CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU DỰ ÁN VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ

I.1. GIỚI THIỆU TỔNG QUÁT VỀ DỰ ÁN

I.1.1. TÊN DỰ ÁN:

- Tên www.lapduan.com.vn : Tòa nhà phức hợp Văn Phòng- Căn Hộ- Khách Sạn
- Chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP :
- Hình thức THẢO NGUYÊN XANH GROUP: THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng mới

I.1.2. ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ:

Công trình toạ lạc tại: TP.Hồ Chí Minh.

Có tổng diện mặt bằng 1.387,6m^2 thuộc quản lý của UBND Thành Phố. Khu đất này nằm ngay trong khu Thương mại hành chính thuộc khu đất vàng của Thành phố Hồ Chí Minh, tiếp giáp với công trình phức hợp (Cao ốc văn phòng, Căn hộ, khu Thương mại, Khách sạn tiêu chuẩn Quốc Tế: 5 sao, 4 sao, 3 sao…) do nhiều tập đoàn THẢO NGUYÊN XANH GROUP và kinh doanh.

Vị trí khu đất này nằm ngay trục đường chính của khu trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh giáp với các đường như đường Đồng Khởi, Lê Thánh Tôn, Lê Lợi, Tôn Đức Thắng…và gần tất cả các tiện ích sinh hoạt cao cấp mang đẳng cấp của thế giới như các khu khách sạn năm sao của Thành phố Hồ Chí Minh (Khách sạn Park Hyatt, Caravell, Sheraton, Rex, Contitental, Bông Sen…), các khu Thương mại hành chánh lớn của Thành phố (Sài Gòn Center, Sunwah Tower,……), các khu ẩm thực sang trọng mang màu sắc đa quốc gia (Lê Thánh Tôn – Thái Văn Lung – Thi Sách…).Bên cạnh đó toà nhà phức hợp nằm bên cạnh toà tháp đôi Time Square. Ngoài ra khu đất này còn nằm gần khu chợ Bến Thành là trung tâm giao dịch truyền thống của người Việt Nam, đồng thời cũng thu hút một số lượng lớn khách du lịch các nước đến giao dịch.

Vị trí của khu đất này tự toát lên giá trị và tiềm năng khai thác kinh tế hiệu quả bậc nhất.

Để khai thác tất cả các thuận lợi của vị trí khu đất cũng như các tiện ích của các dịch vụ của khu lân cận và mang lại giá trị kinh doanh, thương hiệu và xã hội Công ty chúng tôi quyết định THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng khu đất trên thành một toà nhà phức hợp Văn Phòng- Căn Hộ- Khách Sạn.

I.1.3. VỊ TRÍ:

Www.lapduan.com.vn có diện tích mặt bằng1.387,6m^2 toạ lạc tại 38 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh và nằm ở trục đường chính của khu trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh và gần tất cả các tiện ích sinh hoạt của thành phố. Vị trí toà nhà nằm cạnh phong cảnh sông Sài Gòn, hơn nửa toà nhà nằm tại trung tâm thương mại, kinh tế của thành phố và cạnh nhà thờ Đức Bà và sân bay Quốc Tế Tân Sơn Nhất. Đây là sự kết hợp một cách hài hòa khu vực văn phòng tinh xảo, khu căn hộ tiện nghi và khu mua sắm sang trọng ở Trung tâm Thương mại, khu khách sạn cao cấp.

I.1.4. THẾ MẠNH CỦA DỰ ÁN:

- Www.lapduan.com.vn toạ lạc ngay tại trung tâm thành phố Hồ Chí Minh – là một vị trí vàng, mang tính chiến lược, có tiềm năng kinh doanh lớn. Bên cạnh đó các hạ tầng kỹ thuật nơi đây khá hoàn chỉnh, hiện đại, khi Www.lapduan.com.vn hoàn thành sẽ hưởng lợi từ những tiện ích này. Đây cũng chính là yếu tố thu hút nhiều đối tượng khách hàng đến với sản phẩm của Www.lapduan.com.vn khi đi vào hoạt động.
- Www.lapduan.com.vn được hình thành từ nhu cầu thực tế của thị trường, có ứng dụng các mô hình kinh doanh khách sạn tiêu chuẩn 4 sao, văn phòng, mặt bằng kinh doanh. Nơi đây sẽ là trung tâm thương mại trọng tâm của khu đất vàng này. Công trình được thiết kế và xây dựng theo công nghệ tiên tiến nhất, nên đảm bảo tính an toàn, tính thẩm mỹ, hiện đại sang trọng nhưng thân thiện, gần gũi.

I.1.5. QUI MÔ ĐẦU TƯ:

1. Quy mô công suất

a. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Diện tích xây dựng : 1.387,6m^2
- Số tầng xây dựng : 32tầng.
- Số tầng hầm : 1 tầng.

b. Quy mô xây dựng được phân bổ như sau:

I.1.6. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

- Tên công ty:
- Giấy phép đăng ký kinh doanh số:
- Vốn điều lệ: 300.000.000.000
- Trụ sở công ty:
- Điện thoại:
- Người đại diện hợp pháp:
- Chức vụ: Chủ Tịch HĐQT

I.2. NHỮNG CĂN CỨ PHÁP LÝ

I.2.1. CÁC VĂN BẢN PHÁP QUI VỀ QUẢN LÝ ĐẦU TƯ

1. Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 17/6/2003 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam;
2. Luật Kinh doanh Bất động sản 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam;
3. Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
4. Luật Bảo vệ môi trường số 52/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam;
5. Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về việc Quản lý www.lapduan.com.vn THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng công trình.
6. Nghị định số 03/2008/NĐ-CP ngày 07/1/2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của của Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng công trình;

7. Nghị định số 124/2008 NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính Phủ về thuế thu nhập doanh nghiệp;
8. Nghị định 140/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 22 tháng 11 năm 2006 quy định việc bảo vệ môi trường trong các khâu lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình và www.lapduan.com.vn phát triển;
9. Nghị định số 21/2008/NĐ-CP ngày 28/02/2008 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09/08/2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
10. Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26 tháng 03 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý www.lapduan.com.vn THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng công trình;
11. Thông tư số 05/2009/TT-BXD ngày 15/04/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh dự toán xây dựng công trình;
12. Thông tư số 12/2008/TT-BXD ngày 07/05/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;
13. Văn bản số 1751/BXD-VP ngày 14/8/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý www.lapduan.com.vn và tư vấn THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng công trình;
14. Công văn số 1784/BXD-VP ngày 16/8/2007 về việc công bố Định mức vật tư trong xây dựng công trình;
15. Công văn số 1776/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán xây dựng công trình - Phần xây dựng;
16. Công văn số 1777/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán xây dựng công trình - Phần lắp đặt hệ thống điện trong công trình, ống và phụ tùng ống, bảo ôn đường ống, phụ tùng và thiết bị khai thác nước ngầm;
17. Công văn số 1779/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán xây dựng công trình - Phần Khảo sát xây dựng;
18. Thông tư số 08/2006/TT-BTNMT ngày 08/9/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường;
19. Căn cứ các số liệu nghiên cứu thị trường thực tế tại TP.Hồ Chí Minh

I.2.2. CÁC TIÊU CHUẨN, QUI CHUẨN XÂY DỰNG

Www.lapduan.com.vn THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng Khách sạn cao cấp Boutique được thực hiện trên cơ sở những tiêu chuẩn, quy chuẩn chính như sau:

- Quyết định số 04 /2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008. Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN: 01/2008/BXD);
- TCVN 6160-1996 : Phòng chống cháy nhà cao tầng, khách sạn, tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 3905-1984 : Nhà ở công cộng - Thông số hình học;
- TCVN 2737-1995 : Tải trọng và tác động- Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 375-2006 : Thiết kế công trình chống động đất;
- TCXD 205-1998 : Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 269-2002: Cọc - Phương pháp thí nghiệm nén dọc trục;
- TCXD 326: 2004 : Cọc khoan nhồi - Tiêu chuẩn thi công và nghiệm thu;
- TCXD 88:1982 : Cọc - Phương pháp thi công và nghiệm thu;
- TCXD 269: 2002 : Cọc - Phương pháp thí nghiệm bằng tải trọng tĩnh ép dọc trục;
- TCVN 5718-1993 : Mái sàn cốt thép trong công trình xây dựng. Yêu cầu kỹ thuật chống thấm nước;
- TCXD 45-1978 : Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- TCXDVN 356-2005: Bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 338-2005: Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5760-1993 : Hệ thống chữa cháy - Yêu cầu chung thiết kế lắp đặt và sử dụng;
- TCVN 5738-2001 : Hệ thống báo cháy tự động - Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 2622-1995 : PCCC cho nhà, công trình yêu cầu thiết kế;
- TCVN-62:1995 : Hệ thống PCCC chất cháy bột, khí;
- TCVN 6160 – 1996 : Yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt, sử dụng hệ thống chữa cháy;
- TCVN 4760-1993 : Hệ thống PCCC - Yêu cầu chung về thiết kế;
- TCXD 33-1985 : Cấp nước - mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5576-1991 : Hệ thống cấp thoát nước - quy phạm quản lý kỹ thuật;
- TCXD 51-1984 : Thoát nước - mạng lưới bên trong và ngoài công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXD 188-1996 : Nước thải đô thị -Tiêu chuẩn thải;
- TCVN 4474-1987 : Tiêu Chuẩn Thiết kế hệ thống thoát nước trong nhà;
- TCVN 4473:1988 : Tiêu Chuẩn Thiết kế hệ thống cấp nước bên trong;
- TCVN 5673:1992 : Tiêu Chuẩn Thiết kế hệ thống cấp thoát nước bên trong;
- TCVN 4513-1998 : Cấp nước trong nhà;
- TCVN 6772 : Tiêu chuẩn chất lượng nước và nước thải sinh hoạt;
- TCVN 5687-1992 : Tiêu chuẩn thiết kế thông gió - điều tiết không khí - sưởi ấm;
- TCXDVN 175:2005: Tiêu chuẩn thiết kế độ ồn tối đa cho phép;
- TCXD 150 : Cách âm cho phòng ở
- 11TCN 19-84 : Đường dây điện;
- 11TCN 21-84 : Thiết bị phân phối và trạm biến thế;
- 11TCN 20-84 : Bảo vệ và tự động;

- TCVN 5828-1994 : Đèn điện chiếu sáng đường phố - Yêu cầu kỹ thuật chung;
- TCXD 95-1983 : Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình dân dụng;
- TCXD 25-1991 : Tiêu chuẩn đặt đường dây dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng;
- TCXD 27-1991 : Tiêu chuẩn đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng;
- TCVN-46-89 : Chống sét cho các công trình xây dựng;
- EVN : Yêu cầu của ngành điện lực Việt Nam (Electricity of Viet Nam).

I.3. THỊ TRƯỜNG MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN.

Www.lapduan.com.vn sau khi hoàn thành sẽ là một khối công trình kiến trúc hiện đại. Đặc biệt về thiết kế nội, ngoại thất cũng như trang thiết bị và dịch vụ nơi đây sẽ mang tính độc đáo, chất lượng và tính mỹ thuật cao.

Với công năng là cho thuê văn phòng, mặt bằng cho khu trung tâm thương mại, kinh doanh, căn hộ, khách sạn 4 sao trong toà nhà sẽ mang đến cho khách hàng sự thoả mái và tiện lợi một vòng khép kín. Vì ở đây quý khách có thể ăn, uống, giải trí, thư giản với nhiều dịch vụ, mua sắm…Đối tượng khách hàng chính mà www.lapduan.com.vn nhắm đến là các Công ty, tập đoàn, thương nhân, tầng lớp trung lưu, thượng lưu, những người có thu nhập cao, các doanh nhân trong và ngoài nước, những người có nhu cầu kinh doanh, sống và làm việc tại Tp. Hồ Chí Minh.

CHƯƠNG II:
SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

CHƯƠNG II: SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

II.1. Tổng quan về nền kinh tế Việt Nam và khu vực Thành phố Hồ Chí Minh

II.1.1. *Tổng quan về nền kinh tế Việt Nam:*

Đối đầu với cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính lớn nhất thế giới, bằng các chính sách tiền tệ linh hoạt nên Việt Nam đã kiềm chế được tác động mạnh của vòng xoáy khủng hoảng toàn cầu và đến nay đã đi qua chặng đường của năm kế hoạch và đang bắt đầu thực hiện kế hoạch cho năm 2010. Mặc dù đối đầu với nhiều khó khăn, thách thức nhưng nên nền kinh tế nước ta từng bước phục hồi và đẩy mạnh tăng trưởng kinh tế, nâng cao vị thế cạnh tranh trên trường thế giới, mở ra cơ hội cho các nhà THẢO NGUYÊN XANH GROUP trong và ngoài nước.

Công nghiệp vẫn tăng khá. Nguồn vốn ODA rất khả quan, vốn THẢO NGUYÊN XANH GROUP trực tiếp nước ngoài đạt kết quả tích cực, lạm phát được kiềm chế nhưng đã có dấu hiệu tăng cao hơn, xuất khẩu tiếp tục sụt giảm và nhập siêu tăng lên.Giá trị sản xuất công nghiệp ở cả 3 khu vực đều tăng so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực ngoài nhà nước tăng cao nhất (tăng 9,4%), tiếp đến là khu vực có vốn THẢO NGUYÊN XANH GROUP nước ngoài (tăng 7,7%).

THẢO NGUYÊN XANH GROUP trong nước tăng, vốn THẢO NGUYÊN XANH GROUP từ ngân sách 11 tháng đã đạt 88,9% kế hoạch năm, trong đó Trung ương đạt cao hơn địa phương (94,6% so với 85,1%).

THẢO NGUYÊN XANH GROUP nước ngoài trong điều kiện thế giới gặp khủng hoảng, nhưng vẫn đạt kết quả tích cực. THẢO NGUYÊN XANH GROUP trực tiếp đăng ký đạt 19,7 tỷ USD, giảm 72% so với cùng kỳ năm trước, tuy giảm mạnh về lượng vốn đăng ký mới, nhưng lượng vốn bổ sung chỉ giảm nhẹ (-1,7%); lượng vốn thực hiện đã đạt 9 tỷ USD, tuy còn thấp hơn cùng kỳ nhưng đã gần đạt kế hoạch cả năm.

Nguồn vốn ODA đạt kết quả khá cao, khả năng cả năm đạt 3 tỷ USD, cao nhất từ trước tới nay. THẢO NGUYÊN XANH GROUP trong nước gia tăng và khả năng cả năm so với GDP ở mức cao. Tuy nhiên, hiệu quả THẢO NGUYÊN XANH GROUP tiếp tục xu hướng thấp, vừa ảnh hưởng đến chất lượng tăng trưởng, vừa là yếu tố tiềm ẩn của lạm phát.

Lạm phát thấp so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, giá vàng tăng khá cao (48,72%) trong nhiều thời điểm cao hơn giá vàng thế giới. Giá USD tăng cao hơn năm trước, trong khi giá USD trên thế giới giảm mạnh, nên ngoài yếu tố lượng ngoại tệ vào nước ta bị sụt giảm từ các nguồn, thì tình trạng găm giữ ngoại tệ của doanh nghiệp, của người dân gia tăng, các nhà đầu cơ lợi dụng, làm cho thị trường vàng, ngoại tệ nóng lên.

Xuất khẩu tiếp tục bị sụt giảm và khả năng cả năm sẽ giảm ở mức hai chữ số do gặp khó khăn về thị trường, giá cả, hàng rào kỹ thuật, về nguồn hàng và quan trọng hơn là hiệu quả, sức cạnh tranh còn thấp.

Nhập siêu tiếp tục gia tăng và cả năm có thể lên đến trên dưới 12 tỷ USD; tuy thấp hơn năm trước, nhưng vẫn tác động lớn đến cán cân thanh toán tổng thể, tạo sức ép lên tỷ giá. Đây là lĩnh vực gặp khó khăn nhiều nhất, lâu nhất trong năm 2009 và có thể còn kéo dài đến những năm sau. Tổng mức bán lẻ tăng 18,5%, nếu loại trừ yếu tố tăng giá (6,91%) thì tăng trên 10,8%, vừa cao hơn các con số tương ứng của các tháng trước, vừa cao hơn tốc độ tăng GDP.

Việt Nam được đánh giá là có môi trường chính trị ổn định, an ninh, an toàn xã hội được bảo đảm. Trong tình hình thế giới nhiều biến động chính trị như hiện nay thì yếu

tố ổn định chính trị của Việt Nam được đánh giá rất cao tạo thuận lợi cho việc thu hút THẢO NGUYÊN XANH GROUP và phát triển. Môi trường THẢO NGUYÊN XANH GROUP của Việt Nam tiếp tục được cải thiện. Hàng loạt chính sách vĩ mô liên quan đến đăng ký kinh doanh, thuế, đất đai, thủ tục hành chính được chính phủ ban hành, khuyến khích tạo thuận lợi cho THẢO NGUYÊN XANH GROUP nước ngoài và trong nước. Vốn THẢO NGUYÊN XANH GROUP toàn xã hội, cơ sở hạ tầng bởi nguồn vốn FDI có xu hướng tăng mạnh nhất là trong giai đoạn 2004 – 2010, đây là một minh chứng cho hiệu quả của việc cải thiện môi trường THẢO NGUYÊN XANH GROUP của Việt Nam đã được đánh giá cao. Không chỉ phát triển trên toàn diện nền kinh tế Việt Nam, lĩnh vực bất động sản và du lịch cũng rất tiềm năng tạo nhiều cơ hội cho nhà THẢO NGUYÊN XANH GROUP trong ngoài nước.

II.1.2 Tình hình kinh tế xã hội và chính sách phát triển của TP. Hồ Chí Minh

Trên đà phát triển nền kinh tế Việt Nam nói chung từ khi gia nhập WTO, nước ta từng bước khẳng định vị thế của mình trên trường thế giới và không ngừng vươn xa hơn nữa. Với cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, phương tiện hoạt động chuyên nghiệp, môi trường kinh doanh lành mạnh nên Việt Nam đã thu hút rất nhiều nhà THẢO NGUYÊN XANH GROUP nước ngoài. Trong năm 2009 và dự báo cho năm 2010, kinh tế TPHCM vẫn tiếp tục đà phát triển, THẢO NGUYÊN XANH GROUP nước ngoài ngày một gia tăng. Khi kinh tế phát triển, thì tất yếu đời sống nhân dân ngày càng cải thiện, nhu cầu sống ngày một cao hơn thì việc ăn, ở không còn đơn thuần như trước nữa mà có sự đòi hỏi cao hơn, tiện nghi và hiện đại hơn.Đây chính là một thị trường đầy tiềm năng cho phân khúc căn hộ cao cấp, văn phòng cho thuê, khách sạn, mặt bằng kinh doanh…đi kèm với các dịch vụ cao cấp khác.

II.2.1.. Tình hình kinh tế xã hội.

Trong năm 2009 vừa qua, mặc dù phải đối diện với nhiều khó khăn, thách thức lớn do chịu ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính và suy giảm kinh tế thế giới nhưng với sự tập trung chỉ đạo quyết liệt của lãnh đạo thành phố, cùng với sự nỗ lực, đồng tâm, hiệp lực, đoàn kết của các ngành, các cấp, cộng đồng doanh nghiệp và các tầng lớp nhân dân; tình hình kinh tế thành phố đã từng bước phục hồi và có sự khởi sắc đáng kể, góp phần cải thiện tốc độ tăng trưởng kinh tế chung (GDP) trong năm 2009 ;lạm phát được kiềm chế; vốn huy động và tổng dư nợ tín dụng đều tăng khá; thị trường chứng khoán đang có dấu hiệu phục hồi với khối lượng giao dịch tăng cao; chính sách kích cầu trong THẢO NGUYÊN XANH GROUP và tiêu dùng đã bắt đầu phát huy tác dụng, giúp doanh nghiệp vượt qua những khó khăn, ổn định sản xuất kinh doanh; các chính sách an sinh xã hội được triển khai tích cực và có hiệu quả, công tác chăm lo cho các đối tượng diện chính sách và người nghèo được thực hiện tốt; tình hình chính trị ổn định, quốc phòng an ninh được giữ vững.

II.2.2. Về lĩnh vực du lịch, cao ốc văn phòng, mặt bằng kinh doanh, căn hộ và khách sạn.

Riêng ngành du lịch, mặc dù chịu ảnh hưởng lớn của suy thoái kinh tế và dịch bệnh lan rộng, nhưng với nỗ lực của ngành thông qua việc tổ chức các sự kiện văn hóa, các chương trình quảng bá du lịch trong những tháng cuối năm, khả năng lượng khách quốc tế vào Việt Nam sẽ tăng. Xét cả quá trình dài hạn, ngành dịch vụ cũng được nhìn nhận có triển vọng phát triển ổn định, đóng góp vững chắc cho nền kinh tế.

Mục tiêu hàng đầu của thành phố là phát triển du lịch gắn liền với phát triển thương mại và gìn giữ bản sắc văn hóa dân tộc, làm cho “Du lịch thật sự là ngành kinh tế mũi

nhọn" đóng góp cho sự tăng trưởng, chuyển dịch cơ cấu kinh tế thành phố và phát triển bền vững.

Bên cạnh đó, cần phải tiếp tục đẩy mạnh tốc độ tăng trưởng khách du lịch quốc tế đến thành phố, từ 2.350.000 lượt năm 2007 lên 3.642.000 lượt năm 2010; phát triển khách du lịch nội địa từ 3.600.000 lượt năm 2007 lên 6.000.000 lượt năm 2010; tăng doanh thu du lịch từ 16.500 tỉ đồng năm 2006 lên đến 46.000 tỉ đồng năm 2010...

Để đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, đa dạng sản phẩm du lịch... đáp ứng yêu cầu phát triển, thành phố sẽ ưu tiên tập trung xây dựng và hoàn thành các khách sạn cao cấp, các khu phức hợp thương mại, mua sắm và các điểm vui chơi giải trí. Đến năm 2010 phấn đấu đưa thêm 4.368 phòng khách sạn cao cấp từ 4 đến 5 sao vào sử dụng; ưu tiên dành quỹ đất ở các khu vực có vị trí thuận lợi để xây dựng khách sạn 3 - 4 - 5 sao hoặc khu phức hợp có chức năng kinh doanh khách sạn, kêu gọi các thành phần kinh tế, kể cả vốn nước ngoài THẢO NGUYÊN XANH GROUP vào lĩnh vực này...Do đó www.lapduan.com.vn được thực hiện sẽ đáp ứng yêu cầu chung của thành phố nói riêng của đất nước nói chung.

II.2.3. Mục tiêu phát triển kinh tế xã hội TP. Hồ Chí Minh

1. Duy trì tốc độ tăng trưởng của thành phố cao hơn tốc độ tăng trưởng bình quân chung của cả nước và phát triển một cách toàn diện, cân đối và bền vững về kinh tế, văn hóa, xã hội, đảm bảo vững chắc an ninh, quốc phòng.

2. Phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn TP.HCM gắn liền với tổng thể phát triển kinh tế - xã hội khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước; dựa trên lợi thế so sánh, vai trò và vị trí của thành phố Hồ Chí Minh đối với khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam miền Đông Nam Bộ, đồng bằng sông Cửu Long, Tây Nguyên và cả nước; đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng gia tăng tỷ trọng khu vực dịch vụ; phát triển kinh tế hướng mạnh về xuất khẩu. Hiện đại hóa các ngành dịch vụ, đặc biệt là các loại dịch vụ phục vụ sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế và công nghiệp hóa ngang tầm với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước. Hình thành một cơ cấu các thành phần kinh tế hợp lý, liên kết hỗ trợ lẫn nhau, bao gồm kinh tế nhà nước, kinh tế hợp tác, kinh tế tư nhân, kinh tế tư bản nhà nước và khu vực có vốn THẢO NGUYÊN XANH GROUP nước ngoài, trong đó kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo.

3. Hạn chế tăng dân số theo quy hoạch và phân bố lại hợp lý dân cư trong vùng và trên địa bàn thành phố. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, bao gồm học vấn, nghề nghiệp và thể chất. Coi trọng phát triển khoa học và công nghệ, văn hóa – nghệ thuật, y tế, giáo dục, thể dục thể thao tương xứng với một trung tâm của khu vực. Khắc phục các tiêu cực và tệ nạn xã hội, phân hóa giàu nghèo.

4. Phát triển đồng bộ và đi trước một bước hệ thống cơ sở hạ tầng kinh tế – xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là giao thông đô thị. Song song với việc chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp khu vực đô thị cũ, phát triển nhanh các khu vực đô thị mới, đô thị hóa vùng nông thôn nhằm hạn chế mật độ dân cư tập trung quá mức ở các khu vực trung tâm; gia tăng mật độ cây xanh, khắc phục ô nhiễm, cải thiện môi trường sinh thái, tiến tới xây dựng một đô thị văn minh hiện đại.

5. Tiếp tục thực hiện cải cách hành chính, nâng cao năng lực điều hành quản lý nhà nước ở các cấp chính quyền thành phố; nghiên cứu đề xuất, điều chỉnh, bổ sung

những vấn đề thuộc cơ chế, chính sách và luật pháp để tạo động lực mới, động viên sức dân tham gia xây dựng thành phố.

6. Giữ vững kỷ cương, trật tự công cộng, an toàn xã hội, bảo đảm an ninh quốc phòng.

(Nguồn: Website UBND Thành phố)

II.3. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ.

Bất kỳ ai đã và đang sống, làm việc hoặc thường xuyên tới TP.HCM đều có cảm nhận rằng trong những năm gần đây TP đã có sự chuyển mình rất mạnh mẽ để xứng tầm với kỳ vọng của nhân dân cả nước về một TP trung tâm khoa học kỹ thuật, kinh tế, văn hoá và là TP phát triển**,** năng động nhất đất nước. Thành phố Hồ Chí Minh - thành phố lớn nhất ở Việt Nam nơi có nhiều cao ốc, trung tâm thương mại, khách sạn sang trọng nổi tiếng. Nhưng để tìm cho mình một khách sạn cùng với những dịch vụ tốt nhất để dừng chân khi ghé thăm thành phố này thì quả không dễ. Đa số những khách sạn nổi tiếng thì ở gần khu Trung tâm thương mại. Do đó quý khách nghĩ ở đây muốn mua sắm bất cứ vật dụng gì cần thiết thì phải ra ngoài khách sạn, điều đó đôi lúc gây bất tiện cho khách hàng. Để đáp ứng nhu cầu cần thiết đó thì www.lapduan.com.vn toà nhà phức hợp ra đời với mô hình kinh doanh cao cấp, khép kín ở những trung tâm thành phố lớn của các nước đang phát triển trên thế giới. Tuy nhiên đây là một mô hình không phải là quá mới hay quá cũ đối với Việt Nam. Mô hình toà nhà này sẽ phân chia theo tầng và lĩnh vực hoạt động Theo thống kê từ Công ty tư vấn, nghiên cứu bất động sản VietRees, tổng cầu về căn hộ tại Tp.HCM trong giai đoạn 2010 - 2011 vào khoảng 75.000 căn, trong khi tổng cung chỉ vào khoảng 23.500 căn. Với sự chênh lệch cung cầu này, thị trường bất động sản hứa hẹn sẽ sôi động trong năm qua. Bên cạnh đó, phân khúc căn hộ cao cấp vẫn được một số đối tượng khách hàng quan tâm bởi những tiện ích về dịch vụ và không gian sống.

Với sự phát triển của Việt Nam nói chung và của Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng về các lĩnh vực kinh tế, giáo dục, du lịch sẽ tạo ra các nhu cầu về sinh hoạt ngày càng nâng cao. Đặc biệt là nhu cầu của các khách du lịch thuộc tầng lớp thượng lưu (Doanh nhân, ngôi sao điện ảnh, thể thao,…) được hưởng các dịch vụ cao cấp theo đẳng cấp thế giới với cung cách phục vụ chu đáo theo từng nhu cầu nhỏ nhất của mỗi khách hàng (đáp ứng nhu cầu về thể loại, nệm gối, thức uống, thức ăn, giải trí,…) trong bầu không khí thân thiện, riêng tư là nhu cầu thực tế mà chưa có một khách sạn nào tại Việt Nam được thiết kế để đáp ứng.

Điểm quan trọng đầu tiên thu hút khách hàng đến với những cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, đặc biệt là khách thuê khách sạn chính là yếu tố vị trí, không phải là yếu tố giá. Những vị trí tốt, gần trung tâm, có môi trường tốt vẫn được nhiều khách hàng quan tâm hàng đầu. Nắm bắt được nhu cầu của thị trường www.lapduan.com.vn đã ra đời với mô hình khép kín. Www.lapduan.com.vn ra đời trên phương châm: "Hãy quên đi sở thích và cái tôi của các chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP để tập trung vào điểm cốt yếu là phục vụ một cách tốt nhất nhu cầu, sở thích và các yêu cầu của khách mua, nhà THẢO NGUYÊN XANH GROUP*,* khách thuê",- là lời khuyên của ông Marc Townsend, Tổng giám đốc Tập đoàn kinh doanh bất động sản (BĐS) quốc tế CBRE Việt Nam

Tọa lạc ở Nguyễn Huệ, một vị trí hoàn hảo cho các hoạt động kinh doanh, buôn bán, ngoại giao và giải trí ở trung tâm Quận 1, toà nhà là vị trí lý tưởng để đặt văn phòng, nơi mua sắm, thư giản, và sinh hoạt …rất thuận tiện nhiều mặt.

Tòa nhà được thiết kế sao cho dễ dàng thích ứng với công nghệ mới và các tiện nghi của nó được áp dụng chuẩn quốc tế từ hệ thống cung cấp điện nước, máy điều hòa nhiệt độ cho đến hệ thống báo cháy, hệ thống an ninh và điều khiển. Để đáp ứng được các điều kiện đặc biệt của mô hình toà nhà phức hợp thì thiết kế công trình, tính thẩm mỹ và mỹ quan của công trình này sẽ mang tính độc đáo có chất lượng và tính mỹ thuật cao. Đây là một

thiết kế sẽ tạo ra ấn tượng cao và có thể nói là điểm nhấn của Thành phố Hồ Chí Minh. Sự ra đời của mô hình toà nhà này sẽ bổ sung vào sự đa dạng của thị trường toà nhà phức hợp tại Tp. Hồ Chí Minh cũng như Việt Nam. Với mục đích nâng tầm cuộc sống và đáp ứng nhu cầu của khách hàng, cũng như tạo ra lợi nhuận về kinh tế xã hội công ty chúng tôi xin được UBND Thành Phố cấp phép THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng.

Toà nhà được thiết kế và xây dựng theo thiết bị công nghệ hiện đại, hạ tầng kỹ thuật cao. Theo tính toán của các kỹ sư giàu kinh nghiệm thì tuổi thọ của công trình từ 80 năm đến 100 năm, song vòng đời www.lapduan.com.vn của chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP là 50 năm. Điều đó cho thấy sự vững chắc của công trình và ý thức, trách nhiệm, đảm bảo an toàn của chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP. Cho nên đến hết vòng đời www.lapduan.com.vn thì tuổi thọ của toà nhà vẫn còn 40 đến 50 năm sử dụng. Do đó UBND thành phố có thể sử dụng công trình vào mục đích khác sau 50 sử dụng. Đây chính là lợi ích tối ưu của công trình, toà nhà không những mang lại những lợi ích về kinh tế cho chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP nói riêng, góp phần vào nền kinh tế nước nhà nói chung. Hơn nữa www.lapduan.com.vn còn góp phần cải tạo cơ sở hạ tầng, cảnh quan thành phố. Ngoài những lợi ích thực tính của chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP thì www.lapduan.com.vn còn mang lại những giá trị kinh tế không nhỏ cho UBND thành phố sau vòng đời www.lapduan.com.vn của chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP.

CHƯƠNG III: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

III.1. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG TRONG QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG VÀ HOẠT ĐỘNG DỰ ÁN

III.1.1. TRONG QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG

a. Các hoạt động trong quá trình xây dựng www.lapduan.com.vn

Quá trình xây dựng www.lapduan.com.vn bao gồm các công tác chính sau:

- Chuẩn bị mặt bằng.
- San nền, thi công, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp nước và phân phối nước, đường giao thông, trạm điện, hệ thống phân phối điện.
- Thi công các công trình của tòa nhà: khu khách sạn với kiến trúc bán cổ điển; khu vực nhà hàng; khu spa, làm đẹp.

b. Đánh giá tác động của việc xây dựng www.lapduan.com.vn đến các yếu tố tài nguyên

Quá trình thực hiện các www.lapduan.com.vn sẽ tạo ra những nguồn ô nhiễm cho môi trường trong khu vực và các vùng lân cận, cụ thể như sau:

Khai thác đất cát để tôn nền:

- Khu vực www.lapduan.com.vn khi xây dựng, cần phải có một khối lượng đất, cát khá lớn để san lấp và nâng nền. Đây cũng là một vấn đề rất phức tạp cho công tác bảo vệ môi trường. Trước hết khi vận chuyển đất, cát hoặc các vật liệu khác tới khu vực sẽ gây nên bụi trong quá trình vận chuyển, làm rơi vãi chúng trên đường vận chuyển, có thể gây tắc nghẽn cống, rãnh. Mặt khác do tôn nền cũng có thể làm cho nguy cơ ngập úng của các khu vực lân cận tăng lên do việc làm cản trở thoát nước tự nhiên của khu vực.
- Mặt khác, nước mưa chảy tràn trên mặt đất có thể cuốn theo các loại đất, cát, đá… sau đó chảy xuống kênh, rạch dẫn đến việc ô nhiễm nguồn nước vốn rất quan trọng trong khu vực.

Tiếng ồn:

- Phát sinh chủ yếu do hoạt động của các thiết bị thi công cơ giới và các phương tiện vận chuyển đất, cát, đá, nguyên liệu phục vụ thi công.
- Khí thải của các phương tiện thi công cơ giới và vận chuyển nguyên vật liệu.
- Một vấn đề không thể không quan tâm đó là mật độ xe cộ lưu thông trong khu vực triển khai www.lapduan.com.vn sẽ tăng lên đáng kể, có nguy cơ tắc nghẽn giao thông và khả năng gây tai nạn sẽ tăng lên ở đoạn tiếp giáp với khu đất THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng.

III.1.2. Trong quá trình hoạt động của www.lapduan.com.vn

a. Các hoạt động của www.lapduan.com.vn

Trong quá trình hoạt động chính của www.lapduan.com.vn, các nguồn ô nhiễm đó là:

Nước thải: Loại nước thải này ô nhiễm bởi chất cặn bã do lượng thứ ăn thừa, các chất thải hữu cơ (từ nhà vệ sinh, khu chế biến thức ăn), các chất dinh dưỡng và vi sinh…Nếu không được tập trung xử lý sẽ gây ảnh hưởng xấu đến nguồn nước bề mặt trong khu vực, ngoài ra chưa kể đến hiện tượng do tích tụ lâu ngày sẽ bị phân hủy, gây ra mùi hôi thối, khó chịu.

Chất thải rắn sinh hoạt: Chủ yếu là rác thải sinh hoạt từ các quá trình hoạt động của khu căn hộ cao cấp, nhà hàng, hồ bơi và văn phòng bao gồm các loại rác vô cơ (bao bì, giấy, nylon, nhựa…) và các chất hữu cơ. Các loại chất thải trên thì tất cả đều được tập trung xử lý trước khi thải ra môi trường.

Bụi và tiếng ồn: Việc tăng mật độ dân cư trong vùng dẫn đến sẽ tăng nhu cầu đi lại, tăng nhu cầu sử dụng điện, nước và các nhu cầu khác. Điều này sẽ dẫn đến việc tăng lượng khói bụi, tiếng ồn do các phương tiện giao thông, tăng khả năng kẹt xe nhất là trong giờ cao điểm.

Mặt khác nhu cầu nhiên liệu cung sẽ tăng lên, đây cũng là một vấn đề cần lưu tâm giải quyết. Diện tích cây xanh giảm, mật độ xây dựng tăng có thể sẽ gây úng cho khu vực lân cận, môi trường sinh thái bị ảnh hưởng.

III.2. BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG

III.2.1. Các biện pháp chung

- Căn cứ vào nhận xét trên, để www.lapduan.com.vn khả thi cần có các biện pháp chung để khắc phục các tác động tiêu cực của www.lapduan.com.vn, cụ thể là:
- Khi quy hoạch, thiết kế www.lapduan.com.vn cần đề xuất các biện pháp nhằm hạn chế ô nhiễm môi trường ngay từ đầu, như quy hoạch các biện pháp thi công, thời gian thi công, quy hoạch thoát nước, hạn chế khói bụi..
- Quy hoạch đường giao thông, hệ thống điện, hệ thống nước, thông tin liên lạc hợp lý.
- Khi san lấp nền cần chú ý san lấp từng khu vực là phải có hệ thống thoát nước tự nhiên tránh hiện tượng ngập úng trong khu vực.
- Tìm nguồn đất, cát san lấp thuận tiện và hạn chế được ô nhiễm môi trường do khói bụi của các phương tiện vận chuyển, hạn chế việc kẹt xe, gây cản trở giao thông.
- Quy hoạch lán trại, khu tập kết vật tư, chất dễ cháy nổ hợp lý.
- Có biện pháp bảo đảm an ninh chung trong khu vực.

- Tuân thủ các quy định về an toàn lao động và phòng chống cháy nổ trên công trình.
- Áp dụng biện pháp thi công tiên tiến nhằm hạn chế tối đa việc gây ô nhiễm môi trường.

III.2.2. Hạn chế ô nhiễm trong quá trình thi công xây dựng

a. Hạn chế khói bụi trong quá trình thi công:

- Để hạn chế tại khu vực công trường thi công xây dựng cần có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm.
- Khi chuyên chở nguyên vật liệu, các xe phải được phủ kín, tránh tình trạng rơi vãi nguyên vật liệu ra đường. Khi bốc dỡ nguyên vật liệu cần có trang bị bảo hộ lao động để hạn chế ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân trực tiếp lao động.
- Xà bần phải được vận chuyển đi ngay trong ngày, tránh ùn tắc và tồn đọng trên công trường làm rơi vãi vào cống rãnh, kênh mương gây tắc nghẽn dòng chảy.

b. Khắc phục tiếng ồn và rung động trong quá trình thi công:

Trong quá trình thi công xây dựng sẽ sinh tiếng ồn và rung động cho khu vực xung quanh. Để giảm bớt tiếng ồn và rung động cần phải có kế hoạch thi công hợp lý các thiết bị thi công gây tiếng ồn lớn như búa máy, máy khoan, máy đào…

c. Khống chế nước thải trong quá trình thi công xây dựng:

- Trong quá trình thi công xây dựng, nước mưa cuốn theo đất, cát, đá xi măng rơi vãi trên mặt đất cần được thu gom vào hồ lắng trước khi thải ra kênh rạch. Bùn lắng sẽ được nạo vét định kỳ hoặc cuối giai đoạn thi công.
- Tại công trường, xây dựng các nhà vệ sinh có hầm tự hoại cạnh các lán trại. Các hầm tự hoại này phải có số lượng và kích thước phù hợp với số lượng công nhân trên công trường. Sau giai đoạn thi công bùn lắng sẽ được hút đi và phải san lấp các hầm tự hoại này.

d. Khống chế chất thải rắn trong quá trình thi công:

Các loại chất thải rắn trong quá trình thi công chủ yếu là đất, đá, xà bần, cát, coffrage, sắt, thép…chúng phải được tập trung lại tại bãi chứa quy định. Định kỳ các loại chất thải rắn này được vận chuyển đến bãi rác xây dựng. Riêng xà bần cần phải vận chuyển sớm trong ngày, tránh hiện tượng ùn tắc và chiếm chỗ trên công trường.

III.2.3. Khống chế ô nhiễm khi www.lapduan.com.vn đi vào hoạt động

Như đã đánh giá ở phần trước, các dạng ô nhiễm đặc trưng cho quá trình hoạt động của khu dân cư và khu công nghiệp chủ yếu là nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp và chất thải rắn.

a. Xử lý nước thải sinh hoạt:

Www.lapduan.com.vn này sẽ xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng biệt. Trong giai đoạn đầu, xây dựng hệ thống cống hầm thu gom nước thải sinh hoạt cùng nước thải từ các hầm tự hoại đến trạm xử lý cục bộ, sau đó thải ra các kênh, rạch khu vực. Giai đoạn dài hạn, nước thải bẩn của www.lapduan.com.vn sẽ được dùng bơm trung chuyển, theo tuyến cống của Thành phố đưa đến trạm xử lý tập trung khu vực để được xử lý.

b. Xử lý rác thải sinh hoạt:

Rác thải của www.lapduan.com.vn được thu gom chứa trong các bao nylon bọc kín. Các túi nylon này được tập trung tại các thùng rác chuyên dụng có nắp đậy tại các nơi quy định. Theo định kỳ, xe thu gom rác của Công ty dịch vụ công cộng sẽ thu gom các túi nylon chứa rác này và chuyển về trạm trung chuyển của cả khu vực trước khi chuyển về bãi rác Thành phố.

Các thùng rác bố trí với khoảng cách vệ sinh thích hợp và đậy kín tránh hiện tượng khi mưa xuống sẽ kéo theo các chất ô nhiễm nguồn nước ngầm hay khi có điều kiện sẽ phát tán theo gió gây mùi hôi thối trong không khí.

c. Xử lý rác thải dịch vụ

Rác thải dịch vụ của www.lapduan.com.vn có đặc điểm gần giống như rác thải sinh hoạt nên cũng được tập trung thu gom vào các thùng rác chuyên dụng có nắp đậy tại nơi quy định ở các khu công cộng và theo định kỳ xe thu gom rác của Công ty dịch vụ công cộng sẽ thu gom và chuyển về bãi rác Thành phố.

d. Một số biện pháp hỗ trợ:

Ngoài các biện pháp kỹ thuật và công nghệ là chủ yếu và có tính chất quyết định, để giảm nhẹ các nguồn ô nhiễm của www.lapduan.com.vn thì biện pháp hỗ trợ sau đây cũng có thể làm giảm mức độ ô nhiễm:

- Giáo dục ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường.
- Thực hiện thường xuyên và có khoa học các chương trình vệ sinh, tổ chức tốt mạng lưới y tế và quản lý chặt các nguồn gây ô nhiễm. Cùng với các bộ phận khác trong khu vực tham gia vào thực hiện kế hoạch hạn chế tối đa các ô nhiễm, bảo vệ môi trường theo các quy định và hướng dẫn chung của Sở Tài nguyên và Môi trường và các cấp chuyên môn của Thành phố Hồ Chí Minh.

III.2.4. Phương hướng, biện pháp phòng chống cháy nổ

a. Phương hướng

- Các công trình xây dựng mới, cải tạo hoặc thay đổi tính chất sử dụng trong phạm vi toàn quốc dù THẢO NGUYÊN XANH GROUP bằng nguồn vốn nào cũng phải bảo đảm an toàn về PCCC và phòng nổ.
- Các tiêu chuẩn quy phạm, quy định về PCCC, phòng nổ phải được thực hiện nghiêm chỉnh trong cả quá trình xây dựng và sử dụng công trình từ chuẩn bị THẢO NGUYÊN XANH GROUP thiết kế, thi công đến khi nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP chịu trách nhiệm chính trong việc bảo đảm PCCC, phòng nổ của công trình.
- Chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP và người thiết kế phải tự chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn về PCCC, phòng nổ theo quy phạm hiện hành. Nếu thấy cần thiết có thể đề nghị cơ quan PCCC tham gia ý kiến thỏa thuận.

b. Biện pháp phòng chống cháy nổ

Để đảm bảo an toàn công trình nhất thiết phải có hệ thống phòng cháy:

- Bố trí đường ống cấp nước chữa cháy theo mạng lưới vòng tại tất cả các tầng và đặt các đường ống dẫn nước chữa cháy đến từng tầng.
- Thiết lập các hệ thống báo cháy phải có đèn hiệu và thông tin tốt, các thiết bị và phương tiện phòng cháy hiệu quả. Tiến hành kiểm tra và sửa chữa định kỳ các hệ thống có thể gây cháy nổ, đặc biệt là hệ thống điện. Tổ chức các đội PCCC trong từng khu ở, tổ chức huấn luyện thường xuyên và hướng dẫn sử dụng các phương tiện PCCC nhằm hạn chế thiệt hại khi xảy ra sự cố.
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy phải được nghiên cứu xác định cho mỗi công trình cụ thể để trong quá trình sử dụng không để xảy ra cháy.
- Hệ thống chống cháy có đủ khả năng hạn chế quy mô đám cháy, dập tắt được đám cháy bảo vệ được người và công trình.

CHƯƠNG IV:
PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

CHƯƠNG IV: PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.

IV.1. Tổng Mức THẢO NGUYÊN XANH GROUP Xây Dựng Công Trình

IV.1.1. Cơ sở lập tổng mức THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng.

Chi phí THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng công trình được lập trên các cơ sở sau:

- Bản vẽ thiết kế cơ sở.
- Các định mức kỹ thuật hiện hành.
- Giá vật tư, thiết bị tại thành phố Hồ Chí Minh.
- Các văn bản pháp qui về quản lý THẢO NGUYÊN XANH GROUP và xây dựng hiện hành.
- Số liệu dự toán, quyết toán một số các cao ốc văn phòng tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Tỷ giá chuyển đổi ngoại tệ tính tại thời điểm lập www.lapduan.com.vn: 1USD = 18.500 VNĐ.

V.1.2. KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Tổng mức THẢO NGUYÊN XANH GROUP www.lapduan.com.vn là 1.200 tỷ VNĐ với các hạng mục THẢO NGUYÊN XANH GROUP như xây dựng cơ bản; xây dựng hạ tầng kỹ thuật; mua sắm và lắp đặt máy móc thiết bị, trang nội thất; chi phí tư vấn thiết kế; giám sát thi công và dự phòng phí. Trong đó chi phí xây dựng cơ bản các hạng mục được phân chia trên cơ sở tính toán của chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP được thể hiện qua bảng sau:

Www.lapduan.com.vn dự kiến sẽ tiến hành xây dựng trong 2,5 năm. Tuy nhiên do trong quá trình chờ đợi cấp phép và phát sinh trong quá trình thi công chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP dự kiến sẽ trong 3 năm. Dựa vào kế hoạch xây dựng sẽ phân bổ nguồn tổng THẢO NGUYÊN XANH GROUP trong các hạng mục theo một tỷ lệ tương ứng và được thể hiện qua bảng sau:

Bảng 2: Cấu trúc nguồn vốn và phân bổ vốn THẢO NGUYÊN XANH GROUP.(Đvt: triệu đồng)

Nguồn vốn thực hiện www.lapduan.com.vn.

Với tổng mức THẢO NGUYÊN XANH GROUP 1.200.000.000.000VNĐ

Trong đó: Chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP bỏ vốn 40% tổng THẢO NGUYÊN XANH GROUP tương ứng với số tiền 495.380 triệu đồng. Ngoài ra công ty dự định vay của Ngân hàng 60% trên tổng vốn THẢO NGUYÊN XANH GROUP, tức tổng số tiền cần vay là 743.055triệu đồng. Nguồn vốn vay này dự kiến vay trong thời gian 10 năm với lãi suất dự kiến 10,5%/năm và được giải ngân trong thời gian từ đầu năm 0 đến cuối năm 2.

Phương thức vay vốn: nợ gốc được ân hạn trong thời gian xây dựng, chỉ trả lãi vay theo dư nợ đầu kỳ và vốn vay trong kỳ. Bắt đầu trả nợ từ khi www.lapduan.com.vn đi vào hoạt động . Trả nợ gốc đều hàng năm và lãi vay tính theo dư nợ đầu kỳ.

Tiến độ rút vốn vay và trả nợ vay được trình bày ở bảng sau:

Bảng 3: Lịch vay nợ (ĐV: triệu đồng)

V.2. DOANH THU DỰ ÁN

Với công năng chính của www.lapduan.com.vn như đã trình bày cụ thể ở các chương trên thì doanh thu chính của www.lapduan.com.vn bao gồm doanh thu từ những dịch vụ sau:

- Doanh thu từ cho thuê văn phòng.
- Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh.
- Doanh thu từ cho thuê khách sạn.
- Doanh thu từ bãi giữ xe.
- Doanh thu khác.

Ở mỗi tầng với kiểu thiết kế riêng mà chủ www.lapduan.com.vn xây dựng những mức giá khác nhau.

a. Doanh thu từ cho thuê văn phòng:

Www.lapduan.com.vn gồm 2 loại văn phòng:

- Văn phòng loại 1: từ lầu 6- 13 với đơn giá 2.8USD/m²/ ngày. Với tổng diện tích cho thuê 3.475,2m²

- Văn phòng loại 2: từ lầu 14- 20 với đơn giá 2.4USD/m²/ngày. Với tổng diện tích cho thuê loại văn phòng này là 1.963,08m²

Doanh thu từ cho thuê văn phòng tuỳ thuộc vào tỷ lệ khách đến thuê và công suất dự kiến.

b. Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh:

Www.lapduan.com.vn gồm 2 loại mặt bằng:

- Mặt bằng trệt: chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP dự tính vị trí của mặt bằng này nằm tại khu trung tâm chính của Thành phố nên chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP sẽ cho thuê với mức giá 6USD/m²/ngày. Với tổng diện tích là: 980m²
- Mặt bằng từ lầu 1- 5: Với tổng diện tích cho thuê 5.539m² chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP dự kiến cho thuê với mức giá 4USD/m²/ngày

c. Doanh thu từ khách sạn:

Để đáp ứng nhu cầu của nhiều người chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP dự định sẽ thiết kế xây dựng thành 2 loại khách sạn:

- Khách sạn: Với tổng diện tích 13.224,7m² chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP cho thuê với mức giá 3.5 USD/m²/ngày.
- Khách sạn Vip: Với tổng diện tích 2.443,2 ở đây chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP sẽ cho thiết kế xây 2 tầng trên cùng với diện tích 1.221,6m² cho các quan chức cấp cao nước ngoài có dịp sang Việt Nam làm việc hay du lịch. kiến trúc ở đây được xây theo phong cách phương Tây. Với diện tích còn lại chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng phòng Vip cho quý khách hàng đẳng cấp cao, ở đây quý khách sẽ được phục vụ chu đáo và hơn nữa từ đây quý khách có thể nhìn thấy toàn bộ khung cảnh Thành phố. Với những chi phí THẢO NGUYÊN XANH GROUP cho diện tích này chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP dự định sẽ cho thuê với mức giá 6USD/m²/ngày.

d. Doanh thu từ tầng hầm: Với tổng diện tích 1.387,6m² có thể chứa 150 chiếc xe hơi và 6.000 xe máy. Hằng tháng khoản thu này góp phần không nhỏ vào doanh thu của toà nhà.

Ngoài ra, các doanh thu từ 1 số dịch vụ phục vụ khác chiếm 25% doanh thu cho thuê khách sạn.

Tổng nguồn doanh thu từ www.lapduan.com.vn trong 1 năm được minh hoạ qua bảng sau:

Bảng 4: Doanh thu dự kiến hàng năm (ĐV: triệu đồng)

V.4. KẾT QUẢ PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

Thời gian phân tích hiệu quả tài chính của www.lapduan.com.vn trong vòng đời 50 năm kể từ năm 0 trong giai đoạn chuẩn bị xây dựng.

– Dòng tiền thu vào bao gồm: tổng doanh thu hằng năm; nguồn thu từ vốn vay ngân hàng; giá trị thanh lý gồm có công trình xây dựng cơ bản, hạ tầng kỹ thuật và máy móc thiết bị sau thời gian sử dụng trong vòng đời đánh giá hiệu quả www.lapduan.com.vn

VI.2. HIỆU QUẢ KINH TẾ

– Www.lapduan.com.vn toà nhà phức hợp là một www.lapduan.com.vn hoàn toàn khả thi về mặt THẢO NGUYÊN XANH GROUP, kỹ thuật, môi trường. Đồng thời, Www.lapduan.com.vn cũng góp phần vào việc chỉnh trang đô thị, tạo sự đồng

bộ trong việc phát triển cơ sở hạ tầng, nâng cao mỹ quan đô thị thành phố, tạo nên bộ mặt văn minh hiện đại nhằm góp phần đẩy nhanh tốc độ phát triển đô thị của Thành Phố

- Không những thế, www.lapduan.com.vn đóng góp rất lớn cho ngân sách Nhà Nước với các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân. Đối với thuế thu nhập doanh nghiệp, riêng chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP www.lapduan.com.vn hằng năm đóng khoảng hàng trăm tỷ đồng vào ngân sách nhà nước khi vận hành www.lapduan.com.vn hoạt động.
- Do đó những người sống trong toà nhà phức hợp là một mô hình khép kín trong cuộc sống, Khách hàng ở đây có thể tận hưởng được tất cả các loại hình dịch vụ tốt nhất do cuộc sống mang lại . Ở toà nhà khách hàng có thể nghĩ ngơi, mua sắm, làm việc, ăn uống, hưởng thụ…

VI.3. LỢI ÍCH XÃ HỘI

- Với tổng số lầu dự kiến là 32 lầu được xây dựng và thiết kế phù hợp với từng lĩnh vực hoạt động. Với máy móc, trang thiết bị nội thất cao cấp; không gian sang trọng; có nhiều phân loại khác nhau với các mức giá khác nhau, đáp ứng đầy đủ nhu cầu ngày càng đa dạng của khách hàng. Bên cạnh đó www.lapduan.com.vn còn THẢO NGUYÊN XANH GROUP mở phòng khách sạn cho các quan chức cấp cao nước ngoài với lối thiết kế tinh xảo và độc đáo. Bên cạnh đó toà nhà còn là một mô hình khép kín, rất thuận tiện cho việc sinh hoạt, làm ăn, mua bán…tạo sự thuận lợi cho những vị khách thuê phòng khách sạn cũng như những khách hàng thuê văn phòng, mặt bằng kinh doanh… Đây là một trong những công trình quy mô, hiện đại bậc nhất TPHCM trong lĩnh vực cung cấp các dịch vụ cao cấp cho khách hàng.
- Www.lapduan.com.vn toà nhà phức hợp khi được xây dựng hoàn thành đi vào hoạt động sẽ là một khối công trình hiện đại, góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị thành phố, tạo sự thoải mái, tiện nghi cho khách hàng. Bên cạnh đó toà nhà nằm cạnh cao ốc Times Square sẽ tạo nên một khối cao ốc đồng bộ đồ sộ. Góp phần tạo nên cảnh quan của thành phố.
- Www.lapduan.com.vn được xây dựng trong 3 năm, với khoảng thời gian đó đã tạo được công ăn việc làm cho rất nhiều lao động phổ thông có mức thu nhập trung bình cũng như nhiều đối tượng khác trong xã hội. Bên cạnh đó, Www.lapduan.com.vn còn tạo công ăn việc làm cho các đối tượng quản lý, vận hành Www.lapduan.com.vn, đội ngũ bảo vệ, lao công vệ sinh, giữ xe và một số lượng đáng kể nhân viên làm việc tại toà nhà.

CHƯƠNG VI: KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

VI.1. KẾT LUẬN

Thành phố Hồ Chí Minh là một trung tâm kinh tế hàng đầu của cả nước. Nơi đây tập trung một số lượng lớn dân cư, đặc biệt tại khu vực trung tâm số lượng cư dân thuộc tầng lớp thượng lưu ngày một nhiều. Ngoài ra số lượng khách du lịch; việt kiều hay là những người nước ngoài tới Thành phố THẢO NGUYÊN XANH GROUP và làm việc rất nhiều. Vì thế, có sự gia tăng đáng kể nhu cầu về thuê văn phòng, mặt bằng, căn hộ, khách sạn cao cấp lâu dài của những người thành đạt trong công việc, có thu nhập cao, muốn tận hưởng một không gian sống hoàn hảo. Bên cạnh đó, nhu cầu sử dụng các dịch vụ tiện ích và it tốn kém thời gian ngày càng nhiều cho nên mô hình kinh doanh của toà nhà thật phù hợp, nhằm đáp ứng nhu cầu cần thiết của họ. Trong khi đó nguồn cung về các toàn nhà, khu có tiện ích này rất ít và hạn chế.

Không chỉ tiềm năng về mặt thị trường khi nhu cầu nhiều mà nguồn cung hạn chế, www.lapduan.com.vn còn rất khả thi qua các thông số tài chính như NPV , IRR và thời gian hoàn vốn cho chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP. Điều này cho thấy www.lapduan.com.vn mang lại lợi nhuận cao cho nhà THẢO NGUYÊN XANH GROUP, niềm tin lớn khi khả năng thanh toán nợ vay cao và thu hồi vốn THẢO NGUYÊN XANH GROUP nhanh.

Thêm vào đó, www.lapduan.com.vn còn đóng góp rất lớn cho ngân sách Nhà Nước và giải quyết lượng lớn lực lượng lao động cho thành phố.

Www.lapduan.com.vn góp phần đưa thành phố sẽ trở lại diện mạo của "Hòn ngọc Viễn Đông" trong tương lai gần.

VI.2. KIẾN NGHỊ

Với thị trường đang có yêu cầu lớn về việc cung cấp dịch vụ cao cấp, khép kín mang tính thương mại cao khi mà TPHCM đang trên đà hội nhập quốc tế và phát triển sâu rộng về mọi mặt. Việc tiến hành THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng toà nhà nên được triển khai ngay.

Trước www.lapduan.com.vn có tính khả thi cao, không chỉ mang lại lợi nhuận to lớn cho chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP mà còn có những đóng góp thiết thực cho xã hội Việt Nam, hơn nữa ngoài những giá trị thực tính của chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP thì www.lapduan.com.vn còn mang lại một lợi ích khác về kinh tế cho UBND thành phố sau 50 năm sử dụng của chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP. Tuổi thọ của toà nhà là 80 đến 100 năm nhưng vòng đời của www.lapduan.com.vn chỉ có 50 năm, do đó sau khi thu hồi đất thì UBND thành phố có thể sử dụng công trình vào mục đích khác.Vậy với những lợi ích về kinh tế và xã hội do toà nhà mang lại cho chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP, cho xã hội, cho UBND thành phố, cho nhà nước…chúng tôi kính mong UBND thành phố cấp phép THẢO NGUYÊN XANH GROUP xây dựng để chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP chính thức tiến hành thực hiện www.lapduan.com.vn, để www.lapduan.com.vn sớm đi vào hoạt động.

Đề nghị các cơ quan chức năng giúp đỡ Hợp danh nhanh chóng hoàn tất các thủ tục pháp lý, phê duyệt www.lapduan.com.vn để www.lapduan.com.vn có thể sớm thi công đưa vào sử dụng.

Chủ THẢO NGUYÊN XANH GROUP