

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

BÙI VIỆT THI

QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG

CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH

MÃ SỐ: 9580106

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

PGS.TS. BÙI MẠNH HÙNG

Hà Nội – Năm 2024

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Lý do chọn đề tài	1
2. Mục đích, mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu	2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
4. Cách tiếp cận và khung nghiên cứu	3
5. Kết quả nghiên cứu đạt được của luận án	5
6. Phương pháp nghiên cứu	5
7. Đóng góp mới của luận án	6
8. Kết cấu của luận án	7
NỘI DUNG	8
Chương 1. TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN	8
1.1. Tổng quan các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước	8
<i>1.1.1 Tổng hợp các nghiên cứu về tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng và đầu tư xây dựng phát triển đô thị</i>	8
<i>1.1.2. Các nghiên cứu về nhân tố tác động đến tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng và đầu tư xây dựng phát triển đô thị</i>	19
1.2. Xác định khoảng trống và những vấn đề cần đi sâu nghiên cứu	29
<i>1.2.1. Nhận xét rút ra từ tổng quan các công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài</i>	29
<i>1.2.2. Xác định khoảng trống nghiên cứu</i>	30
<i>1.2.3. Xác định những vấn đề cần đi sâu nghiên cứu</i>	31
1.3. Trình tự nghiên cứu của luận án	33
1.4. Kinh nghiệm về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	33
<i>1.4.1. Kinh nghiệm về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các nước phát triển</i>	34
<i>1.4.2. Kinh nghiệm về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các nước đang phát triển</i>	35
<i>1.4.3. Bài học quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị rút ra cho Bình Dương</i>	35
Chương 2. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	39
2.1. Phát triển đô thị, đầu tư phát triển đô thị và dự án đầu tư phát triển đô thị	39

2.1.1. Các khái niệm liên quan	39
2.1.2. Đặc trưng của dự án đầu tư phát triển đô thị	40
2.1.3. Phương thức thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	40
2.1.4. Nội dung và các loại hình dự án đầu tư phát triển đô thị	41
2.1.5. Quản lý và các chủ thể quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị	43
2.1.6. Nội dung quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị	45
2.1.7. Quản lý thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	47
2.1.8. Các nhân tố ảnh hưởng đến công tác quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	49
2.1.9. Chỉ tiêu đánh giá công tác quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	49
2.2. Nghiên cứu tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị	51
2.2.1. Lý luận về tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	51
2.2.2. Nghiên cứu tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị	52
2.2.3. Phân tích tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị bằng phương pháp định lượng và phương pháp hồi quy	54
2.3. Cơ sở thực tiễn về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị từ thực trạng Đông Nam Bộ và những đề xuất, khuyến nghị cho Bình Dương	57
2.3.1. Thực tiễn về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị vùng Đông Nam Bộ	57
2.3.2. Bài học quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị của thành phố Hồ Chí Minh	58
2.3.3. Bài học quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị cho Bình Dương	60
2.4. Cơ sở pháp lý về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	62
2.4.1. Chính sách pháp luật về phát triển đô thị và đầu tư phát triển đô thị	62
2.4.2. Chính sách pháp luật về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	65
2.5. Xây dựng thang đo và mô hình nghiên cứu tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	67
2.5.1. Mẫu dữ liệu nghiên cứu và xây dựng thang đo	67
2.5.2. Hồi quy và kiểm định mô hình trong thang đo	70
2.5.3. Đề xuất mô hình nghiên cứu	71

Chương 3. PHÂN TÍCH THỰC TRẠNG QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI BÌNH DƯƠNG	72
3.1. Tổng quan thực hiện các dự án phát triển đô thị tại Bình Dương	72
3.1.1. Giới thiệu về tỉnh Bình Dương và các dự án đầu tư phát triển đô thị	72
3.1.2. Lựa chọn chủ đầu tư phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương	73
3.2. Phân tích thực trạng quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị tại Bình Dương	73
3.2.1. Thực trạng tổ chức quản lý và giám sát triển khai thực hiện	73
3.2.2. Thực trạng lập, thẩm định, phê duyệt và lựa chọn dự án	74
3.2.3. Thực trạng lựa chọn nhà đầu tư phát triển đô thị	76
3.2.4. Thực trạng quản lý hợp đồng dự án đầu tư phát triển đô thị	77
3.2.5. Thực trạng quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	77
3.3. Phân tích thực trạng quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương	78
3.3.1. Thực trạng quản lý tiến độ các dự án phát triển khu dân cư và các dự án hạ tầng giao thông đô thị	79
3.3.2. Nghiên cứu điển hình tiến độ thực hiện một số dự án đầu tư trong đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương	82
3.3.3. Kết quả nghiên cứu thực trạng quản lý tiến độ tại các mô hình nghiên cứu	90
3.4. Phân tích các nhân tố ảnh hưởng tới quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương	90
3.4.1. Nghiên cứu định tính các nhân tố ảnh hưởng	91
3.4.2. Nghiên cứu định lượng và mô hình nghiên cứu	93
3.4.3. Xác định thang đo các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	94
3.4.4. Chọn mẫu và mô tả thống kê mẫu	97
3.5. Đánh giá thực trạng quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương	111
3.5.1. Đánh giá thực trạng các nhân tố tác động	111
3.5.2. Đánh giá thành công, hạn chế và nguyên nhân hạn chế trong quản lý	113
Chương 4. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG	118

4.1. Định hướng đầu tư phát triển đô thị và căn cứ đề xuất giải pháp hỗ trợ quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại Bình Dương	118
4.2. Đề xuất các giải pháp chung quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị	121
4.2.1. Các giải pháp liên quan đến năng lực	121
4.2.2. Các giải pháp liên quan đến rủi ro	124
4.2.3. Giải pháp xây dựng khung logic quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị	128
4.3. Đề xuất các giải pháp cụ thể quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại địa bàn nghiên cứu	130
4.3.1. Đề xuất các giải pháp cụ thể về vốn	130
4.3.2. Đề xuất các giải pháp cụ thể trong quá trình thực hiện dự án	132
4.3.3. Các giải pháp về chế độ chính sách của Nhà nước và của địa phương	135
4.3.4. Giải pháp áp dụng phần mềm quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị	136
4.3.5. Đề xuất cách xác định hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị vượt hoặc chậm tiến độ	136
4.4. Bàn luận về kết quả nghiên cứu	140
4.4.1. Bàn luận về các giải pháp liên quan để nâng lực của các chủ thể	140
4.4.2. Bàn luận về xử lý Chủ đầu tư cố tình kéo dài tiến độ thực hiện/bàn giao dự án đầu tư phát triển đô thị nhằm thu lời bất chính	142
KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ	146
DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN	KH-01
PHỤ LỤC 1. DANH SÁCH GỬI MẪU & KẾT QUẢ DỮ LIỆU NGHIÊN CỨU	PL-1
PHỤ LỤC 2. SỬ DỤNG PHẦN MỀM SPSS KIỂM ĐỊNH MÔ HÌNH TRONG THANG ĐO	PL-10
PHỤ LỤC 3. PHƯƠNG PHÁP LỰA CHỌN DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KẾT QUẢ THANG ĐO CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG	PL-14
PHỤ LỤC 4. PHIẾU ĐIỀU TRA KHẢO SÁT	PL-54

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nguyên nghĩa	Dịch nghĩa
Tiếng Việt		
BCNCKT	Báo cáo nghiên cứu khả thi	
BQLDA	Ban quản lý dự án	
BXD	Bộ Xây dựng	
CDT	Chủ đầu tư	
CSHT	Cơ sở hạ tầng	
CTGTĐB	Công trình giao thông đường bộ	
CTXD	Công trình xây dựng	
DAĐT/ DA ĐTPPTĐT	Dự án đầu tư/ Dự án đầu tư phát triển đô thị	
ĐTXD	Đầu tư xây dựng	
F_CDT	Nhân tố năng lực yếu kém trong quản lý dự án của chủ đầu tư	
F_NT	Nhân tố năng lực yếu kém trong thực hiện dự án của nhà thầu	
F_PL	Nhân tố đại diện cho pháp lý	
F_TV	Nhân tố đại diện cho năng lực yếu kém của tư vấn	
GPMB	Giải phóng mặt bằng	
HĐND	Hội đồng nhân dân	
HTKT	Hạ tầng kỹ thuật	
HTGT	Hạ tầng giao thông	
ICF	Diễn đàn Cộng đồng Thông minh thế giới	
NCS	Nghiên cứu sinh	
NT	Nhà thầu	
NV	Ngoại vi	
PA	Phương án	
PCCC	Phòng cháy chữa cháy	
PL	Pháp lý	

PTĐT	Phát triển đô thị	
QLDA	Quản lý dự án	
QLDAĐTPĐT	Quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị	
QLDAXD	Quản lý dự án xây dựng	
QLNN	Quản lý nhà nước	
XD	Xây dựng	
TCN	Tiêu chuẩn ngành	
TCVN	Tiêu chuẩn Việt Nam	
THCS	Trung học cơ sở	
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn	
TP/TV	Thành phố/Tư vấn	
UBND	Ủy ban nhân dân	
WTA	Hiệp hội Đô thị khoa học thế giới	
XDCT	Xây dựng công trình	
Tiếng Anh		
AC	Actual cost	Tổng mức đầu tư được quyết toán của dự án
AOA	Action On Arc	Mạng mũ tên công việc
AON	Action On Node	Mạng nút công việc
AT	Actual time	Thời gian hoàn thành thực tế của dự án
B/C	Benefits-costs	Phương pháp tỉ số lợi ích- chi phí
BIM	Building Information Modeling	Mô hình thông tin xây dựng
BOT	Building – Operating - Transfer	Xây dựng – Khai thác – Chuyển giao
BTC	Bromilow’s Time - Cost	Mô hình Thời gian - Chi phí của Bromilow

CO	Cost overrun	Chi phí vượt dự toán
EC	Estimate cost	Dự toán của dự án
CPM	Critical Path Method	Mạng đường găng
EFA	Exploratory Factor Analysis	Phân tích nhân tố khám phá
ET	Estimate time	Thời gian thực hiện của dự án theo kế hoạch
EVM	Earned Value Management	Quản lý giá trị thu được
FISs	Fuzzy inference systems	Hệ thống suy luận tập mờ
GDP	Gross Domestic Product	Tổng sản phẩm quốc nội
ICF	International Coach Federation	Liên đoàn khai vận quốc tế
INDOT	Indiana Department of Transportation	Sở Dự án xây dựng giao thông vận tải Indiana
IRR	Internal Rate of Return	Phương pháp suất thu lợi nội tại
KMDB		Phương pháp dự báo xác suất Kalman
KMO	Kaiser - Meyer - Olkin	hệ số dùng để xem xét sự thích hợp của phân tích nhân tố
LAN	Local Area Network	Mạng cục bộ
MS	Microsoft Project	Dự án
NPV	Net Present Value	Phương pháp giá trị hiện tại thuần
ODA	Official Development	Hỗ trợ phát triển chính thức
OLS	Ordinary Least Square	Phương pháp bình phương nhỏ nhất
PERT	Program Evaluation and Review Technique	Kỹ thuật đánh giá và xem xét chương trình/dự án

PERT - Cost	Program Evaluation and Review Technique - Cost	Rút ngắn thời gian tối thiểu trong điều kiện chi phí tăng ít
PERT - Reliability	Program Evaluation and Review Technique -	Độ tin cậy của bản dự án
PERT - Time	Program Evaluation and Review Technique - Time	Bảo đảm tính khả thi cho dự án trong thời hạn ngắn nhất có thể
PMBOK	A Guide to the Project Management Body of	Hướng dẫn về những kiến thức cốt lõi trong Quản lý dự án
PMI	Project Management	Viện Quản lý dự án
PPI	Private Participation in Infrastructure	Sự tham gia của tư nhân trong cơ sở hạ tầng
PPP	Public - Private – Partner	Đôi tác công tư
MRA	Multiple Regression Analysis	Phương pháp phân tích hồi quy bội
SPSS	Statistical Package for the Social Sciences	Phần mềm phân tích thống kê
TO	Time overrun	Thời gian chậm tiến độ
TOD	Transit Oriented Development	Định hướng phát triển giao thông công cộng
VIF	Variance inflation factor	Hệ số phóng đại phương sai
WTC	World Trade Center	Trung tâm thương mại thế giới

DANH MỤC CÁC HÌNH

<i>Tên hình</i>	<i>Tên đầy đủ</i>	<i>Trang</i>
Hình 2.1	<i>Bộ máy quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng</i>	45
Hình 2.2	<i>Mô hình nghiên cứu sơ bộ</i>	71
Hình PL3.2	<i>NPV ứng với từng giai đoạn chậm trễ của trường THCS Minh Tân</i>	84
Hình PL3.3	<i>NPV ứng với từng giai đoạn chậm trễ của Trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi</i>	85
Hình PL3.4	<i>NPV ứng với từng giai đoạn chậm trễ của đường Huyện Ủy</i>	87
Hình PL3.5	<i>NPV ứng với từng giai đoạn chậm trễ của đường 4B</i>	88
Hình 3.3	<i>Mô hình nghiên cứu nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DADT phát triển đô thị</i>	94
Hình 4.1	<i>Biểu đồ tỷ lệ giải ngân năm trong giai đoạn 2017-2022</i>	119
Hình 4.2	<i>Biểu đồ tỷ lệ giải ngân 2022 của một số tỉnh, thành phố</i>	120
Hình 4.3	<i>Khung logic quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị</i>	129
Hình 4.4a	<i>Thời điểm và thời gian thực hiện dự án</i>	137
Hình 4.4b	<i>Thời gian thực hiện dự án và biểu đồ phân phối vốn đầu tư</i>	137
Hình 4.5a	<i>Thời điểm và thời gian thực hiện dự án</i>	139
Hình 4.5b	<i>Thời gian thực hiện dự án và biểu đồ phân phối vốn đầu tư</i>	139
Hình 4.6a	<i>Thời gian thi công trong tiến độ thực hiện dự án của hợp đồng và thực tế</i>	143
Hình 4.6b	<i>Thời gian thi công và phân phối vốn thực hiện dự án của hợp đồng và thực tế</i>	143

DANH MỤC BIỂU BẢNG

<i>Tên Biểu, bảng</i>	<i>Tên đầy đủ</i>	<i>Trang</i>
Bảng 2.1	<i>Các biến trong mô hình nghiên cứu</i>	68
Bảng 2.2	<i>Các nhóm nhân tố trong mô hình nghiên cứu và kỳ vọng dấu</i>	71
Bảng PL3.6	<i>Bảng thống kê các chỉ tiêu trường THCS Minh Tân</i>	84
Bảng PL3.7	<i>Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trường THCS Minh Tân</i>	84
Bảng PL3.8	<i>Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trường THCS Minh Tân</i>	84
Bảng PL3.9	<i>Bảng thống kê các chỉ tiêu trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi</i>	85
Bảng PL3.10	<i>Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi</i>	86
Bảng PL3.11	<i>Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi (Trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư)</i>	86
Bảng PL3.12	<i>Bảng thống kê các chỉ tiêu đường Huyện Ủy</i>	87
Bảng PL3.13	<i>Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của đường Huyện Ủy</i>	87
Bảng PL3.14	<i>Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của đường Huyện Ủy (Trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư)</i>	87
Bảng PL3.15	<i>Bảng thống kê các chỉ tiêu đường 4B</i>	88
Bảng PL3.16	<i>Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của đường 4B</i>	88
Bảng PL3.17	<i>Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của đường 4B (Trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư)</i>	89
Bảng 3.1	<i>Tên các nhóm nhân tố trong mô hình đề xuất và kỳ vọng có dấu (+)</i>	93
Bảng 3.2a	<i>Các biến trong nhóm CDT</i>	95

Bảng 3.2b	<i>Các biến trong nhóm NT</i>	95
Bảng 3.2c	<i>Các biến trong nhóm TV</i>	96
Bảng 3.2d	<i>Các biến trong nhóm NV</i>	96
Bảng 3.2e	<i>Các biến trong nhóm PL</i>	97
Bảng 3.3	<i>Bảng hệ số KMO và kiểm định Barlett</i>	106
Bảng 3.4	<i>Bảng phân tích yếu tố khám phá EFA</i>	106
Bảng 3.5	<i>Biểu đồ tương quan giữa các biến nhân tố tương quan</i>	108
Bảng 3.6	<i>Kết quả hồi quy bội</i>	108
Bảng 3.7	<i>Kiểm định Anova</i>	111

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan, luận án với đề tài *Quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương* là công trình nghiên cứu độc lập của bản thân với sự giúp đỡ của cán bộ hướng dẫn; các thông tin, dữ liệu, số liệu phục vụ nghiên cứu trong luận án là trung thực, có nguồn gốc và được trích dẫn rõ ràng.

Tên đề tài và nội dung trong luận án không trùng lặp với bất kỳ công trình khoa học nào đã được công bố.

Tác giả luận án

Bùi Việt Thi

LỜI CẢM ƠN

Xin trân trọng gửi lời cảm ơn chân thành tới Ban Giám hiệu trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, các cán bộ, giảng viên Khoa Đào tạo sau đại học đã giúp đỡ và tạo điều kiện thuận lợi, thường xuyên trao đổi kiến thức, học thuật để nghiên cứu sinh hoàn thành khóa học và hoàn thành luận án này.

Đặc biệt trân trọng và cảm ơn chân thành đối với **PGS. TS. Bùi Mạnh Hùng**, người thầy đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo tận tình, giúp đỡ, động viên nghiên cứu sinh hoàn thành luận án.

Nghiên cứu sinh cũng xin trân trọng cảm ơn các cơ quan quản lý nhà nước, các viện nghiên cứu, các trường đại học đã quan tâm giúp đỡ, tạo điều kiện cho nghiên cứu sinh trong quá trình nghiên cứu, khảo sát số liệu; cảm ơn các đồng nghiệp, bạn bè và gia đình đã luôn ở bên cạnh động viên, chia sẻ khó khăn, hỗ trợ về mặt tinh thần; cảm ơn các chuyên gia trong lĩnh vực quản lý xây dựng đã chia sẻ những kinh nghiệm, các số liệu, tài liệu về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị giúp nghiên cứu sinh có thêm cơ sở lý luận, số liệu thực tiễn để hoàn thành luận án.

Xin trân trọng cảm ơn!

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Trong những năm gần đây, ngành xây dựng Việt Nam phát triển nhanh chóng và thu hút nhiều vốn đầu tư của các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Hàng loạt dự án mới như trung tâm thương mại, căn hộ cao cấp, căn hộ cho cư dân thu nhập thấp, nhà liên kề, khu đô thị mới hình thành không chỉ ở các TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh mà còn phát triển nhanh và lan rộng mạnh ở Bình Dương và các tỉnh lân cận như Bình Phước, Đồng Nai. Bình Dương là tỉnh có thế mạnh về phát triển công nghiệp trong toàn tỉnh từ đó các DA ĐTPPTĐT được các cấp chính quyền rất quan tâm. Các dự án đã làm tăng mỹ quan đô thị, làm giảm ô nhiễm môi trường và phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, phần lớn các dự án xảy ra việc chậm tiến độ (do nhiều nguyên nhân khác nhau) dẫn tới khó khăn cho cơ quan quản lý cũng như chưa đảm bảo quyền lợi người sử dụng gây ảnh hưởng nhiều đến lợi ích của chủ đầu tư, đến kinh tế - xã hội và cuộc sống của người dân trong khu vực.

Kinh phí cho một DA ĐTPPTĐT từ giai đoạn chuẩn bị đến khi hoàn thành rất lớn và thời gian thực hiện thường dài, phải trải qua ba giai đoạn (chuẩn bị dự án, thực hiện dự án, kết thúc xây dựng và đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng). Trong mỗi giai đoạn thực hiện, nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan trong khâu quản lý (về tài chính, kỹ thuật và các thủ tục pháp lý...) dẫn đến sự trì hoãn của dự án là lãng phí khai thác tài nguyên đất đai, tăng chi phí, giảm hiệu quả đầu tư, ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp dự án, đồng thời tác động tiêu cực không nhỏ tới sự phát triển kinh tế - xã hội. Vì thế, quản lý tiến độ thực hiện dự án là vấn đề được các chủ đầu tư và lãnh đạo chính quyền các cấp rất quan tâm.

Đã có một số nghiên cứu về từng khía cạnh liên quan nhưng chưa có những nghiên cứu đầy đủ, hệ thống từ lý luận đến đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT. Do đó, để nâng cao hiệu quả công tác quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT tại Bình Dương và các tỉnh trong cả nước, tác giả chọn đề tài ***Quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương*** làm đề tài luận án tiến sĩ.

Luận án đã xác định các nhân tố then chốt ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án, các phương pháp lựa chọn dự án đầu tư, hiệu quả đầu tư, thiệt hại kinh tế khi chậm

tiền độ, bên cạnh đó NCS đưa ra được các giải pháp phù hợp trong quản lý tiến độ nhằm giúp CĐT quản lý tiến độ và định hướng thực hiện dự án một cách hiệu quả hơn.

2. Mục đích, mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu

a. Mục đích nghiên cứu:

Giải pháp hoàn thiện quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT (với chủ thể quản lý là chủ đầu tư) một cách tiết kiệm và đạt hiệu quả cao nhằm tăng lợi ích của các bên, nâng cao hiệu quả đầu tư phát triển tại Bình Dương và đảm bảo lợi ích của người dân trong khu vực nơi đặt dự án đầu tư.

b. Mục tiêu nghiên cứu:

Mục tiêu chung: Xác định các nhân tố ảnh hưởng, các chỉ tiêu đánh giá và thực trạng quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT trên địa bàn nghiên cứu để đề xuất các giải pháp quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT. Nhằm tăng lợi ích của nhà nước, của chủ đầu tư và của người dân...

Mục tiêu cụ thể:

- Khảo sát phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ quản lý; đồng thời đánh giá thực trạng các dự án PTĐT tại Bình Dương, từ đó xác định được các nhân tố chính ảnh hưởng đến chậm tiến độ;

- Đề xuất các giải pháp liên quan đến năng lực, rủi ro và giải pháp xây dựng khung logic quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT;

- Đề xuất các giải pháp về vốn, các giải pháp cụ thể trong quá trình thực hiện dự án, về chế độ chính sách của Nhà nước và của địa phương trong quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT;

- Đề xuất phương pháp xác định hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện DA ĐTPPTĐT vượt hoặc chậm tiến độ

c. Nhiệm vụ nghiên cứu:

Phân tích các nguyên nhân dẫn đến việc trì hoãn kế hoạch tiến độ thực hiện các dự án và đề xuất các giải pháp để quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT một cách tiết kiệm và đạt hiệu quả kinh tế - xã hội cao.

Qua các nghiên cứu về tiến độ thực hiện các dự án ĐTXD và ĐTXD phát triển đô thị trên thế giới và tại Việt Nam, NCS thấy đề tài “Quản lý tiến độ thực hiện các DA

ĐTPTĐT tại tỉnh Bình Dương” cần thiết và phải làm rõ các nhiệm vụ nghiên cứu dưới đây để có kết quả tốt nhất.

- Nhiệm vụ 1: Tổng quan về tiến độ thực hiện các DA ĐTPTĐT. Nhằm tìm ra hướng đi mới cho luận án, trên cơ sở kế thừa kết quả của các nghiên cứu về tiến độ thực hiện các dự án ĐTXD và ĐTXD phát triển đô thị trên thế giới và tại Việt Nam;

- Nhiệm vụ 2: Tổng hợp, bổ sung, hoàn thiện cơ sở khoa học về tiến độ thực hiện các dự án ĐTXD nói chung và tiến độ thực hiện các DA ĐTPTĐT nói riêng. Trên cơ sở đó lựa chọn phương pháp nghiên cứu cho luận án.

- Nhiệm vụ 3: Điều tra, khảo sát thực trạng tiến độ thực hiện các dự án ĐTXD phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương nhằm thu được số liệu thực tế về vấn đề nghiên cứu.

- Nhiệm vụ 4: Phân tích đánh giá thực trạng tiến độ thực hiện các dự án ĐTXD phát triển đô thị tại Bình Dương với sự hỗ trợ của phương pháp phân tích đánh giá được lựa chọn trong đề cương nghiên cứu của luận án.

- Nhiệm vụ 5: Đề xuất các giải pháp quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPTĐT (với chủ thể quản lý là CĐT) một cách tiết kiệm và đạt hiệu quả cao nhằm tăng lợi ích của các bên, nâng cao hiệu quả đầu tư phát triển tại Bình Dương và đảm bảo lợi ích của người dân trong khu vực.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng: Công tác quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đô thị của Tỉnh Bình Dương và các nhân tố ảnh hưởng, các giải pháp khắc phục.

Phạm vi nghiên cứu:

- Về nội dung: Phân tích thực trạng quản lý tiến độ thực hiện các DAĐT; phân tích các nhân tố ảnh hưởng tới quản lý tiến độ; đề xuất giải pháp quản lý tiến độ thực hiện các DAĐT PTĐT tại Bình Dương.

- Về thời gian: Từ 2017 đến 2022, tầm nhìn 2030 (giai đoạn Bình Dương đẩy mạnh công nghiệp hóa hiện đại hóa và đô thị thông minh; gồm các dự án PTĐT được các cấp chính quyền quan tâm và mời gọi nhiều nhà đầu tư lớn bằng nhiều hình thức.

- Về không gian: Tỉnh Bình Dương.

4. Cách tiếp cận và khung nghiên cứu

a. Cách tiếp cận nghiên cứu:

Làm rõ cơ sở lý luận về công tác quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPĐT, vận dụng lý luận này để phân tích, đánh giá thực trạng công tác quản lý DA ĐTPĐT tại tỉnh Bình Dương, chỉ ra những hạn chế, yếu kém trong công tác quản lý tiến độ thực hiện các dự án, phân tích các nguyên nhân dẫn đến các hạn chế, yếu kém này.

Việc phân tích, đánh giá thực trạng được kết hợp giữa hoạt động khảo sát thực tế của tác giả với việc phân tích các báo cáo giám sát, đánh giá các dự án đầu tư qua các năm (nguồn từ Sở Kế hoạch và đầu tư, Sở Tài chính kế hoạch, các BQLDA, CĐT tại Bình Dương), trong đó chú trọng tới phân tích về tiến độ thực hiện các dự án.

Từ những kết quả phân tích, đánh giá thực trạng công tác quản lý tiến độ thực hiện các dự án, luận án (trên quan điểm của chủ đầu tư) đề xuất các giải pháp hoàn thiện công tác này cho các DA ĐTPĐT và kiến nghị một số giải pháp với chính quyền tỉnh Bình Dương và Nhà nước để hỗ trợ cho việc quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPĐT được tốt hơn, nhằm tăng lợi ích của chủ đầu tư, tăng lợi ích phát triển kinh tế cho địa phương, cho quốc gia và đảm bảo lợi ích của cộng đồng hưởng lợi từ dự án.

b. Khung nghiên cứu:

Thông qua nghiên cứu tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án, xác định được khoảng trống nghiên cứu, từ đó xây dựng câu hỏi nghiên cứu, xác định đối tượng, phạm vi, mục đích, mục tiêu, phương pháp nghiên cứu,... theo trình tự sau:

Bước 1: Xác định lý do nghiên cứu, mục đích nghiên cứu và nội dung của vấn đề nghiên cứu.

Bước 2: Khảo cứu các nghiên cứu trước (trên thế giới và tại Việt Nam) có liên quan đến đề tài nghiên cứu. Để tìm ra khoảng trống và các vấn đề cần đi sâu nghiên cứu và trình tự nghiên cứu (trên cơ sở kinh nghiệm về quản lý DA ĐTPĐT của các nước đang phát triển - cũng như bài học kinh nghiệm cho Bình dương).

Bước 3: Nghiên cứu cơ sở khoa học, thực tiễn, pháp lý và khách thể nghiên cứu (về phát triển đô thị, đầu tư phát triển đô thị và DA ĐTPĐT; tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPĐT) để thiết kế nghiên cứu, thang đo và mô hình nghiên cứu.

Bước 4: Vận dụng các phương pháp nghiên cứu để tiến hành nghiên cứu theo thiết kế nghiên cứu, thang đo và mô hình nghiên cứu đã đề xuất.

5. Kết quả nghiên cứu đạt được của luận án

a. Về khoa học:

- Hệ thống cơ sở lý luận về quản lý thực hiện DA ĐTPPTĐT;
- Xác định khung lý thuyết các nhân tố ảnh hưởng đến tình trạng chậm tiến độ đầu tư phát triển khu đô thị;
- Xác định rõ và định lượng các nhân tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ các DA ĐTPPTĐT tại Bình Dương.

b. Về thực tiễn:

- Chỉ ra được những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT;
- Phân tích những bất cập của cơ chế quản lý tài chính hiện hành tại địa bàn nghiên cứu dẫn đến chậm tiến độ các DA ĐTPPTĐT;
- Đề xuất các giải pháp quản lý tiến độ thực hiện dự án khu đô thị một cách tiết kiệm và đạt hiệu quả cao nhằm tăng lợi ích của chủ đầu tư, tăng lợi ích phát triển kinh tế cho quốc gia và đảm bảo lợi ích của người dân trong khu vực nơi đặt dự án đầu tư.

Kết quả dự kiến: Giải pháp quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT tại tỉnh Bình Dương đảm bảo lợi ích của nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

6. Phương pháp nghiên cứu

a. Phương pháp nghiên cứu lý thuyết

Phương pháp nghiên cứu lý thuyết bao gồm: Phương pháp phân tích và tổng hợp lý thuyết; phương pháp phân loại và hệ thống hóa lý thuyết; phương pháp mô hình hóa; phương pháp sơ đồ; phương pháp giả thuyết và phương pháp nghiên cứu lịch sử.

Luận án sử dụng phương pháp phân tích và tổng hợp lý thuyết.

b. Phương pháp nghiên cứu thực tiễn

Phương pháp nghiên cứu thực tiễn gồm: Phương pháp quan sát khoa học; phương pháp điều tra; phương pháp chuyên gia; phương pháp thực nghiệm khoa học; phương pháp phân tích và tổng kết kinh nghiệm.

Luận án sử dụng phương pháp điều tra khảo sát và phương pháp chuyên gia

- *Với phương pháp điều tra khảo sát:* Sau khi thiết kế phiếu khảo sát, xác định đối tượng gửi phiếu khảo sát, xây dựng các bước thực hiện khảo sát, mẫu nghiên cứu; tiến

hành điều tra (thông qua trò chuyện/đàm thoại, điều tra bằng phiếu) kết hợp điều tra diện rộng và điều tra hẹp/kín.

- Với phương pháp chuyên gia: thông qua bảng hỏi kết hợp phỏng vấn những người có trình độ cao, am hiểu sâu về quản lý thực hiện DA ĐTPPTĐT, xin ý kiến đánh giá, nhận xét của chuyên gia về quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT.

c. Phương pháp nghiên cứu định tính: phỏng vấn trực tiếp chuyên gia, các nhà khoa học, các câu hỏi trong bảng khảo sát.

d. Phương pháp nghiên cứu định lượng

Để nghiên cứu quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT, luận án sử dụng phương pháp định lượng thông qua phân tích hồi quy bội, áp dụng cho nhiều mô hình, có sử dụng biến giả để nhận diện và phân tích các nhân tố tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT.

Phương pháp nghiên cứu định lượng của luận án thực hiện qua các giai đoạn sau:

- Giai đoạn 1: Thu thập dữ liệu nghiên cứu bằng bảng câu hỏi khảo sát các chuyên gia quản lý DA ĐTPPTĐT trên địa bàn nghiên cứu;

- Giai đoạn 2: Đánh giá độ tin cậy và giá trị của thang đo bằng hệ số tin cậy Cronbach's Alpha, sau đó phân tích yếu tố khám phá (EFA) thông qua phần mềm xử lý SPSS, qua đó loại bỏ các biến quan sát không giải thích cho khái niệm nghiên cứu (không đạt độ tin cậy); đồng thời tái cấu trúc các biến quan sát còn lại vào các yếu tố (thành phần đo lường) phù hợp làm cơ sở cho việc hiệu chỉnh mô hình nghiên cứu và các giả thuyết nghiên cứu, các nội dung phân tích và kiểm định tiếp theo;

- Giai đoạn 3: Sử dụng phương pháp phân tích hồi quy bội (RA) với các quan hệ tuyến tính để kiểm định các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT tại Bình Dương, từ đó xác định được mức độ quan trọng của từng nhân tố.

7. Đóng góp mới của luận án

- Luận án đã xác định được các tác động ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT; xác định được 05 nhóm nhân tố ảnh hưởng tới quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT tại Bình Dương gồm:

Tổ chức quản lý và giám sát thực hiện; lập, thẩm định, phê duyệt và lựa chọn dự án, nhà đầu tư phát triển đô thị; quản lý hợp đồng; quản lý chất lượng, chi phí, an toàn, vệ sinh môi trường, rủi ro DA ĐTPPTĐT. Đây là những nhân tố có liên quan trực tiếp

làm ảnh hưởng đến tiến độ của dự án mà các nghiên cứu trước đó chưa phân tích sâu. Thông qua đó thấy được thực trạng quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT.

Phân tích thực trạng quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT điển hình tại tỉnh Bình Dương bao gồm: Quản lý tiến độ các dự án phát triển khu dân cư đô thị, dự án phát triển nhà đáp ứng tốt nhu cầu của người dân và các dự án hạ tầng giao thông đô thị, phát triển giao thông đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật đô thị... Trong đó nghiên cứu điển hình một số DAĐT trong đô thị tại Bình Dương.

Phân tích các nhân tố ảnh hưởng tới quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương thông qua 05 nhóm nhân tố để đánh giá thực trạng quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT điển hình trên địa bàn nghiên cứu.

- Đề xuất 03 giải pháp chung quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT bao gồm: Các giải pháp liên quan đến năng lực; Các giải pháp liên quan đến rủi ro. Đồng thời xây dựng khung quản lý logic quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT.

- Đề xuất 05 giải pháp cụ thể quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT tại địa bàn nghiên cứu bao gồm: Các giải pháp cụ thể về vốn; Các giải pháp cụ thể trong quá trình thực hiện dự án; Các giải pháp về chế độ chính sách của Nhà nước và của địa phương; Giải pháp áp dụng phần mềm quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT;

- Đề xuất cách xác định hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện DA ĐTPPTĐT vượt hoặc chậm tiến độ.

8. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, kiến nghị. Nội dung luận án gồm 04 chương:

Chương 1. Tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án.

Chương 2. Cơ sở lý luận về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị.

Chương 3: Phân tích thực trạng quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại Bình Dương.

Chương 4. Giải pháp quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG

Chương 1. TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1.1. Tổng quan các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước

1.1.1 Tổng hợp các nghiên cứu về tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng và đầu tư xây dựng phát triển đô thị

Hiện nay có rất nhiều nhà khoa học đã thực hiện nhiều nghiên cứu về tiến độ của các dự án ĐTXD và ĐTXD phát triển đô thị có thể kể đến như sau:

1.1.1.1. Các nghiên cứu lý thuyết về tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng:

a. Lipke W. và cộng sự (2009) [75] đã nghiên cứu *Prediction of project outcome. The application of statistical methods to earned value management and earned schedule performance indexes*. Nghiên cứu nhằm nâng cao năng lực của các nhà quản lý dự án để đưa ra các quyết định bằng cách cung cấp phương pháp dự báo chi phí và thời gian. Phương pháp tính toán đề xuất được nghiên cứu sử dụng dữ liệu từ 12 dự án. Kết quả cho cả chi phí và thời gian đủ độ tin cậy nhằm áp dụng chung phương pháp dự báo. Việc sử dụng phương pháp được khuyến khích, có thể được áp dụng bất kể loại công việc hoặc mức độ chi phí và thời gian của dự án.

b. Vanhoucke M. và Vandevoorde S. (2007) [102] với ấn phẩm *A simulation and evaluation of earned value metrics to forecast the project duration*. Xem xét toàn diện các phương pháp hiện có để dự báo tổng thời lượng dự án và điều tra, tạo mối liên hệ giữa giá trị và tiến độ thực hiện dự án. Tác giả đã kiểm soát mức độ không chắc chắn trong dự án, ảnh hưởng tới độ chính xác của các dự báo và thời gian thực hiện các biện pháp mới; kết quả chính xác và đáng tin cậy.

c. Naeni L.M. và đồng tác giả (2011) [80] với ấn phẩm *A fuzzy approach for the earned value management*. Tác giả đưa ra một mô hình giá trị thu được dựa trên một thông tin mờ phát triển và phân tích các chỉ số giá trị thu được, thời gian và ước tính chi phí khi hoàn thành. Mô hình nghiên cứu được phát triển trong việc đánh giá tiến độ của một dự án nếu phát sinh sự không chắc chắn và có một ví dụ nhỏ minh họa.

d. Acebes F. và đồng tác giả (2018) [45] với ấn phẩm *Statistical Learning Techniques for Project Control*. Hướng dẫn cách sử dụng các kỹ thuật phân loại và hồi

quy tiên tiến áp dụng cho nhân viên QLDA, tập trung vào kiểm soát thời gian và chi phí của dự án. Một ví dụ, áp dụng mô phỏng Monte Carlo để có được một tập hợp dữ liệu được xử lý bằng các công cụ và thuật toán thống kê, sẽ cho phép xác định, đối với bất kỳ điểm kiểm soát dự án nào, với các mục tiêu đã hoạch định về thời gian và chi phí và, khi thích hợp, dự đoán điều sẽ sai lệch so với việc lập kế hoạch.

e. Salari M. và đồng tác giả (2015) [88] nghiên cứu và công bố đề tài *A Time -Cost Trade-Off Model by Incorporating Fuzzy Earned Value Management: A Statistical Based Approach*. Tác giả dựa trên thống kê, tiếp cận áp dụng để lập kế hoạch cho một dự án, đặc biệt là khi dự án phải được hoàn thành theo thời hạn xác định trước. Nhằm mục đích mở rộng các vấn đề đánh đổi chi phí thời gian để cung cấp một cơ chế được tổ chức tốt cho cả việc lên lịch và lên lịch các quy trình của một dự án.

f. De Souza M.M. và đồng tác giả (2008) [60] với ấn phẩm *A statistical approach for prediction of projects based on simulation*. Tiếp cận để dự đoán các giai đoạn của các dự án dựa trên mô phỏng để cung cấp thêm độ tin cậy cho các ước tính bởi dự án người quản lý để họ có thể phản ánh thực tế của tổ chức. Dựa trên các ước để dự đoán một khoảng thời gian/tiến độ mà khi kết thúc dự án, thực hành, sẽ có cơ hội.

g. Pereira M.M. và đồng tác giả (2019) [85] với ấn phẩm *Application of statistical analysis to improve time management of a process modeling project*. Tác giả đã xác định những yếu tố được kiểm soát bởi dự án ảnh hưởng đến thời gian thực hiện. Với kiến thức đó, có thể cải thiện việc lập kế hoạch cho các giai đoạn tiếp theo của dự án.

h. Tran Nguyen Nhat Nam và Do Tien Sy (2019) [101] với đề tài *Factors affecting variation order in construction projects in Vietnam*. Nghiên cứu nguyên nhân thực sự của các sự thay đổi (thông qua khảo sát) để đưa ra các biện pháp chủ động nhằm tránh né các nguyên nhân phát sinh và cải thiện hiệu suất tổng thể của dự án. Phương pháp phân tích nhân tố khám phá (EFA) và thống kê mô tả được sử dụng để chỉ ra rằng có 19 nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ, được chia thành 5 nhóm: quản lý, thiết kế, thực hiện, nhận thức và các nhóm khác.

i. Afshari H. và đồng tác giả (2011) [48] đã nghiên cứu *Identification of Causes of Non- excusable Delays of Construction Projects*. Xác định sự chậm trễ tại các công ty điều hành của Mapna Group để cải thiện hiệu suất thời gian của dự án bằng cách quản lý tốt hơn những nguyên nhân của các dự án, các tiện ích đã hoàn thành hoặc đang

được thực hiện bởi công ty này. Top 20 nguyên nhân của sự chậm trễ không có lý do của các dự án xây dựng được xác định thông qua khảo sát bảng câu hỏi Delphi và áp dụng phương pháp xếp hạng trung bình.

j. Hendrickson C. và Au T. (1998) [67] trong nghiên cứu "*Project Management for Construction: Fundamental Concepts for Owners, Engineers, Architects and Builders*" của mình, tác giả trình bày những phương pháp dự báo tiến độ và chi phí khá đơn giản và đưa ra công thức dự báo từ ngoại suy tuyến tính của năng suất (W) của các công việc để xác định thời gian của hạng mục công trình hay cho từng công việc.

$$\text{Công thức dự báo thời gian như sau: } T_d = W \times h_t \quad (1.1)$$

Trong đó: T_d là thời gian dự báo, h_t là thời gian thực tế cần để hoàn thành một đơn vị khối lượng công việc;

k. Ngoài ra, NCS còn nghiên cứu lý thuyết quản lý tiến độ thực hiện các dự án ĐTXD và ĐTXD phát triển đô thị khác như sau: [17]

(1) Các loại tiến độ thực hiện dự án:

Tổ chức thời gian thực chất là lập kế hoạch về thời gian, trong ngành xây dựng kế hoạch thời gian chính là "tiến độ xây dựng". Mục đích của việc lập kế hoạch thời gian và những kế hoạch phụ trợ là nhằm hoàn thành những mục tiêu của sản xuất xây dựng, quen gọi là tiến độ thi công. Ứng với từng loại tiến độ, sẽ có phương pháp lập tương ứng: Tiến độ thực hiện dự án theo sơ đồ ngang; theo sơ dây chuyền; theo sơ mạng.

(2) Lập tiến độ thực hiện dự án theo lịch công tác: Là phương pháp lập kế hoạch đơn giản nhất. Người giao việc tổ chức họp với những người phải thực hiện công việc. Lệnh sản xuất được nêu là một công việc được làm từ ngày nào đến ngày nào với những chi tiết về khối lượng, vật tư được sử dụng, nhân công và các điều kiện khác được cung ứng ra sao. Người thực hiện công việc ghi chép trên lịch những dữ liệu ấy.

(3) Lập tiến độ thực hiện dự án theo sơ đồ ngang: Tiến độ được xây dựng nhờ ghép khối tên công việc và các dữ liệu liên quan với lịch thời gian. Dòng thể hiện công việc sẽ vạch nét ngang trên lịch thời gian ứng với thời gian phải thực hiện. Sẽ có biểu đồ có đủ dữ liệu về công việc, nhìn vào lịch, có thể thấy rõ hình tượng ngày nào phải làm việc gì, có bao nhiêu việc làm đồng thời trong một ngày.

(4) Lập tiến độ thực hiện dự án theo sơ đồ dây chuyền: Tận dụng được những ưu điểm và loại trừ những nhược điểm của các phương pháp thi công tuần tự và song

song. Ưu điểm nổi bật là các quá trình sản xuất được tiến hành một cách liên tục và nhịp nhàng. Khi áp dụng phương pháp dây chuyền sẽ dẫn đến tốc độ sản xuất nhanh, năng suất lao động cao, chất lượng sản phẩm tốt, giá thành hạ.

(5) Lập tiến độ thực hiện dự án theo sơ đồ mạng lưới: Thực chất là sử dụng "lý thuyết đồ thị" và ứng dụng bài toán đường đi ngắn nhất để có được một sơ đồ hợp lý. Trong đó, các công việc được sắp xếp với nhau thành mạng lưới (đồ thị); mạng lưới chỉ có một sự kiện bắt đầu chung và chỉ có một nút kết thúc chung. Mạng lưới liên thông, không có sự kiện cô lập và không có chu kỳ.

Ghi chú: Riêng tiến độ theo sơ đồ mạng còn có các dạng (như mạng lưới theo thời gian và mạng lưới tự do; mạng lưới một mục tiêu và mạng lưới đa mục tiêu; mạng mũi tên công việc và mạng nút công việc; mạng tiên định và mạng ngẫu nhiên...

(6) Lập tiến độ thực hiện dự án theo phương pháp đường găng (CPM):

Trong sơ đồ mạng này, mỗi sự kiện đều phải có công việc đến và công việc đi. Riêng sự kiện bắt đầu chỉ có công việc đi và sự kiện cuối cùng chỉ có công việc đến; Những công việc riêng biệt không được ký hiệu cùng một số; Sơ đồ CPM có dạng đơn giản nhất, không nên có quá nhiều công việc giao cắt nhau; phải phản ánh được trình độ kỹ thuật và quan hệ kỹ thuật giữa các công việc.

(7) Lập tiến độ thực hiện dự án theo phương pháp PERT:

Phương pháp PERT (Program Evaluation and Review Technics) kỹ thuật rà soát và đánh giá các chương trình. Phương pháp này giải quyết ba đối tượng: (i) PERT - Time (tối ưu hoá thời gian thực hiện dự án, bảo đảm tính khả thi cho dự án trong thời hạn ngắn nhất có thể); (ii) PERT - Cost (tối ưu hoá chi phí cho dự án hay là rút ngắn thời gian tối thiểu trong điều kiện chi phí tăng ít nhất); (iii) PERT - Reliability (độ tin cậy của bảng dự án).

Về tối ưu hoá thời gian, nêu từng biện pháp công nghệ được lập chi tiết, logic giữa các việc được cân nhắc đầy đủ thì thời gian hoàn thành bảng tiến độ là phép tính toán khách quan nhờ khái niệm 'sớm và muộn' trong bài toán đường đi dài nhất. Lập tiến độ theo phương pháp này tránh được những điều gọi là chủ quan của người lập.

(8) Lập tiến độ thực hiện dự án theo Microsoft Project:

Microsoft Project (MS) để lập tiến dự án một cách nhanh chóng. MS là một công cụ vô giá đối với các công việc: Lập tiến độ công tác từng ngày, tuần, tháng...; chỉ định các tài nguyên và chi phí cho các công việc; điều chỉnh tiến độ để thích ứng với những

điều kiện ràng buộc; chuẩn bị báo biểu để thông báo tiến độ sau cùng đến tất cả những người phê duyệt hay thực thi tiến độ.

Lập Tiến độ thực hiện dự án theo MS có nhiều tiện ích: Tự động chuyển sang sơ đồ lịch hoặc mạng. Nếu nhập tài nguyên cho công việc, MS sẽ vẽ biểu đồ cung cấp tài nguyên chính xác. MS cho sơ đồ mạng với nút công việc được thể hiện theo nhiều cách trang trí (10 cách) và cách thông báo trên từng công việc cũng khác nhau. Có thể thể hiện công việc theo một, ba, năm hoặc sáu nội dung.

(9) Lập tiến độ thực hiện dự án theo Primavera:

Primavera là phần mềm tổng thể áp dụng cho qui mô toàn doanh nghiệp để lập kế hoạch, tiến độ, quản lý và kiểm soát dự án. Các giải pháp có thể kết hợp cho phép lập kế hoạch, tiến độ, quản lý và tối ưu hoá các danh mục đầu tư thông qua thông qua việc tối ưu hoá tiến độ, nguồn lực và chi phí từ các dự án riêng lẻ đến tập dự án.

Xác định được thời gian và chi phí thực hiện dự án luôn được các nhà nghiên cứu và quản lý dự án quan tâm, bởi đó là vấn đề được ưu tiên hàng đầu trong việc quản lý thực hiện dự án theo hiệu quả thời gian. Bromilow F.J. [58] đã thiết lập một mô hình thể hiện mối quan hệ giữa thời gian và chi phí dựa trên việc khảo sát của 329 dự án xây dựng tại các thành phố lớn (Canberra, Melbourne và Sydney) của Úc, từ đó phát triển thành mô hình dự báo thời gian xây dựng dựa trên chi phí của dự án như sau:

$$T = K \times C^B \quad (1.2)$$

Trong đó: T là thời gian xây dựng kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng đến ngày hoàn thành thực tế; C là chi phí cuối cùng của dự án; K là hằng số mô tả mức độ chung của thời gian thực hiện; B là hằng số mô tả thời gian thực hiện dự án bị ảnh hưởng bởi quy mô dự án (được đo bằng chi phí).

Nghiên cứu của Bromilow đã chỉ ra rằng thời gian thực để hoàn thành một dự án có liên quan mật thiết với quy mô dự án. Thời gian thi công (T) được biểu diễn như một hàm số của chi phí (C), dựa trên kết quả hồi quy phù hợp nhất, có nguồn gốc từ các dữ liệu lịch sử về thời gian thực hiện dự án.

Dựa vào mô hình của Bromilow, nhiều nghiên cứu đã được tiến hành tại Úc để thiết lập và hiệu chỉnh mô hình “Thời gian - Chi phí” của Bromilow (Bromilow’s Time - Cost - BTC). Các nghiên cứu tương tự cũng đã được thực hiện ở Vương quốc Anh (Kaka A.P. và Price A.D.F. 1991. *Relationship between value and duration of*

construction projects. Construction Management and Economics) [70]. Các mô hình BTC đã được hình thành rộng rãi trên thế giới như là một tiêu chuẩn để xác định thời gian thi công chuẩn hoặc thời gian hợp đồng của dự án xây dựng (Mak M.Y., Ng S.T., Chen S.E. and Varnam M. (2000). *The relationship between Economic indicators and Bromilow's time-cost model: a pilot study*. In: Akintoye, 16th Annual ARCOM Conference, Glasgow Caledonian University) [77].

Kể từ khi mô hình BTC dựa trên một khung thời gian cụ thể được áp dụng, tốc độ xây dựng đã tăng lên hoặc giảm đi theo thời gian là kết quả của môi trường kinh tế thay đổi. Thiếu sót của mô hình BTC là không xem xét các yếu tố khác ngoài chi phí khi thiết lập công thức dự tính thời gian xây dựng. Skitmore R.M. and Ng S.T. (2003). *Forecast models for actual construction time and cost*. Building and Environment [95] đã xác định việc sử dụng các công cụ tính toán để phân tích chi tiết công việc dự kiến thực hiện và nguồn lực sẵn có cũng như ngân sách và thời gian dành cho dự án như là một phương pháp để ước lượng thời gian thi công trong thực tế.

(10) Một số nghiên cứu áp dụng phương pháp quản lý dự án của PMI liên quan đến tiến độ thực hiện dự án:

- Tahir M.M. và đồng tác giả (2019) [99] với ấn phẩm *Causes of Delay and Cost Overrun in Malaysian Construction Industry, Global Civil Engineering Conference* nghiên cứu các nguyên nhân gây ra chậm tiến độ tại Malaysia, nhóm tác giả đã phân tích và nhận thấy:

Kết quả phân tích cho thấy sự chậm tiến độ trong việc chuẩn bị tài liệu thiết kế, yếu kém trong lập tiến độ và kiểm soát thời gian, chậm trễ trong việc phân phối vật liệu đến hiện trường, thiếu hiểu biết các phương pháp thực hiện khác nhau, thiếu lao động và vật liệu trên thị trường và điều chỉnh phạm vi của công việc là nguyên nhân chính của sự chậm trễ và vượt chi phí tại Malaysia.

- Endut I.R. và đồng tác giả (2009) [62], với ấn phẩm *Cost and time overruns of projects in Malaysia*, nghiên cứu về mức chậm tiến độ và vượt chi. Tác giả đã tiến hành khảo sát (khảo sát 8 nhà tư vấn với các dự án được thực hiện từ năm 1994 ÷ 2005), tại Malaysia thông qua. Kết quả cho thấy, việc vượt tiến độ và chi phí dự án xây dựng là do nhiều yếu tố.

Phân tích mức độ lệch trung bình tiến độ là 49,71% trong khi độ lệch chi phí là 2,08% cho thấy chậm tiến độ đang trở thành vấn đề quan trọng của các dự án xây dựng tại Malaysia. Kết luận của nghiên cứu là cần phải điều tra thêm các nhân tố gây ra chậm Tiến độ thực hiện dự án xây dựng tại Malaysia mới có thể xác định các giải pháp thay thế để tránh vượt thời gian thực hiện dự án trong tương lai.

(11) Một số nghiên cứu khác:

- Liu J. và đồng tác giả (2016) [76], *Risk Paths in International Construction Projects: Case Study from Chinese Contractors*. Nghiên cứu về rủi ro trong các dự án xây dựng quốc tế được thực hiện bởi các nhà thầu Trung Quốc. Trong đó, tập trung làm rõ ảnh hưởng của rủi ro tới mục tiêu của dự án. Với 60 rủi ro được phát hiện, tác giả đề xuất mạng lưới 20 đường rủi ro dựa theo kỹ thuật mô hình cấu trúc tuyến tính. Nghiên cứu này thành công trong việc phân loại các rủi ro riêng rẽ, nhưng gặp khó khăn trong việc khám phá mối quan hệ tiềm ẩn giữa các rủi ro.

- Toor S.U.R. và Ogunlana S.O. (2008) [100] đã nghiên cứu các vấn đề gây ra chậm tiến độ trong các dự án xây dựng lớn ở Thái Lan thông qua ấn phẩm *Problems causing delays in major construction projects in Thailand*, nhóm tác giả đã kết luận: khảo sát, thiết kế, nhà thầu và các yếu tố có liên quan đến giám sát là những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến sự chậm tiến độ của các dự án có kỹ thuật phức tạp. Trong đó việc thiếu nguồn lực như tài chính của nhà thầu là vấn đề rất quan trọng.

- Tadewos S.G. và Patel D. (2018) [96] với ấn phẩm *Factors influencing time and cost overruns in road construction projects: Addis Ababa, Ethiopian Scenario: Addis Ababa*, Tadewos đã đánh giá thực trạng vượt tiến độ, chi phí và nhận dạng các nhân tố ảnh hưởng đến vượt thời gian và chi phí của các dự án xây dựng đường tại Addis Ababa (khảo sát 10 dự án đã hoàn thành để đánh giá, phân tích). Kết quả cho thấy mức độ vượt quá thời gian từ 25% đến 264,38%; với mức độ vượt chi phí của dự án từ 4,11% đến 135,06%. Các nguyên nhân gây ra tình trạng đó gồm: vấn đề tài chính, quy hoạch không đúng, thu hồi đất và chậm xây dựng, thay đổi thiết kế, khả năng cung cấp vật tư của nhà thầu, thiết kế không đầy đủ. Đây là nguyên nhân chính của sự chậm tiến độ và chi phí vượt mức tại Addis Ababa.

- Bordat C. và đồng tác giả (2004) [56] đã nghiên cứu, đánh giá mức độ vượt chi,

tiến độ chậm và thay đổi đơn hàng tại Sở Dự án xây dựng giao thông vận tải Indiana (INDOT). Nhóm tác giả sử dụng phương pháp thống kê để phân tích vượt chi và vượt tiến độ và đưa ra một số khuyến nghị nhằm giải quyết vấn đề trên.

- Sambasivan M. và Soon Y.W. (2007) [89] đã nghiên cứu các nguyên nhân chậm tiến độ và hậu quả của nó tại Pakistan dựa vào số liệu thu thập được từ 37 công trình và phỏng vấn 172 chuyên gia. Dựa vào mô hình phân tích Sambasivan đã chỉ ra các nguyên nhân gây ra sự chậm tiến độ gồm: các nhân tố liên quan đến nhà thầu, khách hàng, tư vấn, vật liệu, thiết bị, công nhân (trong đó nhân tố liên quan đến nhà thầu và khách hàng có mức độ ảnh hưởng nhiều nhất). Hậu quả chậm tiến độ đều ảnh hưởng đến chi phí, kiện tụng, hủy bỏ và chi phí là yếu tố bị ảnh hưởng lớn nhất.

(12) Ngoài ra còn nhiều nghiên cứu về nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ hoặc cả tiến độ và chi phí như:

- Odediran S.J. và đồng tác giả (2012) [82] nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến các vượt giới hạn thời gian hoàn thành dự án xây dựng tại Nigeria với việc đưa ra 26 nhân tố ảnh hưởng được chia thành ba nhóm: nhóm các yếu tố trước khi ký hợp đồng, nhóm các yếu tố sau ký hợp đồng và nhóm các yếu tố chung;

- Shete A.N. và Kothawade V.D. (2016) [93] phân tích về vượt chi phí và tiến độ của các dự án xây dựng tại Ấn Độ;

- Naveenkumar G.V. và Prabhu V. (2016) trình bày các nhân tố ảnh hưởng đến vượt chi phí và tiến độ trong các dự án xây dựng áp dụng tại Ấn Độ [81];

- Shah R.K. (2016) khám phá các nguyên nhân gây chậm tiến độ và vượt chi phí tại Australia, Malaysia và Ghanz [92];

- Samarghandi H. và đồng tác giả (2016) nghiên cứu các nguyên nhân gây chậm tiến độ và vượt chi phí tại Iran [89]...

(13) Trần Hữu Lân (2012) [25], luận án tiến sĩ về *Nghiên cứu xác định tiến độ thi công công trình có tính đến yếu tố bất định. Áp dụng đối với một số công trình ở Việt Nam* đã hệ thống hóa cơ sở lý luận các phương pháp xác định tiến độ thi công công trình hiện nay trong điều kiện xác định và bất định.

Đề xuất phương pháp xác định tiến độ thi công có tính đến tác động của các yếu tố bất định bằng Phương pháp dự báo xác suất Kalman (KMDB). Xây dựng mô hình toán

học và phần mềm xác định tiến độ thi công theo phương pháp KMDB. Ứng dụng phương pháp KMDB xác định tiến độ thi công một số công trình ở Việt Nam. Trong đó, luận án đã dự báo tiến độ từng công trình độc lập và đồng thời cả nhóm công trình.

(14) Vũ Quang Lãm (2015) [26], luận án tiến sĩ về *Các yếu tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ và vượt dự toán DADT công tại Việt Nam* đã xác định được những nguyên nhân gây ra chậm tiến độ và vượt dự toán của các DADT công tại Việt Nam. Kết quả nghiên cứu chỉ ra chậm tiến độ có ảnh hưởng lớn đến vượt dự toán của các DADT công, chứng minh thời gian thực hiện dự án phụ thuộc vào tính chuyên nghiệp của CĐT và phân cấp quản lý thực hiện dự án. Định lượng các yếu tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ và vượt dự toán các DADT công về năng lực tổ chức QLDA của CĐT; tư vấn và nhà thầu. Ngoài ra, nghiên cứu phát hiện các yếu tố ngoại vi và khó khăn về tài chính của các bên cũng ảnh hưởng đến chậm tiến độ và vượt dự toán các DADT công.

(15) Vũ Văn Đông và Trần Giàu (2021) [18] công bố bài báo *Nghiên cứu giải pháp đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình xây dựng các DADT sử dụng vốn tại Bà Rịa - Vũng Tàu* nhằm cải thiện môi trường đầu tư, đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình thực hiện DADT tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Kết quả nghiên cứu đã đề xuất nhóm giải pháp cho thấy đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình xây dựng là mục tiêu hàng đầu cần được quan tâm đáng kể. Nhóm giải pháp có liên quan trực tiếp đến an toàn cộng đồng, hiệu quả đầu tư của dự án, và là yếu tố quan trọng đảm bảo sự phát triển có hiệu quả và bền vững tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(xvi) Le-Hoai L. và đồng tác giả (2008) [74] nghiên cứu các vấn đề trong các dự án XD lớn ở các nước đang phát triển, trường hợp tại Việt Nam. Nghiên cứu đã so sánh với một số nghiên cứu ở các nước đang phát triển (Malaysia, Hồng Kông, Hàn Quốc, Tiểu vương quốc Ả Rập thống nhất) và cho thấy các nước phải đối mặt với các vấn đề tương tự, trong đó năng lực và tài chính là các vấn đề phổ biến. Nghiên cứu đã phân nhóm theo năm yếu tố chính: ⁽ⁱ⁾ Nhà thiết kế/nhà thầu không đủ năng lực; ⁽ⁱⁱ⁾ Khả năng đánh giá dự án kém và sự thay đổi trong quản lý; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Các vấn đề về xã hội và công nghệ; ^(iv) Các vấn đề liên quan đến hoạt động và ^(v) Công nghệ không phù hợp.

Nhóm tác giả tổng kết 21 nguyên nhân của chậm tiến độ và vượt dự toán của các dự án xây dựng công nghiệp và xếp hạng các nguyên nhân. Kết quả phân tích cho thấy không có sự khác biệt trong quan điểm giữa các bên tham gia dự án (CĐT, tư vấn và

nhà thầu thi công). Đồng thời, các tác giả đã phân thành 07 nhóm nguyên nhân quan trọng nhất bao gồm: ⁽ⁱ⁾ Chậm và thiếu ràng buộc; ⁽ⁱⁱ⁾ Thiếu năng lực; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Thiết kế; ^(iv) Thị trường và dự báo; ^(v) Năng lực tài chính; ^(vi) Chính phủ; ^(vii) Nhân công lao động.

Kết quả nghiên cứu của nhóm tác giả, cho thấy, nguyên nhân hàng đầu dẫn đến tình trạng chậm tiến độ và vượt chi phí là do năng lực quản lý công trường và của tư vấn chưa đáp ứng được yêu cầu công việc. Khó khăn về tài chính của chủ đầu tư và nhà thầu được xếp tiếp theo. Trong khi đó các trở ngại từ chính phủ như cơ chế, chính sách,... đứng cuối cùng trong bảng xếp hạng.

(16) Vu H.A. và đồng tác giả (2015) [104] với bài báo (*Impacts of the financial factors on schedule delays risk of the international contracting projects: evidence from highway BOT projects in Viet Nam - World Journal of Engineering and Technology*). Nhóm tác giả xác định có năm nhân tố chủ yếu: ⁽ⁱ⁾ Không đủ năng lực tài chính; ⁽ⁱⁱ⁾ Thanh toán chậm; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Quản lý dòng tiền kém; ^(iv) Biến động thị trường tài chính; ^(v) Thay đổi chính sách tài khóa), ảnh hưởng đến sự chậm tiến độ xây dựng đường cao tốc của Việt Nam. Các giải pháp được đưa ra dựa trên năm nhóm nguyên nhân chính.

Như vậy, với các tài liệu tác giả tổng hợp tại 1.1.1.1, các nghiên cứu chủ yếu liên quan những kiến thức tổng quan, lý luận về tiến độ và chi phí cũng như xác định các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ hoặc cả tiến độ và chi phí. Các nghiên cứu trong phần này chỉ dừng lại ở việc phân tích được các nhân tố ảnh hưởng và xếp hạng các nhân tố, trên cơ sở đó đưa ra các giải pháp để giúp cho các nhà quản lý dự án khắc phục tình trạng chậm tiến độ và vượt chi phí mà chưa đi sâu vào các giai đoạn thực hiện dự án đặc biệt là giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chưa tập trung sâu vào CĐT.

1.1.1.2. Các nghiên cứu lý thuyết về rủi ro trong quản lý tiến độ các dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị:

a. Jin X.H. và Doloi H. (2009) [69] với ấn phẩm *Modeling Risk Allocation in Privately Financed Infrastructure Projects Using Fuzzy Logic*: Nghiên cứu vấn đề phân bổ rủi ro (kể cả rủi ro về tiến độ thực hiện dự án) trong dự án HTKT đô thị sử dụng nguồn vốn tư nhân. Đây là một nghiên cứu sử dụng lý thuyết tập mờ. Tuy nhiên, hệ thống suy luận tập mờ (Fuzzy inference systems - FISs) được tác giả phát triển dựa trên lý thuyết kinh tế chuyển giao và lý thuyết nguồn lực về khả năng quản lý.

b. Kangari R. và Boyer L.T. (1987) [71] với ấn phẩm *Knowledge-Based Systems and*

Fuzzy Sets in Risk Management nghiên cứu cung cấp một nhận thức rõ ràng, một đánh giá chính xác hơn về rủi ro tổng thể của một dự án xây dựng. Phương pháp tác giả sử dụng trong nghiên cứu được xây dựng trên lý thuyết tập mờ và tích hợp trên hệ thống máy tính. Kết quả của nghiên cứu cho phép quản lý tập trung vào những yếu tố rủi ro có tác động đáng kể tới kế hoạch.

c. Batson R.G. (2009) [55] với ấn phẩm *Project risk identification methods for construction planning and execution*. Ấn phẩm này giới thiệu phương pháp xác định rủi ro dự án (trong đó có rủi ro về thời gian/tiến độ). Tác giả tập trung vào hai vấn đề: (i) xác định rủi ro dự án một cách hệ thống trong suốt quá trình chuyển từ thiết kế sang giai đoạn xây dựng thông qua phân loại rủi ro/vấn đề tiềm ẩn của các vấn đề xây dựng liên quan; (ii) phân tích giá trị thu được để xác định rủi ro dựa trên dữ liệu từ các dự án trước đó. Các vấn đề này phát triển từ việc tham khảo các công bố cho các dự án xây dựng cơ sở HTKT đô thị. Kết quả tác giả thu được 15 khu vực rủi ro được sử dụng để quản lý 96 vấn đề tiềm ẩn trong đô thị.

d. Vilventhan A. và Kalidindi S.N. (2012) [103] với ấn phẩm *Approval risks in transportation infrastructure projects in India*. Nghiên cứu này tập trung đánh giá tác động của các rủi ro được chấp nhận trong các dự án HTKT giao thông trong đô thị tại Ấn Độ. Một khái niệm mới được sử dụng trong nghiên cứu này là “rủi ro chấp nhận”. Các rủi ro chấp nhận được cấu trúc thành 3 loại (rủi ro tiến độ, rủi ro chi phí, rủi ro chấp nhận theo luật và không theo luật. Tác giả đã đánh giá rằng các rủi ro chấp nhận được xác định rõ sẽ mang lại lợi nhuận cho các nhà quản lý dự án trong dự án HTKT trong đô thị từ đó lên kế hoạch tốt hơn và tính toán được các ảnh hưởng của các rủi ro.

e. Park H. và đồng tác giả (2014) [84], trong bài báo *Effect of Institutional Risks on the Performance of International Construction Projects* đã nghiên cứu về các rủi ro thể chế và phi thể chế trong các dự án quốc tế. Tác giả xác định và phân loại rủi ro, mức độ xuất hiện cũng như các tác động của chúng tới chi phí và tiến độ thực hiện dự án. Thông qua điều tra 139 dự án quốc tế tác giả nhận thấy có mối liên hệ giữa phản ứng của rủi ro và chiến lược của công ty. Những phát hiện của nghiên cứu này sẽ cải thiện việc thiết lập chiến lược ứng phó rủi ro cho các dự án quốc tế.

Trong khi đó Heravi G. và Mohammadian M. (2017) [68] đã đưa ra những nghiên cứu mang tính tổng hợp đối với vấn đề vượt chi phí và chậm tiến độ đối với các dự án

xây dựng đô thị tại các nước đang phát triển như: Indonesia, UAE, Saudi Arabia, Malaysia, Nigeria, Iran,... Heravi G. kết luận: các dự án xây dựng tại các nước đang phát triển gánh chịu các vấn đề về vượt chi phí và chậm trễ trong một thời gian dài. Kết luận được rút ra từ việc nghiên cứu chi phí vượt quá và chậm trễ tiến độ của 72 tuyến đường đô thị và các dự án xây dựng tại thành phố Karaj (Iran) cho thấy, chỉ có 7 và 8,5% các dự án nghiên cứu được hoàn thành trong ngân sách và tiến độ ban đầu. Bài báo đưa ra những phát hiện như: (i) Các dự án nhỏ và ngắn hạn quản lý chi phí và thời gian tốt hơn; (ii) Sau khi rà soát dữ liệu của các dự án và so sánh với các nghiên cứu khác ở các nước đang phát triển, bài báo đã giải thích các nguyên nhân chính gây ra vượt chi phí và chậm trễ trong các dự án xây dựng đô thị. Những phát hiện này được sử dụng để lập kế hoạch chiến lược thực tế cho các dự án xây dựng cho các đô thị, đặc biệt là ở các nước đang phát triển.

f. Đinh Tuấn Hải và Nguyễn Thị Thúy (2019) [19] đã nghiên cứu *Quản lý rủi ro cho các DA DTPTĐT*. Bài báo này đã đưa ra các giải pháp về tiến độ, theo đó nhà thầu phải có cán bộ chuyên trách về tiến độ. Cán bộ chuyên trách phải thực hiện 2 nhiệm vụ: Giám sát tiến độ dự án và điều chỉnh kế hoạch cung cấp vật tư, vật liệu, nhân lực, máy móc, thiết bị hợp lý cho dự án.

Như vậy, các nghiên cứu thể hiện rủi ro ảnh hưởng đến việc quản lý tiến độ trong các DA XDPTĐT còn nhiều hạn chế, các giải pháp để kiểm soát rủi ro còn rất ít

1.1.2. Các nghiên cứu về nhân tố tác động đến tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng và đầu tư xây dựng phát triển đô thị

1.1.2.1. Các nghiên cứu về nhân tố tác động đến tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng:

Có nhiều nghiên cứu tìm nguyên nhân tác động đến tiến độ các dự án ĐTXD, trải dài trong khoảng thời gian từ những năm 1990 đến 2020. Các nghiên cứu này có thể phân thành 02 loại chính: nghiên cứu tìm những nguyên nhân cụ thể hoặc nghiên cứu tìm những nhóm nguyên nhân của việc chậm tiến độ các dự án. Có thể kể đến những nghiên cứu sau:

a. Tafazzoli M. và Shrestha P.P. (2017) [97] trình bày ấn phẩm *Investigating Causes of Delay in U.S. Construction Projects*. Tác giả đã nghiên cứu các nguyên nhân phổ biến nhất được xác định trước tiên bằng một tài liệu tổng hợp. Sau đó, một

cuộc khảo sát trên toàn quốc đã được thực hiện để đánh giá mức độ nghiêm trọng tương đối của các nguyên nhân trì hoãn. Qua phân tích dữ liệu thu thập được cho thấy thay đổi đơn đặt hàng, mất thời gian quyết định chủ sở hữu đưa ra và lỗi thiết kế là những nguyên nhân quan trọng nhất gây ra sự chậm trễ trong xây dựng.

b. Sambasivan M. và Soon Y.W. (2007) [89] với ấn phẩm *Causes and effects of delays in Malaysian construction industry*. Nghiên cứu này là xác định các yếu tố tiến độ và ảnh hưởng của chúng đến việc hoàn thành dự án. Tác giả sử dụng một cách tiếp cận tổng hợp và phân tích tác động của các nguyên nhân cụ thể trên các hiệu ứng cụ thể. Nghiên cứu này đã xác định 10 nguyên nhân quan trọng nhất của sự chậm tiến độ từ 28 nguyên nhân khác nhau và 6 tác động khác nhau của sự chậm tiến độ.

Mười nguyên nhân quan trọng nhất là: ⁽ⁱ⁾ Lập kế hoạch không phù hợp của nhà thầu, ⁽ⁱⁱ⁾ Nhà thầu quản lý công trường kém, ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Kinh nghiệm của nhà thầu không đầy đủ, ^(iv) Khách hàng không đủ tài chính và thanh toán cho công việc đã hoàn thành, ^(v) Vấn đề với các nhà thầu phụ, ^(vi) Thiếu nguyên vật liệu, ^(vii) Nguồn cung ứng lao động, ^(viii) Thiết bị sẵn có và hỏng hóc, ^(ix) Thiếu sự giao tiếp giữa các bên và ^(x) Những sai sót trong giai đoạn xây dựng.

Sáu tác động chính của việc trì hoãn là: ⁽ⁱ⁾ Vượt quá thời gian, ⁽ⁱⁱ⁾ vượt quá chi phí, ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Tranh chấp, ^(iv) Trọng tài, ^(v) Kiện tụng và ^(vi) Hoàn toàn từ bỏ.

Nghiên cứu này cũng đã thiết lập một mối quan hệ thực nghiệm giữa mỗi nguyên nhân và kết quả.

c. Abbas M.A. (2008) [44] trong nghiên cứu *Delay analysis for construction projects*". Tác giả đã phân tích các yếu tố chính ảnh hưởng đến sự chậm tiến độ trong việc hoàn thành dự án trong nghiên cứu này, có tính đến hoàn cảnh của mỗi yếu tố so với yếu tố khác. Thông qua điều tra trực tiếp, phỏng vấn với nhóm dự án (thiết kế, văn phòng tại chỗ, nhà tư vấn) và phương pháp bảng câu hỏi được sử dụng để thu thập dữ liệu về các giai đoạn của dự án và các vấn đề. Nghiên cứu minh họa các yếu tố chính gây ra sự chậm tiến độ trong việc hoàn thành dự án, hạng mục hạn chế liên quan đến tài chính, vật liệu xây dựng và các yếu tố liên quan đến quản lý.

d. Mbala M. và đồng tác giả (2019) [78] công bố nghiên cứu thông qua ấn phẩm *Causes of Delay in Various Construction Projects: A Literature Review*. Tác giả đã chất lọc tài liệu thông qua phân tích chuyên đề cho thấy: Quản lý mặt bằng thi công

kém; tình trạng thiếu lao động tay nghề cao; lập kế hoạch dự án không sát; nghỉ lao động; thay đổi/điều chỉnh thiết kế do lỗi thi công và tai nạn, công trường kém an toàn là những nguyên nhân chính dẫn đến việc chậm tiến độ giao dự án xây dựng.

e. Ghenbasha M. và đồng tác giả (2016) [65] với ấn phẩm *Causes of construction delay in developing countries: a theoretical review*. Đưa ra ba loại chậm tiến độ: sự chậm trễ có thể khắc phục; sự chậm trễ không thể khắc phục và sự chậm trễ đồng thời. Mục đích của tác giả là phát triển khái niệm ban đầu gây ra chậm tiến độ trong các dự án xây dựng trong các nước đang phát triển. Nguyên nhân chính được thu thập từ các nghiên cứu trước đây của nhóm tác giả tại nhiều nước đang phát triển. Kết quả nghiên cứu của Ghenbasha và cộng sự nhằm thực hiện một nghiên cứu trong tương lai về nguyên nhân của sự chậm trễ trong các dự án xây dựng (công khai) ở Malaysia.

g. Shabbab Al Hammadi M. (2016) [91] công bố *Study of Delay Factors in Construction Projects*. Một cuộc khảo sát được thực hiện tại Ả Rập Xê Út để xác định các yếu tố chính xác gây ra sự chậm trễ của dự án. Nhóm tác giả đã phân tích các tài liệu và thực hiện khảo sát bảng câu hỏi giữa các nhà tư vấn, các nhà quản lý và kỹ sư tham gia vào các dự án xây dựng đồng thời thu thập phản hồi của họ. Tầm quan trọng của dự án, vai trò của các chủ thể (nhà thầu, tài chính, vật liệu, thiết kế) đã được viện dẫn là sự chậm trễ chính. Nguyên nhân của việc vượt tiến độ và chi phí so sánh được thực hiện với nhiều nghiên cứu trước đây ở Châu Á và Châu Phi, dẫn đến 7 yếu tố ảnh hưởng: ⁽ⁱ⁾ Chậm và thiếu ràng buộc; ⁽ⁱⁱ⁾ Không có khả năng; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Thiết kế; ^(iv) Thị trường và dự toán chi phí; ^(v) Tài chính, khả năng; ^(vi) Chính quyền; và ^(vii) Người lao động.

h. Mydin M.A.O. và đồng tác giả (2014) [79] với ấn phẩm *Imperative Causes of Delays in Construction Projects from Developers' Outlook*. Đánh giá, xác định các nguyên nhân và hậu quả của sự chậm tiến độ trong các dự án phát triển nhà ở tư nhân ở Malaysia và đề xuất các biện pháp khắc phục những sự chậm tiến độ này. Mười nguyên nhân của sự chậm tiến độ là do: Điều kiện thời tiết, điều kiện địa điểm kém, quản lý địa điểm kém, tài liệu không đầy đủ, thiếu kinh nghiệm, vấn đề tài chính, sửa đổi hợp đồng, chậm trễ trong việc phê duyệt phần phát sinh, vấn đề phối hợp của nhà thầu với các bên khác và sai lầm trong xây dựng và các sản phẩm bị lỗi. Đã phân tích nguyên nhân của sự chậm tiến độ và kết luận rằng các yếu tố nhà thầu là yếu tố chính

gây ra sự chậm tiến độ của dự án. Hậu quả của sự chậm tiến độ bao gồm thời gian hao phí vượt mức, chi phí vượt chi, sự khác biệt về quan điểm, đàm phán, thủ tục pháp lý.

i. Adam A. và đồng tác giả (2015) [46] với ấn phẩm *Implications of cost overruns and time delays on major public construction projects*. Nhóm tác giả dựa trên việc đánh giá tài liệu điều tra sự xuất hiện và giải thích cho việc vượt chi phí và chậm tiến độ trong các dự án xây dựng lớn từ quan điểm của khách hàng. Nghiên cứu này khám phá những tác động của chi phí vượt mức và thời gian kéo dài; thành công của nghiên cứu là cung cấp sự hiểu biết về mối quan hệ giữa các nhân tố và ảnh hưởng của khách hàng đối với các tiêu chí chi phí, thời gian và tính bền vững.

j. Alaghbari W. và đồng tác giả (2007) [49] với ấn phẩm *The significant factors causing delay of building construction projects in Malaysia*. Thông qua khảo sát bằng bảng câu hỏi (bao gồm 31 yếu tố phân thành bốn loại chính theo trách nhiệm - yếu tố nhà thầu, yếu tố chủ sở hữu, yếu tố tư vấn và yếu tố bên ngoài). Nghiên cứu cho thấy tài chính là yếu tố chính và điều phối là yếu tố quan trọng thứ hai gây ra sự chậm tiến độ trong các dự án xây dựng ở Malaysia. Kết quả được phân tích để xếp hạng các nguyên nhân của sự chậm tiến độ và phân loại thêm các loại hình hạn chế. Phạm vi nghiên cứu chỉ giới hạn trong việc xây dựng các dự án ở khu vực thung lũng Klang, nơi có các thành phố lớn của Malaysia như Kuala Lumpur, Putrajaya, Petaling Jaya, Shah Alam và Seremban. Dựa trên phân tích xếp hạng và trọng số của các nguyên nhân gây ra chậm tiến độ, nhóm tác giả đề xuất một số cải tiến khả thi có thể được thực hiện để giảm sự chậm tiến độ trong ngành xây dựng Malaysia.

k. Al-Kharashi A. và Skitmore M. (2009) [50] thông qua ấn phẩm *Causes of delays in arabian public sector construction projects*. Khảo sát các biến số từ công việc quá khứ và mức độ ảnh hưởng hiện tại đối với sự chậm tiến độ và mức độ mà mỗi biến số có thể được cải thiện trên thực tế. Bao gồm bảy nhóm: khách hàng, nhà thầu, nhà tư vấn, nguyên vật liệu, lao động, hợp đồng và các nguyên nhân liên quan đến mối quan hệ; thực hiện với 86 khách hàng, nhà thầu và nhà tư vấn làm việc trong ngành xây dựng của Ả Rập Xê Út. Kết quả chính được phân tích từng nhóm người trả lời liên quan đến từng nhóm nguyên nhân. Kết quả cho thấy nguyên nhân ảnh hưởng nhất của sự chậm tiến độ là thiếu nhân lực có trình độ và kinh nghiệm do số lượng đáng kể các dự án xây dựng đổi mới lớn và liên quan đến tình trạng thiếu nhân lực trong ngành.

l. Ogunlana S.O. và Promkuntong K. (1996) [83] trình bày *Construction delays in a fast-growing economy: comparing thailand with other economies*. Đã phân tích việc chậm tiến độ trong xây dựng ảnh hưởng đến thời gian hoàn thành công trình và chi phí của các dự án thông qua khảo sát các dự án xây dựng tòa nhà cao tầng ở Bangkok, Thái Lan. Kết quả của nghiên cứu chỉ ra rằng các vấn đề của ngành xây dựng ở các nền kinh tế đang phát triển cần đề cập là: (i) Thiếu hụt hoặc bất cập về cơ sở hạ tầng ngành (chủ yếu là nguồn cung cấp tài nguyên); (ii) Do khách hàng và nhà tư vấn gây ra; (iii) Do nhà thầu không đủ năng lực/không phù hợp. Khuyến nghị trong nghiên cứu là: Cần nỗ lực tập trung của các nhà quản lý kinh tế và các hiệp hội xây dựng để cung cấp cơ sở hạ tầng cần thiết cho quản lý dự án hiệu quả. Nghiên cứu này được các nền kinh tế mới nổi ở Châu Âu và Đông Dương quan tâm.

m. Perrenoud A.J. và đồng tác giả (2016) [86] trình bày nghiên cứu *Project risk distribution during the construction phase of small building project*. Nghiên cứu sự phân bố rủi ro trong giai đoạn thi công xây dựng các dự án xây dựng quy mô nhỏ (trên 229 dự án xây dựng tòa nhà nhỏ). Có 1.229 sự kiện rủi ro đã diễn ra, mỗi sự kiện này được xét về sự tác động và ảnh hưởng đến thời gian vòng đời dự án. Kết quả nghiên cứu chỉ ra đặc điểm của rủi ro sẽ quyết định tới sự phân bố của nó; đồng thời cho thấy rủi ro có tác động tới chi phí lớn thường được nhóm dự án phát hiện sớm, trong khi đó các rủi ro gây chậm tiến độ thường được phát hiện vào cuối dự án.

n. Ramanathan C. và đồng tác giả (2012) [87] công bố bài báo *Construction delays causing risks on time and cost - a critical review*. Thông qua khảo sát, phân tích, đánh giá 41 nghiên cứu trên khắp thế giới về các yếu tố gây chậm tiến độ và phân loại chúng thành các nhóm. Mục đích chính của nhóm tác giả là tìm ra nguyên nhân gây ra sự kéo dài thời gian và chi phí vượt mức trong các dự án và xác định những nguyên nhân hợp lý đối với các dự án đang được thực hiện ở Sabah Đông Malaysia, nhằm chuẩn bị một kế hoạch giảm thiểu nếu cần. Nghiên cứu đã phân tích các câu trả lời (từ khảo sát bằng câu hỏi, dữ liệu thu thập được) để xếp hạng các yếu tố kéo dài thời gian. Dữ liệu được sử dụng thêm để điều tra, phân tích và đánh giá là: ⁽ⁱ⁾ Chỉ số quan trọng; ⁽ⁱⁱ⁾ Chỉ số tần suất; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Chỉ số mức độ nghiêm trọng; ^(iv) Chỉ số quan trọng tương đối; ^(v) Trọng số quan trọng tuyệt đối; ^(vi) Trung bình có trọng số; ^(vii) Trung bình; ^(viii) Độ

lệch chuẩn; ^(ix) Phương sai. Qua nghiên cứu, nhóm tác giả thu thập được có 113 nguyên nhân gây ra sự kéo dài thời gian và được phân loại thành 18 nhóm khác nhau.

o. Shibani A. (2015) [94] đã công bố trên trang www.researchgate.net bài báo *Time and cost overrun in construction projects in Egypt*. Tác giả đã xác định và điều tra các yếu tố gây ra tình trạng vượt thời gian và chi phí trong dự án xây dựng ở Ai Cập. Dữ liệu được thu thập trong nghiên cứu này được phân tích bằng cách sử dụng: trọng số của chi số, thống kê mô tả và hệ số tương quan. Kết quả từ khảo sát (dựa trên quan điểm về tầm quan trọng) cho thấy 5 yếu tố thường gây vượt thời gian thi công công trình trong dự án là: ⁽ⁱ⁾ Năng suất lao động thấp, ⁽ⁱⁱ⁾ Giao ban và phối hợp kém giữa các bên, ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Các cách hối lộ khác nhau, ^(iv) Giải ngân chậm, ^(v) Thay đổi đơn hàng trong quá trình làm việc và tay nghề lao công thấp.

p. Nguyễn Hoàng Anh và đồng tác giả (2016) [1] đã trình bày *Các nhân tố ảnh hưởng đến chậm trễ tiến độ thi công công trình giao thông*. Tác giả nhấn mạnh quá trình nhận dạng và phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến trễ tiến độ thi công các công trình giao thông. Tác giả tiến hành khảo sát thông qua các chuyên gia đang công tác quản lý của CĐT và nhà thầu thi công xây dựng công trình giao thông. Hơn 100 bảng khảo sát được lấy bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp và gửi email. Các nhân tố ảnh hưởng đến trễ tiến độ thi công được nhận diện sau quá trình xử lý thống kê, được kiểm chứng bằng các công trình thi công và hoàn thành ở thành phố Sa Đéc. Kết quả nghiên cứu chỉ ra được 23 nhân tố ảnh hưởng, được chia thành 4 nhóm nguyên nhân thường xảy ra, gây ảnh hưởng đến tiến độ thi công.

q. Lê Anh Dũng (2004) [16], [17] đã nghiên cứu *Tối ưu hoá tiến độ thi công công trình xây dựng*. Tác giả đã trình bày các nội dung về tổng quan về tiến độ thi công công trình xây dựng; xác định và phân tích các yếu tố ảnh hưởng tới tiến độ thi công công trình xây dựng từ đó nghiên cứu và hoàn thiện các mô hình tối ưu hoá tiến độ thi công công trình xây dựng để đạt được một tiến độ tối ưu nhất cho dự án.

r. Nguyễn Thị Hậu (2021) [20] đã *Nghiên cứu ảnh hưởng của tiến độ thực hiện dự án đến chi phí ĐTXD công trình giao thông đường bộ tại Việt Nam*. Tác giả đã dựa trên lý luận cơ bản về ảnh hưởng của tiến độ thực hiện dự án đến chi phí ĐTXD công trình giao thông đường bộ (CTGTĐB) và các số liệu điều tra khảo sát để: ⁽ⁱ⁾ Định lượng tác động của tiến độ thực hiện dự án đến chi phí dự án ĐTXD CTGTĐB tại Việt

Nam; ⁽ⁱⁱ⁾ Đánh giá sự ảnh hưởng của kéo dài tiến độ thực hiện dự án đến chi phí ĐTXD công trình; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Xác định các nguyên nhân gây chậm tiến độ thực hiện dự án và tăng chi phí ĐTXD CTGTĐB; ^(iv) Đánh giá được tính khả thi của giải pháp của CĐT trong việc hạn chế ảnh hưởng tiêu cực của tiến độ thực hiện dự án đến chi phí ĐTXD CTGTĐB.

s. Nguyễn Hữu Huế và Nguyễn Văn Sơn (2019) [21] đã đưa ra *Nghiên cứu mức độ ảnh hưởng của các nhân tố gây chậm tiến độ thi công công trình thủy lợi, thủy điện ở Việt Nam*. Nghiên cứu các nhân tố gây chậm tiến độ thi công công trình thủy lợi, thủy điện ở Việt Nam nhằm đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố gây chậm tiến độ trong quá trình thi công công trình. Nghiên cứu đã phân tích để xác định các nhân tố rủi ro gây chậm tiến độ thi công, từ đó khảo sát các cá nhân tham gia thiết kế, thi công, giám sát, quản lý dự án các công trình thủy lợi thủy điện trong cả nước. Sau khi phân tích 310 mẫu hợp lệ thu được, dựa trên phần mềm phân tích thống kê đánh giá định lượng mức độ ảnh hưởng của các nhân tố. Kết quả cho thấy các nhân tố bất thường trên công trường (tai nạn lao động, thủy văn, dòng chảy, thời tiết ...) và nhân tố liên quan đến kỹ thuật của nhà thầu thi công (lập tiến độ không hợp lý, công nghệ thi công lạc hậu, nhân công không chuyên nghiệp...) là những nhân tố có ảnh hưởng lớn nhất đến việc chậm tiến độ thi công các công trình thủy lợi, thủy điện ở Việt Nam.

t. Bùi Mạnh Hùng (2011) [22] đã trình bày *Nguyên nhân chậm tiến độ và giải pháp giảm thời gian thực hiện dự án ĐTXD công trình tại Hội thảo quốc gia về "Thời gian thực hiện dự án ĐTXD ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp"* ngày 15/12/2011 và đăng nội dung bài viết trong kỷ yếu Hội thảo trang 133-140.

u. Mai Xuân Việt (2011) [43] đã trình bày *Nghiên cứu mức độ tác động của các nhân tố liên quan đến tài chính gây chậm trễ tiến độ của dự án xây dựng ở Việt Nam*. Tác giả đã xác định các yếu tố liên quan đến tài chính gây chậm trễ tiến độ của dự án xây dựng đồng thời đề xuất một số giải pháp để giải quyết vấn đề nhằm giảm thiểu việc chậm trễ tiến độ do các yếu tố liên quan đến tài chính gây ra. Kết quả khảo sát 200 dự án xây dựng trong từ năm 2005 - 2010 phản ánh mức độ tác động của 4 nhóm nhân tố liên quan đến tài chính gây chậm trễ tiến độ gồm các nhân tố về: thanh toán trễ hạn, về quản lý dòng ngân lưu dự án kém, về tính không ổn định của thị trường tài chính, về thiếu nguồn tài chính và tổng mức đầu tư có ảnh hưởng đến chậm trễ tiến độ. Kết quả phân tích hồi quy đa biến đã khẳng định mối quan hệ giữa 4 nhân tố trên với

chậm trễ tiến độ với các giả thuyết được ủng hộ ở mức ý nghĩa 5%. Đồng thời tác giả cũng chỉ ra nhóm yếu tố thanh toán trễ hạn có ảnh hưởng mạnh nhất đến chậm trễ tiến độ, tiếp theo là nhóm yếu tố về quản lý dòng ngân lưu dự án kém, nhóm yếu tố về tính không ổn định của thị trường tài chính, nhóm yếu tố về thiếu nguồn tài chính.

v. Lê Văn Trọng và cộng sự (2018) [38] đã đưa ra *Giải pháp khắc phục chậm tiến độ thi công các công trình giao thông tại huyện Bình Chánh*. Bằng phân tích lý thuyết và khảo sát thực tế, nhóm tác giả đã phân tích, đánh giá và đo lường bốn nhóm nhân tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ thi công các công trình giao thông tại huyện Bình Chánh gồm CĐT, đơn vị tư vấn, nhà thầu xây dựng và các yếu tố bên ngoài. Nghiên cứu này tập trung tìm hiểu và đánh giá các yếu tố ảnh hưởng chính đến chậm tiến độ trong quá trình thi công đối với công trình giao thông tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2012-2017 thông qua khảo sát thực tế để từ đó đưa ra một số giải pháp khắc phục.

Tóm lại, các nghiên cứu đã xác định được các nhóm nhân tố ảnh hưởng, tuy nhiên việc tính toán hiệu quả đầu tư và thiệt hại của việc chậm tiến độ trong các DA ĐTXD PTĐT còn nhiều hạn chế

1.1.2.2. Các nghiên cứu về nhân tố tác động đến tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị:

a. Douglas H.W. và Elena G.I. (2015) [61] công bố bài báo trên Tạp chí Khoa học khu vực và Kinh tế đô thị *Time is money: An empirical examination of the effects of regulatory delay on residential subdivision development*. Nhóm tác giả sử dụng tập dữ liệu cấp vi mô về phát triển phân khu cấp đất bao gồm dữ liệu về thời gian phê duyệt phân khu và ảnh hưởng của chi phí tiềm ẩn phát sinh do thời gian phê duyệt phân khu tăng lên. Tác giả cho thấy các chi phí ngầm do quy định này gây ra làm giảm xác suất phát triển chia nhỏ trên bất kỳ lô đất nhất định nào. Ngoài ra, họ còn cho thấy sự thay đổi có hệ thống về chi phí do quy định đã làm giảm thời gian phát triển ở các khu vực đô thị hóa và quản lý chặt chẽ hơn nhằm mục đích phát triển và tăng cường phát triển ở các khu vực ngoại thành ít quy định hơn nằm ở xa hơn. Kết quả đưa ra cách giải thích mới về phát triển đô thị phân tán, mật độ thấp là kết quả của việc phát triển đất tối ưu với nhiều phương án phát triển và chi phí điều tiết không đồng nhất.

b. Taghipour M. và đồng tác giả (2015) [98] với ấn phẩm *Risk analysis in the management of urban construction projects from the perspective of the employer and*

the contractor. Nghiên cứu các vấn đề liên quan đến rủi ro của các dự án xây dựng, (thông qua bảng câu hỏi phỏng vấn) để xác định và phân loại tác động của các rủi ro việc thực hiện xây dựng các dự án. Sau khi phân tích dữ liệu, kết quả chỉ ra rằng những rủi ro đáng kể nhất là sự chậm trễ trong việc thanh toán, quản lý trong đấu thầu. Hành động, cam kết thấp về chất lượng, yếu kém về nguồn lực tài chính của nhà thầu, nhà thầu đưa ra giá thấp hơn hợp lý để trúng thầu. Tất cả những điều này đòi hỏi sự chú ý đặc biệt và các loại rủi ro khác rất quan trọng ở cấp độ tiếp theo. Cuối cùng, các giải pháp để loại bỏ hoặc giảm thiểu rủi ro trong các lĩnh vực rủi ro cao đã được đưa ra để mang lại sự yên bình cho các nhà thầu và người sử dụng lao động.

c. Apollo M. và cộng sự (2019) [54] với bài báo *Risk of delays in implementation of building investment in urban conditions in the aspect of historical background of its location*. Trình bày những yếu tố chính gây ra rủi ro trong quá trình thi công và hậu quả là ảnh hưởng thời điểm thực hiện đầu tư. Qua địa bàn nghiên cứu cụ thể tại Phố cổ Gdańsk, các tác giả chỉ ra lý do kéo dài thời gian ĐTXD và cũng phân tích phạm vi dẫn đến độ trễ tiến độ. Mục đích của việc phân tích là thu hút sự chú ý của các nhà đầu tư về sự cần thiết phải tính đến thời gian dự phòng đã có trong giai đoạn chuẩn bị ĐTXD, xuất phát từ tính chất đặc thù và độc đáo của loại dự án này. Bài báo là sự tiếp nối các phân tích của các tác giả về rủi ro chi phí vượt mức khi thực hiện ĐTXD trong khía cạnh điều kiện đô thị ở trong bối cảnh vị trí của lịch sử.

d. Adam A. và đồng tác giả (2015) [46] với ấn phẩm *China: Proceedings of the 19th International Symposium on the Advancement of Construction Management and Real Estate*. Dựa trên đánh giá khảo sát sự xuất hiện, giải thích cho việc vượt chi phí và chậm tiến độ trong các dự án xây dựng lớn từ quan điểm của khách hàng công (dựa trên số liệu 1.788 dự án xây dựng do Ngân hàng Thế giới tài trợ năm 2011). Nghiên cứu khám phá các tác động của chi phí vượt mức và kéo dài thời gian thực hiện dự án. Nhóm tác giả đã thống kê các nguyên nhân dẫn đến chậm tiến độ và vượt dự toán bao gồm: ⁽ⁱ⁾ Thiếu thông tin giữa nhà thầu và khách hàng; thông tin liên lạc không hiệu quả; ⁽ⁱⁱ⁾ Quản lý công trình yếu kém; kỹ năng quản lý không đầy đủ; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Giám sát và kiểm soát kém; ^(iv) Ra quyết định chậm; ^(v) Thiếu cán bộ quản lý và giám sát; thiếu lao động lành nghề; thiếu kinh nghiệm; ^(vi) Động lực thấp; ^(vii) Quá nhiều trách nhiệm; ^(viii) Cấu trúc quản trị không phù hợp; cơ cấu tổ chức yếu kém.

e. Adedeji A. và Martin D. (2014) [47] với ấn phẩm *Evaluation of factors affecting housing and urban development projects in lagos state*. Phân tích các dự án phát triển nhà ở và đô thị và cơ sở hạ tầng để đáp ứng nhu cầu của Lagos Mega City. Nhóm tác giả đưa ra các yếu tố chính ảnh hưởng đến nhà ở và các dự án phát triển đô thị trong tiểu bang (trong đó có yếu tố tiến độ), điều này ảnh hưởng đến lĩnh vực nhà ở, làm cho nó vô cùng thiếu hụt trong việc đáp ứng nhu cầu CSHT của nhà nước. Khuyến nghị chính phủ và các doanh nghiệp tư nhân cần tăng cường nỗ lực hướng tới việc tìm kiếm nguồn cung cấp VLXD tại địa phương thông qua việc khuyến khích và tài trợ cho việc nghiên cứu những vật liệu đó đồng thời sản xuất chúng tại chỗ bằng cách giảm chi phí của các dự án phát triển nhà ở và đô thị cũng như tăng nguồn cung. Nhóm tác giả đề xuất giải pháp giải quyết những thiếu hụt trong đầu ra của các dự án phát triển nhà ở và đô thị là thông qua nguồn cung ứng vật liệu xây dựng tại địa phương.

f. Nguyễn Ngọc Bảo và đồng tác giả (2014) [2] đã nghiên cứu *Time delays causes in construction projects in hanoi, vietnam: contractors' perspectives*. Tác giả đã phỏng vấn các bên liên quan, được phân phối giữa các nhà thầu Việt Nam để xác định và đánh giá rủi ro về mặt thời gian trong giai đoạn xây dựng các dự án đô thị tại Hà Nội. Kết quả cho thấy bốn nhóm chính gây ra chậm trễ thời gian: ⁽ⁱ⁾ Do tai nạn, ⁽ⁱⁱ⁾ Yếu tố kỹ thuật và quản lý, ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Giám sát kém và ^(iv) Chính sách của chính phủ. Bài báo khuyến nghị cho các nhà thầu để phòng ngừa, đối phó và quản lý rủi ro về tiến độ trong các dự án xây dựng nhằm thực hiện các hoạt động xây dựng an toàn, hiệu quả và chất lượng trong bối cảnh của Hà Nội.

g. Vũ Hào Quang và Bùi Văn Tuấn (2009) [28] với bài báo *Quản lý đô thị Hà Nội: Thực trạng và giải pháp phát triển*. Nêu ra những tồn tại, hạn chế cần giải quyết trong quản lý quy hoạch đô thị về: Quy trình xét duyệt; quản lý kiến trúc; mô hình quản lý kiến trúc - quy hoạch; còn thiếu các quy trình quản lý phù hợp với từng loại dự án; các tiêu chuẩn, quy phạm, quy chuẩn đánh giá xây dựng còn áp dụng máy móc, chưa phù hợp; trong quản lý trật tự xây dựng đô thị còn lúng túng trong áp dụng các mức xử phạt, tổ chức lực lượng thanh tra, xử lý các vi phạm trật tự xây dựng đô thị; nguồn nhân lực quản lý quy hoạch và kiến trúc còn yếu, chưa tiếp cận được phương pháp tiên tiến, hiện đại và bản địa hoá cho phù hợp với đặc thù của địa bàn. Tất cả các vấn đề trên đều là nguyên nhân tiềm ẩn trong quản lý tiến độ thực hiện dự án phát triển đô thị.

h. Bùi Mạnh Hùng (2018) [23], với ấn phẩm *Kinh tế đầu tư phát triển đô thị*. Tác giả đã cung cấp những kiến thức về đầu tư phát triển đô thị. Đặc biệt, tác giả cung cấp kiến thức chuyên sâu về DADT phát triển đô thị. Trong tài liệu này, tác giả đề cập một số giải pháp thực hiện tiến độ các DADT phát triển đô thị.

i. Nguyễn Thị Thúy (2020) [36] với đề tài *Quản lý rủi ro trong các DA ĐTPPTĐT - trường hợp nghiên cứu điển hình các dự án HTKT thành phố Hà Nội*. Tác giả đã nêu ra các giải pháp quản lý rủi ro trong các DA ĐTPPTĐT (cụ thể cho các dự án HTKT tại thành phố Hà Nội) bao gồm các giải pháp phòng ngừa, chuyển giao, chấp nhận rủi ro và các biện pháp quản lý rủi ro cụ thể, trong đó có giải pháp về quản lý tiến độ thời gian dự phòng cho các DA ĐTPPTĐT.

Nhận xét: Qua các nghiên cứu tổng quan tác giả thấy được việc xác định các nhân tố ảnh hưởng chính đến tiến độ thi công của DADT PTĐT còn rất ít, chưa được chú trọng, việc xác định thiệt hại khi dự án trễ tiến độ cũng chưa được làm rõ, xây dựng khung logic trong việc QLTĐ các DADT PTĐT tại Việt Nam chưa được đề cập.

1.2. Xác định khoảng trống và những vấn đề cần đi sâu nghiên cứu

1.2.1. Nhận xét rút ra từ tổng quan các công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài

Từ những nghiên cứu và phân tích của các chuyên gia, của các nhà khoa học cho thấy nghiên cứu về tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT đang được quan tâm cho mục đích làm tăng cơ sở lý luận trong lĩnh vực quản lý này. Các nhà nghiên cứu trên thế giới đã phân tích cho thấy việc quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT là hết sức quan trọng vì nó quyết định đến sự thành công của dự án. Từ những phân tích đó, NCS đánh giá và tổng hợp được các vấn đề sau:

- Các DA ĐTPPTĐT thường rất phức tạp và đa dạng do sự tham gia của nhiều bên với chuyên môn khác nhau. Việc nghiên cứu về tiến độ thực hiện là một vấn đề hết sức khó khăn do thời gian thực hiện dài và có tổng mức đầu tư lớn. Do đó các nhà nghiên cứu, các học giả chỉ phân tích một khía cạnh, một giai đoạn hay một phần nào đó của dự án làm ảnh hưởng đến Tiến độ thực hiện dự án;

- Một DA ĐTPPTĐT thường phải trải qua ba giai đoạn (chuẩn bị dự án, thực hiện dự án, kết thúc xây dựng và đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng). Trong luận án, NCS tập trung vào giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án;

- Các nghiên cứu được phân tích thường được các nhà nghiên cứu dựa trên nền tảng của các dự án ĐTXD nên hay có sự trùng lặp với nhau về các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ của dự án;

- Các nghiên cứu chủ yếu thể hiện được tầm quan trọng của tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT đồng thời giúp các nhà quản lý và các chủ thể có liên quan đến dự án lên kế hoạch và chiến lược thực hiện DA ĐTPPTĐT một cách tốt hơn;

- Tại Việt Nam các nghiên cứu về tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT còn quá ít và chưa có nghiên cứu và áp dụng thực tế đạt hiệu quả cao mang lại lợi ích thiết thực cho CĐT và các bên tham gia dự án cũng như lợi ích của người dân trong khu vực nơi đặt dự án đầu tư;

- Các nghiên cứu được thực hiện trên nhiều quan điểm của CĐT, nhà thầu, tư vấn, các chủ thể có liên quan và chính quyền đô thị. Việc xác định các nhân tố quan trọng có ảnh hưởng đến tiến độ dự án là hết sức cần thiết.

Tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT, ngoài việc chịu ảnh hưởng đặc điểm của dự án ĐTXD thông thường, chúng còn chịu ảnh hưởng của các đặc điểm do nhân tố phát triển đô thị quyết định. Nghiên cứu tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT có rất nhiều vấn đề phức tạp, nhiều điều kiện biên chi phối. Có thể thấy các nghiên cứu về tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT còn rất nhiều hạn chế. Trong khi vấn đề chậm tiến độ, vượt chi phí đang trở thành phổ biến và Nhà nước chưa có các giải pháp hữu hiệu để quản lý quá trình ĐTXD hiệu quả hơn...

Do vậy nghiên cứu tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT nhằm hoàn thiện công tác quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT (với chủ thể quản lý là CĐT) một cách tiết kiệm và đạt hiệu quả cao với mục tiêu tăng lợi ích của các bên, nâng cao hiệu quả đầu tư phát triển tại tỉnh Bình Dương và đảm bảo lợi ích của người dân trong khu vực nơi đặt DAĐT là thật sự cần thiết.

1.2.2. Xác định khoảng trống nghiên cứu

Tổng quan các công trình nghiên cứu về tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT tại Việt Nam và trên thế giới cho thấy các tác giả đã phân tích và đưa ra được nhiều nhân tố tác động ảnh hưởng đến tiến độ cũng như công cụ quản lý thực hiện dự án. Tuy nhiên, NCS nhận thấy vẫn còn các khoảng trống nghiên cứu sau đây:

- Các nhân tố ảnh hưởng đến giai đoạn chuẩn bị đầu tư các dự án cần được chủ đầu tư quan tâm, nó quyết định sự thành công của dự án, tuy nhiên các nghiên cứu trong và ngoài nước đã cho thấy các vấn đề này còn chưa được chú trọng. Đặc biệt Bình Dương là khu vực công nghiệp và đô thị đang phát triển mạnh, cơ sở hạ tầng đang được lãnh đạo nhà nước quan tâm, cũng là cơ sở để đánh giá trong luận án;

- Về tính chất của các công việc trong DA ĐTPPTĐT thì hết sức phức tạp. Thời gian thực hiện DA ĐTPPTĐT thường kéo dài và trải qua nhiều giai đoạn. Ở mỗi giai đoạn có nhiều nhân tố tác động làm ảnh hưởng đến tiến độ của dự án sẽ làm kéo theo sự ảnh hưởng tiến độ cho các giai đoạn tiếp theo. Việc nghiên cứu hiệu quả đầu tư cho từng loại dự án khi chậm tiến độ cũng chưa được quan tâm. Đặc biệt xây dựng khung logic trong từng giai đoạn của dự án là hết sức cần thiết nhằm lên kế hoạch thực hiện dự án một cách chặt chẽ và hiệu quả nhưng chưa được chú trọng;

- Các chủ thể tham gia làm ảnh hưởng đến tiến độ của dự án bao gồm: CĐT, nhà thầu, các đơn vị tư vấn, nhà thầu và các cấp chính quyền đô thị. Tuy nhiên các nhà nghiên cứu thường chú ý tập trung vào các nhà thầu và các đơn vị tư vấn, chưa tập trung sâu vào CĐT. Do đó việc tìm ra các nhân tố ảnh hưởng là vấn đề then chốt cần được quan tâm;

- Các DA ĐTPPTĐT tại Việt Nam nói chung, Bình Dương nói riêng ngày càng nhiều, việc quản lý tiến độ thông qua sử dụng công cụ quản lý còn mới mẻ và chưa được nghiên cứu sâu trong các DA ĐTPPTĐT. Việc quản lý tiến độ hiệu quả giúp CĐT tiết kiệm và tăng lợi ích, phát triển kinh tế cho quốc gia và đảm bảo lợi ích của người dân trong khu vực nơi đặt DAĐT;

- Thiệt hại của việc quản lý chậm tiến độ trong dự án đô thị là rất lớn đối với chủ doanh nghiệp đầu tư dự án, đối với nhà thầu và các cấp chính quyền đô thị nhưng đến thời điểm hiện nay vấn đề này vẫn chưa được nghiên cứu sâu;

Từ những khoảng trống nghiên cứu trên NCS cho thấy 5 khoảng trống cần được nghiên cứu tại các DA ĐTPPTĐT tại Việt Nam nói chung và tại Bình Dương nói riêng, việc quản lý tiến độ tại các DA ĐTPPTĐT là hết sức cần thiết và cấp bách.

1.2.3. Xác định những vấn đề cần đi sâu nghiên cứu

Từ các phân tích tổng quan các nghiên cứu về tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT tại

mục 1.1, NCS nhận thấy đề tài “*Quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT tại tỉnh Bình Dương*” phải làm rõ các vấn đề cần nghiên cứu sau:

1.2.3.1. Về giả thuyết nghiên cứu:

Trong DA ĐTPPTĐT các chủ thể tham gia thực hiện DA qua các giai đoạn có liên quan mật thiết với nhau đều gây ảnh hưởng đến tiến độ của DA, đồng thời ở giai đoạn thực hiện DA, các khía cạnh có liên quan về chất lượng, tiến độ và chi phí cũng tác động qua lại lẫn nhau.

- Giả thuyết 1: Các chủ thể tham gia dự án (CĐT/Ban QLDA, nhà thầu xây dựng, nhà đầu tư, nhà thầu tư vấn, chính quyền...) và hành lang pháp lý có quan hệ và quyết định tới tiến độ và thời gian hoàn thành dự án;

Ví dụ ở giai đoạn thực hiện đầu tư, CĐT, chính quyền có quan hệ mật thiết về hành lang pháp lý (phê duyệt quy hoạch, xin chủ trương đầu tư).

- Giả thuyết 2: Quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT ảnh hưởng tới thành công của dự án xây dựng thể hiện ở ba khía cạnh chất lượng, tiến độ và chi phí (chất lượng không đảm bảo ảnh hưởng đến công tác nghiệm thu, thời gian kiểm định, khắc phục sự cố công trình, làm tăng chi phí của DA).

1.2.3.2. Về định hướng nghiên cứu:

NCS đã đạt được các kết quả sau:

- Về khoa học: (i) Hệ thống cơ sở lý luận về quản lý thực hiện DA ĐTPPTĐT; (ii) Xác định khung lý thuyết các nhân tố ảnh hưởng đến tình trạng chậm tiến độ đầu tư phát triển khu đô thị; (iii) Xác định rõ và định lượng các nhân tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ các DA ĐTPPTĐT tại Bình Dương; (iv) Xác định thiệt hại của các dự án liên quan đến việc chậm tiến độ.

- Về thực tiễn: (i) Chỉ ra được những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT; (ii) Phân tích những bất cập của cơ chế quản lý tài chính hiện hành tại địa bàn nghiên cứu dẫn đến chậm tiến độ các DA ĐTPPTĐT; (iii) Đề xuất các giải pháp quản lý tiến độ thực hiện dự án khu đô thị một cách tiết kiệm và đạt hiệu quả cao nhằm tăng lợi ích của CĐT, tăng lợi ích phát triển kinh tế cho quốc gia và đảm bảo lợi ích của người dân trong khu vực nơi đặt DAĐT.

Định hướng tổng quát kết quả dự kiến của nghiên cứu: Giải pháp quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPĐT tại tỉnh Bình Dương đảm bảo lợi ích của nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

1.3. Trình tự nghiên cứu của luận án

Thông qua nghiên cứu tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án, xác định được khoảng trống nghiên cứu, từ đó xây dựng câu hỏi nghiên cứu, xác định đối tượng, phạm vi, mục đích, mục tiêu, phương pháp nghiên cứu,... theo trình tự sau:

Bước 1: Xác định nội dung nghiên cứu, mục đích nghiên cứu, tính cấp thiết của vấn đề nghiên cứu;

Bước 2: Khảo cứu các nghiên cứu trước có liên quan đề tài;

Bước 3: Nghiên cứu cơ sở lý thuyết, thực tiễn của nội dung nghiên cứu và đề xuất mô hình nghiên cứu;

Bước 4: Vận dụng các phương pháp nghiên cứu để tiến hành nghiên cứu.

1.4. Kinh nghiệm về quản lý tiến độ thực hiện thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

Mỗi nước trên thế giới tại các thủ đô và trung tâm thành phố lớn dân số tập trung ngày càng đông do nhu cầu thu nhập, cơ hội việc làm, học tập và sự tiếp cận về khoa học công nghệ mới... Sự bùng nổ dân số xảy ra tại các đô thị là điều tất yếu không tránh khỏi, kéo theo nhiều hệ lụy cần được giải quyết (như ô nhiễm môi trường, ùn tắc giao thông, nhu cầu nhà ở, nước sạch sinh hoạt, nhu cầu đi lại...). Để hạn chế những hệ lụy trên, cần thiết phải đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị bao gồm: Tiến độ thực hiện các cụm đô thị; khu đô thị mới; khu dân cư. Do vậy, chung cư cao tầng ở các quốc gia được hình thành tại các vùng lân cận của trung tâm thành phố và thủ đô.

Bên cạnh đó, đẩy nhanh tiến độ đồng bộ hoá về kết cấu hạ tầng để kết nối giữa trung tâm thành phố và các khu đô thị mới lân cận (thực hiện bằng nhiều dự án như cải tạo các khu nhà ở, các công trình HTKT, công trình công cộng đã xuống cấp và xây dựng mới các khu chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng, cầu, hầm và đường trên cao nhằm đảm bảo việc đi lại, sinh hoạt của người dân và phát triển kinh tế xã hội. Các DA ĐTPĐT trên có tổng mức đầu tư lớn, thời gian thực hiện dài và là một bài toán khó

trong việc quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT đối với các cấp của chính quyền đô thị và CĐT. Theo khả năng nhìn nhận của NCS, việc quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT trên thế giới có thể chia ra ở hai nhóm quốc gia như sau:

1.4.1. Kinh nghiệm về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các nước phát triển

Tại các nước phát triển như Mỹ, Canada, Australia, Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore... đẩy nhanh tiến độ đồng bộ hoá về kết cấu hạ tầng tại các đô thị lớn đã được thực hiện. Vấn đề kiểm soát tiến độ mở rộng các đô thị khá hiệu quả do việc thực hiện quy hoạch chung (1/5000) của họ. Tại thời điểm đó, các nước này đã đẩy nhanh tiến độ quy hoạch các khu vực chức năng, những định hướng giao thông, các mốc giới, địa giới của các phân đất để dành phát triển hạ tầng điện đường, cầu, hầm, công trình công cộng, khu dân cư, chung cư cao tầng, cây xanh, hồ nước... Đẩy nhanh tiến độ kế hoạch xây dựng phát triển đô thị bằng cách phân chia thành từng khu vực riêng biệt bao gồm: Khu vực điều chỉnh đô thị, khu thương mại, khu nhà ở dân cư, chung cư cao tầng... Các quốc gia này đều có những mô hình quy hoạch đô thị cụ thể như: Đô thị xanh và sinh thái thân thiện với môi trường, khu đô thị thông minh. Do đó về mặt thủ tục pháp lý việc lập DAĐT, cấp giấy phép, chuyển đổi chức năng sử dụng đất, đền bù giải phóng mặt bằng đến khi xây dựng đều được coi trọng và cũng tương đối dễ dàng thuận lợi khi thực hiện dự án. Ngoài ra, các công cụ QLDAXD hiện đại tiên tiến nhất được áp dụng với đội ngũ chuyên gia có trình độ cao, nhiều kinh nghiệm; máy móc trang thiết bị thi công hiện đại; công nhân được đào tạo bài bản; nguồn nguyên vật liệu và công trình được kiểm định đạt chất lượng cao, đóng góp quan trọng trong việc quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT nên tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT luôn đảm bảo.

Những vấn đề trên là một lợi thế rất lớn cho việc thực hiện quản lý tiến độ các DA ĐTPĐT tại các nước phát triển. Tuy nhiên, việc tập trung phát triển các khu đô thị tại các trung tâm thành phố lớn kéo theo sự mất cân đối giữa các vùng đô thị và khu vực nông thôn ở xa trung tâm.

1.4.2. Kinh nghiệm về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các nước đang phát triển

Tại các nước đang phát triển như Thái Lan, Việt Nam, Trung Quốc, Myanmar, Nam Phi, Indonesia, Malaysia, Ấn Độ... sự bùng nổ đô thị cũng phát triển khá nhanh

do tốc độ công nghiệp hoá ngày càng tăng. Tuy nhiên, các thành phố trung tâm của các quốc gia này phần lớn kết cấu hạ tầng bị xuống cấp trầm trọng. Tình trạng các khu nhà ổ chuột còn nhiều, hiện tượng ngập nước trên các tuyến đường thường xuyên xảy ra, không gian trong các đô thị chật hẹp, thiếu mật độ cây xanh, cảnh quan đô thị quá ít...

Hơn nữa, quy hoạch chung thường xuyên thay đổi, thủ tục pháp lý cũng thay đổi theo, giải phóng mặt bằng còn chậm, nhiều khó khăn dẫn đến tiến độ đồng bộ hoá kết cấu hạ tầng giữa trung tâm thành phố và các khu đô thị mới lân cận tạo ra thách thức lớn cho các cấp chính quyền quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT. Mật độ dân số cao trong đô thị trung tâm cùng với sự ùn tắc giao thông dẫn đến sự ô nhiễm môi trường, xử lý nước thải và nước sinh hoạt... và nhiều hệ lụy khác xảy ra trong môi trường đô thị. Ngoài ra, trình độ của các nhà quản lý các DA ĐTPPTĐT còn nhiều hạn chế; việc sử dụng các công cụ quản lý dự án cũng chưa thông thạo; công nhân không được đào tạo bài bản; dụng cụ thi công quá thô sơ; tài chính yếu kém; việc thí nghiệm, kiểm định chất lượng vật liệu đầu vào còn lỏng lẻo; chất lượng công trình chưa cao... làm hạn chế việc thực hiện quản lý tiến độ các DA ĐTPPTĐT tại các nước này.

Tóm lại, ở bất kỳ quốc gia nào muốn quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT được hiệu quả đầu tiên phải thực hiện tốt thiết kế quy hoạch chung của vùng (1/5000) gắn liền với các thủ tục pháp lý cấp phép, giải phóng mặt bằng phải được chú trọng. Bên cạnh đó việc đồng bộ kết cấu hạ tầng, kết nối giao thông, áp dụng tiến bộ kỹ thuật công nghệ trong xây dựng, sử dụng thông thạo công cụ quản lý dự án, quản lý tài chính, nguồn nhân lực trình độ cao... cũng phải được đầu tư nhằm mang lại hiệu quả cao trong việc quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT.

1.4.3. Bài học quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị rút ra cho Bình Dương

Qua nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế, có thể khẳng định quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT là xu hướng và đúng đắn cho cả các nước đang phát triển và các nước phát triển. Mục tiêu quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT ở mỗi quốc gia là không giống nhau. Đối với các nước phát triển, mục tiêu là nhằm khuyến khích sự sáng tạo, phương pháp quản lý hiệu quả, hay trí tuệ của khu vực tư nhân làm tăng giá trị của đồng vốn đầu tư hơn so với việc nhà nước tự thực hiện các hoạt động đầu tư, vận hành các dự án. Trong khi đó, ở Bình Dương, nhờ động lực của tăng trưởng kinh tế, phát

triển đô thị diễn ra mạnh mẽ ở nhiều vùng trên khắp cả nước trong vòng hơn hai mươi năm qua. Quá trình đô thị hoá này, bên cạnh các thành tích và các mặt tích cực trong việc thực hiện các DA ĐTPĐT, còn tồn tại một số bất cập trong thực tế. Mặc dù được định hướng bằng các đồ án quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch nhưng công tác phát triển đô thị bộc lộ nhiều thách thức: Môi trường đô thị ô nhiễm, việc cải tạo đô thị cũ chưa đồng bộ cả về HTKT và xã hội. Tốc độ mở rộng đô thị mới rất nhanh, nhưng quy mô đô thị chưa song hành với phát triển HTXH và chất lượng sống của người dân. Các khu đô thị mới phát triển chủ yếu trên quỹ đất nông nghiệp, hướng phát triển nhiều khi không bám sát đồ án quy hoạch chung mà dựa vào điều kiện đất đai và hạ tầng sẵn có. Những điều này làm cho tiến độ và công tác quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT không đảm bảo, chưa có tác động thật sự tích cực đến phát triển KT - XH.

Việc tìm hiểu những bất cập trong quá trình thực hiện DA ĐTPĐT của các nhà quản lý địa phương, các nhà đầu tư và của cộng đồng dân cư cho phép NCS nhìn nhận vấn đề một cách đa chiều, rút ra một số bài học về quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT tại Bình Dương như sau:

1) Bài học về quá trình đô thị hoá:

Việc mở rộng các đô thị cũ, xây dựng các khu đô thị mới, sử dụng diện tích đất nông nghiệp đưa vào quy hoạch xây dựng. Trong quá trình thực hiện các DA ĐTPĐT, không phải lúc nào quy luật đô thị hoá cũng được cân nhắc kỹ dẫn đến việc lãng phí nguồn lực. Quỹ đất cho tương lai bị thu hẹp nhưng chưa mang lại hiệu quả sử dụng như mong muốn, nguồn vốn của Nhà nước của doanh nghiệp đầu tư vào hạ tầng mà chưa được sử dụng hết khả năng, nhiều diện tích đất trong dự án còn để trống.

Tốc độ phát triển đô thị quá nhanh, đã vượt khả năng quản lý của chính quyền địa phương. Năng lực quy hoạch và quản lý phát triển đô thị chưa theo kịp với thực tế phát triển KT - XH của đô thị. Tiến độ quy hoạch còn chậm trễ, thiếu đồng bộ, còn nhiều hạn chế trong tổ chức triển khai công bố rộng rãi các đồ án quy hoạch của cộng đồng dân cư. Văn bản về chính sách và thủ tục đầu tư còn phức tạp. Tiến độ ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến công tác quản lý DA ĐTPĐT, nhằm tạo cơ sở pháp lý trong điều hành và quản lý dự án. Tuy nhiên các văn bản hướng dẫn còn chưa thống nhất, chưa phù hợp với tình hình thực tế ở Bình Dương, dẫn đến việc áp

dụng khác nhau, gây khó khăn cho việc quản lý tiến độ các thủ tục để triển khai dự án, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

2) *Bài học về năng lực của tư vấn và vai trò của các tổ chức quần chúng:*

- Năng lực của một số đơn vị tư vấn tại Bình Dương chưa thực sự đáp ứng yêu cầu. Chưa giải quyết tốt mối quan hệ về lợi ích giữa nhà đầu tư cần sử dụng đất với người có đất bị thu hồi, trong một số trường hợp các giải pháp của cơ quan quản lý nghiêng về lợi ích của nhà đầu tư. Việc quy định giá đất thấp so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tuy có tác động tích cực khuyến khích nhà đầu tư nhưng lại gây ra những phản ứng của người có đất bị thu hồi; dẫn đến tiến độ thực hiện chậm;

- Chưa phát huy được vai trò của các tổ chức quần chúng; chỉ chú trọng vào vấn đề phát triển dự án đô thị mà chưa quan tâm đầy đủ đến những vấn đề xã hội phát sinh từ việc thu hồi đất (tái định cư, chất lượng cuộc sống, việc làm). Khung giá của Nhà nước thấp hơn so với thực tế, vì vậy, người dân không đủ điều kiện để tái tạo lại cuộc sống. Quản lý Nhà nước về tiến độ và chất lượng thực hiện DA ĐTPĐT chưa đầy đủ. Trách nhiệm quản lý tiến độ và chất lượng của dự án được giao cho nhà đầu tư, mà chưa có quy trình kiểm tra và chế tài đủ mạnh đối với dự án không đạt yêu cầu về tiến độ và chất lượng.

3) *Bài học về cơ chế chính sách*

Một trong những điểm bất cập lớn nhất là chưa kiểm soát khả năng cung cấp nguồn đất của chính địa phương. Quy trình hiện nay là tỉnh/thành phố cấp dự án, nhà đầu tư muốn làm gì thì tự lập quy hoạch chi tiết. Như vậy trong việc phát triển các khu đô thị mới vai trò của các thành phố chưa thực sự lớn: Chỉ là quyết định giao đất. Nhà đầu tư nhận quyết định giao đất và mang đi thoả thuận với dân. Nếu thoả thuận không được sẽ dẫn đến tình trạng dự án bị dang dở, tiến độ kéo dài. Việc giao đất trên giấy mà không dựa vào phân tích về nhu cầu thực sự của thị trường sẽ dẫn đến đầu tư tràn lan vượt quá cầu gây lãng phí tài nguyên và nguồn lực. Điều này đòi hỏi chính quyền các cấp phải xây dựng chiến lược phát triển đô thị có tầm nhìn, dự đoán được những thay đổi về KT - XH và nhu cầu đất đai trong tương lai để hoạch định chính sách phát triển đô thị có hiệu quả, bền vững và đúng tiến độ thực hiện.

4) *Bài học về vai trò và trách nhiệm của các chủ thể bên tham dự án*

- Bình Dương cần có chính sách cụ thể đảm bảo hài hoà lợi ích Nhà nước, người dân và nhà đầu tư khi triển khai DA ĐTPĐT nhất là công tác liên quan đến chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chính sách tái định cư. Có như vậy mới phân định rõ vai trò trách nhiệm của các bên tham gia và mới đảm bảo được tiến độ thực hiện;

- Có cơ chế giám sát quá trình nhà đầu tư thực hiện thu hồi đất của dân để đảm bảo thực hiện đúng trình tự thủ tục, công khai, minh bạch, dân chủ, công bằng. Cần tập trung công tác đào tạo nghề và lao động kỹ thuật cho người dân tại các khu vực bị thu hồi đất để tạo nguồn nhân lực cung ứng cho các khu công nghiệp trong thành phố hay ở các địa phương lân cận. Đây là cách tạo điều kiện cho các hộ dân bị giải toả ổn định đời sống sản xuất khi phải chuyển đổi ngành nghề, hỗ trợ để các hộ dân an tâm hợp tác với nhà đầu tư thực hiện quyết định thu hồi đất. Như vậy tiến độ thực hiện dự án chắc chắn sẽ đạt;

- Cần có sự tham gia trực tiếp của các đoàn thể tại cộng đồng dân cư, những thành viên nắm vững chính sách pháp luật và có kinh nghiệm để tham gia ngay từ đầu và giám sát quá trình thực hiện dự án có thu hồi nhiều diện tích đất nông nghiệp. Tổ chức tốt công tác tuyên truyền, công khai, dân chủ trong quá trình thu hồi đất. Vận động người dân ủng hộ chủ trương của tỉnh, đồng thời có chính kiến và tham gia vào việc giải quyết những vấn đề như: Việc làm, dạy nghề, tái định cư, giá cả đền bù phù hợp nhằm đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của người dân. Điều này, góp phần không nhỏ đảm bảo tiến độ thực hiện dự án đúng hoặc vượt;

- Bình Dương không nên triển khai các dự án không có khả năng kết nối hạ tầng, cung cấp dịch vụ đô thị. Thực hiện nghiêm túc quy định về bán nhà xây thô trong các dự án phát triển nhà ở. Phải quy định tiến độ thực hiện dự án: Nhà đầu tư khi được cấp dự án phải cam kết tiến độ, nếu không thực hiện, chính quyền phải có hướng xử lý. Một dự án không được đầu tư đồng bộ, sẽ không phát huy và vận hành được công suất như thiết kế, gây lãng phí lớn, hiệu quả sử dụng vốn đầu tư thấp, làm giảm tính cạnh tranh của tỉnh và hạn chế sự phát triển bền vững.

Chương 2. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

2.1. Phát triển đô thị, đầu tư phát triển đô thị và dự án đầu tư phát triển đô thị

2.1.1. Các khái niệm liên quan

- **Chậm tiến độ** là hoàn thành công việc muộn hơn so với thời gian được đặt ra. Chậm tiến độ trong dự án xây dựng là sự vượt quá thời gian so với thời gian hoàn thành được xác định trong hợp đồng.

- **Phát triển đô thị** là sự phát triển hài hòa giữa kinh tế, môi trường và xã hội với mục tiêu là đời sống cư dân đô thị phải khá giả hơn, sống tiện nghi và hạnh phúc hơn;

- **Đầu tư phát triển đô thị** bao gồm đầu tư về DA ĐTPPTĐT và các lĩnh vực bao gồm: Phát triển hệ thống giáo dục, chính trị, văn hóa xã hội, du lịch, các dịch vụ khác nhằm phát triển kinh tế xã hội, phát triển toàn diện con người và cải thiện đời sống của người dân trong đô thị. [23]

- **Dự án đầu tư phát triển đô thị** là dự án đầu tư xây dựng một công trình hoặc một tổ hợp công trình trong khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền quyết định và công bố; bao gồm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị. [7]

DA ĐTPPTĐT gồm DA ĐTXD khu đô thị và DA ĐTXD công trình trong đô thị. Cụ thể, DA ĐTPPTĐT là các dự án nhà ở, dự án công trình công cộng, dự án công nghiệp, dự án HTKT xây dựng trong khu phát triển đô thị.

- **DADT xây dựng khu đô thị** là dự án ĐTXD các công trình (bao gồm: Nhà ở, HTKT, công trình công cộng...) trên một khu đất được giao trong khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- **DADT xây dựng công trình trong đô thị** là dự án ĐTXD mới, hoặc là mở rộng, cải tạo chỉnh trang công trình kiến trúc, HTKT... được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- **Tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT** là thời gian cần thiết để thực hiện giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án và giai đoạn kết thúc xây dựng đưa công trình của DA ĐTPPTĐT vào khai thác sử dụng. Tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT thực

chất là các mốc thời gian thể hiện tiến độ thực hiện các giai đoạn trong DA ĐTPPTĐT. [11], [30], [31]

2.1.2. Đặc trưng của dự án đầu tư phát triển đô thị

Xuất phát từ các nghiên cứu tổng quan, NCS nhận thấy DA ĐTPPTĐT có những đặc trưng cơ bản sau:

- Dự án có tổng mức đầu tư lớn, thời gian thực hiện kéo dài và trải qua nhiều giai đoạn. Ở mỗi giai đoạn có nhiều nhân tố tác động làm ảnh hưởng đến tiến độ của dự án đồng thời ảnh hưởng tiến độ cho các giai đoạn tiếp theo gây thiệt hại cho nhà đầu tư và ảnh hưởng đến phát triển nền kinh tế;

- Dự án bị chi phối và chịu sự ràng buộc từ nhiều nguồn lực như tài chính, thủ tục pháp lý, công nhân, vật liệu. Các dự án có tổng mức đầu tư và quy mô càng lớn thì mức độ ràng buộc về nguồn lực càng cao, rất khó kiểm soát và bị chi phối nhiều trong mối quan hệ giữa các chủ thể tham gia vào dự án (các cấp chính quyền, CĐT, nhà thầu, nhà cung cấp...);

- Dự án được thực hiện trong một môi trường làm việc không chắc chắn và có rất nhiều vấn đề phức tạp, nhiều điều kiện biên chi phối, môi trường triển khai dự án thường xuyên thay đổi, chứa đựng nhiều nhân tố bất định nên thường xảy ra rủi ro khi thực hiện dự án là điều không tránh khỏi;

- Dự án thường thay đổi nhiều về thời gian thực hiện dự án, quy mô đầu tư, tài chính dự án. [23]

2.1.3. Phương thức thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

Có rất nhiều phương thức thực hiện DA ĐTPPTĐT. Trong luận án này NCS phân thành 2 nhóm chính bao gồm DA ĐTPPTĐT có sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước và DA ĐTPPTĐT sử dụng 100% vốn tư nhân.

Các DA ĐTPPTĐT có sử dụng vốn nhà nước được thực hiện theo [7], [23] về quản lý dự án ĐTXD cụ thể là:

Theo nguồn vốn sử dụng, hình thức đầu tư, dự án ĐTXD được phân loại gồm: dự án sử dụng vốn đầu tư công, dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công, dự án PPP và dự án sử dụng vốn khác. Dự án ĐTXD sử dụng vốn hỗn hợp gồm nhiều nguồn vốn nêu trên được phân loại để quản lý như: (i) Dự án sử dụng vốn hỗn hợp có tham

gia của vốn đầu tư công; (ii) Dự án sử dụng vốn hỗn hợp bao gồm vốn nhà nước ngoài đầu tư công và vốn khác.

- Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, người quyết định đầu tư lựa chọn hình thức quản lý dự án quy định cụ thể như: (i) Hình thức Ban QLDA ĐTXD chuyên ngành, Ban QLDA ĐTXD khu vực (sau đây gọi là Ban QLDA chuyên ngành, Ban QLDA khu vực) trên cơ sở số lượng, tiến độ thực hiện các dự án cùng một chuyên ngành, cùng một hướng tuyến, trong một khu vực hành chính hoặc theo yêu cầu của nhà tài trợ vốn; (ii) Hình thức Ban QLDA ĐTXD một dự án hoặc CĐT tổ chức thực hiện quản lý dự án hoặc thuê tư vấn quản lý dự án.

- Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công hoặc vốn khác, người quyết định đầu tư quyết định hình thức quản lý dự án phù hợp với yêu cầu quản lý và điều kiện cụ thể của dự án.

- Đối với dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài, hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng theo quy định của điều ước quốc tế về ODA hoặc thỏa thuận với nhà tài trợ. Trường hợp điều ước quốc tế về ODA hoặc thỏa thuận với nhà tài trợ không có quy định cụ thể thì hình thức tổ chức quản lý dự án được thực hiện theo quy định của điều ước quốc tế.

- Đối với dự án PPP, hình thức quản lý dự án được thực hiện phù hợp với yêu cầu quản lý, điều kiện cụ thể của dự án và thỏa thuận tại hợp đồng dự án. [32]

Ngoài ra đối với các DA ĐTPĐT có 100% vốn tư nhân đầu tư, CĐT có quyền áp dụng các phương thức quản lý khác như thuê đơn vị có đủ điều kiện và năng lực để quản lý dự án hoặc tự thành lập Ban QLDA nếu có năng lực. CĐT có quyền chọn các phương thức thực hiện dự án (Thiết kế - xây dựng, thiết kế - đấu thầu - xây dựng, tự thực hiện...) để thực hiện nhưng các trình tự thủ tục phải đúng theo quy định pháp luật hiện hành.

2.1.4. Nội dung và các loại hình dự án đầu tư phát triển đô thị

2.1.4.1. Nội dung dự án đầu tư phát triển đô thị:

Quản lý đầu tư phát triển đô thị thì DA ĐTPĐT gồm các nội dung chủ yếu sau:

a. Thuyết minh dự án với các nội dung chủ yếu sau: (i) Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án; (ii) Hình thức đầu tư và CĐT; (iii) Quy mô, diện tích, ranh giới mặt bằng và các điều kiện hiện trạng của khu đất; (iv) Phương án giải phóng mặt bằng, tái định

cur và hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người lao động ở khu vực phải giải phóng mặt bằng; (v) Số lượng và tỷ lệ các loại hình nhà ở, căn hộ, phương án tiêu thụ sản phẩm; Các giải pháp/phương án tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích và đô thị khác; (vi) Giải trình kinh tế - kỹ thuật đầu tư, các phương án kinh doanh thu hồi vốn; tổng mức đầu tư; hiệu quả đầu tư về kinh tế và xã hội; (vii) Giải trình năng lực và kinh nghiệm của CĐT về tài chính, đầu tư và quản lý phù hợp để thực hiện dự án; (viii) Phương thức thực hiện: Hình thức quản lý dự án; phân kỳ đầu tư, tiến độ thực hiện và biện pháp tổ chức thực hiện.

b. Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án.

c. Hồ sơ thiết kế đô thị và mô hình thu nhỏ khu vực thực hiện dự án.

d. Hồ sơ dự án thành phần phục vụ tái định cư, giải phóng mặt bằng (nếu có).

e. Các nội dung phối hợp giữa CĐT và chính quyền địa phương: (i) ĐTXD công trình HTKT ngoài hàng rào và công trình HTKT của Nhà nước đi qua khu vực dự án; (ii) ĐTXD trụ sở cơ quan hành chính và công trình hạ tầng xã hội (nếu có); (iii) Các hạng mục công trình hạ tầng chuyển giao (nếu có) và tiến độ chuyển giao; (iv) Trách nhiệm cung cấp các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị khác; (v) Xác định nghĩa vụ, trách nhiệm và mối quan hệ giữa CĐT dự án với các chủ thể có liên quan trong các nội dung phối hợp nêu trên; (vi) Các đề xuất về hỗ trợ và ưu đãi cho dự án; (vii) Đề xuất về quản lý hành chính, đơn vị hành chính mới và phương án chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương (nếu có).

Theo khái niệm [7] thì DA ĐTPĐT gồm dự án ĐTXD khu đô thị và dự án ĐTXD công trình trong đô thị. Hiện nay các nhà đầu tư đã triển khai thực hiện nhiều DADT phát triển khu đô thị gồm các loại hình tiêu biểu sau:

- Dự án khu đô thị phức hợp (complex) là một tổ hợp nhiều công trình kiến trúc và cơ sở hạ tầng (chung cư, biệt thự, nhà phố liền kề, bệnh viện, trường học...) nhằm phục vụ tiện ích cho người dân trong khu đô thị và khu vực lân cận;

- Dự án khu đô thị sinh thái/khu đô thị xanh là các khu đô thị dần trải với mật độ xây dựng thấp, chuyển đổi thành mạng lưới các khu dân cư đô thị mật độ trung bình hay cao, quy mô phân chia bởi các không gian xanh, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, tạo môi trường xanh;

- Dự án khu đô thị vệ tinh (satellite urban) là khu đô thị nhỏ, cách đô thị trung tâm một khoảng cách nhất định, để giải tỏa áp lực lên đô thị trung tâm như ùn tắc giao thông hay ô nhiễm môi trường. Tạo sự đồng đều phát triển giữa các khu vực;

- Khu đô thị sáng tạo là một khu vực địa lý tập trung, tận dụng tiềm năng mạng xã hội, kinh tế và sự sáng tạo, được tăng cường thông qua việc kiến tạo nơi chốn, hệ sinh thái đa ngành của các đơn vị đầu tàu, doanh nghiệp tăng trưởng cao, doanh nhân công nghệ, sáng tạo và mạng lưới nhân tài toàn cầu;

- Dự án khu đô thị thông minh (thành phố thông minh - Smart City) là khu đô thị sử dụng trí tuệ nhân tạo, công nghệ Internet thu thập dữ liệu và sử dụng nó để quản lý tài sản, giao thông, mạng lưới cấp nước, chất thải, nhà máy điện, trường học, bệnh viện, an ninh cũng như quản lý nguồn lực một cách hiệu quả hơn, mang lại chất lượng cuộc sống cho cư dân trong khu vực.

2.1.4.2. Các loại hình dự án đầu tư phát triển đô thị:

Đối với các dự án ĐTXD công trình trong đô thị thông thường là các dự án nhỏ lẻ để nâng cấp và đổi mới đô thị bao gồm các dự án nâng cấp cải tạo và xây dựng mới.

- Các loại hình dự án nâng cấp cải tạo bao gồm: Mở rộng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, HTKT (trường học, bệnh viện, trụ sở, văn phòng làm việc, cầu đường, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước đô thị...);

- Các loại hình dự án xây dựng công trình mới trong đô thị bao gồm: Các công trình kiến trúc, HTKT (trường học, bệnh viện, trụ sở, văn phòng làm việc, cao ốc văn phòng, chung cư cao tầng, cầu đường, hệ thống chiếu sáng, cấp thoát nước đô thị...).

2.1.5. Quản lý và các chủ thể quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị

2.1.5.1. Quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị:

Quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị (QLDA ĐTPPTĐT) là một dịch vụ chuyên nghiệp sử dụng các kỹ thuật chuyên môn để quản lý, giám sát việc lập kế hoạch, thiết kế và xây dựng dự án, từ đầu đến khi hoàn tất đưa công trình vào khai thác/sử dụng. Mục đích QLDA ĐTPPTĐT để kiểm soát thời gian, chi phí và chất lượng các công trình của một dự án. QLDA ĐTPPTĐT tương thích với tất cả các bộ phận của dự án, gồm thiết kế xây dựng, nhà thầu xây dựng, quản lý tiến độ, an toàn và rủi ro trong các quan hệ đối tác. Đối với quản lý các DA ĐTPPTĐT có quy mô và ngân sách lớn, thời gian xây dựng kéo dài (bất động sản thương mại, nhà ở cho người có thu nhập thấp,

chung cư cao tầng, cơ sở HTGT đô thị,...) thường xảy ra nhiều nhân tố tác động đến thời gian thực hiện dự án và gây khó khăn trong việc QLDA. Trách nhiệm của QLDA ĐTPPTĐT là một chủ sở hữu và làm cho một dự án thành công.

Quản lý nhà nước DA ĐTPPTĐT là hoạt động của nhà nước nhằm xác lập một trật tự ổn định, phát triển kinh tế xã hội theo những mục tiêu và chiến lược mà chính quyền theo đuổi. Việc quản lý nhà nước trong DA ĐTPPTĐT bao gồm những vai trò cơ bản như: ⁽ⁱ⁾ Xây dựng chiến lược, định hướng phát triển ngành XD; ⁽ⁱⁱ⁾ XD cơ sở pháp lý, quy chế quản lý ĐTXD; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ XD các quy định và biện pháp quản lý nguồn vốn và quản lý chất lượng công trình; ^(iv) XD các chính sách về quản lý và về kinh tế cho các chủ thể tham gia vào hoạt động XD; ^(v) Kiểm tra, theo dõi và điều chỉnh quá trình thực hiện các quy định của nhà nước trong lĩnh vực ĐTXD cơ bản; ^(vi) Các cơ quan quản lý chuyên ngành và các ngành liên quan thẩm định đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các DA ĐTPPTĐT; ^(vii) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

2.1.5.2. Các chủ thể quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị:

Trong DA ĐTPPTĐT có rất nhiều chủ thể tham gia vào dự án nhưng trong luận án này NCS chia ra làm hai nhóm chủ thể chính là nhóm các chủ thể tham gia quản lý dự án và nhóm các nhà thầu.

- Nhóm các chủ thể tham gia quản lý DA ĐTPPTĐT bao gồm các cấp quản lý nhà nước và CĐT:

+ Cấp quản lý xây dựng nhà nước bao gồm Quốc Hội, Chính phủ, Các bộ ngành có liên quan, UBND các cấp, kho bạc nhà nước, sở xây dựng, sở kế hoạch đầu tư, sở tài chính, sở giao thông, sở tài nguyên môi trường, phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy, phòng quản lý đô thị, phòng tài nguyên môi trường, trung tâm phát triển quỹ đất, Ban QLDA ĐTXD, phòng kế hoạch – tài chính và các ngành có liên quan.

+ Theo [7] CĐT là tổ chức, cá nhân sở hữu vốn hoặc người được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện đầu tư DA ĐTPPTĐT. Trong đó:

CĐT cấp 1 là CĐT được Nhà nước giao thực hiện DA ĐTPPTĐT, có thể gồm: ⁽ⁱ⁾ Các cơ quan quản lý Nhà nước có chức năng; ⁽ⁱⁱ⁾ Ban quản lý khu vực phát triển đô thị; các Ban quản lý ĐTXD được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, hợp tác xã; ^(iv) Các tổ chức chính trị xã hội nghề nghiệp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

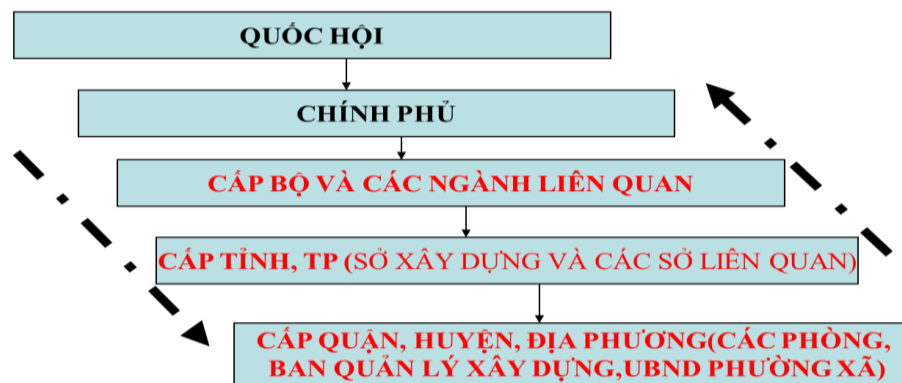
CĐT thứ cấp (cấp 2) hoặc CĐT các cấp tiếp theo tham gia đầu tư vào DA ĐTPĐT thị thông qua việc thuê, giao hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng thuộc DA ĐTPĐT thị để ĐTXD công trình.

- Nhóm các nhà thầu thực hiện dự án bao gồm tổng thầu, nhà thầu xây dựng chính, các nhà thầu phụ, các nhà thầu dịch vụ tư vấn:

Tổng thầu xây dựng là đơn vị, tổ chức ký kết hợp đồng trực tiếp với CĐT để nhận thầu toàn bộ một loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án ĐTXD công trình.

Theo Luật Đấu thầu 43/2013/QH13 [29], tổng thầu XD là nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với CĐT để nhận thầu một số hoặc toàn bộ công việc của dự án ĐTXD;

Tổng thầu XD bao gồm các hình thức: ⁽ⁱ⁾ Tổng thầu thiết kế; ⁽ⁱⁱ⁾ Tổng thầu thi công XD công trình; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Tổng thầu thiết kế và thi công XD công trình; ^(iv) Tổng thầu thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công XD công trình; ^(v) Tổng thầu lập DAĐT XD công trình và thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công XD công trình.



Hình 2.1. Bộ máy quản lý nhà nước về ĐTXD [34]

Nhà thầu chính là nhà thầu chịu trách nhiệm tham dự thầu, đứng tên dự thầu và trực tiếp ký, thực hiện hợp đồng nếu được lựa chọn. Nhà thầu chính có thể là nhà thầu độc lập hoặc thành viên của nhà thầu liên doanh.

Nhà thầu phụ là nhà thầu tham gia thực hiện gói thầu theo hợp đồng được ký với nhà thầu chính hoặc tổng thầu. Nhà thầu phụ đặc biệt là nhà thầu phụ thực hiện công việc quan trọng của gói thầu do nhà thầu chính đề xuất trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất trên cơ sở yêu cầu ghi trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

2.1.6. Nội dung quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị

1) Dự án đầu tư phát triển đô thị

DA ĐTPĐT là dự án đầu tư xây dựng một công trình hoặc một tổ hợp công trình

trong khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền quyết định và công bố; bao gồm DA ĐTXD khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị.

a. DA ĐTXD khu đô thị là DA ĐTXD các công trình (có thể bao gồm: Nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng...) trên một khu đất được giao trong khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

DA ĐTXD khu đô thị bao gồm các loại sau:

- DA ĐTXD khu đô thị mới là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị trên khu đất được chuyển đổi từ các loại đất khác thành đất xây dựng đô thị;

- Dự án tái thiết khu đô thị là dự án xây dựng mới các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trên nền các công trình hiện trạng đã được phá dỡ theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Dự án cải tạo chỉnh trang khu đô thị là dự án cải tạo, nâng cấp mặt ngoài hoặc kết cấu các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu nhưng không làm thay đổi quá 10% các chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực;

- Dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị là các dự án nhằm bảo tồn, tôn tạo các giá trị văn hóa, lịch sử, kiến trúc của các công trình, cảnh quan trong khu vực di sản văn hóa của đô thị;

- DA ĐTXD khu đô thị hỗn hợp là các DA ĐTXD khu đô thị trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang, tái thiết và bảo tồn, tôn tạo.

b. DA ĐTXD công trình trong đô thị là dự án đầu tư xây dựng mới; hoặc là mở rộng, cải tạo chỉnh trang công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật.

2) Nội dung của quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị

Nội dung của quản lý DA ĐTP TĐT bao gồm:

- Lập kế hoạch tổng quan cho dự án là hoạch định một chương trình thực hiện những công việc trong dự án nhằm đảm bảo các lĩnh vực quản lý khác nhau của dự án được kết hợp một cách chính xác và đầy đủ;

- Quản lý phạm vi dự án là xác định, giám sát việc thực hiện mục đích, mục tiêu của dự án, xác định các công việc thuộc về dự án cần phải thực hiện, công việc nằm ngoài phạm vi của dự án;

- Quản lý thời gian là việc lập kế hoạch, phân phối và giám sát tiến độ thời gian nhằm đảm bảo thời gian hoàn thành dự án;

- Quản lý chi phí của dự án là quá trình dự toán kinh phí, giám sát thực hiện chi phí theo tiến độ cho từng công việc và toàn bộ dự án; thực chất là việc tổ chức, phân tích số liệu và báo cáo những thông tin về chi phí;

- Quản lý chất lượng dự án là quá trình triển khai giám sát những tiêu chuẩn chất lượng cho việc thực hiện dự án, đảm bảo chất lượng sản phẩm dự án phải đáp ứng mong muốn của CĐT;

- Quản lý nhân lực dự án là việc hướng dẫn, phối hợp những nỗ lực của các thành viên tham gia dự án vào việc hoàn thành mục tiêu dự án. Thực chất là việc sử dụng lực lượng lao động của dự án một cách hiệu quả;

- Quản lý thông tin của dự án là quá trình đảm bảo các dòng thông tin thông suốt, nhanh và chính xác giữa các thành viên và các cấp quản lý khác nhau của dự án;

- Quản lý rủi ro của dự án là việc nhận diện các nhân tố rủi ro, lượng hóa mức độ rủi ro và kế hoạch đối phó cũng như quản lý từng loại rủi ro của dự án;

- Quản lý hợp đồng của dự án là quá trình lựa chọn nhà thầu, nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ, thương lượng, quản lý các hoạt động và điều khiển việc mua bán nguyên vật liệu, trang thiết bị, dịch vụ... cần thiết cho dự án.

2.1.7. Quản lý thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

Lập kế hoạch là chức năng đầu tiên trong bốn chức năng của quản lý là lập kế hoạch, tổ chức, lãnh đạo và kiểm tra. Đây là chức năng rất quan trọng vì nó gắn liền với việc lựa chọn mục tiêu và chương trình hành động trong tương lai. Hoàn thành kế hoạch là thách thức lớn với hầu hết các nhà quản lý, đặc biệt là với các doanh nghiệp.

Theo NCS quản lý kế hoạch thực hiện DA ĐTPĐĐT là đưa ra mục tiêu tổng quát của dự án, nhiệm vụ cụ thể, phương án tổ chức thực hiện và sử dụng nhiều phương pháp để kiểm tra khi thực hiện dự án.

a. Mục tiêu tổng quát của dự án là xác định cách thức, chiến lược một cách tương đối để hoàn thành các giai đoạn thực hiện dự án đúng tiến độ và đưa dự án vào khai thác sử dụng đúng theo chủ trương đầu tư của nhà nước đồng thời mang lại hiệu quả kinh tế cao cho CĐT và lợi ích của người dân trong khu vực. Một số mục tiêu tổng quát cơ bản được các CĐT quan tâm là:

- Hiệu quả của DAĐT là đánh giá toàn bộ mục tiêu đề ra của dự án. Hiệu quả của dự án được đặc trưng bằng hai nhóm chỉ tiêu: Định tính (thể hiện ở các loại hiệu quả

đạt được), định lượng (thể hiện quan hệ giữa lợi ích và chi phí của dự án). Để đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án cần sử dụng nhiều phương pháp để phân tích đánh giá hiệu quả của dự án như là phương pháp giá trị hiện tại thuần (NPV), phương pháp suất thu lợi nội tại (IRR), phương pháp tỉ số lợi ích- chi phí (BC) và một số phương pháp khác.

- Lập tổng mức đầu tư, ước lượng vốn phân bổ cho từng giai đoạn của dự án;
- Hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, tiến hành thi công phân hạ tầng và các trục giao thông chính;
- Triển khai xây dựng các công trình quan trọng có quy mô lớn trong dự án nhằm thu hồi vốn và tạo điều kiện thu hút nhiều nhà đầu tư thứ cấp tham gia vào dự án.

b. Nhiệm vụ cụ thể trong kế hoạch thực hiện DA ĐTPĐT thường được CĐT quan tâm đến là:

- Lập DADT và xin được chủ trương đầu tư của dự án, quyết định trúng thầu CĐT thực hiện dự án, chủ trương đấu nối các trục đường chính trong dự án với các trục đường trong đô thị;
- Hoàn thành nhiệm vụ quy hoạch và phê duyệt quy hoạch chi tiết, ký quỹ thực hiện dự án, quyết định giao đất của UBND tỉnh, đóng thuế đất;
- Hoàn thành phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật triển khai xây dựng dự án;
- Hoàn thành các công trình HTKT (cấp thoát nước, chiếu sáng, PCCC, xử lý nước thải, trục giao thông và các hạng mục khác có liên quan đến hạ tầng trong khu đô thị);
- Nghiệm thu HTKT của các cơ quan có thẩm quyền (Sở: Xây dựng, Giao thông, Tài nguyên môi trường, phòng cảnh sát PCCC...) để tiến hành các giai đoạn tiếp theo;
- Hoàn thành các công trình tiện ích công cộng và các công trình nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư...;
- Nghiệm thu thanh quyết toán cho nhà thầu theo hợp đồng đã ký, bàn giao cho khách hàng và đơn vị sử dụng;
- Tiến hành làm các thủ tục hoàn công công trình và cấp giấy chứng nhận sở hữu cho khách hàng.

c. Giải pháp và phương án tổ chức thực hiện DA ĐTPĐT:

CĐT phải đưa ra nhiều giải pháp và phương án tổ chức thực hiện DA ĐTPĐT bao gồm: Huy động nguồn lực (tài chính, nhân sự, nhà đầu tư...), thành lập các bộ phận chuyên môn (Ban QLDA, bộ phận tài chính kế toán cho dự án, bộ phận bán

hàng...), công tác triển khai (bồi thường giải phóng mặt bằng, các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án, công tác lựa chọn nhà thầu...), phân công thực hiện cho các bộ phận chuyên môn, kiểm tra báo cáo của các bộ phận....

2.1.8. Các nhân tố ảnh hưởng đến công tác quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

Qua phân tích các nghiên cứu từ chương 1 tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến luận án, NCS rút ra được các nhân tố chính gây ảnh hưởng đến công tác quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT bao gồm:

2.1.8.1. Các nguyên nhân chính dẫn đến chậm tiến độ:

Các nguyên nhân dẫn đến chậm tiến độ dự án bao gồm [46]:

- Thiếu thông tin;
- Quản lý công trình yếu kém; kỹ năng quản lý không đầy đủ;
- Giám sát và kiểm soát kém;
- Ra quyết định chậm;
- Thiếu cán bộ quản lý và giám sát; thiếu lao động lành nghề; thiếu kinh nghiệm;
- Động lực thấp;
- Quá nhiều trách nhiệm;
- Cấu trúc quản trị không phù hợp;
- Cơ cấu tổ chức yếu kém.

2.1.8.2. Các nguyên nhân khác dẫn đến chậm tiến độ:

- Các nguyên nhân gián tiếp gây ra chậm trễ thời gian: (i) Do tai nạn, (ii) Nhân tố kỹ thuật và quản lý, (iii) Chính sách của chính phủ [2];

- Cán bộ chuyên trách phải thực hiện hai nhiệm vụ [18] như: (i) Giám sát tiến độ dự án và điều chỉnh kế hoạch cung cấp vật tư, vật liệu, nhân lực, máy móc, thiết bị hợp lý cho dự án; (ii) Tận dụng tối đa nguồn cung ứng vật liệu và nhân công tại địa phương.

2.1.9. Chỉ tiêu đánh giá công tác quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

Việc đánh giá công tác quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT tại các quốc gia trên thế giới (thành phố/vùng đô thị của một quốc gia) thường rất phức tạp và đa dạng. Theo tổng kết và chất lọc những 'Chỉ tiêu đánh giá công tác quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư' từ nhiều nguồn khác nhau trong các tài liệu trong và ngoài nước, NCS

nhận thấy việc quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT có thể dựa trên các chỉ tiêu cơ bản để đánh giá bao gồm: Hiệu quả đầu tư, mật độ quy hoạch đô thị, nguồn nhân lực, nguồn lực tài chính, chất lượng công trình, thời gian thực hiện dự án, chi phí dự án, nhu cầu khách hàng.

Mục đích nhằm thực hiện dự án một cách tiết kiệm, tăng hiệu quả đầu tư, đảm bảo đúng tiến độ đưa dự án vào khai thác sử dụng.

2.1.9.1. Hiệu quả đầu tư:

Hiệu quả đầu tư là chỉ tiêu đầu tiên và quan trọng nhất cần được đánh giá của tất cả các dự án đầu tư. Khi đánh giá hiệu quả đầu tư không đạt nghĩa là dự án đầu tư sẽ bị loại bỏ - đồng nghĩa với không còn quản lý thực hiện dự án nữa.

Khi đánh giá hiệu quả của DAĐT luôn luôn được đánh giá theo ba góc độ: Lợi ích của CĐT, lợi ích của quốc gia và lợi ích người dân trong khu vực DAĐT.

Đánh giá hiệu quả kinh tế DA ĐTPĐT có thể sử dụng nhiều phương pháp để phân tích đánh giá, có thể chọn trong ba phương pháp sử dụng phổ biến là: Phương pháp giá trị hiện tại thuần (NPV), phương pháp suất thu lợi nội tại (IRR) và tỷ số lợi ích - chi phí BC (Benefits-costs).

2.1.9.2. Nguồn nhân lực: Các chỉ tiêu này đánh giá về trình độ quản lý, trình độ chuyên môn, đào tạo tay nghề, học vấn, tỷ lệ về độ tuổi, sức khỏe, năng lực và hiệu quả của lực lượng lao động...

2.1.9.3. Nguồn lực tài chính: Đây là chỉ tiêu về cơ cấu các loại vốn và nguồn huy động vốn cho dự án, chỉ tiêu đầu tư mua sắm trang thiết bị và tài sản cố định, chỉ tiêu thu chi và lợi nhuận thực tế...

2.1.9.4. Chất lượng công trình: Chỉ tiêu chất lượng công trình bao gồm các chỉ tiêu theo tiêu chuẩn, quy chuẩn trong xây dựng ngoài ra còn có các chỉ tiêu theo hợp đồng và đơn đặt hàng.

2.1.9.5. Thời gian thực hiện dự án: Chỉ tiêu này được đánh giá dựa theo quyết định chủ trương đầu tư, từ đó lập bảng tiến độ thực hiện dự án để theo dõi đánh giá từng giai đoạn và từng hạng mục của mỗi dự án.

2.1.9.6. Chi phí dự án: Chỉ tiêu đánh giá chi phí của dự án được dựa trên tổng mức đầu tư và bảng dự toán chi tiết của từng công trình, từng hạng mục trong dự án so với chi phí thực tế khi thực hiện dự án.

2.1.9.7. Nhu cầu khách hàng: Nhu cầu khách hàng dựa trên số lượng hợp đồng sản phẩm bán ra cho khách hàng so với tổng số lượng sản phẩm làm ra từ dự án, số lượng sản phẩm khách hàng sử dụng thực tế so với tổng số lượng sản phẩm của dự án hoặc số lượng người tham gia sử dụng sản phẩm của dự án so với mục tiêu của chủ dự án.

2.2. Nghiên cứu tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị

2.2.1. Lý luận về tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

Tiến độ thực hiện dự án là một tài liệu thu thập tất cả những công việc cần thiết để bàn giao dự án đúng thời gian. Các cụm từ có liên quan như tiến độ thực hiện dự án thực tế, thúc đẩy tiến độ thực hiện dự án. Tiến độ dùng để đánh dấu các mốc thời gian trong một dự án, dùng để giám sát tiến độ, phân bổ nhân lực tránh gây thất thoát, hao phí.

Trong quá trình thực hiện DA ĐTPĐĐT, NCS nhận thấy việc kiểm soát tiến độ gắn liền với những công việc và căn cứ sau:

- Xin chủ trương đầu tư của dự án là bước đầu tiên mà cấp chính quyền buộc CĐT dự án phải lập tiến độ sơ bộ của dự án bao gồm tiến độ chuẩn bị đầu tư, tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng, tiến độ XD, kinh doanh và cung cấp dịch vụ. Quyết định chủ trương đầu tư là cơ sở quan trọng đầu tiên để CĐT làm căn cứ lập tiến độ chi tiết cho các giai đoạn cũng như từng hạng mục của DA ĐTPĐĐT vì trong quyết định chủ trương đầu tư có yêu cầu thời gian thực hiện từng giai đoạn của dự án. Trong quá trình thực hiện dự án nếu thấy không hoàn thành đúng tiến độ, CĐT có quyền xin gia hạn nhưng phải được cấp thẩm quyền phê duyệt;

- Xin quyết định phê duyệt, quyết định giao đất và các văn bản pháp lý có liên quan cũng là cơ sở quan trọng để CĐT căn cứ lập tiến độ cho các bước tiếp theo;

- Các hình thức hợp đồng tư vấn khảo sát thiết kế, giám sát thi công, quản lý dự án, thẩm tra hồ sơ thiết kế, các hợp đồng tư vấn khác và hợp đồng thi công công trình cũng là căn cứ quan trọng để lập Tiến độ thực hiện dự án;

- Dựa vào hồ sơ thiết kế kỹ thuật, tiêu chuẩn kỹ thuật của dự án hay quy phạm kỹ thuật thi công, định mức lao động, vật tư, xe máy thiết bị, công nghệ thi công, biện pháp kỹ thuật thi công, đặc điểm tình hình địa chất thủy văn, điều kiện giao thông khu vực thi công, thời hạn hoàn thành và bàn giao công trình do CĐT đề ra trong hợp đồng và bảng dự toán khối lượng chi tiết các công trình trong dự án cũng là căn cứ quan trọng để lập tiến độ cho dự án.

Tiến độ thực hiện DA ĐTXD khu đô thị được quy định tại điều 34 của [7] về quản lý đầu tư phát triển đô thị gồm: (i) Việc tổ chức triển khai thực hiện dự án phải bảo đảm tiến độ của dự án và tiến độ triển khai chung của toàn khu vực phát triển đô thị; (ii) Trường hợp CĐT có đề xuất điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án dẫn đến chậm đưa dự án vào khai thác, sử dụng thì CĐT phải có văn bản giải trình và phải được UBND cấp tỉnh chấp thuận bằng văn bản. Thời hạn xem xét và trả lời của UBND cấp tỉnh không > 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề xuất của CĐT; (iii) Việc xử lý các trường hợp vi phạm tiến độ của các dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai và pháp luật có liên quan.

2.2.2. Nghiên cứu tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị

Theo chương 1 tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án, NCS tổng hợp được những tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPTĐT như sau:

- Sự thay đổi có hệ thống về chi phí tiềm ẩn do quy định gây ra trên không gian đã làm giảm sự phát triển ở các khu vực đô thị hóa;

- Sự chậm trễ trong việc thanh toán các yêu cầu và báo cáo của nhà thầu do thiếu xử lý các công cụ tài chính, quản lý các mối quan hệ chứ không phải các quy tắc thanh toán. Hành động, cam kết thấp về chất lượng công việc do nhà thầu phụ, không hoàn thành kỹ thuật chi tiết của nhà thầu đúng thời hạn, yếu kém về nguồn lực tài chính của nhà thầu, nhà thầu đưa ra giá thấp hơn hợp lý để trúng thầu;

- Sự cần thiết phải tính đến thời gian dự phòng đã có trong giai đoạn chuẩn bị ĐTXD, xuất phát từ tính chất đặc thù và độc đáo của loại dự án này. Sự tiếp nối các phân tích về rủi ro chi phí vượt mức khi thực hiện ĐTXD trong khía cạnh điều kiện đô thị ở trong bối cảnh vị trí của lịch sử;

- Các nguyên nhân dẫn đến chậm tiến độ và vượt dự toán, đặc biệt là các nhóm chính gây ra chậm tiến độ tại tiểu mục 2.1.8.1.

- Thiếu hụt trong đầu ra của các dự án phát triển nhà ở và đô thị là thông qua nguồn cung ứng vật liệu xây dựng tại địa phương;

- Quy trình xét duyệt ĐTXD còn phức tạp, phải qua nhiều cửa, nhiều đầu mối, công tác quản lý xây dựng tại cấp phường còn buông lỏng. Quản lý kiến trúc còn thiếu các chính sách và biện pháp đặc thù trong khâu thẩm định; cấp giấy phép xây dựng và lập hồ sơ hoàn công; bảo tồn, tôn tạo các di tích văn hoá - lịch sử, các công trình kiến trúc có giá trị, giữ diện tích ao hồ, các không gian công cộng; hành nghề kiến trúc sư; các quy chuẩn thiết kế kiến trúc đô thị...

Ngoài những nghiên cứu tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPĐT, NCS nhận thấy còn một số nhân tố tác động khác như:

- Các chi phí phụ cho các giai đoạn thực hiện lớn do chưa có quy định rõ ràng gây ảnh hưởng đến Tiến độ thực hiện dự án đặc biệt là giai đoạn xin chủ trương đầu tư;

- Việc quy hoạch tầm nhìn phân khu trong đô thị còn nhiều bất cập và chưa hợp lý dẫn đến việc xin điều chỉnh quy hoạch để xin chủ trương đầu tư của nhà đầu tư phải trải qua nhiều giai đoạn mất rất nhiều thời gian như: lấy ý kiến của người dân, các cấp chính quyền, chờ đợi họp Hội đồng Nhân dân để thông qua...;

- Sự thay đổi chính sách pháp luật của nhà nước cũng gây ảnh hưởng lớn đến tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT;

- Sự yếu kém khảo sát địa chất, địa hình cho số liệu không chính xác là nhân tố quan trọng ảnh hưởng lớn có liên quan đến các giai đoạn tiếp theo của dự án đặc biệt là giai đoạn thiết kế và giai đoạn thi công;

- Ở giai đoạn thiết kế có rất nhiều nhân tố tác động đến tiến độ của dự án như: ⁽ⁱ⁾ Thiết kế không đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn; ⁽ⁱⁱ⁾ Việc đo bóc khối lượng còn nhiều sai sót ảnh hưởng đến tiến độ của các giai đoạn đấu thầu, thương thảo ký kết hợp đồng, thanh quyết toán công trình...; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Thiết kế kết cấu thiếu sót dẫn đến việc đo bóc khối lượng không chính xác dễ xảy ra sự cố trong thi công cũng làm ảnh hưởng lớn đến tiến độ thi công dự án; ^(iv) Sự phối hợp giữa các đơn vị như CĐT, thiết kế, thẩm tra, thẩm định chưa nhịp nhàng nên phải chỉnh sửa hồ sơ thay đổi thiết kế nhiều lần ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án; ^(v) Sự phối hợp đồ án quy hoạch và thiết kế không chặt

chẽ, trình độ chuyên môn của chủ nhiệm và chủ trì thiết kế yếu, thiếu sót của đơn vị thẩm tra/thẩm định dẫn đến tiến độ thi công của dự án;

- Ở giai đoạn thi công xây dựng, nhiều nhân tố tác động không nhỏ đến tiến độ của DA ĐTPĐT như: ⁽ⁱ⁾ Quản lý kỹ thuật yếu kém là nhân tố quan trọng đầu tiên ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án; ⁽ⁱⁱ⁾ Sự khác biệt giữa hồ sơ dự thầu và thực tế tại công trình (về biện pháp, máy móc thiết bị thi công, trình độ nghề, chủng loại vật tư ... ảnh hưởng xấu đến tiến độ thi công của dự án; ⁽ⁱⁱⁱ⁾ Sự khác biệt theo hồ sơ quản lý chất lượng và thực tế do sự tiêu cực giữa nhà thầu với đơn vị giám sát và CĐT, đơn vị thí nghiệm kiểm định chất lượng vật liệu gây ra sự cố công trình và tiến độ thi công của dự án; ^(iv) Tranh chấp hợp đồng giữa nhà thầu, nhà cung cấp, khách hàng và CĐT của dự án cũng tác động không nhỏ đến thời gian thực hiện dự án; ^(v) Thời gian chờ nghiệm thu của các bên và chính quyền quản đô thị cũng khá dài và công tác nghiệm thu đòi hỏi nhiều thủ tục pháp lý phức tạp; ^(vi) Kiểm toán, quyết toán công trình cũng dễ gây ra sự tranh cãi và mất nhiều thời gian.

- Quản lý tài chính dự án cũng cũng có rất nhiều rủi ro làm ảnh hưởng đến tiến độ của dự án như lãi suất tăng, thời gian giải ngân, thời gian đáo hạn của ngân hàng, giá vật liệu tăng đột biến...;

- Thiên tai, dịch bệnh và những rủi ro bất khả kháng cũng tác động lớn đến tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT.

2.2.3. Phân tích tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị bằng phương pháp định lượng và phương pháp hồi quy

Trong khoảng thời gian từ những năm 1990 đến năm 2010, có một số nghiên cứu đi tìm các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các dự án. Các nghiên cứu này phân thành hai nhóm chính: Nghiên cứu tìm những nhóm nhân tố ảnh hưởng cụ thể và nghiên cứu tìm những nhóm nhân tố ảnh hưởng của việc chậm tiến độ các dự án. Ví dụ các nghiên cứu của các tác giả sau đây:

a. Sambasivan M. và Soon Y.W. (2007) với bài viết “*Causes And Effects Of Delays In Malaysian Construction Industry*. International Journal Of Project Management, vol. 25(5), p.517-526” [90] đã xác định 06 nhân tố tác động và 10 nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án được tổng hợp từ 28 nhân tố khác nhau bao gồm: (i) Nhà thầu lập kế hoạch không đầy đủ; (ii) Giám sát thực hiện kém;

(iii) Nhà thầu ít kinh nghiệm; (iv) Đối tác không đủ khả năng tài chính thanh toán cho các công việc đã hoàn thành; (v) Nhà thầu phụ có năng lực yếu; (vi) Thiếu hụt nguyên liệu; (vii) Thiếu hụt cung lao động; (viii) Thiết bị lạc hậu và hư hỏng; (ix) Thiếu sự phối hợp giữa các bên và (x) Các sai lầm trong giai đoạn thi công;

b. Ogunlana S.O. và Promkuntong K. (1996) với bài “*Construction Delays In A FastGrowing Economy: Comparing Thailand With Other Economies*. International Journal Of Project Management, vol. 14, no. 1, p.37-45” [82] đã nghiên cứu các nhân tố chậm tiến độ trong các dự án xây dựng tại Bangkok, Thái Lan và so sánh kết quả với các nghiên cứu khác trên thế giới, từ đó tìm ra các nguyên nhân gây ra sự chậm trễ trong xây dựng ở các nước đang phát triển. Kết quả nghiên cứu đã chỉ ra nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các dự án của ngành xây dựng gồm: (i) Các nhân tố do thiếu hụt hoặc bất cập trong cơ sở hạ tầng ngành công nghiệp (chủ yếu là việc cung cấp các nguồn nguyên vật liệu); (ii) Các nhân tố gây ra bởi khách hàng và phía tư vấn; (iii) Các nhân tố do nhà thầu thiếu năng lực thực hiện;

c. Al-Momani A.H. (2000), với bài viết “*Construction Delay: A Quantitative Analysis*. International Journal of Project Management, vol. 18; p.51-59” [51] tiến hành phân tích định lượng về sự chậm tiến độ trong xây dựng ở Jordan. Kết quả nghiên cứu chỉ ra nhân tố ảnh hưởng chính của sự chậm tiến độ trong xây dựng công trình có liên quan đến vấn đề thiết kế, thay đổi người sử dụng, thời tiết, điều kiện thi công, chậm bàn giao công trình, các vấn đề về kinh tế và sự gia tăng về số lượng công trình.

Trong mục, đã trình bày: (i) Các nghiên cứu lý thuyết về tiến độ thực hiện các dự án ĐTXD; (ii) Các nghiên cứu lý thuyết về tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT; mục 1.1.2, đã trình bày: (iii) Các nghiên cứu về nhân tố tác động đến tiến độ thực hiện các dự án ĐTXD; (iv) Các nghiên cứu về nhân tố tác động đến tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT. Có thể nhận thấy: Việc phân tích các nhân tố tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT trên thế giới cũng như tại Việt Nam là rất ít và phương pháp nghiên cứu chưa rõ ràng.

Để phân tích tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT bằng phương pháp định lượng và phương pháp hồi quy, thực hiện qua ba giai đoạn đã trình bày tại mục 6 trong "Lời nói đầu".

Khi đã thu thập đủ số liệu, luận án sử dụng công thức của Elinwa và Joshua (2001), xác định thời gian chậm tiến độ được thể hiện dự án qua công thức:

$$TO = AT - ET \quad (2.1)$$

Trong đó: TO (Time overrun) là thời gian chậm tiến độ; AT (Actual time) là thời gian hoàn thành thực tế của dự án; ET (Estimate time) là thời gian thực hiện của dự án theo kế hoạch.

Tại Bình Dương, có nhiều chủ thể được giao làm CĐT DA ĐTPPTĐT: Ngoài Ban QLDA chuyên ngành (trong luận án này tạm gọi là CĐT chuyên nghiệp); cơ quan tiếp nhận, quản lý tài sản sau đầu tư cũng được giao làm CĐT (trong luận án này tạm gọi là CĐT kiêm nhiệm).

CĐT chuyên nghiệp tại Bình Dương bao gồm: Ban QLDA chuyên nghiệp cấp quận huyện và các Ban QLDA chuyên ngành cấp thành phố như Giao thông, Nông nghiệp... với đội ngũ nhân sự là các kỹ sư, kiến trúc sư chuyên ngành được đào tạo, bồi dưỡng thêm về kiến thức QLDA. Trong khi đó, CĐT kiêm nhiệm là các cơ quan hành chính, sự nghiệp công lập được trực tiếp thụ hưởng tài sản sau khi đầu tư hoàn thành. Cơ quan hành chính, sự nghiệp công lập sẽ thuê tư vấn điều hành dự án hoặc thành lập Ban QLDA kiêm nhiệm mà Trưởng Ban thường là Thủ trưởng của cơ quan (Giám đốc, ...) và đội ngũ nhân sự chỉ gồm nhân viên sẵn có của cơ quan được giao thêm nhiệm vụ QLDA. Việc quy định đối tượng CĐT như trên có ảnh hưởng nhất định đến tiến độ hoàn thành dự án cũng như giá trị quyết toán dự án hoàn thành.

Các công thức được thực hiện hồi quy bằng phương pháp bình phương nhỏ nhất (OLS), sau đó được kiểm tra ước lượng không chệch tuyến tính tốt nhất. Các kiểm định gồm: Kiểm định hiện tượng đa cộng tuyến của các biến trong mô hình thông qua hệ số phóng đại phương sai (VIF - Variance inflation factor) và hiện tượng phương sai thay đổi bằng kiểm định của Breusch - Pagan và của Cameron và Trivedi IM test.

Trường hợp mô hình hồi quy bị chệch, nghiên cứu sẽ sử dụng ước lượng bình phương tối thiểu có trọng số (WLS) để khắc phục. Ước lượng WLS tối thiểu hóa RSS có tính trọng số và là một trường hợp đặc biệt của kỹ thuật ước lượng tổng quát GLS. Các ước lượng tính được trong phép toán này về hệ số hồi quy và phương sai của mô hình $Y_i = \beta_1 + \beta_2 X_i + u_i$ được tính toán lại như sau:

$$\hat{\beta}_2 = \frac{(\sum w_i)(\sum w_i X_i Y_i) - (\sum w_i X_i)(\sum w_i Y_i)}{(\sum w_i)(\sum w_i X_i^2) - (\sum w_i X_i)^2} \text{ và } \text{var}(\hat{\beta}_2) = \frac{\sum w_i}{(\sum w_i)(\sum w_i X_i^2) - (\sum w_i X_i)^2} \quad (2.2)$$

Với $w_i = 1/\sigma_i^2$; Y_i là tập biến phụ thuộc và X_i là tập biến độc lập; u_i là phần dư của mô hình.

Dữ liệu nghiên cứu của luận án:

Để nghiên cứu về nhân tố tác động của tiến độ thực hiện dự toán đến DA ĐTPPTĐT tại Bình Dương, mẫu nghiên cứu được NCS chọn ra 5 DA ĐTPPTĐT điển hình trong 27 dự án, không phân biệt quy mô và loại hình, thực hiện trong giai đoạn 2017 - 2021, đã được lựa chọn ngẫu nhiên từ hồ sơ lưu trữ của Sở Tài chính tỉnh Bình Dương. Các DA ĐTPPTĐT bao gồm Khu đô thị thương mại An Điền Bến Cát, trường THCS Minh Tân Huyện Dầu Tiếng, trạm y tế liên phường Phú Hòa Phú Lợi thành phố Thủ Dầu Một, đường huyện ủy Dầu Tiếng, đường 4B huyện Dầu Tiếng.

2.3. Cơ sở thực tiễn về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị từ thực trạng Đông Nam Bộ và những đề xuất, khuyến nghị cho Bình Dương

2.3.1. Thực tiễn về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị vùng Đông Nam Bộ

Quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch Hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia vừa trình thẩm định cũng như phương hướng phát triển tại Quy hoạch vùng Đông Nam bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, khu vực phía Nam tỉnh Bình Dương (gồm các TP Thủ Dầu Một, Thuận An, Dĩ An, Tân Uyên; thị xã Bến Cát và huyện Bắc Tân Uyên) thuộc tiểu vùng đô thị trung tâm, là khu vực trọng điểm phát triển khu công nghiệp của vùng Đông Nam bộ; Trung tâm dịch vụ lớn nhất cả nước với các ngành dịch vụ có trình độ phát triển cao như tài chính - ngân hàng, viễn thông, vận tải - logistics, du lịch... Đồng thời, là nơi tập trung các trung tâm đào tạo, khoa học - công nghệ, y tế hàng đầu của cả nước. Khu vực phía Bắc Bình Dương là khu vực hỗ trợ về dịch vụ công nghiệp hiện đại, khu phát triển kinh tế cửa khẩu, kho vận, nông nghiệp công nghệ cao và mở rộng không gian phát triển của tỉnh.

Tuy nhiên, công tác QL tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT vùng Đông Nam Bộ cần gắn với các dự án giao thông động lực: Hình thành chuỗi đô thị dịch vụ theo mô hình

TOD gắn với các dự án đường sắt (Dĩ An - Lộc Ninh; Suối Tiên - Thủ Dầu Một - Bàu Bàng), Dự án đường cao tốc Bắc Nam (Tp Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành); hình thành không gian đô thị công nghiệp, dịch vụ hiện đại theo đường vành đai 3, vành đai 4... [27]

Vùng Đông Nam Bộ là vùng có tiến độ và tỷ lệ đô thị hóa cao nhất cả nước; trong đó, tỉnh Bình Dương dẫn đầu với tiến độ đô thị hóa nhanh (84,2%); về phân cấp Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt, là siêu đô thị trong cả nước; các đô thị đã định hình, tập trung tiến độ phát triển theo các mũi nhọn về kinh tế xã hội, dần trở thành cực tăng trưởng trong khu vực.

Hiện nay tiến độ phát triển hạ tầng đô thị vẫn chưa theo kịp tốc độ phát triển tự nhiên; các tỉnh như Bình Phước, Tây Ninh quỹ đất còn nhiều, hệ thống đô thị đang bắt đầu phát triển. Do đó, để đẩy nhanh tiến độ phát triển hệ thống đô thị nông thôn tại vùng Đông Nam Bộ trong thời gian tới, cần bám sát và căn cứ vào quy hoạch tổng thể quốc gia; xác định rõ các hành lang phát triển kinh tế, hành lang giao thông trong khu vực, hàng lang kinh tế Bắc - Nam của vùng Đông Nam Bộ (từ tỉnh Đồng Nai đến Thành phố Hồ Chí Minh) cần đẩy nhanh tiến độ phát triển công nghiệp, đô thị dịch vụ.

Nội dung QL tiến độ thực hiện DA ĐTPĐĐT vùng Đông Nam Bộ còn nhiều tồn tại cần được tháo gỡ: (i) Lập kế hoạch tổng tiến độ cho dự án, quản lý thời gian (lập kế hoạch, phân phối và giám sát tiến độ thời gian) thiếu cụ thể; (ii) Quản lý chất lượng công trình, chất lượng dự án cần thực hiện đúng tiêu chuẩn chất lượng; (iii) Quản lý nhân lực chưa phối hợp tốt các chủ thể tham gia; (iv) Quản lý thông tin chưa đảm bảo các dòng thông tin thông suốt các dự án; (v) Quản lý hợp đồng cần quan tâm tiến độ lựa chọn nhà thầu, đàm phán thực hiện hợp đồng; (vi) Quản lý chi phí của dự án quan tâm đúng mức tới định mức và đơn giá đối với từng loại chi phí; giảm thời gian/tiến độ thanh quyết toán. [27]

2.3.2. Bài học quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh

Tại TP. Hồ Chí Minh, việc chỉnh trang đô thị và phát triển đô thị là một phần của phát triển đô thị. Vì thế, công tác quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư chỉnh trang đô thị như: Tiến độ di dời và tổ chức lại cuộc sống cho người dân sống trên, ven kênh, rạch; Tiến độ cải tạo sửa chữa và xây dựng mới chung cư cũ; Tiến độ nâng cấp, chỉnh

trang các khu dân cư hiện hữu và phát triển các khu đô thị mới đồng bộ, văn minh, hiện đại vẫn là nhiệm vụ thường xuyên của các quận huyện và sở ngành. Sở Xây dựng đã xây dựng tiến độ thực hiện Chính trang và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, giai đoạn 2021 - 2025 và các năm tiếp theo như sau:

a. Tiến độ di dời và tổ chức lại cuộc sống cho người dân sống trên, ven kênh, rạch:

Trong tổng số 65 dự án (22.861 căn), bồi thường và di dời được 2.479/20.000 căn, đạt 12,4% so với chỉ tiêu; trong đó:

- *Nhóm ngân sách*: 59 dự án, 16.231 căn, gồm: 11 dự án đã hoàn tất bồi thường (2.479 căn); 48 dự án còn lại (13.751 căn, nhu cầu vốn bồi thường khoảng 28.527 tỷ) đang lập các thủ tục về đầu tư và thủ tục về bồi thường, cụ thể: (i) 21 dự án đang xác định ranh để làm cơ sở lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư công (7.995 căn); (ii) 13 dự án đang lập thủ tục trình phê duyệt chủ trương đầu tư công (2.507 căn); (iii) 08 dự án đang lập thủ tục phê duyệt dự án bồi thường (2.609 căn); (iv) 06 dự án đang lập các thủ tục trình ghi vốn bồi thường; phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất; phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư (641 căn);

- *Nhóm ngoài ngân sách*: 06 dự án (6.630 căn), gồm: (i) 03 dự án (5.549 căn) thực hiện theo phương thức đối tác công tư PPP đang triển khai các bước chuẩn bị thực hiện công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: báo cáo đề xuất dự án, báo cáo nghiên cứu khả thi, điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; (ii) 03 dự án (1.801 căn) nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị đang triển khai các bước chuẩn bị đầu tư.

b. Tiến độ cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới thay thế chung cư cũ:

Thực hiện cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới 213/237 chung cư, đạt 89,87% so với chỉ tiêu đề ra (50% trên tổng số 474 chung cư cũ trước năm 1975), cụ thể:

- Hoàn tất tiến độ kiểm định chất lượng 474 chung cư cũ, kết quả có 15 chung cư cấp D (07 hư hỏng nặng, 08 nguy hiểm); 115 chung cư cấp C; 332 chung cư cấp B.

- Tiến độ cải tạo, sửa chữa 199 chung cư, tổng mức đầu tư là 275,5 tỷ đồng.

- Hoàn tất tiến độ di dời 14 chung cư (gồm 06 chung cư cấp D và 08 chung cư cấp B, C). Đã tháo dỡ toàn bộ 09 chung cư (03 chung cư cấp D, 06 chung cư cấp B, C). Đã công nhận CĐT 10/15 chung cư cấp D và 04 chung cư cấp B, C. Đã hoàn thành xây dựng mới 02 chung cư. Đang thi công xây dựng 03 chung cư.

c. Tiến độ nâng cấp, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu:

Đã triển khai nhanh các thủ tục pháp lý về chấp thuận đầu tư cho 218 dự án nhà ở xen cài trong khu dân cư hiện hữu với tổng quy mô khoảng 1.489,8ha, 23,6 triệu m² sàn, 163.691 căn hộ chung cư và 11.970 căn nhà ở thấp tầng. Các quận huyện đã triển khai khẩn trương nâng cấp, mở rộng, bê tông hóa mặt đường đồng bộ về HTKT và hạ tầng xã hội trong các khu dân cư hiện hữu.

d. Tiến độ xây dựng, phát triển các khu đô thị mới đồng bộ, văn minh, hiện đại

Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm đã khởi công tại 144/176 lô (177,9ha). Tổng diện tích sàn xây dựng hoàn thành khoảng 1,64/2,6 triệu m², đạt tỷ lệ 63% so với mục tiêu đề ra. Tăng tiến độ xây dựng khu đô thị mới Nam thành phố đã ĐTXD phát triển thêm 1,86/4,2 triệu m² sàn xây dựng, đạt tỷ lệ 44,3% so với mục tiêu đề ra. Khu đô thị Tây Bắc đã đẩy nhanh tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất 3.347/6.000ha của giai đoạn 1 (55,7%). Đẩy nhanh tiến độ giải ngân khu đô thị Hiệp Phước hoàn thành HTKT Khu tái định cư Hiệp Phước giai đoạn 1.

2.3.3. Bài học quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị cho Bình Dương

Thực tiễn về quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT vùng Đông Nam Bộ (mục 2.3.1), kết hợp bài học quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT từ thực trạng thành phố Hồ Chí Minh (mục 2.3.2). NCS nhận thấy phát triển đô thị của Bình Dương tương đồng với thành phố Hồ Chí Minh về các mặt (di dời và tổ chức lại cuộc sống cho người dân; cải tạo, sửa chữa/thay thế chung cư cũ; nâng cấp, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu; xây dựng, phát triển các khu đô thị mới), đồng thời cùng nằm trong chuỗi đô thị dịch vụ theo mô hình TOD, cùng trong DA ĐTPPTĐT vùng Đông Nam Bộ. Do vậy, NCS chất lọc những kinh nghiệm quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT của thành phố Hồ Chí Minh làm bài học cho quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT thị tại Bình Dương về các nội dung sau:

a. Đẩy nhanh tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT theo Chương trình hành động Chính trang và phát triển đô thị:

- Nâng cao chất lượng và tiến độ công tác quy hoạch, quản lý và thực hiện theo quy hoạch;

- Tập trung tiến độ xây dựng và triển khai Chương trình, kế hoạch phát triển đô thị; phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương;

- Phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ giữa xây dựng mới và chỉnh trang đô thị hiện hữu;

- Khai thác và nâng cao hiệu quả sử dụng các nguồn vốn huy động để đầu tư thực hiện chỉnh trang và phát triển đô thị với tốc độ/tiến độ cao;

- Nâng cao năng lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong các hoạt động ĐTXD;

- Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính, giảm thời gian trong lĩnh vực ĐTXD;

- Tăng tiến độ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư;

- Kiện toàn tổ chức bộ máy và nguồn nhân lực tiết kiệm thời gian chờ đợi;

- Đảm bảo sự lãnh đạo của các cấp ủy Đảng và phát huy vai trò của Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các đoàn thể chính trị - xã hội.

b. Bổ sung một số giải pháp mới phù hợp với tình hình thực tiễn của Bình Dương:

- Tăng hiệu quả và tiến độ khai thác quỹ đất dọc hành lang sông kênh rạch để thu hút nhà đầu tư, gắn với Đề án phát triển kè bờ sông và kinh tế dịch vụ ven sông: (i) Xem xét điều chỉnh giám phạm vi hành lang bảo vệ kênh rạch xuống mức tối thiểu, đồng thời tăng tối đa quỹ đất sau di dời bồi thường, thu hút nhà đầu tư quan tâm khi tham gia đấu thầu thực hiện các dự án di dời nhà trên và ven kênh rạch; (ii) Xây dựng nhanh cơ chế linh hoạt, phù hợp với đặc thù từng khu vực, không nhất thiết phải sử dụng làm các công trình HTKT và hạ tầng xã hội như hiện nay mà dành tối thiểu 20% quỹ đất thuộc hành lang bảo vệ kênh rạch để sử dụng làm công trình dịch vụ, công viên hoặc cho phép chuyển đổi chức năng sử dụng đất thành chức năng thương mại dịch vụ, phục vụ du lịch... tạo nguồn lực để khai thác hiệu quả cảnh quan, môi trường dọc sông, tạo nguồn thu cho ngân sách;

- Tăng nhanh tiến độ lập Quy hoạch tổng thể bờ sông, kênh nội thành trên cơ sở đồng bộ các quy hoạch ngành, lĩnh vực (quy hoạch thủy lợi, giao thông, du lịch, quy hoạch đô thị...), nhằm bảo đảm thống nhất về tổ chức và quản lý không gian cảnh quan trên toàn bộ tuyến sông, kênh rạch; làm cơ sở để xây dựng phương án kè bờ, chỉnh trang đô thị, bố trí trục cây xanh cảnh quan, mặt nước kết hợp du lịch, giải trí dọc hai bờ sông, kênh rạch; đồng thời triệt để chấm dứt tình trạng xây dựng trái phép, lấn chiếm hành lang bảo vệ bờ sông, kênh rạch.

c. Tăng nhanh tiến độ chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng đất đối với các chung cư cấp D có diện tích nhỏ: Hiện tại, Bình Dương có rất nhiều chung cư cũ diện

tích nhỏ (<1.000m², trong đó có các chung cư cấp D), không kêu gọi được nhà đầu tư do quy mô xây dựng mới không đủ lớn để nhà đầu tư có thể bố trí tái định cư cho các hộ dân và thu hồi vốn, không đảm bảo hiệu quả kinh tế khi xây dựng lại nhà chung cư. Rút ngắn thời gian thu hồi đất theo quy định pháp luật về đất đai, bồi thường hỗ trợ, tái định cư theo hình thức chính trang đô thị để tháo dỡ chung cư và chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất nộp ngân sách đối với chung cư cũ diện tích nhỏ (<1.000m²) hoặc các chung cư không kêu gọi được nhà đầu tư.

d. Đẩy nhanh tiến độ xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ (cấp B, C, D) theo hình thức chính trang đô thị: Nghiên cứu giải pháp tối ưu tiến độ và ưu tiên tăng chỉ tiêu dân số, quy hoạch kiến trúc đối với các chung cư cấp D, nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế của dự án, thu hút nhiều nhà đầu tư tham gia.

e. Mở rộng các khu đô thị mới gần trung tâm thành phố nhằm giảm mật độ tập trung dân số và áp lực về tiến độ xây dựng tại trung tâm đô thị.

g. Cải thiện nâng cấp các công trình HTKT nhằm kết nối và đồng bộ hóa với các khu đô thị lân cận thành phố.

h. Cần đẩy mạnh tiến độ cải cách hành chính, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý của bộ máy nhà nước.

2.4. Cơ sở pháp lý về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

2.4.1. Chính sách pháp luật về phát triển đô thị và đầu tư phát triển đô thị

Những năm gần đây, tại Việt Nam nền công nghiệp đang phát triển vượt bậc, tốc độ đô thị hóa phát triển nhanh tạo ra nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp trong xã hội. Chính phủ và Bộ Xây dựng đã ban hành Nghị định và văn bản liên quan đến lĩnh vực ĐTXD khu đô thị nhằm từng bước thúc đẩy các hoạt động đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và có kế hoạch. Hoạt động ĐTXD khu đô thị đã được quản lý, có nền nếp và tạo sự chuyển biến rõ nét trong công tác quản lý, có sự kiểm soát từ Trung ương đến địa phương. Tình trạng phân lô bán nền, tách thửa đất sai quy định, các dự án tự phát, các khu nhà ổ chuột đã được hạn chế. Ngày 30/10/2021 công thông tin điện tử Bộ Xây dựng nêu một số tồn tại, bất cập trong chính sách đầu tư phát triển đô thị gồm:

2.4.1.1. Thủ tục đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

Theo quy định pháp luật hiện hành, dự án ĐTXD khu đô thị chịu sự điều tiết của 3

văn bản pháp luật chính: Luật Đầu tư 2020 [31], Luật Nhà ở 2014 [31] và [7]. Trong đó, một số thủ tục chưa có sự phân định cụ thể:

- Thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư: Áp dụng đối với các dự án được Nhà nước giao đất; cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng; dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất. Luật Đầu tư quy định, hướng dẫn cơ quan QLNN xem xét đề xuất sơ bộ dự án do Nhà đầu tư lập để đưa ra quyết định chủ trương đầu tư, theo đó sẽ xác định nhà đầu tư và những yêu cầu ban đầu để nhà đầu tư chính thức nghiên cứu, lập dự án;

- Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư: áp dụng đối với các một số dự án phát triển nhà ở không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư;

- Thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định của [7] áp dụng sau khi đã lựa chọn được CĐT dự án. Quyết định chấp thuận đầu tư là một cơ sở pháp lý để CĐT phê duyệt dự án (quy định tại Điều 20 [7]).

Tuy nhiên, việc thực hiện dự án ĐTXD khu đô thị gặp một số bất cập về quy trình triển khai. Một số dự án lập BCNCTKT được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư (theo Luật Đầu tư) hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư (theo Luật Nhà ở) thì việc áp dụng thêm thủ tục chấp thuận đầu tư (theo quy định của [7]) chưa rõ ràng: (i) Trường hợp tiếp tục áp dụng thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định tại các Nghị định [9] và [15] đều quy định nội dung sau khi hoàn thành các thủ tục về chủ trương đầu tư thì tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo, thực hiện thủ tục về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có). Do vậy, việc triển khai thủ tục chấp thuận đầu tư [7] là đúng quy định. (ii) Trường hợp không thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư là do hai nguyên nhân, thứ nhất là sự tương đồng về thuật ngữ (quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư) và thứ hai là thời điểm có hiệu lực của các văn bản pháp luật. Sự tương đồng về thuật ngữ tạo ra sự nhầm lẫn, cách hiểu là các thủ tục này quy định về cùng một vấn đề. Bên cạnh đó, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 quy định nguyên tắc văn bản ban hành sau và có pháp lý cao hơn sẽ được áp dụng. Do vậy, Luật Đầu tư và Luật Nhà ở được ban hành năm 2014 sẽ “xóa bỏ” thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định của [7].

2.4.1.2. Xác định nhà đầu tư trong các dự án đầu tư phát triển đô thị:

Đối với một số DA ĐTPĐT (quy mô dự án nhóm A trở lên), yêu cầu phải có

quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ (Điều 34, [31]: Nhà đầu tư nộp hồ sơ dự án (đúng quy định) và Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định chủ trương đầu tư với nhiều nội dung trong đó có thông tin cụ thể của Nhà đầu tư.

Như vậy, theo quy định của Luật Đầu tư thì trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện sau khi đã xác định được nhà đầu tư (hoặc được hiểu là xác định được sơ bộ nhà đầu tư). Tuy nhiên, theo quy định tại Luật Đấu thầu thì đối với các dự án quy mô từ nhóm A trở lên, UBND tỉnh phải đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án làm cơ sở để triển khai các thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Do vậy nhân tố “Nhà đầu tư” và “Quyết định chủ trương đầu tư” có sự xung đột đối với một số trường hợp thực hiện dự án nhất định.

Tuy nhiên, Luật Đầu tư sửa đổi có hiệu lực (từ ngày 01/01/2021), do vậy về nguyên tắc địa phương phải lựa chọn nhà đầu tư rồi mới trình Chính phủ phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư.

2.4.1.3. Quy mô dự án đầu tư phát triển đô thị:

Quy mô dự án theo quy định của [7] chưa thống nhất với quy mô dự án theo quy định của [15] hướng dẫn Luật Nhà ở, cụ thể là: (i) Theo quy định tại Khoản 1 Điều 21 của [7] thì Dự án xây dựng khu đô thị mới có quy mô sử dụng chấp thuận đầu tư của Thủ tướng Chính phủ; (ii) Theo quy định tại Khoản 4 Điều 9 của [15] thì Dự án có quy mô sử dụng đất từ 50 ha trở lên hoặc có quy mô dưới 50 ha nhưng có số lượng nhà ở từ 2.500 căn trở lên tại khu vực đô thị chấp thuận đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.

Do vậy, quy mô dự án có sự bất cập, thiếu đồng nhất về quy mô khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi. Điều này gây ra một số khó khăn trong việc xác định chủ thể phê duyệt quyết định chủ trương ĐTXD khu đô thị dự án ĐTXD khu đô thị có quy mô lớn.

Ngoài ra theo [10] quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm:

- DAĐT theo hình thức đối tác công tư (PPP) theo quy định của pháp luật về đầu tư PPP;
- DAĐT có sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại; công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh;
- Dự án không thuộc quy định tại khoản này nhưng phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa.

Đã gây ra rủi ro thiệt hại nặng nề và sự trì hoãn cho rất nhiều dự án đối với những CĐT bỏ tiền ra mua đất trước rồi tiến hành xin chủ trương đầu tư thực hiện dự án khu đô thị sau, vì lý do phải qua giai đoạn đấu thầu rất phức tạp.

2.4.2. Chính sách pháp luật về quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

Chính sách pháp luật về QL tiến độ thực hiện DA ĐTPĐĐT theo [11] quy định chi tiết một số nội dung về QL tiến độ thực hiện DA ĐTXD đối với hình thức lựa chọn QLDA ĐTXD như sau:

2.4.2.1. Quy định lựa chọn hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng:

Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công người quyết định đầu tư lựa chọn hình thức quản lý dự án cụ thể như sau:

- Người quyết định đầu tư quyết định áp dụng hình thức Ban QLDA ĐTXD chuyên ngành, Ban QLDA ĐTXD khu vực trên cơ sở số lượng, tiến độ thực hiện các dự án cùng một chuyên ngành, cùng một hướng tuyến, trong một khu vực hành chính hoặc theo yêu cầu của nhà tài trợ vốn;

- Trường hợp không áp dụng hình thức quản lý dự án trên đây, người quyết định đầu tư quyết định áp dụng hình thức Ban QLDA ĐTXD một dự án hoặc CĐT tổ chức thực hiện quản lý dự án hoặc thuê tư vấn quản lý dự án; [30], [33]

2.4.2.2. Quy định tổ chức và hoạt động của Ban quản lý dự án ĐTXD chuyên ngành/khu vực:

- Người quyết định thành lập Ban QLDA chuyên ngành/khu vực quyết định về chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức và hoạt động của các Ban QLDA;

- Thẩm quyền thành lập và tổ chức hoạt động của Ban QLDA chuyên ngành. Người đứng đầu cơ quan trung ương, Chủ tịch UBND cấp tỉnh, cấp huyện thành lập các Ban QLDA này để giao làm CĐT một số dự án và thực hiện quản lý dự án đồng thời nhiều dự án sử dụng vốn đầu tư công thuộc thẩm quyền quản lý của mình.

- Số lượng Ban QLDA chuyên ngành, Ban QLDA khu vực được thành lập do người quyết định thành lập xem xét quyết định;

- Quy chế hoạt động của các Ban QLDA này do người quyết định thành lập xem xét, quyết định, trong đó phải quy định rõ các quyền, trách nhiệm giữa bộ phận thực

hiện chức năng CĐT và bộ phận thực hiện nghiệp vụ quản lý dự án phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan.

2.4.2.3. Quy định Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án:

- Đối với các dự án ĐTXD không thuộc trường hợp quy định tại 2.4.2.1 trên đây hoặc các dự án có tính chất đặc thù, riêng biệt, theo nội dung quyết định phê duyệt dự án ĐTXD, CĐT thành lập Ban QLDA ĐTXD một dự án;

- Ban QLDA ĐTXD một dự án là tổ chức trực thuộc CĐT, được sử dụng con dấu riêng, được mở tài khoản tại kho bạc nhà nước hoặc ngân hàng thương mại theo quy định để thực hiện các nhiệm vụ quản lý dự án được CĐT giao; chịu trách nhiệm trước pháp luật và CĐT về hoạt động quản lý dự án của mình;

- CĐT quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức hoạt động của Ban QLDA ĐTXD một dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 64 [30];

- Ban QLDA ĐTXD một dự án theo quy định tại Điều này tự giải thể sau khi hoàn thành công việc quản lý dự án.

2.4.2.4. Quy định Chủ đầu tư tổ chức thực hiện quản lý dự án:

- CĐT sử dụng tư cách pháp nhân của mình và bộ máy chuyên môn trực thuộc có đủ điều kiện, năng lực để tổ chức quản lý dự án ĐTXD. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện, CĐT được thuê tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Nghị định này để tham gia quản lý dự án;

- Giám đốc quản lý dự án phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 73 [11], trừ trường hợp quản lý dự án có yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật ĐTXD.

2.4.2.5. Quy định Thuê tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng (Điều 24):

Tổ chức tư vấn quản lý dự án có thể đảm nhận thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nội dung quản lý dự án theo hợp đồng ký kết với CĐT; được lựa chọn phải có văn bản thông báo về nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện và bộ máy trực tiếp quản lý dự án gửi CĐT và các nhà thầu có liên quan;

CĐT có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng tư vấn quản lý dự án, xử lý các vấn đề có liên quan giữa tổ chức tư vấn quản lý dự án với các nhà thầu và chính quyền địa phương trong quá trình thực hiện dự án. Việc lựa chọn nhà thầu tư vấn quản lý dự án ĐTXD phải tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu đối với dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đấu thầu.

2.5. Xây dựng thang đo và mô hình nghiên cứu tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

2.5.1. Mẫu dữ liệu nghiên cứu và xây dựng thang đo

2.5.1.1. Mẫu dữ liệu nghiên cứu:

Mẫu nghiên cứu tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT được chọn theo quy định phải chọn lớn hơn kích thước mẫu.

Kích thước mẫu là một vấn đề quan tâm khi tiến hành nghiên cứu định lượng:

- Theo Hair J.F.Jr. và đồng tác giả [66], công thức kinh nghiệm thường dùng để tính kích thước mẫu cho hồi quy tuyến tính là: $n \geq 50 + 8p$ (trong đó n là kích thước mẫu, p là số biến độc lập trong mô hình).

Trong mô hình nghiên cứu của NCS, số biến quan sát p là 5 nhóm biến, kích thước mẫu theo Hair J.F.Jr sẽ là $n \geq 50 + 8 \times 5 = 90$.

NCS đã gửi >250 phiếu phỏng vấn khảo sát đến các chuyên gia, kết quả thu về được 250 phiếu hợp lệ (Tổng hợp tại Phụ lục 1), như vậy đáp ứng các yêu cầu về kích thước mẫu trong thống kê, hồi quy và kiểm định mô hình.

- Trường hợp phân tích yếu tố khám phá (EFA), Hair J.F.Jr. và đồng tác giả [66] cho rằng kích thước mẫu tối thiểu phải là 50, tốt hơn là 100 và tỉ lệ số quan sát/biến đo lường là 5/1 (cứ mỗi biến đo lường cần tối thiểu 05 quan sát). Trong luận án, NCS có sử dụng phương pháp phân tích yếu tố khám phá (EFA), mô hình nghiên cứu có 32 biến, tương đương cỡ mẫu tối thiểu là 160 quan sát. Trên cơ sở đó và căn cứ khả năng thu thập dữ liệu, NCS khảo sát và thu được 250 phiếu hợp lệ ($n = 250$), đảm bảo các tiêu chí mà Hair và đồng tác giả đã đưa ra.

2.5.1.2. Xây dựng thang đo:

Thang đo các nhân tố gây chậm tiến độ các DAĐT sau khi đã điều chỉnh và bổ sung dựa vào nghiên cứu định tính cho phù hợp với điều kiện tại Việt Nam.

Các nhóm nhân tố gây chậm tiến độ các DAĐT trong nghiên cứu này được phân thành 05 nhóm: (i) Nhóm các nhân tố liên quan đến chủ đầu tư (CĐT); (ii) Nhóm các nhân tố liên quan đến nhà thầu (NT); (iii) Nhóm nhân tố liên quan đến tư vấn (TV); (iv) Nhóm nhân tố tác động ngoại vi (NV); (v) Nhóm nhân tố pháp lý thiếu ổn định (PL). Các nhóm nhân tố này được đo lường bằng các nhân tố sau:

- Nhóm CĐT được đo lường bằng 9 biến quan sát, từ biến CDT1 đến CDT9;

- Nhóm NT được đo lường bằng 9 biến quan sát, từ biến NT1 đến NT9;
- Nhóm TV được đo lường bằng 7 biến quan sát, từ biến TV1 đến TV7;
- Nhóm NV được đo lường bằng 3 biến quan sát, từ biến NV1 đến NV3;
- Nhóm PL được đo lường bằng 4 biến quan sát, từ biến PL1 đến PL4.

Thang đo các nhân tố gây chậm tiến độ các DADT trong nghiên cứu này bao gồm 05 thành phần và 32 biến quan sát. Thang đo được phát triển dưới hình thức thang đo đơn hướng Likert năm bậc từ 1 đến 5.

Các giá trị số được đánh giá bởi người trả lời bao gồm: “1 = Không ảnh hưởng; 2 = Hiếm khi ảnh hưởng; 3 = Đôi khi ảnh hưởng; 4 = Thường ảnh hưởng; 5 = Luôn luôn ảnh hưởng”.

Đối với mức độ ảnh hưởng gồm: “1 = Không có; 2 = Ít; 3 = Trung bình; 4 = Khá; 5 = Rất cao”.

Đối với mức độ nghiêm trọng gồm: “1 = Hoàn toàn không đồng ý; 2 = Không đồng ý; 3 = Không có ý kiến; 4 = Đồng ý; 5 = Hoàn toàn đồng ý”.

Bảng 2.1. Các biến trong mô hình nghiên cứu

TT	1. Nhóm nhân tố liên quan đến chủ đầu tư (CDT)
1	Khó khăn về nguồn vốn đầu tư cho dự án
2	Năng lực quản lý của bộ phận được giao quản lý dự án
3	Chủ đầu tư áp đặt thời gian thực hiện hợp đồng phi thực tế
4	Chủ đầu tư thay đổi ý kiến trong quá trình đầu tư
5	Ký quá nhiều hợp đồng và hợp đồng phụ
6	Thời gian phê duyệt dự toán kéo dài hoặc thời gian xử lý phát sinh
7	Đặt giá mời thầu theo hướng thấp
8	Không có thưởng khuyến khích tài chính hoàn thành trước hạn
9	Bộ máy tổ chức quản lý dự án quan liêu
	2. Nhóm nhân tố liên quan đến nhà thầu (NT)
1	Khó khăn về tài chính: Không đủ năng lực tài chính, phụ thuộc chủ đầu tư
2	Cung cách và QL tài chính thiếu ổn định, không phù hợp với tiến độ thi công
3	Biện pháp tổ chức thi công không phù hợp
4	Thiếu kinh nghiệm/hoặc không quan tâm đến việc lập tiến độ thi công

5	Thiếu liên hệ giữa tư vấn với chủ đầu tư
6	Không đầy đủ thiết bị và phương tiện thi công
7	Giá chào thầu theo xu hướng thấp
8	Thiếu sự phối hợp giữa các nhà thầu, trì hoãn hoạt động nhà thầu phụ
9	Thiếu công nhân có kỹ thuật lành nghề, bộ máy QL, giám sát thiếu kinh nghiệm
3. Nhóm nhân tố liên quan đến tư vấn (TV)	
1	Thiếu kinh nghiệm trong lĩnh vực được giao
2	Thiếu kỹ sư kinh nghiệm trong việc XD hoặc thẩm định dự toán công trình
3	Thiếu thông tin giữa chủ đầu tư và đơn vị tư vấn liên quan
4	Thiết kế chậm/hoặc không quan tâm hướng dẫn cho đơn vị thi công
5	Đơn vị tư vấn thiếu sự hỗ trợ cho chủ đầu tư trong việc quản lý dự án
6	Sai lầm trong công tác khảo sát địa chất
7	Thiết kế không phù hợp với quy hoạch
4. Nhóm nhân tố tác động ngoại vi (NV)	
1	Lạm phát
2	Giá cả vật liệu tăng ngoài tầm kiểm soát chủ đầu tư, nhà thầu
3	Điều kiện địa chất, thủy văn không lường trước được
5. Nhóm nhân tố pháp lý thiếu ổn định (PL)	
1	Trình tự thủ tục pháp lý của Chính phủ phức tạp
2	Những sai lầm và khác biệt trong hợp đồng
3	Các cơ quan pháp lý nhà nước chậm ra quyết định pháp lý
4	Quy định pháp luật hay thay đổi

(Nguồn: tác giả xây dựng)

Để đo các nhân tố gây chậm tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT trong nghiên cứu của luận án này với 05 thành phần và 32 biến quan sát, NCS tiến hành khảo sát chậm tiến độ theo ba tiêu chí cơ bản: (i) Tình trạng chậm tiến độ các DAĐT; (ii) Tác động của các nhân tố đến tình trạng chậm tiến độ; (iii) Các nhân tố được cải thiện theo hướng tích cực hạn chế chậm tiến độ (hoặc gồm cả chậm tiến độ và vượt dự toán).

2.5.2. Hồi quy và kiểm định mô hình trong thang đo

Để kiểm định mô hình trong thang đo tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT, sử dụng phần mềm SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) nhập, làm sạch dữ liệu; phân tích dữ liệu, tính toán và diễn giải kết quả các tham số cần thiết; tóm tắt, tổng hợp và trình bày dữ liệu dưới dạng biểu bảng/đồ thị; xử lý biến đổi và quản lý dữ liệu.

Trong luận án, NCS sử dụng phần mềm SPSS, dữ liệu sau khi được mã hóa và làm sạch, sẽ được phân tích thống kê mô tả, đánh giá độ tin cậy của các thang đo, phân tích nhân tố khám phá và phân tích hồi quy. NCS thực hiện nội dung này gồm ba bước:

Bước 1: Kiểm định Cronbach's Alpha đối với các thang đo.

Mục đích việc đánh giá sơ bộ độ tin cậy và giá trị của thang đo là để sàng lọc, loại bỏ các biến quan sát không đáp ứng tiêu chuẩn (biến rác).

Bước 2: Phân tích yếu tố khám phá EFA.

Toàn bộ các biến quan sát có ý nghĩa và đạt được độ tin cậy nhất định (biến phù hợp) sẽ được đưa vào phân tích EFA (loại bỏ các biến có thông số nhỏ bằng cách kiểm tra các hệ số tải yếu tố (Factor loading) và các phương sai trích được), để tóm tắt tập các biến quan sát vào một số yếu tố nhất định dùng để đo lường các khía cạnh khác nhau của các khái niệm nghiên cứu.

Bước 3: Phân tích hồi quy bội.

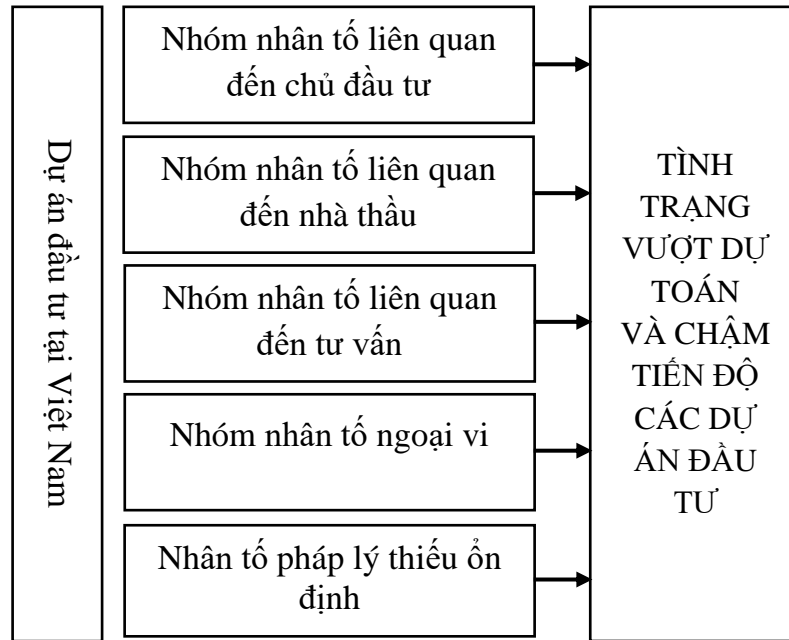
Sử dụng phương pháp phân tích hồi quy bội với các quan hệ tuyến tính để kiểm định các nhân tố gây ra chậm tiến độ và vượt dự toán các DADT, từ đó tính được mức độ quan trọng của từng nhân tố.

Từ đó đánh giá sự phù hợp của mô hình nghiên cứu thông qua hệ số KMO và chạy mô hình hồi quy để kiểm định sự phù hợp của mô hình bằng chỉ tiêu R² hiệu chỉnh, phân phối chuẩn của phần dư, đa cộng tuyến và tự tương quan.

Ghi chú: Nội dung cụ thể của các bước trên đây được trình bày trong Phụ lục 2.

2.5.3. Đề xuất mô hình nghiên cứu

NCS đề xuất Mô hình nghiên cứu sơ bộ tiến độ thực hiện DA ĐTPĐĐT gồm 05 nhóm nhân tố bao gồm: Nhóm các nhân tố liên quan đến CĐT, nhà thầu, tư vấn, ngoại vi và pháp lý thể hiện trong hình 2.2.



Hình 2.2. Mô hình nghiên cứu sơ bộ

Như đã trình bày phân trên, các tiêu chí đánh giá các nhóm nhân tố gây ra chậm tiến độ các DADT đã được lựa chọn cẩn thận thông qua quá trình nghiên cứu định tính. Tác động kỳ vọng của các nhóm nhân tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ các DADT được trình bày như bảng 2.2 dưới đây:

Bảng 2.2. Các nhóm nhân tố trong mô hình nghiên cứu và kỳ vọng dấu

STT	Nhóm nhân tố	Tác động đến chậm tiến độ (kỳ vọng)
1	Nhóm nhân tố liên quan đến chủ đầu tư	+
2	Nhóm nhân tố liên quan đến nhà thầu	+
3	Nhóm nhân tố liên quan đến tư vấn	+
4	Nhóm nhân tố tác động ngoại vi	+
5	Nhóm nhân tố pháp lý thiếu ổn định	+

(Nguồn: tác giả xây dựng)

Chương 3. PHÂN TÍCH THỰC TRẠNG QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI BÌNH DƯƠNG

3.1. Tổng quan thực hiện các dự án phát triển đô thị tại Bình Dương

3.1.1. Giới thiệu về tỉnh Bình Dương và các dự án đầu tư phát triển đô thị

3.1.1.1. Giới thiệu về tỉnh Bình Dương:

Tỉnh Bình Dương nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, không có cảng hàng không, cảng sông quốc tế nên Bình Dương thuộc nhóm các tỉnh không có lợi thế trong việc phát triển HTGT, hậu cần, thương mại quốc tế. Bình Dương tiếp giáp với Tp. Hồ Chí Minh, là cửa ngõ của tỉnh Bình Phước, các tỉnh Tây Nguyên, ... nên dễ dàng kết nối đến các cảng biển, cảng sông và sân bay quốc tế. Để tận dụng tối đa lợi thế liên kết vùng, Bình Dương đã và đang triển khai các dự án HTGT kết nối đầu mối cảng hàng không quốc tế Long Thành, cảng biển Cái Mép, đường cao tốc đi Bình Phước... tạo tiền đề cho phát triển Logistic và TOD toàn diện.

- Bình Dương có nhiều khu công nghiệp lớn và phát triển đều tại tất cả các huyện thị trong tỉnh; là một điểm nhấn quan trọng trong quá trình phát triển của một nền kinh tế năng động. Bình Dương có 4 thành phố cách trung tâm TP Hồ Chí Minh 30 km;

- Bình Dương là địa phương đầu tiên của Việt Nam được vinh danh là một trong 21 thành phố, khu vực có chiến lược phát triển thành phố thông minh tiêu biểu từ 2020. Tốc độ đô thị hóa diễn ra rất nhanh, nhiều đô thị mới phát triển hiện đại;

- Bình Dương có một đô thị loại 1 (TP Thủ Dầu Một), một đô thị loại II (TP Dĩ An), 3 đô thị loại III (Thuận An, Bến Cát và Tân Uyên) và 5 đô thị loại V (Thị trấn Dầu Tiếng, Phước Vĩnh, Lai Uyên, Tân Thành, Tân Bình); Dĩ An và Thuận An được nâng cấp lên thành phố trực thuộc tỉnh, là những đô thị trẻ có nhiều lợi thế phát triển.

- Bình Dương đẩy mạnh đầu tư theo hình thức xã hội hoá và PPP, huy động các nguồn vốn đầu tư các công trình phúc lợi công cộng; tiếp tục triển khai Đề án thành phố thông minh giai đoạn 2021-2025, trọng tâm là vùng đổi mới sáng tạo;

- Nhiều khu, cụm công nghiệp được hình thành và trải đều ra khắp các thành phố, huyện thị trong tỉnh thu hút nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước nhằm phát triển kinh tế - xã hội nhanh chóng cho tỉnh Bình Dương.

3.1.1.2. Các dự án đầu tư phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương:

- Bình Dương đã bắt đầu một chặng đường phát triển kinh tế - xã hội, ứng dụng triệt để chuyển đổi số và đổi mới sáng tạo trong nhiều dự án. Việc này nhằm xây dựng và phát triển Bình Dương ngày một "thông minh" hơn, tốt đẹp hơn và đáng sống hơn;

- Một số dự án khu đô thị được kết nối từ các đường chính trên bao gồm: Dự án khu nhà ở Đại Nam, Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Hồng Thịnh, Khu nhà ở Mỹ Phước 4, Khu dân cư Cầu Đò, Khu đô thị Phúc Đạt, Khu nhà ở Ecolake, Khu căn hộ cao cấp Habitat TP Thuận An, Khu đô thị và thương mại An Điền thị xã Bến Cát, Khu nhà ở Eco Xuan Thuận An, các khu đô thị do Becamex làm CĐT,..

Một số dự án xây dựng các công trình trong đô thị điển hình như trường THCS Minh Tân Huyện Dầu Tiếng, trạm y tế liên phường Phú Hòa Phú Lợi thành phố Thủ Dầu Một, đường huyện ủy Dầu Tiếng, đường 4B huyện Dầu Tiếng.

Trên đây là những dự án điển hình được NCS lựa chọn làm cơ sở tính toán cho mô hình nghiên cứu.

3.1.2. Lựa chọn chủ đầu tư phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương

Thực trạng về lựa chọn CĐT DA ĐTPPTĐT tại Bình Dương:

Việc lựa chọn CĐT có thể là chỉ định hoặc là hoạt động đấu thầu rộng rãi tìm kiếm nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị, DAĐT HTKT, dự án có sử dụng vốn ngân sách nhà nước... đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Việc mở thầu các dự án đa số được tiến hành hai lần: Hồ sơ đề xuất về kỹ thuật sẽ được mở ngay sau thời điểm đóng thầu, nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật sẽ được mở hồ sơ đề xuất về tài chính để đánh giá.

Việc lựa chọn CĐT các DA ĐTPPTĐT có sử dụng vốn ngân sách nhà nước được thực hiện theo quy định sau: do người đứng đầu quyết định đầu tư có thẩm quyền trực tiếp chỉ định hoặc đấu thầu theo quy định.

3.2. Phân tích thực trạng quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị tại Bình Dương

3.2.1. Thực trạng tổ chức quản lý và giám sát triển khai thực hiện

- Công tác tổ chức quản lý và giám sát việc triển khai thực hiện DA ĐTPPTĐT được các CĐT dự án quan tâm hàng đầu. Việc tổ chức quản lý đối với từng dự án khu đô thị được tổ chức theo điều lệ quản lý riêng do CĐT của từng khu đô thị;

- Các CĐT khu đô thị có đủ điều kiện và năng lực tự thành lập Ban QLDA riêng để thuận tiện trong việc kiểm tra theo dõi tiến độ thực hiện dự án, đồng thời thuê đơn vị giám sát để kiểm tra chất lượng công trình. Tuy nhiên, nhiều CĐT thuê tư vấn có kinh nghiệm và năng lực để triển khai thực hiện dự án bao gồm: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát, tư vấn thiết kế,...

3.2.2. Thực trạng lập, thẩm định, phê duyệt và lựa chọn dự án

3.2.2.1. Liệt lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư khu đô thị tại Bình Dương:

Việc lập, thẩm định, phê duyệt DAĐT khu đô thị tại Bình Dương, CĐT phải thực hiện các bước sau:

- Bước công nhận CĐT; Đăng ký đầu tư dự án của quy trình DAĐT khu đô thị (CĐT dự án nộp hồ sơ hoàn thành thủ tục đăng ký đầu tư và được cơ quan Nhà nước chấp thuận việc đăng ký đầu tư dự án); Lấy ý kiến các ngành;

- Đền bù giải phóng mặt bằng; Chứng minh giấy chứng nhận doanh nghiệp (năng lực CĐT, vốn điều lệ, vốn pháp định, ...);

- Thiết kế lập quy hoạch khu đô thị, CĐT làm quy trình lập DAĐT khu đô thị phê duyệt 1/500 để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy mô đầu tư; điều chỉnh quy hoạch (nếu có);

- Công bố quy hoạch; Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư;

- Thiết kế cơ sở: Thực hiện các yêu cầu tiếp theo và thuê tư vấn lập thiết kế cơ sở của dự án để trình sở xây dựng thẩm định và phê duyệt;

- Thuê đơn vị tư vấn lập thiết kế kỹ thuật để trình Sở Xây dựng thẩm định và phê duyệt dự án. Để khởi công dự án CĐT phải thực hiện: Đấu nối hạ tầng, làm thủ tục giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt... [11]

Trong các nội dung trên đây cần quan tâm nhất đến tiến độ giải phóng mặt bằng, đền bù và hỗ trợ tái định cư.

3.2.2.2. Lựa chọn dự án đầu tư phát triển đô thị:

Công tác lựa chọn DA ĐTPĐĐT tại Bình Dương thường có tiến độ chậm do phương pháp lựa chọn chưa tối ưu dẫn đến kéo dài thời gian chọn.

a. Các phương pháp lựa chọn phương án thiết kế dự án khu đô thị:

Khi thiết kế quy hoạch 1/500 CĐT yêu cầu đơn vị tư vấn đưa ra nhiều phương án so sánh và chọn lựa nhưng chưa tối ưu; NCS đề xuất phương pháp lựa chọn phương án

thiết kế dự án khu đô thị dựa vào 04 tiêu chí chính [24], gồm: (i) Chỉ tiêu vốn đầu tư, ký hiệu (V_i); (ii) Chỉ tiêu giá thành sản phẩm - năm, ký hiệu (Z_i); (iii) Chỉ tiêu năng suất lao động, ký hiệu (N_i); (iv) Chỉ tiêu thời gian xây dựng, ký hiệu (T_i).

Trong nghiên cứu này, tác giả sử dụng ba chỉ tiêu (V_i ; Z_i ; T_i) để trình bày cách chọn PA đầu tư phát triển đô thị khi T_1 ; V_1 với Z_1 của các PA giống và khác nhau.

Phương pháp 1. Chọn PA tốt nhất trong 2 phương án sau, biết:

PA	V_i	Z_i	T_i
1	$V_1 > V_2$	$Z_1 > Z_2$	$T_1 = T_2$
2			

Phương pháp 2. Lựa chọn PA thiết kế tốt nhất trong 2 phương án sau, biết:

PA	V_i	Z_i	T_i
1	$V_1 > V_2$	$Z_1 < Z_2$	$T_1 = T_2$
2			

Phương pháp 3. Chọn PA thiết kế tốt nhất khi có nhiều phương án. Biết:

$$\text{Giả thiết: } \left\{ \begin{array}{l} \text{PA} \quad 1 \quad 2 \quad 3 \quad \dots \quad n \\ V_i \quad V_1 \neq V_2 \neq V_3 \neq \dots \neq V_n \\ Z_i \quad Z_1 \neq Z_2 \neq Z_3 \neq \dots \neq Z_n \\ T_i \quad T_1 \neq T_2 \neq T_3 \neq \dots \neq T_n \end{array} \right.$$

Phương pháp 4. Chọn PA thiết kế tốt nhất trong trường hợp dự án thuộc khu đô thị xây dựng nhiều đợt, các tiêu chí của từng đợt khác nhau, thời gian xây dựng của các đợt khác nhau và khoảng cách nhau của các đợt cũng khác nhau.

Để minh chứng cho các phương pháp này, NCS giới thiệu phương pháp lựa chọn các PA thiết kế một số dự án điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương (Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1138/QĐ - UBND của UBND tỉnh Bình Dương với thời gian xây dựng 06 năm [40]) bao gồm: Thiết kế chung cư 24 tầng; Thiết kế chung cư 18 tầng; Thiết kế nhà ở xã hội 06 tầng, 04 tầng; Tổng hợp và chọn phương án thiết kế hợp lý.

b. Phương pháp lựa chọn phương án thiết kế xây dựng công trình trong đô thị:

Khi so sánh PA thiết kế công trình trong đô thị sử dụng cho mục đích dân dụng, gồm: Công trình nhà ở; công trình công cộng (công trình giáo dục, y tế, văn hóa thể dục thể thao, chợ, công trình tôn giáo tín ngưỡng, trụ sở cơ quan nhà nước,...).

Tính chất phức tạp của các công trình trong đô thị sử dụng cho mục đích dân dụng khác nhau nhiều về chủng loại, các giải pháp thiết kế khác nhau; mỗi loại công trình có công năng và mục đích sử dụng khác nhau. Để giải quyết những khó khăn này, trước tiên cần chọn đơn vị tính đại diện nhất cho từng loại, sau đó mới so sánh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của chúng chọn PA theo một trong hai phương pháp sau:

- Phương pháp 1: Chọn PA căn cứ vào các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của nhà nước đã ban hành để so sánh, đánh giá và chọn.

- Phương pháp 2: Chọn PA dựa vào chỉ tiêu tổng hợp cho từng loại công trình.

Ghi chú: Nội dung cụ thể các phương pháp lựa chọn PA thiết kế dự án khu đô thị và các công trình trong đô thị, NCS trình bày trong Phụ lục 3 áp dụng cụ thể cho Khu đô thị và thương mại An Điền - Bến Cát - tỉnh Bình Dương.

3.2.3. Thực trạng lựa chọn nhà đầu tư phát triển đô thị

Công việc lựa chọn nhà đầu tư DA ĐTPTĐT tại Bình Dương gặp nhiều khó khăn và nhiều trường hợp chậm tiến độ.

3.2.3.1. Lựa chọn nhà đầu tư khu đô thị:

- Việc lựa chọn nhà đầu tư khu đô thị tại Bình Dương thực hiện thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án hoặc áp dụng hình thức chỉ định trực tiếp theo các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan, UBND cấp tỉnh ra quyết định lựa chọn nhà đầu tư căn cứ trên kết quả đấu thầu, đấu giá hoặc quyết định giao CĐT trong trường hợp chỉ định trực tiếp;

- Tại các DADT khu đô thị nhà đầu tư có thể làm CĐT hoặc phân chia ra làm nhiều CĐT tùy theo điều kiện và quy mô đầu tư của dự án;

- Đối với các dự án ĐTXD khu đô thị, nhà đầu tư thường là cá nhân hoặc tổ chức kinh tế trong và ngoài nước.

3.2.3.2. Đối với dự án đầu tư xây dựng các công trình trong đô thị:

- Đối với dự án ĐTXD các công trình trong đô thị sử dụng vốn ngân sách nhà nước, nhà đầu tư là người quyết định đầu tư và có quyền quyết định lựa chọn CĐT và thường phân bổ theo chuyên môn của các ngành hoặc giao cho Ban QLDA làm CĐT;

- Sau khi được lựa chọn, nhà đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư trình UBND cấp tỉnh hoặc trình cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư;

- Quyết định chấp thuận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền là cơ sở pháp lý để nhà đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

3.2.4. Thực trạng quản lý hợp đồng dự án đầu tư phát triển đô thị

3.2.4.1. Quy định về quản lý hợp đồng dự án đầu tư khu đô thị tại Bình Dương:

Cho phép các CĐT sử dụng các dạng hợp đồng chuẩn để quản lý hợp đồng theo từng giai đoạn hợp đồng, nhưng phải đảm bảo các mục tiêu sau khi thực hiện các hợp đồng DAĐT khu đô thị tại Bình Dương:

- Các điều lệ về tiến độ thực hiện hợp đồng DAĐT khu đô thị đều được quy định cụ thể đối với từng hợp đồng; nhưng trên thực tế thường trễ so với thời gian quy định;

- Trong khoản mục hợp đồng liên quan đến giá, CĐT thường chuẩn bị các yêu cầu thanh toán có lợi về phía mình; Đối với hợp đồng xây dựng trọn gói cho các dự án khu đô thị, các CĐT thường đòi hỏi nhà thầu lập một bảng chi tiết chi phí dự án làm căn cứ thanh toán đợt đầu và các đợt tiếp theo. Tuy nhiên, CĐT thường gặp khó khăn trong việc ước tính chính xác tỷ lệ hoàn thành của các hạng mục trong hợp đồng.

3.2.4.2. Đối với quản lý hợp đồng dự án đầu tư xây dựng các công trình trong đô thị sử dụng vốn ngân sách tại Bình Dương:

Các CĐT quản lý dựa vào văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn của nhà nước ban hành, theo quy định của pháp luật [6].

Trong thực tế, các điều lệ về tiến độ thực hiện hợp đồng DAĐT các công trình trong đô thị cũng thường trễ so với thời gian quy định.

3.2.5. Thực trạng quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

Quan điểm quản lý tiến độ thực hiện DAĐT khu đô thị tại Bình Dương được các CĐT quan tâm hàng đầu trong việc thực hiện dự án. Khi dự án bị chậm trễ, sự chậm trễ đó sẽ được phản ánh trong lịch biểu cập nhật bằng cách bổ sung thời gian vào các công đoạn ban đầu hay bằng cách bổ sung thêm các công đoạn mới. Nhiều CĐT có quan điểm rằng:

a. Khi sự chậm trễ xảy ra do lỗi của nhà thầu, thời gian hao tổn sẽ do nhà thầu bồi thường bằng chi phí của mình theo hợp đồng đã ký kết;

b. Khi sự chậm trễ xảy ra do lỗi của CĐT, nhà thầu phải yêu cầu gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng và thông báo cho CĐT bằng văn bản về việc chậm trễ đó;

c. Thông thường CĐT thường nêu rõ các cột mốc của dự án cần đạt được nhưng ít khi thông báo lịch làm việc như một trách nhiệm trong hợp đồng. Họ thường yêu cầu nhà thầu chuẩn bị và trình bày tiến độ thi công để phê duyệt và thống nhất với nhà thầu. Phê duyệt của CĐT với lịch làm việc của nhà thầu gồm ba nhân tố:

- Lịch làm việc và kế hoạch của nhà thầu phải đáp ứng được tất cả các yêu cầu được thiết lập trong chủ trương đầu tư dự án;

- Lịch làm việc của nhà thầu phải cung cấp cho CĐT đầy đủ chi tiết để phát triển các lịch biểu khác liên quan đến dự án. CĐT phải được cung cấp công cụ để điều khiển tiến độ và theo dõi chi tiết đồng thời đưa ra các phương hướng lựa chọn sự thay thế để làm giảm sự trì hoãn của dự án;

- Lịch biểu nhà thầu cung cấp cho CĐT đầy đủ chi tiết để phân tích những thay đổi được đề ra trong dự án. CĐT phải có đủ thông tin liên hệ với những phương tiện và cách thức mà nhà thầu dự định sử dụng để quản lý tình huống có thể xảy ra của dự án.

Đối với quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐĐT theo [7] về quản lý đầu tư phát triển đô thị quy định:

- Việc tổ chức triển khai thực hiện dự án phải bảo đảm tiến độ của dự án và tiến độ triển khai chung của toàn khu vực phát triển đô thị;

- Trường hợp CĐT có đề xuất điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án dẫn đến chậm đưa dự án vào khai thác, sử dụng thì CĐT phải có văn bản giải trình và phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận bằng văn bản. Thời hạn xem xét và trả lời của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không vượt quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề xuất và giải trình của CĐT;

- Việc xử lý các trường hợp vi phạm tiến độ của các dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai và pháp luật có liên quan.

3.3. Phân tích thực trạng quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương

Bình Dương là tỉnh có nhiều khu đô thị được hình thành bởi các CĐT khác nhau. Tuy nhiên, phần lớn các dự án thường xảy ra tình trạng chậm tiến độ do nhiều nguyên nhân khác nhau điển hình gồm một số dự án sau:

3.3.1. Thực trạng quản lý tiến độ các dự án phát triển khu dân cư và các dự án hạ tầng giao thông đô thị

3.3.1.1. Thực trạng quản lý tiến độ các dự án phát triển khu dân cư đô thị:

a. Dự án khu dân cư Võ Minh Đức:

Tên Thương mại Takara Residence là dự án tổ hợp lên đến 19ha gồm nhà phố, biệt thự và căn hộ, tọa lạc mặt tiền Đường 30/4, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nội dung cụ thể Dự án trình bày tại PL3.3.1 khoản a).

Triển khai thực hiện dự án từ năm 2008 cho đến 6/2023 vẫn chưa hoàn thành. Do vướng giải phóng mặt bằng, năng lực tài chính của CĐT còn hạn chế.

b. Dự án Khu dân cư Thế kỷ 21:

Quy mô dự án 24 ha tại phường Phú Cường, giữa trung tâm TP Thủ Dầu Một, được UBND tỉnh Bình Dương ra Quyết định phê duyệt dự án khu dân cư do công ty TNHH Xây dựng - Đầu tư - Kinh doanh địa ốc Tân Vũ Minh làm CĐT.

Dự án được triển khai gang dở rồi tạm ngưng do vướng giải phóng mặt bằng, tính đến 2023 đã "treo" 15 năm (nội dung cụ thể Dự án trình bày tại PL3.3.1 khoản b).

Một khu “đất vàng” nằm ở vị trí đắc địa nhất của Thủ Dầu Một nhưng trên 15 năm vẫn chưa định đoạt được số phận, không chỉ ảnh hưởng đến đời sống người dân mà còn gây khó cho địa phương trong công tác quản lý, quy hoạch chỉnh trang đô thị.

c. Dự án Khu đô thị và Thương mại An Điền:

Quy mô Dự án 10,8ha tọa lạc tại ấp Kiến An, xã An Điền, thị xã Bến Cát, được UBND tỉnh Bình Dương ra Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 13/05/2016 [40] về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị và Thương mại do công ty TNHH Tư vấn - ĐTXD và Thương mại Gia Nguyên làm CĐT. Với quy mô dân số khoảng 2.800 người (nội dung cụ thể Dự án trình bày tại PL3.3.1 khoản c).

Dự án bị chậm tiến độ do CĐT vướng thủ tục pháp lý thay đổi nhiều lần, lấy ý kiến các cơ quan nhiều lần và tranh chấp với dân.

d. Dự án Khu đô thị Mega City Cầu Đò: (nội dung cụ thể Dự án trình bày tại PL3.3.1 khoản c).

Dự án Khu Đô Thị Mega City Cầu Đò được quy hoạch bài bản trên khuôn viên đất rộng 50 hecta, mật độ mảng xanh được đan xen phối hợp với nhau, dự án có tổng cộng

1954 sản phẩm đất nền nhà phố và biệt thự. Hệ thống cơ sở hạ tầng được đầu tư chuẩn mực, hệ thống đường rộng từ 13 - 25m kèm theo đó là hệ thống điện âm, nước máy.

Dự án được triển khai từ 2017 nhưng đến 6/2023 vẫn chưa thực hiện do chuyển đổi CĐT.

e. Ngoài ra, còn rất nhiều dự án chậm tiến độ so với chủ trương đầu tư do nhiều nguyên nhân tiềm ẩn khác nhau. Nhưng nguyên nhân chính là thủ tục pháp lý, năng lực yếu kém của CĐT.

3.3.1.2. Thực trạng quản lý tiến độ các dự án hạ tầng giao thông đô thị:

Thực tế phát triển và quản lý tiến độ các dự án HTKT đô thị Bình Dương có thể tóm tắt như sau: (nội dung cụ thể các Dự án trình bày tại PL3.3.2)

a. Từ 2021 trở đi, Bình Dương đã chủ động đi trước trong phát triển hệ thống giao thông đô thị, tạo ra một sự khác biệt rõ nét, giành thế chủ động trong việc thu hút đầu tư và phát triển kinh tế. Bên cạnh những thành quả về phát triển kinh tế xã hội, phát triển HTGT đô thị của Bình Dương cũng được đánh giá là một điểm sáng, là một trong những tỉnh có hệ thống HTGT tốt của vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước. Đó là hệ thống đường quốc lộ 13, đường ĐT.743, đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đường Vành đai 3, Vành đai 4 và các tuyến đường kết nối liên vùng liên huyện với quy mô 6 làn xe trở lên...

b. Năm 2022 tỉnh Bình Dương xác định đòn sức cho đầu tư công, tập trung nguồn lực cho các công trình giao thông trọng điểm của tỉnh. Cụ thể với các dự án, công trình giao thông đối ngoại, kết nối vùng, tỉnh Bình Dương tích cực phối hợp với địa phương triển khai nhiều dự án giao thông kết nối vùng tạo động lực cho sự phát triển như: tuyến Vành đai 4 có tổng chiều dài toàn tuyến 199km; Dự án đường Vành đai 3 có tổng chiều dài 92km; Dự án đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một;

3.3.1.3. Thực trạng quản lý phát triển giao thông đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật đô thị: (nội dung cụ thể trình bày tại PL3.3.3)

Giai đoạn 2021-2025 Bình Dương tập trung:

- Huy động các nguồn lực để đầu tư, nâng cấp mở rộng, từng bước khắc phục ùn tắc giao thông trên các tuyến giao thông huyết mạch. Trong đó tập trung đầu tư hoàn thành các dự án cải tạo, mở rộng Quốc lộ 13; các đường nội đô, tỉnh lộ; xây dựng một số hầm chui ...

- Chuẩn bị đầu tư các dự án tạo cảnh quan, chống ùn tắc giao thông trên tuyến đường... và đầu tư hoàn thành các dự án đường Thủ Biên - Đất Cuốc; đường Tạo lực Bắc Tân Uyên - Phú Giáo - Bàu Bàng ...

Việc quản lý tiến độ thực hiện hệ thống kết cấu hạ tầng, nhất là HTGT kết nối nội tỉnh và liên vùng tuy được chú trọng đầu tư nhưng chưa đáp ứng nhu cầu phát triển. Quản lý tiến độ thực hiện hạ tầng xã hội, y tế, giáo dục, văn hóa chưa tương xứng với sự phát triển chung của tỉnh. Mặc dù có điều kiện thuận lợi nhưng việc huy động nguồn lực xã hội hóa trong lĩnh vực y tế, giáo dục... chưa cao. Công việc quản lý tiến độ thực hiện các công trình trong đô thị nhiều năm qua chưa được quan tâm đúng mức. Nhiều vấn đề liên quan như quản lý tiến độ công tác quy hoạch, quản lý tiến độ xây dựng các công trình kiến trúc, quản lý tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng, quản lý tiến độ xây dựng nhà ở, quản lý tiến độ xây dựng dịch vụ đô thị và quản lý kinh tế đô thị... đặt ra nhiều thách thức cho công tác quản lý tiến độ xây dựng các công trình trong đô thị, đòi hỏi nâng cao năng lực các cán bộ quản lý đô thị để bộ máy quản lý đô thị của thành phố giải quyết các vấn đề còn tồn đọng. Vấn đề quản lý tiến độ xây dựng các công trình trong đô thị và công tác quản lý cũng chỉ đề cập đến trong các báo cáo của chính quyền, chưa có nhiều nghiên cứu đánh giá tính hiệu quả, chưa có những đánh giá bất cập cụ thể.

3.3.1.4. Thực trạng quản lý tiến độ thực hiện các dự án phát triển nhà đáp ứng tốt nhu cầu của người dân:

- Năm 2022, diện tích xây dựng nhà ở bình quân đầu người của toàn tỉnh đạt 30,3 m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 31,4 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 24,5 m² sàn/người. (nội dung cụ thể trình bày tại PL3.3.4)

Tuy nhiên, vẫn còn một số ít tại các địa phương và đặc biệt là các khu nhà ở (trọ) cho sinh viên, công nhân lao động chủ yếu trên địa bàn TP. Thủ Dầu Một, TP. Dĩ An, TP. Thuận An, TX. Tân Uyên, TX. Bến Cát và huyện Bàu Bàng, chưa đảm tiến độ thực hiện các dự án xây dựng nhà ở tối thiểu theo kế hoạch.

Nhìn chung, các chỉ tiêu và tiến độ thực hiện các dự án xây dựng nhà ở về phát triển nhà ở năm 2022 đều chưa đạt kế hoạch đề ra. Nguyên nhân chủ yếu do tác động rất lớn bởi đại dịch Covid - 19 trên địa bàn tỉnh hết sức nặng nề. Các đợt phong tỏa, giãn cách xã hội, tạm ngưng các hoạt động xây dựng trên công trường, làm thiếu hụt

nguồn lao động trong lĩnh vực xây dựng, đồng thời điều kiện kinh tế còn khó khăn làm hạn chế về tài chính cho phát triển các dự án trên địa bàn tỉnh. Bên cạnh đó, chính sách pháp luật về lĩnh vực nhà ở có sự thay đổi, điều chỉnh bởi Nghị định số 30/2021/NĐ - CP ngày 26/3/2021 [12] và Nghị định số 49/2021/NĐ - CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ [14]. Liên quan đến chủ trương dự án nhà ở, Nghị định số 31/2021/NĐ - CP ngày 26/3/2021 [13] quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư cũng tác động đến quá trình tham mưu ban hành chủ trương đầu tư dự án.

Mặt khác, do công tác quản lý xây dựng nhà ở khu vực đô thị còn khó khăn, vướng mắc, với tình trạng nhà ở xây dựng trái phép, không phép chưa thể xử lý triệt để. Nguyên nhân chính do ý thức của người dân còn hạn chế trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, mặc dù chưa đủ điều kiện để được cấp giấy phép xây dựng nhưng do nhu cầu về chỗ ở nên thực hiện xây dựng nhà ở không phép.

Từ những tồn đọng chưa đạt được so với mục tiêu đề ra trong năm 2022, tại [42] về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021 - 2025 đã điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023, bổ sung phù hợp đáp ứng điều kiện tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đồng thời phù hợp với các chỉ tiêu tổng thể. (nội dung cụ thể trình bày tại PL3.3.4)

3.3.2. Nghiên cứu diễn hình tiến độ thực hiện một số dự án đầu tư trong đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương

3.3.2.1. Cơ sở khoa học nghiên cứu tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

NCS dựa trên hợp đồng, dự toán và tiến độ của một số DADT thực tế ở Bình Dương để đánh giá mức độ ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư cũng như nguồn lợi nhuận của doanh nghiệp khi công trình bị chậm trễ. NCS tiến hành đánh giá hiệu quả đầu tư cho các dự án xây dựng dân dụng và các dự án ĐTXD theo công thức 3.1:

$$NPV = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \quad (3.1)$$

Trong đó: NPV - Net Present Value - giá trị hiện tại ròng;

- CF_0 là chi phí ban đầu của dự án; CF_t là dòng tiền thuần ở năm/tháng thứ t ; r là suất thu lợi hay suất chiết khấu (%).

Đồng thời NCS cũng đánh giá hiệu quả đầu tư cho công trình dân dụng và HTGT sử dụng tỉ lệ giữa lợi ích và chi phí theo công thức 3.2:

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

Trong đó: PI là chỉ số lợi nhuận; PV(B) là giá trị lợi nhuận, tính bởi công thức 3.3:

$$PV(B) = \sum_{t=0}^n \frac{CiFt}{(1+r)^t} \quad (3.3)$$

PV(c) là giá trị chi phí, tính bởi công thức 3.4:

$$PV(C) = \sum_{t=0}^n \frac{CoFt}{(1+r)^t} \quad (3.4)$$

CiFt là dòng tiền vào; CoFt là dòng tiền ra; r là suất thu lợi hay suất chiết khấu (%) tính với $r = 3\%/năm$ theo lãi suất tiền gửi ngân hàng với đáo hạn không quá 2 tháng).

Nếu $PI > 1$ sẽ chấp nhận đầu tư và ngược lại nếu $PI < 1$ sẽ không chấp nhận đầu tư.

Ghi chú: Vì NPV cho biết giá trị ròng các khoản thu nhập của dự án đầu tư thu được và chi phí chi ra ở trong tương lai về thời điểm hiện tại. Từ đó, khi ra quyết định đầu tư; chỉ số NPV được sử dụng để đánh giá mức độ khả thi của DA ĐTPPTĐT thông qua phân tích dòng tiền chiết khấu. Đây là căn cứ quan trọng được các chủ đầu tư sử dụng để ra quyết định DA ĐTPPTĐT nhanh nhất.

Với mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận, DA ĐTPPTĐT được chọn phải đạt tổng giá trị NPV lớn nhất, tuy nhiên do nguồn ngân quỹ ĐTPPTĐT có giới hạn, tiến độ thực hiện dự án được khống chế. Do vậy, cần quan tâm đến yếu tố hiệu quả sử dụng vốn. Chỉ tiêu biểu hiện hiệu quả sử dụng vốn của DA ĐTPPTĐT lại được thể hiện thông qua chỉ tiêu B/C (Benefits/Costs). Tỷ số lợi ích (B)/chi phí (C) được xem là phương pháp giúp đánh giá khả năng sinh lời của dự án. Chỉ tiêu NPV và B/C là hai chỉ tiêu không thể thiếu khi quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT.

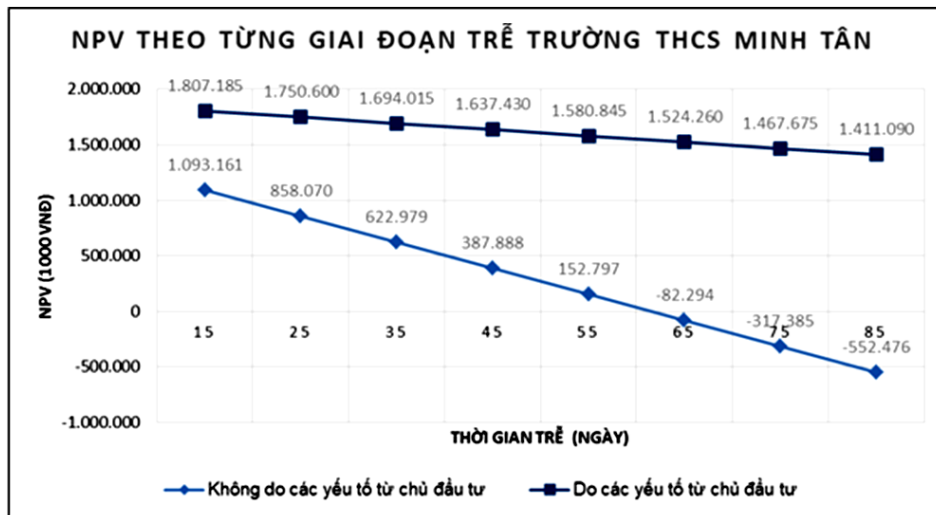
3.3.2.2. Nghiên cứu tiến độ thực hiện dự án đầu tư cho Trường học:

NCS đánh giá hiệu quả đầu tư cho hai dự án dân dụng: Trường THCS Minh Tân - huyện Dầu Tiếng. Từng dự án khi trễ tiến độ sẽ phát sinh thêm chi phí trượt giá vật liệu, thêm chi phí quản lý, máy móc và chi phí phạt của CĐT. Giá trị cụ thể được minh họa trong Bảng PL3.6, Bảng PL3.7, Bảng PL3.8 và Hình PL3.2 dưới đây:

Bảng PL3.6: Bảng thống kê các chỉ tiêu trường THCS Minh Tân

Đơn vị: 1 triệu VND

Thời gian	Đợt 1	Đợt 2	Đợt 3	Đợt 4	Đợt 5	Đợt 6	Đợt 7	Tổng
Doanh thu	3.813,55	4.999,50	9.503,82	6.273,43	6.317,80	4.305,51	1.755,99	36.969,63
Chi phí	3.614,74	4.738,86	9.008,36	5.946,38	5.988,43	4.081,05	1.664,45	35.042,30
Số dư (CFi)	198,81	260,63	495,46	327,05	329,36	224,45	91,54	1.927,32
NPV								1.892,06
PV(B)	3.794,57	4.949,88	9.362,68	6.149,51	6.162,19	4.178,57	1.695,75	36.293,18
PV(C)	3.596,75	4.691,83	8.874,58	5.828,92	5.840,94	3.960,73	1.607,34	34.401,12
B/C								1,06

**Hình PL3.2. NPV ứng với từng giai đoạn chậm trễ của trường THCS Minh Tân****Bảng PL3.7: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trường THCS Minh Tân**

Đơn vị: 1 triệu VND

Trễ tiến độ (ngày)	15	25	35	45	55	65	75	85
PV(B)	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18
PV(C)	35.200,02	35.435,12	35.670,21	35.905,30	36.140,39	36.375,48	36.610,57	36.845,66
B/C	1,03	1,02	1,02	1,01	1,00	0,99	0,99	0,99

Bảng PL3.8: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trường THCS Minh Tân

Đơn vị: 1 triệu VND

Trễ tiến độ (ngày)	15	25	35	45	55	65	75	85
PV(B)	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18
PV(C)	34.486,00	34.542,58	34.599,17	34.655,75	34.712,34	34.768,92	34.825,51	34.882,09

B/C	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,04	1,04	1,04
-----	------	------	------	------	------	------	------	------

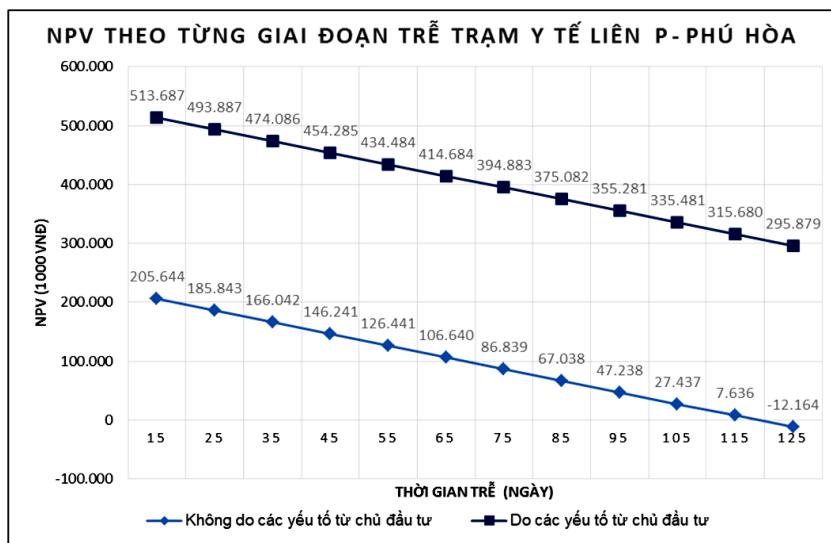
Nhận xét: Theo biểu đồ Hình PL3.2 và Bảng PL3.7; PL3.8, NCS thấy rằng khi dự án đầu tư Trường THCS Minh Tân trễ 56 ngày thì NPV < 0 và B/C < 1. Biểu đồ trên Hình PL3.2 và Bảng PL3.8 cũng chỉ ra rằng khi dự án trễ do các nhân tố từ CĐT thì vẫn có thể chấp nhận đầu tư được.

3.3.2.3. Nghiên cứu tiến độ thực hiện dự án đầu tư cho công trình y tế:

Bằng cách tính tương tự tiêu mục 3.3.2.2, áp dụng cho công trình Trạm y tế Phú Hòa Phú lợi, NCS thu được kết quả tại Phụ lục PL3.4 như Bảng PL3.9, Bảng PL3.10, Bảng PL3.11 và Hình PL3.3 dưới đây:

Bảng PL3.9: Bảng thống kê các chỉ tiêu trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi
Đơn vị: 1 triệu VND

Thời gian	Đợt 1	Đợt 2	Đợt 3	Đợt 4	Đợt 5 (QT)	Tổng
Doanh thu	2.646,30	2.530,20	2.528,50	2.197,72	690,31	10.593,03
Chi phí	2.508,34	2.398,29	2.396,68	2.083,14	654,32	10.040,79
Số dư (CFi)	137,95	131,90	131,81	114,57	35,98	552,24
NPV						543,38
PV(B)	2.629,86	2.498,86	2.481,68	2.143,62	669,14	10.423,17
PV(C)	2.492,76	2.368,59	2.352,30	2.031,87	634,25	9.879,78
B/C						1,06



Hình PL3.3. NPV ứng với từng giai đoạn chậm trễ của Trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi

Bảng PL3.10: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi

Đơn vị: 1 triệu VND

Trễ tiến độ (ngày)	15	25	35	45	55	65	75
PV(B)	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17
PV(C)	10.217,53	10.237,33	10.257,13	10.276,93	10.296,73	10.316,53	10.336,33
B/C	1,02	1,018	1,016	1,014	1,012	1,010	1,008
Trễ tiến độ (ngày)	85	95	105	115	125		
PV(B)	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17		
PV(C)	10.356,13	10.375,93	10.395,73	10.415,54	10.435,34		
B/C	1,006	1,005	1,003	1,001	0,999		

Bảng PL3.11: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi - (Trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư)

Đơn vị: 1 triệu VND

Trễ tiến độ (ngày)	15	25	35	45	55	65	75
PV(B)	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17
PV(C)	9.909,48	9.929,29	9.949,09	9.968,89	9.988,69	10.008,49	10.028,29
B/C	1,052	1,050	1,048	1,046	1,043	1,041	1,039
Trễ tiến độ (ngày)	85	95	105	115	125		
PV(B)	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17		
PV(C)	10.048,09	10.067,89	10.087,69	10.107,49	10.127,29		
B/C	1,037	1,035	1,033	1,031	1,029		

Nhận xét: Theo biểu đồ Hình PL3.3 và Bảng PL3.10 và PL3.11, NCS thấy rằng khi dự án đầu tư Trạm y tế liên phường Phú Hòa trễ 119 ngày thì NPV < 0 và B/C < 1. Biểu đồ trên Hình PL3.3 và Bảng PL3.11 cũng chỉ ra rằng khi dự án trễ do các nhân tố từ CĐT thì vẫn có thể chấp nhận đầu tư được.

3.3.2.4. Nghiên cứu tiến độ thực hiện dự án đầu tư cho công trình giao thông:

Cũng trên cơ sở tương tự tiểu mục 3.3.2.2, NCS tiến hành đánh giá hiệu quả đầu tư cho 02 công trình giao thông: Đường Huyện ủy và Đường 4B - Huyện Dầu Tiếng.

Kết quả NCS thu được tại Phụ lục PL3.4 như sau:

a. Đối với Đường Huyện ủy - Huyện Dầu Tiếng:

PV(C)	11.384,31	11.416,78	11.449,24	11.481,70	11.514,16	11.546,63	11.579,09	11.611,55
B/C	1,055	1,052	1,049	1,047	1,044	1,041	1,038	1,035

Theo biểu đồ Hình PL3.4 và Bảng PL3.13 và PL3.14, NCS thấy rằng khi dự án Đường Huyện ủy trễ 56 ngày thì NPV < 0 và B/C < 1. Biểu đồ trên Hình PL3.4 và Bảng PL3.14 cũng chỉ ra rằng khi dự án trễ do các nhân tố từ CĐT thì vẫn có thể chấp nhận đầu tư được.

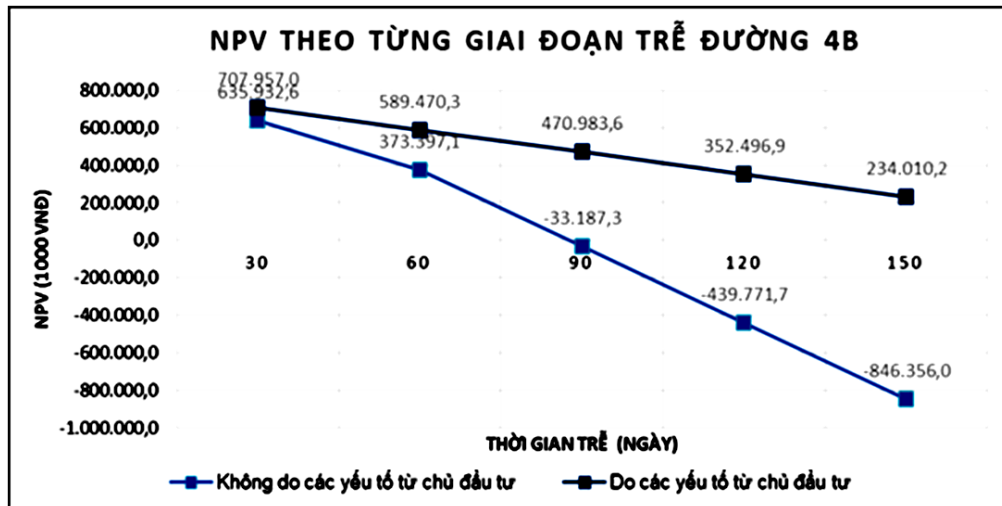
b. Đối với Đường 4B - Huyện Dầu Tiếng:

NCS thu được kết quả tại Bảng PL3.15; Bảng PL3.16; Bảng PL3.17; Hình PL3.5.

Bảng PL3.15: Bảng thống kê các chỉ tiêu đường 4B

Đơn vị: 1 triệu VND

Thời gian	Đợt 1	Đợt 2	Đợt 3	Đợt 4	Đợt 5	Đợt 6(QT)	Tổng
Doanh thu	1.484,24	2.968,49	3.710,61	3.710,61	2.226,37	742.123,4	14.842,46
Chi phí	1.400,23	2.800,46	3.500,58	3.500,58	2.100,34	700.116,4	14.002,32
Số dư (CFi)	84,01	168,02	210,03	210,03	126,02	42.006,9	840,13
NPV							826,44
PV(B)	1.476,86	2.939,02	3.655,51	3.637,32	2.171,53	720.244,2	14.600,50
PV(C)	1.393,26	2.772,66	3.448,59	3.431,43	2.048,61	679.475,6	13.774,06
B/C							1,06



Hình PL3.5. NPV ứng với từng giai đoạn chậm trễ của đường 4B

Bảng PL3.16: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của đường 4B

Đơn vị: 1 triệu VND

Trễ tiến độ (ngày)	30	60	90	120	150
PV(B)	14.600,50	14.600,50	14.600,50	14.600,50	14.600,50
PV(C)	13.964,57	14.227,10	14.633,69	15.040,27	15.446,86
B/C	1,046	1,026	0,998	0,971	0,945

Bảng PL3.17: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của đường 4B
(Trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư)

Đơn vị: 1 triệu VND

Trễ tiến độ (ngày)	30	60	90	120	150
PV(B)	14.600.50	14.600.50	14.600.50	14.600.50	14.600.50
PV(C)	13.892.54	14.011.03	14.129.52	14.248.00	14.366.49
B/C	1,051	1,042	1,033	1,025	1,016

Theo biểu đồ Hình PL3.5 và Bảng PL3.16 và PL3.17 (tại Phụ lục PL3.3), NCS thấy rằng khi dự án Đường 4B trễ 82 ngày thì NPV < 0 và B/C < 1. Biểu đồ trên Hình PL3.5 và Bảng PL3.17 (tại Phụ lục PL3.3) cũng chỉ ra rằng khi dự án trễ do các nhân tố từ CĐT thì vẫn có thể chấp nhận đầu tư được.

Nhận xét chung:

- Theo thống kê Bảng PL3.6, PL3.9, PL3.12 và PL3.15 (tại Phụ lục PL3.3) nếu đúng tiến độ thì NPV > 0 và sẽ có hiệu quả đầu tư. Nếu trễ tiến độ thì hiệu quả đầu tư NPV sẽ giảm dần chi tiết theo Hình PL3.2, PL3.4 và PL3.5. Hiệu suất đầu tư này giảm do chi phí phạt CĐT theo thời gian (theo thoả thuận ban đầu của hợp đồng), và chi phí phát sinh quản lý, máy móc, trượt giá vật liệu và nhân công. Theo đó, công trình THCS Minh Tân sẽ bị lỗ vốn khi trễ tiến độ 56 ngày, Trung tâm trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú lợi trễ 119 ngày, Đường Huyện Ủy trễ 56 ngày, Đường 4B trễ 82 ngày.

- Theo như biểu đồ Hình PL3.2, PL3.3, PL3.4 và PL3.5 (tại Phụ lục PL3.3), NCS thấy rằng hiệu quả đầu tư sẽ giảm nhiều khi dự án bị trễ tiến độ do lỗi nhà thầu hơn là khi trễ tiến độ do các nhân tố CĐT.

- Trên các Bảng thống kê PL3.6, PL3.9, PL3.12, PL3.15 (tại Phụ lục PL3.3) cho thấy: Chi phí phạt theo hợp đồng là không thể thay đổi được, chỉ còn khả năng là thay đổi chi phí quản lý, máy móc và trượt giá vật tư. Như vậy nếu kế hoạch, biện pháp thi công hợp lý sẽ giảm thiểu vấn đề rủi ro trên.

3.3.3. Kết quả nghiên cứu thực trạng quản lý tiến độ tại các mô hình nghiên cứu

Theo số liệu tính toán từ các dự án thực tế, thấy được thời gian chậm tiến độ càng dài, hiệu quả đầu tư khi triển khai dự án càng thấp. Các doanh nghiệp khi tham gia thực hiện các DA ĐTP TĐT cần xem xét kỹ các nhân tố quan trọng gây chậm Tiến độ thực hiện dự án, đặc biệt là các lỗi do nhà thầu. Những nhân tố này gây thất thoát nhiều chi phí. Có thể nói rằng nên hạn chế tối đa rủi ro để nâng cao chất lượng dự án cũng như mang lại lợi ích cho chủ dự án.

Các vấn đề liên quan đến kế hoạch và biện pháp thi công, thiết kế, thanh toán và tay nghề của công nhân được nêu lên trong những nhân tố gây chậm trễ. Những sai sót này sẽ kéo dài thời gian dẫn đến ảnh hưởng đến chi phí và chất lượng công trình. Tùy theo đặc điểm cụ thể của từng dự án mà có sự khác biệt về giá trị NPV. Nếu chậm thời gian từ 15% đến 39% tổng thời gian đối với dự án dân dụng và từ 8% đến 39% tổng thời gian đối với dự án giao thông thì nhà thầu sẽ bị lỗ.

Nếu công trình bị chậm trễ do nhân tố thuộc về CĐT hoặc chậm giải phóng mặt bằng thì giá trị NPV sẽ bị giảm nhẹ theo thời gian.

Đối với công trình giao thông và HTKT đô thị, số hạng mục công trình ít hơn nhiều so với công trình dân dụng. Tuy nhiên, các dự án này có điều kiện thi công phức tạp, khó khăn do ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng. Điều này dẫn đến tình trạng chậm tiến độ so với các dự án dân dụng.

Chậm tiến độ do lỗi của nhà thầu sẽ làm giảm mạnh hiệu quả đầu tư so với các nhân tố khác đến từ phía CĐT.

3.4. Phân tích các nhân tố ảnh hưởng tới quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương

Dựa vào thực trạng đô thị hóa, thực trạng quản lý tiến độ các DA ĐTP TĐT và định hướng đầu tư phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương, để phát hiện mặt mạnh, yếu, cơ hội và thách thức trong quản lý tiến độ các DA ĐTP TĐT NCS phân tích, nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các DA ĐTP TĐT tại tỉnh Bình Dương, kiểm định kết quả nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng (thông qua ý kiến góp ý của các sở ban ngành, các chuyên gia, các nhà khoa học trong và ngoài tỉnh Bình Dương), để NCS có định hướng đúng và làm cơ sở cho việc đề xuất các giải pháp quản

lý hiệu quả đến tiến độ thực hiện các DA ĐTPPTĐT tại Bình Dương trong luận án của mình.

Do vậy, NCS đề cập từ việc nghiên cứu định tính, định lượng và mô hình nghiên cứu, xây dựng thang đo, chọn mẫu và mô tả thống kê mẫu, kiểm định hệ số Cronbach's Alpha, phân tích yếu tố khám phá, kiểm định mô hình hồi quy tuyến tính đến bàn luận về kết quả nghiên cứu và cuối cùng là áp dụng nghiên cứu điển hình các DA ĐTPPTĐT (chậm tiến độ và vượt tiến độ) trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

3.4.1. Nghiên cứu định tính các nhân tố ảnh hưởng

Sau khi NCS tham khảo ý kiến của một số (20) trong 200 (dự kiến) chuyên gia bao gồm các nhà khoa học, các thầy cô giáo các trường đại học liên quan đến tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT tại: Bộ Xây dựng, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, Trường đại học Xây dựng, Trường Đại học Giao thông vận tải, Trường Đại học Thủy lợi, Trường Đại học Thủ Dầu Một, các Ban quản lý DAĐT chuyên ngành của Bộ Xây dựng, các Ban quản lý DAĐT tại thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các Ban quản lý DAĐT tại các tỉnh...

Đa số các chuyên gia (khảo sát bước đầu) cho rằng:

- Chậm tiến độ là một tồn tại thực tế tại các DAĐT của Việt Nam. Các nguyên nhân gây ra chậm tiến độ thường chỉ được nêu rất chung chung mà không chỉ ra được đâu là nguyên nhân chính;

- Các chuyên gia thống nhất khái niệm chậm tiến độ là tình trạng thời gian thực hiện dự án thực tế dài hơn thời gian quy định trong hợp đồng, cũng thống nhất chậm tiến độ đương nhiên kéo theo tình trạng gia tăng chi phí DAĐT, nên để thấy được bản chất các nhân tố ảnh hưởng, cần phải nghiên cứu song song các nhân tố ảnh hưởng đến cả tiến độ và chi phí;

- Tất cả các chuyên gia được phỏng vấn đều cho rằng nhóm nhân tố liên quan đến CĐT cần phải được xem xét đến đầu tiên, sau đó mới đề cập liên quan đến các nhà thầu thi công. Khác với các nghiên cứu nước ngoài thường xem xét chung các nhân tố liên quan đến nhà thầu và nhà tư vấn, các chuyên gia Việt Nam được phỏng vấn khuyến nghị nên xem xét riêng từng nhóm liên quan đến nhà thầu và nhà tư vấn.

Xét các nhóm nhân tố liên quan đến nhà thầu, các chuyên gia cho rằng năng lực, kinh nghiệm của nhà thầu là nhân tố cần quan tâm. Năng lực của nhà thầu cần phải

được xem xét đánh giá bao gồm: Năng lực tài chính, nguồn nhân lực, năng lực về trang thiết bị thi công... Kinh nghiệm của nhà thầu đối với từng loại công trình chuyên ngành, biện pháp tổ chức thi công cũng có ảnh hưởng nhất định đến tiến độ thực hiện dự án (nhất là đối với DA ĐTPĐT).

- Đa số ý kiến chuyên gia cho rằng cần phải xem xét đến một số nhân tố khác mà trong thời gian qua đã ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án như:

+ Trình tự thủ tục pháp lý về ĐTXD của Chính phủ Việt Nam khá phức tạp và khác biệt so với quy định chung của các tổ chức tài trợ (WB, AFD, ADB...);

+ Sự phụ thuộc quá nhiều của CĐT vào các cơ quan quản lý nhà nước (thẩm định thiết kế cơ sở, kế hoạch đầu thầu, thủ tục thanh quyết toán, nghiệm thu...);

+ Chính sách pháp luật thường xuyên thay đổi nên các dự án phải tạm thời dừng lại để chờ hướng dẫn điều chỉnh.

Tóm lại, qua tham khảo ý kiến của một số (20) chuyên gia, NCS thấy: Khi nghiên cứu định tính đã chỉ ra một số nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các DAĐT tương đối tương đồng với các nghiên cứu của một số tác giả trong và ngoài nước trước đây. Cụ thể:

(i) *Các nhân tố liên quan đến chủ đầu tư*: Năng lực quản lý yếu kém của bộ phận được giao quản lý dự án, việc thay đổi ý kiến trong quá trình thực hiện đầu tư, ký quá nhiều hợp đồng phụ, đặt giá mời thầu theo hướng thấp...

(ii) *Các nhân tố liên quan đến tư vấn*: Thiếu kinh nghiệm trong lĩnh vực được giao, sai lầm trong thiết kế, thiếu thông tin chỉ dẫn cho nhà thầu, thiếu tư vấn hỗ trợ cho chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, thiết kế chậm...;

(iii) *Các nhân tố liên quan đến nhà thầu*: Biện pháp thi công không phù hợp, cung cách quản lý tài chính thiếu ổn định, thiếu trang thiết bị thi công và công nhân lành nghề, thiếu sự phối hợp với tư vấn và nhà thầu phụ...

(iv) *Các nhân tố liên quan đến ngoại vi*: Lạm phát, điều kiện địa chất thủy văn phức tạp không lường trước được...

Các nhân tố riêng có ảnh hưởng đến chậm tiến độ DAĐT tại Việt Nam được các chuyên gia đề nghị đưa vào thang đo trong nghiên cứu định lượng là:

- *Các nhân tố liên quan đến chủ đầu tư*: Khó khăn về nguồn vốn đầu tư (phụ thuộc vào kế hoạch vốn bố trí hàng năm cho ngân sách), áp đặt thời gian thực hiện hợp đồng

phi thực tế, đặt giá mời thầu thấp, kéo dài thời gian phê duyệt dự toán và phê duyệt các phát sinh tại hiện trường, bộ máy tổ chức quan liêu, không có thưởng khuyến khích khi hoàn thành trước hạn...

- *Các nhân tố liên quan đến tư vấn:* Chi phí tư vấn thấp, thiếu các kỹ sư có kinh nghiệm trong xây dựng và thẩm định dự toán, thiết kế không phù hợp với quy hoạch được duyệt...

- *Các nhân tố liên quan đến nhà thầu:* Năng lực tài chính không đảm bảo (phụ thuộc vào nguồn tài chính của CĐT), thiếu kinh nghiệm trong việc lập tiến độ thi công...

- *Các nhân tố khác:* trình tự thủ tục pháp lý phức tạp, các cơ quan quản lý nhà nước chậm ra quyết định, quy định về đầu tư thay đổi liên tục, những sai lầm và khác biệt trong hợp đồng (đối với hợp đồng có nhân tố nước ngoài).

Nhận xét: Nội dung trình bày trên đây định hướng cho NCS đối tượng khảo sát cần phải chọn nhiều hơn (dự định >250) đủ đại diện cho khách thể nghiên cứu cả trên phương diện phương pháp, mẫu, địa bàn, thời gian, ... Thông qua nghiên cứu định tính sẽ lựa chọn được 'Mô hình nghiên cứu'; từ đó mới 'xây dựng thang đo' các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT nói chung và cho địa bàn tỉnh Bình Dương nói riêng.

3.4.2. Nghiên cứu định lượng và mô hình nghiên cứu

Mục đích của nghiên cứu định lượng là tổng hợp số liệu từ các phiếu khảo sát mà NCS thu về từ các chuyên gia, kiểm tra sự liên quan của các nhóm nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án dưới dạng thống kê.

Từ kết quả ban đầu khi nghiên cứu định tính, định lượng, các tiêu chí đánh giá các nhóm nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DAĐT được các chuyên gia khuyến cáo và NCS đã xác định được hướng nghiên cứu trong luận án của mình. Từ đó, NCS chọn 'Mô hình nghiên cứu' và các nhóm nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT như bảng 3.1.

Bảng 3.1. Tên các nhóm nhân tố trong mô hình đề xuất và kỳ vọng có (+)

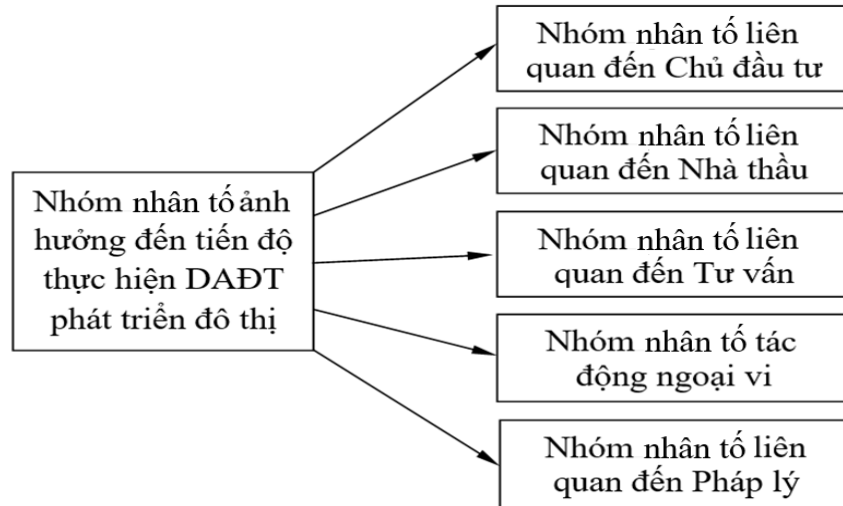
STT	Nhóm nhân tố	Tác động đến tiến độ thực hiện dự án (kỳ vọng)
1	CĐT	+
2	NT	+

3	TV	+
4	NV	+
5	PL	+

(Nguồn: tác giả đề xuất/dự kiến chọn)

Các nhóm nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DADT trong luận án này (và dự kiến trong luận án của NCS) được phân thành 05 nhóm:

- Nhóm các nhân tố liên quan đến chủ đầu tư (kí hiệu là CĐT);
- Nhóm các nhân tố liên quan đến nhà thầu (kí hiệu là NT);
- Nhóm nhân tố liên quan đến tư vấn (kí hiệu là TV);
- Nhóm nhân tố tác động ngoại vi (kí hiệu là NV);
- Nhóm nhân tố pháp lý thiếu ổn định (kí hiệu là PL).



Hình 3.3. Mô hình nghiên cứu nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DADT phát triển đô thị

3.4.3. Xác định thang đo các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

Thang đo các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT dựa vào nghiên cứu định tính cho phù hợp với điều kiện tại Việt Nam nói chung và cho địa bàn nghiên cứu nói riêng.

Các nhóm nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT trong luận án này được phân thành 05 nhóm: CĐT; NT; TV; NV; PL. Các nhóm nhân tố này được đo lường bằng các biến quan sát được mã hóa như sau:

3.4.3.1. Nhóm nhân tố liên quan đến chủ đầu tư (Nhóm CĐT):

Nhóm CĐT dự định đo lường bằng 9 biến quan sát, từ biến quan sát với mã số CDT1 đến CDT9; cụ thể gồm các biến trong Bảng 3.2a:

Bảng 3.2a. Các biến trong nhóm CĐT

STT	Tên gọi các biến
CDT1	Khó khăn về nguồn vốn đầu tư cho dự án
CDT2	Năng lực quản lý giải phóng mặt bằng yếu kém
CDT3	Chủ đầu tư áp đặt thời gian thực hiện hợp đồng phi thực tế
CDT4	Chủ đầu tư thay đổi ý kiến trong quá trình đầu tư
CDT5	Ký quá nhiều hợp đồng và hợp đồng phụ
CDT6	Kéo dài thời gian phê duyệt dự toán hoặc phát sinh
CDT7	Xác định giá mời thầu theo hướng thấp
CDT8	Không có thưởng khuyến khích tài chính hoàn thành trước hạn
CDT9	Bộ máy tổ chức quản lý dự án yếu kém và quan liêu

3.4.3.2. Nhóm nhân tố liên quan đến nhà thầu (Nhóm NT):

Nhóm NT dự định đo lường bằng 9 biến quan sát, từ biến quan sát với mã số NT1 đến NT9; cụ thể gồm các biến trong Bảng 2b:

Bảng 3.2b. Các biến trong nhóm NT

STT	Tên gọi các biến
NT1	Khó khăn về tài chính: Không đủ năng lực tài chính, phụ thuộc chủ đầu tư
NT2	Phương pháp QL tài chính thiếu ổn định, không phù hợp với tiến độ thi công
NT3	Biện pháp tổ chức thi công không phù hợp
NT4	Thiếu kinh nghiệm/hoặc không quan tâm đến việc lập tiến độ thi công
NT5	Thiếu liên hệ giữa tư vấn với chủ đầu tư
NT6	Không đầy đủ thiết bị và phương tiện thi công

NT7	Giá chào thầu theo xu hướng thấp
NT8	Thiếu sự phối hợp giữa các nhà thầu, trì hoãn hoạt động nhà thầu phụ
NT9	Thiếu công nhân có tay nghề cao, bộ máy quản lý, giám sát thiếu kinh nghiệm

3.4.3.3. Nhóm nhân tố liên quan đến tư vấn (Nhóm TV):

Nhóm TV dự định đo lường bằng 7 biến quan sát, từ biến quan sát với mã số TV1 đến TV7; cụ thể gồm các biến trong Bảng 3.2c:

Bảng 3.2c. Các biến trong nhóm TV

STT	Tên gọi các biến
TV1	Thiếu kinh nghiệm trong lĩnh vực được giao
TV2	Thiếu kỹ sư kinh nghiệm trong xây dựng hoặc thẩm định dự toán công trình
TV3	Thiếu thông tin giữa chủ đầu tư và đơn vị tư vấn liên quan
TV4	Thiết kế chậm/hoặc không quan tâm chỉ dẫn kỹ thuật cho đơn vị thi công
TV5	Đơn vị tư vấn thiếu sự hỗ trợ cho chủ đầu tư trong việc quản lý dự án
TV6	Sai lầm trong công tác khảo sát địa chất
TV7	Thiết kế không phù hợp với quy hoạch

3.4.3.4. Nhóm nhân tố liên quan đến tác động ngoại vi (Nhóm NV):

- Nhóm NV dự định đo lường bằng 3 biến quan sát, từ biến quan sát với mã số NV1 đến NV3; cụ thể gồm các biến trong Bảng 3.2d:

Bảng 3.2d. Các biến trong nhóm NV

STT	Tên gọi các biến
NV1	Lạm phát
NV2	Giá cả vật liệu tăng ngoài tầm kiểm soát chủ đầu tư, nhà thầu
NV3	Điều kiện địa chất, thủy văn không lường trước được

3.4.3.5. Nhóm nhân tố liên quan đến pháp lý (Nhóm PL):

- Nhóm PL dự định đo lường bằng 4 biến quan sát, từ biến quan sát với mã số PL1 đến PL4; cụ thể gồm các biến trong Bảng 3.2e:

Bảng 3.2e. Các biến trong nhóm PL

STT	Tên gọi các biến
PL1	Trình tự thủ tục pháp lý của Chính phủ phức tạp
PL2	Những sai lầm và khác biệt trong hợp đồng
PL3	Các cơ quan pháp lý nhà nước chậm ra quyết định pháp lý
PL4	Quy định pháp luật hay thay đổi

(Nguồn: tác giả dự kiến xây dựng)

Ghi chú: Như vậy, thang đo các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT trong luận án này bao gồm 05 nhóm với 32 biến quan sát.

Thang đo này được phát triển dưới hình thức thang đo đơn hướng Likert năm bậc (từ 1 đến 5). Các giá trị số được đánh giá bởi người trả lời bao gồm:

- Đối với mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT liên quan đến Năng lực Chủ đầu tư/Năng lực Nhà thầu/Năng lực Tư vấn/Yếu tố Ngoại vi/Yếu tố Pháp lý bao gồm 05 mức: “1 ≈ Không ảnh hưởng; 2 ≈ Hiếm khi ảnh hưởng; 3 ≈ Đôi khi ảnh hưởng; 4 ≈ Thường ảnh hưởng; 5 ≈ Luôn luôn ảnh hưởng”.

- Đối với tình trạng vượt(+)/chậm (-) tiến độ của DA ĐTPPTĐT bao gồm 05 mức: “1 ≈ Không có; 2 ≈ Rất ít; 3 ≈ Trung bình; 4 ≈ Khá; 5 ≈ Rất cao”;

- Đối với các ý kiến khác, như "mức độ nghiêm trọng" cũng có thể đánh giá theo 05 mức: “1 ≈ Hoàn toàn không đồng ý; 2 ≈ Không đồng ý; 3 ≈ Không có ý kiến; 4 ≈ Đồng ý; 5 ≈ Hoàn toàn đồng ý”.

3.4.4. Chọn mẫu và mô tả thống kê mẫu

3.4.4.1 Chọn và triển khai mẫu nghiên cứu:

a. Chọn mẫu nghiên cứu:

a. Chọn mẫu nghiên cứu:

Mẫu nghiên cứu được chọn theo phương pháp thuận tiện với kích thước (dự định) là 250 mẫu (nghĩa là sẽ có 250 'Phiếu phỏng vấn' khảo sát được gửi).

Cỡ mẫu được xác định (trên đây của NCS) hy vọng là phù hợp với mô hình nghiên cứu và đảm bảo các điều kiện để phân tích thống kê mô tả, EFA cũng như hồi quy bội.

b. Triển khai mẫu nghiên cứu:

- Cách thức khảo sát: Qua kênh phỏng vấn trực tiếp/gián tiếp với các chuyên gia, phần trả lời chủ yếu được thu trực tiếp sau khi đã hướng dẫn người trả lời (sau đây gọi là đáp viên) cách hiểu và trả lời trên 'Phiếu phỏng vấn'.

Bảng câu hỏi gồm 36 câu hỏi trong đó có 09 câu hỏi về ảnh hưởng của chủ đầu tư, 09 câu hỏi về ảnh hưởng của nhà thầu, 07 câu hỏi về tác động của tư vấn, 03 câu hỏi về tác động của các nhân tố ngoại vi, 04 câu hỏi về tác động của chính sách pháp luật ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT, 04 câu hỏi về đánh giá tình trạng vượt/chậm tiến độ của các dự án.

Ngoài ra, để làm rõ, bảng câu hỏi cũng có thể đề cập thêm câu hỏi về thời gian công tác, trình độ quản lý/học vấn, kiến thức, kinh nghiệm của các chuyên gia được phỏng vấn nhằm sàng lọc và kiểm định thông tin.

- Để đảm bảo chất lượng của quá trình khảo sát, phần đầu 'Phiếu phỏng vấn' khảo sát, NCS tiến hành điều tra về thâm niên nghề nghiệp, kinh nghiệm làm việc, trình độ quản lý, chuyên môn trong quản lý, thực hiện các DA ĐTPPTĐT của những người tham gia khảo sát (sau đây gọi là ứng viên). Các đối tượng tham gia khảo sát phần lớn công tác tại các cơ quan quản lý DA, quản lý đô thị, các sở ban ngành trực thuộc UBND Tỉnh quản lý liên quan đến lĩnh vực ĐTPPTĐT, các giảng viên tại các khoa kiến trúc, xây dựng của một số trường Đại học, các chuyên gia làm việc tại các doanh nghiệp đầu tư xây dựng PTĐT trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Trong phần còn lại của 'Phiếu phỏng vấn' khảo sát, NCS có thêm câu hỏi về “Nhân tố khác” trong từng nhóm biến, nhằm gợi ý cho người trả lời nêu ra các nhân tố ngoài dự kiến của NCS, (sau khi thu kết quả các câu trả lời nếu có/không thể hiện thêm các nhân tố mà NCS đã đưa ra thì NCS có thể bổ sung thêm/hoặc loại “Nhân tố khác” khi phân tích định lượng).

3.4.4.2. Thống kê mẫu nghiên cứu:

Sau khi thu đủ số lượng 'Phiếu phỏng vấn', NCS thống kê mẫu theo ba loại sau:

a. Thống kê kết quả khảo sát các ứng viên tham gia trả lời phỏng vấn:

a1. Thống kê về thâm niên nghề nghiệp:

Thâm niên nghề nghiệp trong lĩnh vực thực hiện các DA ĐTPPTĐT là một khía cạnh quan trọng hình thành nên kinh nghiệm của những người tham gia phỏng vấn. Thâm niên nghề nghiệp càng nhiều, kinh nghiệm cũng như hiểu biết đối với các DA ĐTPPTĐT của những người tham gia khảo sát càng cao, sẽ đảm bảo cho việc thấu hiểu

câu hỏi khảo sát, cũng như chất lượng kết quả trả lời thông qua Phiếu khảo sát.

Kết quả khảo sát về thâm niên nghề nghiệp của 250 người tham gia phỏng vấn được (minh chứng cụ thể trong Phụ lục 1) thể hiện như sau:

- Thống kê về thâm niên nghề nghiệp của những người được phỏng vấn trong lĩnh vực quản lý dự án thể hiện tại Bảng PL1.1 - Phụ lục 1.

Nhận xét: Kết quả thống kê tại Bảng PL1.1 cho thấy, trong số 250 người trả lời phỏng vấn, tỷ lệ những người có thời gian làm việc từ 05 năm trở lên (khoảng thời gian làm việc đủ lớn để có được những kinh nghiệm và kiến thức đánh giá chính xác về tình trạng của dự án) là 95,2%. Độ tin cậy càng cao thể hiện ở những người có thời gian làm việc từ 10 năm trở chiếm tỷ trọng vượt trội (65,2%).

a2. Thống kê về việc tham dự huấn luyện nghiệp vụ quản lý DAĐT:

Kết quả khảo sát về số lần tham dự huấn luyện về nghiệp vụ quản lý DAĐT của đáp viên thể hiện tại Bảng PL1.2 - Phụ lục 1.

Nhận xét: Kết quả thống kê tại Bảng PL1.2 cho thấy, trong số 250 người trả lời phỏng vấn, tỷ lệ những người không tham gia các khóa huấn luyện về nghiệp vụ quản lý DAĐT (4,4%), đây là những người công tác trong các cơ quan quản lý nhà nước về quản lý dự án đầu tư (công chức - chuyên viên) chỉ được hướng dẫn nghiệp vụ thông qua các buổi tọa đàm trao đổi kinh nghiệm nội bộ. Còn lại hầu hết số người được phỏng vấn (95,6%) đã trải qua huấn luyện nghiệp vụ quản lý DAĐT, trong đó số người tham gia huấn luyện từ 03 lần trở lên chiếm tỷ lệ 45,2% số người được phỏng vấn. Điều này chứng tỏ những người tham gia phỏng vấn đều hiểu rõ về nghiệp vụ QLDA và hiểu rõ những vấn đề cần được trao đổi, đánh giá trong Phiếu khảo sát.

a3. Thống kê về trình độ chuyên môn của những người tham gia phỏng vấn:

Trình độ chuyên môn được hiểu là trình độ chuyên môn về học thức trong lĩnh vực quản lý DAĐT; đây là một trong những cơ sở để hình thành nên sự hiểu biết của đáp viên. Trình độ chuyên môn càng cao, sự hiểu biết và khả năng nắm bắt về lĩnh vực mình phụ trách càng tốt hơn.

Kết quả khảo sát về trình độ chuyên môn của đáp viên tại Bảng PL1.3 - Phụ lục 1.

Nhận xét: Kết quả thống kê tại Bảng PL1.3 cho thấy, trong số 250 người trả lời phỏng vấn, tỷ lệ những người tham gia phỏng vấn đều có trình độ đại học trở lên (chiếm tỷ lệ 100%), trong đó trình độ thạc sĩ chiếm 45,2%, trình độ tiến sĩ chiếm 10,8%

(đặc biệt có 2,4% là Phó giáo sư - đây là những người đã tham gia rất nhiều và có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực DA ĐTPPTĐT. Điều này cho thấy, những người được phỏng vấn có đủ kiến thức và hiểu rõ DA ĐTPPTĐT.

b. Thống kê kết quả khảo sát các nhân tố ảnh hưởng:

Kết quả xem xét lại các nghiên cứu trước đó và qua nghiên cứu định tính (trình bày trong Chương 2) cho thấy có nhiều nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT. Tuy nhiên, các nhân tố này khi phân nhóm đều xoay quanh các nhóm nhân tố chính như sau: (i) Nhóm nhân tố bên trong bao gồm: Nhóm nhân tố liên quan đến chủ đầu tư, nhóm nhân tố liên quan đến nhà thầu, nhóm nhân tố liên quan đến tư vấn; (ii) Nhóm nhân tố bên ngoài bao gồm: Nhóm nhân tố liên quan đến nhân tố chính sách (văn bản quy phạm pháp luật) và nhóm nhân tố liên quan đến các nhân tố ngoại vi.

Bảng PL1.4, Bảng PL1.5, Bảng PL1.6, Bảng PL1.7, và Bảng PL1.8 (Phụ lục 1) mô tả đánh giá kết quả của đáp viên về mức độ ảnh hưởng của các nhân tố này ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT. Bảng PL1.9 (Phụ lục 1) mô tả kết quả khảo sát về tình trạng vượt/chậm tiến độ các DA ĐTPPTĐT. Trong đó:

- Bảng PL1.4 (Phụ lục 1). Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các nhân tố đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT liên quan đến năng lực chủ đầu tư;
- Bảng PL1.5 (Phụ lục 1). Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các nhân tố đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT liên quan đến năng lực nhà thầu;
- Bảng PL1.6 (Phụ lục 1). Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các nhân tố đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT liên quan đến năng lực tư vấn;
- Bảng PL1.7 (Phụ lục 1). Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các nhân tố đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT liên quan đến nhân tố ngoại vi;
- Bảng PL1.8 (Phụ lục 1). Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các nhân tố đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT liên quan đến nhân tố pháp lý;
- Bảng PL1.9 (Phụ lục 1). Khảo sát về tình trạng vượt/chậm tiến độ của các DA ĐTPPTĐT.

Thông qua phân tích kết quả khảo sát định tính, có thể nhận xét về các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT của các chủ thể trực tiếp như sau:

- Đối với chủ đầu tư: Dựa vào Bảng PL1.4 "*Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các yếu tố đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT liên quan đến năng lực chủ*

đầu tư" tại (Phụ lục 1). NCS tính trung bình cộng mức độ không ảnh hưởng từ CĐT1 đến CĐT 9 là $(1,6+0,8+1,2+1,2+0,8+2+1,6+28,8+11,2)/9 = 5,47\%$.

Suy ra, mức độ có ảnh hưởng về năng lực của Chủ đầu tư đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT là: $(100\% - 5,47\%) = 94,53\%$.

- Đối với nhà thầu: Dựa vào Bảng PL1.5 "*Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các yếu tố đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT liên quan đến năng lực nhà thầu*" tại (Phụ lục 1). NCS tính trung bình cộng mức độ không ảnh hưởng từ NT1 đến NT9 là $(2,4+2,4+2,8+11,2+11,6+5,6+6,4+7,2+6)/9 = 6,18\%$.

Suy ra, mức độ có ảnh hưởng về năng lực nhà thầu đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT là: $(100\% - 6,18\%) = 93,82\%$.

- Đối với tư vấn: Dựa vào Bảng PL1.6 "*Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các yếu tố đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT liên quan đến năng lực tư vấn*" tại (Phụ lục 1). NCS tính trung bình cộng mức độ không ảnh hưởng từ TV1 đến TV7 là $(1,2+1,6+2+2,4+9,2+3,6+6,8)/7 = 3,83\%$.

Suy ra, mức độ có ảnh hưởng về năng lực tư vấn đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT là: $(100\% - 3,83\%) = 96,17\%$.

Như vậy, có thể nhận thấy rằng: Chủ thể trực tiếp ảnh hưởng lớn nhất đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT là tư vấn tiếp theo là nhà thầu và chủ đầu tư.

c. Thống kê về tần suất vượt và chậm tiến độ của các DAĐT:

Để đo lường tình trạng vượt/chậm tiến độ của các DAĐT tại đơn vị của những người tham gia phỏng vấn đang công tác, NCS đưa ra một bộ những câu hỏi có tính kiểm tra về mức độ vượt/chậm tiến độ của các DAĐT. Việc trả lời những câu hỏi này sẽ giúp tác giả hình dung được tần suất vượt/chậm tiến độ nói chung của các DAĐT.

Kết quả khảo sát được thể hiện trong Bảng PL1.10a, b (Phụ lục 1).

3.4.4.3. Kiểm định hệ số Cronbach's Alpha:

Để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến tiến độ các DA ĐTPPTĐT có thể đánh giá thông qua yếu tố khám phá EFA; NCS tiến hành đánh giá sơ bộ độ tin cậy và giá trị của thang đo bằng hệ số tin cậy Cronbach's Alpha thông qua phần mềm xử lý SPSS.

Mục đích việc đánh giá sơ bộ độ tin cậy và giá trị của thang đo là để sàng lọc, loại

bỏ các biến quan sát không đáp ứng tiêu chuẩn (biến rác). Trong đó: Cronbach's Alpha là phép kiểm định thống kê về mức độ chặt chẽ của tập hợp các biến quan sát trong thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha.

Có nhiều mức độ khác nhau về độ tin cậy Cronbach's Alpha, phần lớn nhà nghiên cứu nước ngoài đồng ý rằng khi hệ số Cronbach's Alpha có giá trị từ 0,8 -1,0 là thang đo tốt; từ 0,7 - 0,8 là sử dụng được; một số nhà nghiên cứu trong nước đề nghị hệ số Cronbach's Alpha từ 0,6 trở lên là có thể sử dụng được. Tuy nhiên, Cronbach's Alpha không cho biết biến nào nên loại bỏ và biến nào nên giữ lại. Vì vậy, bên cạnh hệ số Cronbach's Alpha, còn cần sử dụng hệ số tương quan biến tổng (Item - Total Correlation) và những biến nào có tương quan biến tổng $< 0,3$ sẽ bị loại bỏ.

Dựa trên kết quả kiểm định hệ số Cronbach's Alpha tại Phụ lục PL3.4 (Phụ lục 3), tiến hành kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến các biến trong các bảng từ Bảng PL1.4 đến Bảng PL1.8 (Phụ lục 1). Cụ thể kết quả như sau:

a. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Chủ đầu tư:

- Bảng PL3.18 (Phụ lục 3) thể hiện kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến Chủ đầu tư (CĐT).

Kết quả kiểm định trong Bảng PL3.18 cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của CĐT bằng $0,682 > 0,6$ và (ii) biến quan sát CDT7, CDT8 và CDT9 có tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation) nhỏ hơn $0,3$; Biến quan sát CDT7, CDT8 và CDT9 giải thích ý nghĩa rất yếu cho nhân tố liên quan đến CĐT nên sẽ được loại bỏ khỏi thang đo. Phân tích Cronbach's Alpha lần hai.

- Bảng PL3.18* (Phụ lục 3) thể hiện kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến CĐT (lần 2 - sau khi loại biến nhỏ hơn $0,3$).

Kết quả kiểm định trong Bảng PL3.18* cho thấy: Sau khi loại biến, kết quả kiểm định, hệ số Cronbach's Alpha tăng từ $0,682$ lên $0,854$ và không còn biến quan sát có hệ số tương quan biến tổng nhỏ hơn $0,3$, nên thang đo đạt độ tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho nhân tố liên quan đến CĐT.

b. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Nhà thầu:

- Bảng PL3.19 (Phụ lục 3) thể hiện kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến Nhà thầu (NT).

Kết quả kiểm định trong Bảng PL3.19 cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo

Cronbach's Alpha của NT bằng $0,727 > 0,6$ và (ii) biến quan sát NT7; NT8 và NT9 có tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation) nhỏ hơn $0,3$; Biến quan sát NT7; NT8 và NT9 giải thích ý nghĩa rất yếu cho nhân tố liên quan đến NT nên loại bỏ khỏi thang đo; Tiến hành phân tích Cronbach's Alpha tiếp cho lần hai.

- Bảng PL3.19* (Phụ lục 3) thể hiện kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến NT (lần 2 - sau khi loại biến nhỏ hơn $0,3$).

Kết quả kiểm định trong Bảng PL3.19* cho thấy: Sau khi loại biến, kết quả kiểm định cho thấy hệ số Cronbach's Alpha tăng từ $0,727$ lên $0,859$ và không còn biến quan sát có hệ số tương quan biến tổng nhỏ hơn $0,3$ nên thang đo đạt độ tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho nhân tố liên quan đến NT.

c. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Tư vấn:

- Bảng PL3.20 (Phụ lục 3) thể hiện kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến Tư vấn (TV).

Kết quả kiểm định trong Bảng PL3.20 cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của TV bằng $0,673 > 0,6$ và (ii) biến quan sát TV6 và TV7 có tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation) nhỏ hơn $0,3$; Biến quan sát TV6 và TV7 giải thích ý nghĩa rất yếu cho nhân tố liên quan đến Tư vấn, nên loại bỏ khỏi thang đo; Tiến hành phân tích Cronbach's Alpha lần hai.

- Bảng PL3.20* (Phụ lục 3) thể hiện kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến TV (lần 2 - sau khi loại biến nhỏ hơn $0,3$).

Kết quả kiểm định trong Bảng PL3.20* cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của TV bằng $0,833 > 0,6$ và (ii) các biến quan sát đều có tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation) lớn hơn $0,3$; Như vậy thang đo đạt độ tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho nhân tố liên quan đến TV.

d. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Ngoại vi:

- Bảng PL3.21 (Phụ lục 3) thể hiện kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến Ngoại vi (NV).

Kết quả kiểm định trong Bảng PL3.21 cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của NV là $0,708 > 0,6$ và (ii) các biến quan sát đều có tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation) lớn hơn $0,3$; Như vậy thang đo đạt độ

tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho nhân tố liên quan đến NV.

e. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Pháp lý:

- Bảng PL3.22 (Phụ lục 3) thể hiện kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến Pháp lý (PL).

Kết quả kiểm định trong Bảng PL3.22 cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của PL bằng $0,744 > 0,6$ và (ii) các biến quan sát đều có tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation) lớn hơn $0,3$; Như vậy thang đo đạt độ tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho nhân tố liên quan đến PL.

f. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Vượt/Chậm tiến độ:

- Bảng PL3.23 (Phụ lục 3) thể hiện kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến tình trạng chậm tiến độ và vượt dự toán.

Kết quả kiểm định trong Bảng PL3.23 cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của Y bằng $0,687 > 0,6$ và (ii) các biến quan sát Y1 đều có tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation) nhỏ hơn $0,3$ nên loại biến quan sát này và chạy kiểm định Cronbach's Alpha lần 2.

- Bảng PL3.23* (Phụ lục 3) thể hiện kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến tình trạng chậm tiến độ và vượt dự toán (lần 2). Sau khi loại hai biến quan sát Y1, hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của Y bằng $0,853 > 0,6$ nên thang đo đạt độ tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho biến phụ thuộc.

Nhận xét: Từ kết quả kiểm định hệ số Cronbach's Alpha thang đo của các biến độc lập và phụ thuộc cho thấy, sau khi loại biến quan sát không phù hợp, tất cả biến quan sát đều có hệ số tương quan biến - tổng lớn hơn $0,3$; Điều này khẳng định thang đo của các nhân tố đạt độ tin cậy và có thể sử dụng để phân tích nhân tố khám phá EFA.

3.4.4.4. Phân tích yếu tố khám phá EFA:

Kỹ thuật phân tích EFA (Exploratory Factor Analysis) là tên chung của một nhóm thủ tục được sử dụng phổ biến để đánh giá thang đo hay rút gọn một tập biến.

Đây là phương pháp phân tích định lượng dùng để rút gọn một tập gồm nhiều biến đo lường phụ thuộc lẫn nhau thành một tập biến ít hơn (gọi là các yếu tố) để chúng có

ý nghĩa hơn nhưng vẫn chứa đựng hầu hết nội dung thông tin của tập biến ban đầu. Tất cả các biến quan sát có ý nghĩa và đạt được độ tin cậy nhất định được đưa vào phân tích EFA. Trong luận án, phân tích này được ứng dụng để tóm tắt tập các biến quan sát vào một số nhân tố nhất định để đo lường các khía cạnh khác nhau của các khái niệm nghiên cứu. Tiêu chuẩn áp dụng và chọn biến đối với phân tích EFA bao gồm:

- Tiêu chuẩn kiểm định Bartlett và hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin là một chỉ số dùng để xem xét sự thích hợp của phân tích nhân tố) dùng để đánh giá sự thích hợp của EFA. Theo đó, giả thuyết H_0 (các biến không có tương quan với nhau trong tổng thể) bị bác bỏ và do đó EFA được gọi là thích hợp khi: $0,5 \leq KMO \leq 1$ và $sig < 0,05$. Trường hợp $KMO < 0,5$ thì phân tích nhân tố có khả năng không thích hợp với dữ liệu;

- Tiêu chuẩn rút trích nhân tố gồm chỉ số Eigenvalue (đại diện cho lượng biến thiên của các nhân tố) và chỉ số Cumulative (tổng phương sai trích cho biết phân tích nhân tố giải thích được bao nhiêu % và bao nhiêu % bị thất thoát). Trị số Eigenvalue là tiêu chí sử dụng để xác định số lượng nhân tố trong phân tích EFA. Với tiêu chí này, chỉ có những nhân tố nào có Eigenvalue ≥ 1 mới được giữ lại trong mô hình phân tích;

- Tiêu chuẩn hệ số tải nhân tố (Factor loadings) biểu thị tương quan đơn giữa các biến với các nhân tố, dùng để đánh giá mức ý nghĩa của EFA. Factor loading $> 0,3$ được xem là đạt mức tối thiểu; Factor loading $> 0,4$ được xem là quan trọng; Factor loading $> 0,5$ được xem là có ý nghĩa thực tiễn.

Trường hợp chọn tiêu chuẩn Factor loading $> 0,3$ thì cỡ mẫu ít nhất phải là 350; nếu cỡ mẫu khoảng 100 thì chọn tiêu chuẩn Factor loading $> 0,55$; nếu cỡ mẫu khoảng 50 thì Factor loading $> 0,75$. Ngoại lệ, có thể giữ lại biến có Factor loading $< 0,3$; nhưng biến đó phải có giá trị nội dung.

Trường hợp các biến có Factor loading không thỏa mãn điều kiện trên hoặc trích vào các nhân tố khác nhau mà chênh lệch trọng số rất nhỏ (các nhà nghiên cứu thường không chấp nhận $\leq 0,3$), nghĩa là không tạo nên sự khác biệt để đại diện cho một nhân tố, thì biến đó bị loại và các biến còn lại sẽ được nhóm vào nhân tố tương ứng trên ma trận mẫu (Pattern Matrix).

Sau khi loại bỏ các biến kém ý nghĩa, NCS tiến hành phân tích nhân tố khám phá EFA. Trong nghiên cứu này, phân tích nhân tố được ứng dụng để tóm tắt tập các biến

quan sát vào một số nhân tố nhất định đo lường các khía cạnh khác nhau của các khái niệm nghiên cứu.

Tiêu chuẩn áp dụng và chọn biến đổi với phân tích EFA bao gồm: Tiêu chuẩn Bartlett và hệ số KMO dùng để đánh giá sự thích hợp của EFA; tiêu chuẩn rút trích nhân tố gồm chỉ số Eigenvalue (đại diện cho lượng biến thiên được giải thích bởi các nhân tố), chỉ số Cumulative (cho biết phân tích nhân tố giải thích được bao nhiêu % và bao nhiêu % không giải thích được) và tiêu chuẩn hệ số tải nhân tố (Factor loadings) biểu thị tương quan đơn giữa các biến với các nhân tố, dùng để đánh giá mức ý nghĩa của EFA.

Bảng 3.3. Bảng hệ số KMO và kiểm định Barlett

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy		0,846
Bartlett's Test of Sphericity	Approx Chi-Square	256,981
	Df	276
	Sig	0,000

Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA 1 cho thấy $KMO = 0,846 > 0,5$, sig Bartlett's Test = $0,000 < 0,05$, như vậy phân tích nhân tố khám phá EFA là phù hợp. Có 5 nhân tố được trích với tiêu chí eigenvalue lớn hơn 1 với tổng phương sai tích lũy là 61,282%. Để chọn các biến quan sát chất lượng, NCS sử dụng ngưỡng hệ số tải là 0.5 thay vì chọn hệ số tải tương ứng theo cỡ mẫu (dung lượng mẫu là 250 tương ứng với hệ số 3,55).

Bảng 3.4. Bảng phân tích yếu tố khám phá EFA

<i>Rotated Component Matrix^a</i>					
	Component				
	1	2	3	4	5
NT5	0,889				
NT6	0,839				
NT4	0,761				
NT1	0,711				
NT3	0,697				
NT2	0,592				
CDT4		0,807			
CDT1		0,770			
CDT6		0,748			

CDT3		0,743			
CDT2		0,721			
TV4			0,785		
TV5			0,776		
TV2			0,735		
TV3			0,720		
TV1			0,709		
PL2				0,779	
PL1				0,755	
PL3				0,736	
PL4				0,626	
NV1					0,735
NV2					0,721
NV3					0,711
CDT5					0,545
Extraction Method: Principal Component Analysis.					
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.					
a. Rotation converged in 6 iterations.					

Kết quả phân tích EFA sẽ cho thấy có 03 nhóm nhân tố được khám phá với các thông số kiểm định như sau:

(i) Hệ số Eigenvalues cumulative % = 61,282%, kết luận có 5 nhân tố được trích với tiêu chí eigenvalue lớn hơn 1 với tổng phương sai tích lũy là 61,282%.

(ii) Mức ý nghĩa kiểm định Barlett = 0,000, kết luận mô hình có ý nghĩa thống kê.

(iii) Tiêu chuẩn hệ số tải nhân tố (Factor loadings) biểu thị tương quan đơn giữa các biến với các nhân tố, dùng để đánh giá mức ý nghĩa của EFA, NCS sử dụng ngưỡng hệ số tải là 0.5 để chọn ra những biến quan sát đạt chất lượng tốt nhất.

(iv) Các nhân tố mới được tính bằng trung bình cộng (mean) của từng biến số được lựa chọn trong từng nhân tố. Kết quả phân tích EFA cho thấy như sau:

- F_NT (Nhân tố năng lực yếu kém trong thực hiện dự án của nhà thầu) đại diện cho các biến quan sát: NT1 đến NT5;

- F_CDT (Nhân tố năng lực yếu kém trong quản lý dự án của chủ đầu tư) đại diện cho các biến quan sát: CDT1; CDT2; CDT3; CDT4; CDT6;

- F_TV (Nhân tố đại diện cho năng lực yếu kém của tư vấn) đại diện cho các biến quan sát: TV1 đến TV5;

- F_PL (Nhân tố đại diện cho pháp lý) đại diện cho các biến quan sát: PL1 đến PL4;
- F_NV (Nhân tố đại diện cho ngoại vi) đại diện cho các biến quan sát: NV1; NV2; NV3; CDT5.

3.4.4.5. Kiểm định mô hình hồi quy tuyến tính:

a. Phân tích hồi quy:

Sau cùng, NCS dùng phương pháp phân tích hồi quy bội với các quan hệ tuyến tính để kiểm định các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các DADT phát triển đô thị tại địa bàn nghiên cứu, từ đó tính được mức độ quan trọng của từng nhân tố.

Để xét mối quan hệ này, sử dụng chỉ tiêu 'Hệ số tương quan Pearson' (Pearson correlation coefficient, kí hiệu ρ) đo lường mức độ tương quan tuyến tính giữa hai biến ngẫu nhiên. Hệ số tương quan Pearson (ρ) sẽ nhận giá trị từ +1 đến -1. Khi $\rho > 0$ cho biết sự tương quan 'dương' giữa hai biến, nghĩa là nếu giá trị của biến này tăng thì sẽ làm tăng giá trị của biến kia và ngược lại. Khi $\rho < 0$ cho biết một sự tương quan 'âm' giữa hai biến, nghĩa là nếu giá trị của biến này tăng thì sẽ làm giảm giá trị của biến kia và ngược lại.

Theo mô hình nghiên cứu, có 05 nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các DA ĐTPĐT đã được nhận diện thông qua phân tích EFA, bao gồm: F_NT; F_CDT; F_TV; F_PL và F_NV

Quá trình phân tích hồi quy được thực hiện theo trình tự sau:

Bước 1: Xây dựng biểu đồ tương quan giữa các biến

Xây dựng biểu đồ tương quan này giúp NCS nhận diện sơ bộ mối quan hệ giữa các biến trong mô hình nghiên cứu. Kết quả tính toán được trình bày trong Bảng 3.5.

Bảng 3.5. Biểu đồ tương quan giữa các biến nhân tố tương quan

Nhân tố tương quan		Y	F_NT	F_CDT	F_NV	F_TV	F_PL
Y	Tương quan Pearson	1	0,190	0,598	0,328	0,601	0,694
	Sig. (1-tailed)		0,003	0,000	0,000	0,000	0,000
	Quan sát	250	250	250	250	250	250
F_NT	Tương quan Pearson	0,190	1	0,240	0,459	0,032	0,070
	Sig. (1-tailed)	0,003		0,000	0,000	0,617	0,270

	Quan sát	250	250	250	250	250	250
F_CDT	Tương quan Pearson	0,598	0,240	1	0,425	0,375	0,243
	Sig. (1-tailed)	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000
	Quan sát	250	250	250	250	250	250
F_NV	Tương quan Pearson	0,328	0,459	0,425	1	0,182	0,111
	Sig. (1-tailed)	0,000	0,000	0,000		0,004	0,079
	Quan sát	250	250	250	250	250	250
F_TV	Tương quan Pearson	0,601	0,032	0,375	0,182	1	0,390
	Sig. (1-tailed)	0,000	0,617	0,000	0,004		0,000
	Quan sát	250	250	250	250	250	250
F_PL	Tương quan Pearson	0,694	0,070	0,243	0,111	0,390	1
	Sig. (1-tailed)	0,000	0,270	0,000	0,079	0,000	
	Quan sát	250	250	250	250	250	250
<i>Ghi chú: Mỗi tương quan có ý nghĩa ở mức 0,01 (2 đuôi).</i>							

Nhận xét: Dựa vào kết quả tính toán hệ số tương quan cho thấy những biến độc lập F1, F2, F3, F4, F5 có tương quan dương với biến phụ thuộc Y.

Bước 2: Mô hình hồi quy bội

Từ mô hình hồi quy qua kiểm định Cronbach's Alpha và phân tích khám phá EFA đã được hiệu chỉnh, chọn nhóm biến sau khi được đánh giá lại bằng hệ số tin cậy Cronbach's Alpha đảm bảo đủ điều kiện để tiến hành hồi quy bội bằng phương pháp bình phương nhỏ nhất OLS. Kết quả hồi quy bội được thể hiện ở Bảng 3.6.

Bảng 3.6: Kết quả hồi quy bội

Mô hình	R	R ²	R ² hiệu chỉnh	Sai số chuẩn của ước lượng	Kiểm định Durbin-Watson
	0,859	0,737	0,732	0,32384	1,699

Mô hình	K ₁	Độ lệch chuẩn	K ₂	Giá trị t	Giá trị Sig.	Đa cộng tuyến	
						Tolerance	VIF
Hằng số	-0,438	0,169		-2,591	0,010	0,780	1,282
F_NT	0,030	0,031	0,035	0,950	0,343	0,715	1,398
F_CDT	0,283	0,032	0,343	8,842	0,000	0,757	1,321

F_TV	0,231	0,033	0,265	7,037	0,000	0,835	1,197
F_PL	0,473	0,034	0,498	13,870	0,000	0,681	1,468
F_NV	0,059	0,038	0,063	1,577	0,116	0,780	1,282

Ghi chú:

- Hệ số tương quan bội R^2 (Multiple Correlation Corfficient) nói lên tính chặt chẽ của mối liên hệ giữa biến phụ thuộc Y và các biến độc lập X_K .

- K_1 : Hệ số chưa chuẩn hóa; K_2 : Hệ số chuẩn hóa; Z: Zeroorder.

- Các biến độc lập X_K gồm: F_NT; F_CDT; F_TV; F_PL; F_NV

- Biến phụ thuộc: Tình trạng vượt/chậm tiến độ (Y).

- Nếu sig > 0,05 là không có ý nghĩa thống kê và yếu tố đó bị loại.

Nhận xét: Các biến độc lập có thể giải thích được 73,2% sự thay đổi của biến phụ thuộc là tình trạng vượt/chậm tiến độ. Tất cả các biến độc lập đều có tác động dương đến biến phụ thuộc.

Từ các hệ số hồi quy, phương trình hồi quy chuẩn hóa được xây dựng như sau:

$$Y = 0,283 \times F_CDT + 0,231 \times TV + 0,473 \times PL + \varepsilon \quad (3.5)$$

Theo phương trình hồi quy thì tình trạng vượt/chậm tiến độ phụ thuộc nhiều nhất vào yếu tố pháp lý (PL), kế đến là chủ đầu tư (F-CDT), và đơn vị tư vấn (TV); các yếu tố còn lại (ε) như nhà thầu và yếu tố ngoại vi có ảnh hưởng ít hơn.

b. Kiểm định tính phù hợp của mô hình:

Kiểm định tính phù hợp của mô hình sử dụng công cụ kiểm định Anova (Anova test), được gọi là phân tích phương sai (Analysis of Variance), là một kỹ thuật thống kê tham số được sử dụng để phân tích sự khác nhau giữa giá trị trung bình của các biến phụ thuộc với nhau.

Đây là một công cụ giúp xác định ảnh hưởng của các biến độc lập với biến phụ thuộc trong nghiên cứu hồi quy. Công cụ này sẽ chia một biến tổng hợp quan sát được tìm thấy bên trong tập dữ liệu thành hai phần để phân tích:

- Nhân tố hệ thống: Là nhân tố thống kê có ảnh hưởng đến tập dữ liệu trong thang đo đã đề xuất;

- Nhân tố ngẫu nhiên: Ngược lại với nhân tố hệ thống, chúng không tác động đến tập dữ liệu trong thang đo đã đề xuất.

Trong luận án, kiểm định Anova nhằm tính toán các hệ số SST (tổng của các mức độ khác biệt bình phương giữa từng giá trị Y_i và trị số trung bình của Y), SSR (tổng của các mức độ khác biệt bình phương giữa giá trị dự đoán của Y và trị số trung bình của Y) và SSE (tổng của các mức độ khác biệt bình phương giữa các giá trị quan sát và giá trị dự đoán của Y). Từ đó trả lời được câu hỏi “Phương trình hồi quy này mô tả được dữ liệu tốt đến cỡ nào”.

Ghi chú: Hệ số $F = MSR/MSE$ trong bảng 3.7, kết quả dùng để so sánh với F trong bảng phân phối F ở mức ý nghĩa (hoặc sử dụng giá trị Significance F) cho thấy mô hình hồi quy có ý nghĩa như thế nào, và giá trị Sig. F cũng là cơ sở để quyết định bác bỏ hay chấp nhận giả thuyết H_0 (giả thuyết cho rằng tất cả các hệ số hồi quy đều bằng 0, nghĩa là các biến độc lập X_k không liên quan tuyến tính tới biến phụ thuộc Y) trong kiểm định bao quát các tham số của mô hình hồi quy.

Bảng 3.7. Kiểm định Anova

Mô hình	Tổng bình phương	Df	Trung bình bình phương	Hệ số F	Hệ số Sig.
Hồi quy	71,867	5	14,373	137,057	0,000
Phần dư	25,589	244	0,105		
Tổng	97,456	249			

Nhận xét: Giá trị sig kiểm định F bằng $0,000 < 0,05$, do đó, mô hình hồi quy là phù hợp. Các nhân tố chủ đầu tư, tư vấn và pháp lý thực sự ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các DA ĐTPTĐT.

3.5. Đánh giá thực trạng quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương

3.5.1. Đánh giá thực trạng các nhân tố tác động

Có thể thấy, thực trạng các vấn đề liên quan đến thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng, kế hoạch và biện pháp quản lý chất lượng thi công, năng lực của các đơn vị tư vấn, thanh quyết toán vốn đầu tư và tay nghề nhân công được nhân mạnh trong số các nhân tố gây ra sự chậm trễ. Các lỗi này sẽ kéo dài thời gian ảnh hưởng đến chi phí và chất lượng công trình.

Thủ tục pháp lý: Thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định. Khi có quyết định phê duyệt dự án, lựa chọn đơn vị tư vấn tiến hành lập thiết kế - dự toán để trình các Sở, ban ngành thẩm định và phê duyệt chưa đúng theo thời gian quy định. Do năng lực và trình độ của các chuyên viên thẩm định, kiểm tra hồ sơ còn nhiều hạn chế trong khi đó có rất nhiều dự án cần được phê duyệt nên cũng ảnh hưởng nặng nề đến tiến độ của dự án. Tuy nhiên, vẫn còn tình trạng một số đơn vị tư vấn hạn chế năng lực tham gia thực hiện nhiều gói thầu tư vấn phải điều chỉnh thiết kế, dự toán nhiều lần, làm ảnh hưởng đến mục tiêu, tiến độ và hiệu quả sử dụng vốn đầu tư.

Giải phóng mặt bằng: Hiện tại mỗi huyện thị đều có thành lập 'Trung tâm phát triển quỹ đất' để hỗ trợ việc GPMB cho các dự án XDCT trong đô thị và những doanh nghiệp đầu tư khu đô thị có quy mô lớn. Chính quyền địa phương làm cầu nối thỏa thuận, vận động người dân có đất nằm trong quy hoạch dự án khu đô thị với CĐT dự án nhằm đảm bảo không bị thiệt thòi đến lợi ích giữa các bên. Tuy nhiên, do năng lực của các chuyên viên trong việc áp giá đền bù GPMB còn nhiều hạn chế đồng thời việc tăng giá đất quá nhanh cũng không tránh khỏi việc khiếu nại của người dân làm ảnh hưởng đến nguồn vốn và việc chậm tiến độ giải phóng mặt bằng của dự án.

Kế hoạch và biện pháp quản lý chất lượng thi công: Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Nghị định của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì CTXD và Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng, công tác quản lý chất lượng của nhà thầu thi công XDCT gồm các nội dung sau: Mặt bằng xây dựng; lập và thông báo thông tin công trình; trình CĐT chấp thuận các nội dung liên quan kế hoạch và tiến độ thi công...; nhân lực và thiết bị thi công; thực hiện trách nhiệm của bên giao thầu; thực hiện thí nghiệm kiểm định vật liệu; thi công theo đúng hồ sơ quản lý chất lượng; kiểm soát chất lượng; tạm dừng thi công; quan trắc; trách nhiệm kiểm tra của tổng thầu; bản vẽ hoàn công; nhật ký thi công; nghiệm thu; báo cáo CĐT; đưa công trình vào sử dụng; lưu trữ. Thực tế các nhà thầu không thực hiện đầy đủ các nội dung nêu trên hoặc thực hiện một cách đơn giản để đối phó khi có các cơ quan chức năng kiểm tra.

Thanh quyết toán vốn đầu tư: nhu cầu đầu tư cho các DA ĐTPĐT trong tỉnh là rất lớn. trong khi nguồn vốn ngân sách tỉnh còn hạn chế làm ảnh hưởng đến phạm vi cũng như quy mô đầu tư cho các công trình, dự án, nhất là các công trình, dự án về HTGT, giáo dục, y tế,... dẫn đến tình trạng hạ tầng quá tải cục bộ ở một số địa

phương. Việc giao kế hoạch vốn ngân sách địa phương được triển khai sớm và cơ bản đảm bảo theo quy định. Tuy nhiên, nguồn vốn ngân sách Trung ương giao chậm nên đã ảnh hưởng đến tiến độ giải ngân của các dự án sử dụng nguồn vốn này. Công tác xây dựng kế hoạch đầu tư của một số đơn vị không đảm bảo tính khả thi, không phù hợp với thực tiễn dẫn đến không giải ngân hết, thừa vốn, kéo dài thời gian thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn.

Tay nghề nhân công: thiếu công nhân kỹ thuật chính là nhân tố chính trong việc xây dựng một dự án dù lớn hay nhỏ, với nhiều nhà thầu xây dựng việc thiếu bộ máy giám sát, quản lý công nhân dẫn đến việc không kiểm soát được số lượng nhân công ổn định trong quá trình thi công. Đó là nguyên nhân dẫn đến việc bị chậm tiến độ trong quá trình thi công. Nhiều dự án thi công khu đô thị tại Bình Dương với khối lượng công việc rất lớn và nhiều giai đoạn thi công được triển khai trong một thời gian dài. Do đó, việc sắp xếp bố trí nhân công trong doanh nghiệp xây dựng tại Bình Dương đa số chưa hợp lý với tiến độ thực hiện dự án.

3.5.2. Đánh giá thành công, hạn chế và nguyên nhân hạn chế trong quản lý

3.5.2.1. Đánh giá thành công, hạn chế và nguyên nhân hạn chế trong quản lý các dự án xây dựng khu đô thị:

a. Đánh giá thành công:

- Bình Dương là tỉnh tập trung nhiều nhà ĐTXD khu đô thị có quy mô lớn, một số dự án tiêu biểu đã và sẽ đưa vào vận hành như: khu đô thị Chánh Nghĩa, khu dân cư Phú Hòa, Hiệp Thành, khu nhà ở Tiamo Phú Thịnh, thành phố mới Bình Dương, ...

- Đa số các dự án khu đô thị tiêu biểu đang đưa vào vận hành do các doanh nghiệp lớn đầu tư có cổ phần của nhà nước như: Tổng công ty Becamex IDC, Công ty CP Xây dựng - Tư vấn - Đầu tư Bình Dương (BICONSI), Tổng công ty thương mại xuất nhập khẩu Thanh Lễ,... Ngoài ra, một số dự án có vốn đầu tư từ doanh nghiệp tư nhân có quy mô lớn như Tập đoàn địa ốc Kim Oanh, C.ty CP Chánh Nghĩa Quốc Cường,...

- Các dự án thường được xây dựng trên đất sạch (đã bồi thường hoặc CĐT bỏ tiền mua đất trước khi xin dự án)

b. Những hạn chế:

- Có nhiều dự án xin gia hạn thời gian thực hiện dự án nhiều lần làm ảnh hưởng đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư còn nhiều yếu kém.
- Công tác quản lý hồ sơ pháp lý phải thực hiện nhiều bước lấy ý kiến các ngành tốn nhiều thời gian, chi phí để hoàn thành thủ tục pháp lý.
- Công tác quản lý kỹ thuật còn lỏng lẻo, yếu kém, không nắm được các quy trình quản lý kỹ thuật. phần lớn các CĐT tự quản lý nhưng không nắm rõ quy trình.
- Nhiều CĐT xin dự án xây dựng nhà ở nhưng phân lô bán nền để người dân tự xây dựng không đúng theo quy hoạch được phê duyệt như: mật độ xây dựng, chiều cao tầng, ... gây khó khăn trong công tác bàn giao cho chính quyền địa phương sau này.

c. Nguyên nhân:

- Nguyên nhân khách quan: Do Tình hình dịch bệnh, thiên tai, thay đổi chính sách liên tục của nhà nước. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thường kéo dài hơn dự kiến do người dân đòi hỏi theo đơn giá thực tế, đất đai tranh chấp,
- Nguyên nhân chủ quan:

Một số cơ quan, đơn vị có thẩm quyền phê duyệt dự án sơ trách nhiệm, lấy ý kiến nhiều lần, quy trình phê duyệt phải qua nhiều bước, thông qua ý kiến nhiều đơn vị ban ngành,... CĐT chưa quan tâm đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư, xây dựng kế hoạch về vốn đầu tư, Tiến độ thực hiện dự án.

Trách nhiệm, ý thức kỷ luật, kỷ cương của các cán bộ kỹ thuật chưa được nâng cao, chưa chủ động, nghiêm túc trong thực hiện các chỉ đạo của cấp trên.

Sự phối hợp giữa các đơn vị trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tư vấn thiết kế, quản lý dự án chưa chặt chẽ, hiệu quả.

Năng lực và kinh nghiệm của một số đơn vị tư vấn còn hạn chế, dẫn đến hồ sơ còn sơ sài, đơn giá chưa phù hợp phải điều chỉnh nhiều lần, mất thời gian, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện, phê duyệt dự án.

3.5.2.2. Đánh giá thành công, hạn chế và nguyên nhân hạn chế trong quản lý các dự án xây dựng công trình trong đô thị có vốn đầu tư công:

a. Đánh giá thành công:

- Tại Bình Dương các công tác lập, thẩm định, phê duyệt và giao kế hoạch đầu tư công, bao gồm các lần điều chỉnh, bổ sung được tỉnh thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư công, Luật Ngân sách nhà nước và các văn bản hướng dẫn; bám sát nguyên tắc, tiêu chí và định mức phân bổ vốn đầu tư công do HĐND tỉnh thông qua;

- Tỉnh đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo quyết liệt, đôn đốc các cơ quan, đơn vị thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công, phấn đấu đạt kết quả cao nhất. Các nội dung chỉ đạo khá toàn diện, bao quát tất cả các quy trình của đầu tư công, từ khâu xây dựng kế hoạch vốn; thẩm định, phê duyệt dự án; thương thảo, quản lý hợp đồng thi công,... đến thanh quyết toán các công trình;

- Hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội được đầu tư, từng bước cải thiện, giải quyết những yêu cầu bức thiết, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, năng lực cạnh tranh của địa phương. Đã và đang thực hiện một số công trình như Trung tâm HC huyện Bắc Tân Uyên, cầu Đồng Nai, Kho lưu trữ của Sở Tài nguyên và Môi trường, Trường tạo nguồn Phú Giáo, Trường THCS Mỹ Thạnh,...; hoàn thành, đưa vào sử dụng 30 dự án như: Đường Mỹ Phước - Tân Vạn, Trường TH Trừ Văn Thố, THCS Cây Trường, TT lưu trữ tập trung tỉnh,...

b. Những hạn chế:

- Nhu cầu đầu tư cho kết cấu hạ tầng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh là rất lớn trong khi nguồn vốn ngân sách tỉnh còn hạn chế đã ảnh hưởng đến phạm vi cũng như quy mô đầu tư cho các công trình, dự án, nhất là các công trình, dự án về HTGT, giáo dục, y tế, ... dẫn đến tình trạng hạ tầng quá tải cục bộ ở một số địa phương như Thủ Dầu Một, Thuận An, Dĩ An, Tân Uyên,...

- Việc giao kế hoạch vốn ngân sách địa phương được triển khai sớm và cơ bản đảm bảo theo quy định. Tuy nhiên, nguồn vốn ngân sách Trung ương thường giao chậm nên đã ảnh hưởng đến tiến độ giải ngân của các dự án sử dụng nguồn vốn này.

- Công tác xây dựng kế hoạch đầu tư công của một số đơn vị không đảm bảo tính khả thi, không phù hợp với thực tiễn dẫn đến không giải ngân hết, ứ đọng vốn, kéo dài thời gian thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn.

- Tỷ lệ giải ngân kế hoạch đầu tư công thấp. Nhiều dự án bị chậm tiến độ, phải điều chỉnh thời gian thực hiện như dự án Trục thoát nước Suối Giữa, Trục thoát nước Bung Biệp – Suối Cát, dự án đường Bình Chuẩn – Tân Phước Khánh, dự án đường Mỹ Phước – Tân Vạn nối dài,.... Công tác chuẩn bị đầu tư dự án còn chưa tốt dẫn đến một số dự án phải điều chỉnh do phát sinh đơn giá đền bù, thay đổi thiết kế, phát sinh hạng mục vượt tổng mức đầu tư.

- Một số đơn vị CĐT không tập trung giải ngân hết nguồn vốn trước khi giải ngân kế hoạch vốn giao.

- Vẫn còn tình trạng nhiều dự án sau khi được cấp thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư, tiến hành lập DADT đã vượt tổng mức đầu tư so chủ trương được duyệt, phải thực hiện lại quy trình điều chỉnh chủ trương đầu tư trình cấp thẩm quyền phê duyệt mất rất nhiều thời gian.

- Giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư vẫn là điểm nghẽn chính trong giải ngân vốn đầu tư công, chưa có giải pháp tháo gỡ hiệu quả. Một số dự án mở tuyến mới vẫn gặp khó khăn như dự án Trục thoát nước Chòm Sao – Suối Đồn, GPMB công trình đường Thủ Biên – Đất Cuốc, GPMB tuyến đường tạo lực Bắc Tân Uyên – Phú Giáo – Bàu Bàng, Dự án xây dựng cầu Bạch Đằng 2,...

- Công tác thẩm định, phê duyệt đơn giá đất còn chậm ảnh hưởng đến việc thực hiện bồi thường của dự án, điển hình là dự án XD cầu Bạch Đằng 2.

- Việc đầu tư cho kết cấu hạ tầng hiện nay vẫn do ngân sách nhà nước đảm nhận là chủ yếu, chưa huy động được nguồn vốn đầu tư từ khu vực kinh tế tư nhân nên việc đầu tư cho các dự án nhìn chung còn hạn chế, chưa đáp ứng nhu cầu thực tế.

c. Nguyên nhân:

- Nguyên nhân khách quan

Do Tình hình dịch bệnh, giãn cách xã hội và thực hiện nghiêm Chỉ thị 16/CT-TTg nên đa số các dự án không thể tổ chức thi công; không thể thực hiện công tác đo đạc, kiểm kê để lập hồ sơ, PA đền bù; không thể họp dân triển khai công tác giải phóng mặt bằng; hạn chế công tác tổ chức họp thẩm định dự án; một số dự án bàn giao chậm do thiết bị phải nhập khẩu từ nước ngoài hoặc có chuyên gia nước ngoài không được nhập cảnh, vận chuyển vật liệu xây dựng gặp nhiều khó khăn do thực hiện các biện pháp phòng chống dịch,... đã ảnh hưởng đến tiến độ chung các dự án trong kỳ.

Trình tự, thủ tục đầu tư từ khâu chuẩn bị đầu tư, đền bù, GPMB đến quyết toán công trình, nhất là đối với các dự án sử dụng nguồn vốn NS Trung ương phức tạp, thời gian hoàn thiện thủ tục kéo dài đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các công trình trọng điểm của tỉnh. Công tác bồi thường, GPMB thường kéo dài do người dân xin gia hạn thời gian di dời, giải quyết đất đai tranh chấp, chờ cấp chỗ tái định cư, ...

Một số dự án có tính chất đặc thù chuyên ngành việc lựa chọn những đơn vị tư vấn có kinh nghiệm, năng lực để thực hiện là rất khó khăn.

- Nguyên nhân chủ quan

Một số cơ quan, CĐT chưa quan tâm đúng mức đến công tác chuẩn bị đầu tư, XD kế hoạch tiến độ, đề xuất dự án và nhu cầu vốn không bám sát nhu cầu thực tế, dẫn đến tình trạng điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh kế hoạch vốn nhiều lần.

Trách nhiệm, ý thức kỷ luật, kỷ cương tại một số cơ quan, đơn vị chưa được nâng cao, chưa chủ động, nghiêm túc trong thực hiện các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh về giải ngân vốn đầu tư công, cùng một cơ chế, chính sách nhưng có nơi làm tốt, có nơi làm chưa tốt.

Sự phối hợp giữa các đơn vị trong công tác bồi thường chưa chặt chẽ, hiệu quả; chưa phát huy tốt vai trò của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các công trình, dự án và các Trung tâm phát triển quỹ đất. Công tác tuyên truyền vận động người dân còn chưa được đầy đủ nên sự đồng thuận của người dân chưa cao.

Năng lực và kinh nghiệm của một số đơn vị tư vấn còn hạn chế, dẫn đến hồ sơ sơ sài, thiếu hạng mục, đơn giá chưa phù hợp phải điều chỉnh nhiều lần, mất thời gian, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện và giải ngân dự án; năng lực tổ chức triển khai thực hiện dự án còn nhiều bất cập trong khâu thẩm định, kiểm tra, giám sát thi công, ... dẫn đến tình trạng nhiều dự án chậm tiến độ, chậm giải ngân, chậm quyết toán, ...

Một số cơ quan, đơn vị chưa thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo, nội dung báo cáo chưa đảm bảo yêu cầu, ảnh hưởng đến công tác theo dõi, chỉ đạo của UBND tỉnh, không kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh (kể các công trình, dự án trọng điểm).

Phần lớn các Trung tâm phát triển quỹ đất vừa thực hiện nhiệm vụ đối với các DADT vừa nhận thực hiện các DADT ngoài ngân sách trong điều kiện nhân lực còn hạn chế nên khó đảm bảo thời gian cho các dự án.

Chương 4. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG

4.1. Định hướng đầu tư phát triển đô thị và căn cứ đề xuất giải pháp hỗ trợ quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại Bình Dương

Tỉnh Bình Dương với chủ đề "Phục hồi sau đại dịch, chuyển đổi số và đổi mới sáng tạo thúc đẩy sự tăng trưởng trong cộng đồng".

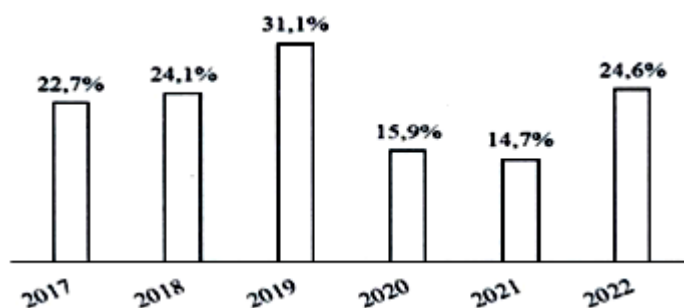
ICF (Intelligent Community Forum - diễn đàn cộng đồng thông minh) là diễn đàn gồm hơn 200 đô thị thông minh thịnh vượng trên thế giới, ICF thu thập những thông tin, dữ liệu các dự án cụ thể trong quá trình xây dựng và phát triển Thành phố Thông minh của những cộng đồng trên thế giới;

Bình Dương đã được vinh danh 5 lần liên tiếp là Smart 21. Trong 3 năm (2021, 2022, 2023) tỉnh này lọt vào danh sách Top 7 cộng đồng có chiến lược phát triển Thành phố Thông minh. Năm 2023, Hội nghị Thượng đỉnh Thành phố Thông minh tại New York, ICF chính thức vinh danh Bình Dương đạt danh hiệu cộng đồng thông minh của năm Top 1 ICF 2023. (Sáu “ứng cử viên” tranh tài với Bình Dương cho Cộng đồng thông minh năm 2023 là Coral Gables, Florida, Hoa Kỳ; Curitiba, Paraná, Brazil; Vùng Durham, Ontario, Canada; Đại Geelong, Victoria, Úc; Hilliard, Ohio, Hoa Kỳ; và Sunshine Coast, Queensland, Úc).

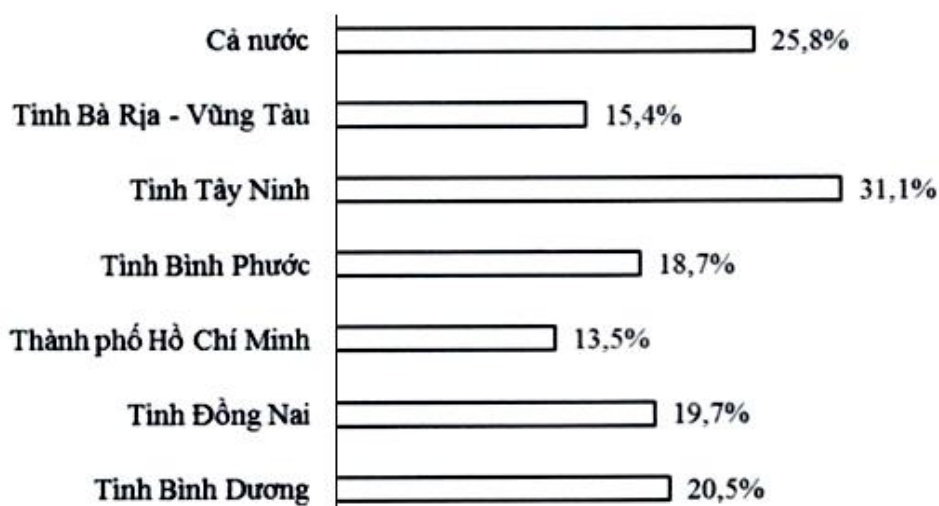
Theo đó, Bình Dương đã thực hiện Đề án Thành phố thông minh, và luôn bám theo khái niệm chuyển đổi kinh tế theo hướng đổi mới sáng tạo và số hóa, Bình Dương đã bắt đầu một chặng đường phát triển kinh tế - xã hội. Với những chiến lược đúng và những bước phát triển vững chắc trong thời gian qua, ... Đồng thời tạo cơ hội thuận lợi để tỉnh Bình Dương, các doanh nghiệp, viện - trường được giao lưu và kết nối với mạng lưới những Cộng đồng Thông minh toàn cầu, nâng cao khả năng tìm kiếm cơ hội và đối tác mới, cùng phát triển năng lực quản trị, trình độ khoa học công nghệ, thúc đẩy thương mại, thu hút đầu tư, mở rộng hợp tác giữa Việt Nam và thế giới. Từ đó tạo nền tảng quan trọng, giúp chương trình đột phá kinh tế xã hội Bình Dương phát triển “Đề án Thành phố thông minh”.

Song song với việc phát triển đề án, Bình Dương đang tập trung nguồn lực để phát triển cơ sở hạ tầng; tập trung phát triển các tuyến đường huyết mạch như: đê bao sông Sài Gòn, đường Mỹ Phước Tân Vạn, quốc lộ 13, đường vành đai 3, vành đai 4,...

Theo báo cáo số 177/BC-UBND ngày 28/03/2022 về quy hoạch chung TP Thủ Dầu Một đến năm 2020 đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 26/06/2012 có quy mô 11.866 ha, với tính chất của Thủ Dầu Một là trung tâm chính trị - kinh tế văn hóa - khoa học kỹ thuật, trung tâm công nghệ cao cấp; là trung tâm phát triển du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái chất lượng cao phục vụ nhu cầu vùng TP Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, do sự thay đổi định hướng phát triển của đề án quy hoạch xây dựng vùng TP Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 2076/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, trong đó có nội dung quan trọng liên quan và ảnh hưởng rất lớn đến tính chất và vai trò của đô thị Thủ Dầu Một, nhất là khi đặt trong tương quan với TP Hồ Chí Minh, cùng với các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh như quy hoạch chung xây dựng đô thị Bình Dương đến 2020 tầm nhìn đến 2023; quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Bình Dương đến năm 2020, bổ sung quy hoạch đến 2025; quy hoạch sử dụng đất đến 2023 TP Thủ Dầu Một; ... Đã làm thay đổi đến định hướng phát triển cũng như thay đổi mới về quan điểm, mục tiêu phát triển đô thị của tỉnh. Do đó, UBND tỉnh Bình Dương đã có tờ trình số 4396/TTr-UBND (08/9/2020) xin Thủ tướng Chính phủ cho chủ trương điều chỉnh quy hoạch chung cho đô thị Thủ Dầu Một. Ngày 20/11/2020 Thủ tướng Chính phủ có công văn số 1628/TTg-CN về việc cho chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung TP Thủ Dầu Một tỉnh Bình Dương.



Hình 4.1. Biểu đồ tỷ lệ giải ngân năm trong giai đoạn 2017-2022



Hình 4.2. Biểu đồ tỷ lệ giải ngân 2022 của một số tỉnh, thành phố

Theo báo cáo số 171/BC-UBND ngày 28/6/2022 UBND tỉnh đã quyết liệt chỉ đạo các sở ban ngành thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công. Mặc dù, các cấp các ngành đã có nhiều nỗ lực, cố gắng, song tỷ lệ giải ngân tính đến nay chưa đạt được kỳ vọng, thấp hơn mức bình quân của cả nước, lượng vốn còn chưa giải ngân khá lớn, tập trung ở các công trình, các dự án trọng điểm.

Theo quyết định số 1837/QĐ- UBND ngày 14/7/2023 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040.

Theo quyết định số 1473/SKHĐT-TH ngày 06 tháng 06 năm 2023 về việc thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công năm 2023.

Sở Kế hoạch và Đầu tư ghi nhận các khó khăn, vướng mắc dẫn đến giải ngân vốn chậm do các CĐT báo cáo như sau:

- Công tác đo đạc, kiểm đếm, xây dựng PA giá đất cần nhiều thời gian 1 triển khai thực hiện.

- Khó khăn trong công tác di dời HTKT thuộc mặt bằng thi công các dự án:

- + Di dời điện: đến ngày 22/5/2023 UBND tỉnh mới có văn bản số 2381/UBND-KT cho phép các CĐT dự án đầu tư công sử dụng chi phí của dự án để di dời lưới điện đầu tư trước thời điểm Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 có hiệu lực nên CĐT chưa có đủ thời gian triển khai thực hiện các bước cần thiết như tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt đề cương nhiệm vụ thiết kế, nhiệm vụ dự toán; trình thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu thiết kế di dời điện, tổ chức lựa chọn nhà thầu thiết kế, thẩm tra di dời điện; triển khai thiết kế bản vẽ thi công, trình thẩm định, phê

duyet thiết kế bản vẽ thi công trình thẩm định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu thi công di dời điện, tổ chức lựa chọn nhà thầu thi công, triển khai thi công di dời điện.

+ Di dời hệ thống thoát nước thải; nâng cấp, mở rộng công trình giao thông.

- Khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:

+ Các dự án triển khai trên địa bàn giáp ranh phụ thuộc vào tiến độ bàn giao mặt bằng của các tỉnh, thành phố khác, hiện đang bị chậm so với kế hoạch thống nhất giữa lãnh đạo các địa phương.

+ Nhân sự hiện tại của các Trung tâm phát triển quỹ đất ít trong khi khối lượng công việc nhiều và phải tập trung cho các dự án trọng điểm của địa phương.

- Một số dự án phải điều chỉnh lại chủ trương đầu tư do cập nhật theo đơn giá đất của tỉnh Bình Dương và hệ số K vừa ban hành có hiệu lực tháng 5/2023.

- Việc nhập khẩu thiết bị của một số công trình của các nhà thầu không đảm bảo thời gian. Tình hình biến động giá nguyên, nhiên, vật liệu trên thế giới làm ảnh hưởng lớn chi phí thực hiện gói thầu.

4.2. Đề xuất các giải pháp chung quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị

4.2.1. Các giải pháp liên quan đến năng lực

4.2.1.1. Đối với Chính quyền đô thị các cấp:

Kiểm soát năng lực hiện tại thực tế của mình, luôn luôn tự điều chỉnh để phát triển đô thị bền vững. Đối với các đô thị hiện hữu lâu năm, đang xuống cấp, có PA cải tạo, chỉnh trang đô thị một cách hiệu quả. Vì vậy, chính quyền - đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý phát triển đô thị có năng lực chuyên môn sâu đáp ứng yêu cầu của sự phát triển đô thị bền vững.

Thường xuyên tiếp thu, học hỏi những kinh nghiệm của quá trình quản lý phát triển đô thị đi trước và các nước trên thế giới.

Phát triển đô thị ngoài việc mang tính chính trị, đòi hỏi vận dụng khoa học - kỹ thuật - công nghệ để cải tạo và phát triển đô thị hiệu quả; ứng dụng các lý thuyết về cải tạo và phát triển đô thị hiện đại của thế giới.

Lãnh đạo Chính quyền các cấp được đào tạo để hiểu rõ các loại hình đô thị từ đó có định hướng đúng đắn để phát triển cho đô thị tại địa phương mình đang quản lý.

Thường xuyên thực hiện cải cách thủ tục hành chính để rút ngắn thời gian phê duyệt về thủ tục pháp lý cho doanh nghiệp đầu tư phát triển đô thị, tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Xây dựng cơ chế quản lý, chính sách, ưu đãi hỗ trợ cho doanh nghiệp đầu tư về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, nguồn vốn, công tác giải ngân, thuế, bàn giao và vận hành dự án,...

4.2.1.2. Đối với Chủ đầu tư:

a. Giải pháp về tổ chức bộ máy:

Các dự án xây dựng các công trình trong đô thị thường là những dự án có vốn đầu tư công CĐT là các sở chuyên ngành và UBND các cấp làm CĐT hoặc giao cho Ban QLDA trực thuộc làm CĐT nếu đủ năng lực thực hiện dự án. Để đảm bảo việc thực hiện dự án một cách hiệu quả CĐT quan tâm những vấn đề sau:

- Thành lập các phòng, ban chuyên môn quản lý theo đúng lĩnh vực của từng cán bộ kỹ thuật để phù hợp với từng loại công trình.

- Tổ chức cử cán bộ đi tập huấn thường xuyên các lớp bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ và đào tạo kỹ năng như: chỉ huy trưởng công trình, giám sát thi công, quản lý dự án, định giá xây dựng, thẩm định dự toán, các phần mềm ứng dụng trong công tác quản lý,...

- Nghiên cứu các văn bản pháp lý của nhà nước, tiếp thu các mô hình quản lý tiên tiến trên thế giới để đảm bảo các yêu cầu về năng lực thực tế trong đấu thầu, tiến độ thực hiện dự án, chất lượng công trình, thanh quyết toán, nghiệm thu bàn giao công trình và quản lý các rủi ro trong xây dựng một cách hiệu quả và tiết kiệm nhất.

b. Giải pháp về vốn, nhân sự và kỹ thuật:

Các dự án xây dựng khu đô thị thường là những dự án có vốn đầu tư từ nhiều nguồn vốn khác nhau. Phần lớn đều là các doanh nghiệp làm CĐT, nếu đủ điều kiện và năng lực thực hiện dự án. Để đảm bảo việc thực hiện dự án một cách hiệu quả CĐT quan tâm những vấn đề sau:

- Nguồn vốn: CĐT xác định rõ năng lực tài chính thực tế của mình trước khi thực hiện dự án, lên khái toán các chi phí của dự án, kế hoạch về vốn, tính hiệu quả đầu tư của dự án, thời gian hoàn vốn đầu tư,... (thể hiện tại chương 3 của luận án).

- Nhân sự: CĐT sắp xếp hợp lý nhân sự tham gia trong các lĩnh vực khi thực hiện dự án. Bởi vì nó mang tính chất tạm thời, liên ngành, đa dạng ở nhiều khâu khác nhau như: việc giải phóng mặt bằng, quản lý tài chính, thanh quyết toán công trình, quản lý hợp đồng, quản lý kỹ thuật,... Do có sự khác biệt về công việc, đòi hỏi có những con người có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, sở trường khác nhau. Vì vậy, khi thực hiện dự án việc tổ chức các cuộc giao ban hàng tuần hoặc hàng tháng là điều hết sức cần thiết. Nhằm kịp thời giải quyết các khó khăn vướng mắc khi thực hiện dự án.

- Quản lý kỹ thuật: CĐT thành lập một bộ phận chuyên trách để quản lý về mặt kỹ thuật của dự án như: hồ sơ thiết kế, hồ sơ quản lý chất lượng thi công, kiểm tra khối lượng thanh quyết toán với nhà thầu, kiểm tra, phát hiện những sai sót do các nhà thầu thực hiện, kiểm tra an toàn lao động,...

4.2.1.3. Đối với các đơn vị tư vấn:

Các đơn vị tư vấn thực hiện DA ĐTPĐĐT bao gồm: đơn vị quản lý dự án, tư vấn thiết kế, thẩm tra hồ sơ thiết kế, kiểm toán độc lập, khảo sát địa chất – địa hình, giám sát thi công xây dựng, tư vấn đấu thầu,... Về năng lực các nhà thầu, đáp ứng đủ các điều kiện theo Luật Đấu thầu, Nghị định 63, Nghị định 15... Cụ thể:

- Đối với các dự án dự án xây dựng công trình trong đô thị các đơn vị tư vấn đáp ứng đầy đủ yêu cầu về năng lực của bên mời thầu nhưng không thấp hơn những quy định trong các văn bản pháp lý do nhà nước ban hành (chứng chỉ năng lực hoạt động của doanh nghiệp, chức năng hoạt động của doanh nghiệp theo giấy phép kinh doanh do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư cấp, các chứng chỉ hành nghề của cán bộ chuyên môn, các yêu cầu về tài chính, các hợp đồng tương tự)

- Đối với các dự án xây dựng khu đô thị năng lực các đơn vị tư vấn đáp ứng theo đúng yêu cầu của CĐT. Đơn vị tư vấn đáp ứng đầy đủ tư cách pháp nhân đúng theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà Nước phục vụ cho công tác kiểm tra làm thủ tục phê duyệt, cấp phép xây dựng. Đơn vị tư vấn đưa ra nhiều phương án thiết kế, lập kế hoạch nhân sự, cung cấp đầy đủ hồ sơ nhân lực bao gồm: báo cáo thuế, tài chính, hợp đồng tương tự, danh mục cán bộ kỹ thuật kèm theo bằng cấp chứng chỉ hành nghề,... để gửi CĐT và các cấp chính quyền phê duyệt.

4.2.2. Các giải pháp liên quan đến rủi ro

Từ các nghiên cứu về rủi ro ở phần tổng quan. NCS nhận thấy các giải pháp để kiểm soát rủi ro còn rất ít. Do đó, đề xuất 1 số giải pháp để hạn chế rủi ro liên quan đến chậm tiến độ của DA.

4.2.2.1. Các giải pháp liên quan đến rủi ro trong lĩnh vực khảo sát thiết kế:

a. Giải pháp về chất lượng công tác thăm dò, khảo sát:

Việc khảo sát thiết kế các DA ĐTPĐT thường không được chú trọng, các đơn vị thường khảo sát sơ sài để xuất hồ sơ để làm thủ tục cấp phép xây dựng. Các DA ĐTPĐT thường có quy mô lớn, mức độ khảo sát không chính xác xảy ra rất cao làm ảnh hưởng đến chất lượng của hồ sơ thiết kế. Rủi ro tiềm ẩn của vấn đề này là làm tăng chi phí và kéo dài thời gian thực hiện dự án. Để hạn chế vấn đề này CĐT làm việc với đơn vị khảo sát những vấn đề sau:

- Một là: khảo sát địa chất – địa hình, thủy văn đúng theo tiêu chuẩn Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9437:2012 về Khoan thăm dò địa chất công trình; TCVN 9398: 2012 – Công tác trắc địa trong xây dựng công trình - Yêu cầu chung; TCVN 9401: 2012 – Kỹ thuật đo và xử lý số liệu GPS trong trắc địa công trình. Tiêu chuẩn 22 TCN 263-2000: khảo sát thủy văn phục vụ cho việc chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư.

- Hai là: công tác khoan lấy mẫu tại hiện trường, kết quả tính toán, khảo sát số liệu trong phòng thí nghiệm được các bên có liên quan chứng kiến và có biên bản kèm theo. Phòng thí nghiệm đủ điều kiện và năng lực để thực hiện các phép thử.

- Ba là: việc khảo sát địa chất – địa hình do cán bộ có chuyên môn, sử dụng thành thạo các máy móc, thiết bị khảo sát. Các thiết bị được cơ quan có chức năng kiểm định và còn thời hạn sử dụng để có được số liệu chính xác cung cấp cho đơn vị thiết kế theo đúng quy định hiện hành.

b. Giải pháp về hạn chế phát sinh khối lượng, chi phí và tiến độ:

CĐT chú trọng công tác thiết kế các DA ĐTPĐT. Do đó hồ sơ thiết kế được góp ý, yêu cầu đơn vị thiết kế chỉnh sửa nhiều lần. Tuy nhiên, một số đơn vị thiết kế năng lực còn hạn chế dẫn đến có nhiều sai sót trong hồ sơ, nguyên nhân là do đơn vị thiết kế cử các bộ thiết kế chưa đúng chuyên ngành (kỹ sư xây dựng thiết kế điện, nước, kiến trúc,...), người chủ trì và quản lý kỹ thuật không kiểm tra chi tiết mà chỉ ký hồ sơ, kỹ

sự thiết kế với số liệu không khớp với dữ liệu trong hồ sơ khảo sát, người lập dự toán chưa có kinh nghiệm và không cập nhật kịp thời các văn bản pháp lý hiện hành,... Hậu quả của vấn đề này thường dẫn đến việc phát sinh khối lượng, tăng chi phí, kéo dài thời gian thực hiện dự án, kéo dài thời gian phê duyệt dự án. Để khắc phục những sai sót trên CĐT quan tâm những vấn đề sau:

- Đơn vị thiết kế cử cán bộ đúng chuyên ngành, có kinh nghiệm để thiết kế và tính toán các lĩnh vực trong hồ sơ thiết kế một cách hợp lý.

- Đơn vị thiết kế phối hợp chặt chẽ với các đơn vị khác như CĐT, thẩm tra, thẩm định, giám sát, nhà thầu thi công đặc biệt là đơn vị thẩm định và nhà thầu thi công để kiểm tra những thiếu sót các bản vẽ để bổ sung, điều chỉnh kịp thời các chi tiết phục vụ trong quá trình thẩm định và thi công.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế sắp xếp nguồn nhân lực hợp lý, có kinh nghiệm và chứng chỉ hành nghề phù hợp với từng lĩnh vực phụ trách, có đạo đức nghề nghiệp để kết hợp với đơn vị thiết kế hoàn thiện hồ sơ một cách nhanh chóng.

4.2.2.2. Các giải pháp liên quan đến rủi ro trong lĩnh vực quản lý của Chủ đầu tư:

a. Các DA ĐTP TĐT thường có quy mô lớn, thời gian thực hiện dự án dài, việc bố trí nguồn vốn hết sức quan trọng. Để tránh trường hợp thiếu vốn, ứ đọng vốn ảnh hưởng đến công tác giải ngân, CĐT quan tâm đến những giải pháp sau:

- Thành lập một bộ phận quản lý nguồn vốn để bố trí vốn, kiểm tra, theo dõi khối lượng và khối lượng phát sinh nhằm thanh toán kịp thời cho nhà thầu tránh trường hợp thiếu hụt vốn trong giai đoạn thi công dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án.

- Đối với các dự án khu đô thị, CĐT nắm rõ tổng mức đầu tư của dự án để có kế hoạch bố trí nguồn vốn cho từng giai đoạn của dự án như là vốn tự có, vốn vay, huy động từ các nguồn vốn khác (trái phiếu, cổ phiếu).

- Phân tích, nghiên cứu đánh giá tình hình kinh tế thị trường ở thời điểm gần nhất để tránh biến động về giá vật liệu, nhân công, lạm phát ... để giảm ảnh hưởng đến tổng mức đầu tư của dự án.

- Đánh giá hiệu quả đầu tư dự án trước khi thực hiện dự án.

b. CĐT tìm đơn vị thẩm tra thiết kế có đủ điều kiện và năng lực để kiểm tra hồ sơ thiết kế một cách minh bạch chính xác hạn chế vấn đề những nhiễu để kiếm tiền từ

đơn vị thiết kế tránh trường hợp sửa hồ sơ nhiều lần.

c. Ban QLDA của CĐT sắp xếp người có kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế và thi công DA ĐTPĐT để tham mưu cho người quyết định đầu tư PA thiết kế hiệu quả và tối ưu nhất nhằm hạn chế việc thay đổi PA thiết kế nhiều lần.

d. Thành lập một bộ phận chuyên nghiên cứu xử lý các thủ tục pháp lý liên quan đến việc cấp phép xây dựng, thẩm định, các lĩnh vực kinh doanh, bàn giao dự án cho nhà nước, hoàn công cho đơn vị sử dụng nhằm kịp thời báo cáo CĐT những khó khăn, vướng mắc ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

e. Trong hợp đồng các đơn vị tư vấn thiết kế và giám sát thi công, CĐT đưa ra nhiều điều kiện ràng buộc để bảo vệ cho mình như là: bảo lãnh thực hiện hợp đồng, phạt nặng nếu thiết kế có sai sót nghiêm trọng và giám sát thi công thiếu trách nhiệm, giữ tiền trách nhiệm nếu đơn vị thiết kế và giám sát không hợp tác...

f. Ban QLDA cho CĐT đưa ra những PA để lựa chọn đơn vị giám sát có năng lực đồng thời cử cán bộ theo dõi chặt chẽ về việc bố trí nhân sự và nắm bắt nhanh tiến độ của dự án. Xử lý triệt để các trường hợp tiêu cực, thiếu trách nhiệm, có thể phạt nặng hoặc thay đổi đơn vị giám sát nếu vi phạm hợp đồng đã ký kết.

g. CĐT hoặc Ban QLDA cho CĐT tổ chức đấu thầu hoặc chào hàng cạnh tranh để lựa chọn được những nhà thầu có năng lực với giá cả hợp lý, cạnh tranh. Yêu cầu đơn vị giám sát kết hợp với chỉ huy trưởng báo cáo tiến độ, chất lượng, các biện pháp an toàn lao động hàng tuần, kiểm tra hồ sơ thiết kế kỹ thuật chặt chẽ nhằm phát hiện những sai sót để xử lý, khắc phục kịp thời tránh trường hợp kéo dài thời gian phát sinh khối lượng.

h. Tổ chức họp giao ban hàng tháng để đánh giá tiến độ thực tế của nhà thầu so với với tiến độ nhà thầu cam kết theo hợp đồng từ đó đưa ra biện pháp xử lý, khắc phục kịp thời.

i. Đưa ra những quy định về an toàn lao động để hạn chế những rủi ro tai nạn lao động trong giai đoạn thi công.

4.2.2.3. Các giải pháp liên quan đến rủi ro trong lĩnh vực quản lý của Nhà thầu:

- Đối với nhà thầu thi công các rủi ro tiềm ẩn khi thực hiện dự án là rất lớn vì nó liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau như quản lý nguồn vốn, quản lý thầu phụ, quản

lý nguồn nhân lực, quản lý an toàn lao động... Nhằm hạn chế vấn đề này, NCS đưa ra một số giải pháp sau:

- Quy định chặt chẽ đối với năng lực của nhà thầu: Chính phủ ban hành những quy định kiểm tra năng lực kinh nghiệm của các nhà thầu. Để kiểm tra kinh nghiệm của nhà thầu, BMT căn cứ vào xác nhận của CĐT các dự án mà nhà thầu tham gia. Văn bản xác nhận ghi rõ về chất lượng, về tiến độ hoàn thành của các dự án nhà thầu đã thực hiện trước đó. Văn bản này làm cơ sở để bên mở thầu chấm thầu và tổ chức xác minh tính đúng đắn, trung thực trước khi ký hợp đồng đối với nhà thầu trúng thầu. Năng lực thực hiện dự án được thể hiện trên cơ sở các cam kết của nhà thầu về huy động nhân công, xe máy tại hiện trường dự án. Quy định này nhằm loại trừ trường hợp nhà thầu chia sẻ nguồn lực cho nhiều dự án dẫn đến chậm tiến độ.

a. Về nhân lực:

- Bố trí chỉ huy trưởng và cán bộ kỹ thuật theo đúng hồ sơ dự thầu để tránh trường hợp thay đổi nhân sự sẽ mất thời gian vì phải xin ý kiến của CĐT.

- Khi thi công phải thành lập ban chỉ huy tại công trình và đưa ra sơ đồ tổ chức cho toàn dự án, trong đó đưa ra chức năng, nhiệm vụ phụ trách, thông tin liên hệ của từng cán bộ để cung cấp CĐT và các đơn vị liên quan liên hệ, nếu có thay đổi phải gửi thông báo bằng văn bản cho các đơn vị.

- Tuyển dụng nguồn nhân lực đảm bảo chất lượng, đúng chuyên môn, có kinh nghiệm để xử lý công việc. Tránh trường hợp sửa hồ sơ thanh quyết toán nhiều lần, đảm bảo an toàn lao động, đảm bảo kỹ thuật, phát hiện những sai sót gây ra sự cố công trình, không sử dụng kiêm nhiệm nhiều lĩnh vực không đúng chuyên môn.

- Công nhân có tay nghề phù hợp được đào tạo chuyên môn, huấn luyện an toàn lao động và có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực xây dựng.

- Mua thiết bị, biển báo, bảo hộ lao động, bảo hiểm cho cán bộ kỹ thuật, công nhân theo đúng hồ sơ dự thầu, đồng thời kiểm soát bảo hiểm công nhân của các thầu phụ để giảm trách nhiệm của nhà thầu chính khi xảy ra rủi ro tai nạn lao động.

b. Về máy móc thiết bị:

- Bố trí máy móc thiết bị phù hợp với hồ sơ dự thầu, và toàn bộ máy móc phải có kiểm định của cơ quan chức năng có thẩm quyền để giám trách nhiệm nhà thầu khi xảy ra rủi ro về tai nạn lao động.

- Cán bộ vận hành máy móc được đào tạo và có chứng chỉ theo quy định.
- Nhà thầu tính toán và cân nhắc việc đầu tư thiết bị hay thuê để làm tăng hiệu quả đầu tư của dự án.
- Sử dụng máy móc công nghệ thi công hiện đại đẩy nhanh tiến độ thi công.

c. Về tài chính:

- Nhà thầu có nghĩa vụ thực hiện các cam kết tín dụng, bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh bảo hành theo đúng yêu cầu trong hồ sơ dự thầu.
- Nhà thầu theo dõi hợp đồng và từng giai đoạn tạm ứng dự án để cân đối nguồn vốn một cách hợp lý.
- Thành lập một bộ phận quản lý tài chính dự án để theo dõi hợp đồng và tiến độ thanh toán cho các thầu phụ.
- Đưa ra những điều kiện ràng buộc nhà thầu phụ tránh trường hợp nhà thầu phụ thiếu nguồn vốn bỏ ngang công việc làm ảnh hưởng tiến độ thực hiện dự án.
- Đối với những hợp đồng chỉ thanh toán khối lượng mà không tạm ứng thì nhà thầu sử dụng vốn tự có, vốn huy động hoặc vốn vay bằng cách thế chấp tài sản tự có của nhà thầu hoặc hợp đồng thi công để thực hiện dự án.

4.2.3. Giải pháp xây dựng khung logic quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị

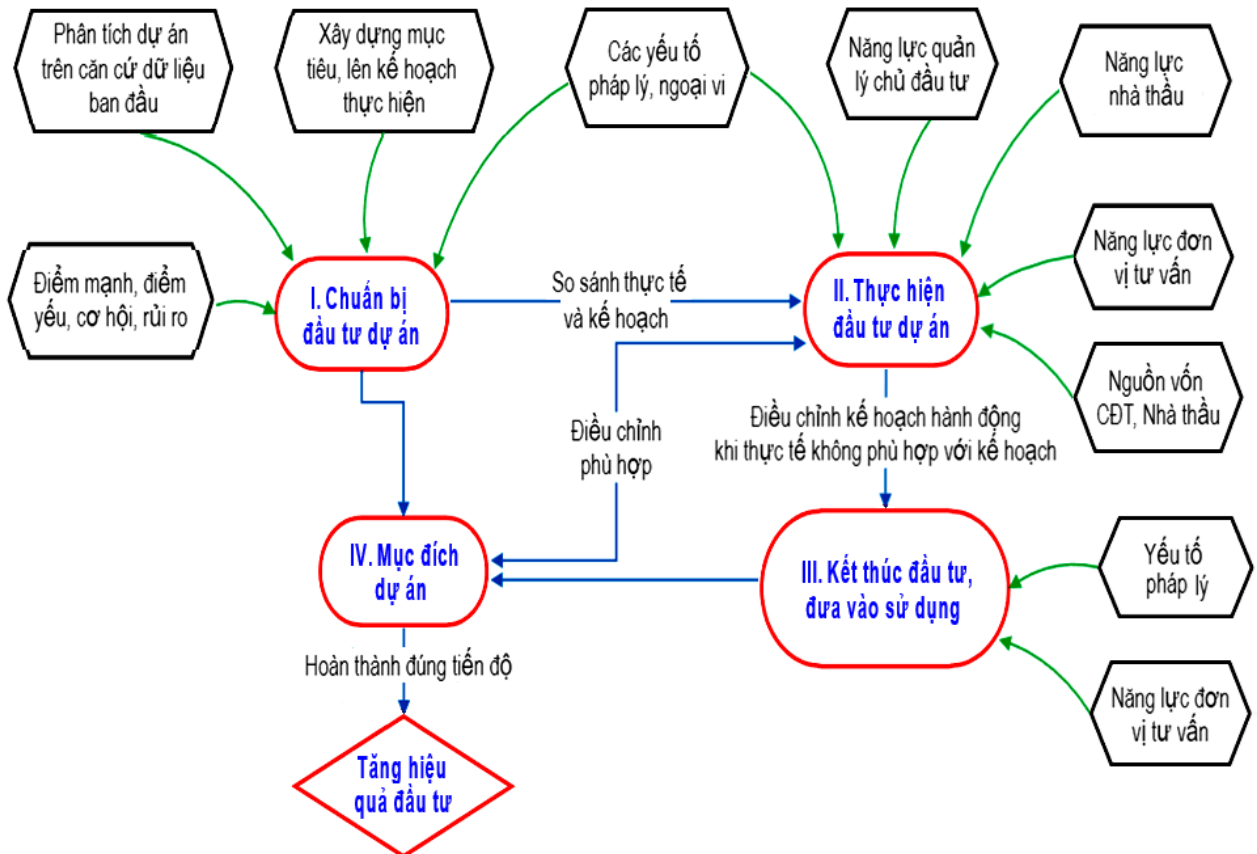
NCS đề xuất 'Giải pháp xây dựng khung logic trong quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPĐT' là một cách mô tả quá trình thực hiện dự án một cách hợp lý, thể hiện các mối quan hệ qua lại giữa các giai đoạn trong việc thực hiện dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn kết thúc đầu tư nhằm đạt được mục đích là hoàn thành dự án đúng tiến độ và tăng hiệu quả đầu tư.

Phương pháp xây dựng khung logic giúp cho nhà đầu tư, các nhà thầu, các nhà quản lý xây dựng kế hoạch quản lý, kiểm soát tiến độ một cách có hệ thống và logic, phân tích được các yếu tố chính liên quan đến việc chậm tiến độ khi thực hiện dự án. Ngoài ra, khung logic còn làm nổi bật mối liên kết và tương tác qua lại giữa các yếu tố trong và ngoài dự án.

a. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư chú ý:

- Phân tích dự án trên căn cứ dữ liệu ban đầu (mật độ dân cư, định hướng quy hoạch phát triển đô thị tại địa phương, khảo sát nhu cầu của thị trường,...);

- Xây dựng mục tiêu, lên kế hoạch thực hiện (lựa chọn vị trí xây dựng, thiết kế sơ bộ, thời gian thực hiện dự án,...);
- Điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, rủi ro (vị trí địa lý của dự án, tài chính, nguồn cung cấp nguyên vật liệu, khả năng cạnh tranh của sản phẩm, rủi ro biến động của thị trường,...).



Hình 4.3. Khung logic quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị

b. Giai đoạn thực hiện đầu tư dự án chú ý:

- Các yếu tố pháp lý, ngoại vi (thủ tục phức tạp, thay đổi chính sách Nhà nước liên tục, rủi ro, lạm phát, dịch bệnh, thiên tai...);
- Năng lực nhà thầu (nguồn tài chính, kỹ thuật, nguồn nhân lực, máy móc thiết bị...);
- Năng lực quản lý CĐT (nguồn tài chính, năng lực quản lý, mối quan hệ...);
- Năng lực đơn vị tư vấn (kỹ thuật, nguồn nhân lực, trình độ chuyên môn, kinh nghiệm...);
- Nguồn vốn CĐT, nhà thầu (vốn chủ sở hữu, vốn huy động, vốn vay...).

c. Giai đoạn kết thúc đầu tư, đưa vào sử dụng chú ý:

- Yếu tố pháp lý (các thủ tục bàn giao dự án, hoàn công, thanh quyết toán nhà thầu...);
- Năng lực đơn vị tư vấn (các thủ tục bàn giao dự án, hoàn công, thanh quyết toán nhà thầu...);
- Qua giải pháp xây dựng khung logic quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPĐT, NCS muốn nhấn mạnh việc ảnh hưởng của các chủ thể qua từng giai đoạn thực hiện dự án. Từ đó, giúp cho các nhà đầu tư, nhà thầu, các nhà quản lý lên kế hoạch thực hiện dự án một cách chặt chẽ trong mỗi giai đoạn nhằm đạt được mục đích của dự án là hoàn thành đúng tiến độ, tăng hiệu quả đầu tư.

4.3. Đề xuất các giải pháp cụ thể quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại địa bàn nghiên cứu

4.3.1. Đề xuất các giải pháp cụ thể về vốn

Phân bổ nguồn vốn các DA ĐTPĐT, việc là một vấn đề then chốt ảnh hưởng đến tiến độ của dự án. CĐT bố trí vốn không hợp lý sẽ dẫn đến tình trạng thiếu vốn hoặc ứ đọng nguồn vốn làm ảnh hưởng đến công tác giải ngân thanh quyết toán cho các nhà thầu. Để giải quyết vấn đề này NCS đưa ra một số giải pháp cụ thể sau:

4.3.1.1. Đối với người quyết định đầu tư:

- Người quyết định đầu tư tổ chức các cuộc họp hàng tháng để nắm bắt tiến độ và công tác giải ngân vốn cho từng dự án đồng thời chỉ đạo xử lý các vướng mắc làm ảnh hưởng đến Tiến độ thực hiện dự án, ban hành nhiều văn bản đôn đốc để chỉ đạo các ngành có liên quan và CĐT tập trung thực hiện, giải ngân vốn cho các dự án.
- Người quyết định đầu tư ban hành văn bản chỉ đạo để đẩy nhanh công tác thẩm định, phê duyệt kế hoạch vốn, lựa chọn nhà thầu, thẩm định hồ sơ đấu thầu và mời thầu. Cử cán bộ có chuyên môn, đạo đức tốt để thực hiện công tác thẩm định nhằm hạn chế tham nhũng, hối lộ trong đấu thầu thực hiện dự án, tăng cường giám sát và quản lý công tác đấu thầu để chọn nhà thầu đảm bảo có năng lực, kinh nghiệm, khả năng tài chính đáp ứng được yêu cầu của gói thầu dự án. Kiên quyết xử lý nghiêm và phạt hợp đồng đối với các nhà thầu tư vấn và thi công nếu vi phạm hợp đồng.
- Người quyết định đầu tư kiểm điểm trách nhiệm và có hình thức kỷ luật người đứng đầu đơn vị CĐT về việc chậm tiến độ và giải ngân.

4.3.1.2. Đối với chủ đầu tư:

- Các cơ quan quản lý tài chính CĐT có chuyên môn sâu, đồng thời nắm bắt tình hình thực tế của các dự án để lên kế hoạch phân bổ nguồn vốn hợp lý.
- CĐT có PA bồi thường giải phóng mặt bằng hợp lý để làm căn cứ bố trí nguồn bồi thường hợp lý để không bị thiệt thòi cho người dân.
- Cử cán bộ đi tập huấn các lớp đào tạo ngắn hạn về quản lý tài chính nhằm nâng cao trình độ chuyên môn đồng thời quán triệt các trường hợp những nhiều, chạy vốn của nhà thầu để trách trường hợp phân bổ nguồn vốn không đồng đều.
- CĐT tập trung vào kiểm soát chi phí để có lợi nhuận gộp cao của từng dự án.

4.3.1.3. Đối với nhà thầu:

- Đối với nhà thầu duy trì các tỷ lệ hoạt động và thanh khoản tốt. Đòn bẩy tài chính và lợi nhuận có mối quan hệ với nhau. Vì vậy, để nâng cao khả năng sinh lời thông qua việc áp dụng đòn bẩy tài chính trong tương lai. Nếu lãi suất thấp thì sử dụng nợ vay cho chi phí hoạt động để thực hiện dự án.
- Trước khi đấu thầu nhà thầu, tìm hiểu kỹ về nguồn vốn của dự án. Khi trúng thầu, xem xét một cách chi tiết các điều khoản thanh toán trong hợp đồng và xem kỹ các hạng mục trong dự án từ đó lên PA kế hoạch chi tiết bố trí vốn cho từng hạng mục nhằm hạn chế việc thiếu vốn giữa chừng khi thực hiện dự án. Đồng thời, khi mua HSMT phải điều chỉnh lại dự toán, cân đối tỷ lệ giảm thầu trong HSDT càng thấp càng tốt để trúng thầu, chọn dự án giá cao thì lợi nhuận cao. Liên kết với một số công ty xây dựng có năng lực lớn, có chiến lược đấu thầu tốt để tham dự đấu thầu với các đối thủ cạnh tranh để thắng mà không giảm giá thầu để có lợi nhuận cao.
- Nhà thầu tập trung vào kiểm soát chi phí để có lợi nhuận gộp cao của từng dự án.
- Nhà thầu lên các PA để đẩy nhanh tiến độ, nâng cao hiệu quả của dự án vì đây là nguyên nhân chính mang lại lợi nhuận gộp cho công ty. Nhà thầu chú trọng đến chất lượng sản phẩm cho khách hàng nhưng tiết kiệm chi phí vật tư, nhân công ... Điều này cho thấy cần lựa chọn giải pháp vật liệu tốt trước khi dự thầu, giá thành tương đối nhưng vẫn đảm bảo chất lượng để giảm chi phí xây dựng.
- Nhà thầu nâng cao nhân sự bộ phận Dự toán và Lập kế hoạch công việc: đọc kỹ hợp đồng, bảng khối lượng bao gồm đơn giá, khối lượng từng hạng mục để lập dự trù kinh phí cho từng hạng mục, có kế hoạch làm việc với thầu phụ sớm để có giá tốt nhất

và thấp hơn dự toán, lợi nhuận cao nhất ở phần này (nếu thầu phụ cao hơn hoặc bằng dự toán thầu thì công ty sẽ không có lợi nhuận).

- Có sự phối hợp chặt chẽ giữa văn phòng và quản lý dự án tại công trường để giúp cung cấp hàng hóa, kiểm tra các điều khoản trong hợp đồng thầu phụ, giải quyết các khiếu nại về chất lượng vật liệu và tình hình lao động để không ảnh hưởng đến thời gian và chi phí của dự án.

- Lập dòng tiền cho từng dự án: dự báo chi tiết về dòng tiền và việc theo dõi dòng tiền có thể dùng như một báo cáo thông tin quản lý. Điều này cung cấp thời điểm thích hợp để quản lý tiền mặt trong tương lai gần và cũng giúp xác định mức tiền mặt.

- Nhà thầu cập nhật hàng tuần, hàng tháng giúp quản lý tiền mặt để đảm bảo hoạt động kinh doanh. Bộ phận tài chính theo dõi chặt chẽ các loại chi phí, lập kế hoạch cụ thể và kiểm soát tất cả các chi phí này dựa trên ngân sách đã được phê duyệt trước khi thanh toán.

- Việc hạn chế các khoản chi vượt quá dự toán trúng thầu thực hiện theo quy định sẽ giúp nhà thầu kiểm soát chi phí tốt hơn. Đàm phán về chu kỳ thanh toán dài hơn với các nhà cung cấp và nhà thầu phụ để có bảo lãnh thanh toán dài hạn cho họ. Xem xét các điều khoản cụ thể hơn để giúp nhà thầu có thêm tiền mặt.

4.3.2. Đề xuất các giải pháp cụ thể trong quá trình thực hiện dự án

4.3.2.1. Các giải pháp cụ thể của CĐT trong trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

- Khảo sát thị trường về nhu cầu thực hiện dự án: nhà ở, hạ tầng xã hội, nguồn vật liệu tại địa phương, phát triển kinh tế đô thị ở địa phương ...

- Thu thập dữ liệu về dân cư, chỉ số GDP thu nhập bình quân đầu người, các số liệu về quy hoạch vùng, đơn giá vật liệu tại địa phương, đơn giá nhân công, đơn giá bồi thường và giá đất thực tế tại địa phương...

- Nghiên cứu sự cần thiết đầu tư, quy mô đầu tư, khả năng cạnh tranh của sản phẩm, xem xét khả năng về nguồn vốn đầu tư và lựa chọn hình thức đầu tư, tiến hành điều tra khảo sát và chọn địa điểm xây dựng, lập DAĐT, thủ tục pháp lý của dự án...

- Khảo sát địa chất, địa hình, khí tượng thủy văn.....

- Phân tích dữ liệu thu thập được và lên PA thiết kế sơ bộ.

- Lập khái toán cho từng PA để so sánh lựa chọn PA đầu tư hiệu quả nhất.

- Xây dựng mục tiêu và lên kế hoạch thực hiện dự án.

4.3.2.2. Các giải pháp cụ thể trong giai đoạn thực hiện đầu tư:

a. Các giải pháp về pháp lý:

- Đăng ký đầu tư dự án của quy trình dự án đầu tư khu đô thị (CĐT dự án nộp hồ sơ hoàn thành thủ tục đăng ký đầu tư và được cơ quan Nhà nước chấp thuận việc đăng ký đầu tư dự án). CĐT thường xuyên theo dõi và kết hợp với chính quyền địa phương về việc chấp thuận đăng ký của dự án để thực hiện các bước tiếp theo;

- PA giải phóng mặt bằng: (i) Đối với các dự án xây dựng công trình trong đô thị có sử dụng vốn ngân sách nhà nước: CĐT giải phóng mặt bằng trước khi khởi công dự án, hạn chế vấn đề thưa kiện, khiếu nại của người dân để không làm ảnh hưởng đến tiến độ của dự án; (ii) Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị CĐT bồi thường đất để tạo quỹ đất trước khi xin chủ trương đầu tư, quy hoạch dự án. Sau đó định vị và cắm ranh đất để hạn chế lấn chiếm đất của người dân lân cận;

- Lập thiết kế và trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500: Giai đoạn này CĐT lựa chọn đơn vị thiết kế đủ điều kiện và năng lực để tính toán đưa ra nhiều PA tư vấn cho CĐT lựa chọn PA tốt nhất đem lại hiệu quả cao cho nhà đầu tư, đồng thời thỏa thuận đấu nối hạ tầng với các trục đường chính trong khu vực để làm cơ sở phê duyệt 1/500 cho dự án. Cử cán bộ phối hợp chặt chẽ với đơn vị thẩm tra, thẩm định để yêu cầu đơn vị thiết kế chỉnh sửa hồ sơ đúng theo quy định;

- Khi có Công bố quy hoạch và Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, CĐT yêu cầu đơn vị thiết kế lập thiết kế cơ sở trình sở xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở (kèm theo các thủ tục pháp lý có liên quan như đấu nối hạ tầng, phòng cháy chữa cháy, xử lý nước thải và cam kết môi trường ...);

- CĐT phối hợp với Sở kế hoạch đầu tư để thực hiện ký quỹ thực hiện dự án bằng nhiều hình thức như nộp tiền mặt hoặc cam kết tín dụng của ngân hàng;

- CĐT phối hợp với Sở Tài nguyên và môi trường lập thủ tục giao đất đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất, đóng thuế đất theo quy hoạch được duyệt. CĐT cử cán bộ có chuyên môn phối hợp chặt chẽ với văn phòng sử dụng đất của tỉnh cho đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng khối nhà cho CĐT;

- Khi có quyết định giao đất, CĐT yêu cầu đơn vị thiết kế hoàn thiện hồ sơ thiết kế kỹ thuật (kèm theo các thủ tục có liên quan) để gửi Sở xây dựng thẩm định thiết kế kỹ thuật. Sau khi có kết quả thẩm định CĐT thông báo khởi công cho các đơn vị quản lý nhà nước có liên quan;

- Sau khi khởi công dự án, CĐT chuẩn bị đầy đủ hồ sơ quản lý chất lượng để gửi cho các nhà thầu chuẩn bị khi có kiểm tra của các cấp chính quyền;

- Khi dự án hoàn thành, CĐT tiến hành các thủ tục hoàn công cho đơn vị sử dụng và nghiệm thu bàn giao hạ tầng cho chính quyền địa phương quản lý.

b. Các giải pháp về năng lực chủ đầu tư:

- Nâng cao năng lực của CĐT: Kết quả điều tra, khảo sát chỉ ra năng lực của CĐT ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ thực hiện dự án. Các dự án chậm tiến độ thường do các CĐT kém năng lực trong QLDA. Do đó, đào tạo, bồi dưỡng (theo từng cấp độ, từng nhóm công việc quản lý) mang tính bắt buộc cho các lãnh đạo đơn vị được giao làm CĐT, các bộ phận giúp việc của CĐT và các cá nhân tham gia Ban QLDA;

- Đối với các CĐT sử dụng vốn ngân sách nhà nước là người chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý Tiến độ thực hiện dự án (do người quyết định đầu tư giao quyền thực hiện dự án), quyết định sự thành công của dự án.

Người quyết định đầu tư giao quyền CĐT cho đơn vị đúng theo chuyên ngành để dễ quản lý, trường hợp CĐT không đủ năng lực thì người quyết định đầu tư sẽ giao cho các Ban QLDA đủ điều kiện và năng lực bằng hình thức chỉ định hoặc đấu thầu CĐT;

- Thành lập các tổ chuyên môn đúng chuyên ngành, thường xuyên kiểm tra theo dõi việc lựa chọn nhà thầu, quản lý kỹ thuật, nguồn vốn, thanh toán khối lượng và quyết toán công trình đúng theo hợp đồng của nhà thầu và CĐT;

- Đối với các CĐT khu đô thị thường sử dụng nguồn vốn tư nhân cũng trực tiếp quản lý Tiến độ thực hiện dự án, quyết định sự thành công của dự án. CĐT là người bỏ vốn sẽ có quyền quyết định đầu tư;

- CĐT chuẩn bị nguồn vốn để thực hiện dự án bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, chi phí lập hồ sơ, chi phí phê duyệt dự án, chi phí xây dựng các hạng mục, chi phí quản lý, chi phí hoàn công...;

- CĐT tổ chức bộ máy tạm thời để thực hiện dự án đúng theo năng lực chuyên môn của từng cá nhân phụ trách các công việc trong dự án. Công tác tuyển dụng cũng được chú trọng, bố trí bộ máy tinh gọn hiệu quả và có tính kỷ luật cao.

c. Các giải pháp về năng lực nhà thầu xây lắp và tư vấn:

- Nhà thầu chú ý định hướng các ngành nghề kinh doanh và nguồn vốn của mình (vốn điều lệ, vốn chủ sở hữu, vốn pháp định) theo yêu cầu nhà nước để làm cơ sở phát triển doanh nghiệp của mình trong tương lai;

- Nghiên cứu các văn bản pháp lý có liên quan đến việc quản lý DA ĐTPĐT, luật đấu thầu các nghị định hướng cho luật đấu thầu;

- Trường hợp nhà thầu không đủ năng lực cần liên doanh với đơn vị khác để thực hiện dự án, từng bước dần tạo năng lực riêng cho mình. Hạn chế việc làm hồ sơ ảo, gian lận trong đấu thầu;

- Tăng cường quan hệ với các CĐT, đơn vị giám sát để thuận lợi cho việc thực hiện dự án, tăng doanh cho doanh nghiệp của mình. Trường hợp nhà thầu không đủ vốn để thực hiện dự án có thể liên doanh hoặc kết hợp việc huy động vốn dưới nhiều hình thức như vốn vay, vốn huy động từ nhiều nguồn khác nhau cụ thể là cổ phiếu, trái phiếu, nguồn vốn nước ngoài... Tính toán hiệu quả đầu tư và thu hồi vốn cho các máy móc phục vụ thực hiện dự án.

4.3.3. Các giải pháp về chế độ chính sách của Nhà nước và của địa phương

Đối với các dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị, chính sách của nhà nước và địa phương đóng vai trò hết sức quan trọng liên quan đến tiến độ thực hiện của dự án. Để tạo điều kiện thuận lợi đẩy nhanh tiến độ, NCS đưa ra những giải pháp sau:

- Một là Nhà nước định hướng rõ về quy hoạch phát triển đô thị của địa phương, kêu gọi doanh nghiệp đầu tư bằng nhiều hình thức;

- Hai là nhà nước tạo quỹ đất có sẵn sau đó kêu gọi đầu tư bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đồng thời tạo điều kiện cấp phép xây dựng cho doanh nghiệp một cách dễ dàng ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư;

- Ba là làm cầu nối giữa doanh nghiệp đầu tư dự án và người dân địa phương;

- Bốn là hạn chế lấy ý kiến các cơ quan liên ngành làm mất nhiều thời gian của nhà đầu tư, tổ chức cuộc họp trực tiếp mời các ngành liên quan tham dự để góp ý cho

các vấn đề liên quan đến dự án;

- Năm là cải tiến thủ tục pháp lí, không thay đổi quá nhiều lần, nhanh chóng ban hành các văn bản hướng dẫn thực hiện các Luật và Nghị định có liên quan đến đầu tư phát triển đô thị;

- Sáu là hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp đầu tư khu đô thị;

- Bảy là các thủ tục thẩm định, phê duyệt dự án đơn giản;

- Tám là chính sách ưu đãi về thuế;

- Chín là chia sẻ rủi ro với doanh nghiệp khi dự án chậm tiến độ đồng thời tìm giải pháp hỗ trợ tốt nhất cho doanh nghiệp;

- Mười là chính sách hỗ trợ chuyển giao công nghệ, đào tạo nâng cao năng lực quản lý.

4.3.4. Giải pháp áp dụng phần mềm quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị

Theo NCS về quản lý tiến độ, kiểm soát rủi ro:

- CĐT lập kế hoạch tiến độ cho từng dự án, từng cá nhân tham gia quản lý dự án lập tiến độ công việc cho từng phần việc được giao. Mỗi công việc được lường ước các rủi ro phát sinh và dự phòng hướng xử lý;

- Đề xuất chọn phương pháp sơ đồ CPM (Critical Path Method) cho những dự án đơn giản, ngắn hạn và chọn phương pháp lập kế hoạch theo MS (Microsoft Project/Primavera hoặc sử dụng 5D BIM) cho những dự án lớn, phức tạp và thời gian thực hiện kéo dài; (xem chi tiết tại mục 4.4.2)

- Lập bảng tiến độ là yêu cầu bắt buộc và là chỉ báo để kiểm soát rủi ro.

4.3.5. Đề xuất cách xác định hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị vượt hoặc chậm tiến độ

Xét về hiệu quả kinh tế nếu thời gian XD ngắn tương ứng với vốn đầu tư bị ứ đọng ít và ngược lại thời gian XD dài, vốn đầu tư bị ứ đọng nhiều.

Cho nên, khi tiến độ thực hiện dự án đầu tư nhanh hơn (vượt) tiến độ được duyệt (đấu thầu hoặc chỉ định thầu) sẽ mang lại hiệu quả kinh tế do:

- Thời gian xây dựng ngắn hơn để vốn đầu tư bị ứ đọng ít hơn (kí hiệu là H_1);

- Vốn đầu tư của dự án sớm được phát huy hiệu quả và thời hạn thu hồi vốn đầu tư sẽ nhanh hơn; đây là hiệu quả thứ hai (kí hiệu là H_2).

Do vậy, hiệu quả kinh tế do vượt tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT (H) được tính như sau:

$$H = H_1 + H_2 \quad (4.1)$$

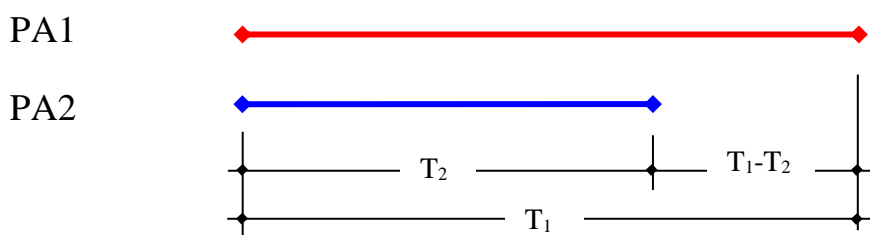
4.3.5.1. Xác định hiệu quả kinh tế khi thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị vượt tiến độ:

Biểu diễn bằng sơ đồ như sau:

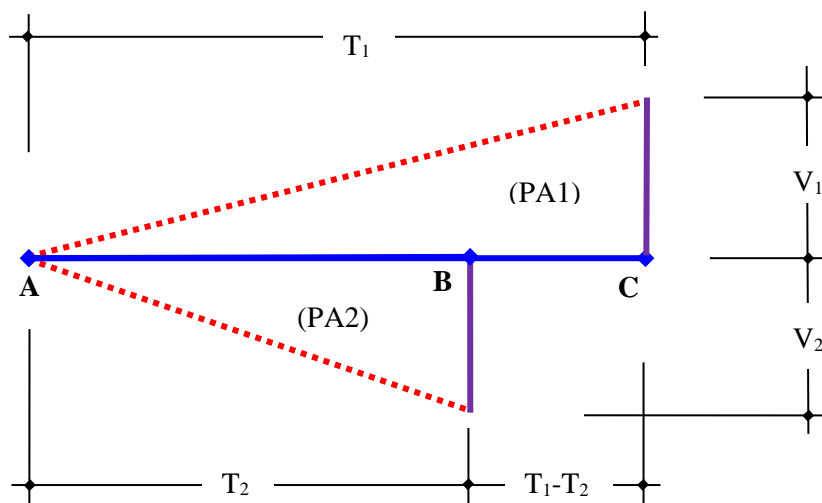
- Phương án 1 (PA1): Biểu thị vốn đầu tư (V_1) và thời gian thực hiện dự án được duyệt (T_1);

- Phương án 2 (PA2): Biểu thị vốn đầu tư (V_2) và thời gian thực hiện dự án thực tế (T_2); vượt tiến độ $T_1 - T_2$ ngày.

Giả sử vốn đầu tư được phân phối đều theo thời gian (tương ứng với đường phân phối vốn đầu tư là đường thẳng - nối từ thời điểm khởi công đến thời điểm hoàn thành bàn giao).



Hình 4.4a. Thời điểm và thời gian thực hiện dự án



Hình 4.4b. Thời gian thực hiện dự án và biểu đồ phân phối vốn đầu tư

a. Xác định hiệu quả kinh tế mang lại do ứ đọng vốn ít hơn (H_1):

Gọi H_1^I và H_1^{II} là trị số thiệt hại do ứ đọng vốn của PA1 và PA2 và trị số thiệt hại

do ứ đọng vốn đơn vị là E (trong thực tế trị số này thường lấy bằng lãi suất vay vốn ngân hàng).

$$\text{Suy ra: } H_1^I = E \frac{1}{2} V_1 T_1 \text{ và } H_1^{II} = E \frac{1}{2} V_2 T_2 \quad (4.2)$$

- Nếu trong thời gian thực hiện dự án không có phát sinh về khối lượng và vốn thì V_1 sẽ bằng V_2 , suy ra:

$$H_1 = \frac{1}{2} E V_1 (T_1 - T_2) \text{ hoặc } H_1 = \frac{1}{2} E V_2 (T_1 - T_2) \quad (4.2a)$$

- Nếu trong thời gian thực hiện dự án có phát sinh về khối lượng và vốn thì V_1 khác V_2 , suy ra:

$$H_1 = \frac{1}{2} E (V_1 T_1 - V_2 T_2) \quad (4.2b)$$

b. Xác định hiệu quả kinh tế của phương án 2 phát huy trong thời gian từ B-C (H_2):

Hệ số hiệu quả kinh tế tiêu chuẩn tương đương với trị số thiệt hại do ứ đọng vốn đơn vị là E

(khi so sánh, trong thực tế trị số này cũng thường lấy bằng lãi suất vay vốn ngân hàng).

$$H_2 = E \times V_2 \times (T_1 - T_2) \quad (4.3)$$

Hiệu quả kinh tế mang lại là: $H = H_1 + H_2$

4.3.5.2. Xác định thiệt hại về kinh tế khi thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị chậm tiến độ:

Biểu diễn bằng sơ đồ như sau:

- Phương án 1 (PA1): Biểu thị vốn đầu tư (V_1) và thời gian thực hiện dự án được duyệt (T_1);

- Phương án 2 (PA2): Biểu thị vốn đầu tư (V_2) và thời gian thực hiện dự án thực tế (T_2); chậm/trễ tiến độ $T_1 - T_2$ ngày.

Cũng giả sử vốn đầu tư được phân phối đều theo thời gian như 4.5.3.1;

a. Xác định trị số thiệt hại do ứ đọng vốn nhiều hơn (H_1):

Gọi H_1^I và H_1^{II} là trị số thiệt hại do ứ đọng vốn của PA1 và PA2 như trên.

Từ Hình 4.5a, 4.5b suy ra:

Suy ra:
$$H_1^I = E \frac{1}{2} V_1 T_1 \text{ và } H_1^{II} = E \frac{1}{2} V_2 T_2 \quad (4.4)$$

$$H_1 = \frac{1}{2} E (V_1 T_1 - V_2 T_2) \quad (4.5)$$

Trị số H_1 luôn < 0 vì $T_2 > T_1$ và $V_1 \leq V_2$.

b. Xác định trị số thiệt hại về kinh tế của phương án 2 do chậm phát huy hiệu quả trong thời gian từ B-C (H_2):

- Hệ số hiệu quả kinh tế tiêu chuẩn như trên.
- Giả sử đến thời điểm B (phải hoàn thành dự án), nhưng PA2 mới thực hiện được v_{2^*} trong V_2 đồng vốn.

Nên H_2 trong giai đoạn này biểu thị thiệt hại của PA2 so với PA1:

$$H_2 = E \times v_{2^*} \times (T_1 - T_2) \quad (4.6)$$

v_{2^*} được xác định bởi 2 tam giác đồng dạng ABB' và ACC' :

$$v_{2^*} / V_2 = T_1 / T_2 \quad \text{hay} \quad v_{2^*} = V_2 (T_1 / T_2)$$

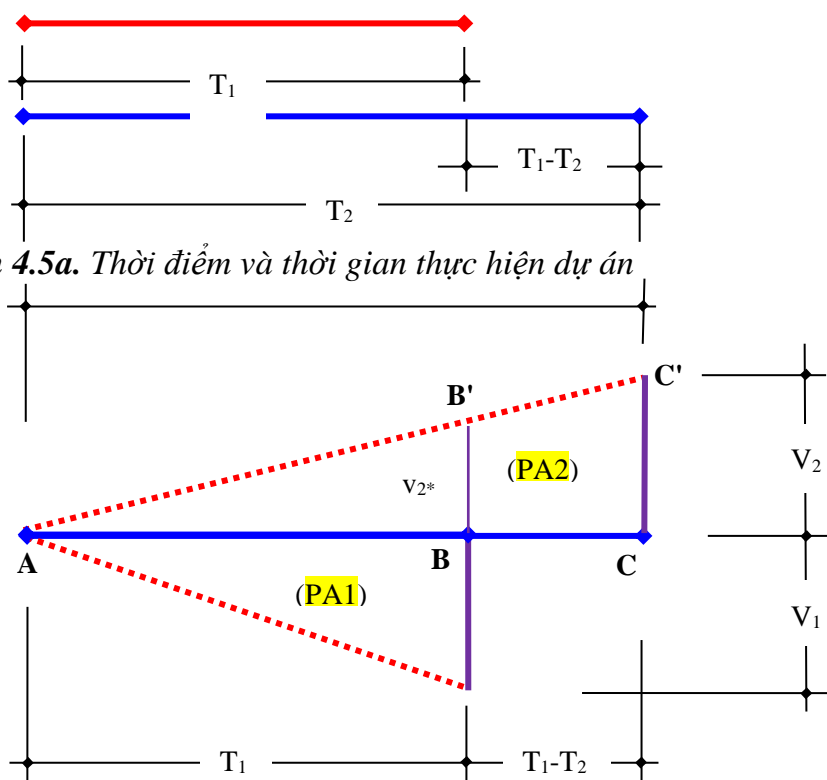
Thiệt hại về kinh tế do chậm tiến độ là: $H = H_1 + H_2$

Ghi chú: $H_2 < 0$ vì $(T_1 - T_2)$ luôn < 0 .

Thiệt hại về kinh tế do chậm tiến độ là: $H = H_1 + H_2$

PA1

PA2



Hình 4.5a. Thời điểm và thời gian thực hiện dự án

Hình 4.5b. Thời gian thực hiện dự án và biểu đồ phân phối vốn đầu tư

4.4. Bàn luận về kết quả nghiên cứu

4.4.1. Bàn luận về các giải pháp liên quan để nâng lực của các chủ thể

4.5.1.1. Giải pháp nâng cao năng lực của CĐT:

Kết quả nghiên cứu tại Chương 3 đã chỉ ra năng lực của CĐT ảnh hưởng rất lớn đến quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT. Các DA hoàn thành chậm tiến độ thường do các CĐT kém năng lực trong QLDA.

Do đó cần có các giải pháp để khắc phục tồn tại này:

- *Giải pháp thứ nhất* là tổ chức đào tạo, bồi dưỡng mang tính bắt buộc cho các lãnh đạo, các bộ phận giúp việc của CĐT, và các cá nhân tham gia QLDA.

Theo từng cấp độ quản lý, từng nhóm công việc được giao mà bộ máy QLDA phải được đào tạo các kỹ năng và kiến thức liên quan đến QLDA đầu tư phát triển đô thị. Kiến thức bao gồm kiến thức chung về Luật Đầu tư công, Luật Ngân sách, Luật Đấu thầu, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật và các Thông tư hướng dẫn nghị định liên quan. Ngoài ra, nhân sự Ban QLDA còn phải được đào tạo các kỹ năng về: Thẩm định dự toán và quản lý chất lượng công trình, đàm phán thực hiện hợp đồng tư vấn và hợp đồng xây dựng; phương pháp lập kế hoạch tiến độ thực hiện dự án và kiểm soát rủi ro.

- *Giải pháp thứ hai:* Nhằm nâng cao trách nhiệm của CĐT về quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT thông qua cơ chế đãi ngộ hoặc chế tài về tài chính. Từ trước đến nay, các văn bản quy phạm pháp luật chưa quy định rõ trách nhiệm của CĐT trong việc để xảy ra chậm tiến độ. Trách nhiệm của CĐT chỉ được nhắc đến khi có sự cố xảy ra hoặc công trình hoàn thành kém chất lượng. Thiệt hại do chậm tiến độ DAĐTPPTĐT gây ra thường là thiệt hại gián tiếp, thiệt hại chung của toàn xã hội nên khó tính toán định lượng cụ thể để quy trách nhiệm cho CĐT. Nghiên cứu điển hình tại Chương 3 cho thấy thực tế không thể tính được thiệt hại khi dự án chậm tiến độ đến ba năm và vì vậy không có cơ sở để quy kết trách nhiệm của CĐT.

Ngược lại, khi CĐT DA ĐTPPTĐT hoàn thành vượt tiến độ cũng không có quy định thưởng cho CĐT do những lợi ích mà việc hoàn thành vượt tiến độ mang lại. Trách nhiệm của CĐT rất lớn nhưng thu nhập của các CĐT thì không tương xứng với

trách nhiệm được giao. Tiền lương, thu nhập của CĐT được trích từ chi phí QLDA; mức trích chi phí QLDA là cố định theo quy mô giá trị công trình.

Chế độ đãi ngộ không tương xứng là nguyên nhân dẫn đến việc “chảy máu chất xám” trong bộ máy QLDA và là nguy cơ tham nhũng, tiêu cực trong QLDA đầu tư phát triển đô thị. Khi thu nhập của một nhân viên QLDA đầu tư phát triển đô thị chỉ bằng 1/4 đến 1/2 thu nhập của tư vấn trong nước hoặc bằng 1/100 đến 1/50 thu nhập của tư vấn nước ngoài và có hai khả năng: (i) Hoặc là họ phấn đấu rèn luyện kỹ năng quản lý (nhất là khả năng ngoại ngữ) và tích lũy kinh nghiệm chờ cơ hội chuyển sang làm việc tại doanh nghiệp khác; (ii) Hoặc là họ bắt tay hợp tác với tư vấn và nhà thầu để tăng thêm thu nhập. Như vậy, rõ ràng việc cải cách chế độ đãi ngộ và cơ chế tài chính sẽ tác động đến nhân tố nguồn nhân lực, thúc đẩy và tăng cường hiệu quả QLDA đầu tư phát triển đô thị.

Khi DA bị phát hiện chậm tiến độ thì những người quản lý bị chế tài tương ứng: Giảm thu nhập cụ thể là giảm lương, giảm thưởng và thậm chí phải bồi thường. Đối với các DA, CĐT thuê tư vấn điều hành dự án là đơn vị tư vấn chuyên nghiệp, khi có tình trạng chậm tiến độ đề nghị phạt bằng tiền trên cơ sở lượng hóa giá trị thiệt hại, mức phạt không khống chế 12% giá trị hợp đồng như hiện nay tại Bình Dương.

4.5.2.2. Giải pháp nâng cao năng lực của tư vấn:

Chất lượng, tiến độ và dự toán công trình đều bị ảnh hưởng bởi chất lượng của công tác tư vấn QLDA (tư vấn khảo sát, tư vấn lập dự án, tư vấn chủ nhiệm điều hành dự án, tư vấn thiết kế và tư vấn giám sát...).

Để tiến độ thực hiện DA ĐTP TĐT được đảm bảo, đầu tiên CĐT phải tổ chức lựa chọn được tư vấn có năng lực thực sự, có kinh nghiệm phù hợp với dự án theo quy định của Luật Đấu thầu. Luật Đấu thầu hiện hành.

Luật Đấu thầu năm 2013 có quy định việc đánh giá trên cơ sở yếu tố kỹ thuật để so sánh xếp hạng nhà thầu có điểm kỹ thuật hoặc điểm tổng hợp cao nhất (điểm kỹ thuật chiếm 70-80%) để xếp hạng nhà thầu. Quy định này nhằm chọn ra nhà thầu tư vấn có điểm kỹ thuật cao nhất trúng thầu thay vì nhà thầu bỏ giá thấp nhất được trúng thầu.

Tuy nhiên, việc chấm điểm kỹ thuật cho nhà thầu tư vấn hoàn toàn dựa trên cơ sở “tự khai” của nhà thầu tư vấn, chưa có quy định rõ ràng việc phối kiểm tính chính xác của nội dung tự khai của các nhà thầu. Để việc đánh giá chính xác, minh bạch, đề xuất

bổ sung quy định khi công trình hoàn thành, CĐT phải có văn bản xác nhận về chất lượng của công tác tư vấn đối với đơn vị tư vấn và các cá nhân tham gia tư vấn cho dự án. Các đơn vị tư vấn/cá nhân sẽ nộp các văn bản xác nhận này trong hồ sơ dự thầu và được dùng làm cơ sở chấm thầu.

4.5.2.3. Giải pháp nâng cao năng lực của nhà thầu:

Để kiểm tra kinh nghiệm của nhà thầu, BMT phải dựa vào xác nhận của CĐT các dự án mà nhà thầu đã tham gia. Trong văn bản xác nhận ghi rõ về chất lượng, tiến độ hoàn thành của các dự án nhà thầu đã tham gia. Văn bản này làm cơ sở để chấm thầu và xác minh tính đúng đắn, trung thực trước khi ký hợp đồng đối với nhà thầu trúng thầu. Năng lực nhà thầu thực hiện dự án phải được thể hiện trên cơ sở các cam kết về huy động nhân công, xe máy tại hiện trường dự án. Quy định này nhằm loại trừ trường hợp nhà thầu phải chia sẻ nguồn lực cho nhiều dự án dẫn đến chậm tiến độ.

Trong hợp đồng thi công cần có những chế tài việc vi phạm về tiến độ công trình. Theo đó, quy định rõ về mức phạt khi chậm tiến độ do lỗi chủ quan của nhà thầu.

Nhà thầu phụ là một trong những nguyên nhân gây chậm tiến độ. Do đó, khi thương thảo hợp đồng với nhà thầu trúng thầu, CĐT xác định rõ những công việc được phép ký hợp đồng với thầu phụ, còn lại không cho phép chuyển giao (bán lại) công việc cho các nhà thầu phụ. CĐT kiểm soát chặt chẽ việc này để đảm bảo việc thi công đúng tiến độ và chất lượng được đảm bảo.

4.4.2. Bàn luận về xử lý Chủ đầu tư cố tình kéo dài tiến độ thực hiện/bàn giao dự án đầu tư phải đô thị nhằm thu lời bất chính

Mục 4.3.5 'Đề xuất phương pháp xác định hiệu quả kinh tế khi thực hiện DA ĐTPPTĐT vượt hoặc chậm tiến độ'. NCS đã đề xuất phương pháp xác định hiệu quả kinh tế khi thực hiện DA ĐTPPTĐT vượt tiến độ tại 4.3.5.1 và phương pháp xác định thiệt hại về kinh tế khi thực hiện DA ĐTPPTĐT chậm tiến độ tại 4.3.5.2.

Nhưng trong thực tế tại một số tỉnh, thành phố nước ta (trong đó có Bình Dương) xuất hiện 02 tình trạng: (i) Một số CĐT lập tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT dài hơn thực tế, sau đó huy động vốn và CĐT sử dụng số vốn này để đầu tư việc khác (sinh lời); đến thời điểm cần thiết phải thi công các công trình trong dự án, CĐT mới thực hiện đầu tư chính thức. Nghĩa là CĐT chiếm dụng vốn của các nhà đầu tư/khách hàng thời gian đầu; (ii) Một số CĐT chậm bàn giao nhà mặc dù các công trình thuộc dự án

đã được nghiệm thu và bảo đảm các yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng, an toàn theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, hoặc bàn giao nhà thô theo quy định tại Điều 123 Luật Xây dựng và Luật phòng cháy, chữa cháy. NCS đề xuất giải quyết hai tình trạng trên như sau:

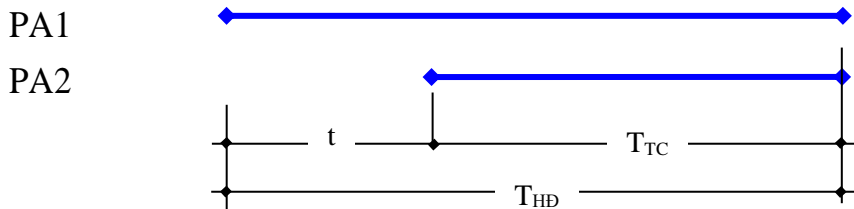
4.4.2.1. Đối với CĐT chiếm dụng vốn trong thời gian đầu để kinh doanh lấy lãi:

Một CĐT lập tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT ($D_{PTĐT}$) có tổng vốn (V) dài hơn thực tế; CĐT này dần xếp để thắng thầu và ký hợp đồng thực hiện dự án với thời gian xây dựng là T_{HD} (trong khi với công nghệ thi công tại thời điểm ký hợp đồng (thời điểm A - hình 4.6a), dự án này chỉ cần thi công trong thời gian là T_{TC}).

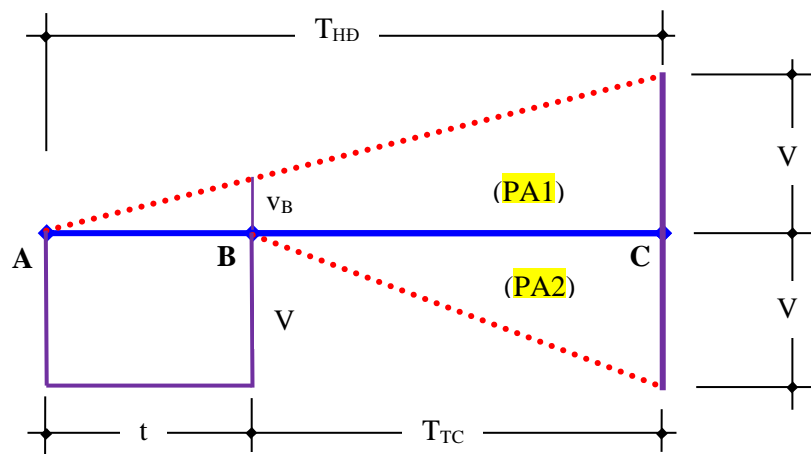
Tiếp theo, CĐT huy động vốn và sử dụng số vốn này để đầu tư việc khác (sinh lời) trong thời gian t ; đến thời điểm (B) cần thiết phải thi công công trình trong dự án $D_{PTĐT}$, CĐT mới thực hiện đầu tư chính thức. Nghĩa là CĐT chiếm dụng vốn của các nhà đầu tư/khách hàng thời gian đầu từ A đến B (hình 4.6a, b).

NCS thể hiện nội dung trên dưới dạng sơ đồ như sau:

- PA1 là phương án thể hiện thời gian trong tiến độ thực hiện dự án theo hợp đồng;
- PA2 là phương án thể hiện thời gian trong tiến độ thực hiện dự án theo thực tế;



Hình 4.6a. Thời gian thi công trong tiến độ thực hiện dự án của hợp đồng và thực tế



Hình 4.6b. Thời gian thi công và phân phối vốn thực hiện dự án của hợp đồng và thực tế

Sử dụng lý luận và giả thiết như trong đề xuất tại mục 4.3.5 của NCS, có thể xác định được số tiền lãi mà CĐT có thể thu được (tối thiểu) trong thời gian chưa sử dụng đến vốn đầu tư (L_{AB}) là:

$$L_{AB(\min)} = E \times V \times t - 0,5 \times v_B \times E \quad (4.7)$$

Trong đó: $v_B = V \times t / T_{HD}$

Ghi chú:

- Nếu không kể đến thiệt hại do ứ đọng vốn của PA1 thì $L_{AB(\max)} = E \times V \times t$
- Nếu số tiền lãi này lại đem cho vay đến thời điểm C, thì số tiền lãi mà CĐT có thể lợi dụng được sẽ là:

$$L_{AB(\text{Min})} = L_{AB(\min)} \times (1+E)^{T_{TC}} = (E \times V \times t - 0,5 \times v_B \times E) \times (1+E)^{T_{TC}} \quad (4.8a)$$

$$L_{AB(\text{Max})} = L_{AB(\max)} \times (1+E)^{T_{TC}} = (E \times V \times t) \times (1+E)^{T_{TC}} \quad (4.8b)$$

Ví dụ: Để thực hiện giai đoạn 1 thuộc DA ĐTPĐT cụm 8 chung cư, trên khu đất có diện tích 14.778m² trong tổng số 73. 211m² thuộc cụm 8 chung cư; Giai đoạn 1 của dự án được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư trên khu đất 14.778m² và đã được duyệt quy hoạch 1/500 gồm các tòa nhà chung cư T4 cao 40 tầng, trong đó khối đế cao 3 tầng và khối tháp cao 37 tầng; tòa nhà T7 cao 45 tầng, khối đế cao 3 tầng và khối tháp cao 42 tầng với tổng số tối đa 1.750 căn hộ.

Tổng mức đầu tư hơn 5.000 tỷ VNĐ (lấy tròn số là 5.000 tỷ), thời gian thực hiện 3,5 năm kể từ ngày được chấp thuận đầu tư.

Giả sử T_{HD} là 3,5 năm và T_{TC} là 3,0 năm; lãi suất cho vay là 7%/năm.

Như vậy: Nếu không kể đến thiệt hại do ứ đọng vốn của PA1 thì:

$$\begin{aligned} L_{AB(\min)} &= E \times V \times t - 0,5 \times v_B \times E = \\ &= 0,07 \times 5.000 \times (3,5-3) - 0,5 \times 0,07 \times 5.000 \times (0,5/3,5) = 150 \text{ tỷ VNĐ} \end{aligned}$$

$$L_{AB(\max)} = E \times V \times t = 0,07 \times 5.000 \times (3,5-3) = 175 \text{ tỷ VNĐ}$$

Nếu số tiền lãi này lại đem cho vay đến thời điểm C, thì số tiền lãi mà CĐT có thể lợi dụng được sẽ là:

$$\begin{aligned} L_{AB(\text{Min})} &= L_{AB(\min)} \times (1+E)^{T_{TC}} = (E \times V \times t - 0,5 \times v_B \times E) \times (1+E)^{T_{TC}} \\ &= 150 \times (1+0,07)^3 = 183,75 \text{ tỷ VNĐ} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{AB(\text{Max})} &= L_{AB(\max)} \times (1+E)^{T_{TC}} = (E \times V \times t) \times (1+E)^{T_{TC}} \\ &= 175 \times (1+0,07)^3 = 214,375 \text{ tỷ VNĐ} \end{aligned}$$

Nhận xét: Nếu khâu lập, kiểm tra, thẩm định và giám sát tiến độ thi công các dự án

đầu tư nói chung và DA ĐTPĐT nói riêng không chặt chẽ, không đủ cơ sở khoa học sẽ rất dễ gây thất thoát cũng như tham nhũng hoặc làm giàu cho lợi ích nhóm.

4.4.2.2. Đối với chủ đầu tư chậm bàn giao công trình trong dự án đã đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng:

Điều 434 Bộ luật Dân sự 2015 (BLDS 2015), hướng dẫn xử lý khi CĐT chậm bàn giao nhà: "Việc chậm bàn giao nhà của CĐT thuộc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 353 và phải chịu các khoản bồi thường như sau:

- Bên chậm bàn giao phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng gây ra theo thỏa thuận trong hợp đồng. Thiệt hại được xác định bao gồm cả thiệt hại vật chất và thiệt hại tinh thần theo Điều 360, 361 và Điều 419;

- Bên chậm bàn giao nhà đất phải chịu chế tài phạt vi phạm theo hợp đồng đã ký kết. Mức phạt vi phạm là không giới hạn và do các bên thỏa thuận theo Điều 418 BL.

CĐT còn phải chịu khoản tiền phạt theo quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP. Khi CĐT/chủ sở hữu có hành vi: Không bàn giao, bàn giao chậm hoặc bàn giao không đầy đủ quy trình bảo trì công trình xây dựng được duyệt cho chủ sở hữu, đơn vị quản lý sử dụng công trình.

Ngoài ra, việc triển khai xây dựng dự án kinh doanh bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở chậm tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sẽ áp dụng xử phạt theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

Ví dụ: Để thực hiện giai đoạn 1 thuộc DA ĐTPĐT cụm 8 chung cư, khi đã xây dựng xong 01 chung cư 40 tầng (với 3 tầng đế, 37 tầng cho khối tháp đế ở - với 200 căn hộ), đủ điều kiện để bàn giao nhưng CĐT chậm bàn giao sẽ phải chịu bồi thường như sau (tính với lãi suất vay vốn ngân hàng là 9%):

$$5,2 \text{ tỷ} \times 0,09/12 = 39 \text{ triệuđ/tháng tương đương } 468 \text{ triệuđ/năm cho } 1 \text{ hộ};$$

$5,2 \text{ tỷ} \times 200 \times 0,09/12 = 7,8 \text{ tỷđ/tháng tương đương } 93,6 \text{ tỷđ/năm cho } 01 \text{ tháp chung cư } 40 \text{ tầng (tính riêng cho } 37 \text{ tầng đế ở).}$

Theo NCS, chế tài xử phạt như vậy vừa có đủ cơ sở khoa học vừa đủ sức 'răn đe' nhằm hạn chế CĐT chậm bàn giao công trình trong dự án đã đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng.

KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

Kết luận

Việc nghiên cứu tổng quan trong và ngoài nước cùng với đánh giá thực trạng việc quản lý tiến độ các dự án ĐT PTĐT tại Bình Dương làm cơ sở thực hiện cho luận án.

Luận án “Quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPĐT tại tỉnh Bình Dương” đã hoàn thành được mục tiêu nghiên cứu, thông qua việc trả lời các câu hỏi nghiên cứu đặt ra với những vấn đề sau:

Thứ nhất, về mục tiêu chung:

Thông qua việc nghiên cứu lý thuyết về tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPĐT, kết hợp phân tích thực trạng quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT và phân tích các nhân tố ảnh hưởng tới quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT điển hình trên địa bàn nghiên cứu. Luận án đã xác định được các nhân tố ảnh hưởng định tính và định lượng, các chỉ tiêu đánh giá và thực trạng quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT tại Bình Dương bao gồm thực trạng quản lý tiến độ các dự án phát triển khu dân cư và các dự án hạ tầng giao thông đô thị, tiến độ thực hiện một số dự án đầu tư trong đô thị. Những nghiên cứu này tạo cơ sở cho đề xuất các giải pháp quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPĐT.

Tiến độ thực hiện các DA ĐTPĐT, ngoài việc chịu ảnh hưởng đặc điểm của dự án ĐTXD thông thường, chúng còn chịu ảnh hưởng của các đặc điểm do nhân tố phát triển đô thị quyết định. Tiến độ thực hiện các DA ĐTPĐT có rất nhiều vấn đề phức tạp, nhiều điều kiện biên chi phối. Vấn đề chậm tiến độ đang trở thành phổ biến và nhà nước chưa có các giải pháp hữu hiệu để quản lý quá trình ĐTXD hiệu quả hơn...

Thứ hai, về mục tiêu cụ thể:

- Thông qua 250 phiếu điều tra khảo sát hợp lệ, luận án đã xác định được 05 nhóm nhân tố chính ảnh hưởng đến chậm tiến độ (gồm năng lực chủ đầu tư, năng lực nhà thầu, năng lực tư vấn, nhân tố ngoại vi, nhân tố pháp lý); sử dụng phần mềm SPSS 22 kết hợp phân tích yếu tố khám phá EFA, phân tích hồi quy bội để kiểm định mô hình trong thang đo và đánh giá thực trạng các DA ĐTPĐT. Từ đó xác định được các nhân tố chính ảnh hưởng đến chậm tiến độ tại Bình Dương;

- Luận án đề xuất các giải pháp liên quan đến năng lực, các giải pháp liên quan đến rủi ro và giải pháp xây dựng khung logic quản lý tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT tại Bình Dương;

- Luận án đề xuất các giải pháp cụ thể về vốn, các giải pháp cụ thể trong quá trình thực hiện dự án (về giải phóng mặt bằng, về lựa chọn dự án đầu tư, về giám sát thi công...); các giải pháp về chế độ chính sách của Nhà nước, của địa phương; các giải pháp áp dụng phần mềm trong quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPĐT;

- Luận án đề xuất phương pháp xác định hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện DA ĐTPĐT vượt hoặc chậm tiến độ tại Bình Dương.

Các giải pháp này nhằm quản lý tiến độ thực hiện dự án khu đô thị một cách tiết kiệm và đạt hiệu quả cao nhằm tăng lợi ích của CĐT, tăng lợi ích phát triển kinh tế cho quốc gia và đảm bảo lợi ích của người dân trong khu vực nơi đặt DAĐT. Đồng thời luận án đề xuất phương pháp xác định hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện DA ĐTPĐT vượt hoặc chậm tiến độ.

Kiến nghị

Để tạo điều kiện thuận lợi đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị, NCS có một số kiến nghị sau:

Thứ nhất, kiến nghị với các cấp quản lý:

- Kiến nghị với Nhà nước: (i) Định hướng rõ về quy hoạch phát triển đô thị của địa phương, kêu gọi doanh nghiệp đầu tư bằng nhiều hình thức; (ii) Tạo quỹ đất, tạo điều kiện cấp phép xây dựng cho doanh nghiệp một cách thông thoáng và kêu gọi đầu tư bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; (iii) Hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp đầu tư khu đô thị; ưu đãi về thuế để khuyến khích các chủ thể tham gia, chia sẻ rủi ro với doanh nghiệp khi dự án chậm tiến độ, giải pháp hỗ trợ tốt nhất cho doanh nghiệp; (iv) Ban hành các văn bản hướng dẫn cụ thể liên quan đến đầu tư phát triển đô thị.

- Kiến nghị với Chính quyền địa phương: (i) Làm cầu nối giữa doanh nghiệp đầu tư dự án và người dân địa phương; (ii) Hạn chế lấy ý kiến bằng văn bản với các cơ quan liên ngành làm mất nhiều thời gian của nhà đầu tư. Nên tổ chức họp trực tiếp mời các ngành liên quan tham dự để góp ý cho các vấn đề liên quan đến dự án; (iii) Cải tiến thủ tục pháp lý không nên thay đổi nhiều lần trong thời gian ngắn, đơn giản hóa thủ tục thẩm định, phê duyệt dự án; (iv) Ứng dụng công nghệ quản lý hiện đại bằng

cách ứng dụng các phần mềm chuyên quản lý tiến độ và đánh giá mức độ thiệt hại của dự án khi chậm tiến độ (như: Phần mềm VietPM; Base work+; Jira Software; 5D BIM hoặc quản lý dự án bằng Microsoft Project/Primavera).

Thứ hai, kiến nghị hướng nghiên cứu tiếp theo:

Luận án chứng minh được chậm tiến độ ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư cho một số dự án cụ thể tại Bình Dương nhưng chưa đưa ra công thức cụ thể, các thể loại dự án điển hình cho các dự án. NCS nhận thấy cần nghiên cứu tiếp về: (i) Lợi nhuận gộp cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng phát triển đô thị; đồng thời nghiên cứu đồng bộ ảnh hưởng của tiến độ thực hiện DA ĐTPPTĐT đến chi phí đầu tư xây dựng công trình trong dự án; (ii) Mức độ ảnh hưởng của các giải pháp kỹ thuật thi công tiên tiến; nguồn vật liệu chất lượng, dễ thi công trong việc đẩy nhanh tiến độ các DA ĐTPPTĐT.

**DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ
CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN**

1. Bùi Việt Thi và cộng sự (2023), *Quan điểm về quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư khu đô thị tại tỉnh Bình Dương*. Tạp chí Xây dựng, tháng 2/2023. ISSN: 0866-8762.
2. Bui Viet Thi, et al (2023), *Unraveling the Factors and Implications of Delays in Urban Development Projects: A Case Study of Binh Duong Province, Vietnam*. Journal of Modern Project Management ISSN: 2317-3963, JMPM-Jan-2023-594.
3. Bui Viet Thi, et al (2023), *Factors affecting the delay of urban development investment projects: A case of Vietnam*. International Journal of Innovative Research and Scientific Studies ISSN: 2617-6548, IJIRSS-April-2023-495.
4. Bùi Việt Thi (2023), *Phân tích lựa chọn phương án thiết kế hiệu quả trên góc độ kinh tế cho dự án khu đô thị tại tỉnh Bình Dương*. Tạp chí Xây dựng, tháng 7/2023. ISSN: 0866-8762.
5. Bùi Việt Thi (2024), *Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương*. Tạp chí Xây dựng, tháng 4/2024. ISSN: 0866-8762.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tài liệu tiếng Việt:

1. Nguyễn Hoàng Anh, Lê Anh Thắng và Nguyễn Sỹ Hùng (2016). *Các nhân tố ảnh hưởng đến chậm trễ tiến độ thi công công trình giao thông*. Tạp chí Giao thông Vận tải.
2. Nguyễn Ngọc Bảo, Lê An và Nguyễn Quốc Toàn (2014). *Quan điểm của nhà thầu: Nguyên nhân chậm trễ thời gian trong các dự án xây dựng ở Hà Nội, Việt Nam*. Hội thảo: Công nghệ mới cho an toàn đô thị của các thành phố lớn ở Châu Á, Tại: Yangon, Myanmar, Tập: ISBN 4-903661-73-3.
3. Bộ Xây Dựng (2017). Thông tư số 04/2017/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 30/3/2017: Quy định về quản lý an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình.
4. Bộ Xây Dựng (2021). Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây Dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020.
5. Bộ Xây Dựng (2021). Văn bản số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 của Bộ Xây Dựng về việc đính chính quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây Dựng.
6. Bộ Xây Dựng (2023). Thông tư số 02/2023/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 03/3/2023: hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng xây dựng.
7. Chính phủ (2013). Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/01/2013: Về quản lý đầu tư phát triển đô thị.
8. Chính phủ (2021). Nghị định 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/01/2021: Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.
9. Chính phủ (2015). Nghị định số 118/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 12/11/2015: Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.
10. Chính phủ (2020). Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 28/02/2020: Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

11. Chính phủ (2021). Nghị định số 15/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 03/3/2021: *Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.*
12. Chính phủ (2021). Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/3/2021: *Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.*
13. Chính phủ (2022). Nghị định số 16/2022/NĐ-CP của Chính phủ ngày 28/01/2022: *Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng..*
14. Chính phủ (2021). Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 01/4/2021: *Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.*
15. Chính phủ (2021). Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20/10/2015: *Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.*
16. Lê Anh Dũng (2004). *Mô hình tối ưu hoá tối thiểu tổng chi phí gia tăng cho tiến độ thi công công trình xây dựng.* Tạp chí Xây dựng, số 1-2004.
17. Lê Anh Dũng (2004). *Tối ưu hoá tiến độ thi công công trình xây dựng.* Luận án tiến sĩ Kỹ thuật, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.
18. Vũ Văn Đông và Trần Giàu (2021). *Nghiên cứu giải pháp đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình xây dựng các dự án đầu tư sử dụng vốn tại Bà Rịa - Vũng Tàu.* Tạp chí công thương - cơ quan thông tin lý luận của Bộ công thương.
19. Đinh Tuấn Hải và Nguyễn Thị Thúy (2019). *Quản lý rủi ro cho các dự án đầu tư phát triển đô thị.* Tạp chí tài chính doanh nghiệp.
20. Nguyễn Thị Hậu (2021). *Nghiên cứu ảnh hưởng của tiến độ thực hiện dự án đến chi phí đầu tư xây dựng công trình giao thông đường bộ tại Việt Nam.* Luận án tiến sĩ Quản lý xây dựng, Trường Đại học Giao thông vận tải.
21. Nguyễn Hữu Huế và Nguyễn Văn Sơn (2019). *Nghiên cứu mức độ ảnh hưởng của các nhân tố gây chậm tiến độ thi công công trình thủy lợi, thủy điện ở Việt Nam.* Tạp chí Khoa học kỹ thuật Thủy lợi và Môi trường - số 67.

22. Bùi Mạnh Hùng (2011). *Nguyên nhân chậm tiến độ và giải pháp giảm thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình*. Hội thảo "Thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp", tại Hà Nội.
23. Bùi Mạnh Hùng (2018). *Kinh tế đầu tư phát triển đô thị*. Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
24. Bùi Mạnh Hùng, Trần Ngọc Phú, Bùi Việt Thi (2022). *Cẩm nang Đầu tư - Kinh tế & Quản lý chi phí đầu tư xây dựng*. Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
25. Trần Hữu Lân (2012). *Nghiên cứu xác định tiến độ thi công công trình có tính đến yếu tố bất định. Áp dụng đối với một số công trình ở Việt Nam*. Luận án tiến sĩ trường Đại học Bách Khoa Hà Nội.
26. Vũ Quang Lãm (2015). *Các yếu tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ và vượt dự toán dự án đầu tư công tại Việt Nam*. Luận án tiến sĩ Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh.
27. Nguyễn Thanh Nghị (2023). *Hội thảo khoa học “Mô hình phát triển của tỉnh Bình Dương trong công cuộc đổi mới đất nước” ngày 13/12/2023*.
28. Vũ Hào Quang và Bùi Văn Tuấn (2009). *Quản lý đô thị Hà Nội: Thực trạng và giải pháp phát triển*. Hội thảo khoa học quốc tế kỷ niệm 1000 năm Thăng Long – Hà Nội.
29. Quốc hội (2013). Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013.
30. Quốc hội (2014). Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.
31. Quốc hội (2014). Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014.
32. Quốc hội (2020). Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.
33. Quốc hội (2020). Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020.
34. Bùi Việt Thi (2022). *Kinh tế xây dựng*. Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
35. Nguyễn Đình Thọ (2011). *Phương pháp nghiên cứu trong kinh doanh*. NXB Lao động Xã hội.

36. Nguyễn Thị Thúy (2020). *Quản lý rủi ro trong các dự án đầu tư phát triển đô thị - trường hợp nghiên cứu điển hình các dự án hạ tầng kỹ thuật thành phố Hà Nội*. Luận án tiến sĩ Đại học Kiến trúc Hà Nội.
37. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS-tập 1 và 2. NXB Hồng Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
38. Lê Văn Trọng, Phạm Quang Văn, Phạm Xuân Hùng (2018). *Giải pháp khắc phục chậm tiến độ thi công các công trình giao thông tại huyện Bình Chánh*. Tạp chí Khoa học Công nghệ Giao thông Vận tải, (6), 45-49.
39. UBND (2017). Quyết định số 536/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương về *quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư (thời gian xây dựng bổ sung 04 năm)*.
40. UBND (2021). Quyết định số 1138/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Dương ngày 13/05/2016 về *chủ trương đầu tư (Thời gian xây dựng 06 năm)*.
41. UBND (2021). Quyết định số 2902/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021: Trích yếu: *Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025*.
42. UBND (2021). Quyết định số 2965/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc *phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021 – 2025*.
43. Mai Xuân Việt (2011). *Nghiên cứu mức độ tác động của các nhân tố liên quan đến tài chính gây chậm trễ tiến độ của dự án xây dựng ở Việt Nam*. Trường Đại học Bách khoa, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh.

Tài liệu tiếng Anh:

44. Abbas M.A. (2008). Delay analysis for construction projects. *Conference paper*, <https://www.researchgate.net/publication/257947267>.
45. Acebes F., Pajares J., López-Paredes A. (2018). Statistical learning techniques for project control. *Conference paper*, <https://www.researchgate.net/publication>.
46. Adam A., Josephson P.E., Lindahl G. (2015). Implications of cost overruns and time delays on major public construction projects. *China: Proceedings of the 19th International Symposium on the Advancement of Construction Management and Real Estate*, (pp. 747-758), Springer Berlin Heidelberg.

47. Adedeji A. and Martin D. (2014). Evaluation of factors affecting housing and urban development projects in Lagos State. *Proceedings of the CIB International Conference, Lagos, Nigeria.*
48. Afshari H., Khosravi S., Ghorbanali A., Borzabadi M., Valipour M. (2011). Identification of causes of non-excusable delays of construction projects. *International Conference on E-business, Management and Economics*, IPEDR vol 3.
49. Alaghbari W., Kadir M.R.A., Salim A. and Ernawati. (2007). The significant factors causing delay of building construction projects in Malaysia. *Engineering Construction and Architectural Management*, Vol. 14, No. 2, DOI 10.1108/09699980710731308.
50. Al-Kharashi A. and Skitmore M. (2009). Causes of delays in Arabian Public sector construction projects. *Construction Management and Economics*, Vol. 27, No. 1, 3-23.
51. Al-Momani A.H. (2000). Construction delay: a quantitative analysis. *International Journal of Project Management*, 18(1), 51-59.
52. Alwaer H. and Clements-Croome D.J. (2010). Key performance indicators (KPIs) and priority setting in using the multi-attribute approach for assessing sustainable intelligent buildings. *Building and Environment*, 45(4), 799-807.
53. Alzahrani J.I., Emsley M.W. (2013). The impact of contractors' attributes on construction project success: A post construction evaluation. *International Journal of Project Management*, 31(2), 313-322.
54. Apollo M., Grzyl B. and Jakubowicz P. (2019). Risk of Delays in Implementation of Building Investment in Urban Conditions in the Aspect of Historical Background of its Location. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, Volume 471, Issue 11.
55. Batson R.G. (2009). Project risk identification methods for construction planning and execution. *Construction Research Congress 2009: Building a Sustainable Future*, 746-755.

56. Bordat C., McCullouch B.G., Labi S., Sinha K.C. (2004). *An analysis of cost overruns and time delays of INDOT projects.*
57. Briscoe G. and Dainty A. (2005). Construction supply chain integration: an elusive goal?. *Supply Chain Management*, 10(4), 319-326.
58. Bromilow F.J. (1969). Contract time performance expectations and the reality. *Building Forum*, vol. 1 (3), 70-80.
59. Creswell J.W. and Plano Clark V.L. (2007). *Designing and conducting mixed methods research.* Thousand Oaks, CA: Sage.
60. De Souza M.M., de Oliveira H.C., de Vasconcelos A.M., Oliveira S.R.B. (2008, March). A statistical approach for prediction of projects based on simulation. *In Proceedings of the 2008 ACM symposium on Applied computing* (pp. 23-27).
61. Douglas H.W. and Elena G.I. (2015). Time is money: An empirical examination of the effects of regulatory delay on residential subdivision development. *Regional Science and Urban Economics*, 51, 25-36.
62. Endut I.R., Akintoye A., Kelly J. (2009). Cost and time overruns of projects in Malaysia. *Retrieved on August, 21*, 243-252.
63. Frank T.A. (2003). Earned value project management method and extensions. *The Project Management Institute*, Vol. 34, No. 4, 12-23, ISSN 8756-9728.
64. Gerbing D.W. and Anderson J.C. (1988). An updated paradigm for scale development incorporating unidimensionality and its assessment. *Journal of Marketing Research*, 25(2), 186-192.
65. Ghenbasha M., Sabki W.M., Ayob A. (2016). Causes of construction delay in developing countries: a theoretical review. *Conference paper*, <https://www.researchgate.net/publication/318646339>.
66. Hair J.F.Jr., Anderson R.E., Tatham R.L. and Black W.C. (1998). *Multivariate Data Analysis (5th ed.)*. New Jersey, Prentice-Hall.
67. Hendrickson C. and Au T. (1998). *Project Management for Construction: Fundamental Concepts for Owners, Engineers, Architects and Builders*. Prentice Hall, ISBN 0-13-731266-0.

68. Heravi G. and Mohammadian M. (2017). Cost overruns and delay in municipal construction projects in developing countries. *AUT Journal of Civil Engineering*, 1(1), 31-38.
69. Jin X.H. and Doloi H. (2009). Modeling risk allocation in privately financed infrastructure projects using fuzzy logic. *Computer-Aided Civil and Infrastructure Engineering*, 24(7), 509-524.
70. Kaka A.P. and Price A.D.F. 1991. Relationship between value and duration of construction projects. *Construction Management and Economics*, Vol 9 (4), 383-400.
71. Kangari R. and Boyer L.T. (1987). Knowledge-Based systems and fuzzy sets in risk management. *Computer-Aided Civil and Infrastructure Engineering*, 2(4), 273-283.
72. Kim E.H. (2000). *A Study on the effective implementation of earned value management methodology*. The degree of Doctor of Science, The School of Engineering and Applied Science, The George Washington University.
73. Kim E.H., Wells Jr W.G., Duffey M.R. (2003). A model for effective implementation of earned value management methodology. *International Journal of Project Management*, 21, 375-382.
74. Le-Hoai L., Lee Y.D., Lee J.Y. (2008). Delay and cost overruns in Vietnam large construction projects: A comparison with other selected countries. *KSCE Journal of Civil Engineering*, 12, 367-377.
75. Lipke W., Zwikael O., Henderson K., Anbari F. (2009). Prediction of project outcome. The application of statistical methods to earned value management and earned schedule performance indexes. *International Journal of Project Management*, 27, 400-407.
76. Liu J., Zhao X. and Yan P. (2016). Risk Paths in international construction projects: Case study from Chinese contractors. *Journal of Management and Engineering*, Vol 142(6), 05016002.

77. Mak M.Y., Ng S.T., Chen S.E. and Varnam M. (2000). The relationship between Economic indicators and Bromilow's time-cost model: a pilot study. *In 16th Annual ARCOM Conference* (A. Akintoye, ed.) (pp. 587-595).
78. Mbala M., Aigbavboa C., Aliu J. (2019). Causes of delay in various construction projects: A literature review. *In Advances in Human Factors, Sustainable Urban Planning and Infrastructure: Proceedings of the AHFE 2018 International Conference on Human Factors, Sustainable Urban Planning and Infrastructure, July 21-25, 2018, Loews Sapphire Falls Resort at Universal Studios, Orlando, Florida, USA 9* (pp. 489-495).
79. Mydin M.A.O., Sani N.M., Taib M., Alias N.M. (2014). Imperative causes of delays in construction projects from developers' outlook. *MATEC Web of Conferences, Vol. 10, p. 06005*.
80. Naeni L.M., Shadrokh S., Salehipour A. (2011). A fuzzy approach for the earned value management. *International Journal of Project Management, 29, 764-772*.
81. Naveenkumar G.V. and Prabhu V. (2016). Factors influencing time and cost overruns in construction projects. *The International Journal of Innovative Research in Science, Engineering and Technology*.
82. Odediran S.J., Adeyinka B.F., Eghenure F.O. (2012). A study of factors influencing overruns of construction projects in Nigeria. *Journal of Architecture, Planning and Construction Management, 2(2), p4*.
83. Ogunlana S.O. and Promkuntong K. (1996). *Construction delays in a fast growing economy: Comparing Thailand with other economies. International Journal of Project Management, Vol. 14, 37-45*.
84. Park H., Lee K., Jeong H., Han S. (2014). Effect of institutional risks on the performance of international construction projects. *In Construction Research Congress 2014: Construction in a Global Network* (pp. 2126-2135).
85. Pereira M.M., Coelho L.L.G.A., Silva G.L., Cunha Y.S.A. (2019). Application of statistical analysis to improve time management of a process modeling project. *Gestão & Produção, 26(4), e3945*. <https://doi.org/10.1590/0104-530X3945-19>.

86. Perrenoud A.J., Smithwick J.B., Hurtado K.C., Sullivan K.T. (2016). Project risk distribution during the construction phase of small building projects. *Journal of Management in Engineering*, 32(3), 04015050.
87. Ramanathan C., Naranayan S.P., Idrus A. (2012). Construction delays causing risks on time and cost – A critical review. *Australasian Journal of Construction Economics and Building*, Vol. 12 (1), 37-57.
88. Salari M., Bagherpour M., Reihani M.H. (2015). A time-cost trade-off model by incorporating fuzzy earned value management: A statistical based approach. *Journal of Intelligent & Fuzzy Systems*, 28(4), 1909-1919.
89. Samarghandi H., Mousavi S., Taabayan P., Mir Hashemi A., Willoughby K. (2016). Studying the Reasons for Delay and Cost Overrun in Construction Projects: The Case of Iran. *Journal of Construction in Developing Countries*, 21(1), 51-84. doi: 10.21315/jcdc2016.21.1.4.
90. Sambasivan M. and Soon Y.W. (2007). Causes and effects of delays in Malaysian construction industry. *International Journal of Project Management*, 25, 517-526.
91. Shabbab Al Hammadi M. (2016). Study of delay factors in construction projects. *International Advanced Research Journal in Science, Engineering and Technology*, 3(4), 87-93.
92. Shah R.K. (2016). An exploration of causes for delay and cost overrun in construction projects: A case study of Australia, Malaysia & Ghana. *Journal of Advanced College of Engineering and Management*, 2(1), 41-55.
93. Shete A.N. and Kothawade V.D. (2016). An analysis of cost overruns and time overruns of construction projects in India. *International Journal of Engineering Trends and Technology*, 41(1), 33-36.
94. Shibani A. (2015). Time and cost overrun in construction projects in Egypt. <https://www.researchgate.net/publication/282219318>.
95. Skitmore R.M. and Ng S.T. (2003). Forecast models for actual construction time and cost. *Building and Environment*, Vol 8 (8), p.1075–1083.

96. Tadewos S.G. and Patel D. (2018). Factors influencing time and cost overruns in road construction projects: Addis Ababa, Ethiopian scenario. *International Research Journal of Engineering and Technology*, 5(1), 177-180.
97. Tafazzoli M. and Shrestha P.P. (2017). Investigating causes of delay in US construction projects. <https://www.researchgate.net/publication/316794271>.
98. Taghipour M., Seraj F., Hassani M.A., Kheirabadi S.F. (2015). Risk analysis in the management of urban construction projects from the perspective of the employer and the contractor. *International Journal of Organizational Leadership*, Vol. 4, 356-373.
99. Tahir M.M., Haron N.A., Alias A.H., Diugwu I.A. (2019). Causes of delay and cost overrun in Malaysian construction industry. In *GCEC 2017: Proceedings of the 1st Global Civil Engineering Conference 1* (pp. 47-57). Springer Singapore.
100. Toor S.U.R. and Ogunlana S.O. (2008). Problems causing delays in major construction projects in Thailand. *Construction Management and Economics*, 26(4), 395-408.
101. Tran Nguyen Nhat Nam and Do Tien Sy (2019). Factors affecting variation order in construction projects in Vietnam. *Vietnam Journal of Construction*, 207-211.
102. Vanhoucke M. and Vandevorde S. (2007). A simulation and evaluation of earned value metrics to forecast the project duration. *Journal of the Operational Research Society*, 58, pp.1361-1374.
103. Vilventhan A. and Kalidindi S.N. (2012). Approval risks in transportation infrastructure projects in India. In *Construction Research Congress 2012: Construction Challenges in a Flat World* (pp. 2250-2259).
104. Vu H.A., Wang J., Min L., Nguyen T.N. (2015). Impacts of the financial factors on schedule delays risk of the international contracting projects: Evidence from Highway BOT Pro-jects in Vietnam. *World Journal of Engineering and Technology*, 3(04), 311.

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1. DANH SÁCH GỬI MẪU & KẾT QUẢ DỮ LIỆU NGHIÊN CỨU

Mẫu nghiên cứu được chọn theo phương pháp thuận tiện với kích thước là 250 mẫu. NCS đã gửi 250 phiếu phỏng vấn khảo sát được đến các chuyên gia, kết quả thu về được 250 phiếu hợp lệ.

PL1.1. Danh sách gửi 'Mẫu nghiên cứu'

Danh sách phiếu khảo sát về: "Quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại Bình Dương" đã thu được.

TT	Họ và tên	Chức danh nghề
A	Trường Đại Học, Viện và Học viện	
1	Đại học Giao thông vận tải	03 PGS. TS + 01 TS
2	Đại học Kiến trúc Hà Nội	03 PGS. TS + 01 TS
3	HV Cán bộ QHXD&Đô Thị - Bộ Xây dựng	02 TS
4	Học viện Tài chính	01 TS
5	Đại học Thủ Dầu Một	01 TS + 03 ThS
6	Đại học Sư phạm Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh	03 TS
7	Đại học Bách khoa TP. Hồ Chí Minh	01 TS
8	Đại học Văn Lang	01 TS
B	Cơ quan, Sở, Ban, ngành	
1	Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh	01 ThS
2	Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương	03 ThS + 03 Đại học
3	Sở Thông tin tỉnh Bình Dương	01 PGS.TS
4	Sở NNPTNT tỉnh Bình Dương	01 Đại Học
5	Sở VH TT và DL tỉnh Bình Dương	01 ThS
6	Sở KH&ĐT tỉnh Bình Dương	02 ThS + 11 Đại học
7	Sở Giáo dục tỉnh Bình Dương	01 TS + 01 Đại học

8	Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương	01 ThS + 19 Đại học
9	Sở Công thương tỉnh Bình Dương	03 ThS
10	Thanh tra Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương	03 ThS + 09 Đại học
11	Sở Tài chính tỉnh Bình Dương	01 ThS + 03 Đại học
12	Sở T.tin Tr.thông tỉnh Bình Dương	01 PGS. TS
13	Sở Văn hóa T.Tthao D.lịch tỉnh Bình Dương	04 ThS + 01 Đại học
14	Ban QLDA ĐTXD CTGT tỉnh Bình Dương	02 ThS + 02 Đại học
15	Ban QLDA ĐTXD h. Dầu Tiếng	02 ThS + 05 Đại học
16	Ban QLDA ĐTXD TP. Thủ Dầu Một	10 Đại học
17	Ban QLDA ĐTXD TP. Thuận An	02 ThS + 15 Đại học
18	Ban QL ĐTXD CTGT tỉnh Bình Dương	01 ThS + 01 Đại học + 01 C.đảng
19	Ban QLDA ĐTXD Thị xã Bến Cát	01 ThS + 08 Đại học
20	Ban QLDA ngành NN&PTNN tỉnh Bình Dương	04 Đại học
21	Ban QLDA ngành NNPTNT BĐương	01 Đại học
22	Ban QLDA ĐTXD h. Bắc Tân Uyên	01 ThS + 17 Đại học + 01 C.đảng
23	Liên đoàn lao động tỉnh Bình Dương	01 ThS + 04 Đại học
24	Cục Hải quan tỉnh Bình Dương	04 ThS
25	Phòng QLĐT TP Tân Uyên	03 Đại học
26	Phòng QLĐT h. Bắc Tân Uyên	01 ThS + 10 Đại học
27	Phòng VHTT h. Bắc Tân Uyên	01 ThS + 02 Đại học
28	Phòng Quản lý đô thị h. Dầu Tiếng	03 Đại học
29	Phòng Quản lý đô thị TP Thủ Dầu Một	10 Đại học
30	Phòng TCKH TP Thuận An	03 Đại học
31	UBND tỉnh Bình Dương	01 ThS
32	UBND TP. Thuận An	01 ThS

33	Bộ Lao động Thương binh Xã hội	01 ThS
34	Cục Công nghiệp - Bộ Công thương	01 ThS
35	Cục Kinh tế xây dựng - Bộ Xây dựng	01 ThS
36	Vụ KHCN&MT - Bộ Xây dựng	02 TS + 02 ThS
37	Vụ Quy hoạch kiến trúc - Bộ Xây dựng	01 TS
38	Viện KHCN - Bộ Xây dựng	04 Đại học
39	Viện KHCN - Bộ Giao thông vận tải	01 ThS
40	TT hỗ trợ PTCN - Bộ Công thương	02 Đại học
C	<i>Các công ty và Tổng công ty</i>	
1	Công ty TNHH TVKSTKXD Khánh Ly	01 ThS + 01 Đại học
2	Cty TNHH TV&XD Thiên Phúc Long	01 Đại học
3	Công ty CPDTXDTM DV Trúc Phương	01 ThS
4	Công ty TNHH XD Nguyên Cát	02 Đại học
5	Công ty TCVD Thảo Điền	01 Đại học
6	Công ty TNHH TVĐT&TM Gia Nguyên	02 Đại học
7	TGD Cty CP KD&PT (Becamex TDC)	02 ThS + 13 Đại học

PL1.2. Kết quả khảo sát dữ liệu nghiên cứu

PL1.2.1. Thống kê kết quả khảo sát các ứng viên tham gia trả lời phỏng vấn

1) Thống kê về thâm niên nghề nghiệp:

Kết quả khảo sát về thâm niên nghề nghiệp của 250 người tham gia phỏng vấn được (xem danh sách tại PL1.2.1) thể hiện trong Bảng PL1.1.

Bảng PL1.1. Thống kê về thâm niên nghề nghiệp của những người được phỏng vấn trong lĩnh vực quản lý dự án

Hạng mục		Tần số (lần)	Tỷ lệ (%)		Đồ thị
			riêng	lũy tiến	
Giá trị	Dưới 5 năm (1)	12	4,8	4,8	
	Từ 5-10 năm (2)	75	30,0	34,8	
	Từ 10-15 năm(3)	113	45,2	80,0	
	Trên 15 năm (4)	50	20,0	100,0	
Tổng số		250	100,0		

2) Thống kê về việc tham dự huấn luyện nghiệp vụ quản lý DADT

Kết quả khảo sát về số lần tham dự huấn luyện về nghiệp vụ quản lý DADT của đáp viên thể hiện trong Bảng PL1.2.

Bảng PL1.2. Mô tả số lần tham dự huấn luyện về nghiệp vụ quản lý DADT

Hạng mục		Tần số (lần)	Tỷ lệ (%)		Đồ thị
			riêng	lũy tiến	
Giá trị	Không học (1)	11	4,4	4,4	
	1 - 2 lần (2)	126	50,4	54,8	
	3 - 5 lần (3)	77	30,8	85,6	
	Trên 5 lần (4)	36	14,4	100,0	
Tổng số		250	100,0		

3) Thống kê về trình độ chuyên môn của những người tham gia phỏng vấn

Kết quả khảo sát về trình độ chuyên môn của đáp viên thể hiện ở Bảng PL1.3.

Bảng PL1.3. Mô tả về trình độ chuyên môn của những người được phỏng vấn

Hạng mục		Tần số (lần)	Tỷ lệ (%)		Đồ thị
			riêng	lũy tiến	
Giá trị	Tiến sĩ (1)	21	8,4	8,4	
	Thạc sĩ (2)	113	45,2	53,6	
	Đại học (3)	110	44,0	97,6	
	Khác (PGS)(4)	06	2,4	100,0	
Tổng số	250	100,0			

PL1.2.2. Thống kê kết quả khảo sát các nhân tố ảnh hưởng

Kết quả nghiên cứu các nhân tố khác nhau ảnh hưởng đến tiến độ các DAĐT phát triển đô thị phân nhóm các nhóm nhân tố chính gồm: (i) Nhóm nhân tố bên trong bao gồm: Nhóm nhân tố liên quan đến chủ đầu tư, nhóm nhân tố liên quan đến nhà thầu, nhóm nhân tố liên quan đến tư vấn; (ii) Nhóm nhân tố bên ngoài bao gồm: Nhóm nhân tố liên quan đến nhân tố chính sách (văn bản quy phạm pháp luật) và nhóm nhân tố liên quan đến các nhân tố ngoại vi.

Bảng PL1.4, Bảng PL1.5, Bảng PL1.6, Bảng PL1.7, và Bảng PL1.8 mô tả đánh giá kết quả của đáp viên về mức độ ảnh hưởng của các nhân tố này ảnh hưởng đến tiến độ các DAĐT phát triển đô thị. Bảng PL1.9 mô tả kết quả khảo sát về tình trạng vượt/chậm tiến độ các DAĐT phát triển đô thị.

Bảng PL1.4. Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các nhân tố đến tiến độ các DAĐT phát triển đô thị liên quan đến năng lực chủ đầu tư

Hạng mục	Không ảnh hưởng (%)	Hiếm khi ảnh hưởng (%)	Đôi khi ảnh hưởng (%)	Thường ảnh hưởng (%)	Luôn ảnh hưởng (%)
CDT1 (Nguồn vốn cho dự án)	1,6	6,8	14,8	33,2	43,6
CDT2 (Năng lực quản lý GPMB)	0,8	5,2	18,4	33,6	42,0
CDT3 (Áp đặt thời gian thực hiện hợp đồng không đúng)	1,2	4,0	19,2	49,6	26,0
CDT4 (Thay đổi trong quá trình đầu tư)	1,2	10,4	16,8	42,4	29,2
CDT5 (Ký quá nhiều hợp đồng và hớ phụ)	0,8	3,2	19,6	64,0	12,4

CDT6 (Kéo dài thời gian phê duyệt dự toán hoặc dự toán phát sinh)	2,0	7,6	15,2	42,0	33,2
CDT7 (Đặt giá mời thầu thấp)	1,6	6,0	25,2	51,6	15,6
CDT8 (Không thưởng hoàn thành hợp đồng trước thời hạn)	28,8	20,0	21,6	16,0	13,6
CDT9 (Bộ máy tổ chức QLDA)	11,2	8,0	28,4	26,8	25,6

Bảng PL1.5. Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các nhân tố đến tiến độ các DADT phát triển đô thị liên quan đến năng lực nhà thầu

Hạng mục	Không ảnh hưởng (%)	Hiếm khi ảnh hưởng (%)	Đôi khi ảnh hưởng (%)	Thường ảnh hưởng (%)	Luôn ảnh hưởng (%)
NT1 (Khó khăn về tài chính phụ thuộc chủ đầu tư)	2,4	10,4	37,2	41,2	8,8
NT2 (Cách quản lý tài chính thiếu ổn định)	2,4	10,4	37,2	41,2	8,8
NT3 (Biện pháp tổ chức thi công không phù hợp)	2,8	9,2	36,4	43,6	8,0
NT4 (Thiếu kinh nghiệm, không quan tâm đến tiến độ thi công)	11,2	42,0	27,2	16,0	3,6
NT5 (Thiếu liên hệ với tư vấn và chủ đầu tư)	11,6	41,6	31,6	11,2	4,0
NT6 (Không đầy đủ thiết bị, phương tiện thi công)	5,6	42,8	39,2	12,4	0,0
NT7 (Giá chào thầu theo xu hướng thấp)	6,4	68,4	12,8	11,6	0,8
NT8 (Thiếu sự phối hợp giữa các nhà thầu)	7,2	9,2	24,8	36,0	22,8
NT9 (Thiếu công nhân có kỹ thuật, bộ máy giám sát thiếu kinh nghiệm)	6,0	10,0	29,6	36,4	18,0

Bảng PL1.6. Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các nhân tố đến tiến độ các DADT phát triển đô thị liên quan đến năng lực tư vấn

Hạng mục	Không ảnh hưởng (%)	Hiếm khi ảnh hưởng (%)	Đôi khi ảnh hưởng (%)	Thường ảnh hưởng (%)	Luôn ảnh hưởng (%)
TV1 (Thiếu kinh nghiệm trong lĩnh vực được giao)	1,2	6,0	15,6	44,8	32,4

TV2 (Thiếu kỹ sư kinh nghiệm trong xác định, thẩm định dự toán công trình)	1,6	13,2	35,6	37,6	12,0
TV3 (Thiếu thông tin giữa chủ đầu tư và tư vấn)	2,0	7,2	32,8	46,8	11,2
TV4 (Thiết kế chậm, chỉ dẫn kỹ thuật cho đơn vị thi công)	2,4	7,2	38,4	40,4	11,6
TV5 (Đơn vị tư vấn thiếu hỗ trợ cho chủ đầu tư)	9,2	31,2	30,4	22,4	6,8
TV6 (Sai lầm trong khảo sát địa chất)	3,6	12,4	27,6	21,6	34,8
TV7 (Thiết kế không phù hợp với quy hoạch)	6,8	8,0	26,4	24,0	34,8

Bảng PL1.7. Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các nhân tố đến tiến độ các DADT phát triển đô thị liên quan đến nhân tố ngoại vi

Hạng mục	Không ảnh hưởng (%)	Hiếm khi ảnh hưởng (%)	Đôi khi ảnh hưởng (%)	Thường ảnh hưởng (%)	Luôn luôn ảnh hưởng (%)
NV1 (Lạm phát)		7,2	18,0	34,8	40,0
NV2 (Giá cả vật liệu tăng ngoài tầm kiểm soát)	3,2	8,4	36,4	40,0	12,0
NV3 (Điều kiện địa chất, thủy văn không lường trước)	1,6	13,2	34,8	38,8	11,6

Bảng PL1.8. Tổng hợp đánh giá của đáp viên về mức độ ảnh hưởng các nhân tố đến tiến độ các DADT phát triển đô thị liên quan đến nhân tố pháp lý

Hạng mục	Không ảnh hưởng (%)	Hiếm khi ảnh hưởng (%)	Đôi khi ảnh hưởng (%)	Thường ảnh hưởng (%)	Luôn luôn ảnh hưởng (%)
PL1 (Thủ tục pháp lý phức tạp)	6,8	35,2	38,0	15,6	4,4
PL2 (Sai lầm và khác biệt trong hợp đồng)	0,4	6,8	40,0	39,6	13,2
PL3 (Cơ quan quản lý chậm ra quyết định)	0,0	4,8	14,0	36,8	44,4
PL4 (Quy định pháp luật hay thay đổi)	0,4	3,6	16,8	33,2	46,0

Bảng PL1.9. Khảo sát về tình trạng vượt/chậm tiến độ của các DADT phát triển đô thị

Hạng mục	Không có (%)	Rất ít (%)	Trung bình (%)	Khá thường xuyên (%)	Thường xuyên (%)
Y1 (Tình trạng vượt (+) tiến độ các DADT)	33,6	51,2	15,2	0,0	0,0
Y2 (Tình trạng chậm (-) tiến độ các DADT)	0,4	10,0	34,4	52,0	3,2
Y3 (Tác động của các nhân tố đến tình trạng chậm tiến độ)	0,4	7,2	33,6	55,2	3,6
Y4 (Các nhân tố được cải thiện theo hướng tích cực sẽ góp phần hạn chế chậm tiến độ)	0,4	5,6	32,8	57,2	4,0

PL1.2.3. Thống kê kết quả khảo sát về tần suất chậm tiến độ của các DADT

Để đo lường tình trạng vượt/chậm tiến độ của các DADT tại đơn vị của những người tham gia phỏng vấn đang công tác, NCS đưa ra một bộ những câu hỏi có tính kiểm tra về mức độ vượt/chậm tiến độ của các DADT. Việc trả lời những câu hỏi này sẽ giúp tác giả hình dung được tần suất vượt/chậm tiến độ nói chung của các DADT.

Kết quả khảo sát được thể hiện trong Bảng PL1.10a,b.

Bảng PL1.10a. Mô tả về tần suất vượt tiến độ của dự án đầu tư

Hạng mục		Tần số (lần)	Tỷ lệ riêng (%)	Tỷ lệ lũy tiến (%)
Giá trị	Không có	84	33,6	33,6
	Rất ít	128	51,2	84,8
	Trung bình	38	15,2	100,0
	Khá thường xuyên	0	0	
	Thường xuyên	0	0	
<i>Tổng số</i>			<i>100,0</i>	

Bảng PL1.10b. Mô tả về tần suất chậm tiến độ của dự án đầu tư

Hạng mục		Tần số (lần)	Tỷ lệ riêng (%)	Tỷ lệ lũy tiến (%)
Giá trị	Không có	1	0,4	0,4
	Rất ít	25	10,0	10,4
	Trung bình	86	34,4	44,8
	Khá thường xuyên	130	52,0	96,8
	Thường xuyên	8	3,2	100
<i>Tổng số</i>		<i>250</i>	<i>100,0</i>	

PHỤ LỤC 2. SỬ DỤNG PHẦN MỀM SPSS KIỂM ĐỊNH MÔ HÌNH TRONG THANG ĐO

NCS sử dụng phần mềm SPSS 22 để kiểm định mô hình trong thang đo, thực hiện các bước sau:

Bước 1: Kiểm định Cronbach's Alpha đối với các thang đo

Kiểm định thang đo bằng hệ số tin cậy Cronbach's Alpha, loại bỏ các biến có hệ số tương quan giữa biến và tổng nhỏ. Thông qua hệ số tin cậy tổng hợp (ρ_c Composite reliability), tổng phương sai trích được (ρ_{vc} Variance extracted), hệ số tin cậy (Cronbach's Alpha α). Phương sai trích phản ánh lượng biến thiên chung của các biến quan sát được giải thích bởi biến tiềm ẩn; độ tin cậy tổng hợp đo lường độ tin cậy của tập hợp các biến quan sát. Tiêu chuẩn đánh giá mức độ phù hợp của mô hình thể hiện bởi độ tin cậy của thang đo là $\rho_c > 0,5$ hoặc $\rho_{vc} > 0,5$; hoặc $\alpha \geq 0,6$ (theo kinh nghiệm của Hair J.F.Jr. và đồng tác giả).

Mục đích việc đánh giá sơ bộ độ tin cậy và giá trị của thang đo là để sàng lọc, loại bỏ các biến quan sát không đáp ứng tiêu chuẩn (biến rác). Trong đó: Cronbach's Alpha là phép kiểm định thống kê về mức độ chặt chẽ (khả năng giải thích cho một khái niệm nghiên cứu) của tập hợp các biến quan sát (các câu hỏi) trong thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha. Nhiều nhà nghiên cứu đồng ý rằng khi hệ số Cronbach's Alpha có giá trị từ 0,8 trở lên đến gần 1,0 là thang đo tốt; từ 0,7 đến gần 0,8 là sử dụng được [36] đề nghị hệ số Cronbach's Alpha từ 0,6 trở lên là có thể sử dụng được trong trường hợp khái niệm đang nghiên cứu là mới hoặc mới đối với người trả lời trong bối cảnh nghiên cứu. Tuy nhiên, Cronbach's Alpha không cho biết biến nào nên loại bỏ và biến nào nên giữ lại. Chính vì vậy, bên cạnh hệ số Cronbach's Alpha, còn sử dụng hệ số tương quan biến tổng (item – total correlation) và những biến nào có tương quan biến tổng $< 0,3$ sẽ bị loại bỏ.

Bước 2: Phân tích yếu tố khám phá EFA

Các biến phù hợp sẽ được sử dụng để phân tích yếu tố khám phá (EFA) và loại bỏ các biến có thông số nhỏ bằng cách kiểm tra các hệ số tải yếu tố (Factor loading) và các phương sai trích được. Nghĩa là toàn bộ các biến quan sát có ý nghĩa và đạt được độ tin cậy nhất định sẽ được đưa vào phân tích EFA.

Kỹ thuật phân tích EFA là tên chung của một nhóm thủ tục được sử dụng phổ biến để đánh giá thang đo hay rút gọn một tập biến [34]. Trong luận án này, phân tích yếu tố được ứng dụng để tóm tắt tập các biến quan sát vào một số yếu tố nhất định để đo lường các khía cạnh khác nhau của các khái niệm nghiên cứu. Tiêu chuẩn áp dụng và chọn biến đổi với phân tích EFA bao gồm:

- Tiêu chuẩn Bartlett và hệ số KMO dùng để đánh giá sự thích hợp của EFA. Theo đó, giả thuyết H_0 (các biến không có tương quan với nhau trong tổng thể) bị bác bỏ và do đó EFA được gọi là thích hợp khi: $0,5 \leq KMO \leq 1$ và $sig < 0,05$.

Trường hợp $KMO < 0,5$ thì phân tích yếu tố có khả năng không thích hợp với dữ liệu [36].

- Tiêu chuẩn rút trích yếu tố gồm chỉ số Eigenvalue (đại diện cho lượng biến thiên được giải thích bởi các yếu tố) và chỉ số Cumulative (tổng phương sai trích cho biết phân tích yếu tố giải thích được bao nhiêu % và bao nhiêu % bị thất thoát).

Theo Gerbing D.W. và Anderson J.C. (1988) [63], các yếu tố có Eigenvalue 1 và được chấp nhận khi tổng phương sai trích $\geq 50\%$ [34].

- Tiêu chuẩn hệ số tải yếu tố (Factor loadings) biểu thị tương quan đơn giữa các biến với các yếu tố, dùng để đánh giá mức ý nghĩa của EFA.

Theo Hair J.F.Jr. và đồng tác giả (1998) [65]: Factor loading $> 0,3$ được xem là đạt mức tối thiểu; Factor loading $> 0,4$ được xem là quan trọng; Factor loading $> 0,5$ được xem là có ý nghĩa thực tiễn.

Trường hợp chọn tiêu chuẩn Factor loading $> 0,3$ thì cỡ mẫu ít nhất phải là 350; nếu cỡ mẫu khoảng 100 thì chọn tiêu chuẩn Factor loading $> 0,55$; nếu cỡ mẫu khoảng 50 thì Factor loading $> 0,75$. Ngoại lệ, có thể giữ lại biến có Factor loading $< 0,3$; nhưng biến đó phải có giá trị nội dung. Trường hợp các biến có Factor loading không thỏa mãn điều kiện trên hoặc trích vào các yếu tố khác nhau mà chênh lệch trọng số rất nhỏ (các nhà nghiên cứu thường không chấp nhận $\leq 0,3$), nghĩa là không tạo nên sự khác biệt để đại diện cho một yếu tố, thì biến đó bị loại và các biến còn lại sẽ được nhóm vào yếu tố tương ứng trên ma trận mẫu (Pattern Matrix).

Bước 3: Phân tích hồi quy bội

Sau cùng, nghiên cứu dùng phương pháp phân tích hồi quy bội với các quan hệ tuyến tính để kiểm định các yếu tố gây ra chậm tiến độ và vượt dự toán các DADT

công, từ đó tính được mức độ quan trọng của từng yếu tố. Để xét mối quan hệ này, sử dụng một số các chỉ tiêu như sau:

* Hệ số tương quan Pearson (Pearson correlation coefficient, kí hiệu ρ) đo lường mức độ tương quan tuyến tính giữa hai biến.

Hệ số tương quan Pearson (ρ) sẽ nhận giá trị từ +1 đến -1. Nếu $\rho > 0$ cho biết một sự tương quan dương giữa hai biến, nghĩa là nếu giá trị của biến này tăng thì sẽ làm tăng giá trị của biến kia và ngược lại. Khi $\rho < 0$ cho biết một sự tương quan âm giữa hai biến, nghĩa là nếu giá trị của biến này tăng thì sẽ làm giảm giá trị của biến kia và ngược lại.

Giá trị tuyệt đối của ρ càng cao thì mức độ tương quan giữa hai biến càng lớn hoặc dữ liệu càng phù hợp với quan hệ tuyến tính giữa hai biến.

Công thức tính toán hệ số tương quan ρ như sau:

$$\rho_{X,Y} = \frac{\text{cov}(X,Y)}{\sigma_X \sigma_Y} = \frac{E((X - \mu_X)(Y - \mu_Y))}{\sigma_X \sigma_Y} \quad (\text{PL2.1})$$

Trong đó, $\rho_{X,Y}$ là hệ số tương quan giữa hai biến ngẫu nhiên X và Y với kỳ vọng tương ứng là μ_X ; μ_Y và độ lệch chuẩn σ_X ; σ_Y .

E là toán tử tính kỳ vọng và cov là hiệp phương sai.

* Phương trình hồi quy bội:

Phương trình hồi quy bội được xây dựng nhằm ước lượng tác động của các biến động lập $X_1, X_2, X_3, \dots, X_k$ đến biến phụ thuộc Y, có dạng:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_k X_k + U \quad (\text{PL2.2})$$

Trong đó: Y là biến phụ thuộc của mô hình; X_k là các biến độc lập của mô hình, dự kiến có tác động đến Y; β_k là hệ số hồi quy; U là sai số.

Phương pháp ước lượng các hệ số hồi quy trong phương trình hồi quy bội thường được sử dụng là phương pháp ước lượng bình phương nhỏ nhất OLS. Về mặt trực giác, OLS là việc ước lượng đường thẳng qua các điểm số liệu trong mẫu sao cho tổng khoảng cách bình phương sai ε số là nhỏ nhất.

Phương pháp ước lượng OLS có các giả thuyết như sau:

(i) Mô hình hồi quy là tuyến tính theo các hệ số: Điều này có nghĩa là quá trình thực hành hồi quy trên thực tế được miêu tả bởi mối quan hệ dưới dạng:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_k X_k + U \quad (\text{PL2.3})$$

(ii) Kỳ vọng của các yếu tố ngẫu nhiên bằng 0: Trung bình tổng thể sai số là bằng 0. Điều này có nghĩa là có một số giá trị sai số mang dấu dương và một số giá trị sai số mang dấu âm.

(iii) Không có sự tương quan giữa các yếu tố sai số: Không có sự tương quan giữa các quan sát của yếu tố sai số (không có tương quan chuỗi). Nếu xem xét các chuỗi số liệu thời gian (dữ liệu được thu thập từ một nguồn trong nhiều khoảng thời gian khác nhau). Yếu tố sai số ϵ_i trong khoảng thời gian này không có bất kỳ một tương quan nào với yếu tố sai số trong khoảng thời gian trước đó.

(iv) Sai số ngẫu nhiên và biến độc lập không tương quan với nhau: Điều này có nghĩa là khi bất kỳ biến giải thích nào mà lớn hơn hay nhỏ đi thì yếu tố sai số sẽ không thay đổi theo nó.

(v) Phương sai của sai số không đổi với mọi U_i .

Tất cả giá trị U được phân phối giống nhau với cùng phương sai σ^2 , sao cho $\text{Var}(U_i) = E(U_i^2) = \sigma^2$.

Với các giả thiết 1-5 của phương pháp OLS, các ước lượng OLS là các ước lượng tuyến tính, không chệch và có phương sai nhỏ nhất trong lớp các ước lượng tuyến tính không chệch (Định lý Gauss – Markov).

PHỤ LỤC 3. PHƯƠNG PHÁP LỰA CHỌN DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KẾT QUẢ THANG ĐO CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG

Để lựa chọn dự án đầu tư phát triển đô thị, NCS trình bày hai phương pháp lựa chọn: Phương pháp lựa chọn phương án thiết kế dự án khu đô thị và phương pháp lựa chọn phương án thiết kế dự án xây dựng công trình trong đô thị.

PL3.1. CÁC PHƯƠNG PHÁP LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ

PL3.1.1. Cơ sở lý thuyết

Khi thiết kế quy hoạch 1/500 chủ đầu tư có quyền yêu cầu đơn vị tư vấn đưa ra nhiều phương án để so sánh và chọn lựa trước khi trình cấp thẩm quyền phê duyệt;

Để lựa chọn phương án thiết kế cho dự án khu đô thị NCS dựa vào 04 tiêu chí chính, bao gồm: Chỉ tiêu vốn đầu tư, ký hiệu (V_i); Chỉ tiêu giá thành sản phẩm - năm, ký hiệu (Z_i); Chỉ tiêu năng suất lao động, ký hiệu (N_i); Chỉ tiêu thời gian xây dựng, ký hiệu (T_i). Đầu tiên, so sánh dựa trên ba chỉ tiêu (V_i ; Z_i ; T_i) để chọn phương án (PA). Nếu sử dụng ba chỉ tiêu mà chưa chọn được PA, dùng thêm chỉ tiêu N_i ; khi dùng N_i cũng chưa chọn được PA thì phải sử dụng thêm các chỉ tiêu phụ để phân tích và đánh giá tiếp [24]

Trong nghiên cứu này, tác giả sử dụng ba chỉ tiêu (V_i ; Z_i ; T_i) để chọn PA thiết kế công trình khi T_i ; V_i và Z_i của các PA giống và khác nhau [24].

$$\text{Giả thiết (1):} \left\{ \begin{array}{l} \text{PA} \quad 1 \quad 2 \quad 3 \quad \dots \quad n \\ V_i \quad V_1 \neq V_2 \neq V_3 \neq \dots \neq V_n \\ Z_i \quad Z_1 \neq Z_2 \neq Z_3 \neq \dots \neq Z_n \\ T_i \quad T_1 = T_2 = T_3 = \dots = T_n \end{array} \right.$$

Phương pháp 1.

Chọn phương án tốt nhất trong 2 phương án sau, biết:

PA	V_i	Z_i	T_i
1	$V_1 > V_2$	$Z_1 > Z_2$	$T_1 = T_2$
2			

Trong trường hợp này, lựa chọn phương án 2 vì vốn đầu tư bỏ ra ít mà giá thành sản phẩm - năm lại hạ. Tuy nhiên, đây là trường hợp rất ít xảy ra trong thực tế.

Phương pháp 2.

Lựa chọn phương án thiết kế tốt nhất trong 2 phương án sau, biết:

PA	V_i	Z_i	T_i
1	$V_1 > V_2$	$Z_1 < Z_2$	$T_1 = T_2$
2			

Trong trường hợp này, so với phương án 2, phương án 1 cần phải phụ thêm ΔV ($= V_1 - V_2$) đồng vốn; nhưng hàng năm phương án 1 có giá thành sản phẩm hạ hơn ΔZ ($= Z_2 - Z_1$) đồng vốn. Vì vậy, để giải bài toán loại này, phải đi tìm thời hạn thu hồi vốn đầu tư phụ thêm (ký hiệu là T), sau đó so sánh với thời hạn bù vốn đầu tư phụ thêm tiêu chuẩn ký hiệu là T_{tc} để có thể kết luận.

Trong đó, T là thời gian cần thiết để hàng năm giá thành hạ được ΔZ đồng thì bao nhiêu năm sẽ thu lại được số vốn phải phụ thu thêm ΔV đồng;

Như vậy:
$$T = \Delta V / \Delta Z = (V_1 - V_2) / (Z_2 - Z_1) \quad (PL3.1)$$

So sánh T với T_{tc} nếu: (i) $T > T_{tc}$ nghĩa là vốn đầu tư tăng nhiều, mà giá thành sản phẩm hạ ít thì chọn PA có vốn đầu tư nhỏ để xây dựng (chọn PA 2); (ii) Nếu $T < T_{tc}$ nghĩa là vốn đầu tư tăng ít, mà giá thành sản phẩm hạ nhiều thì chọn PA có giá thành nhỏ để xây dựng (chọn PA 1).

Ngoài ra, có thể giải bài toán theo cách tìm hệ số hiệu quả kinh tế (P) sau đó so sánh với hệ số hiệu quả kinh tế tiêu chuẩn (P_{tc}) tương tự cách giải trên để rút ra kết luận. Hệ số hiệu quả kinh tế ($P = \Delta Z / \Delta V = (Z_2 - Z_1) / (V_1 - V_2)$) nói lên 1 đồng vốn đầu tư bỏ ra trong 1 năm cho bao nhiêu đồng lợi nhuận (hạ giá thành).

Phương pháp 3.

Chọn phương án thiết kế tốt nhất khi có nhiều phương án và các tiêu chí đều khác nhau. Biết:

$$\text{Giả thiết (2): } \left\{ \begin{array}{l} \text{PA} \quad 1 \quad 2 \quad 3 \quad \dots \quad n \\ V_i \quad V_1 \neq V_2 \neq V_3 \neq \dots \neq V_n \\ Z_i \quad Z_1 \neq Z_2 \neq Z_3 \neq \dots \neq Z_n \\ T_i \quad T_1 \neq T_2 \neq T_3 \neq \dots \neq T_n \end{array} \right.$$

Có nhiều phương pháp (PP) giải loại bài toán loại này (loại trực tiếp; chia bảng;...) dựa trên cơ sở so sánh từng cặp PA; đồng thời phải quy dẫn vốn đầu tư của

PA có thời gian xây dựng dài về PA có thời gian xây dựng ngắn ($V_{qd}^{d/n}$) nhằm xóa bỏ sự khác nhau về thời gian xây dựng; nghĩa là đưa giả thiết (2) về giả thiết (1) để giải như phương pháp 2 hoặc phương pháp 1.

$V_{qd}^{d/n}$ được xác định bằng: Vốn đầu tư của PA có thời gian xây dựng dài (V_d) + Hiệu quả kinh tế đã phát huy tác dụng của PA có thời gian xây dựng ngắn [$E \times V_n \times (T_d - T_n)$].

Trong đó: E là hệ số hiệu quả kinh tế tiêu chuẩn; V_n là vốn đầu tư của PA có thời gian xây dựng dài; T_d và T_n thời gian xây dựng của PA có thời gian xây dựng dài và ngắn.

Phương pháp 4.

Chọn phương án thiết kế tốt nhất trong trường hợp dự án thuộc khu đô thị xây dựng nhiều đợt, các tiêu chí của từng đợt khác nhau, thời gian xây dựng của các đợt khác nhau và khoảng cách nhau của các đợt cũng khác nhau.

Đây là trường hợp chọn phương án thiết kế phức tạp nhất, được thực hiện theo các bước sau:

Bước 1: Loại bỏ đợt xây dựng và khoảng cách đợt. Bằng cách quy dẫn vốn đầu tư của các công trình thuộc các dự án trong khu đô thị về cùng một thời điểm so sánh (về đầu; về cuối; hoặc về khoảng giữa).

Bước 2: Quy dẫn các $V_{qd}^{d/n}$ của các PA của từng đợt để đồng hóa sự khác nhau về thời gian xây dựng.

Bước 3: Chọn PA như phương pháp 1 hoặc phương pháp 2.

PL3.1.2. Ví dụ áp dụng với Khu đô thị và thương mại An Điền - Bến Cát

1) Giới thiệu Khu đô thị và thương mại An Điền - Bến Cát - tỉnh Bình Dương

Để phân tích lựa chọn phương án thiết kế hiệu quả trên góc độ kinh tế cho dự án khu đô thị, trong nghiên cứu này NCS chọn Khu đô thị và thương mại An Điền - Bến Cát - Bình Dương là đối tượng nghiên cứu thực tiễn điển hình của tỉnh Bình Dương.

Dự án Khu Đô Thị và Thương Mại An Điền tọa lạc tại ấp Kiến An, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Mục tiêu của dự án là: Xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng cho toàn khu thương mại, xây dựng khu nhà ở thương mại, xây dựng chợ phục vụ cho cư dân toàn khu, xây dựng khu trung tâm thể dục thể thao, trường mẫu

giáo, xây dựng nhà ở xã hội. Với hình thức ĐTXD khu đô thị mới; quy mô của dự án 108.130,8m²; quy mô dân số khoảng 2.800 người.

Cơ cấu sản phẩm: (i) 406 lô nhà ở liên kế: Diện tích đất sử dụng 39.962,3m², mật độ xây dựng trung bình 80%, tầng cao xây dựng 02 đến 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 94.018,57m²; (ii) 615 căn hộ nhà ở xã hội chung cư: Diện tích đất sử dụng 11.329,8m², mật độ xây dựng trung bình 70%, tầng cao xây dựng 06 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng: 43.023,9m²; (iii) Khu trung tâm thương mại dịch vụ (chợ): Diện tích đất sử dụng 7.368,0m²; mật độ xây dựng trung bình 40%, tầng cao xây dựng 02 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 5.894,4m²; (iv) Trường mầm non: Diện tích đất sử dụng 2.476,6m², mật độ xây dựng trung bình 40%, tầng cao xây dựng 02 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 1.981,3m².

Quan điểm của chủ đầu tư là đưa ra bốn phương án thiết kế cho sản phẩm căn hộ nhà ở xã hội chung cư (ii) bao gồm: Xây dựng chung cư 24 tầng (Phương án 1), chung cư 18 tầng (Phương án 2), chung cư xã hội 06 tầng (Phương án 3) và chung cư xã hội 4 tầng (Phương án 4); còn lại các hạng mục khác ((i), (iii), (iv)) giữ nguyên không thay đổi. Sau đó tiến hành phân tích và lựa chọn một phương án tối ưu.



Hình PL3.1. Mặt bằng quy hoạch tổng thể khu đô thị và thương mại An Điền

2) Giới thiệu các phương án thiết kế cho sản phẩm căn hộ nhà ở xã hội chung cư thuộc Khu đô thị và thương mại An Điền - Bến Cát

a. Phương án 1 thiết kế chung cư 24 tầng:

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1138/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 13/05/2016 (Thời gian xây dựng 06 năm) [39] và theo quyết định 536/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương về quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư (thời gian xây dựng bổ sung 04 năm) [38]. (i) Không thay đổi; (ii) Chung cư 24 tầng: Diện tích đất sử dụng 11.329,8m²; mật độ xây dựng trung bình 70%; tổng cộng 2134 căn hộ; tổng diện tích sàn xây dựng 192.060 m²; (iii) Không thay đổi; (iv) Không thay đổi.

Bảng PL3.1. Tổng mức đầu tư khu đô thị và thương mại An Điền (PA 1)

TT	Loại công trình	S _{XD} (m ²)	S _{VĐT} (1000đ/m ²)	K _{ĐC}	Cách tính	Thành tiền (Triệu đ)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Nhà liền kề	94.018,57	7.330	1,031	(3)×(4)×50%(5)	355.259,98
2	Chung cư 24 tầng	192.060,00	11.590	1,031	(3)×(4)×50%(5)	1.147.490,32
3	Trung tâm thương mại	5.894,4	6.005	1,033	(3)×(4)×50%(5)	18.281,97
4	Trường Mẫu giáo	150	54.660	1,029	(3)×(4)×(5)	8.436,77
Cộng						1.529.469,04

Ghi chú: Các ký hiệu trong bảng PL3.1: S_{XD} là diện tích xây dựng; S_{VĐT} là suất vốn đầu tư; K_{ĐC} là hệ số điều chỉnh. Giá trị S_{VĐT} tra theo [4], [5].

b. Phương án 2 thiết kế chung cư 18 tầng

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1138/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Dương ngày 13/5/2016 (Thời gian xây dựng 06 năm và thời gian xây dựng bổ sung 04 năm) [39]. (i) Không thay đổi; (ii) Chung cư 18 tầng: Diện tích đất sử dụng 11.329,8m²; mật độ xây dựng trung bình 70%; tổng cộng 1600 căn hộ; tổng diện tích sàn xây dựng 142.755m²; (iii) Không thay đổi; (iv) Không thay đổi.

Bảng PL3.2. Tổng mức đầu tư khu đô thị và thương mại An Điền (PA 2)

TT	Loại công trình	S _{XD} (m ²)	S _{VĐT} (1000đ/m ²)	K _{ĐC}	Cách tính	Thành tiền (Triệu đ)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
1	Nhà liền kề	(Như Bảng PL3.1)					

2	Chung cư 18 tầng	142.755,00	10.400	1,031	(3)×(4)×50%(5)	765.338,11
3	Trung tâm thương mại	(Như Bảng PL3.1)				
4	Trường Mẫu giáo	(Như Bảng PL3.1)				
Cộng						1.147.316,83

c. Phương án 3 thiết kế nhà ở xã hội 06 tầng

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1138/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Dương ngày 13/5/2016 (Thời gian xây dựng 06 năm) [39]. (i) Không thay đổi; (ii) Chung cư 6 tầng: Diện tích đất sử dụng 11.329,8m²; mật độ xây dựng trung bình 70%; tổng cộng 615 căn hộ; tổng diện tích sàn xây dựng 43.023,9m²; (iii) Không thay đổi; (iv) Không thay đổi.

Bảng PL3.3. Tổng mức đầu tư khu đô thị và thương mại An Điền (PA 3)

TT	Loại công trình	S _{XD} (m ²)	S _{VĐT} (1000đ/m ²)	K _{ĐC}	Cách tính	Thành tiền (Triệu đ)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Nhà liền kề	(Như Bảng PL3.1)				
2	Chung cư XH 6 tầng	43.023,90	8.640	1,031	(3)×(4)×50%(5)	191.625,01
3	Trung tâm thương mại	(Như Bảng PL3.1)				
4	Trường Mẫu giáo	(Như Bảng PL3.1)				
Cộng						573.603,73

d. Phương án 4 thiết kế nhà ở xã hội 04 tầng

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1138/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Dương ngày 13/5/2016 (Thời gian xây dựng 06 năm) [39]. (i) Không thay đổi; (ii) Chung cư 4 tầng: Diện tích đất sử dụng 11.329,8m²; mật độ xây dựng trung bình 70%; tổng cộng 410 căn hộ; tổng diện tích sàn xây dựng 28.682,69m²; (iii) Không thay đổi; (iv) Không thay đổi.

Bảng PL3.4. Tổng mức đầu tư khu đô thị và thương mại An Điền (PA 4)

TT	Loại công trình	S _{XD} (m ²)	S _{VĐT} (1000đ/m ²)	K _{ĐC}	Cách tính	Thành tiền (Triệu đ)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Nhà liền kề	(Như Bảng PL3.1)				
2	Chung cư XH 4 tầng	28.682,70	6.690	1,031	(3)×(4)×50%(5)	98.917,88
3	Trung tâm thương mại	(Như Bảng PL3.1)				
4	Trường Mẫu giáo	(Như Bảng PL3.1)				
Cộng						480.896,60

3) *Tổng hợp và chọn phương án thiết kế hợp lý Khu đô thị và thương mại An Điền - Bến Cát*

Căn cứ vào dòng tiền của từng loại công trình, căn cứ vào giá dự kiến bán/cho thuê căn hộ cao tầng (18 tầng và 24 tầng), chung cư xã hội (4 tầng và 6 tầng), trung tâm thương mại và trường mẫu giáo, mầm non để lập Bảng tổng hợp về vốn đầu tư và giá thành sản phẩm/năm.

Bảng PL3.5. Tổng hợp vốn đầu tư và giá thành sản phẩm - năm khu đô thị và thương mại An Điền ứng với từng phương án.

TT	Phương án	V _i (Triệu đồng)	Z _i (Triệu đồng)	T _i (Năm)
1	PA1 (Bảng PL3.1)	1.529.469,04	99.930,59	10
2	PA2 (Bảng PL3.2)	1.147.316,83	82.463,40	10
3	PA3 (Bảng PL3.3)	573.603,73	59.967,98	6
4	PA4 (Bảng PL3.4)	480.896,60	50.275,55	6

Nhận xét: Trong 4 phương án cần so sánh khi lựa chọn, từng cặp phương án có T_i như nhau. Nên so sánh từng cặp này để chọn 2 phương án tốt nhất.

Cặp 1: Chọn phương án thiết kế tốt nhất trong hai phương án PA1 và PA2:

PA	V _i	Z _i	T _i
1	V ₁ = 1.529.469,04	Z ₁ = 99.930,59	T ₁ =T ₂ =10
2	V ₂ = 1.147.316,83	Z ₂ = 82.463,40	

Dựa vào lý luận tại phương pháp 1, chọn được PA2.

Cặp 2: Chọn phương án thiết kế tốt nhất trong hai phương án PA3 và PA4:

PA	V_i	Z_i	T_i
3	$V_3 = 573.603,73$	$Z_3 = 59.967,98$	$T_1 = T_2 = 6$
4	$V_4 = 480.896,60$	$Z_4 = 50.275,55$	

Dựa vào lý luận tại phương pháp 1, chọn được PA4.

Cặp 3: Chọn phương án thiết kế tốt nhất trong hai phương án đã được chọn PA2 và PA4:

PA	V_i	Z_i	T_i
2	$V_2 = 1.147.316,83$	$Z_4 = 50.275,55$	$T_2 = 10$
4	$V_4 = 480.896,60$	$Z_2 = 82.463,40$	$T_4 = 6$

Dựa vào lý luận tại phương pháp 3, phải xác định $V_{qd}^{d/n}$ (cụ thể là xác định $V_{qd}^{2/4}$) theo công thức sau:

$$V_{qd}^{2/4} = V_2 + E \times V_4 \times (T_2 - T_4) = 1.147.316,83 + 0,2 \times 480.896,60 \times (10 - 6) = 1.532.034,11 \text{ Trđ.}$$

Bài toán cặp 3 có dạng mới là:

PA	V_i	Z_i	T_i
2	$V_{qd}^{2/4} = 1.532.034,11$	$Z_4 = 50.275,55$	$T_2 = 6$
4	$V_4 = 480.896,60$	$Z_2 = 82.463,40$	$T_4 = 6$

Dựa vào lý luận tại phương pháp 2, phải xác định T_{pt} (thời hạn thu hồi vốn đầu tư phụ thêm).

$$T_{pt} = \Delta V / \Delta Z = (V_{qd}^{2/4} - V_4) / (Z_2 - Z_4) = (1.532.034,11 - 480.896,60) / (82.463,40 - 50.275,55)$$

$T = 32,66$ năm; nghĩa là $T > T_{tc} = 5$ năm nghĩa là vốn đầu tư tăng nhiều mà giá thành sản phẩm hạ ít nên chọn phương án có vốn đầu tư nhỏ (PA4).

PL3.2. CÁC PHƯƠNG PHÁP LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ DỰ ÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRONG ĐÔ THỊ

Khi so sánh Phương án thiết kế công trình trong đô thị sử dụng cho mục đích dân dụng, tính chất phức tạp do các công trình khác nhau nhiều về chủng loại, các giải pháp thiết kế thường cũng khác nhau. Công trình sử dụng cho mục đích dân dụng gồm: Công trình nhà ở; công trình công cộng (công trình giáo dục, y tế, văn hóa thể dục thể thao, chợ, công trình tôn giáo tín ngưỡng, trụ sở cơ quan nhà nước,...); Mỗi loại công trình đều có công năng khác nhau, tính chất phức tạp khác nhau và mục đích sử dụng khác nhau để giải quyết những khó khăn về chủng loại công trình này, về giải pháp thiết kế trước tiên cần chọn đơn vị tính đại diện nhất cho từng loại, sau đó mới so sánh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của chúng. Ví dụ:

- Chọn đơn vị tính là "m²" đối với nhà ở, khách sạn, nhà khách, trụ sở nhà làm việc,...
- Chọn đơn vị tính là "lượt người" cho các công trình chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, bến xe, khu vui chơi giải trí,...
- Chọn đơn vị tính là "chỗ" cho các công trình nhà ăn, hội trường, nhà hát, nhà thi đấu, sân vận động, các loại trường học,...
- Chọn đơn vị tính là "giường" cho các công trình bệnh viện, phòng khám, nhà điều dưỡng, nhà nghỉ, trạm y tế, trung tâm phục hồi chức năng,...

Trên cơ sở đó chọn phương án theo một trong hai phương pháp sau:

a. Phương pháp 1:

Chọn phương án căn cứ vào các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của nhà nước đã ban hành để so sánh, đánh giá và chọn.

Phương pháp này đơn giản trong cách chọn, song đòi hỏi hai điều kiện sau:

- Mỗi công trình phải có một hệ thống chỉ tiêu mẫu để làm căn cứ so sánh, đánh giá. Đây là công việc rất khó khăn vì sự đa dạng về kết cấu, công năng và nguyên vật liệu tạo nên công trình xây dựng như hiện nay.
- Các giải pháp thiết kế phải giống nhau hoặc tương đối giống nhau. Đây cũng là việc làm khó vì mỗi công trình khác nhau, kết cấu sẽ khác nhau, mỗi tác giả khác nhau sẽ đưa ra những giải pháp kiến trúc khác nhau.

b. Phương pháp 2:

Chọn phương án dựa vào chỉ tiêu tổng hợp của từng loại công trình.

Phương pháp này tuy phức tạp, nhưng mức độ chính xác cao hơn. Ví dụ: Cần chọn phương án thiết kế cho công trình nhà ở, chọn chỉ tiêu giá 1m^2 để làm căn cứ so sánh. Bình thường giá 1m^2 trong công trình nhà ở được xác định như sau:

$$G_{\text{ổ}} = \frac{G_{\text{xd}}}{S_{\text{ổ}}} \quad (\text{PL3.2})$$

Trong đó: $G_{\text{ổ}}$ là giá 1m^2 diện tích ở; G_{xd} là giá trị xây dựng ngôi nhà ở; $S_{\text{ổ}}$ là diện tích ở của ngôi nhà.

Nếu chỉ dừng ở đây, chỉ có được kết luận rằng: Phương án có giá thành sản phẩm đất hoặc rẻ hơn, mà không biết được nguyên nhân của việc đắt hoặc rẻ đó. Do vậy về mặt kinh tế cần phân tích tiếp, bằng cách nhân cả tử và mẫu số với khối tích xây dựng (ký hiệu là KT_{xd}), để có:

$$G_{\text{ổ}} = \frac{G_{\text{xd}} \times KT_{\text{xd}}}{S_{\text{ổ}} \times KT_{\text{xd}}} = \frac{G_{\text{xd}}}{KT_{\text{xd}}} \times \frac{KT_{\text{xd}}}{S_{\text{ổ}}} = G^{1\text{m}^3}_{\text{xd}} \times K_2 \quad (\text{PL3.3})$$

Trong đó: K_2 là hệ số khối tích xây dựng (về công năng sử dụng - K_2 càng lớn càng tốt vì chiều cao nhà cao hơn; nhưng về mặt kinh tế - K_2 càng lớn càng tốt vì giá thành xây dựng nhỏ hơn).

Nghĩa là: G giá 1m^2 ở ($G_{\text{ổ}}$) bằng giá 1m^3 khối tích xây dựng ($G^{1\text{m}^3}_{\text{xd}}$) nhân với hệ số khối hình (K_2).

Nghiên cứu giá 1m^3 khối tích xây dựng ($G^{1\text{m}^3}_{\text{xd}}$) thấy: Khi chiều cao tầng nhà thay đổi, khi diện tích ở bình quân 1 căn hộ thay đổi, khi hệ số kết cấu K_5 thay đổi thì giá 1m^3 khối tích XD sẽ thay đổi theo. Nên nếu gọi:

K : hệ số thay đổi giá 1m^3 khối tích xây dựng theo 3 nhân tố trên;

k_1 : hệ số thay đổi giá 1m^3 khối tích xây dựng theo chiều cao tầng nhà;

k_2 : hệ số thay đổi giá 1m^3 khối tích xây dựng theo diện tích ở bình quân 1 căn hộ;

k_3 : hệ số thay đổi giá 1m^3 khối tích xây dựng theo trị số kết cấu K_5 .

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \quad (\text{PL3.4})$$

Như vậy, trường hợp tổng quát:

$$G_{\text{ổ}} = G^{1\text{m}^3}_{\text{xd}} \times K_2 \times K = G^{1\text{m}^3}_{\text{xd}} \times K_2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3) \quad (\text{PL3.5})$$

PL3.3. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ VÀ CÁC DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG ĐÔ THỊ TẠI BÌNH DƯƠNG

Bình Dương là tỉnh có nhiều khu đô thị được hình thành bởi các chủ đầu tư khác nhau. Tuy nhiên, phần lớn các dự án thường xảy ra tình trạng chậm tiến độ do nhiều nguyên nhân khác nhau điển hình gồm một số dự án sau:

PL3.3.1. Thực trạng tiến độ các dự án phát triển khu dân cư đô thị

a. Dự án khu dân cư Võ Minh Đức

Tên Thương mại Takara Residence là dự án tổ hợp lên đến 19ha gồm nhà phố, biệt thự và căn hộ, tọa lạc mặt tiền Đường 30/4, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Khu dân cư Võ Minh Đức được quy hoạch trên tổng diện tích đất 197.763,4m². Trong đó diện tích đất ở là 101.807,8m²; đất công trình công cộng thương mại dịch vụ 10.221,5m²; đất hạ tầng kỹ thuật 4.626,2m²; đất công viên cây xanh thể dục thể thao 13.914m²; đất giao thông 67.193,9m².

Tên pháp lý: Khu Dân cư Võ Minh Đức - Bình Dương

Tổng vốn đầu tư: 1.000 Tỷ VNĐ

Chủ đầu tư: CÔNG TY CP ĐTXD & KD BĐS THÀNH NGUYỄN

Đơn vị phân phối chính: Groupmoigioi.com

Loại hình sản phẩm: Nhà phố - Biệt thự - Căn hộ - Khu TMDV

Số lượng sản phẩm: 400 căn nhà phố, biệt thự, diện tích từ 100 - 300m²), 200

Căn hộ chung cư.

Thiết kế: Kết cấu 1 trệt - 2 lầu - Sân thượng

Diện tích: Từ 100m² - 120m² (5×20, 5×24)

Năm xây dựng: Quý 3/2008

Triển khai thực hiện dự án từ năm 2008 cho đến nay vẫn chưa hoàn thành. Do vướng giải phóng mặt bằng, năng lực tài chính của chủ đầu tư còn hạn chế.

b. Dự án Khu dân cư Thế kỷ 21:

Quy mô Dự án 24 ha tại phường Phú Cường, trung tâm t.p Thủ Dầu Một, được UBND tỉnh Bình Dương ra Quyết định phê duyệt dự án khu dân cư do công ty TNHH

Xây dựng - Đầu tư - Kinh doanh địa ốc Tân Vũ Minh làm chủ đầu tư.

Dự án Khu dân cư Thế kỷ 21, được triển khai gang dở rồi tạm ngưng do vướng giải phóng mặt bằng, tính đến 2023 đã "treo" 15 năm.

Theo các ngành chức năng Bình Dương, nguyên nhân dự án chậm triển khai do chủ đầu tư là Công ty TNHH Xây dựng - Đầu tư - Kinh doanh địa ốc Tân Vũ Minh (gọi tắt là Công ty Tân Vũ Minh) quá chậm trong việc thu hồi đất, bồi thường tái định cư cho dân. Sau nhiều lần xin gia hạn thực hiện dự án, đến ngày 6/11/2015, Công ty Tân Vũ Minh có văn bản kiến nghị UBND tỉnh thu hồi dự án và đã được chấp thuận.

Một năm sau kể từ ngày thu hồi dự án, UBND tỉnh thống nhất phương án quy hoạch khu đất này thành Dự án Công viên Phú Cường với quy mô 23,24 ha gồm khu nhà ở tái định cư và Công viên Phú Cường.

Tuy nhiên sau đó, dự án vẫn không thực hiện được do chưa có sự thống nhất ranh giới quy hoạch và vị trí khu tái định cư nên không thể lập quy hoạch chi tiết 1/500. UBND tỉnh Bình Dương tiếp tục giao các sở có liên quan rà soát tham mưu thu hồi chủ trương đầu tư Công viên Phú Cường để xem xét phương án đầu tư mới tại khu đất này. Đầu năm 2020, khi đang tìm phương án quy hoạch mới thì một lần nữa Công ty Tân Vũ Minh có văn bản đề nghị UBND tỉnh cho phép đơn vị tìm đối tác để tiếp tục thực hiện dự án.

Từ đó đến nay, Bình Dương liên tục gia hạn để công ty tìm đối tác nhưng đến nay vẫn chưa có phương án triển khai dự án để báo cáo UBND tỉnh.

Một khu “đất vàng” nằm ở vị trí đắc địa nhất của Thủ Dầu Một nhưng suốt 15 năm vẫn chưa định đoạt được số phận không chỉ ảnh hưởng đến đời sống người dân mà còn gây khó cho địa phương trong công tác quản lý địa bàn, quy hoạch chỉnh trang đô thị.

c. Dự án Khu đô thị và Thương mại An Điền

Quy mô Dự án 10,8ha tọa lạc tại ấp Kiến An, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương được UBND tỉnh Bình Dương ra Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày

13/05/2016 [39] về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị và Thương mại do công ty TNHH Tư vấn – ĐTXD và Thương mại Gia Nguyên làm chủ đầu tư.

- Dự án Khu Đô Thị và Thương Mại An Điền tọa lạc tại ấp Kiến An, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Mục tiêu của dự án là: Xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng cho toàn khu thương mại, xây dựng khu nhà ở thương mại, xây dựng chợ phục vụ cho cư dân toàn khu, xây dựng khu trung tâm thể dục thể thao, trường mẫu giáo, xây dựng nhà ở xã hội.

Cơ cấu sản phẩm nhà ở:

+ Nhà ở liên kề: Diện tích đất sử dụng: 39.962,3m², mật độ xây dựng trung bình 80%, tầng cao xây dựng từ 02 đến 03 tầng. Tổng cộng 406 lô nhà liên kề. Tổng diện tích sàn xây dựng: 94.018,57m².

+ Nhà ở xã hội chung cư: Diện tích đất sử dụng 11.329,8m². Mật độ xây dựng trung bình 70%, tầng cao xây dựng 06 tầng. Tổng cộng 615 căn hộ nhà ở xã hội chung cư. Tổng diện tích sàn xây dựng: 43.023,9 m².

+ Khu trung tâm thương mại dịch vụ (chợ): Diện tích đất sử dụng 7.368,0m². Mật độ xây dựng trung bình 40%, tầng cao xây dựng 02 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng: 5.894,4 m².

+ Trường mầm non: Diện tích đất sử dụng 2.476,6m². Mật độ xây dựng trung bình 40%, tầng cao xây dựng 02 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.981,3 m².

+ Quy mô dân số: Khoảng 2.819 người.

Dự án bị chậm tiến độ do chủ đầu tư vướng thủ tục pháp lý thay đổi nhiều lần, lấy ý kiến các cơ quan nhiều lần và tranh chấp với dân.

d. Dự án Khu Đô Thị Mega City Cầu Đò

Dự án Khu Đô Thị Mega City Cầu Đò được quy hoạch bài bản trên khuôn viên đất rộng 50 hecta, mật độ mảng xanh được đan xen phối hợp với nhau, dự án có tổng cộng 1954 sản phẩm đất nền nhà phố và biệt thự. Hệ thống cơ sở hạ tầng được đầu tư chuẩn mực, hệ thống đường xá rộng từ 13 đến 25m kèm theo đó là hệ thống điện âm nước máy.

Dự án được triển khai từ 2017 nhưng đến thời điểm này vẫn chưa thực hiện do chuyển đổi chủ đầu tư.

Ngoài ra, còn rất nhiều dự án chậm tiến độ so với chủ trương đầu tư do nhiều nguyên nhân tiềm ẩn khác nhau. Nhưng nguyên nhân chính là thủ tục pháp lý, năng lực yếu kém của chủ đầu tư.

Hướng tới xây dựng thành phố thông minh và thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Bình Dương lần thứ XI, nhiệm kỳ 2020-2025, Bình Dương đã xây dựng chương trình “Tập trung phát triển hạ tầng kỹ thuật theo hướng đô thị hóa, xây dựng thành phố thông minh Bình Dương giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045”. Theo đó, Bình Dương chia giai đoạn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển, cũng như phù hợp với điều kiện thực tế và quá trình thu hút đầu tư phát triển đô thị (Quyết định số 2902/2021/QĐ-UBND [40]).

PL3.3.2. Thực trạng tiến độ các dự án hạ tầng giao thông đô thị

Với quyết tâm đổi mới và phát triển theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, Bình Dương đã có những bước đột phá về ĐTXD hạ tầng, góp phần phát triển kinh tế và đô thị theo hướng thông minh, văn minh, hiện đại.

Từ 2021 trở đi, Bình Dương đã chủ động đi trước trong phát triển hệ thống giao thông đô thị, tạo ra một sự khác biệt rõ nét, giành thế chủ động trong việc thu hút đầu tư và phát triển kinh tế. Bên cạnh những thành quả về phát triển kinh tế xã hội, phát triển hạ tầng giao thông đô thị của Bình Dương cũng được đánh giá là một điểm sáng, là một trong những tỉnh có hệ thống hạ tầng giao thông tốt của vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước. Đó là hệ thống đường quốc lộ 13, đường ĐT.743, đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đường Vành đai 3, Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh và các tuyến đường kết nối liên vùng liên huyện với quy mô 6 làn xe trở lên...

Quốc lộ 13 và tuyến Mỹ Phước - Tân Vạn đã kết nối các khu công nghiệp, đô thị phía nam với các khu công nghiệp, đô thị và vùng nguyên liệu, nông thôn phía bắc giúp cho “huyết mạch” hàng hóa của Bình Dương được thông thoáng. Đây cũng là tuyến đường đảm nhận các nhiệm vụ giao thông đối nội và đối ngoại, góp phần thực hiện hiệu quả chủ trương đưa công nghiệp về các huyện phía bắc của tỉnh.

Bên cạnh đó, nhiều dự án logistics có quy mô lớn như IDC Tân Cảng - Sóng Thần, U&I nhằm góp phần trung chuyển hàng hoá đến các đầu mối giao thông.

Tuyến Mỹ Phước - Tân Vạn sẽ đầu tư bằng nhiều hình thức: Xây dựng 8 hầm chui, cầu vượt tuyến chính; 9 hầm chui dân sinh; 8 cầu vượt bộ hành; 11,7 km đường

gom theo hình thức BOT. Công tác sửa chữa tuyến đường này triển khai bằng hình thức O&M (quản lý kinh doanh) hàng năm; trùng tu; đại tu cho hạng mục giao thông, cây xanh, chiếu sáng, vệ sinh. Tổng mức đầu tư: 7.258,603 tỷ đồng; trong đó, đầu tư theo hình thức BOT: 6.619,3 tỷ đồng; Đầu tư theo hình thức O&M: 639,2 tỷ đồng.

Mở rộng thêm hai làn xe tuyến đại lộ Bình Dương từ giáp ranh TP Hồ Chí Minh đến giáp ranh TP Thủ Dầu Một, chiều dài 12,6 km theo hình thức BOT, tổng mức đầu 1.367 tỷ đồng. Hiện, các đơn vị đang tập trung giải phóng mặt bằng, đang thi công.

Đầu tư nâng cấp, mở rộng các công trình giao thông trọng điểm, giảm ùn tắc, tăng tính kết nối giao thông là yêu cầu quan trọng đối với đô thị hiện đại nhằm rút ngắn khoảng cách, tiết kiệm thời gian và chi phí trong các hoạt động kinh tế - xã hội.

Năm 2022 tỉnh Bình Dương xác định dồn sức cho đầu tư công, tập trung nguồn lực cho các công trình giao thông mang tính trọng điểm của tỉnh. Cụ thể với các dự án, công trình giao thông mang tính đối ngoại, kết nối vùng, tỉnh Bình Dương tích cực phối hợp với địa phương triển khai nhiều dự án giao thông kết nối vùng tạo động lực cho sự phát triển như: Tuyến Vành đai 4 có tổng chiều dài toàn tuyến 199km, trong đó, đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Dương dài 48,3km, quy mô quy hoạch 8 làn xe cao tốc.

Dự án đường Vành đai 3 có tổng chiều dài 92km, đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Dương dài 25,92km. Trong đó, đoạn đi trùng với đường Mỹ Phước - Tân Vạn dài 15,3km đã được xây dựng với quy mô 6 làn xe ô tô, đoạn chưa đầu tư dài 10,62Km. Tổng mức đầu tư là 19.280 tỷ đồng, bằng vốn đầu tư công (50% ngân sách Trung ương, 50% ngân sách địa phương).

Dự án đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành, Thủ tướng Chính phủ đã thống nhất giao UBND tỉnh Bình Dương là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để triển khai dự án...

Để giảm tải cho hệ thống đường bộ và phát triển đường thủy, UBND tỉnh đã kiến nghị, với Bộ GT-VT tháo gỡ những bất cập nhằm thúc đẩy phát triển giao thông thủy nội địa như phá dỡ các bãi đá ngầm trên sông Đồng Nai, nâng cao tính không cầu Ghềnh, cầu Bình Lợi, cầu Phú Long, tạo điều kiện cho các phương tiện qua lại.

Hiện trên 2 tuyến sông Sài Gòn và sông Đồng Nai, các doanh nghiệp đã mạnh dạn xin chủ trương đầu tư các cảng sông, như: An Tây (100 ha), Thái Hòa (120 ha), Phú Cường, cảng cạn An Điền, Rạch Bắp, Thanh An, Thường Tân...; đồng thời mở rộng nâng cấp một số bến thủy nội địa lên thành cảng như cảng Vĩnh Phú, cảng kho xăng dầu Chánh Mỹ, cảng kho xăng dầu và gas Bình Thắng, cảng kho xăng dầu và gas Khánh Bình.

Toàn tỉnh hiện có 5 cảng hàng hóa, 3 bến tàu khách và 84 bến hàng hóa, mỗi năm lượng hàng hóa ra vào Bình Dương trên 100 triệu tấn bằng đường sông.

Tuy nhiên, cùng với tốc độ phát triển thì hệ thống hạ tầng giao thông đô thị của Bình Dương cũng đang gặp phải những khó khăn như quá tải tại các tuyến giao thông huyết mạch vào giờ cao điểm (nhất là giao thông trong nội đô). Việc đầu tư, kết nối hạ tầng giao thông giữa các tỉnh, trong thành phố/đô thị trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam còn chậm và chưa đồng bộ, nhất là các trục giao thông huyết mạch theo hướng Đông - Tây (như Vành đai 3, Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, đường Hồ Chí Minh...). Trong khi đó, nhu cầu và khối lượng hàng hóa vận chuyển của Bình Dương cũng như các tỉnh, thành lân cận đi qua địa bàn tỉnh và nội đô ngày càng gia tăng trên một số trục đường huyết mạch như Quốc lộ 13, Mỹ Phước - Tân Vạn, ĐT.743... đặc biệt là các giao lộ khu vực cửa ngõ phía Nam của Bình Dương...

Công tác giải phóng mặt bằng, thu hút các nguồn lực xã hội tham gia đầu tư hệ thống hạ tầng giao thông nói chung và giao thông đô thị nói riêng còn gặp nhiều khó khăn. Hệ thống giao thông trên địa bàn Bình Dương còn thiếu đồng bộ và kết nối với các loại hình giao thông khác (đường sắt, đường thủy nội địa...) do chủ yếu là giao thông đường bộ.

PL3.3.3. Thực trạng giải pháp phát triển giao thông đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật đô thị

Mục tiêu đặt ra cho Bình Dương là sớm giải quyết được tình trạng ùn tắc trên các tuyến giao thông huyết mạch, nhất là giao thông huyết mạch đi qua thành phố, thị trấn, thị tứ. Đồng thời quy hoạch tổng thể hạ tầng giao thông gắn với phát triển đô thị theo hướng bền vững, góp phần xây dựng thành phố thông minh Bình Dương - Vùng Đổi mới Sáng tạo Bình Dương. Do đó, thời gian tới Bình Dương tập trung đầu tư các

trục đường giao thông trọng điểm, huyết mạch của tỉnh, của vùng nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển nhanh và bền vững theo hướng công nghiệp hóa, đô thị hóa.

Theo đó, giai đoạn 2021-2025 Bình Dương tập trung huy động các nguồn lực để đầu tư, nâng cấp mở rộng, từng bước khắc phục ùn tắc giao thông trên các tuyến giao thông huyết mạch. Trong đó tập trung đầu tư hoàn thành các dự án cải tạo, mở rộng Quốc lộ 13; đường Tân Vạn - Mỹ Phước - Bàu Bàng; nâng cấp ĐT.743 đoạn từ Miếu Ông Cù đến cầu vượt Sóng Thần; cải tạo hạ tầng giao thông công cộng tỉnh Bình Dương; đường Mỹ Phước - Tân Vạn nối dài; xây dựng hầm chui tại nút giao ngã tư chợ Đình; xây dựng hầm chui tại nút giao ngã 5 Phước Kiến ...

Đồng thời chuẩn bị đầu tư các dự án tạo cảnh quan, chống ùn tắc giao thông trên tuyến đường Mỹ Phước - Tân Vạn, ĐT.746, ĐT.747B, ĐT.743; đường kết nối từ Khu công nghiệp Bàu Bàng đến Khu công nghiệp Rạch Bắp; xây dựng đường phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Bàu Bàng; đường Trục chính Đông - Tây đoạn từ Quốc lộ 1K đến đường Trần Hưng Đạo thành phố Dĩ An; đầu tư đồng bộ hạ tầng ĐT.741; các dự án đường Ven Sông...

Khu vực vành đai Đông - Tây thì đầu tư hoàn thành các dự án đường Thủ Biên - Đất Cuốc; đường Tạo lực Bắc Tân Uyên - Phú Giáo - Bàu Bàng ... Chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư các dự án: xây dựng cầu Hiếu Liêm kết nối huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai; xây dựng cầu Tân An kết nối huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh; đầu tư các tuyến đường phía Tây địa bàn huyện Phú Giáo ...

Giai đoạn 2025-2030 là giai đoạn hoàn thiện cơ bản việc nâng cấp, mở rộng các tuyến đường giao thông huyết mạch, từng bước xây dựng các cầu vượt, giao lộ khác mức để nâng cao năng lực thông hành trên tuyến. Sau năm 2030 là giai đoạn hoàn thiện hạ tầng giao thông Bình Dương, phấn đấu ngang tầm với các thành phố lớn trong khu vực. Tiếp tục rà soát, nâng cao chất lượng công tác lập, triển khai, quản lý quy hoạch, đảm bảo phát triển hạ tầng giao thông đồng bộ, hiện đại, trong đó, tập trung đầu tư hệ thống đường trên cao, các nút giao khác mức liên thông trên các tuyến đường huyết mạch của tỉnh; đa dạng hóa các phương thức, các loại hình giao thông trên địa bàn tỉnh. Tiếp tục rà soát và nâng cao chất lượng công tác lập, triển khai, quản lý quy hoạch, phát triển hạ tầng giao thông đồng bộ, hiện đại theo đúng quy hoạch. Trong đó, công tác quy hoạch phát triển giao thông cần xây dựng dựa trên

phối hợp liên ngành, quy hoạch hạ tầng giao thông đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật đô thị, đặc biệt là các tuyến giao thông huyết mạch.

Tập trung rà soát và vận dụng các cơ chế chính sách để thu hút nguồn lực xã hội cùng ngân sách triển khai nhanh các dự án hạ tầng giao thông, tạo bứt phá lớn, toàn diện cho tỉnh; Tiếp tục tập trung đầu tư nâng cấp, chỉnh trang hạ tầng giao thông đô thị thành phố Thủ Dầu Một, Thuận An, Dĩ An, Bến Cát, Tân Uyên ... theo hướng văn minh, thân thiện môi trường, sạch đẹp và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

Bình Dương chủ động tăng cường phối hợp chặt chẽ với với các tỉnh, thành phố trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và Bộ, Ngành Trung ương để đầu tư hoàn thành các dự án giao thông trục Bắc - Nam, Đông - Tây theo quy hoạch của Trung ương qua địa bàn Vùng; các dự án cửa ngõ, kết nối giao thông giữa Bình Dương và từng tỉnh, thành (Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bình Phước) trong phát triển hạ tầng giao thông.

Đẩy mạnh, quyết liệt trong ĐTXD hạ tầng xã hội (y tế, giáo dục, văn hóa, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên và các công trình khác); đẩy mạnh đào tạo nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển, nâng cao chất lượng và cơ cấu lại đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức; tập trung công tác đào tạo nâng cao trình độ, tay nghề cho người lao động, quan tâm phát triển giáo dục nghề nghiệp; phát triển hạ tầng số, hạ tầng thích ứng biến đổi khí hậu.

Quản lý tiến độ thực hiện hệ thống kết cấu hạ tầng, nhất là hạ tầng giao thông kết nối nội tỉnh và liên vùng tuy được chú trọng đầu tư nhưng chưa đáp ứng nhu cầu phát triển. Quản lý tiến độ thực hiện hạ tầng xã hội, y tế, giáo dục, văn hóa chưa tương xứng với sự phát triển chung của tỉnh. Mặc dù có điều kiện thuận lợi nhưng việc huy động nguồn lực xã hội hóa trong lĩnh vực y tế, giáo dục... chưa cao.

Hiện tại, Bình Dương không ngừng phát triển, cấu trúc đô thị và đã có những thay đổi sâu sắc. Nhiều dự án, chương trình phát triển đô thị đã, đang và sẽ được triển khai, đem đến nhiều cơ hội song cũng nhiều thách thức cho đô thị Bình Dương. Với chức năng kiểm tra và giám sát về mặt nhà nước đối với quá trình đô thị hóa, công tác quản lý tiến độ các công trình trong đô thị là hoạt động hết sức quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Nhiệm vụ và trách nhiệm của các cấp

chính quyền trong quản lý tiến độ và đảm bảo trật tự đô thị là một nội dung quan trọng đảm bảo quản lý đô thị được hiệu quả.

Tuy nhiên, công việc quản lý quản lý tiến độ thực hiện các công trình trong đô thị nhiều năm qua chưa được quan tâm đúng mức. Nhiều vấn đề liên quan như quản lý tiến độ công tác quy hoạch, quản lý tiến độ xây dựng các công trình kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý môi trường, quản lý tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng, quản lý tiến độ xây dựng nhà ở, quản lý tiến độ xây dựng dịch vụ đô thị và quản lý kinh tế đô thị... đặt ra nhiều thách thức cho công tác quản lý tiến độ xây dựng các công trình trong đô thị, đòi hỏi nâng cao năng lực các cán bộ quản lý đô thị để bộ máy quản lý đô thị của thành phố giải quyết các vấn đề còn tồn đọng. Vấn đề quản lý tiến độ xây dựng các công trình trong đô thị và công tác quản lý cũng chỉ đề cập đến trong các báo cáo của chính quyền, chưa có nhiều nghiên cứu đánh giá tính hiệu quả, chưa có những đánh giá bất cập cụ thể.

PL3.3.4. Về tiến độ thực hiện các dự án phát triển nhà đáp ứng tốt nhu cầu của người dân

- Năm 2021, diện tích xây dựng nhà ở bình quân đầu người của toàn tỉnh đạt 30,3 m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 31,4 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 24,5 m² sàn/người.

Tính đến thời điểm 31/12/2021, tiến độ thực hiện các dự án xây dựng nhà ở tối thiểu trên địa bàn toàn tỉnh cơ bản đạt 8,4 m² sàn/người.

Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm năm 2021 là 3.274.153m². Trong đó, nhà ở thương mại phát triển mới tăng thêm đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2020 là 2.260.903m² sàn (tương đương với khoảng 12.638 căn); nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư tăng thêm 63.250m²; nhà ở dân tự xây tăng thêm, tính thêm giấy phép xây dựng được cấp khoảng 1,8 triệu m² sàn, tuy nhiên, thực tế triển khai sau giấy phép năm 2021, đạt tỷ lệ khoảng trên 50%, tương đương 950.000m².

Tuy nhiên, vẫn còn một số ít tại các địa phương và đặc biệt là các khu nhà ở (trợ) cho sinh viên, công nhân lao động chủ yếu trên địa bàn TP. Thủ Dầu Một, TP. Dĩ An, TP. Thuận An, TX. Tân Uyên, TX. Bến Cát và huyện Bàu Bàng, chưa đảm bảo tiến độ thực hiện các dự án xây dựng nhà ở tối thiểu theo kế hoạch.

Nhìn chung, các chỉ tiêu và tiến độ thực hiện các dự án xây dựng nhà ở về phát triển nhà ở năm 2021 đều chưa đạt kế hoạch đề ra. Nguyên nhân chủ yếu do tác động rất lớn bởi đại dịch Covid - 19 trên địa bàn tỉnh trong năm 2021 hết sức nặng nề. Các đợt phong tỏa, giãn cách xã hội, tạm ngưng các hoạt động xây dựng trên công trường, làm thiếu hụt nguồn lao động trong lĩnh vực xây dựng, đồng thời điều kiện kinh tế còn khó khăn làm hạn chế về tài chính cho phát triển các dự án mới cũng như hoạt động xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh.

Bên cạnh đó, chính sách pháp luật về lĩnh vực nhà ở có sự thay đổi, điều chỉnh bởi Nghị định số 30/2021/NĐ - CP ngày 26/3/2021 [12] và Nghị định số 49/2021/NĐ - CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ [14]. Liên quan đến chủ trương dự án nhà ở, Nghị định số 31/2021/NĐ - CP ngày 26/3/2021 [13] quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư cũng tác động đến quá trình tham mưu ban hành chủ trương đầu tư dự án.

Mặt khác, do công tác quản lý xây dựng nhà ở khu vực đô thị còn khó khăn, vướng mắc, với tình trạng nhà ở xây dựng trái phép, không phép chưa thể xử lý triệt để. Nguyên nhân chính do ý thức của người dân còn hạn chế trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, mặc dù chưa đủ điều kiện để được cấp giấy phép xây dựng nhưng do nhu cầu về chỗ ở nên thực hiện xây dựng nhà ở không phép.

- Năm 2022, Bình Dương phấn đấu phát triển nhà đáp ứng tốt nhu cầu của người dân. Diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8,4 m² sàn/người.

Từ những tồn đọng chưa đạt được so với mục tiêu đề ra trong năm 2022, tại Quyết định số 2965/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND tỉnh Bình Dương [41] về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021 - 2025 đã điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022, bổ sung phù hợp đáp ứng điều kiện tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đồng thời phù hợp với các chỉ tiêu tổng thể. Theo đó:

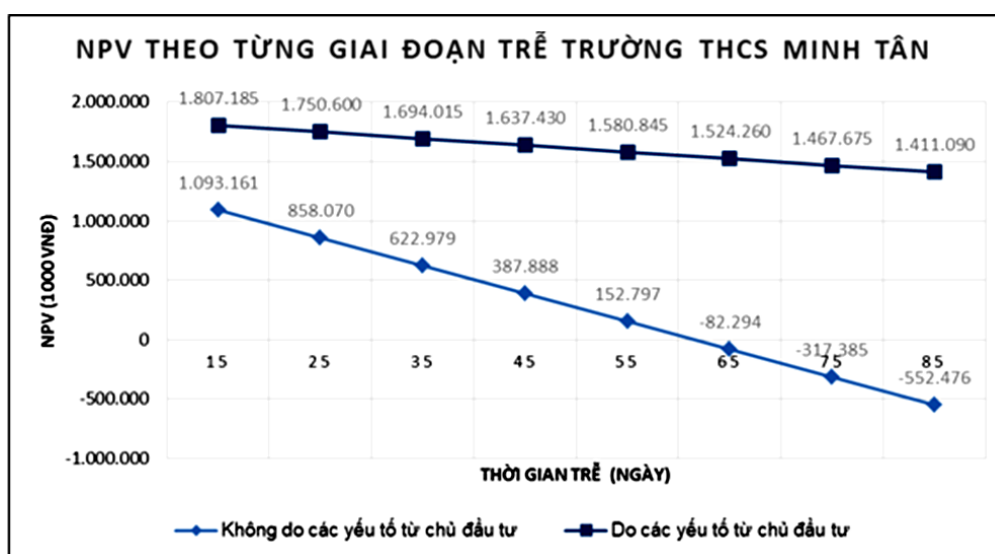
+ Chỉ tiêu sàn nhà ở năm 2022 trên địa bàn tỉnh là 4.448.272m², trong đó khu vực đô thị là 3.746.856m² và khu vực nông thôn là 701.416m². Qua đó, tăng tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị lên 30%. Đối với chất lượng nhà ở, trong năm 2022, nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 99,2%; giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ còn 0,8%.

+ Diện tích sàn nhà ở xã hội cho thuê năm 2022 đạt trên 80.000m² sàn, đáp ứng 20% diện tích sàn nhà ở xã hội cho thuê giai đoạn 2021-2025 là trên 400.000 m²sàn.

+ Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 30,6 m² sàn/người (đô thị đạt 31,6 m² sàn/người, nông thôn đạt 25,2 m² sàn/người). Đến năm 2025, phấn đấu chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 31,5 m² sàn/người (đô thị đạt 32,5 m² sàn/người, nông thôn đạt 26,6 m² sàn/người).

- Theo mục tiêu của Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025; phấn đấu đến năm 2025, đạt 10 m² sàn/người.

Doanh thu	3.813,55	4.999,50	9.503,82	6.273,43	6.317,80	4.305,51	1.755,99	36.969,63
Chi phí	3.614,74	4.738,86	9.008,36	5.946,38	5.988,43	4.081,05	1.664,45	35.042,30
Số dư (CFi)	198,81	260,63	495,46	327,05	329,36	224,45	91,54	1.927,32
NPV								1.892,06
PV(B)	3.794,57	4.949,88	9.362,68	6.149,51	6.162,19	4.178,57	1.695,75	36.293,18
PV(C)	3.596,75	4.691,83	8.874,58	5.828,92	5.840,94	3.960,73	1.607,34	34.401,12
B/C								1,06



Hình PL3.2. NPV ứng với từng giai đoạn chậm trễ của trường THCS Minh Tân

Bảng PL3.7: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trường THCS Minh Tân

Đơn vị: 1 triệuVND

Trễ tiến độ (ngày)	15	25	35	45	55	65	75	85
PV(B)	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18
PV(C)	35.200,02	35.435,12	35.670,21	35.905,30	36.140,39	36.375,48	36.610,57	36.845,66
B/C	1,03	1,02	1,02	1,01	1,00	0,99	0,99	0,99

Bảng PL3.8: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trường THCS Minh Tân (Trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư)

Đơn vị: 1 triệuVND

Trễ tiến độ (ngày)	15	25	35	45	55	65	75	85
PV(B)	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18	36.293,18
PV(C)	34.486,00	34.542,58	34.599,17	34.655,75	34.712,34	34.768,92	34.825,51	34.882,09

B/C	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,04	1,04	1,04
-----	------	------	------	------	------	------	------	------

Theo biểu đồ hình PL3.2 và bảng PL3.7; PL3.8, NCS thấy rằng khi dự án trễ 56 ngày thì NPV <0 và B/C <1. Biểu đồ trên Hình PL3.2 và Bảng PL3.8 cũng chỉ ra rằng khi dự án trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư thì vẫn có thể chấp nhận đầu tư được.

B. Nghiên cứu dự án đầu tư công cho Trạm y tế:

Trạm Y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi - TP. Thủ Dầu Một - tỉnh Bình Dương.

- Tên công trình: Xây dựng trạm y tế liên phường Phú Hòa – Phú Lợi

Gói thầu: Xây lắp và thiết bị theo xây lắp

- Chủ Đầu Tư: Ban Quản Lý dự án Đầu tư xây dựng Thành phố Thủ Dầu Một.

- Nhà thầu thi công: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư xây dựng và Thương mại Gia Nguyên.

- Tiến độ thi công: 300 ngày, kể cả ngày lễ và ngày nghỉ theo chế độ.

- Giá trị hợp đồng: 10.593.038.473 đồng

(Bằng chữ: mười tỷ năm trăm chín mươi ba triệu không trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng)

- Nội dung: Công trình được phê duyệt theo Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 21/08/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu, bao gồm các hạng mục: Khối phòng khám, điều trị - kho dược, nhà bảo vệ, kho dược đông y - tây y, khối nhà xe nhân viên, công hàng rào, đường nội bộ, cây xanh – vườn thuốc nam, hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Sự cần thiết phải đầu tư: Công trình được xây mới trên phần đất của trạm y tế hiện hữu, nhằm đáp ứng nhu cầu khám, chữa bệnh của người dân trong và ngoài khu vực liên phường Phú Hòa – Phú Lợi.

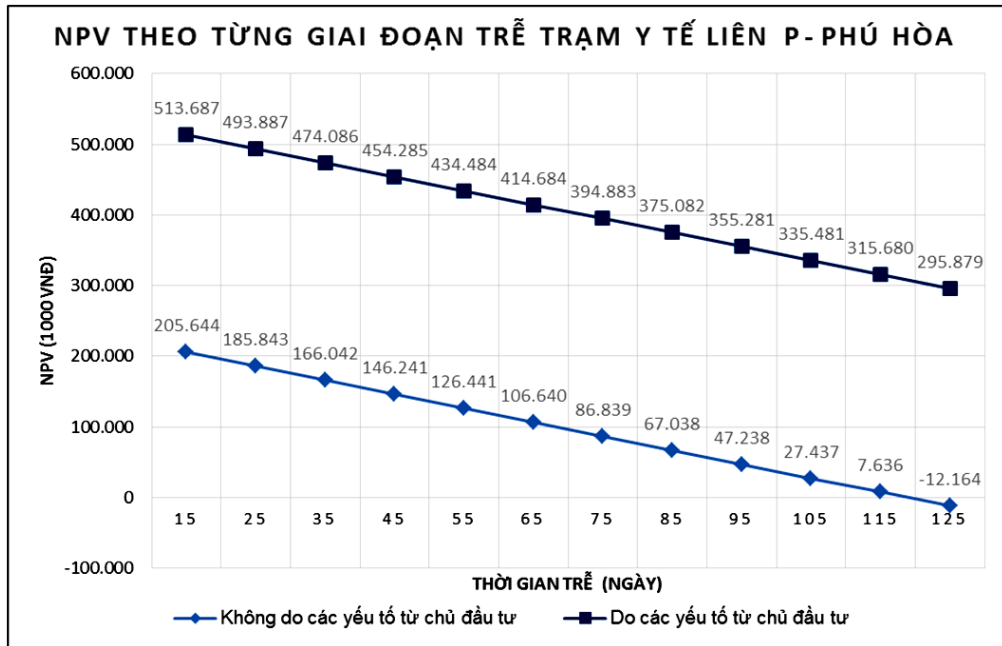
Bằng cách tính tương tự tiểu mục A, áp dụng cho công trình Trạm y tế Phú Hòa Phú lợi, NCS thu được kết quả như sau:

Bảng PL3.9: Bảng thống kê các chỉ tiêu trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi

Đơn vị: 1 triệu VND

Thời gian	Đợt 1	Đợt 2	Đợt 3	Đợt 4	Đợt 5 (QT)	Tổng
Doanh thu	2.646,30	2.530,20	2.528,50	2.197,72	690,31	10.593,03

Chi phí	2.508,34	2.398,29	2.396,68	2.083,14	654,32	10.040,79
Số dư (CFi)	137,95	131,90	131,81	114,57	35,98	552,24
NPV						543,38
PV(B)	2.629,86	2.498,86	2.481,68	2.143,62	669,14	10.423,17
PV(C)	2.492,76	2.368,59	2.352,30	2.031,87	634,25	9.879,78
B/C						1,06



Hình PL3.3. NPV ứng với từng giai đoạn chậm trễ của Trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi

Bảng PL3.10: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi

Đơn vị: 1 triệu VND

Trễ tiến độ (ngày)	15	25	35	45	55	65	75
PV(B)	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17
PV(C)	10.217,53	10.237,33	10.257,13	10.276,93	10.296,73	10.316,53	10.336,33
B/C	1,02	1,018	1,016	1,014	1,012	1,010	1,008
Trễ tiến độ (ngày)	85	95	105	115	125		
PV(B)	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17		
PV(C)	10.356,13	10.375,93	10.395,73	10.415,54	10.435,34		
B/C	1,006	1,005	1,003	1,001	0,999		

Bảng PL3.11: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi - (Trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư)

Đơn vị: 1 triệu VND

Trễ tiến độ (ngày)	15	25	35	45	55	65	75
PV(B)	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17
PV(C)	9.909,48	9.929,29	9.949,09	9.968,89	9.988,69	10.008,49	10.028,29
B/C	1,052	1,050	1,048	1,046	1,043	1,041	1,039
Trễ tiến độ (ngày)	85	95	105	115	125		
PV(B)	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17	10.423,17		
PV(C)	10.048,09	10.067,89	10.087,69	10.107,49	10.127,29		
B/C	1,037	1,035	1,033	1,031	1,029		

Theo biểu đồ hình Hình PL3.3 và Bảng PL3.10 và PL3.11, NCS thấy rằng khi dự án trễ 119 ngày thì NPV < 0 và B/C < 1. Biểu đồ trên Hình PL3.3 và Bảng PL3.11 chỉ ra rằng khi dự án trễ do các nhân tố từ CĐT thì vẫn có thể chấp nhận đầu tư được.

3.3.2.4. Nghiên cứu dự án đầu tư công cho công trình giao thông

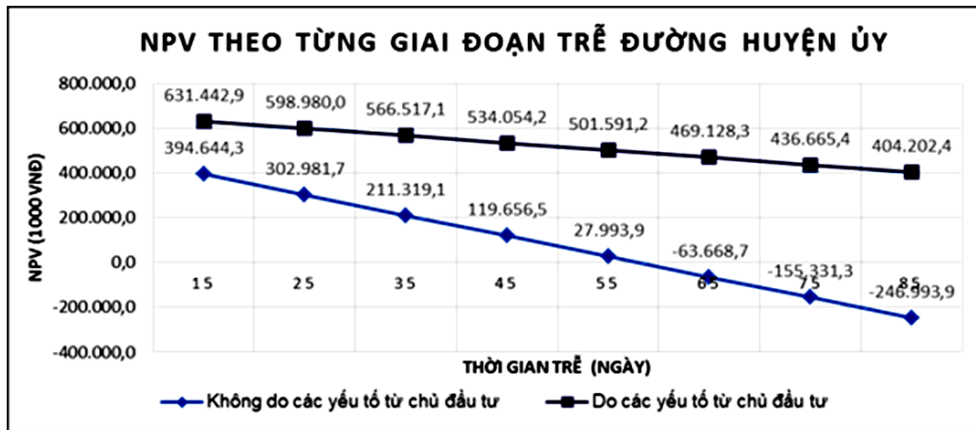
Cũng trên cơ sở tương tự tiêu mục A, NCS tiến hành đánh giá hiệu quả đầu tư cho 2 công trình giao thông: Đường Huyện ủy và Đường 4B - Huyện Dầu Tiếng.

a. Công trình mở rộng đường từ Huyện ủy huyện Dầu Tiếng đến đường Cách Mạng Tháng Tám

- Tên công trình: mở rộng đường từ trước huyện ủy – UBND Huyện đến đường Cách Mạng Tháng Tám

Gói thầu: Thi công xây dựng (giao thông, thoát nước, điện chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp)

- Chủ Đầu Tư: Ban Quản Lý dự án Huyện Dầu Tiếng
- Nhà thầu thi công: Liên danh Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư xây dựng và Thương mại Gia Nguyên và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Viễn Đông.
- Tiến độ thi công: 210 ngày, kể cả ngày lễ và ngày nghỉ theo chế độ.
- Giá trị hợp đồng: 12.199.601.708 đồng, làm tròn số: 12.199.601.000 đồng (Bằng chữ: mười hai tỷ một trăm chín mươi chín triệu sáu trăm linh một nghìn đồng)
- Nội dung: Công trình được phê duyệt theo Quyết định số 1549/QĐ-UBND



Hình PL3.4. NPV ứng với từng giai đoạn chậm trễ của đường Huyện Ủy

Bảng PL3.13: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của đường Huyện Ủy

Đơn vị: 1 triệuVND

Trễ tiến độ (ngày)	15	25	35	45	55	65	75	85
PV(B)	12.015,76	12.015,76	12.015,76	12.015,76	12.015,76	12.015,76	12.015,76	12.015,76
PV(C)	11.621,11	11.712,77	11.804,44	11.896,10	11.987,76	12.079,42	12.171,09	12.262,75
B/C	1,034	1,026	1,018	1,010	1,002	0,995	0,987	0,980

Bảng PL3.14: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của đường Huyện Ủy

(Trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư)

Đơn vị: 1 triệuVND

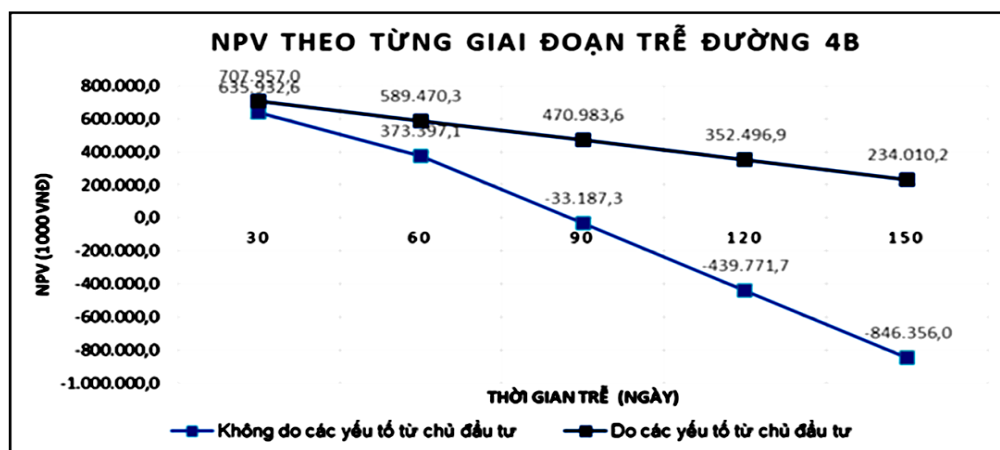
Trễ tiến độ (ngày)	15	25	35	45	55	65	75	85
PV(B)	12.015,76	12.015,76	12.015,76	12.015,76	12.015,76	12.015,76	12.015,76	12.015,76
PV(C)	11.384,31	11.416,78	11.449,24	11.481,70	11.514,16	11.546,63	11.579,09	11.611,55
B/C	1,055	1,052	1,049	1,047	1,044	1,041	1,038	1,035

Theo biểu đồ Hình PL3.4 và Bảng PL3.13 và PL3.14, NCS thấy rằng khi dự án trễ 56 ngày thì NPV < 0 và B/C < 1. Biểu đồ trên Hình PL3.4 và Bảng PL3.14 chỉ ra rằng khi dự án trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư thì vẫn có thể chấp nhận đầu tư được.

Bảng PL3.15: Bảng thống kê các chỉ tiêu đường 4B

Đơn vị: 1 triệuVND

Thời gian	Đợt 1	Đợt 2	Đợt 3	Đợt 4	Đợt 5	Đợt 6(QT)	Tổng
Doanh thu	1.484,24	2.968,49	3.710,61	3.710,61	2.226,37	742.123,4	14.842,46
Chi phí	1.400,23	2.800,46	3.500,58	3.500,58	2.100,34	700.116,4	14.002,32
Số dư (CFi)	84,01	168,02	210,03	210,03	126,02	42.006,9	840,13
NPV							826,44
PV(B)	1.476,86	2.939,02	3.655,51	3.637,32	2.171,53	720.244,2	14.600,50
PV(C)	1.393,26	2.772,66	3.448,59	3.431,43	2.048,61	679.475,6	13.774,06
B/C							1,06



Hình PL3.5. NPV ứng với từng giai đoạn chậm trễ của đường 4B

Bảng PL3.16: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của đường 4B

Đơn vị: 1 triệuVND

Trễ tiến độ (ngày)	30	60	90	120	150
PV(B)	14.600,50	14.600,50	14.600,50	14.600,50	14.600,50
PV(C)	13.964,57	14.227,10	14.633,69	15.040,27	15.446,86
B/C	1,046	1,026	0,998	0,971	0,945

Bảng PL3.17: Giá trị BC theo từng giai đoạn chậm trễ của đường 4B
(Trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư)

Đơn vị: 1 triệu VND

Trễ tiến độ (ngày)	30	60	90	120	150
PV(B)	14.600.50	14.600.50	14.600.50	14.600.50	14.600.50
PV(C)	13.892.54	14.011.03	14.129.52	14.248.00	14.366.49
B/C	1,051	1,042	1,033	1,025	1,016

Theo biểu đồ Hình PL3.5 và Bảng PL3.16 và PL3.17, NCS thấy rằng khi dự án trễ 82 ngày thì NPV < 0 và B/C < 1. Biểu đồ trên Hình PL3.12 và Bảng PL3.17 chỉ ra rằng khi dự án trễ do các nhân tố từ chủ đầu tư thì vẫn có thể chấp nhận đầu tư được.

Nhận xét và kết luận chung:

- Theo thống kê Bảng PL3.6, PL3.9, PL3.12 và PL3.15 nếu đúng tiến độ thì NPV > 0 và sẽ có hiệu quả đầu tư. Nếu trễ tiến độ thì hiệu quả đầu tư NPV sẽ giảm dần chi tiết theo Hình PL3.2, PL3.4 và PL3.5. Hiệu suất đầu tư này giảm do chi phí phạt chủ đầu tư theo thời gian (theo thoả thuận ban đầu của hợp đồng), và chi phí phát sinh quản lý, máy móc, trượt giá vật liệu và nhân công.

Theo đó, công trình THCS Minh Tân sẽ bị lỗ vốn khi trễ tiến độ 56 ngày, Trung tâm trạm y tế liên phường Phú Hòa - Phú Lợi trễ 119 ngày, Đường Huyện Ủy trễ 56 ngày, Đường 4B trễ 82 ngày.

- Theo như biểu đồ Hình PL3.2, PL3.3, PL3.4 và PL3.5, NCS thấy rằng hiệu quả đầu tư sẽ giảm nhiều khi dự án bị trễ tiến độ do lỗi nhà thầu hơn là khi trễ tiến độ do các nhân tố chủ đầu tư.

Trên các Bảng thống kê PL3.6, PL3.9, PL3.12, PL3.15 cho thấy: Chi phí phạt theo hợp đồng là không thể thay đổi được, chỉ còn khả năng là thay đổi chi phí quản lý, máy móc và trượt giá vật tư. Như vậy nếu kế hoạch, biện pháp thi công hợp lý sẽ giảm thiểu vấn đề rủi ro trên.

PL3.5. KIỂM ĐỊNH HỆ SỐ CRONBACH'S ALPHA ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ ẢNH HƯỞNG CỦA CÁC NHÂN TỐ ĐẾN TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI BÌNH DƯƠNG

NCS đánh giá sơ bộ độ tin cậy và giá trị của thang đo (mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị) bằng hệ số tin cậy Cronbach's Alpha thông qua phần mềm xử lý SPSS 22.

Dựa vào kết quả và phân tích tại mục 2.4 (Nghiên cứu tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị), tiến hành kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến các biến trong các bảng từ Bảng PL1.4 đến Bảng PL1.8 (Phụ lục 1). Cụ thể kết quả như sau:

a. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Chủ đầu tư:

Bảng PL3.18. Kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến chủ đầu tư

Nhóm nhân tố Chủ đầu tư	Tương quan biến tổng hiệu chỉnh	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Hệ số Cronbach's Alpha: 0,682		
CDT1 (Khó khăn về nguồn vốn đầu tư cho dự án)	0,613	0,600
CDT2 (Năng lực quản lý GPMB)	0,558	0,616
CDT3 (Áp đặt thời gian thực hiện hợp đồng phi thực tế)	0,551	0,622
CDT4 (Thay đổi quan điểm trong quá trình đầu tư)	0,566	0,611
CDT5 (Ký quá nhiều hợp đồng và hợp đồng phụ)	0,380	0,656
CDT6 (Kéo dài thời gian phê duyệt dự toán hoặc dự toán phát sinh)	0,582	0,608
CDT7 (Đặt giá mời thầu theo hướng thấp)	0,161	0,689
CDT8 (Không có thưởng khuyến khích hoàn thành hợp đồng trước thời hạn)	0,063	0,740
CDT9 (Bộ máy tổ chức quản lý dự án yếu kém và quan liêu)	0,077	0,726

Kết quả kiểm định cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của DT bằng 0,682 > 0,6 và (ii) biến quan sát CDT7, CDT8 và CDT9 có tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation) nhỏ hơn 0.3; Biến quan sát CDT7; CDT8

và CDT9 giải thích ý nghĩa rất yếu cho nhân tố CĐT nên sẽ được loại bỏ khỏi thang đo. Phân tích Cronbach's Alpha lần hai.

Bảng PL3.18. Kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến chủ đầu tư (lần 2)*

Nhóm nhân tố Chủ đầu tư	Tương quan biến tổng hiệu chỉnh	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Hệ số Cronbach's Alpha: 0,854		
CDT1 (Khó khăn về nguồn vốn đầu tư cho dự án)	0,678	0,823
CDT2 (Năng lực quản lý GPMB)	0,659	0,827
CDT3 (Áp đặt thời gian thực hiện hợp đồng phi thực tế)	0,652	0,829
CDT4 (Thay đổi quan điểm trong quá trình đầu tư)	0,697	0,819
CDT5 (Ký quá nhiều hợp đồng và hợp đồng phụ)	0,486	0,855
CDT6 (Kéo dài thời gian phê duyệt dự toán hoặc dự toán phát sinh)	0,680	0,823

Sau khi loại biến, kết quả kiểm định cho thấy hệ số Hệ số Cronbach's Alpha tăng lên 0,854 và không có biến quan sát nào có hệ số tương quan biến tổng nhỏ hơn 0,03 nên thang đo đạt độ tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho nhân tố CĐT.

b. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Nhà thầu:

Bảng PL3.19. Kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến nhà thầu

Nhóm nhân tố Nhà thầu	Tương quan biến tổng hiệu chỉnh	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Hệ số Cronbach's Alpha: 0,727		
NT1 (Khó khăn về tài chính phụ thuộc chủ đầu tư)	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
NT2 (Phương pháp quản lý tài chính thiếu ổn định)	0,552	0,678
NT3 (Biện pháp tổ chức thi công không phù hợp)	0,444	0,696
NT4 (Thiếu kinh nghiệm, không quan tâm đến tiến độ thi công)	0,533	0,682

NT5 (Thiếu liên hệ với tư vấn và chủ đầu tư)	0,632	0,658
NT6 (Không đầy đủ thiết bị, phương tiện thi công)	0,657	0,655
NT7 (Giá chào thầu theo xu hướng thấp)	0,587	0,677
NT8 (Thiếu sự phối hợp giữa các nhà thầu)	-0,053	0,767
NT9 (Thiếu công nhân có kỹ thuật, bộ máy giám sát thiếu kinh nghiệm)	0,142	0,758

Kết quả kiểm định cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của NT bằng 0,727 > 0,6 và (ii) biến quan sát NT7; NT8 và NT9 có tương quan biến - tổng (Corrected Item – Total Correlation) nhỏ hơn 0,3; Biến quan sát NT7; NT8 và NT9 giải thích ý nghĩa rất yếu cho nhân tố liên quan đến Nhà thầu nên sẽ được loại bỏ khỏi thang đo. Phân tích Cronbach's Alpha lần hai.

Bảng PL3.19. Kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến Nhà thầu (lần 2)*

Nhóm nhân tố Nhà thầu	Tương quan biến tổng hiệu chỉnh	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Hệ số Cronbach's Alpha: 0,859		
NT1 (Khó khăn về tài chính phụ thuộc chủ đầu tư)	0,643	0,837
NT2 (Phương pháp quản lý tài chính thiếu ổn định)	0,509	0,862
NT3 (Biện pháp tổ chức thi công không phù hợp)	0,635	0,839
NT4 (Thiếu kinh nghiệm, không quan tâm đến tiến độ thi công)	0,685	0,830
NT5 (Thiếu liên hệ với tư vấn và chủ đầu tư)	0,773	0,812
NT6 (Không đầy đủ thiết bị, phương tiện thi công)	0,678	0,833

Sau khi loại biến, kết quả kiểm định cho thấy hệ số Hệ số Cronbach's Alpha tăng lên 0,859 và không có biến quan sát nào có hệ số tương quan biến tổng nhỏ hơn 0,03 nên thang đo đạt độ tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho nhân tố liên quan đến Nhà thầu.

c. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến tư vấn:

Bảng PL3.20. Kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến Tư vấn

Nhóm nhân tố tư vấn	Tương quan biến tổng hiệu chỉnh	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Hệ số Cronbach's Alpha: 0,673		
TV1 (Thiếu kinh nghiệm trong lĩnh vực được giao)	0,512	0,605
TV2 (Thiếu kỹ sư kinh nghiệm trong xác định, thẩm định dự toán công trình)	0,499	0,608
TV3 (Thiếu thông tin giữa chủ đầu tư và tư vấn)	0,491	0,613
TV4 (Thiết kế chậm, thiếu chỉ dẫn kỹ thuật thi công)	0,520	0,604
TV5 (Đơn vị tư vấn thiếu hỗ trợ cho chủ đầu tư)	0,461	0,614
TV6 (Sai lầm trong khảo sát địa chất)	0,141	0,714
TV7 (Thiết kế không phù hợp với quy hoạch)	0,209	0,697

Kết quả kiểm định cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của TV bằng $0,673 > 0,6$ và (ii) biến quan sát TV6 và TV7 có tương quan biến - tổng (Corrected Item – Total Correlation) nhỏ hơn 0,3; Biến quan sát TV6 và TV7 giải thích ý nghĩa rất yếu cho nhân tố liên quan đến Tư vấn nên sẽ được loại bỏ khỏi thang đo. Phân tích Cronbach's Alpha lần hai.

Bảng PL3.20. Kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến Tư vấn (lần 2)*

Nhóm nhân tố tư vấn	Tương quan biến tổng hiệu chỉnh	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Hệ số Cronbach's Alpha: 0,833		
TV1(Thiếu kinh nghiệm trong lĩnh vực được giao)	0,575	0,815
TV2 (Thiếu kỹ sư kinh nghiệm trong xác định, thẩm định dự toán công trình)	0,619	0,803
TV3 (Thiếu thông tin giữa chủ đầu tư và tư vấn)	0,630	0,801
TV4 (Thiết kế chậm, thiếu chỉ dẫn kỹ thuật thi công)	0,685	0,786
TV5 (Đơn vị tư vấn thiếu hỗ trợ cho chủ đầu tư)	0,669	0,791

Kết quả kiểm định cho thấy: (1) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của TV bằng $0,837 > 0,6$ và (2) các biến quan sát đều có tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation) lớn hơn 0,3. Như vậy thang đo đạt độ tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho nhân tố Tư vấn.

d. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Ngoại vi:

Bảng PL3.21. Kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến Ngoại vi

Nhóm nhân tố Ngoại vi	Tương quan biến tổng hiệu chỉnh	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Hệ số Cronbach's Alpha: 0,708		
NV1 (Lạm phát)	0,505	0,642
NV2 (Giá cả vật liệu tăng ngoài tầm kiểm soát)	0,557	0,577
NV3 (Điều kiện địa chất, thủy văn không lường trước)	0,514	0,631

Kết quả kiểm định cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của NV bằng $0,708 > 0,6$ và (ii) các biến quan sát đều có tương quan biến - tổng (Corrected Item – Total Correlation) lớn hơn 0,3; Như vậy thang đo đạt độ tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho nhân tố NV.

e. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Pháp lý:

Bảng PL3.22. Kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến Pháp lý

Nhóm nhân tố khung Pháp lý	Tương quan biến tổng hiệu chỉnh	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Hệ số Cronbach's Alpha: 0,744		
PL1 (Thủ tục pháp lý phức tạp)	0,548	0,680
PL2 (Sai lầm và khác biệt trong hợp đồng)	0,570	0,668
PL3 (Cơ quan quản lý chậm ra quyết định)	0,558	0,673
PL4 (Quy định pháp luật hay thay đổi)	0,479	0,717

Kết quả kiểm định cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của PL bằng $0,744 > 0,6$ và (ii) các biến quan sát đều có tương quan biến - tổng

(Corrected Item - Total Correlation) lớn hơn 0,3; Như vậy thang đo đạt độ tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho nhân tố PL.

f. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Vượt/Chậm tiến độ:

Bảng PL3.23. Kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến tình trạng chậm tiến độ và vượt dự toán

Nhóm nhân tố Chậm tiến độ và Vượt dự toán	Tương quan biến tổng hiệu chỉnh	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Hệ số Cronbach's Alpha: 0,687		
Y1 (Tình trạng vượt tiến độ DAĐT)	0,042	0,853
Y2 (Tình trạng chậm tiến độ DAĐT)	0,583	0,542
Y3 (Tác động của các nhân tố đến tình trạng chậm tiến độ và vượt dự toán)	0,666	0,486
Y4 (Các nhân tố được cải thiện theo hướng tích cực sẽ góp phần hạn chế chậm tiến độ và vượt dự toán)	0,697	0,469

Kết quả kiểm định cho thấy: (i) hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của Y bằng $0,687 > 0,6$ và (ii) các biến quan sát Y1 đều có tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation) nhỏ hơn 0,3 nên loại biến quan sát này và chạy kiểm định Cronbach's Alpha lần 2.

Bảng PL3.23. Kết quả phân tích Cronbach's Alpha cho thang đo các nhân tố liên quan đến tình trạng chậm tiến độ và vượt dự toán (lần 2)*

Nhóm nhân tố Chậm tiến độ và Vượt dự toán	Tương quan biến tổng hiệu chỉnh	Cronbach's Alpha nếu loại biến
Hệ số Cronbach's Alpha: 0,853		
Y2 (Tình trạng chậm tiến độ DAĐT)	0,670	0,848
Y3 (Tác động của các nhân tố đến tình trạng chậm tiến độ và vượt dự toán)	0,742	0,777
Y4 (Các nhân tố được cải thiện theo hướng tích cực sẽ góp phần hạn chế chậm tiến độ và vượt dự toán)	0,764	0,758

Sau khi loại hai biến quan sát Y1, hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của Y bằng $0,853 > 0,6$ nên thang đo đạt độ tin cậy, các biến quan sát đều có ý nghĩa giải thích tốt cho biến phụ thuộc.

Kết luận: Sau khi loại bỏ các biến quan sát không phù hợp thì tất cả biến quan sát đều có hệ số tương quan biến – tổng đều lớn hơn 0,3; Như vậy có thể khẳng định thang đo của các nhân tố đạt độ tin cậy và có thể sử dụng để phân tích nhân tố khám phá EFA.

3.4.4.4. Phân tích yếu tố khám phá EFA

Phân tích yếu tố khám phá (Exploratory Factor Analysis - EFA) là phương pháp phân tích định lượng dùng để rút gọn một tập gồm nhiều biến đo lường phụ thuộc lẫn nhau thành một tập biến ít hơn (gọi là các yếu tố) để chúng có ý nghĩa hơn nhưng vẫn chứa đựng hầu hết nội dung thông tin của tập biến ban đầu. Kỹ thuật phân tích EFA là tên chung của một nhóm thủ tục được sử dụng phổ biến để đánh giá thang đo hay rút gọn một tập biến.

Toàn bộ các biến quan sát có ý nghĩa và đạt được độ tin cậy nhất định sẽ được đưa vào phân tích EFA. Trong luận văn, phân tích nhân tố được ứng dụng để tóm tắt tập các biến quan sát vào một số nhân tố nhất định để đo lường các khía cạnh khác nhau của các khái niệm nghiên cứu. Tiêu chuẩn áp dụng và chọn biến đối với phân tích EFA bao gồm:

- Tiêu chuẩn kiểm định Bartlett (có ý nghĩa thống kê) và hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin là một chỉ số dùng để xem xét sự thích hợp của phân tích nhân tố) dùng để đánh giá sự thích hợp của EFA. Theo đó, giả thuyết H_0 (các biến không có tương quan với nhau trong tổng thể) bị bác bỏ và do đó EFA được gọi là thích hợp khi: $0,5 \leq KMO \leq 1$ và $sig < 0,05$. Trường hợp $KMO < 0,5$ thì phân tích nhân tố có khả năng không thích hợp với dữ liệu;

- Tiêu chuẩn rút trích nhân tố gồm chỉ số Eigenvalue (đại diện cho lượng biến thiên được giải thích bởi các nhân tố) và chỉ số Cumulative (tổng phương sai trích cho biết phân tích nhân tố giải thích được bao nhiêu % và bao nhiêu % bị thất thoát). Trị số Eigenvalue là một tiêu chí sử dụng phổ biến để xác định số lượng nhân tố trong phân tích EFA. Với tiêu chí này, chỉ có những nhân tố nào có Eigenvalue ≥ 1 mới được giữ lại trong mô hình phân tích;

- Tiêu chuẩn hệ số tải nhân tố (Factor loadings) biểu thị tương quan đơn giữa các biến với các nhân tố, dùng để đánh giá mức ý nghĩa của EFA. Factor loading $> 0,3$

được xem là đạt mức tối thiểu; Factor loading $>0,4$ được xem là quan trọng; Factor loading $>0,5$ được xem là có ý nghĩa thực tiễn.

Trường hợp chọn tiêu chuẩn Factor loading $>0,3$ thì cỡ mẫu ít nhất phải là 350; nếu cỡ mẫu khoảng 100 thì chọn tiêu chuẩn Factor loading $>0,55$; nếu cỡ mẫu khoảng 50 thì Factor loading $>0,75$. Ngoài lệ, có thể giữ lại biến có Factor loading $<0,3$; nhưng biến đó phải có giá trị nội dung.

Trường hợp các biến có Factor loading không thỏa mãn điều kiện trên hoặc trích vào các nhân tố khác nhau mà chênh lệch trọng số rất nhỏ (các nhà nghiên cứu thường không chấp nhận $\leq 0,3$), nghĩa là không tạo nên sự khác biệt để đại diện cho một nhân tố, thì biến đó bị loại và các biến còn lại sẽ được nhóm vào nhân tố tương ứng trên ma trận mẫu (Pattern Matrix).

Sau khi loại bỏ các biến kém ý nghĩa, tác giả tiến hành phân tích nhân tố khám phá EFA. Đây là tên chung của một nhóm thủ tục được sử dụng phổ biến để đánh giá thang đo hay rút gọn một tập biến. Trong nghiên cứu này, phân tích nhân tố được ứng dụng để tóm tắt tập các biến quan sát vào một số nhân tố nhất định đo lường các khía cạnh khác nhau của các khái niệm nghiên cứu. Tiêu chuẩn áp dụng và chọn biến đối với phân tích EFA bao gồm: Tiêu chuẩn Bartlett và hệ số KMO dùng để đánh giá sự thích hợp của EFA; tiêu chuẩn rút trích nhân tố gồm chỉ số Eigenvalue (đại diện cho lượng biến thiên được giải thích bởi các nhân tố), chỉ số Cumulative (cho biết phân tích nhân tố giải thích được bao nhiêu % và bao nhiêu % không giải thích được) và tiêu chuẩn hệ số tải nhân tố (Factor loadings) biểu thị tương quan đơn giữa các biến với các nhân tố, dùng để đánh giá mức ý nghĩa của EFA.

Bảng PL3.24. Bảng hệ số KMO và kiểm định Barlett

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy		0,846
Bartlett's Test of Sphericity	Approx Chi-Square	256,981
	Df	276
	Sig	0,000

Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA 1 cho thấy $KMO = 0,846 > 0,5$, sig Bartlett's Test = $0,000 < 0,05$, như vậy phân tích nhân tố khám phá EFA là phù hợp. Có 5 nhân tố được trích với tiêu chí eigenvalue lớn hơn 1 với tổng phương sai tích

lũy là 61,282%. Để chọn các biến quan sát chất lượng, NCS sử dụng ngưỡng hệ số tải là 0,5 thay vì chọn hệ số tải tương ứng theo cỡ mẫu (dung lượng mẫu là 250 tương ứng với hệ số 3,55).

Bảng PL3.25. Bảng phân tích yếu tố khám phá EFA

<i>Rotated Component Matrix^a</i>					
	Component				
	1	2	3	4	5
NT5	0,889				
NT6	0,839				
NT4	0,761				
NT1	0,711				
NT3	0,697				
NT2	0,592				
CDT4		0,807			
CDT1		0,770			
CDT6		0,748			
CDT3		0,743			
CDT2		0,721			
TV4			0,785		
TV5			0,776		
TV2			0,735		
TV3			0,720		
TV1			0,709		
PL2				0,779	
PL1				0,755	
PL3				0,736	
PL4				0,626	
NV1					0,735
NV2					0,721
NV3					0,711
CDT5					0,545
Extraction Method: Principal Component Analysis.					
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.					
a. Rotation converged in 6 iterations.					

Kết quả phân tích EFA sẽ cho thấy có 03 nhóm nhân tố được khám phá với các thông số kiểm định như sau:

(i) Hệ số Eigenvalues cumulative % = 61,282%, kết luận Có 5 nhân tố được trích với tiêu chí eigenvalue lớn hơn 1 với tổng phương sai tích lũy là 61,282%.

(ii) Mức ý nghĩa kiểm định Barlett = 0,000, kết luận mô hình có ý nghĩa thống kê

(iii) Tiêu chuẩn hệ số tải nhân tố (Factor loadings) biểu thị tương quan đơn giữa các biến với các nhân tố, dùng để đánh giá mức ý nghĩa của EFA, NCS sử dụng ngưỡng hệ số tải là 0.5 để chọn ra những biến quan sát đạt chất lượng tốt nhất.

(iv) Các nhân tố mới được tính bằng trung bình cộng (mean) của từng biến số được lựa chọn trong từng nhân tố. Kết quả phân tích EFA cho thấy như sau:

- F_NT (Nhân tố năng lực yếu kém trong thực hiện dự án của nhà thầu) đại diện cho các biến quan sát: NT1 đến NT5;

- F_CDT (Nhân tố năng lực yếu kém trong quản lý dự án của chủ đầu tư) đại diện cho các biến quan sát: CDT1; CDT2; CDT3; CDT4; CDT6;

- F_TV (Nhân tố đại diện cho năng lực yếu kém của tư vấn) đại diện cho các biến quan sát: TV1 đến TV5;

- F_PL (Nhân tố đại diện cho pháp lý) đại diện cho các biến quan sát: PL1 đến PL4;

- F_NV (Nhân tố đại diện cho ngoại vi) đại diện cho các biến quan sát: NV1; NV2; NV3; CDT5.

PL4. PHIẾU ĐIỀU TRA KHẢO SÁT
NCS giới thiệu 01/250 phiếu Điều tra khảo sát.

248

PHIẾU ĐIỀU TRA KHẢO SÁT
Thực trạng quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị
trên địa bàn tỉnh Bình Dương

Kính thưa Quý Ông/Bà!

Tôi xin phép được tự giới thiệu đến Quý Ông/Bà, tên tôi là *Bùi Việt Thi*, đang là nghiên cứu sinh tại Trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội về đề tài: **“Quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương”**, ngành: Quản lý đô thị và công trình. Đối tượng nghiên cứu của đề tài là các dự án đầu tư phát triển đô thị tỉnh Bình Dương. Phiếu điều tra khảo sát này được sử dụng để xin ý kiến của quý Ông/Bà đánh giá thực trạng công tác quản lý tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị tại Bình Dương cũng như xác định các nhân tố ảnh hưởng, các chỉ tiêu đánh giá trên địa bàn nghiên cứu để đề xuất các giải pháp quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị. Nhằm tăng lợi ích của nhà nước, của chủ đầu tư và của người dân...

Tôi xin cam đoan các thông tin do Quý Ông/Bà cung cấp trong bảng câu hỏi khảo sát chỉ sử dụng cho mục đích nghiên cứu và được bảo mật nghiêm ngặt; không được công bố cho bên thứ ba trong bất kỳ trường hợp và hoàn cảnh nào.

Trân trọng cảm ơn ý kiến đóng góp của quý Ông/Bà!

PHẦN A - ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI BÌNH DƯƠNG

Theo Ông/Bà, trong thời gian qua kết quả **Quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại Bình Dương** đã được thực hiện ở mức độ nào?

Ông/Bà cho ý kiến đánh giá từng nội dung theo 5 mức độ ảnh hưởng bằng cách đánh dấu “X” vào ô tương ứng với:

(1) Không ảnh hưởng; (2) Hiếm khi ảnh hưởng; (3) Đôi khi ảnh hưởng;
(4) Thường ảnh hưởng; (5) Luôn luôn ảnh hưởng.

1

Câu 1: Xin ý kiến đánh giá của Ông/Bà về mức độ ảnh hưởng các yếu tố đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị liên quan đến năng lực chủ đầu tư bằng cách đánh dấu "x" vào lựa chọn trả lời dựa trên thang đo tương ứng?

Hạng mục	Không ảnh hưởng (1)	Hiếm khi ảnh hưởng (2)	Đôi khi ảnh hưởng (3)	Thường ảnh hưởng (4)	Luôn luôn ảnh hưởng (5)
CĐT1 (Nguồn vốn cho dự án)		X			
CĐT2 (Năng lực quản lý GPMB)		X			
CĐT3 (Áp đặt thời gian thực hiện hợp đồng không đúng)			X		
CĐT4 (Thay đổi trong quá trình đầu tư)			X		
CĐT5 (Ký quá nhiều hợp đồng và hd phụ)				X	
CĐT6 (Kéo dài thời gian phê duyệt dự toán hoặc dự toán phát sinh)				X	
CĐT7 (Đặt giá mời thầu thấp)					X
CĐT8 (Không thường hoàn thành hợp đồng trước thời hạn)					X
CĐT9 (Bộ máy tổ chức QLDA)					X

Câu 2: Xin ý kiến đánh giá của Ông/Bà về mức độ ảnh hưởng các yếu tố đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị liên quan đến năng lực nhà thầu bằng cách đánh dấu "x" vào lựa chọn trả lời dựa trên thang đo tương ứng?

Hạng mục	Không ảnh hưởng (1)	Hiếm khi ảnh hưởng (2)	Đôi khi ảnh hưởng (3)	Thường ảnh hưởng (4)	Luôn luôn ảnh hưởng (5)
NT1 (Khó khăn về tài chính phụ thuộc chủ đầu tư)				X	
NT2 (Cách quản lý tài chính thiếu ổn định)				X	
NT3 (Biện pháp tổ chức thi công không phù hợp)			X		
NT4 (Thiếu kinh nghiệm, không quan tâm đến tiến độ thi công)			X		
NT5 (Thiếu liên hệ với tư vấn và chủ đầu tư)			X		
NT6 (Không đầy đủ thiết bị, phương tiện thi công)			X		
NT7 (Giá chào thầu theo xu hướng thấp)				X	

NT8 (Thiếu sự phối hợp giữa các nhà thầu)			X		
NT9 (Thiếu công nhân có kỹ thuật, bộ máy giám sát thiếu kinh nghiệm)			X		

Câu 3: Xin ý kiến đánh giá của Ông/Bà về mức độ ảnh hưởng các yếu tố đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị liên quan đến năng lực tư vấn bằng cách đánh dấu “x” vào lựa chọn trả lời dựa trên thang đo tương ứng?

Hạng mục	Không ảnh hưởng (1)	Hiếm khi ảnh hưởng (2)	Đôi khi ảnh hưởng (3)	Thường ảnh hưởng (4)	Luôn ảnh hưởng (5)
TV1 (Thiếu kinh nghiệm trong lĩnh vực được giao)		X			
TV2 (Thiếu kỹ sư kinh nghiệm trong xác định, thẩm định dự toán công trình)		X			
TV3 (Thiếu thông tin giữa chủ đầu tư và tư vấn)		X			
TV4 (Thiết kế chậm, chỉ dẫn kỹ thuật cho đơn vị thi công)			X		
TV5 (Đơn vị tư vấn thiếu hỗ trợ cho chủ đầu tư)			X		
TV6 (Sai lầm trong khảo sát địa chất)			X		
TV7 (Thiết kế không phù hợp với quy hoạch)				X	

Câu 4: Xin ý kiến đánh giá của Ông/Bà về mức độ ảnh hưởng các yếu tố đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị liên quan đến yếu tố ngoại vi bằng cách đánh dấu “x” và lựa chọn trả lời dựa trên thang đo tương ứng?

Hạng mục	Không ảnh hưởng (1)	Hiếm khi ảnh hưởng (2)	Đôi khi ảnh hưởng (3)	Thường ảnh hưởng (4)	Luôn ảnh hưởng (5)
NV1 (Lạm phát)				X	
NV2 (Giá cả vật liệu tăng ngoài tầm kiểm soát)				X	
NV3 (Điều kiện địa chất, thủy văn không lường trước)			X		

Câu 5: Xin quý Ông/Bà vui lòng đánh giá về mức độ ảnh hưởng các yếu tố đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị liên quan đến yếu tố pháp lý sau đây bằng cách đánh dấu "x" và lựa chọn trả lời dựa trên thang đo tương ứng?

Hạng mục	Không ảnh hưởng (1)	Hiếm khi ảnh hưởng (2)	Đôi khi ảnh hưởng (3)	Thường ảnh hưởng (4)	Luôn luôn ảnh hưởng (5)
PL1 (Thủ tục pháp lý phức tạp)				X	
PL2 (Sai lầm và khác biệt trong hợp đồng)			X		
PL3 (Cơ quan quản lý chậm ra quyết định)		X			
PL4 (Quy định pháp luật hay thay đổi)			X		

Câu 6: Xin quý Ông/Bà vui lòng đánh giá về tình trạng vượt/chậm tiến độ của dự án sau đây bằng cách đánh dấu "+/-" với Y1 và dấu "x" với Y2, Y3 lựa chọn trả lời dựa trên thang đo tương ứng.

- (1) Không có; (2) Rất ít; (3) Trung bình;
 (4) Khá thường xuyên; (5) Thường xuyên.

Hạng mục	Không có (1)	Rất ít (2)	Trung bình (3)	Khá thường xuyên (4)	Thường xuyên (5)
Y1 (Tình trạng vượt (+) chậm (-) tiến độ các dự án đầu tư)		-	+		
Y2 (Tác động của các yếu tố đến tình trạng chậm tiến độ)	X				
Y3 (Các yếu tố được cải thiện theo hướng tích cực sẽ góp phần hạn chế chậm tiến độ)					X

PHẦN B - CÁC Ý KIẾN KHÁC CỦA QUÝ ÔNG/BÀ

.....

PHẦN C: THÔNG TIN CÁ NHÂN

1. Thâm niên nghề nghiệp quý Ông/Bà công tác trong lĩnh vực xây dựng:

Dưới 5 năm

Từ 5-10 năm

Từ 10-15 năm

Trên 15 năm

2. Số lần tham dự huấn luyện về nghiệp vụ quản lý dự án đầu tư

Không có lần nào

1 đến 2 lần/năm

3 đến 5 lần/năm

Trên 5 lần/năm

3. Trình độ học vấn của quý Ông/Bà:

Đại học

Thạc sĩ

Tiến sĩ

Khác (xin ghi rõ):

4. Ông/Bà đang làm việc với vai trò:

Cơ quan quản lý Nhà nước

Nhà thầu thi công

Đơn vị tư vấn

Khác (xin ghi rõ):

5. Chức vụ hiện tại của quý Ông/Bà trong đơn vị:

Ban lãnh đạo

Trưởng phó phòng, ban

Chuyên viên, nhân viên

Khác (xin ghi rõ):

6. Cơ quan/ đơn vị công tác:

Chữ ký, họ tên và địa chỉ của người cung cấp thông tin

(Có thể cung cấp hoặc không)



Handwritten signature

Họ tên: **PHÓ CHÁNH THANH TRẦN**

Địa chỉ: *Bùi Mạnh Cường*

Xin chân thành cảm ơn sự hợp tác của Quý vị!

LIÊN HỆ:

Trường Đại Học Thủ Dầu Một.

Số 06 Trần Văn Ôn, Phường Phú Hòa, Tp Thủ Dầu Một, Bình Dương.

Quý Ông/Bà có ý kiến góp ý, xin vui lòng liên hệ theo địa chỉ:

Điện thoại: 0918886888

Email: thibv@tdmu.edu.vn