

# Xác định hiệu quả kinh tế khi thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại tỉnh Bình Dương

Determining economic efficiency when implementing urban development investment projects in Binh Duong province

> THS.NCS BÙI VIỆT THI

Trung tâm KĐ và TVXD, Trường Đại học Thủ Dầu Một; Email: thibv@tdmu.edu.vn

## TÓM TẮT

Tỉnh Bình Dương có nhiều dự án đầu tư phát triển đô thị được triển khai cùng với quá trình phát triển đô thị hóa. Trong quá trình triển khai, các dự án này thường gặp phải tình trạng chậm trễ, làm giảm hiệu quả đầu tư và tăng giá trị quyết toán so với giá trị dự toán được duyệt. Vì vậy, việc xác định hiệu quả/tổn thất kinh tế khi thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị vượt/chậm tiến độ là rất cần thiết. Trên cơ sở tiến độ thực tế quản lý tiến độ các dự án đầu tư phát triển đô thị điển hình ở tỉnh Bình Dương, trong đó có nguyên nhân, tác động đến tiến độ thực hiện, tác giả đề xuất các giải pháp nhằm giúp nhà đầu tư xác định hiệu quả/tổn thất kinh tế khi thực hiện dự án vượt tiến độ/chậm tiến độ và giúp chủ đầu tư, nhà thầu có quan điểm đúng đắn trong việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị để đạt hiệu quả đầu tư. Điều này sẽ giúp giảm thiểu thiệt hại cho các bên tham gia thực hiện dự án, từ đó góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

**Từ khóa:** Cách xác định; hiệu quả kinh tế; thiệt hại kinh tế; dự án đầu tư phát triển đô thị,...

## ABSTRACT

In Binh Duong province, there are many urban development investment projects being implemented along with the development of urbanization. During implementation, these projects often encounter delays, reducing investment efficiency and increasing the settlement value compared to the approved estimated value. Therefore, determining economic efficiency/loss when implementing urban development investment projects ahead of schedule/behind schedule is very necessary. Based on actual progress, manage the progress of typical urban development investment projects in Binh Duong province, including the causes and impacts on implementation progress, the author proposes solutions to help investors determine economic efficiency/loss when implementing projects ahead of schedule/slow schedule and helping investors and contractors have the right perspective in implementing urban development investment projects to achieve investment efficiency. This will help minimize damage to parties involved in project implementation, thereby contributing to promoting socio-economic development.

**Keywords:** How to determine; economic efficiency; economic damage; urban development investment projects,...

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong những năm gần đây, ngành Xây dựng VN 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 liền kề, khu đô thị mới hình thành. Bình Dương là tỉnh có thế mạnh về phát triển công nghiệp trong toàn tỉnh từ đó các dự án phát triển đô thị 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. [4], [5]

Kinh phí cho một dự án phát triển đô thị 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...), nếu dự án chậm tiến độ sẽ gây lãng phí về 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 quan tâm. [3]

Do đó, để nâng cao hiệu quả công tác quản lý tiến độ thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị, tác giả tập trung nghiên cứu từ thực trạng quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị điển hình trên địa bàn tỉnh Bình Dương từ đó đề xuất phương pháp xác định tính hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị vượt/chậm tiến độ tại Bình Dương.

**2. 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 xây dựng ngắn tương ứng với vốn đầu tư bị ứ đọng ít và ngược lại thời gian xây dựng 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, 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 dự án đầu tư phát triển đô thị ( $H$ ) được tính như sau: [1], [2]

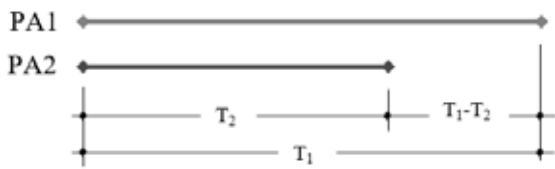
$$H = H_1 + H_2 \tag{1}$$

**2.1. Xác định hiệu quả kinh tế khi thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị vượt tiến độ**

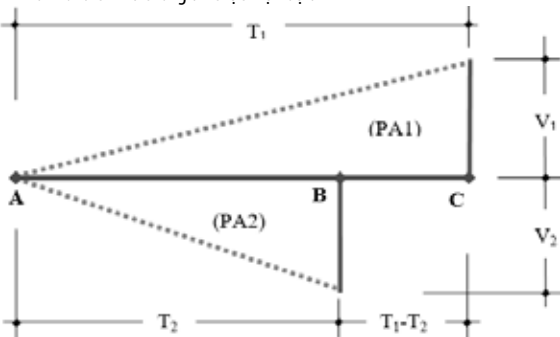
Biểu diễn bằng sơ đồ như sau:

- 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).[6]



Hình 1. Thời điểm và thời gian thực hiện dự án



Hình 2. Thời gian thực hiện dự án và biểu đồ phân phối vốn đầu tư

**2.1.1. 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).

$$\text{Suy ra [2]: } H_1^I = E \frac{1}{2} V_1 T_1 \text{ và } H_1^{II} = E \frac{1}{2} V_2 T_2 \tag{2}$$

- 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:

$$H_1 = \frac{1}{2} E V_1 (T_1 - T_2) \text{ hoặc } H_1 = \frac{1}{2} E V_2 (T_1 - T_2) \tag{2a}$$

- Nếu trong thời gian thực hiện dự án có phát sinh về khối lượng và vốn thì  $V_1$  khác  $V_2$ , duy ra:

$$H_1 = \frac{1}{2} E (V_1 T_1 - V_2 T_2) \tag{2b}$$

**2.1.2. 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).

$$H_2 = E \times V_2 \times (T_1 - T_2) \tag{3}$$

Hiệu quả kinh tế mang lại là [2]:  $H = H_1 + H_2$

**2.2. 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;

**2.2.1. 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:

$$\text{Suy ra [2]: } H_1^I = E \frac{1}{2} V_1 T_1 \text{ và } H_1^{II} = E \frac{1}{2} V_2 T_2 \tag{4}$$

$$H_1 = \frac{1}{2} E (V_1 T_1 - V_2 T_2) \tag{5}$$

Trị số  $H_1$  luôn  $< 0$  vì  $T_2 > T_1$  và  $V_1 \leq V_2$ .

**2.2.2. 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:

$$H_2 = E \times v_2^* \times (T_1 - T_2) \tag{6}$$

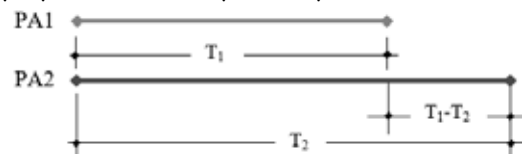
$v_2^*$  được xác định bởi 2 tam giác đồng dạng  $ABB'$  và  $ACC'$ :

$$v_2^* / V_2 = T_1 / T_2 \text{ hay } v_2^* = V_2 (T_1 / T_2)$$

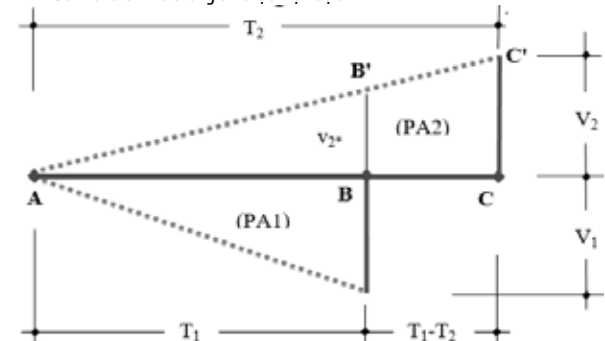
Thiệt hại về kinh tế do chậm tiến độ là:  $H = H_1 + H_2$

Ghi chú:  $H_2 < 0$  vì  $(T_1 - T_2)$  luôn  $< 0$ .

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



Hình 3. Thời điểm và thời gian thực hiện dự án



Hình 4. Thời gian thực hiện dự án và biểu đồ phân phối vốn đầu tư

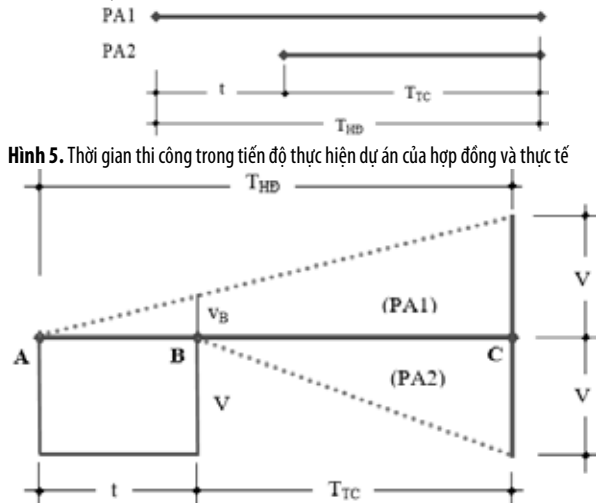
### 2.2.3. Xác định thiệt hại đối với chủ đầu tư chiếm dụng vốn trong thời gian đầu để kinh doanh lấy lãi

Một chủ đầu tư (CĐT) lập tiến độ thực hiện DA ĐTPĐT ( $D_{PTĐT}$ ) có tổng vốn ( $V$ ) dài hơn thực tế; CĐT này dàn 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).

Tác giả 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 6. 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 3.3.1, 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:

$$L_{AB(\min)} = ExVxt - 0,5 \times v_B \times E \quad (7)$$

Trong đó:  $v_B = V \times t / T_{HD}$

Ghi chú:

- Nếu không kể đến thiệt hại do ứ đọng vốn của PA1 thì  $L_{AB(\max)} = ExVxt$

- 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:

$$L_{AB(\min)} = L_{AB(\min)} \times (1+E)^{TTC} = (ExVxt - 0,5 \times v_B \times E) \times (1+E)^{TTC} \quad (8a)$$

$$L_{AB(\max)} = L_{AB(\max)} \times (1+E)^{TTC} = (ExVxt) \times (1+E)^{TTC} \quad (8b)$$

Ví dụ: Để thực hiện giai đoạn 1 thuộc DA ĐTPĐT cụm 8 chung cư, trên khu đất có diện tích 14.778m<sup>2</sup> trong tổng số 73. 211m<sup>2</sup> thuộc cụm 8 chung cư; Giai đoạn 1 của dự án được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư trên khu đất 14.778m<sup>2</sup> 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:

$$L_{AB(\min)} = ExVxt - 0,5 \times v_B \times E =$$

$$= 0,07 \times 5.000 \times (3,5 - 3) - 0,5 \times 0,07 \times 5.000 (0,5/3,5) = 150 \text{ tỷ VNĐ}$$

$$L_{AB(\max)} = ExVxt = 0,07 \times 5.000 \times (3,5 - 3) = 175 \text{ tỷ VNĐ}$$

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:

$$L_{AB(\min)} = L_{AB(\min)} \times (1+E)^{TTC} = (ExVxt - 0,5 \times v_B \times E) \times (1+E)^{TTC}$$

$$= 150 \times (1+0,07)^3 = 183,75 \text{ tỷ VNĐ}$$

$$L_{AB(\max)} = L_{AB(\max)} \times (1+E)^{TTC} = (ExVxt) \times (1+E)^{TTC}$$

$$= 175 \times (1+0,07)^3 = 214,375 \text{ tỷ VNĐ}$$

#### Nhận xét:

• Các công thức trình bày tại (2) và (4) cho thấy: Hiệu quả kinh tế hoặc trị số thiệt hại được xác định bằng 'Hiệu quả kinh tế đơn vị' nhân với 'diện tích hình phân phối vốn', hoặc 'Trị số thiệt hại/chiếm dụng' được xác định bằng 'Trị số thiệt hại do ứ đọng vốn đơn vị hoặc lãi vay' nhân với 'diện tích hình thể hiện hiệu quả phát huy cần xác định'. Do vậy, khi phân phối vốn không đều theo thời gian hoặc hiệu quả kinh tế cần so sánh có biến động, người tính toán sẽ phải thông qua công cụ toán học để xác định diện tích hình phân phối vốn hoặc xác định diện tích hình thể hiện hiệu quả phát huy cần xác định; từ đó thay vào công thức (2) hoặc (4) cho thích hợp.

• Thông qua mục 2.2 dễ dàng nhận thấy: 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.

### 3. KẾT LUẬN

Qua 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, tác giả đã đề xuất phương pháp xác định hiệu quả/thiệt hại kinh tế khi thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị 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.

Để tạo điều kiện thuận lợi đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị, tác giả có một số kiến nghị sau: nghiên cứu đã 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. Tác giả nhận thấy cần nghiên cứu tiếp về 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 dự án đầu tư phát triển đô thị đến chi phí đầu tư xây dựng công trình trong dự án; Mức độ ảnh hưởng của các giải pháp kỹ thuật thi công tiên tiến; nguồn vật liệu chất lượng, để thi công trong việc đẩy nhanh tiến độ các dự án phát triển đô thị.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Bùi Mạnh Hùng, Lê Anh Dũng (2018). Kinh tế đầu tư phát triển đô thị. NXB Xây dựng.
- [2]. Bùi Mạnh Hùng, Trần Ngọc Phú, Bùi Việt Thi (2022). Cẩm nang đầu tư - Kinh tế - Quản lý chi phí đầu tư xây dựng. NXB Xây dựng.
- [3]. Al-Momani, A. H., (2000). *Construction Delay: A Quantitative Analysis*. International Journal of Project Management, vol. 18.
- [4]. Assaf S. A. and Al-Hejji, S.A., (2006). *Causes Of Delay in Large Construction Projects*. International Journal of Project Management, vol. 24, no. 4.
- [5]. Al-Kharashi, Adel., and Skitmore, Martin., (2009). *Causes Of Delays in Arabian Public Sector Construction Projects*. Construction Management and Economics, vol. 27 (1).
- [6]. Long, L. H., Lee, Y. D. and Lee, J. Y., (2008). *Delay and Cost Overruns in Vietnam Large Construction Projects: A Comparison with Other Selected Countries*. Journal Of Civil Engineering, vol. 12, no. 6.