứ theo thỏa thuận sơ bộ về quy hoạch kiến trúc thì Cao ốc văn phòngđược xây dựng với:
- Mật độ sử dụng đất:%
- Độ cao của tòa nhà: tầng
- Hệ số sử dụng đất:
- Khoảng lùi:
 - Đường: ...m
 - Đường: ...m



1. Giới thiệu dự án (2)

❖ Quy mô:

- Cao ốc văn phòng được xây mới gồm ... tầng hầm và tầng cao đạt tiêu chuẩn Trong đó, tầng trệt được sử dụng làm khu và các tầng còn lại làm văn phòng cho thuê. Ngoài ra, còn có một khu bảo trì và các tầng kỹ thuật dành để lắp đặt các máy móc thiết bị điều hành cho toàn tòa nhà

❖ Chủ đầu tư:

- CÔNG TY
-, Quận, Tp.HCM
- Đại diện: Ông/Bà - Chức vụ:



2. Tổng quan về môi trường đầu tư (1)

Nội dung phần này chủ yếu trình bày về thực trạng dòng vốn đầu tư, kinh tế, xã hội, tăng trưởng GDP, ... tại địa phương mà dự án tọa lạc.

Ví dụ như sau:

2.1. Giới thiệu

- ❖ Tp.HCM là thành phố trung tâm của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam , có tầm chiến lược phát triển quan trọng của cả nước, và là đầu mối giao dịch quốc tế lớn của khu vực Đông Nam Á. Với vị trí địa lý, điều kiện kinh tế, văn hoá, xã hội cùng với sự phát triển rất mạnh mẽ của khu vực kinh tế tư nhân và đầu tư nước ngoài, Tp.HCM là nơi tập trung nhiều lĩnh vực kinh doanh từ công nghiệp tới thương mại dịch vụ, thị trường tài chính và trung tâm tiếp nhận của vựa lúa Đồng bằng sông Cửu Long.



2. Tổng quan về môi trường đầu tư (2)

Ví dụ như sau:

2.1. Giới thiệu

- ❖ Nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào Tp.HCM đạt mức trên 8 tỷ USD tính theo các dự án đang hoạt động và có xu thế tăng (nguồn: Sở Kế hoạch đầu tư TP.HCM).
- ❖ Hình minh họa
{ *Khi bạn đưa ra một đồ thị hoặc dữ liệu nào đó, bạn cần dẫn chứng nguồn mà bạn đã trích dẫn. Nhiều dự án đầu tư hiện nay không hề ghi rõ nguồn của dữ liệu. Vì thế những gì đã viết bên trên là thiếu tin cậy, nội dung dự án sẽ không thuyết phục* }



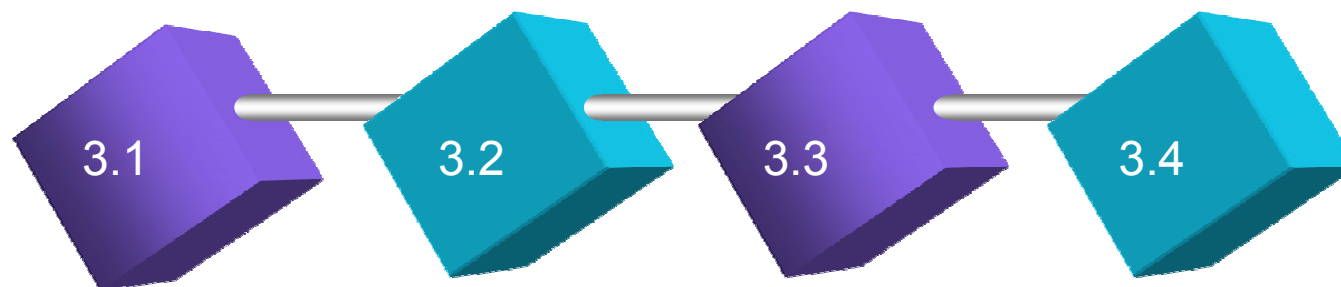
2. Tổng quan về môi trường đầu tư (3)

2.2. Tình hình kinh tế sáu tháng đầu năm 200...

- ❖ GDP thành phố trong 6 tháng đầu năm vẫn giữ được tốc độ tăng trưởng liên tục theo xu hướng tích cực, năm sau cao hơn năm trước. GDP ước đạt 71.396 tỷ đồng, tăng 10,5% (so với 2004 tăng 9,9%), trong đó khu vực dịch vụ tăng 9,9%, khu vực chế biến (công nghiệp và xây dựng) tăng 11,1%, khu vực nông lâm thủy sản tăng 10,6%.
- ❖ Đóng góp cao nhất tăng trưởng kinh tế thành phố là khu vực công nghiệp – xây dựng 5,42%, kế đến là khu vực dịch vụ đóng góp 4,91%, khu vực nông nghiệp đóng góp 0,16%. Riêng xuất khẩu trên địa bàn thành phố tiếp tục tăng trưởng mạnh, ước đạt 5,68 tỷ USD, tăng 26,1% so với cùng kỳ
- ❖ Hình minh họa, nguồn



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê – Ví dụ



**Nhu cầu
về văn
phòng cho
thuê**

**Cung về
văn phòng
cho thuê**

**Tình hình
giá cả về
văn phòng
cho thuê**

Đánh giá



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (1)

- ❖ Nội dung phần này trình bày về thực trạng của loại thị trường dự án của bạn (ví dụ: dự án của bạn là chung cư cao cấp thì tựa đề phần này sẽ là **Thị trường chung cư cao cấp**) tại địa phương mà dự án tọa lạc.
- ❖ Có 4 nội dung chính cần phải được trình bày trong phần này:
 - Nhu cầu thị trường
 - Cung về
 - Tình hình giá cả
 - Đánh giá:
- ❖ *Đừng quên minh họa bằng các đồ thị, hình vẽ với chú thích về nguồn của các dữ liệu đó.*



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (2) – ví dụ

3.1. Nhu cầu về cao ốc văn phòng cho thuê:

- ❖ Với thế mạnh thu hút đầu tư FDI, TP.HCM đang trở thành một điểm nóng cho các tập đoàn nước ngoài đặt văn phòng đại diện hoặc trụ sở hoạt động. Ngoài ra, một số các yếu tố khác cũng góp phần thúc đẩy nhu cầu về cao ốc văn phòng cho thuê thay cho việc thuê các villa, bao gồm:
 - Việc thuê các villa ngày càng có chi phí cao, lại có nhiều ràng buộc từ phía chủ nhà
 - Villa không đáp ứng được nhu cầu về chỗ đậu xe, đường truyền Internet tốc độ cao, vấn đề an ninh, vệ sinh môi trường làm việc
 - Villa không đem lại ấn tượng chuyên nghiệp và trang trọng cho văn phòng đại diện hoặc trụ sở hoạt động như cao ốc văn phòng.
 - Villa thường ở các vị trí xa trung tâm thành phố, không thuận tiện cho việc đi lại.



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (3) – ví dụ

3.1. Nhu cầu về cao ốc văn phòng cho thuê:

- ❖ Thông tin sau đây về tình hình hoạt động kinh doanh văn phòng cho thuê (tổng hợp các loại văn phòng loại A, loại B và loại C) trong các năm qua cũng cho thấy xu hướng tăng lên của nhu cầu về cao ốc văn phòng cho thuê

(Hình minh họa)

- ❖ Qua bảng trên, ta thấy nhu cầu về diện tích thuê văn phòng ngày càng tăng ổn định kể từ năm thể hiện qua diện tích thuê tăng liên tục trong tất cả các năm. Tỷ lệ thuê tăng liên tục và tương đối ổn định và cao từ năm mặc dù diện tích xây dựng mới ngày càng tăng. **Điều đó cho thấy nhu cầu tăng nhanh hơn nguồn cung**

(Hình minh họa)



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (4) – ví dụ

3.1. Nhu cầu về cao ốc văn phòng cho thuê:

- ❖ Từ đến cung không tăng, từ cung gần bằng cầu, làm thị trường xây dựng cao ốc văn phòng sôi động trở lại, các cao ốc văn phòng hầu như được cho thuê 100%, giá bắt đầu tăng. Theo nghiên cứu của, sau khi xem xét nguồn cung hiện nay và tỷ lệ thuê hiện tại cũng như tốc độ tăng trưởng của nguồn cung tương đối thấp, thị trường văn phòng cho thuê sẽ tiếp tục sôi động cụ thể là giá thuê sẽ tăng nhẹ trong vòng –năm tới cũng như tỷ lệ thuê sẽ đạt mức cao trên%



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (5) – ví dụ

3.2. Cung về cao ốc văn phòng cho thuê:

- ❖ Dịch vụ cho thuê văn phòng tại Tp.HCM bắt đầu chính thức phát triển từ năm với cơ sở cho thuê tổng diện tíchm² sử dụng. Hầu hết các cao ốc văn phòng đều tập trung trên địa bàn quậnvà quậnvới đối tượng khách hàng chủ yếu là những chi nhánh hay văn phòng giao dịch, đại diện của các công ty, tập đoàn nước ngoài.
- ❖ Theo báo cáo nghiên cứu thị trường của Công Ty, hiện nay trên địa bàn TP. HCM có cao ốc văn phòng cho thuê đạt tiêu chuẩn quốc tế như sau
(Hình/Bảng minh họa)



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (6) – ví dụ

3.2. Cung về cao ốc văn phòng cho thuê:

- ❖ Trong thời gian gần đây, một số cao ốc văn phòng đã được xây dựng mới và đem vào sử dụng ở các quận xa thành phố, như toà nhà e.Town ở quận Tân Bình và toà nhà Lawrence Sting, toà nhà Broadway ở quận 7...
- ❖ Tổng cung diện tích cao ốc văn phòng Tp.HCM – :

(Hình/Bảng minh họa)

{ **Ghi chú:** Bạn nên đính kèm các đồ thị (với ghi chú về nguồn gốc của thông tin bên dưới) để minh họa vào phần này. Rất nhiều dự án hiện nay viết phần này rất sơ sài, không bảng biểu minh họa, không chú thích nguồn của thông tin. }



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (7) – ví dụ

3.2. Cung về cao ốc văn phòng cho thuê:

- ❖ Bảng trên mô tả tốc độ phát triển diện tích văn phòng cho thuê từ năm đến năm Kể từ năm tới nay, cung cao ốc loại A không tăng lên và loại B tăng lên không đáng kể. Cao ốc loại C tăng đáng kể trong những năm gần đây với khá nhiều công trình đưa vào sử dụng.
- ❖ Bảng dưới đây sẽ cung cấp một số công trình tiêu biểu (văn phòng tiêu chuẩn loại B+ đến A) sẽ được xây dựng trong những năm sắp tới. Theo đó sẽ có gần m² văn phòng cho thuê được xây mới trong vòng năm tới và ngày càng có nhiều doanh nghiệp sẽ tự xây dựng văn phòng riêng cho mình cũng như nhiều dự án với quy mô nhỏ hơn cũng sẽ được xây dựng nhưng sẽ cung cấp chủ yếu cho các doanh nghiệp nhỏ trong nước (cả những doanh nghiệp mới thành lập ngày càng tăng)

(Bảng minh họa)



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (8) – ví dụ

3.3. Tình hình giá cả của văn phòng cho thuê:

- ❖ Để thấy rõ hơn tình hình giá cả đối với từng loại cao ốc văn phòng, ta có đồ thị sau)

(Nguồn:)



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (9) – ví dụ

3.3. Tình hình giá cả của văn phòng cho thuê:

- ❖ Giai đoạn ...-..., vì cung không đáp ứng cầu dẫn đến giá cho thuê văn phòng cao cấp tại trung tâm Tp.HCM ở mức ... – ... USD/m²/tháng. Cá biệt có cao ốc lên tới ... USD/m²/tháng. Đây là mức giá đắt thứtrên thế giới, buộc họ phải tìm thuê nhà tư nhân để làm việc. Lý do này dẫn tới hiện tượng tuy có hơn cao ốc văn phòng đã đưa vào sử dụng nhưng chỉ mới khai thác được –% công suất, nghĩa là số phòng thừa chưa cho thuê được là –%. Tuy nhiên, với tốc độ xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê theo các dự án đã được duyệt, thì từ năm đến năm, cung đã vượt cầu. Hiện tượng này dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt về trình độ quản lý và phong cách phục vụ, đồng thời giá cho thuê văn phòng sẽ bị giảm nhanh trong giai đoạn này.



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (10) – ví dụ

3.3. Tình hình giá cả của văn phòng cho thuê:

- ❖ Tuy nhiên từ đầu năm cầu bằng cung làm cho giá cho thuê văn phòng ngày càng tăng như hiện nay từ – ...USD/m². Trong thời gian ..– năm tới giá thuê trung bình sẽ tiếp tục tăng nhẹ. Riêng đối với văn phòng loại A và B giá sẽ ổn định trung bình ở mức – USD/m². Tuy nhiên, dự đoán trên còn phụ thuộc vào tiến độ thực hiện của các dự án đã được kể trên trong thời gian tới.



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (11) – ví dụ

3.4. Đánh giá:

- ❖ Hiện nay, các nhà đầu tư đang có kế hoạch xây dựng cao ốc văn phòng hoặc những cao ốc phức hợp bao gồm khu thương mại – khu căn hộ – khu văn phòng khoảng hơnm² văn phòng tiêu chuẩn A và B sẽ khởi động xây dựng trong năm
- ❖ Tất cả những dự án này sẽ tác động đến thị trường cho thuê văn phòng tùy thuộc vào thời điểm hoàn thành của cao ốc. Do đó, với tình hình hiện nay, *Cao ốc văn phòng càng sớm được tiến hành thì giá cho thuê sẽ ở mức giá càng cao, dẫn đến mức lợi nhuận của dự án càng cao.*



3. Thị trường cao ốc văn phòng cho thuê (12) – ví dụ

3.4. Đánh giá:

- ❖ Dựa trên cơ sở cung cầu, triển vọng nền kinh tế và ổn định vĩ mô, xu hướng và hành vi của khách hàng đi thuê, xu hướng hội nhập, chúng tôi tin rằng tỷ lệ thuê và giá thuê cao ốc ở trung tâm thành phố sẽ ổn định ở mức hiện nay trong tương lai gần. Cao ốc đạt tiêu chuẩn hiện đại loại, như Cao ốc văn phòng, ở trung tâm thành phố sẽ có mức giá và tỷ lệ thuê tăng trưởng cao .



4. QUY MÔ DỰ ÁN

Nội dung phần này mô tả quy mô dự án về kiến trúc, kỹ thuật xây dựng, địa điểm XD, hạ tầng kỹ thuật

4.1

QUY MÔ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

4.2

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG

4.3

TỔ CHỨC MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG
KỸ THUẬT



4.1. QUY MÔ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (1)

Với diện tích đất có được là m² thì diện tích xây dựng tương ứng với mật độ xây dựng% là phù hợp với quy định cũng như cảnh quan khu vực.

Tại vị trí công trình là trung tâm của thành phố nên cần có các công trình mang tính hiện đại, có giá trị kinh tế cao nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố và đáp ứng nhu cầu thị trường.

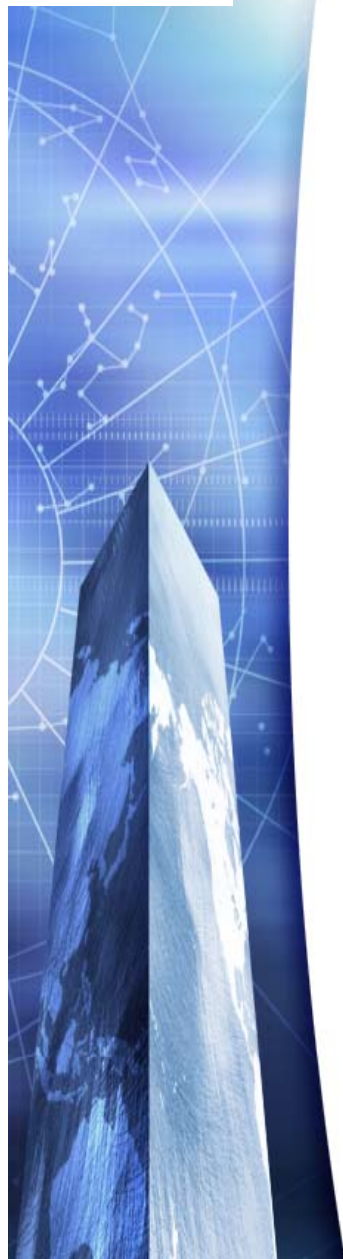
Căn cứ vào khả năng quản lý cũng như huy động vốn của chủ đầu tư.



4.1. QUY MÔ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (1)

Công ty quyết định xây dựng một cao ốc văn phòng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **m²** đạt chuẩn Sau khi đã cân nhắc đến yếu tố thị trường thông qua báo cáo nghiên cứu thị trường văn phòng tại Tp.HCM, kiến trúc của công trình được bố trí sử dụng như sau:

- Tầng hầm:
- Tầng 1 và tầng lửng:
- Tầng 2 – tầng:
- Các hạng mục khác:
 - Bể nước PCCC: m³.
 - Bể nước sinh hoạt:m³
 - Bể thu xử lý nước thải.:m²
 - Bồn hoa, cây cảnh...



STT	Hạng Mục Công Trình	Đơn Vị	Số Liệu
1.	<i>Thông Tin Khu Đất</i>		
	Diện tích khu đất	m ²	.....
	Diện tích xây dựng	m ²	.....
	Mật độ xây dựng	%	.....
	Hệ số sử dụng đất		.....
	Diện tích cây xanh	m ²	.....
	Giao thông	m ²	.....
2.	<i>Thông Tin Cao Ốc</i>		
	<i>Tầng hầm 1&2</i>	m ²	.....
	<i>Tầng 1</i>	m ²	.....
	<i>Khu vực dành cho .....</i>		.....
	<i>Tiền sảnh/ khu vực công cộng</i>		.....
	<i>Tầng Lững</i>	m ²	.....
	<i>Khu vực dành cho .....</i>		.....
	<i>Khu vực công cộng</i>		.....
	<i>Tầng 2 – Tầng (không kể tầng kỹ thuật)</i>	m ²	.....
	<i>Khu vực Văn phòng</i>		.....
	<i>Khu vực công cộng</i>		.....
	<i>Tầng Kỹ Thuật</i>	m ²	.....
	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	m ²	.....



4.2. ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG (1)

❖ Vị trí:

- Khu đất dự kiến là mặt bằng số Đường, Quận, Tp.HCM, ngay bên cạnh, tổng diện tích khu đất là m², giới hạn như sau:
- Phía đông – bắc giáp với lộ giới đường ...m.
- Phía đông – nam là mặt nhìn ra đường, lộ giới đườngm.
- Phía tây – bắc giáp với, lộ giớim.
- Phía tây – nam giáp, lộ giớim.

❖ Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông
- Cấp điện
- Cấp nước
- Hệ thống thoát nước



4.2. ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG (2)

❖ Nhận xét chung về địa điểm xây dựng:

- Công trình Cao ốc văn phòng ... phù hợp với định hướng quy hoạch tổng thể của Quận ... nói riêng và của Tp.HCM nói chung.
- Khu đất, Quận ... tọa lạc ngay trung tâm thành phố, cận kề với trung tâm hành chính nhà nước, trung tâm thương mại, dịch vụ tài chính ngân hàng nên dự án cao ốc sẽ rất thuận lợi cho việc hoạt động. Đặc biệt, khu đất có mặt tiền nhìn ra và vị trí gần với, nên không gian rộng của khu đất sẽ rất thuận lợi cho việc xây dựng toà nhà cao tầng và dịch vụ cho thuê.
- Vị trí khu đất với hai mặt tiền lớn là đường và đường ngay trong khu trung tâm thành phố nên rất thuận lợi cho giao thông đường bộ.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật về cơ bản là có sẵn nên tiết kiệm được chi phí xây lắp.



4.3. TỔ CHỨC MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- ❖ Hệ thống cấp điện
- ❖ Hệ thống cấp nước
- ❖ Hệ thống thoát nước
- ❖ Bảo vệ môi trường



5. VỐN ĐẦU TƯ (1)

5.1. Vốn đầu tư

- ❖ Căn cứ vào nghiên cứu về các khoản chi phí xây dựng cao ốc, thì cao ốc đạt tiêu chuẩn có suất đầu tư vào khoản – USD/m². Suất đầu tư đã bao gồm các chi phí khác như chi phí quản lý dự án, chi phí thiết kế.... Suất đầu tư này sẽ thay đổi tùy thuộc chất lượng của vật liệu và trang thiết bị được sử dụng cho cao ốc.
- ❖ Đối với Cao ốc văn phòng, suất đầu tư được kiểm soát ở mức USD/m². Chi tiết được diễn giải trong bảng dưới đây:



5. VỐN ĐẦU TƯ (2)

Hạng Mục	Số Tiền (US\$'000)	%
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	0,2
<i>Chi phí hệ thống cây xanh, tường rào</i>	<i>0,1</i>
<i>Chi phí hệ thống giao thông</i>	<i>0,1</i>
Chi phí xây lắp công trình và hệ thống kỹ thuật	77,0
<i>Tầng hầm (1 – 2)</i>	<i>8,9</i>
<i>Tầng 1 – tầng lững</i>	<i>4,3</i>
<i>Tầng 2 – tầng</i>	<i>63,8</i>
Chi phí thiết kế, tư vấn công trình	3,9
Chi phí quản lý dự án	3,1
Chi phí dự phòng	5,4
Chi phí khởi động dự án	1,2
Chi phí	9,1
TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	100,0



5. VỐN ĐẦU TƯ (3)

5.2. Nguồn vốn đầu tư

❖ Nguồn vốn

- Tổng kinh phí đầu tư của Dự án Cao ốc văn phòng tương đối lớn. Để có đủ số vốn cho việc phát triển dự án, đòi hỏi phải tìm cách huy động từ nhiều nguồn vốn khác nhau. Dự kiến các nguồn vốn được huy động từ các nguồn sau:

Vốn điều lệ Công ty

Vốn vay dự kiến từ Ngân hàng

Vốn vay từ các cổ đông

Vốn ứng trước của khách hàng



5. VỐN ĐẦU TƯ (4)

5.2. Nguồn vốn đầu tư

❖ Cơ cấu vốn đầu tư

Nguồn	Số tiền (US\$'000)	Tỷ lệ (%)
Vốn điều lệ	8,24
Vốn vay dự kiến từ Ngân hàng	70
Vốn vay từ cổ đông	21,76
Vốn ứng trước của khách hàng	-	-
Tổng cộng	100



5. VỐN ĐẦU TƯ (5)

5.2. Nguồn vốn đầu tư

❖ Phân kỳ đầu tư

Đơn vị: US\$'000

STT	Hạng Mục	2006	2007	2008	Tổng Cộng
1.	Chi phí hạ tầng kỹ thuật		.....	.....	.....
2.	Chi phí xây lắp	.....	.....	.....	.....
3.	Chi phí thiết kế, tư vấn	.....	.....	.....	.....
4.	Chi phí quản lý dự án	.....	.....	.....	.....
5.	Chi phí dự phòng	.....	.....	.....	.....
6.	Chi phí khởi động dự án	.....	.....		.....
7.	Chi phí .....	.....			.....
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	.....	.....	.....	.....



6. PHÂN TÍCH NHU CẦU TÍN DỤNG (1)

6.1. KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH

- ❖ Nguồn vốn đầu tư của dự án được tài trợ dưới các hình thức cụ thể sau:
 - Vốn góp từ các cổ đông chiếm **8,24%** tổng mức đầu tư tương đương USD dưới dạng tiền mặt;
 - Vốn vay từ các cổ đông, chiếm **21,76%** tổng mức đầu tư tương đương **USD**, dưới dạng cổ phiếu/trái phiếu ưu đãi với lãi suất%/năm trong thời hạn năm với ...năm đầu không nhận lãi, và lãi phát sinh trong thời gian này được tiếp tục nhập vào vốn gốc; và
 - Vốn vay từ Ngân hàng, chiếm **70%** tổng mức đầu tư tương đương **USD**, dưới dạng tín dụng trung dài hạn với lãi suất **Sibor +%** trong thời hạn năm, trong đó ... năm ân hạn không trả lãi ngay. Phần lãi phát sinh trong thời gian ân hạn này sẽ tiếp tục được nhập vốn gốc. Hình thức bảo lãnh là bảo lãnh chính bằng tài sản hình thành từ vốn vay



6. PHÂN TÍCH NHU CẦU TÍN DỤNG (2)

6.2. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN

- ❖ Kế hoạch sử dụng vốn được xác định nhằm sử dụng nguồn vốn đó được hiệu quả. Quá trình phát triển dự án được chia thành 3 giai đoạn cụ thể dưới đây và tương ứng với mỗi giai đoạn các nguồn vốn được sử dụng một cách thích hợp và hiệu quả nhất:
- ❖ Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Vốn góp từ các cổ đông.
- ❖ Giai đoạn thực hiện đầu tư: Vốn vay tín dụng.
- ❖ Giai đoạn thi công xây dựng:
 - Vốn vay tín dụng
 - Vốn vay các cổ đông
 - Vốn ứng trước của khách hàng



6. PHÂN TÍCH NHU CẦU TÍN DỤNG (3)

6.3. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

6.3.1. Kế hoạch kinh doanh

6.3.1.1. Khách hàng mục tiêu:

- Khách hàng mục tiêu của dự án là các văn phòng của các ngân hàng, công ty bảo hiểm, công ty lớn trong nước và nước ngoài. **Dùng chiến lược tiếp thị, dịch vụ và phương thức thanh toán để thu hút khách hàng thuê dài hạn và thuê diện tích lớn.**
- Với lợi thế vị trí trung tâm thành phố, chắc chắn sẽ có nhiều công ty thương mại, dịch vụ chọn cao ốc này



6. PHÂN TÍCH NHU CẦU TÍN DỤNG (4)

6.3. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

6.3.1. Kế hoạch kinh doanh

6.3.1.2. Giá cho thuê:

Căn cứ vào sự phân tích cung cầu hiện tại và tương lai trên thị trường, dự án lựa chọn chiến lược giá như sau:

Giá thuê thị trường hiện nay có 2 loại:

- Giá thuê văn phòng loại cao cấp: ... – USD/m²/tháng.
- Giá thuê văn phòng loại thường: – USD/m²/tháng.

Bảng chi tiết giá các cao ốc trên thị trường hiện nay, được cung cấp bởi các phòng kinh doanh của những cao ốc trên, như sau:



6. PHÂN TÍCH NHU CẦU TÍN DỤNG (5)

Theo nghiên cứu của, giá thuê của văn phòng loại và loại sẽ ổn định ở mức – USD/m²/tháng trong vòng ... – năm tới. Do đó, sau khi xem xét tình hình giá cả của một số văn phòng cùng loại ở trên ta có thể định giá thuê là USD/m²/tháng, tương đương với mức giá thị trường của loại thường trong 1 vài năm đầu, nhưng chất lượng văn phòng loại cao cấp và sau đó nâng lên ngang giá thị trường văn phòng cùng loại, có xét đến yếu tố vị trí (..... – ... USD/m²/tháng). Trong khoảng từ đầu năm đến nay, giá cho thuê văn phòng đã tăng mạnh từ mức trung bình – USD/m²/tháng lên – USD/m²/tháng do sự gia tăng về số các công ty cũng như ít có văn phòng mới.

Giá cho thuê mặt bằng cafe – bar: USD/m²/tháng.

Giá cho thuê bãi giữ xe: – USD/vị trí/tháng



6. PHÂN TÍCH NHU CẦU TÍN DỤNG (7)

6.3. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

6.3.1. Kế hoạch kinh doanh

6.3.1.3. Tư vấn về marketing và quản lý cao ốc:

- Để đảm bảo hoàn tất công tác quảng bá đến với thị trường mục tiêu trong vòng 6 tháng từ khi khởi công xây dựng, việc tư vấn marketing sẽ được giao cho những công ty kinh doanh bất động sản uy tín và có kinh nghiệm quốc tế đảm trách. Đội ngũ quản lý dự án sẽ xây dựng mức phí cơ bản để khích lệ đơn vị phụ trách công tác marketing nhằm cho thuê cao ốc trong thời gian ngắn nhất và giá cho thuê vẫn sát với giá thị trường. Chúng tôi hy vọng rằng tỷ lệ cho thuê Cao ốc sẽ đạt được% trong giai đoạn marketing vì đây sẽ là cao ốc đầu tiên được hoàn thành trong khu vực.



6. PHÂN TÍCH NHU CẦU TÍN DỤNG (8)

6.3. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

6.3.1. Kế hoạch kinh doanh

6.3.1.3. Tư vấn về marketing và quản lý cao ốc:

- Việc sử dụng đơn vị marketing quốc tế nhằm đảm bảo Cao ốc Văn phòng luôn được bảo quản và được điều hành theo chuẩn quốc tế.
- Tuy chỉ bắt đầu khoảng tháng trước thời gian hoàn thành xây dựng thực tế, một công ty Quản lý Cao ốc có kinh nghiệm quốc tế sẽ nhận sự chỉ đạo từ đội ngũ quản lý dự án cùng lúc với đơn vị thực hiện nhiệm vụ marketing. Trong tháng đầu, việc quản lý cao ốc sẽ do một chuyên gia nước ngoài giàu kinh nghiệm và có uy tín đảm trách để đảm bảo hệ thống điều hành quản lý cao ốc



6. PHÂN TÍCH NHU CẦU TÍN DỤNG (9)

6.3. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

6.3.2. Sản phẩm

- ❖ Sản phẩm chính của dự án là khu văn phòng cho thuê bao gồm:
- ❖ Mặt bằng tầng 1 và tầng lửng được thiết kế dành riêng cho:
 - Tổng diện tích sàn: m²
Diện tích sử dụng: m²
Diện tích công cộng: m²
 - Đơn giá thuê: US\$...../m²/tháng
- ❖ Mặt bằng từ tầng 2 đến tầng là khu văn phòng cho các khách hàng có nhu cầu về văn phòng thuê:
 - Tổng diện tích sàn: m²
Diện tích sử dụng: m²
Diện tích công cộng: m²
 - Đơn giá thuê: US\$/m²/tháng
- ❖ Hai tầng hầm của dự án được thiết kế làm bãi đậu xe ô tô của các khách hàng thuê văn phòng tại cao ốc:
 - Tổng diện tích sàn: m²
Sức chứa: ô tô
 - Đơn giá thuê: US\$/ô tô/tháng



6. PHÂN TÍCH NHU CẦU TÍN DỤNG (10)

6.3. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

6.3.3. Hiệu quả kinh doanh

a- Doanh thu

Dựa vào các kết quả phân tích thị trường, doanh thu của dự án chủ yếu là các sản phẩm sau đây:

Sản Phẩm	Diện Tích	Đơn Giá (US\$)
Bãi Đậu Xe	.....	...../ô tô/tháng
Khu vực Ngân hàng	..... m ²	...../m ² /tháng
Khu vực Văn phòng	..... m ²	...../m ² /tháng

b- Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được giả định% doanh thu.



6. PHÂN TÍCH NHU CẦU TÍN DỤNG (11)

6.3. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

6.3.3. Hiệu quả kinh doanh

c- Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí liên quan đến việc quảng bá sản phẩm dự kiến ở mức 2,5% doanh thu.

d- Chi phí quản lý

Chi phí quản lý bao gồm các chi phí cố định như lương & phúc lợi cho bộ phận quản lý, chi phí giao dịch ngân hàng, thiết bị văn phòng phẩm, và một số chi phí khác. Chi phí này dự kiến ở mức% doanh thu.



6. PHÂN TÍCH NHU CẦU TÍN DỤNG (12)

6.3. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

6.3.3. Hiệu quả kinh doanh

d- Thuế

Cũng như các công ty kinh doanh khác, dự án phải chịu mức thuế thu nhập doanh nghiệp 28%.

e- Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng.
Thời gian hữu ích của tài sản được quy định ... – ... năm.

Hiệu quả tài chính

- ❖ Hiện giá thuần của dự án NPV: US\$..... triệu
- ❖ Tỷ suất thu hồi nội bộ IRR:%
- ❖ Thời gian hoàn vốn:năm



7. PHỤ LỤC

Thông thường phần phụ lục này bao gồm:

- ❖ Phụ lục về tính toán hiệu quả tài chính:
 - Phụ lục về doanh thu dự kiến
 - Phụ lục về chi phí dự kiến
 - Phụ lục về kết quả hoạt động kinh dự kiến
 - Phụ lục về ngân lưu dự kiến
- ❖ Phụ lục về phân tích rủi ro tài chính dự án

**DOANH THU DỰ
KIẾN**

	20 05	20 06	20 07	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
--	----------	----------	----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

I. TẦNG HẦM

Doanh thu bãi đậu xe

Ô tô:											.....
- Số lượng chỗ đậu xe		.....		.....	.....	...	.....	....	.....	....	....	.....
- Đơn giá/năm/chỗ		\$										
Doanh thu từ bãi đậu xe				.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

II. KHU

Doanh thu

	Diện tích											
Khu Thương Mại	.....										
Diện tích sử dụng	.....										
- Đơn giá/m2/năm	\$											
- Tỷ lệ sử dụng		.....%	....%	.....%	.....%	.....%	.....%	.....%	100%	100%	100%	100%
- Tỷ lệ khai thác %											
Doanh thu khu thương mại				.....	.....	.....	.....	....	.....	.....	.....	.....

III. KHU VĂN

PHÒNG:

**Doanh thu khu văn
phòng**

--	--

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH DỰ KIẾN

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Doanh thu bãi đậu xe				
Doanh thu khu thương mại				
Doanh thu khu văn phòng				
				-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu				
Giá vốn hàng bán	... %	-	-	-
Doanh thu thuần		-	-	-
Chi phí marketing	... %	-	-	-
Chi phí quản lý	... %			
Khấu hao				
Lợi nhuận trước thuế & lãi vay		-	-	-
Lãi vay		-	-	-
Lợi nhuận trước thuế		-	-	-
<i>Đầu kỳ</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Cuối kỳ</i>		-	-	-



[illegible]



**Cảm ơn các anh chị đã lắng nghe.
Chúc các anh chị thành công**

Bien soạn va giảng: Luu Truong Van, Ph.D candidate, PKNU, Busan, Korea