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

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ
CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH

HÀ NỘI, 2024

Công trình được hoàn thành tại: **Trường Đại học Kiến Trúc HN**

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS Bùi Mạnh Hùng**

Phản biện 1: PGS.TS Bùi Ngọc Toàn

Phản biện 2 PGS.TS Nguyễn Quốc Toản

Phản biện 3: TS Đào Minh Hiếu

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp trường họp tại Trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội

Vào hồi .....giờ ..... ngày ..... tháng ... năm 2024

Có thể tìm hiểu luận án tại:
Thư viện Trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội - Thư viện quốc gia

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Trong những năm gần đây, ngành xây dựng (XD) Việt Nam phát triển nhanh, 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 thu nhập thấp, nhà liên kề, khu đô thị mới hình thành không chỉ ở các thành phố lớn, mà còn phát triển nhanh và lan rộng mạnh ở Bình Dương... Là tỉnh có thế mạnh về phát triển công nghiệp, từ đó các dự án đầu tư phát triển đô thị (DA ĐTPTĐT) được các cấp chính quyền rất quan tâm. Tuy nhiên, phần lớn các dự án chậm tiến độ dẫn tới khó khăn cho cơ quan quản lý (QL) cũng như chưa đảm bảo quyền lợi người sử dụng gây ảnh hưởng đến lợi ích của chủ đầu tư, đến kinh tế - xã hội và cuộc sống của người dân trong đô thị.

Đã có một số nghiên cứu về từng khía cạnh liên quan nhưng chưa có 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 (QLTĐ) thực hiện các DA ĐTPTĐT. Do đó, để nâng cao hiệu quả công tác QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT tại Bình Dương, tác giả chọn đề tài ***Quản lý tiến độ thực hiện các DA ĐTPTĐT tại tỉnh Bình Dương*** làm luận án tiến sĩ.

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

a. Mục đích nghiên cứu: Giải pháp hoàn thiện QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT 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.

b. Mục tiêu nghiên cứu: Mục tiêu chung là xác định các nhân tố ảnh hưởng, các chỉ tiêu đánh giá và thực trạng QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT trên địa bàn nghiên cứu để đề xuất các giải pháp QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT. Nhằm tăng lợi ích của nhà nước, của chủ đầu tư và của người dân. Mục tiêu cụ thể: (i) Khảo sát phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ QL; xác định được các nhân tố chính ảnh hưởng đến chậm tiến độ; (ii) Đề xuất các giải pháp liên quan đến QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT; (iii) Đề xuất các giải pháp về vốn, các giải pháp cụ thể trong quá trình thực hiện dự án trong QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT; (iv) Đề xuất phương pháp xác định hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện DA ĐTPTĐT.

c. Nhiệm vụ nghiên cứu: (i) Tổng quan về tiến độ thực hiện các DA ĐTPTĐT; (ii) Tổng hợp, bổ sung, hoàn thiện cơ sở khoa học về tiến độ thực hiện các DA ĐTPTĐT; (iii) Điều tra, khảo sát thực trạng tiến độ thực hiện các DA ĐTPTĐT; (iv) Phân tích đánh giá thực trạng tiến độ thực hiện các DA ĐTPTĐT; (v) Đề xuất các giải pháp QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng: Công tác QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT 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, các nhân tố ảnh hưởng tới QLTĐ; đề xuất giải pháp QLTĐ thực hiện các DAĐT PTĐT tại Bình Dương.
- Về thời gian: Từ 2017 đến 2022, tầm nhìn 2030.
- 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 QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT, vận dụng lý luận này để phân tích, đánh giá thực trạng công tác QL DA ĐTPTĐT tại tỉnh Bình Dương, chỉ ra những hạn chế, yếu kém trong công tác QLTĐ thực hiện các dự án, phân tích các nguyên nhân dẫn đến các hạn chế, yếu kém này. Từ những kết quả phân tích, đánh giá thực trạng QLTĐ thực hiện các dự án, luận án đề xuất các giải pháp hoàn thiện công tác này cho các DA ĐTPTĐT.

b. Khung nghiên cứu: NCS đưa ra bốn bước: (i) Xác định lý do, mục đích và nội dung của vấn đề nghiên cứu; (ii) Khảo cứu các nghiên cứu trước (trên thế giới và tại Việt Nam) để tìm ra khoảng trống và các vấn đề cần đi sâu nghiên cứu và trình tự nghiên cứu; (iii) Nghiên cứu cơ sở khoa học, thực tiễn, pháp lý và khách thể nghiên cứu để thiết kế thang đo và mô hình nghiên cứu; (iv) Vận dụng các phương pháp nghiên cứu để tiến hành nghiên cứu theo thang đo và mô hình nghiên cứu đã đề xuất.

5. Kết quả nghiên cứu đạt được của luận án

a. Về khoa học: (i) Hệ thống cơ sở lý luận về QL thực hiện DA ĐTPTĐT; (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 ĐTPTĐT tại Bình Dương.

b. Về thực tiễn: (i) Chỉ ra những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT; (ii) Phân tích những bất cập của cơ chế QL tài chính tại địa bàn nghiên cứu dẫn đến chậm tiến độ các DA ĐTPTĐT; (iii) Đề xuất các giải pháp QLTĐ thực hiện dự án khu đô thị 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 (DAĐT).

Kết quả dự kiến của nghiên cứu: Giải pháp QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT 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: Luận án sử dụng phương pháp phân tích và tổng hợp lý thuyết.

b. Phương pháp nghiên cứu thực tiễn: Luận án sử dụng phương pháp điều tra khảo sát và phương pháp chuyên gia.

c. Phương pháp nghiên cứu định tính: phỏng vấn chuyên gia, các nhà khoa học.

d. Phương pháp nghiên cứu 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 ĐTPTĐT.

7. Đóng góp mới của luận án

Luận án đã xác định được các tác động ảnh hưởng đến tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị; xác định được 05 nhóm nhân tố ảnh hưởng tới quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại Bình Dương.

2. Xác định được thực trạng quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị và 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. Đề xuất 03 giải pháp chung quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương.

4. Đề xuất 05 giải pháp cụ thể quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị tại địa bàn tỉnh Bình Dương.

5. Đề xuất cách xác định hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện DA ĐTPTĐT 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 QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT.

Chương 3: Phân tích thực trạng QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT tại Bình Dương.

Chương 4. Giải pháp QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT tại tỉnh Bình Dương.

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 DAĐTXD và DA ĐTPTĐT

1.1.1.1. Các nghiên cứu lý thuyết về tiến độ thực hiện các DA ĐTXD

NCS đã nghiên cứu 10 ấn phẩm khoa học (09 ấn phẩm nước ngoài và 01 ấn phẩm trong nước) liên quan đến tiến độ thực hiện dự án. Nghiên cứu lý thuyết QLTĐ thực hiện các dự án theo: Lịch công tác; Sơ đồ ngang, dây chuyền, mạng lưới; Phương pháp đường găng, PERT, Microsoft Project, Primavera và một số nghiên cứu áp dụng phương pháp QL dự án của PMI liên quan đến tiến độ thực hiện dự án..

1.1.1.2. Các NC lý thuyết về rủi ro trong QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT:

NCS đã nghiên cứu 06 ấn phẩm khoa học (04 ấn phẩm nước ngoài và 02 ấn phẩm trong nước) liên quan đến tiến độ thực hiện DA.

Nhận xét, với các tài liệu tại 1.1.1, chủ yếu nghiên cứu kiến thức tổng quan, lý luận về tiến độ và chi phí; xác định các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ hoặc cả tiến độ và chi phí. Các nghiên cứu này chỉ dừng lại ở phân tích các nhân tố ảnh hưởng và xếp hạng các nhân tố, để giúp khắc phục tình trạng chậm tiến độ và vượt chi phí.

1.1.2. Các nghiên cứu về nhân tố tác động đến tiến độ thực hiện các DA ĐTXD và DA ĐTPTĐT

1.1.2.1. Các nghiên cứu nhân tố tác động đến tiến độ thực hiện các DA ĐTXD:

NCS đã nghiên cứu 21 ấn phẩm khoa học (15 ấn phẩm nước ngoài và 06 ấn phẩm trong nước) liên quan đến tiến độ thực hiện DA.

1.1.2.2. Các nghiên cứu nhân tố tác động đến tiến độ thực hiện các DA ĐTPTĐT*:*

NCS đã nghiên cứu 09 ấn phẩm khoa học (05 ấn phẩm nước ngoài và 04 ấn phẩm trong nước) liên quan đến các nhân tố tác động đến tiến độ thực hiện các DA ĐTPTĐT.

Nhận xét: Qua các nghiên cứu tổng quan NCS thấy được việc xác định các nhân tố ảnh hưởng chính đến tiến độ thi công của DAĐT 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 DAĐT 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 nghiên cứu có liên quan đến đề tài

Ngoài việc chịu ảnh hưởng của dự án ĐTXD thông thường, DA ĐTPTĐT chịu ảnh hưởng của các đặc điểm do nhân tố PTĐT. Nghiên cứu về tiến độ thực hiện các DA ĐTPTĐT mới chỉ bắt đầu. Việc nghiên cứu một cách tổng thể QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT một cách tiết kiệm và đạt hiệu quả cao để đạt mục tiêu 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 DAĐT là thật sự cần thiết.

1.2.2. Xác định khoảng trống nghiên cứu

NCS nhận xác định các khoảng trống nghiên cứu gồm: Việc xây dựng khung logic trong từng giai đoạn của dự án chưa được chú trọng; QLTĐ và việc sử dụng công cụ QL chưa có nghiên cứu sâu trong DA ĐTPTĐT; Việc nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng và thiệt hại cho từng loại dự án khi chậm tiến độ chưa được nghiên cứu sâu.

Tóm lại, nghiên cứu QLTĐ tại các DA ĐTPTĐT là hết sức cần thiết và cấp bách.

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

NCS nhận thấy đề tài phải làm rõ các vấn đề cần nghiên cứu sau:

- Về khoa học: (i) Xác định khung lý thuyết các nhân tố ảnh hưởng; (ii) Định lượng các nhân tố ảnh hưởng; (iii) Xác định thiệt hại do chậm tiến độ.

- Về thực tiễn: (i) Chỉ ra được những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân; (ii) Phân tích những bất cập của cơ chế QL dẫn đến chậm tiến độ các DA ĐTPTĐT; (iii) Đề xuất các giải pháp QLTĐ thực hiện dự án DA ĐTPTĐT.

1.3. Trình tự nghiên cứu của luận án

Bước 1: Xác định nội dung, mục đích, 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 lý thuyết, thực tiễn 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 QL dự án đầu tư phát triển đô thị

1.4.1. Kinh nghiệm QL DA ĐTPTĐT các nước phát triển theo hình thức PPP

NCS nghiên cứu kinh nghiệm của các nước như Mỹ, Canada, Australia, Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore… về kế hoạch xây dựng phát triển đô thị được phân chia thành từng khu vực riêng biệt. Ngoài ra, các công cụ QL DAXD hiện đại tiên tiến được áp dụng và đóng góp quan trọng trong việc QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT.

1.4.2. Kinh nghiệm QL DA ĐTPTĐT tại các nước đang phát triển

NCS nghiên cứu kinh nghiệm của các nước như Thái Lan, Việt Nam, Trung Quốc, Myanmar, Nam Phi, Indonesia, Malaysia, Ấn Độ… nhận thấy, ở bất kỳ quốc gia nào muốn QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT được hiệu quả, đầu tiên phải thực hiện tốt thiết kế quy hoạch chung gắn liền với các thủ tục pháp lý cấp phép, giải phóng mặt bằng phải được chú trọng. Phải đồng bộ kết cấu hạ tầng, áp dụng tiến bộ công nghệ trong xây dựng, sử dụng thông thạo công cụ QLDA, tài chính, nguồn nhân lực… trong việc QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT.

1.4.3. Bài học rút ra cho Bình Dương

NCS đã rút ra được những bài học cho Bình Dương gồm các bài học về: (i) Chiến lược, quy hoạch phát triển chủ động dự án PPP; (ii) Cơ chế chính sách và pháp luật; (iii) Tổ chức bộ máy nhà nước; (iv) Hỗ trợ của nhà nước cho các dự án PPP; (v) Điều kiện lựa chọn dự án thực hiện theo hình thức PPP; (vi) Tính phù hợp của sản phẩm dịch vụ đầu ra của dự án với khách hàng của dự án; (vii) Cơ chế chia sẻ rủi ro; (viii) Các nhân tố tác động đến sự thành công của dự án PPP.

Chương 2. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ QLTĐ THỰC HIỆN DA ĐTPTĐT

2.1. Phát triển đô thị, đầu tư phát triển đô thị và DA ĐTPTĐT

2.1.1. Các khái niệm liên quan

NCS đã trình bày những khái niệm về: Chậm tiến độ, DAĐT xây dựng, DA ĐTPTĐT, DAĐT xây dựng khu đô thị, DAĐT xây dựng công trình trong đô thị, đô thị, khu đô thị, nhà đầu tư, PTĐT, ĐTPTĐT và tiến độ thực hiện DAĐT xây dựng.

2.1.2. Đặc trưng của DA ĐTPTĐT

NCS đã trình bày những đặc trưng cơ bản của DA ĐTPTĐT sau: (i) Dự án có tổng mức đầu tư lớn, thời gian thực hiện kéo dài và trải qua nhiều giai đoạn; (ii) 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; (iii) Dự án được thực hiện trong một môi trường làm việc không chắc chắn và có rất nhiều vấn đề phức tạp, điều kiện biên chi phối; (iv) Dự án thường thay đổi nhiều về thời gian thực hiện dự án, quy mô đầu tư, tài chính dự án.

2.1.3. Phương thức thực hiện DA ĐTPTĐT

Trong luận án này NCS phân thành 2 nhóm chính bao gồm DA ĐTPTĐT có sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước và DA ĐTPTĐT sử dụng 100% vốn tư nhân

2.1.4. Nội dung và các loại hình DA ĐTPTĐT

2.1.4.1. Nội dung DA ĐTPTĐT: (i) Thuyết minh dự án kèm theo 8 nội dung chủ yếu; (ii) Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án; (iii) Hồ sơ thiết kế đô thị và mô hình thu nhỏ khu vực thực hiện dự án; (iv) Hồ sơ dự án thành phần; (v) Các nội dung phối hợp giữa CĐT và chính quyền địa phương.

2.1.4.2. Các loại hình DA ĐTPTĐT: NCS trình bày các loại hình DA ĐTPTĐT bao gồm các dự án nâng cấp cải tạo và các dự án xây dựng mới.

2.1.5. QL và các chủ thể QL DA ĐTPTĐT

2.1.5.1. QL DA ĐTPTĐT : Trình bày khái niệm, mục đích QLDA ĐTPTĐT để kiểm soát thời gian, chi phí và chất lượng các công trình của một dự án.

2.1.5.2. Các chủ thể QL DA ĐTPTĐT: NCS chia ra hai nhóm chủ thể chính là: (i) Nhóm các chủ thể tham gia QL DA ĐTPTĐT bao gồm các cấp QL nhà nước và CĐT; (ii) Nhóm các nhà thầu thực hiện dự án bao gồm tổng thầu, nhà thầu xây dựng chính, các nhà thầu phụ và vụ tư vấn.

2.1.6. Nội dung QL DA ĐTPTĐT

1) DA ĐTPTĐT: là DAĐT xây dựng một công trình hoặc một tổ hợp công trình trong khu vực phát triển đô thị; bao gồm DA ĐTXD khu đô thị và DAĐT xây dựng công trình trong đô thị.

2) Nội dung của QL DA ĐTPTĐT bao gồm: Lập kế hoạch tổng quan cho dự án; QL phạm vi dự án; QL thời gian; QL chi phí; QL chất lượng dự án; QL nhân lực dự án; QL thông tin của dự án; QL rủi ro của dự án; QL hợp đồng của dự án.

2.1.7. QL thực hiện DA ĐTPTĐT

QL kế hoạch thực hiện DA ĐTPTĐT 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.

2.1.8. Các nhân tố ảnh hưởng đến công tác QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT

NCS rút ra được các nhân tố chính gây ảnh hưởng đến công tác QLTĐ thực hiên DA ĐTPTĐT bao gồm:

2.1.8.1. Các nguyên nhân chính dẫn đến chậm tiến độ: Thiếu thông tin; QL yếu kém, giám sát và kiểm soát thiếu và kém; kỹ năng QL không đầy đủ; ra quyết định chậm; thiếu lao động lành nghề, 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: (i) Do tai nạn, (ii) Nhân tố kỹ thuật và QL, (iii) Chính sách của chính phủ

2.1.9. Chỉ tiêu đánh giá công tác QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT

QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT dựa trên các chỉ tiêu cơ bản bao gồm: (i) Hiệu quả đầu tư; (ii) Nguồn nhân lực, tài chính; (iii) Chất lượng công trình; (iv) Thời gian, chi phí dự án; (v) Nhu cầu khách hàng; (vi) Tiến độ đưa dự án vào khai thác.

2.2. Nghiên cứu tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPTĐT

2.2.1. Lý luận về tiến độ thực hiện DA ĐTPTĐT

Tiến độ thực hiện DA ĐTPTĐT gắn liền với những công việc và căn cứ sau: Xin chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt, quyết định giao đất và các văn bản pháp lý liên quan; Các hình thức hợp đồng (tư vấn khảo sát, thiết kế, giám sát, thẩm tra...; Hồ sơ thiết kế kỹ thuật, tiêu chuẩn kỹ thuật, định mức lao động, vật tư, xe máy thiết bị, công nghệ thi công, biện pháp kỹ thuật thi công; Các đặc điểm địa chất thủy văn, giao thông, thời hạn hoàn thành và bàn giao.

2.2.2. Các tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPTĐT

NCS tổng hợp được những tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPTĐT gồm: (i) Sự thay đổi về chi phí tiềm ẩn, việc thanh toán thiếu xử lý các công cụ tài chính; (ii) Các mối quan hệ, cam kết thấp về chất lượng công việc của thầu phụ, không hoàn thành kỹ thuật chi tiết; (iii) Yếu kém tài chính của nhà thầu, đưa ra giá thấp, tính thiếu thời gian và chi phí dự phòng (xem cụ thể tại mục 2.1.8.1); (iv) Thiếu nguồn cung ứng vật liệu tại địa phương; (v) Phê duyệt ĐTXD còn phức tạp.

Một số nhân tố tác động khác như: (i) Các chi phí phụ cho các giai đoạn lớn; (ii) Việc quy hoạch phân khu đô thị còn nhiều bất cập, chưa hợp lý; (iii) Sự thay đổi chính sách; (iii) Sự yếu kém khảo sát địa chất, địa hình; (iv) QL tài chính nhiều rủi ro; (v) Thiên tai, dịch bệnh ... cũng tác động lớn đến tiến độ các DA ĐTPTĐT.

2.2.3. Phân tích tác động và các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ các DA ĐTPTĐT bằng phương pháp định lượng và phương pháp hồi quy

Để nghiên cứu về nhân tố tác động và ảnh hưởng của tiến độ thực hiện dự toán đến DA ĐTPTĐT tại Bình Dương, NCS chọn ra 5 DA ĐTPTĐT 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 ĐTPTĐT 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 QL DA ĐTPTĐT từ thực trạng Đông Nam Bộ và những đề xuất, khuyến nghị cho Bình Dương

2.3.1. Thực tiễn về QL DA ĐTPTĐT vùng Đông Nam Bộ

Thực tiễn QLDA ĐTPTĐT vùng Đông Nam Bộ đến năm 2023 còn nhiều tồn tại cần được tháo gỡ: (i) Lập kế hoạch tổng quan cho dự án, QL thời gian thiếu cụ thể; (ii) QL chất lượng công trình, dự án chưa thực hiện đúng tiêu chuẩn chất lượng; (iii) QL nhân lực chưa phối hợp tốt các chủ thể; (iv) QL thông tin chưa đảm bảo các dòng thông tin thông suốt các dự án; (v) QL hợp đồng cần quan tâm từ khâu lựa chọn nhà thầu, đàm phán thực hiện hợp đồng; (vi) QL chi phí của dự án quan tâm đúng mức tới định mức và đơn giá đối với từng loại chi phí; (vii) QL rủi ro cần nhận diện đủ nhân tố rủi ro của dự án và lượng hóa mức độ xảy ra.

(Nguồn: Đỗ Ngọc Hoàn, Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam - Bộ Xây dựng).

2.3.2. Bài học QL phát triển đô thị từ thực trạng Thành phố Hồ Chí Minh

Tại TP. Hồ Chí Minh, việc chỉnh trang đô thị và PTĐT là một phần của PTĐT. Vì thế, các công tác chỉnh trang đô thị như di dời và tổ chức lại cuộc sống cho người dân đang sống trên và ven kênh, rạch; cải tạo sửa chữa và xây dựng mới chung cư cũ hư hỏng; nâng cấp, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu và xây dựng và phát triển các khu đô thị mới đồng bộ, văn minh, hiện đại vẫn sẽ là nhiệm vụ thường xuyên của các quận huyện và sở ngành.

2.3.3. Bài học QL phát triển đô thị cho Bình Dương

Thực hiện Chương trình hành động Chỉnh trang và PTĐT, bổ sung một số giải pháp mới phù hợp với tình hình thực tiễn của Bình Dương, chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng đất đối với các chung cư cấp D có diện tích nhỏ, lựa chọn CĐT thực hiện xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ (cấp B, C, D) theo hình thức chỉnh trang đô thị, mở rộng các khu đô thị mới gần trung tâm thành phố nhằm giảm mật độ tập trung dân số ở trung tâm đô thị, cải thiện nâng cấp các công trình HTKT nhằm kết nối và đồng bộ hóa với các khu đô thị lân cận thành phố, cần đẩy mạnh cải cách hành chính, nâng cao hiệu lực, hiệu quả QL của bộ máy nhà nước.

2.4. Cơ sở pháp lý về QL DA ĐTPTĐT

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

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

2.4.1.2. Xác định nhà đầu tư trong các DA ĐTPTĐT: Đối với một số DA ĐTPTĐT (quy mô dự án nhóm A trở lên), yêu cầu phải có quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.

2.4.1.3. Quy mô DA ĐTPTĐT: Quy mô dự án có sự bất cập, thiếu đồng nhất về quy mô khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.4.2. Chính sách pháp luật về QL DA ĐTPTĐT

Chính sách pháp luật về QLDA ĐTPTĐT quy định chi tiết một số nội dung về QLDA ĐTXD đối với hình thức lựa chọn QLDA ĐTXD như sau: *Quy định lựa chọn hình thức QL DAĐT xây dựng; Quy định tổ chức và hoạt động của Ban QL dự án ĐTXD chuyên ngành/khu vực; Quy định Ban QL DAĐT xây dựng một dự án;Quy định Chủ đầu tư tổ chức thực hiện QL dự án; Quy định Thuê tư vấn QL DAĐT xây dựng.*

2.5. Xây dựng thang đo và mô hình nghiên cứu

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

2.5.1.1. Mẫu dữ liệu nghiên cứu: 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 $n \geq 50 + 8\times5 = 90$. 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.

2.5.1.2. Xây dựng thang đo: 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) 9 biến; (ii) Nhóm các nhân tố liên quan đến nhà thầu (NT) 9 biến; (iii) Nhóm nhân tố liên quan đến tư vấn (TV) 7 biến; (iv) Nhóm nhân tố tác động ngoại vi (NV) 3 biến; (v) Nhóm nhân tố pháp lý thiếu ổn định (PL) 4 biến.

Thang đo các nhân tố gây chậm tiến độ các DAĐT 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.

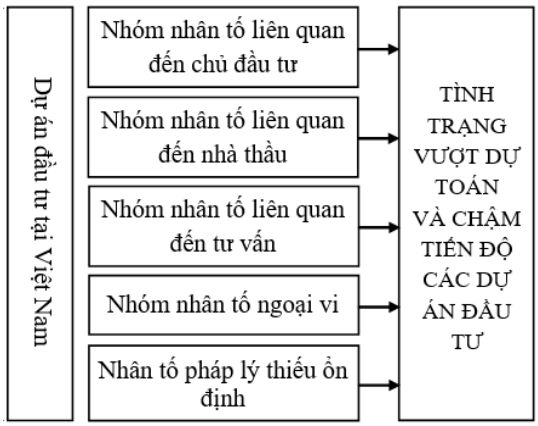
Để đo các nhân tố gây chậm tiến độ các DAĐT trong nghiên cứu của luận án này với 05 thành phần và 32 biến quan sát, NCS tiến hành khảo sát chậm tiến độ theo ba tiêu chí cơ bản: (i) Tình trạng chậm tiến độ các DAĐT; (ii) Tác động của các nhân tố đến tình trạng chậm tiến độ; (iii) Các nhân tố được cải 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

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.

2.5.3. Đề xuất mô hình nghiên cứu

Mô hình nghiên cứu sơ bộ 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*

Chương 3. PHÂN TÍCH THỰC TRẠNG QLTĐ THỰC HIỆN CÁC DA ĐTPTĐT 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 DA ĐTPTĐT

Bình Dương có 1 đô thị loại 1 (TP Thủ Dầu Một), 1 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).

3.1.1.2. Các DA ĐTPTĐT tại tỉnh Bình Dương: Một số dự án khu đô thị gồm: Dự án khu nhà ở Đại Nam, Khu nhà ở Phú Hồng Thịnh, Mỹ Phước 4, Khu dân cư Cầu Đò, Khu đô thị Phúc Đạt, An Điền, Khu nhà ở Ecolake, Khu căn hộ cao cấp Habitat TP Thuận An, Khu nhà ở Eco Xuan Thuận An, các khu đô thị do Becamex làm CĐT,.. Một số DAXD 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 là những dự án điển hình được NCS 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 ĐTPTĐT tại Bình Dương:Việc lựa chọn CĐT có thể là chỉ định hoặc là hoạt động đấu thầu rộng rải

3.2. Phân tích thực trạng QL DA ĐTPTĐT tại Bình Dương

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

Việc tổ chức QL đối với từng dự án khu đô thị được tổ chức theo điều lệ QL riêng do CĐT của từng khu đô thị; Các CĐT khu đô thị có đủ điều kiện và năng lực có thể tự thành lập Ban QLDA

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

3.2.2.1. Liệc lập, thẩm định, phê duyệt DAĐT 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: Công nhận CĐT; Đăng ký đầu tư dự án của quy trình DAĐT khu đô thị; Lấy ý kiến các ngành; Đền bù GPMB; Lập quy hoạch khu đô thị, CĐT làm quy

trình lập DAĐT khu đô thị để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; Công bố quy hoạch; Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư; Thiết kế cơ sở; thiết kế kỹ thuật; Để khởi công dự án phải thực hiện: Đấu nối hạ tầng, làm thủ tục giao đất...

3.2.2.2. Lựa chọn DA ĐTPTĐT: Công tác lựa chọn DA ĐTPTĐT tại Bình Dương thường chậm do phương pháp lựa chọn chưa tối ưu nên kéo dài thời gian chọn. NCS giới thiệu phương pháp lựa chọn các PA thiết kế một số dự án điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương bao gồm: Thiết kế chung cư 24 tầng và 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:

- Phương pháp 1: Chọn PA căn cứ vào các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của nhà nước.
- Phương pháp 2: Chọn PA dựa vào chỉ tiêu tổng hợp cho từng loại công trình.

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 đúng theo các quy định của pháp luật;

3.2.3.2. Đối với DAĐT 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;

3.2.4. Thực trạng QL hợp đồng DA ĐTPTĐT

3.2.4.1. Quy định về QL hợp đồng DAĐT khu đô thị tại Bình Dương: Cho phép các CĐT sử dụng các dạng hợp đồng chuẩn để QL 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.

3.2.4.2. Đối với QL hợp đồng DAĐT xây dựng các công trình trong đô thị sử dụng vốn ngân sách tại Bình Dương: Các CĐT QL dựa vào văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn của nhà nước ban hành, theo quy định của pháp luật

3.2.5. Thực trạng QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT

Quan điểm QLTĐ thực hiện DAĐT khu đô thị tại Bình Dương được các CĐT quan tâm hàng đầu trong việc thực hiện dự án.

3.3. Phân tích thực trạng QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương

3.3.1. Thực trạng QLTĐ các dự án phát triển khu dân cư và các dự án hạ tầng giao thông đô thị

3.3.1.1. Thực trạng QLTĐ các dự án phát triển khu dân cư đô thị: 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 QLTĐ các dự án hạ tầng giao thông đô thị: Chủ động đi trước trong phát triển hệ thống giao thông đô thị, tạo sự khác biệt rõ nét, giành thế chủ động trong việc thu hút đầu tư và phát triển kinh tế. Năm 2022 tỉnh Bình Dương xác định dồn 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.

3.3.1.3. Thực trạng QL phát triển giao thông đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật đô thị: Giai đoạn 2021-2025 Bình Dương tập trung huy động các nguồn lực để đầu tư, từng bước khắc phục ùn tắc giao thông trên các tuyến giao thông huyết mạch.

3.3.1.4. Thực trạng QLTĐ thực hiện các dự án phát triển nhà đáp ứng tốt nhu cầu của người dân: công tác QL 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.

3.3.2. Nghiên cứu điển hình tiến độ thực hiện một số DAĐT trong đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương

3.3.2.1. Cơ sở khoa học nghiên cứu tiến độ thực hiện DAĐT:

NCS dựa trên hợp đồng, dự toán và tiến độ của một số DAĐT 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 giao thông hạ tầng theo công thức 3.1:

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

Trong đó: 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 gía HQĐT cho công trình dân dụng và HTGT sử dụng tỉ lệ giữa lợi ích và chi phí theo công thức 3.2:	$B/C = \frac{PV(B)}{PV(C)} = PI$	(3.2)
Trong đó: PI là chỉ số lợi nhuận; PV(B) là giá trị lợi nhuận, tính bởi công thức 3.3:	$PV(B) = \sum_{t=0}^{n} \frac{CiFt}{(1+r)^t}$	(3.3)
PV(c) là giá trị chi phí, tính bởi công thức 3.4:	$PV(C) = \sum_{t=0}^{n} \frac{CoFt}{(1+r)^t}$	(3.4)

CiFt là dòng tiền vào; CoFt là dòng tiền ra; r là suất thu lợi hay suất chiết khấu (%)

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

3.3.2.2. Nghiên cứu tiến độ thực hiện DAĐT cho Trường học: NCS đánh giá hiệu quả đầu tư cho hai dự án dân dụng: Trường THCS Minh Tân - huyện Dầu Tiếng.

*3.3.2.3. Nghiên cứu tiến độ thực hiện DAĐT cho công trình y tế:*Công trình Trạm y tế Phú Hòa Phú lợi, NCS thu được kết quả tại Phụ lục PL3.4

3.3.2.4. Nghiên cứu tiến độ thực hiện DAĐT cho công trình giao thông:

NCS tiến hành đánh giá hiệu quả đầu tư cho 02 công trình: 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:

NCS thu được kết quả tại Bảng PL3.12; Bảng PL3.13; Bảng PL3.14; Hình PL3.4.

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.

Nhận xét chung:

- Theo 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 CĐT theo thời gian và chi phí phát sinh QL, máy móc, trượt giá vật liệu và nhân công. Theo đó, DA 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 QL, 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 QLTĐ 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 ĐTPTĐT 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. Cần 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 thấp là 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 15-39% tổng thời gian đối với dự án dân dụng và từ 8-39% 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 GPMB thì giá trị NPV sẽ bị giảm nhẹ theo thời gian. Tuy nhiên, các dự án này có điều kiện thi công phức tạp, khó khăn do ảnh hưởng của công tác GPMB. 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 QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương

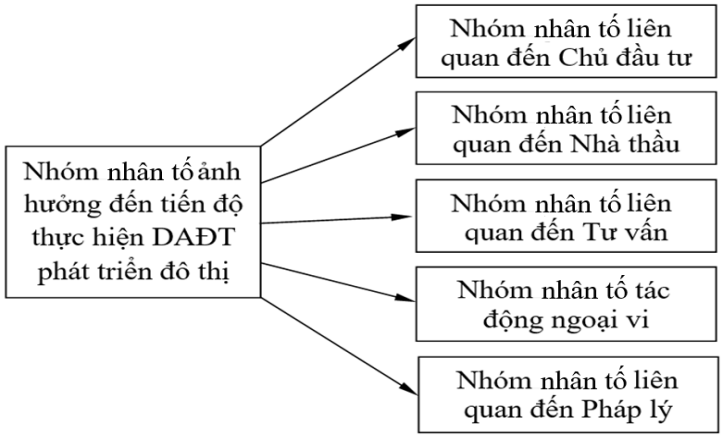
NCS đề cập từ việc nghiên cứu định tính, định lượng và mô hình nghiên cứu, xây dựng thang đo, chọn mẫu và mô tả thống kê mẫu, kiểm định hệ số Cronbach's Alpha, phân tích yếu tố khám phá, kiểm định mô hình hồi quy tuyến tính đến bàn luận về kết quả nghiên cứu và cuối cùng là áp dụng nghiên cứu điển hình các DA ĐTPTĐT (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 250 chuyên gia bao gồm các nhà khoa học, các giáo viên đại học liên quan đến tiến độ thực hiện DA ĐTPTĐT. NCS thấy: Khi nghiên cứu định tính đã chỉ ra một số nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các DA 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,(ii) Các nhân tố liên quan đến tư vấn,(iii) Các nhân tố liên quan đến nhà thầu, (iv) Các nhân tố liên quan đến ngoại vi:* 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; Các nhân tố liên quan đến tư vấn; Các nhân tố liên quan đến nhà thầu; Các nhân tố khác…*

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 ĐTPTĐT cho địa bàn tỉnh Bình Dương nói riêng.

3.4.2. Nghiên cứu định lượng và mô hình nghiên cứu



Hình 3.3. Mô hình nghiên cứu nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DA

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.

3.4.3. Xác định thang đo các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DA ĐTPTĐT

Thang đo các nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DA ĐTPTĐT dựa vào nghiên cứu định tính cho phù hợp với điều kiện tại Việt Nam và Bình Dương. Các nhóm nhân tố ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DA ĐTPTĐT trong luận án được phân thành 05 nhóm, được đo lường bằng các biến quan sát được mã hóa:

- Nhóm nhân tố liên quan đến chủ đầu tư (CĐT): 9 biến, mã số CDT1-CDT9;
- Nhóm nhân tố liên quan đến nhà thầu (NT): 9 biến, mã số NT1-NT9;
- Nhóm nhân tố liên quan đến tư vấn (TV): 7 biến, mã số TV1-TV7;
- Nhóm nhân tố liên quan đến tác động ngoại vi (NV): 3 biến, mã số NV1-NV3;
- Nhóm nhân tố liên quan đến pháp lý (PL): 4 biến, mã số PL1-PL4;

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: 250 mẫu (tương đương 250 'Phiếu phỏng vấn' khảo sát).

b. Triển khai mẫu nghiên cứu: Qua kênh phỏng vấn trực tiếp/gián tiếp với các chuyên gia. Bảng câu hỏi gồm 36 câu hỏi trong đó có 09 câu hỏi về ảnh hưởng của CĐT, 09 câu hỏi về ảnh hưởng của NT, 07 câu hỏi về tác động của TV, 03 câu hỏi về tác động của các nhân tố NV, 04 câu hỏi về tác động của chính sách PL ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện DA ĐTPTĐT.

3.4.4.2. Thống kê mẫu nghiên cứu:

a. Thống kê kết quả khảo sát được thể hiện tại Phụ lục 1 bao gồm:

- Danh sách gửi 'Mẫu nghiên cứu' tại PL1.1.
- Kết quả khảo sát dữ liệu nghiên cứu tại PL1.2.
- Thống kê kết quả khảo sát các ứng viên tham gia trả lời phỏng vấn tại PL1.2.1.
- Thống kê kết quả khảo sát các nhân tố ảnh hưởng tại PL1.2.2.
- Thống kê kết quả khảo sát về tần suất chậm tiến độ của các DAĐT tại PL1.2.3.

b. Thống kê kết quả khảo sát các nhân tố ảnh hưởng: (i) Nhóm nhân tố bên trong gồm: Nhóm liên quan đến CĐT, nhóm liên quan đến nhà thầu, nhóm liên quan đến tư vấn; (ii) Nhóm nhân tố bên ngoài bao gồm: Nhóm liên quan đến nhân tố chính sách và nhóm liên quan đến các nhân tố ngoại vi.

- Đối với chủ đầu tư: NCS tính trung bình cộng mức độ không ảnh hưởng từ CĐT1 đến CĐT 9 là 5.47%, có ảnh hưởng là 94.53%.

- Đối với nhà thầu: NCS tính trung bình cộng mức độ không ảnh hưởng từ NT1 đến NT9 là 6.18%, có ảnh hưởng là 93.82%.

- Đối với tư vấn: NCS tính trung bình cộng mức độ không ảnh hưởng từ TV1 đến TV7 là 3.83%, có ảnh hưởng là 96.17%.

Như vây, chủ thể trực tiếp ảnh hưởng lớn nhất đến tiến độ các DAĐT phát triển đô thị là tư vấn tiếp theo là nhà thầu và chủ đầu tư.

3.4.4.3. Kiểm định hệ số Cronbach’s Alpha:

NCS sử dụng phần mềm SPSS 22 để kiểm định mô hình trong thang đo

a. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Chủ đầu tư: Kết quả kiểm định sau khi loại biến lần 2, hệ số Cronbach’s Alpha tăng từ 0.682 lên 0.854.

b. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến NT: Kết quả kiểm định sau khi loại biến lần 2, ta thấy hệ số Cronbach’s Alpha tăng từ 0.727 lên 0.859.

c. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Tư vấn: Kết quả kiểm định sau khi loại biến lần 2 cho thấy: hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của TV bằng 0.833 > 0.6 và 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.

d. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Ngoại vi: Kết quả kiểm định cho thấy, hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của NV là 0.708 > 0.6; Như vậy thang đo đạt độ tin cậy.

e. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Pháp lý: Kết quả kiểm định cho thấy: hệ số độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha của PL bằng 0.744 > 0.6; Như vậy thang đo đạt độ tin cậy.

f. Kiểm định kết quả cho thang đo các nhân tố liên quan đến Vượt/Chậm tiến độ: 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

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%, (ii) Mức ý nghĩa kiểm định Barlett = 0.000, (iii) Tiêu chuẩn hệ số tải 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 QL 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.

Bảng 3.4. Bảng phân tích yếu tố khám phá EFA

Rotated Component Matrixa					
	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		

Rotated Component Matrixa					
	Component				
	1	2	3	4	5
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.

3.4.4.5. Kiêm định mô hình hôi quy tuyên tính:

a. Phân tích hồi quy:

Bước 1: Xây dựng biểu đồ tương quan giữa các biến

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	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	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	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	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	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
	Ghi chú: Mối tương quan có ý nghĩa ở mức 0.01 (2 đuôi).						

Dựa vào kết quả tính toán hệ số tương quan kết luận 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

Bảng 3.6: Kết quả hồi quy bội

Mô hình	R	R2	R2 hiệu chỉnh	Sai số chuẩn của ước lượng	Kiểm định Durbin-Watson
	0.859	0.737	0.732	0.32384	1.699

Mô hình		K1	Độ lệch chuẩn	K2	Giá trị t	Giá trị Sig.	Đa cộng tuyến	
							Tolerance	VIF
1	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 R2 (Multiple Correlation Corfficient) nói lên tính chặt chẽ của mối liên hệ giữa biến phụ thuộc Y và các biến độc lập XK.

- K1: Hệ số chưa chuẩn hóa; K2: Hệ số chuẩn hóa; Z: Zeroorder.

- Các biến độc lập XK gồm: F_NT; F_CDT; F_TV; F_PL; F_NV

- Biến phụ thuộc: Tình trạng vượt/chậm tiến độ (Y).

Kết luận: 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:

$$Y = 0.283*F_CDT + 0.231*TV+0.473*PL+ \varepsilon$$

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:

Bảng 3.7. Kiểm định Anova

Bảng 3.7. Kiểm định Anova

Mô hình		Tổng bình phương	D_f	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			

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 DAĐT phát triển đô thị.

Chương 4. GIẢI PHÁP QLTĐ THỰC HIỆN CÁC DA ĐTPTĐT TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG

4.1. Định hướng đầu tư phát triển đô thị và căn cứ đề xuất giải pháp hỗ trợ QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT tại Bình Dương

4.2. Đề xuất các giải pháp chung QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT

4.2.1. Các giải pháp liên quan đến năng lực

4.2.1.1. Đối với Chính quyền đô thị các cấp

4.2.1.2. Đối với Chủ đầu tư: Giải pháp về tổ chức bộ máy, Giải pháp về vốn, nhân sự và kỹ thuật.

4.2.1.3. Đối với các đơn vị tư vấn: Về năng lực các nhà thầu phải đáp ứng đủ các điều kiện theo Luật Đấu thầu, Nghị định 63, Nghị định 15...

4.2.2. Các giải pháp liên quan đến rủi ro

4.2.2.1. Trong lĩnh vực khảo sát thiết kế: Giải pháp về chất lượng công tác thăm dò, khảo sát địa chất – địa hình, thủy văn đúng theo tiêu chuẩn Tiêu chuẩn quốc gia. Công tác khoan lấy mẫu tại hiện trường phải được các bên có liên quan chứng kiến, phòng thí nghiệm phải đủ điều kiện, cán bộ có đúng chuyên môn. Giải pháp về hạn chế phát sinh khối lượng, chi phí và tiến độ. Đơn vị thiết kế cần cử cán bộ đúng. chuyên ngành, có kinh nghiệm và phối hợp chặc chẽ với các đơn vị khác. Đơn vị thẩm tra thiết kế cần sắp xếp nguồn nhân lực hợp lý để thực hiện DA.

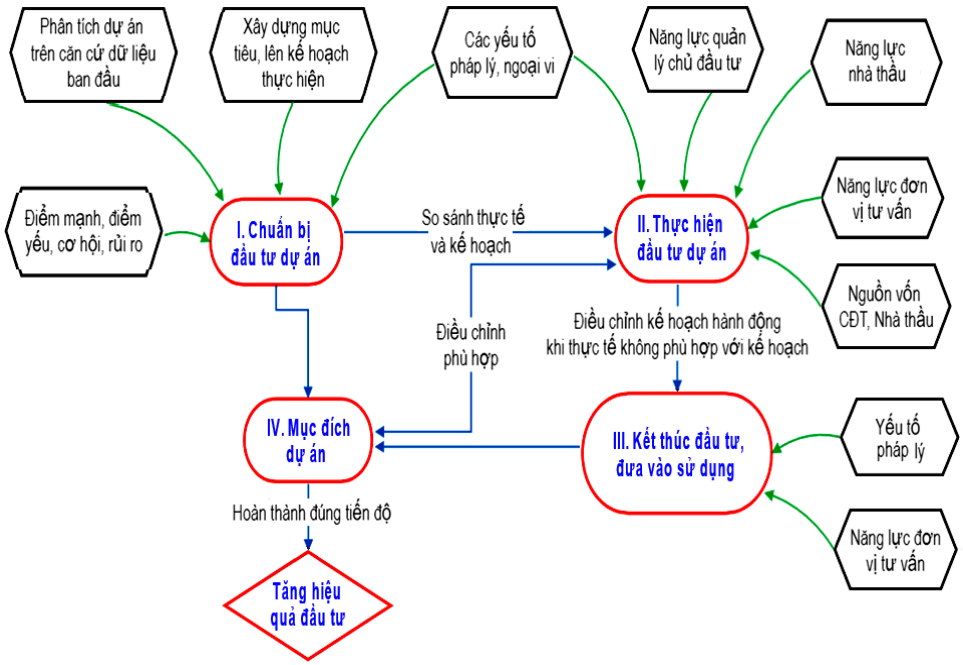
4.2.2.2. Trong lĩnh vực QL của CĐT:

Các DA ĐTPTĐT thường có quy mô lớn, thời gian thực hiện dự án dài cần thành lập một bộ phận QL nguồn vốn, nắm rõ tổng mức đầu tư của dự án, nghiên cứu đánh giá tình hình kinh tế thị trường, đánh giá hiệu quả đầu tư dự án trước khi thực hiện dự án; CĐT phải tìm đơn vị thẩm tra thiết kế có đủ điều kiện và năng lực để kiểm tra hồ sơ thiết kế; Ban QLDA của CĐT phải sắp xếp người có kinh nghiệm trong các lĩnh vực; thành lập một bộ phận chuyên nghiên cứu các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án; Ban QLDA cần 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; CĐT hoặc Ban QLDA 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; Tổ chức hợp giao ban

hàng tháng để đánh giá tiến độ thực tế của nhà thầu; 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. Trong lĩnh vực QL của Nhà thầu: Quy định chặt chẽ đối với năng lực của nhà thầu, về nhân lực, về máy móc thiết bị, về tài chính.

4.2.3. Giải pháp xây dựng khung logic QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT



Hình 4.3. *Khung logic QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT*

4.3. Đề xuất các giải pháp cụ thể QLTĐ thực hiện các DAĐT phát triển đô thị tại địa bàn nghiên cứu

4.3.1. Đề xuất các giải pháp cụ thể về vốn

4.3.1.1. Đối với người quyết định đầu tư: Người quyết định đầu tư cần tổ chức các cuộc họp hàng tháng để nắm bắt tiến độ và công tác giải ngân vốn cho từng dự án, 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, kiểm điểm trách nhiệm và có hình thức kỹ luật người đứng đầu đơn vị CĐT về việc chậm tiến độ và giải ngân.

4.3.1.2. Đối với chủ đầu tư: phải có chuyên môn sâu, hiểu về thực tế dự án, có PA bồi thường giải phóng mặt bằng hợp lý, cử cán bộ đi tập huấn, 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 NT cần duy trì các tỷ lệ hoạt động và thanh khoản tốt. Đòn bẩy tài chính và lợi nhuận có mối quan hệ với nhau, tìm hiểu kỹ về nguồn vốn của DA, kiểm soát chi phí, lên các PA để đẩy nhanh tiến độ, nâng cao hiệu quả của DA, nâng cao nhân sự bộ phận Dự toán và Lập kế hoạch công việc, có sự phối

hợp chặt chẽ giữa văn phòng và QLDA tại công trường, lập dòng tiền cho từng DA, cập nhật hàng tuần, hàng tháng, hạn chế các khoản chi vượt quá dự toán trúng thầu.

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, thu thập dữ liệu liên quan đến dự án, 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.

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 DAĐT khu đô thị, có PA giải phóng mặt bằng, lập thiết kế và trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, lập thiết kế cơ sở, thực hiện ký quỹ, lập thủ tục giao đất đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất, thiết kế kỹ thuật, khởi công dự án, thủ tục hoàn công và bàn giao hạ tầng cho chính quyền địa phương QL.

b. Các giải pháp về năng lực chủ đầu tư: Nâng cao năng lực của CĐT: đào tạo, bồi dưỡng (theo từng cấp độ, từng nhóm công việc QL) 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; thành lập các tổ chuyên môn đúng chuyên ngành; 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 QL, chi phí hoàn công.

c. Các giải pháp về năng lực nhà thầu xây lắp và tư vấn: Cần nghiên cứu các văn bản pháp lý có liên quan, trường hợp nhà thầu không đủ năng lực cần liên doanh với đơn vị khác để thực hiện dự án, tăng cường quan hệ với các CĐT và các bên liên quan.

4.3.3. Các giải pháp về chế độ chính sách của Nhà nước và của địa phương:

Nhà nước định hướng rõ về quy hoạch PTĐT của địa phương, kêu gọi doanh nghiệp đầu tư bằng nhiều hình thức; tạo quỹ đất có sẵn; làm cầu nối giữa doanh nghiệp đầu tư dự án và người dân địa phương; hạn chế lấy ý kiến các cơ quan liên ngành; cải tiến thủ tục pháp lí; hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp đầu tư khu đô thị; thủ tục đơn giản; chính sách ưu đãi về thuế; chia sẽ rủi ro với doanh nghiệp khi dự án chậm tiến độ đồng thời tìm giải pháp hỗ trợ tốt nhất cho doanh nghiệp; chính sách hỗ trợ chuyển giao công nghệ, đào tạo nâng cao năng lực QL.

4.3.4. Giải pháp áp dụng phần mềm QL tiến độ thực hiện DAĐT PTĐT:

Đề xuất chọn phương pháp sơ đồ CPM cho những dự án đơn giản, ngắn hạn và chọn phương pháp lập kế hoạch theo MS (Microsof Project/Primavera hoặc sử dụng 5D BIM) cho những dự án lớn, phức tạp và thời gian thực hiện kéo dài.

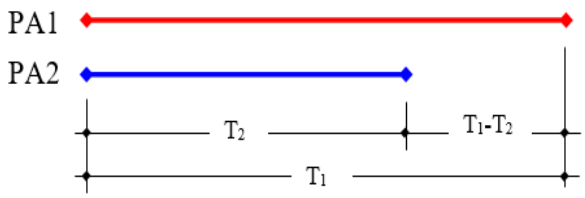
4.3.5. Đề xuất cách xác định hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện DA ĐTPTĐT vượt hoặc chậm tiến độ

Hiệu quả kinh tế do vượt tiến độ thực hiện DA ĐTPTĐT (H) được tính như sau:

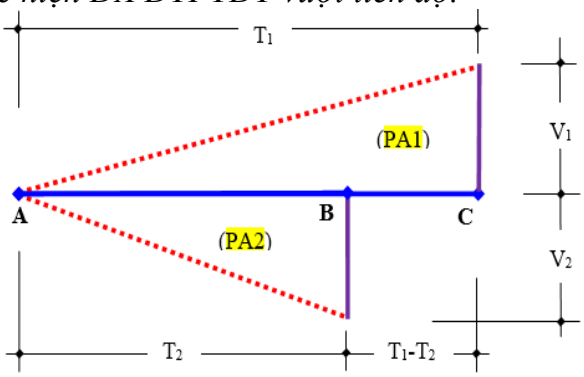
$$H = H_1 + H_2 \qquad (4.1)$$

4.3.5.1. Xác định hiệu quả kinh tế khi thực hiện DA ĐTPTĐT vượt tiến độ:

Biểu diễn bằng sơ đồ như sau:



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*

Phương án 1, 2 (PA1, PA2): Biểu thị vốn đầu tư (V_1, V_2) và thời gian thực hiện dự án được duyệt (T_1, ; T_2); vượt tiến độ T_1 - T_2 ngày.

Giả sử VDDT phân phối đều theo thời gian (đường phân phối là đường thẳng)

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). Suy ra:

$$H_1^I = E\frac{1}{2}V_1T_1 \text{ và } H_1^{II} = E\frac{1}{2}V_2T_2 \qquad (4.2)$$

- Nếu không có phát sinh về khối lượng và vốn thì V_1 sẽ bằng V_2, suya ra:

$$H_1 = \frac{1}{2}EV_1(T_1 - T_2) \text{ hoặc } H_1 = \frac{1}{2}EV_2(T_1 - T_2) \qquad (4.2a)$$

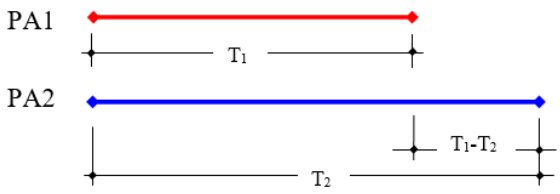
- Nếu có phát sinh về khối lượng và vốn thì: $H_1 = \frac{1}{2}E\ (V_1T_1 - V_2T_2)$ (4.2b)

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 ≈ trị số thiệt hại do ứ đọng vốn đơn vị là E = lãi suất vay.

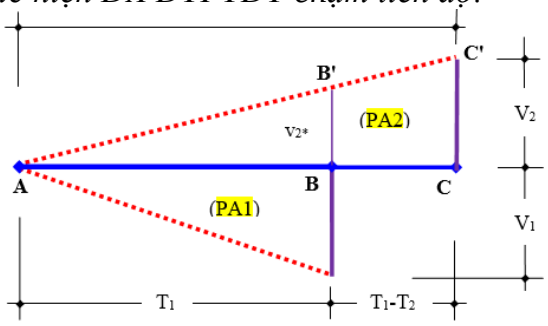
$H_2 = E \times V_2 \times (T_1 - T_2)$ (4.3) và hiệu quả kinh tế mang lại là: $H = H_1 + H_2$

4.3.5.2. Xác định thiệt hại về kinh tế khi thực hiện DA ĐTPTĐT chậm tiến độ:

Biểu diễn bằng sơ đồ như sau:



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*

Phương án 1, 2 (PA1, PA2): Biểu thị vốn đầu tư (V_1, V_2) và thời gian thực hiện dự án được duyệt (T_1, ; T_2); chậm/trễ tiến độ T_1 - T_2 ngày.

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.

Suy ra: $H_1^I = E\frac{1}{2}V_1T_1$ và $H_1^{II} = E\frac{1}{2}V_2T_2$ (4.4); $H_1 = \frac{1}{2}E\ (V_1T_1 - V_2T_2)$ (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):

- 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: $H_2 = E \times v_{2*} \times (T_1 - T_2)$ (4.6)

mà: $v_{2*} / V_2 = T_1 / T_2$ hay $v_{2*} = V_2 (T_1 / T_2)$; trong đó: $H_2 < 0$ vì $(T_1 - T_2)$ luôn < 0.

Thiệt hại về kinh tế do chậm tiến độ là: $H = H_1 + H_2$

KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

Kết luận Luận án "QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT 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:

Luận án đã xác định được các nhân tố ảnh hưởng định tính và định lượng, các chỉ tiêu đánh giá và thực trạng QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT tại Bình Dương bao gồm thực trạng QLTĐ các dự án phát triển khu dân cư và các dự án hạ tầng giao thông đô thị, tiến độ thực hiện một số DAĐT trong đô thị. Những nghiên cứu này tạo cơ sở cho đề xuất các giải pháp QLTĐ thực hiện DA ĐTPTĐT.

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; 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 ĐTPTĐT. Từ đó xác định được các nhân tố chính ảnh hưởng đến chậm tiến độ tại Bình Dương;

- Đề xuất các giải pháp liên quan đến năng lực, liên quan đến rủi ro và giải pháp xây dựng khung logic QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT 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; các giải pháp về chế độ chính sách của Nhà nước, của địa phương; các giải pháp áp dụng phần mềm trong QLTĐ thực hiện các DA ĐTPTĐT;

- Luận án đề xuất phương pháp xác định hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện DA ĐTPTĐT vượt hoặc chậm tiến độ tại Bình Dương.

Kiến nghị

Thứ nhất, kiến nghị với các cấp quản lý:

- Kiến nghị với Nhà nước: (i) Định hướng rõ về quy hoạch PTĐT 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 sẽ 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 QLTĐ 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 PTĐT; đồng thời nghiên cứu đồng bộ ảnh hưởng của tiến độ thực hiện DA ĐTPTĐT 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 dự án phát triển đô thị.

DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ
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 gốc 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**.