

**Dự án “Xây dựng Cụm cao ốc văn phòng & căn hộ cao cấp cho thuê, khách sạn 5 sao và Trung tâm thương mại”
Tại Trung tâm Quận 1- Tp.Hồ Chí Minh**

I. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ DỰ ÁN

- ✚ **Vị trí dự án:** Bao gồm 2 khu
 - **Khu A:** Trung tâm Thương mại Eden hiện nay, bao bọc bởi 4 đường Nguyễn Huệ, Đồng Khởi, Lê Lợi và Lê Thánh Tôn.
 - **Khu B:** Sở giáo dục TP HCM hiện nay và Công viên Chi Lăng, bao bọc bởi 3 đường Lý Tự Trọng, Đồng Khởi và Lê Thánh Tôn
- ✚ **Diện tích khu đất:** Tổng cộng 19 653,2 m²
 - **Khu A:** 8 800 m²
 - **Khu B:** 10 853,2 m² (7371,2m² mặt đất và 3482m² ngầm).
- ✚ **Diện tích sàn xây dựng dự kiến: Tổng 294 598 m²**
 - **Khu A:**
 - Tòa nhà nổi 9 tầng (Khách sạn 5 sao & VP cho thuê) 53 437m²
 - Tầng hầm 6 tầng (TTTM, Gara) 52 229 m²
 - **Khu B:**
 - Tòa nhà nổi 26 tầng (VP & Căn hộ cho thuê): 125 309 m²
 - Tầng hầm: 6 tầng (TTTM, Gara) 63 622 m²
- ✚ **Diện tích thương mại và dịch vụ:**
 - Căn hộ cao cấp 22 932 m²
 - Trung tâm Thương mại: 64 000 m²
 - Văn phòng cho thuê: 79 770 m²
 - Gara cho thuê dài hạn: 20 000 m² (Khoảng 600 xe/1 khối và 12 m²/1 xe)
 - Gara để xe hàng ngày: 40 000 m²
 - Khách sạn 500 phòng: 32 500 m²
- ✚ **Chi phí đầu tư:** Tổng chi phí đầu tư dự kiến: Trên 8.000 tỷ đồng .
 - Chi phí liên quan đến đất (tiền thuê đất, đền bù GPMB): Trên 3.700 tỷ đồng
 - Chi phí xây dựng: Trên 4.300 tỷ đồng
- ✚ **Vincom sở hữu:** 100% DA này

**Dự án “Xây dựng Cụm cao ốc văn phòng & căn hộ cao cấp cho thuê, khách sạn 5 sao và Trung tâm thương mại”
Tại Trung tâm Quận 1- Tp.Hồ Chí Minh**

II. TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI:

1/ Khu B (Khu đất sỡ Giáo dục và Đào tạo Tp. HCM – 70-72 Lê Thánh Tôn và phần ngầm công viên Chi Lăng)

- ✓ UBND Thành phố HCM đã cấp giấy Chứng nhận QSDĐ tháng 11/2008.
- ✓ Công trình được khởi công xây dựng tháng 5/2008. Đến nay đang thi công tầng 4 và tầng hầm B3. Dự kiến hoàn thành công trình vào tháng 7/2010

2/ Khu A (Tứ giác Eden)

- ✓ Đang tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng. Đến nay đã giải tỏa được 32/201 hộ. Theo kế hoạch, Quận 1 sẽ bàn giao mặt bằng trống cho chủ đầu tư tháng 9/2009.
- ✓ Sẽ triển khai xây dựng ngay sau khi được bàn giao mặt bằng trống.

**Dự án “Xây dựng Cụm cao ốc văn phòng & căn hộ cao cấp cho thuê, khách sạn 5 sao và Trung tâm thương mại”
Tại Trung tâm Quận 1- Tp.Hồ Chí Minh**

PHÂN TÍCH VÀ GIẢI TRÌNH VIỆC CẦN THIẾT PHẢI TĂNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

Hiện nay, dự án Cụm Công trình Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn - Văn phòng - Căn hộ cao cấp và Bãi đậu xe ngầm Vincom tại 68-70 Lê Thánh Tôn, phần ngầm Vườn hoa Chi Lăng và TTTM Eden, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh (Dự án Eden) đang bước vào giai đoạn rất quan trọng có tính chất quyết định ảnh hưởng tới tiến độ triển khai của toàn dự án. Đó là tiếp tục xây dựng phần hầm và khối đế của khu B (Sở Giáo dục cũ và phần ngầm vườn hoa Chi Lăng) và tập trung giải phóng mặt bằng khu A (Tứ giác Eden).

Nhu cầu vốn của Dự án Eden trong giai đoạn này tăng cao, chủ yếu do (i) chi phí đền bù giải phóng mặt bằng của khu A, dự kiến lên tới trên 2.500 tỷ đồng, đồng thời (ii) chi phí xây dựng của khu B cũng đang tăng hơn khá nhiều so với dự kiến ban đầu.

Bảng so sánh tổng mức đầu tư dự án Eden trước và sau điều chỉnh:

	Đơn vị tính: triệu đồng		
	Trước đây	Sau điều chỉnh	Tăng / giảm
Diện tích xây dựng dự kiến (m2)	309,230	294,598	-5%
Chi phí về đất	1,900,000	4,050,000	2,150,000
Chi phí xây dựng	2,600,000	3,950,000	1,350,000
Tổng chi phí dự án	4,500,000	8,000,000	3,500,000

- Chi phí đất bao gồm tiền thuê đất, tiền đền bù giải phóng mặt bằng. Hiện tại, tiền sử dụng đất cho khu B (66-68-70 Lê Thánh Tôn) đã là **1.245 tỷ đồng** và riêng chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cho khu tứ giác Eden (khu A) sau khi được duyệt chính thức đã lên đến hơn **2.500 tỷ đồng**. Tổng dự phòng khoảng 250 tỷ. Do đó tổng chi phí đất, tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ lên tới **4.050 tỷ đồng**.
- Chi phí xây dựng: đơn giá xây dựng trước đây là 8 triệu đồng /m2 (chưa tính chi phí đất) được tính vào thời điểm giữa năm 2007 (thời điểm nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng nhận đầu tư), khi giá cả đầu vào của dự án (chi phí vật tư, nhân công, thiết bị .v.v) còn rất thấp. Tuy nhiên, qua thực tế bước đầu triển khai dự án tại khu B, căn cứ vào những hợp đồng thi công đã ký kết, chúng tôi đánh giá với mức giá đơn giá xây dựng trước đây là không khả thi và đơn giá thực tế cao hơn dự kiến. Địa điểm thi công dự án nằm giữa trung tâm Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, do hạn chế về mặt bằng tập kết nguyên vật liệu, giờ giấc các phương tiện

**Dự án “*Xây dựng Cụm cao ốc văn phòng & căn hộ cao cấp cho thuê, khách sạn 5 sao và Trung tâm thương mại*”
Tại Trung tâm Quận 1- Tp.Hồ Chí Minh**

máy móc thiết bị thi công có thể được ra/vào công trường cũng làm tăng các chi phí phát sinh dẫn tới chi phí xây dựng của Dự án sẽ cao hơn mức bình quân của thị trường. Ngoài ra, đây là một dự án có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với công ty và cũng là một điểm nhấn trong kiến trúc tổng thể của khu vực trung tâm thương mại và kinh tế của thành phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi ý thức được ý nghĩa đó và xác định công trình phải đạt tiêu chuẩn cao nhất về chất lượng xây dựng cũng như kiến trúc. Vì vậy, chúng tôi ước tính đơn giá xây dựng (chưa bao gồm cả chi phí tiền đất, giải phóng đền bù mặt bằng, ...) vào khoảng 13 triệu đồng/m² và tổng mức đầu tư của Dự án sẽ vào khoảng 8.000 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí lãi vay).