

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM TP.HCM
KHOA QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



MÔN HỌC QUẢN LÝ DỰ ÁN

Nội dung:

*SỰ PHỐI HỢP CỦA NHÓM ĐỂ THỰC HIỆN MÔ HÌNH BĐS.
Ý TƯỞNG, QUÁ TRÌNH THÀNH PHẨM, CÁCH THỨC ĐƯA MÔ
HÌNH VÀO THỊ TRƯỜNG TRONG TƯƠNG LAI*

GVHD: Nguyễn Đức Thành

Lớp : DH09TB

Ngành: Quản lý thị trường Bất Động Sản

TP. Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2012

DANH SÁCH NHÓM

Họ tên	MSSV
1/ Bạch Thị Hồng Cúc (nhóm trưởng)	09135080
2/ Phan Nguyễn Trường Giang	09135092
3/ Lê Tuấn Kiệt	09135112
4/ Hoàng Mỹ Linh	09135028
5/ Trần Thị Thùy Trâm	09135163

GIỚI THIỆU CHUNG VỀ NHÓM

1. Quá trình thành lập nhóm :

Để đáp ứng nhu cầu của môn học và tiện hơn trong việc thảo luận, làm bài theo nhóm, giáo viên đã yêu cầu lập ra nhóm học tập với số lượng tối đa là 5 thành viên.

Với lợi thế sẵn có trong việc lập nhóm từ đầu năm học và có 1 số bạn trong nhóm học chung môn học này nên các bạn dễ vận động nhau tham gia vào nhóm. Tuy nhiên vì số lượng là 6, vượt quá yêu cầu giáo viên đưa ra nên nhóm đã tách thành 2.

Và ở nhóm này có 3 thành viên là nữ, đã chơi với nhau rất thân từ những năm đầu đại học nên hầu hết đã hiểu tính cũng như cách làm việc. Song trước khối lượng công việc cần số lượng thành viên nhiều hơn, nhóm đã chủ động tìm kiếm thêm 2 bạn nam cùng lớp cũng đã tiếp xúc từ lâu và cũng chơi với nhau để cùng tham gia vào nhóm.

Đã có thời gian hiểu và làm việc cùng nhau qua các môn học. Nhóm đã tín nhiệm và chọn bạn Bạch Thị Hồng Cúc là người đại diện quản lý và điều phối hoạt động cho nhóm hoàn thành môn học này 1 cách tốt nhất có thể.

Cuối cùng nhóm đã có được danh sách hoàn chỉnh của các thành viên :

1/ Bạch Thị Hồng Cúc (nhóm trưởng)	09135080
2/ Phan Nguyễn Trường Giang	09135092
3/ Lê Tuấn Kiệt	09135112
4/ Hoàng Mỹ Linh	09135028
5/ Trần Thị Thùy Trâm	09135163

2. Phương thức quản lý và cách thức hoạt động của nhóm :

Vì nhóm có ít thành viên nên phương thức quản lý cũng không quá phức tạp và không cần phân thành nhiều nhóm nhỏ, và có thể dễ dàng sắp xếp thời gian và địa điểm họp nhóm.

Quản lý nhóm :

Đầu tiên nhóm trưởng lập danh sách nhóm, tổ chức họp nhóm nhanh ngay sau buổi học để thu thập các thông tin cần thiết như :

- Họ tên, mã số sinh viên để lập danh sách
- Số điện thoại thành viên : để liên lạc khi cần thiết
- Mail các thành viên để gửi và nhận tài liệu, bài tập

- Lịch học trong tuần của các thành viên : để dễ dàng sắp xếp họp nhóm khi có bài tập được giao.
- Thông tin về cách làm việc của 2 bạn nam lấy các nhóm mà 2 bạn ấy đã tham gia để có cách làm việc cho phù hợp.

Sau đó cung cấp cho thành viên số điện thoại và mail nhóm trưởng, lập ra 1 số nội quy nhất định cho nhóm như :

- Thời gian nhận bài và gửi bài hàng tuần.
- Thời gian họp nhóm nhất định hàng tuần để nếu có bài tập sẽ không phải tìm thời gian thích hợp.
- Trừ nhóm trưởng ra còn 4 bạn phân chia thành 2 nam-nam, nữ-nữ trực tiếp quản lý, dựa vào mức độ thân thiết cũng như sự hiểu biết về chỗ ở, để khi nhóm trưởng không liên lạc được thì bạn trực tiếp quản lý phải chịu trách nhiệm liên lạc và báo tình hình lại cho nhóm trưởng.
- Có chế độ thưởng, phạt rõ ràng : khi nhóm hoàn thành tốt sẽ cùng nhau đi ăn uống, nếu 1 thành viên nào không hoàn thành nhiệm vụ được giao sẽ bị nhắc nhở trước nhóm và tùy vào mức độ nặng nhẹ ảnh hưởng đến nhóm sẽ bị trừ điểm, xếp vào phân loại thấp hơn vào cuối môn học.

Khi có công việc được giao thì các thành viên sẽ nghe theo sự phân công của nhóm trưởng để hoàn thành công việc mình được giao (nhóm trưởng sẽ tổ chức họp nhóm nếu thấy cần thiết, hoặc sẽ phân công nhiệm vụ trên mail và thông báo đến các thành viên lên mail để nhận bài tập). Thành viên làm bài và nộp lại cho nhóm trưởng theo thời hạn quy định. Nhóm trưởng có nhiệm vụ hỏi giáo viên các vấn đề chưa rõ để truyền đạt lại cho các thành viên, đốc thúc, nhắc nhở các bạn làm bài, tổng hợp bài các bạn, lập thành file word và gửi mail cho giáo viên.

Quá trình hợp tác trong nhóm để thực hiện dự án « Ngôi nhà từ thiên nhiên »

1. Lên ý tưởng cho mô hình và tính toán khả năng ứng dụng của mô hình vào thực tế trong tương lai :

Sau khi được phân công dự án xây dựng mô hình thu nhỏ về 1 bất động sản để thể hiện được sự sáng tạo và quá trình hợp tác làm việc của nhóm, các thành viên đã họp lại và lên ý tưởng cho dự án này.

Mục tiêu chung của nhóm là tạo ra 1 mô hình tận dụng được tối đa những nguồn nguyên liệu sẵn có mà vẫn toát lên được nét độc đáo so với các nhóm khác. Xét thấy sau những năm cấp ba và đại học, khi tham gia vào các hoạt động từ thiện như mua tấm tre ủng hộ người khuyết tật thì các thành viên trong nhóm có được tương đối số lượng tấm tre nên đã nảy ra ý tưởng tạo ra 1 ngôi nhà bằng tấm tre sô của những em bé khuyết tật này để vừa phục vụ cho môn học, vừa có được mô hình kỷ niệm ý nghĩa cho nhóm.

Do yếu tố hầu hết nhà các thành viên ở xa trường lại không có thành viên nào ở trong ký túc xá nên địa điểm thực hiện mô hình diễn ra tại nhà bạn nhóm trưởng, cũng khá xa trường, nhóm quyết định làm mô hình nhỏ vừa phải để dễ dàng cho việc di chuyển mô hình lên lớp vào giờ học tiếp theo.

Từ những yếu tố trên, áp dụng vào thực tế sau này khi ra trường nếu trở thành 1 group làm việc với nhau, với đồng vốn ít ỏi trong tay, nhóm muốn tham gia vào thị trường bất động sản Việt Nam bằng việc dựng nên 1 công ty tư vấn, tìm kiếm đất nền và thi công bất động sản dựa trên yêu cầu của khách hàng.

Khi phân tích sơ về thị trường bất động sản những năm gần đây, nhóm nhận ra được một số điểm như :

- ✓ Thị trường căn hộ chung cư cao cấp đang rơi xuống vực thẳm, các căn hộ còn tồn đọng quá nhiều trong khi người dân thực sự có nhu cầu để ở lại không thể tiếp cận được thị trường này do giá quá cao và chính sách xiết chặt tín dụng của các ngân hàng, dẫn đến nhiều công ty phá sản vì không thu hồi được vốn trả nợ cho ngân hàng, sản phẩm giảm giá ồ ạt cùng các chiêu thức khuyến mãi hấp dẫn nhưng thị trường cũng không mấy khả quan.
- ✓ Thị trường nhà phố và đất nền cũng chịu ảnh hưởng không nhỏ của cuộc khủng hoảng này. Hầu hết các bất động sản vừa và nhỏ có số giao dịch thành công nhiều hơn. Tâm lý khách hàng hoang mang trước thị trường có vô số mức giá, không biết mình bỏ ra số tiền đó rồi có thu lại được chất lượng như mình mong muốn hay không.

- ✓ Trong đó chỉ có thị trường căn hộ nghỉ dưỡng là tương đối ổn định và ít chịu ảnh hưởng nhất vì nó hầu hết dựa vào 1 phân khúc khách hàng nhất định vì thế thị trường này ít bị biến động.

Từ những phân tích trên nhóm cũng chọn lựa cho công ty mình đối tượng khách hàng có thu nhập cao và đánh vào những sản phẩm bất động sản cá biệt, không ồ ạt và xây dựng hàng loạt như chung cư hay nhà liên kế, nhưng những bất động sản đặc biệt này sẽ là điểm nhấn, mang một nét gì đó mới hơn cho diện mạo thành phố cũng như những khu vực lân cận.

Hiện nay giá đất nền đang giảm mạnh, nên việc kiếm được 1 lô đất nền đẹp ở vùng ven như bình dương, củ chi, hóc môn, bình phước... để xây dựng nhà nghỉ dưỡng có kiến trúc độc đáo là 1 điều không khó và có thể thực hiện được trong tương lai.



Từ mô hình nhà tắm đi vào thực tế, công ty có thể xây dựng cho khách hàng những ngôi nhà sử dụng các chất liệu từ thiên nhiên như gỗ, tre,... kết hợp với các vật liệu xây dựng sẽ tạo ra 1 công trình kiến trúc đẹp, độc đáo, lại tạo ra nét hoang sơ và gần gũi với thiên nhiên, tạo 1 không gian sống thoải mái và trong lành. Thêm khắc vào công trình này là những thảm cỏ xanh mượt, cây dừa trồng trong khuôn viên nhà, bụi hoa, ghế đá, ao cá... Khi công trình đi vào thực tế thì dự tính sẽ được xây dựng khoảng 1000m² trong đó có <=500m² xây nhà, >=100m² làm ao cá, còn lại là vườn để trồng cây.

2. Quy trình quản lý, hợp tác và phân công công việc để thực hiện mô hình :

➤ Chuẩn bị nguyên, vật liệu và dụng cụ :

- | | |
|-----------|--------------|
| ▪ Tăm | 5 thành viên |
| ▪ Đũa tre | kiệt, giang |
| ▪ Cỏ khô | cúc, |
| ▪ Bột cỏ | cúc |

- Sau đó 2 bạn nam sẽ vót đũa tre để dựng khung nhà.
- 3 bạn nữ sẽ liên những cây tăm lại thành từng mảng bằng keo 502 để làm thân nhà và mái nhà
- Trong khi 2 bạn nam gắn những mảng liên kết lên khung nhà thì 1 bạn nữ làm ghế đá, 1 bạn nữ khác làm ao cá, bạn nữ còn lại làm cây dừa.
- Sau khi hoàn thành xong căn nhà 2 bạn nam dùng súng bắn keo để cố định ghế, hồ bơi và cây dừa.
- Sau đó 2 bạn nam làm hàng rào, 1 bạn nữ dán các viên sỏi tạo thành đường đi cho ngôi nhà, 1 bạn nữ khác bôi keo sữa, rắc cỏ khô và bột cỏ lên khuôn viên nhà, bạn nữ còn lại làm cổng cho ngôi nhà.
- Sau đó thì gắn cố định lại bằng súng bắn keo, thêm bụi hoa cho ngôi nhà thêm sinh động.



Ngôi nhà rộng 500m², có 1 phòng khách, 1 phòng ăn, 1 bếp nấu, 1 phòng giải trí, 3 phòng ngủ và 4 nhà vệ sinh, có 1 khoảng không gian sau nhà để phơi đồ.

Trước nhà là ao cá, hoa, ghế đá, cây cối và có hàng rào bao quanh để bảo vệ và tạo mỹ quan cho ngôi nhà. Các vật dụng trong nhà hầu hết đều bằng gỗ, tre, nứa tạo cảm giác gần gũi với thiên nhiên, thoát khỏi cuộc sống tập nập thường ngày.

Mô hình này nhóm làm trong hơn 1 buổi, với tổng chi phí phải mua thêm khoảng 30.000vnd còn lại là sử dụng những gì có sẵn ở nhà.

Mô hình tuy còn nhiều chỗ chưa hoàn hảo nhưng cũng là công sức cố gắng của các thành viên. Và kết quả cũng là 1 ngày làm việc cùng nhau với nhiều kỷ niệm từ nhóm, hy vọng nhóm sẽ đưa được mô hình này vào thực tế trong 1 tương lai không xa.

