

Đánh giá hiệu quả dự án đầu tư khu tái định cư & nhà ở công nhân khu công nghiệp Trà Nóc, thành phố Cần Thơ

LUU NGOC CUONG * & NGUYỄN MINH TÂN

Trường Đại học Kỹ thuật - Công nghệ Cần Thơ

Ngày nhận: 17/08/2023 - Duyệt đăng: 31/08/2023

(*) Liên hệ: lncuong@ctu.edu.vn

Tóm tắt:

Mục tiêu nghiên cứu này là phân tích hiệu quả dự án đầu tư khu tái định cư và nhà ở Công nhân khu công nghiệp Trà Nóc, thành phố Cần Thơ. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp từ hồ sơ dự án xây dựng và dùng phương pháp phân tích tổng hợp, so sánh, tính toán các phương án đầu tư xây dựng để đánh giá hiệu quả dự án. Dự án được đánh giá là đạt được mục tiêu giải quyết nhu cầu tái định cư và nhà ở cho công nhân trong Khu công nghiệp Trà Nóc. Kết quả nghiên cứu đã phân tích được vấn đề tiêu chuẩn của dự án khu dân cư đảm bảo được hiệu quả xã hội và hiệu quả kinh tế. Cụ thể, dự án được sự hỗ trợ của nguồn vốn ngân sách Nhà nước nên giá thành đầu tư kinh doanh thấp. Đồng thời, dự án mang lại chỗ ở và nơi sinh hoạt cho công nhân trong Khu công nghiệp Trà Nóc, giúp họ an tâm làm việc, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

Từ khóa: Nhà ở công nhân, hiệu quả dự án, tái định cư, Trà Nóc.

Abstract

The objective of this research is to analyze the effectiveness of the investment project for resettlement and housing for workers in the Tra Noc Industrial Zone, Can Tho City. Secondary data collection methods are employed, utilizing project construction records and employing a comprehensive analysis method to compare and calculate various construction investment options to assess the project's effectiveness. The project is evaluated as successfully achieving the goal of addressing the resettlement and housing needs of workers within the Tra Noc Industrial Zone. The research results have analyzed the standard criteria of the residential area project, ensuring both social and economic efficiency. Specifically, the project benefits from state budget funding support, resulting in a low cost of business investment. Furthermore, the project provides housing and living spaces for workers within the Tra Noc Industrial Zone, enabling them to work with peace of mind and contribute to the local economic and social development.

Keywords: Housing for workers, project effectiveness, resettlement, Tra Noc.

1. Đặt vấn đề

Thành phố Cần Thơ có vị trí chiến lược rất quan trọng trong khu vực đồng bằng sông Cửu Long, là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá, giáo dục đào tạo, an ninh quốc phòng của khu vực Tây Nam Bộ. Thời gian qua trong quá trình phát triển, tốc độ đô thị hoá diễn ra rất nhanh về mọi mặt kinh tế, xã hội của địa phương. Tuy nhiên, Cần Thơ để trở thành một đô thị có sức phát triển cao, sẽ kéo theo nhiều vấn đề bất cập, đặc biệt trong xây dựng phát triển kỹ thuật hạ tầng đô thị và phát triển các khu dân cư hoàn chỉnh. Trong đó, các khu tái định cư cần phải được xây dựng để phục vụ cho quá trình bồi hoàn, giải toả, xây dựng các khu nhà ở cho người dân nói chung và công nhân của các Khu Công nghiệp, Khu Trung tâm Tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn nói riêng. Khi đó, trong quá trình giải toả để làm Khu Công Nghiệp Trà Nóc, đến năm 2022 vẫn chưa giải quyết được vấn đề khu nhà ở cho công nhân thuộc khu vực này. Do vậy, việc xây dựng Khu tái định cư và nhà ở công nhân cho Khu Công Nghiệp Trà Nóc là cần thiết và cấp bách. Bên cạnh đó, cần phải tính toán hiệu quả của dự án này như thế nào, đem lại lợi ích gì về mặt kinh tế và xã hội. Do đó, việc đánh giá hiệu quả của dự án đầu tư khu tái định cư & nhà ở Công nhân Khu công nghiệp Trà Nóc, thành phố Cần Thơ là cần thiết.

2. Cơ sở lý thuyết

2.1. Sự cần thiết phải lập dự án đầu tư

Xét về mặt pháp lý thì việc lập dự án đầu tư là cơ sở để các cơ quan quản lý Nhà nước về đầu tư thẩm định để ra quyết định đầu tư, quyết định tài trợ cho các dự án đó.

Đối với chủ đầu tư thì dự án đầu tư được phê duyệt là tài liệu pháp lý để xin phép đầu tư và giấy phép hoạt động, xin phép nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, xin hưởng các khoản ưu đãi về đầu tư, xin vay vốn hoặc kêu gọi góp vốn hoặc phát hành cổ phiếu, trái phiếu...

Xét về mặt nội dung của dự án thì lập dự án đầu tư là việc tính toán trước một cách toàn diện về những giải pháp kinh tế - kỹ thuật về kế hoạch bỏ vốn, huy động vốn, kế hoạch kỹ thuật triển khai đầu tư, kế hoạch tổ chức khai thác...nhằm đạt được mục đích đầu tư của Chủ đầu tư. Việc nghiên cứu tính toán trước khi đầu tư này cho phép Chủ đầu tư lường trước được khó khăn, thuận lợi, loại

trừ được những rủi ro không đáng có. Mặt khác việc lập dự án đầu tư sẽ làm cơ sở để lập kế hoạch hành động và các biện pháp tổ chức thực hiện cho giai đoạn triển khai sau này. (Nguyễn Văn Chơn, 2021)

2.2. Khái niệm dự án đầu tư xây dựng công trình

Dự án đầu tư xây dựng công trình là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những công trình xây dựng nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong một thời hạn nhất định. (Luật xây dựng, 2014).

Dự án đầu tư xây dựng có tính chất cố định, nơi sản xuất gắn liền với nơi tiêu thụ sản phẩm. Sản phẩm của dự án đầu tư xây dựng là những tài sản cố định, có chức năng tạo ra sản phẩm và dịch vụ khác cho xã hội, thường có vốn đầu tư lớn, do nhiều người, thậm chí do nhiều cơ quan, đơn vị cùng tạo ra. (Nghị định 15/2021/NĐ-CP)

Dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn, kết cấu phức tạp, có thời gian sử dụng lâu dài, chất lượng của sản phẩm có ý nghĩa quyết định đến hiệu quả hoạt động của các ngành khác. (Nghị định 15/2021/NĐ-CP)

2.3. Khái niệm phân tích hiệu quả dự án đầu tư xây dựng

Phân tích đánh giá dự án đầu tư là việc tổ chức xem xét một cách khách quan, có khoa học và toàn diện các nội dung cơ bản ảnh hưởng trực tiếp tới tính khả thi của một dự án, đề ra các quyết định đầu tư và cho phép đầu tư.

Phân tích hiệu quả dự án đầu tư xây dựng là một việc quan trọng trong hoạt động quản trị dự án nói chung. Việc phân tích hiệu quả dự án đầu tư xây dựng được tiến hành trên tất cả các mặt hoạt động của dự án xây dựng. Nội dung phân tích trong dự án là các vấn đề liên quan, tác động đến dự án kể từ khi dự án hình thành cho đến khi dự án kết thúc quá trình vận hành khai thác, nghĩa là cả chu trình tồn tại của dự án nói chung. (Vũ Công Tuấn, 2002)

2.4. Mục đích phân tích hiệu quả dự án đầu tư xây dựng

Giúp cho Chủ đầu tư lựa chọn phương án tốt nhất để đầu tư. Giúp cho các cơ quan hữu quan của Nhà nước đánh giá được tính phù hợp của dự

Bảng 1. Khối lượng san lấp mặt bằng

STT	Tên công việc	Khối lượng
1	Diện tích san lấp	112.175m ²
2	Chiều cao san lấp trung bình	1,477m
3	Độ cao san lấp tối thiểu theo qui định chung	+ 2,4m (theo mốc cao độ Hòn Dấu)
4	Khối lượng cát san lấp	112.175m ² x 1,447m x 1,22 = 202.154m ³
5	Nguồn cát san lấp cho công trình dự kiến lấy từ nguồn cát sông Hậu	

Bảng 2. Khối lượng đường giao thông

STT	Tên đường	Điểm mốc	Mặt cắt			Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích	
			Lề trái	Lòng đường	Lề phải			Lòng đường	Vĩa hè
1	Đường số 1	A1 – A3	2	6	5	13	84	504	588
2	Đường số 2	B1 – B3	5	9	5	19	84	756	840
3	Đường số 3	C1 – C3	5	9	5	19	84	756	840
4	Đường số 4	E1 – E3	5	9	5	19	84	756	840
5	Đường số 5	A1 – F1	5	9	5	19	978	8.802	9.780
6	Đường số 6	A2 – F2	5	6	2	13	978	5.868	6.846
7	Đường số 7	A3 – F3	2	8	8	18	978	7.824	9.780
8	Đường số 8	D1 – D3	5	15	5	25	84	1.260	840
9	Đường số 9	F1 – F3	5	8	8	21	84	672	1.092
Tổng cộng								27.198	31.446

Nguồn: Tác giả tổng hợp, năm 2022

án đối với quy hoạch phát triển chung của ngành, địa phương và của cả nước trên các mặt, các mục tiêu, quy mô, quy hoạch và hiệu quả.

Thông qua đánh giá, nhà đầu tư xác định tính lợi hại của dự án khi cho phép đi vào hoạt động trên cơ sở các khía cạnh: Công nghệ, vốn, ô nhiễm môi trường và các lợi ích kinh tế khác. Giúp các nhà tài chính ra quyết định chính xác về cho vay hoặc tài trợ cho các dự án đầu tư xây dựng công trình. (Vũ Công Tuấn, 2002)

2.5. Ý nghĩa phân tích hiệu quả dự án đầu tư xây dựng

Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án xây dựng ở tầm vĩ mô của nền kinh tế quốc dân đúng và đủ. Bảo vệ các lợi ích kinh tế xã hội của quốc gia.

Phân tích đúng và đủ lợi ích và chi phí kinh tế của dự án trên cơ sở giá trị xã hội thực tế của chúng, nhằm điều tiết các chính sách kinh tế vĩ mô, cũng như chiến lược và chính sách kinh doanh của doanh nghiệp xây dựng. (Vũ Công Tuấn, 2002)

3. Phương pháp nghiên cứu

3.1. Phương pháp thu thập số liệu

Thu thập số liệu thứ cấp từ tài liệu hồ sơ dự án xây dựng Khu tái định cư và nhà ở công nhân cho Khu Công Nghiệp Trà Nóc II, ở phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Thu thập số liệu từ những thực nghiệm tại khu dự án.

3.2. Phương pháp phân tích

Phương pháp tổng hợp, so sánh, tính toán các phương án đầu tư xây dựng phải được tiến hành ở bước lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình và lập Dự án đầu tư xây dựng công trình. Phân tích các dữ liệu đã nghiên cứu ở trên: phân tích các dữ liệu nào có liên quan với nhau và mức độ quan trọng của các dữ liệu dự án, dữ liệu nào cần thực hiện trước sẽ được ưu tiên sắp xếp vào vị trí khác nhau.

Tính toán như: phân tích chi phí, lập ngân sách và thực hiện các bài tính chung. Sau đó đề ra các phương án xử lý, giải quyết các dữ liệu theo một quy trình thực hiện.

4. Kết quả nghiên cứu

4.1. Về san lấp mặt bằng

Khối lượng san lấp mặt bằng được thể hiện qua Bảng 1.

Bảng 3. Khối lượng cống tròn

STT	Nội dung	Quy cách	Độ dốc (%)	Số lượng
1	Ống BTCT	300	0,33	1.029m
2	Ống PVC	200	0,5	2.183m
3	Hố ga			153 hố

Bảng 4. Khối lượng ống thoát nước sinh hoạt

STT	Nội dung	Quy cách	Độ dốc (%)	Số lượng
1	Ống BTCT	600	0.1	897m
2	Ống BTCT	800	0,1	480m
3	Ống BTCT	500	0.1	2.126m
4	Hố ga			154 hố

Bảng 5. Khối lượng ống thoát nước sinh hoạt

Nội dung	Khối lượng
Ống nhựa PVC D150	L = 99m
Ống nhựa PVC D110	L = 2.284m
Ống nhựa PVC D60	L = 3.212m
Trụ cứu hỏa	11 trụ

Nguồn: Tác giả tổng hợp, năm 2022

Kết quả Bảng 1 cho thấy công tác san lấp mặt bằng tương đối tốt với khối lượng đạt được giúp bàn giao được mặt bằng sạch cho đơn vị thi công thuận lợi hơn. Trong đó, diện tích đạt được tương đối tốt với 112.175m²; chiều cao san lấp trung bình đạt được 1,477m; khối lượng cát san lấp 202.154m³; nguồn cát được lấy từ sông Hậu.

4.2. Về đường giao thông

Khối lượng đường giao thông được thể hiện qua Bảng 2.

Kết quả Bảng 2 cho thấy đường giao thông được bố trí tập trung nhằm thuận tiện cho đi lại của người dân cũng như sự liên hệ làm việc. Với tổng diện tích lòng đường là 27.198 m², trong khi đó tổng diện tích vỉa hè lên đến 31.446 m².

4.3. Về hệ thống thoát nước mưa

Sử dụng cống tròn đường kính (Φ800, Φ600, Φ1000) TBCT đúc tạo chỗ.

Khối lượng cống tròn của hệ thống thoát nước mưa được thể hiện qua Bảng 3.

Kết quả Bảng 3 cho thấy ống BTCT 500 chiếm số lượng lớn với 2.126m, số lượng hố ga lên đến 154 hố. Vào mùa mưa, để xử lý lượng nước mưa được thu gom ra các hố ga của khu dự án theo tuyến cống chảy ra kênh rạch.

4.4. Về hệ thống thoát nước sinh hoạt

Trên từng tuyến ống có đặt những hố ga theo cự ly thích hợp để thu nước theo từng tuyến ống.

Khối lượng ống tròn của hệ thống thoát nước sinh hoạt được thể hiện qua Bảng 4.

Kết quả Bảng 4 cho thấy nước sinh hoạt được vận chuyển trong hệ thống ống kín, loại ống được sử dụng: ống bê tông cốt thép đúc sẵn D300 và PVC D200. Trên từng tuyến ống có đặt những hố ga theo cự ly thích hợp để thu nước theo từng tuyến ống.

4.5. Về hệ thống cấp nước sinh hoạt

Khối lượng ống tròn của hệ thống cấp nước sinh hoạt được thể hiện qua Bảng 5.

Kết quả Bảng 5, Nguồn nước phục vụ khu dự án là nhà máy nước Trà Nóc, nước cung cấp bảo đảm tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng, áp yêu cầu theo đúng quy định hiện hành. Tổng lưu lượng nước tính toán để cấp cho khoảng 21.000 người dân trong khu dự án nhu cầu dùng nước phục vụ cho sinh hoạt, ăn uống, tắm rửa, giặt và cấp cho các khu vệ sinh; các thiết bị vệ sinh cao cấp như vòi tắm bông sen, lavabo nóng lạnh; khu vệ sinh công cộng và lượng tưới cây rửa đường.

4.6. Về hệ thống cấp điện

Khối lượng hệ thống cấp điện được thể hiện qua Bảng 6.

Bảng 6. Khối lượng hệ thống cấp điện

Nội dung	Khối lượng
Trạm biến áp 22/0,4KV 250 KVA	2 trạm
Đường dây hạ thế	2.792m
Đường dây chiếu sáng	2.812m
Đường dây trên không hạ thế dùng trụ BTLT 8,5m	1.950m
Dây dẫn cáp ABC 50 hoặc 70mm ²	1.120m
Đầu trụ hạ thế trước dây căn hộ có lắp sẵn hộp phân phối lại 6 CB 20- 40A	

Bảng 7. Số lượng nhà ở công nhân và các công trình xây dựng khác

STT	Nội dung	Nguồn
1	Nhà ở liên kết: - Việc xây dựng phải tuân thủ quy định chung để đảm bảo sự thống nhất cảnh quan khu ở, cụ thể như sau: - Xây dựng theo thiết kế kiến trúc mẫu trong đó: Khoảng lùi xây dựng: 2m Mật độ xây dựng tối đa: 90% Tầng cao xây dựng: 3 tầng Chiều cao tầng trệt: 3,9m Chiều cao các tầng lầu: 3,6m Hệ thống sử dụng đất: 2,7	Tài liệu hồ sơ dự án xây dựng Khu tái định cư và nhà ở công nhân cho Khu Công Nghiệp Trà Nóc, ở phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (2022)
2	Khu chung cư - Tầng cao xây dựng tối đa: 9 tầng - Mật độ xây dựng tối đa: 50% - Mật độ cây xanh tối thiểu: 20% - Khoảng lùi tối thiểu: 5m so với lộ giới các đường tiếp cận. - Chiều cao tầng: Tầng trệt cao từ 3,9m đến 4,2m, bố trí căn hộ ở kết hợp các loại hình dịch vụ thương mại. Các tầng lầu cao từ 3,2m đến 3,4m, bố trí các căn hộ ở.	Tài liệu hồ sơ dự án xây dựng Khu tái định cư và nhà ở công nhân cho Khu Công Nghiệp Trà Nóc, ở phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (2022)
3	Nhà trẻ mẫu giáo: - Quy mô diện tích: 2478m² - Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng - Mật độ xây dựng tối đa: 35% - Mật độ cây xanh tối thiểu: 40% - Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,7 - Khoảng lùi tối thiểu: 5m so với các đường tiếp cận.	Tài liệu hồ sơ dự án xây dựng Khu tái định cư và nhà ở công nhân cho Khu Công Nghiệp Trà Nóc, ở phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (2022)
4	Công trình thương mại dịch vụ (ven sông): - Quy mô diện tích: 3.148,5m² - Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng - Mật độ xây dựng tối đa: 35% - Mật độ cây xanh tối thiểu: 40% - Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,05 - Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới đường D3: 3m - Công trình xây dựng cách kênh sông tối thiểu: 10m	Tài liệu hồ sơ dự án xây dựng Khu tái định cư và nhà ở công nhân cho Khu Công Nghiệp Trà Nóc, ở phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (2022)
5	Khu cây xanh cách ly, công viên: - Mật độ cây xanh tối thiểu: 80% - Có thể bố trí một số công trình nhỏ, sân đường đi bộ phục vụ nhu cầu sinh hoạt, thư giãn, giải trí của nhân dân.	Tài liệu hồ sơ dự án xây dựng Khu tái định cư và nhà ở công nhân cho Khu Công Nghiệp Trà Nóc, ở phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (2022)

Nguồn: Tác giả tổng hợp, năm 2022

Kết quả Bảng 6, Bao gồm đường dây trung thế trạm biến áp 22/0,4 KV- 250 KVA, các đường dây phân phối điện hạ thế và đèn đường cho nội ô khu tái định cư. Đường dây trên không hạ thế dùng trụ BTLT 8,5m. Dây dẫn cáp ABC 50 hoặc 70mm². Đầu trụ hạ thế trước dây căn hộ có lắp sẵn hộp phân phối lại 6 CB 20- 40A.

4.7. Về nhà ở công nhân và các công trình xây dựng khác

Xây dựng nhà ở công nhân gồm nhà ở liên kế, nhà ở chung cư trên phần đất 4.990m² của dự án này sau khi đã xây dựng xong cơ sở hạ tầng, được thể hiện qua Bảng 7.

Kết quả Bảng 7 cho thấy quy mô diện tích 4.990m² để xây dựng nhà ở công nhân gồm nhà ở liên kế, nhà ở chung cư với các thông số trên sẽ giải quyết được nhu cầu nhà ở của khu dự án. Bên cạnh đó còn có nhà trẻ mẫu giáo, công trình thương mại dịch vụ, khu cây xanh cách ly, công viên góp phần nâng cao đời sống người dân trong khu dự án.

4.8. Về bảo vệ môi trường

4.8.1. Các biện pháp giảm ô nhiễm không khí

Trong quá trình thi công, việc gây ra ô nhiễm môi trường do bụi, tiếng ồn, chất thải dầu mỡ và vật liệu làm đường là không tránh khỏi. Sau đây là một số biện pháp được triển khai nhằm làm giảm thiểu các ô nhiễm nêu trên.

Định kỳ tưới nước lên mặt đường đang thi công và các con đường tránh tạm thời để giảm bớt bụi.

Làm lán trại cho công nhân chu đáo. Chú ý đến khâu tiêu thoát nước thải và thu gom rác sinh hoạt để giảm ô nhiễm không khí và nước.

Nghiêm cấm tuyệt đối việc đổ và thải các chất độc, phế liệu xây dựng xuống các kênh rạch hai bên tuyến đường.

Cuối cùng là việc cấp nhiên liệu cho các máy thi công sẽ được thực hiện chu đáo, tránh được các tai nạn đổ vỡ, rơi vãi ra môi trường.

4.8.2. Theo dõi và giám sát môi trường

Đã có sự kiểm soát đặc biệt đối với cả nhà thầu chính và nhà thầu phụ về các phương diện sau đây: Sự đi lại và an toàn giao thông thông thường, đường đi và hoạt động của các thiết bị thi công, vị trí lán trại xây dựng và quản lý thiết bị thi công, bảo vệ cây cối, không chế bụi, sàng lọc về sức khỏe và các dịch vụ về sức khỏe đối với lực lượng lao động.

Những biện pháp đúng đã được thực hiện một cách chặt chẽ thông qua việc nghiên cứu những yêu cầu về pháp luật và hợp đồng. Những quy định kỹ thuật trong bước tiếp theo sẽ nêu đầy đủ những gì mà nhà thầu cần phải làm trong khu vực này.

4.9. Về phòng chống cháy nổ

Trong quá trình thi công có khả năng cháy nổ do sử dụng các loại thiết bị điện, xăng dầu... Do đó công tác phòng chống cháy nổ là rất quan trọng, nhất là ở các khu vực gần khu dân cư, bãi tập kết xe - thiết bị. Để phòng chống cháy nổ trong quá trình xây dựng công trình, có đội ngũ chuyên môn luyện tập thường xuyên để phòng các sự cố, bao gồm: Huấn luyện đội ngũ công nhân PCCC; trang bị đầy đủ thiết bị chữa cháy cho các kho xưởng, nhà làm việc trên toàn tuyến; dự trữ nguồn nước chữa cháy; tổ chức hệ thống báo động chữa cháy đồng bộ.

Ngoài ra đơn vị thi công còn phải có sự kết hợp chặt chẽ với các đơn vị PCCC trong khu vực để được kiểm tra, trang bị và đề ra kế hoạch hành động chung khi có sự cố xảy ra.

5. Về hiệu quả của dự án

Mục tiêu của dự án là giải quyết nhu cầu tái định cư và nhà ở cho công nhân trong Khu công nghiệp Trà Nóc. Do khu đất quy hoạch xây dựng dự án nằm trong khu đất mà Công ty Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ đã tiến hành chi trả bồi hoàn năm 2005 theo phương án đã được phê duyệt, nên tất cả giá cả bồi hoàn, giá bán nền nhà cho các hộ chính sách, cho các hộ có hỗ trợ 50% cho phí xây dựng cơ sở hạ tầng và cho các hộ bán bằng giá thành xây dựng dự án phải được tuân thủ đúng theo phương án đã được phê duyệt trước đây. Ưu tiên giải quyết cho nhu cầu tái định cư tại chỗ, tái định cư cho khu vực đã giải tỏa. Toàn bộ 405 lô nền với tổng diện tích 42.005m² theo quy hoạch được duyệt đáp ứng vừa đủ cho nhu cầu tái định cư như nêu trên. Nhà ở cho công nhân sẽ được tiếp tục giải quyết khi xây dựng xong chung cư theo quy hoạch được duyệt.

Về hiệu quả kinh tế: dự án được sự hỗ trợ của nguồn vốn ngân sách nên giá thành đầu tư kinh doanh thấp. Từ đó mới mời gọi được các nhà đầu tư vào sản xuất kinh doanh. Dẫn theo việc thu hút lao động, phát triển kinh tế của khu vực.

Về hiệu quả xã hội: đây là dự án tái định cư

được nhà nước tiến hành xây dựng được cơ sở hạ tầng các khu vực khác trong khu công nghiệp, dự án mang lại chỗ ở và nơi sinh hoạt đời sống tại chỗ cho công nhân trong Khu công nghiệp Trà Nóc, giúp họ an tâm làm việc. Vì vậy dự án mang lại hiệu quả về mặt xã hội rất lớn.

6. Kết luận

Qua tìm hiểu, phân tích và đánh giá hiệu quả của dự án cho thấy rằng việc triển khai xây dựng dự án xây dựng Khu tái định cư và nhà ở công nhân cho Khu Công Nghiệp Trà Nóc là rất cần thiết và mang lại nguồn lợi nhuận khá lớn trong tình hình hiện nay với quy định bắt buộc về tái định cư, nhà ở cho công nhân. Khi đó, dự án đem lại hiệu quả cho cả chủ đầu tư và công nhân, vì khi thực hiện sẽ góp phần đem lại hiệu quả tài chính, giải quyết nhu cầu cấp bách về nhà ở cho công nhân, tạo thêm nguồn thu cho thành phố, góp phần phát triển kinh tế xã hội cho địa phương. Tuy nhiên, dự án có một số tác động làm ảnh hưởng đến môi trường, nhưng đây là những tác động khó có thể tránh khỏi khi tiến hành xây dựng và khai thác dự án. Những tác động này cũng có thể khắc phục và giảm thiểu tác hại để ảnh hưởng của chúng tới môi trường là nhỏ nhất. Nhưng dự án Khu tái định cư và nhà ở công nhân cho Khu Công nghiệp Trà Nóc đi vào hoạt động sẽ mang lại nhiều lợi ích thiết thực cho khu công nghiệp Trà Nóc nói riêng, thành phố Cần Thơ và các vùng lân cận nói chung.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bùi Ngọc Toàn. (2006). *Lập và thẩm định dự án xây dựng*. Nhà xuất bản Giao thông vận tải.
- Đặng Minh Trang. (2002). *Tính toán dự án đầu tư*. Nhà xuất bản Thống kê.

- Đinh Thế Hiền. (2015). *Lập - thẩm định hiệu quả tài chính dự án đầu tư*. Viện nghiên cứu tin học và kinh tế ứng dụng.
- Hồ sơ dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu tái định cư và nhà ở công nhân Khu Công Nghiệp Trà Nóc II - phường Phước Thới - quận Ô Môn TP. Cần Thơ.
- Luật Xây dựng 2014 số 50/2014/QH13 quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân và quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng.
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP của Chính phủ, quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.
- Nguyễn Tấn Bình. (2008). *Phân tích hoạt động doanh nghiệp*. Nhà xuất bản Thống kê.
- Nguyễn Văn Chơn. (2021). *Kinh tế đầu tư xây dựng*. Nhà xuất bản Xây dựng.
- Nguyễn Xuân Thủy. (2009). *Quản trị dự án đầu tư*. Nhà xuất bản Thống kê.
- Phương án tổng thể về việc bồi thường hỗ trợ và tái định cư của dự án Khu tái định cư và nhà ở công nhân Khu công nghiệp Trà Nóc II (phần còn lại chưa GPMB) do Ban BTTH - GPMB quận Ô Môn lập.
- Quyết định số 91/2008/QĐ-UB ngày 22/09/2008 của UBND thành phố Cần Thơ về ban hành quy định bồi thường hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ.
- Quyết định số 102/2008/QĐ-UB ngày 22/12/2008 của UBND thành phố Cần Thơ về việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 91/2008/QĐ-UB ngày 22/09/2008 của UBND thành phố Cần Thơ về ban hành quy định bồi thường hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ.
- Quyết định số 103/2008/QĐ-UB ngày 26/12/2008 của UBND thành phố Cần Thơ về ban hành mức giá các loại đất năm 2009 trên địa bàn thành phố Cần Thơ.
- Quyết định số 1726/QĐ-UBND ngày 17/07/2008 của UBND TP. Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu tái định cư và nhà ở công nhân Khu Công Nghiệp Trà Nóc II - phường Phước Thới - quận Ô Môn TP. Cần Thơ.
- Vũ Công Tuấn. (2002). *Phân tích kinh tế dự án đầu tư*. Nhà xuất bản Tài chính.