

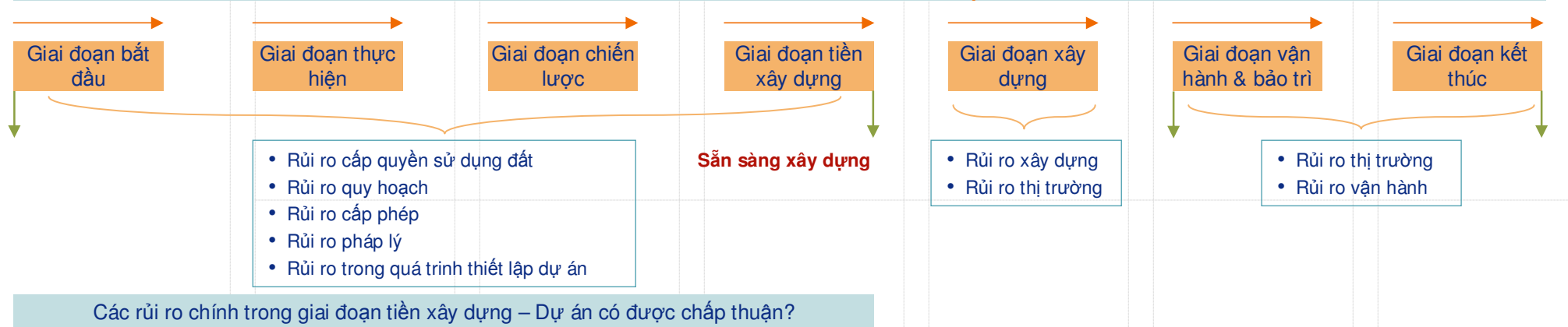
Tiến trình phát triển dự án bất động sản

TIẾN TRÌNH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỂN HÌNH							
Giai đoạn bắt đầu	Giai đoạn NC Khả thi	Giai đoạn chiến lược	Giai đoạn tiền xây dựng & xây dựng	Giai đoạn Marketing và bán hàng	Giai đoạn bàn giao dự án	Giai đoạn vận hành và bảo trì	Giai đoạn kết thúc
<ul style="list-style-type: none"> 1 Xác định dự án 1 Quy hoạch 1 Cơ cấu chủ sở hữu 1 Thiết kế chương trình 1 Hoạch định thời gian của dự án 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ước tính chi phí 1 Hoạch định ngân sách 1 Phân tích tài chính 1 Tóm tắt dự án 1 Sắp xếp tài chính 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Hoạch định chiến lược phát triển 1 Hoạch định chiến lược thoát vốn 1 Nhóm phát triển dự án 1 Quy trình Tổ chức và điều hành dự án 1 Quản lý tài chính 1 Quản lý rủi ro 1 Quản lý thông tin 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Quy hoạch 1 Thiết kế kiến trúc 1 Thiết kế cơ sở 1 Lựa chọn công nghệ xây dựng 1 Xin giấy phép 1 Thiết kế - phối hợp xây dựng 1 Quản lý thiết kế 1 Thương lượng và lựa chọn đối tác – ký kết hợp đồng 1 Quản lý xây dựng 1 Phân tích xây dựng 1 Kiểm tra chất lượng 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Phân tích phương án bán/ cho thuê 1 Tổ chức Marketing 1 Tổ chức bán hàng 1 Quản lý phân chia sản phẩm 1 Quản lý bán lẻ 1 Hỗ trợ di chuyển 1 Thay đổi phương thức quản lý tài sản 1 Đảm bảo chất lượng 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Phân tích xây dựng 1 Bảo dưỡng định kỳ hoặc bảo dưỡng phòng ngừa 1 Chấp nhận dự án 1 Bàn giao sản phẩm 1 Các dịch vụ báo cáo, kế toán 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Kiểm tra, điều chỉnh, trang thiết bị kỹ thuật 1 Vận hành thử 1 Duy trì bảo trì và quản lý sản phẩm 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Kết thúc dự án 1 Quan hệ chủ sở hữu 1 Quan hệ nhà cho thuê 1 Bảo hành

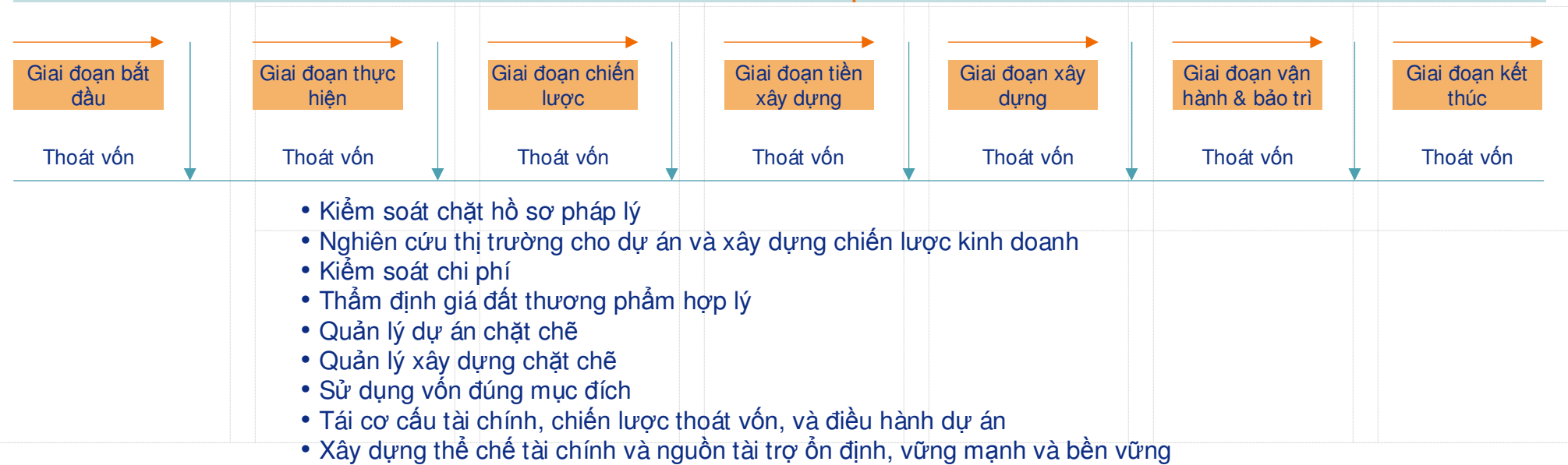
Tiến trình này phức tạp và trùng lặp do hiện tượng quan liêu và khung pháp lý không rõ ràng, nhu cầu vốn lớn nên phải có chiến lược thoát vốn để tăng hiệu quả đầu tư và tăng IRR

Tiến trình phát triển bất động sản: Rủi ro và thoát vốn

RỦI RO TRONG QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN DỰ ÁN



GIẢM THIỂU RỦI RO VÀ KẾ HOẠCH THOÁT VỐN



Giai đoạn bắt đầu

1 Xác định dự án

Quy mô dự án và tiêu thức chọn lựa quy mô

Địa điểm dự án và tiêu thức chọn lựa địa điểm

Thị trường và phân tích thị trường

1 Quy hoạch

Quy hoạch vùng và chiến lược phát triển

Quy hoạch sơ bộ 1/500

Đề suất Quy hoạch của dự án: Diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, độ cao, chức năng

Giai đoạn bắt đầu

- | | |
|---|---|
| 1 | Cơ cấu chủ sở hữu |
| | Vốn chủ sở hữu đầu tư và phương thức huy động vốn chủ sở hữu đầu tư |
| | Vốn vay và phương thức huy động vốn vay (một ngân hàng hay đồng tài trợ hay nhóm tài trợ) |
| | Các hình thức huy động khác từ nguồn vốn vay |
| | Vốn ứng trước của khách hàng và nhà thầu |
| | Chiến lược tái cơ cấu vốn chủ sở hữu |
-

Giai đoạn bắt đầu

1	Thiết kế chương trình Thiết kế chương trình phát triển dự án Chuẩn bị các bước công việc Xác định công việc ưu tiên			
	Xây dựng khung công việc và hướng dẫn Xây dựng chế độ kiểm soát tiến độ Phối hợp các đơn vị & Đánh giá năng lực			
1	Hoạch định thời gian của dự án Thời gian xác định dự án Thời gian xây dựng QH và phê duyệt quy hoạch 1/500 Thời gian phê duyệt xây dựng và pháp lý về đất			
	Thời gian thiết kế chi tiết Thời gian xây dựng yêu cầu thầu và chấm thầu Thời gian xây dựng Thời gian nghiệm thu, quyết toán và bàn giao			

Giai đoạn thực hiện

1	Ước tính chi phí								
	Hạng mục ngoài hàng rào dự án								
	Hạ tầng kỹ thuật & Các hạng mục khác và chi phí khác								
	Hạng mục trong hàng rào dự án								
	Chi phí đất thương phẩm								
	Chi phí phát triển hạ tầng kỹ thuật								
	Chi phí xây dựng và thiết bị								
1	Chi phí tư vấn (Luật, thiết kế, tư vấn đầu tư, giám sát, quản lý dự án, quản lý xây dựng, phát triển dự án, thị trường)								
	Dự phòng								
	Hoạch định ngân sách								
	Hoạch định ngân sách vốn chủ sở hữu – kế hoạch rót vốn chủ sở hữu								
	Hoạch định ngân sách vốn vay – kế hoạch giải ngân vốn vay								
	Hoạch định kế hoạch ứng trước – kế hoạch thu tiền từ khách hàng								

Giai đoạn thực hiện

1	Phân tích tài chính								
	Doanh thu, chi phí, khấu hao, vốn lưu động, lợi nhuận, bảng cân đối kế toán, lưu chuyển tiền tệ								
	Phân tích hiệu quả dự án NPV, IRR, Thời gian hoàn vốn, hệ số lợi nhuận								
	Định giá dự án để tái cấu trúc vốn								
	Phân tích các báo cáo tài chính								
1	Tóm tắt dự án								
	Pháp lý								
	Mô tả dự án								
	Sản phẩm, thị trường và định vị thị trường								
	Sử dụng vốn và nguồn vốn								
	Các báo cáo tài chính và phân tích tài chính								
	Kế hoạch phát triển dự án								
1	Thu xếp tài chính								
	Chuẩn bị bản tóm tắt dự án								
	Đàm phán								
	Cam kết								

Giai đoạn chiến lược

1	Hoạch định chiến lược phát triển			
	Lãnh đạo và tầm nhìn			
	Phát triển chương trình			
	Quản lý chương trình			
	Phát triển dự án			
	Quản lý dự án			
1	Hoạch định chiến lược thoát vốn			
	Tái cơ cấu khi hình thành dự án và nhóm các nhà đầu tư			
	Theo giai đoạn			
	Thiết kế chương trình M&A			
1	Nhóm phát triển dự án			
	Thuê đơn vị tư vấn phát triển dự án			
	Thiết kế chương trình phát triển dự án			

Giai đoạn chiến lược

1	Quy trình Tổ chức và điều hành dự án Cơ cấu tổ chức quản lý dự án (Project Management) Nhóm tư vấn, nhóm quản lý xây dựng, nhóm quản lý marketing và bán hàng, nhóm quản lý tài sản và vận hành tài sản Nhóm tư vấn,tổng thầu, nhóm quản lý marketing và bán hàng, nhóm quản lý tài sản và vận hành tài sản Nhóm tư vấn, nhà thầu chính, nhóm quản lý marketing và bán hàng, nhóm quản lý tài sản và vận hành tài sản Nhóm tư vấn, nhóm các nhà thầu, nhóm quản lý marketing và bán hàng, nhóm quản lý tài sản và vận hành tài sản							
1	Quản lý tài chính Quản lý tiến độ giải ngân Lập các bảng phân bổ chi phí và giám sát Quản lý vốn lưu động Quản lý chi phí vận hành Quản lý doanh thu							
1	Quản lý rủi ro							
1	Quản lý thông tin							

Giai đoạn tiền xây dựng và xây dựng

1	Quy hoạch						
	Quy hoạch 1/200						
	Quy hoạch 1/500						
1	Thiết kế kiến trúc						
	Kiến trúc						
	Cảnh quan						
	Giao thông						
1	Thiết kế cơ sở						
	Hạ tầng kỹ thuật						
	Kiến trúc và công nghệ xây dựng						
	M&E						
	Cảnh quan						
	Nội thất						
1	Lựa chọn công nghệ xây dựng						
	Công nghệ móng (Cọc nhồi, vách ngăn pallete, và đóng cọc)						
	Công nghệ khung (Truyền thống và khung dây văng (trượt))						

Giai đoạn tiền xây dựng và xây dựng

1	Xin giấy phép Thẩm định thiết kế cơ sở Thẩm định dự án đầu tư Giấy phép xây dựng và phê duyệt dự án đầu tư						
1	Thiết kế - phối hợp xây dựng Lựa chọn đơn vị thiết kế Mời các đơn vị thi công tham gia phối hợp Phối hợp giữa đơn vị thiết kế và nhà thầu thi công						
1	Quản lý thiết kế Vừa thiết kế vừa thi công Thiết kế, thẩm định thiết kế, chọn thầu, thi công						
1	Thương lượng và lựa chọn nhà thầu – ký kết hợp đồng Quản lý xây dựng Phân tích xây dựng Kiểm tra chất lượng						

Giai đoạn Marketing và Bán hàng

1	Phân tích phương án bán/ cho thuê						
	Phân tích bán hàng (Diện tích, giá, tài trợ và phương án tài trợ)						
	Phân tích cho thuê (Diện tích, giá, tài trợ và phương án tài trợ)						
1	Tổ chức Marketing						
	Nhóm marketing						
	Định vị thị trường						
	Tổ chức marketing						
1	Tổ chức bán hàng						
	Nhóm bán hàng						
	Tổ chức thực hiện bán hàng						
1	Quản lý phân chia sản phẩm						
1	Quản lý bán lẻ						
1	Hỗ trợ di chuyển						
1	Thay đổi phương thức quản lý tài sản						
1	Đảm bảo chất lượng						

Giai đoạn bàn giao dự án

- 1 Phân tích xây dựng
- 1 Bảo dưỡng định kỳ hoặc bảo dưỡng phòng ngừa
- 1 Chấp nhận dự án
- 1 Bàn giao sản phẩm
- 1 Các dịch vụ báo cáo, kế toán

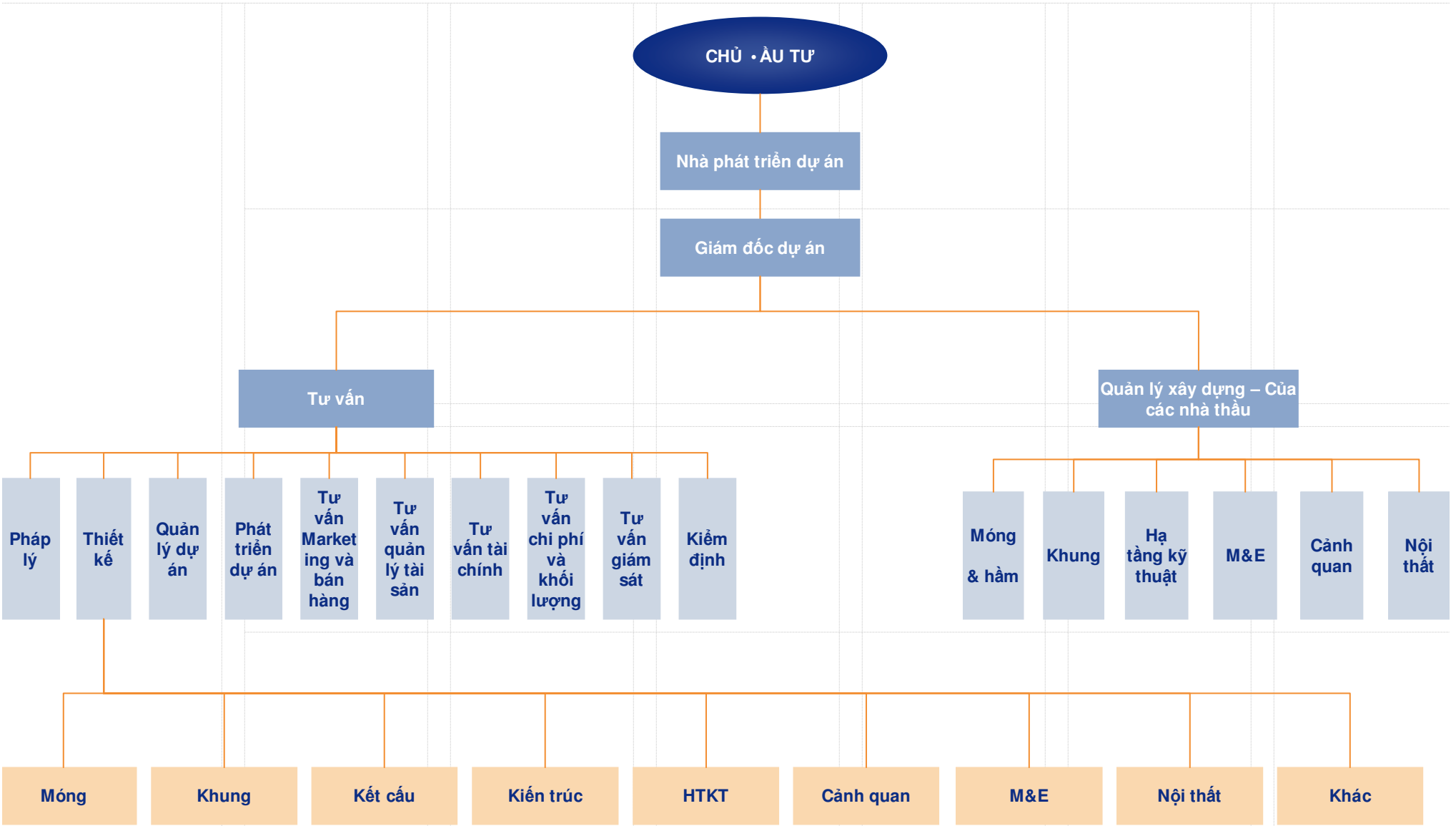
Giai đoạn vận hành và bảo trì

- 1 Kiểm tra, điều chỉnh, trang thiết bị kỹ thuật
- 1 Vận hành thử
- 1 Duy trì bảo trì và quản lý sản phẩm

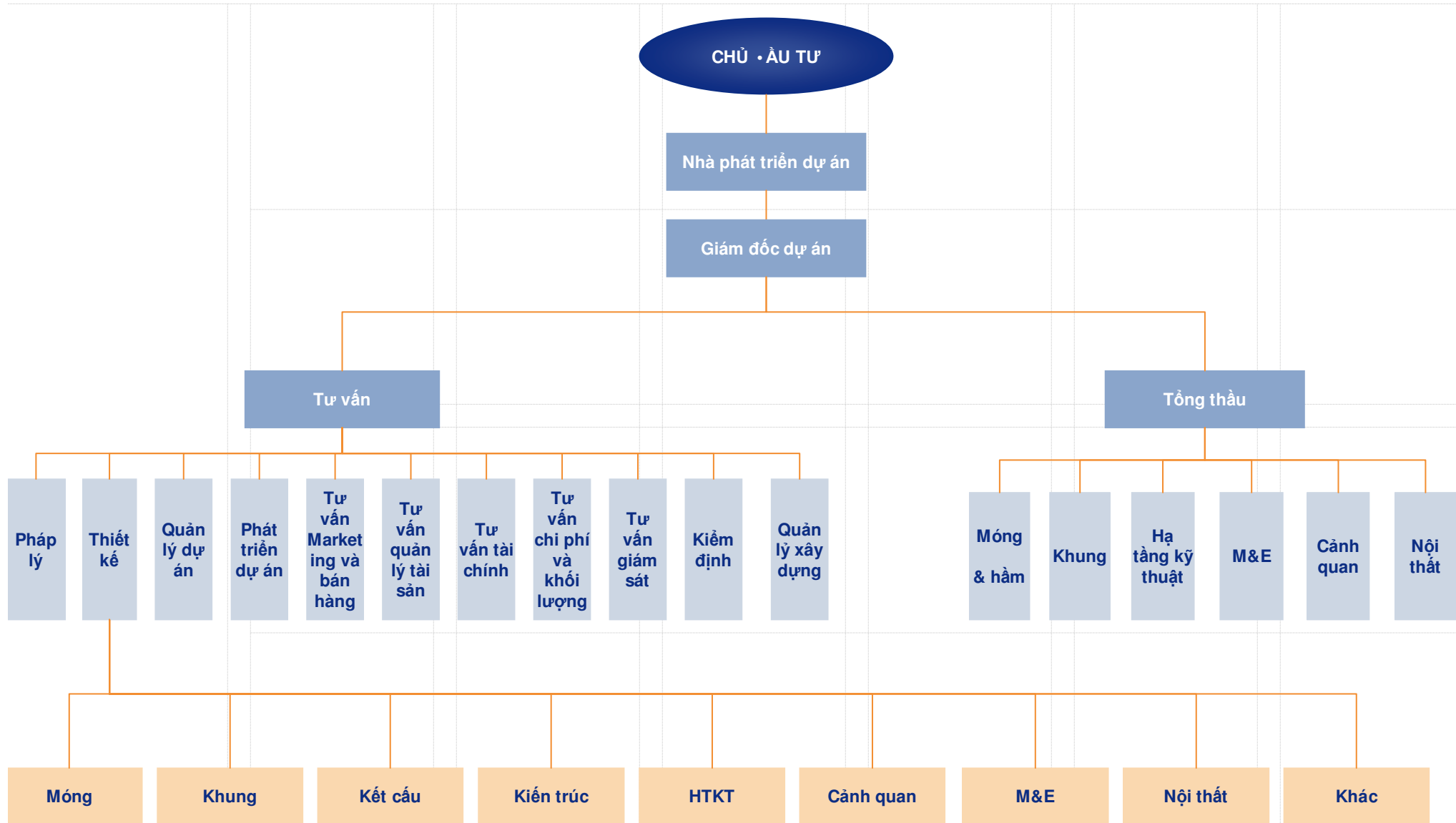
Giai đoạn kết thúc dự án

- 1 Kết thúc dự án
- 1 Quan hệ chủ sở hữu
- 1 Quan hệ nhà cho thuê
- 1 Bảo hành

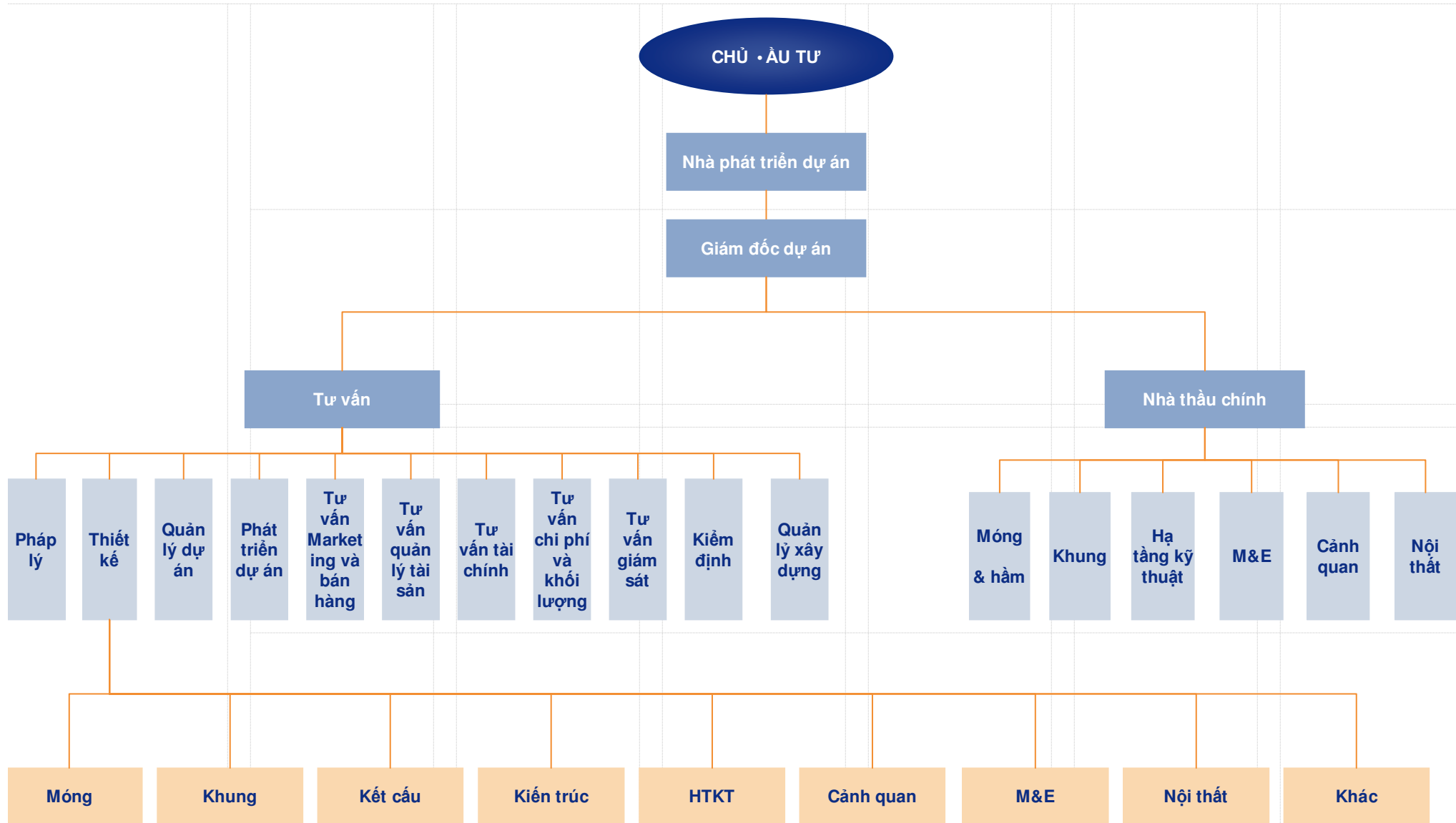
Cấu trúc quản lý dự án – Quản lý xây dựng



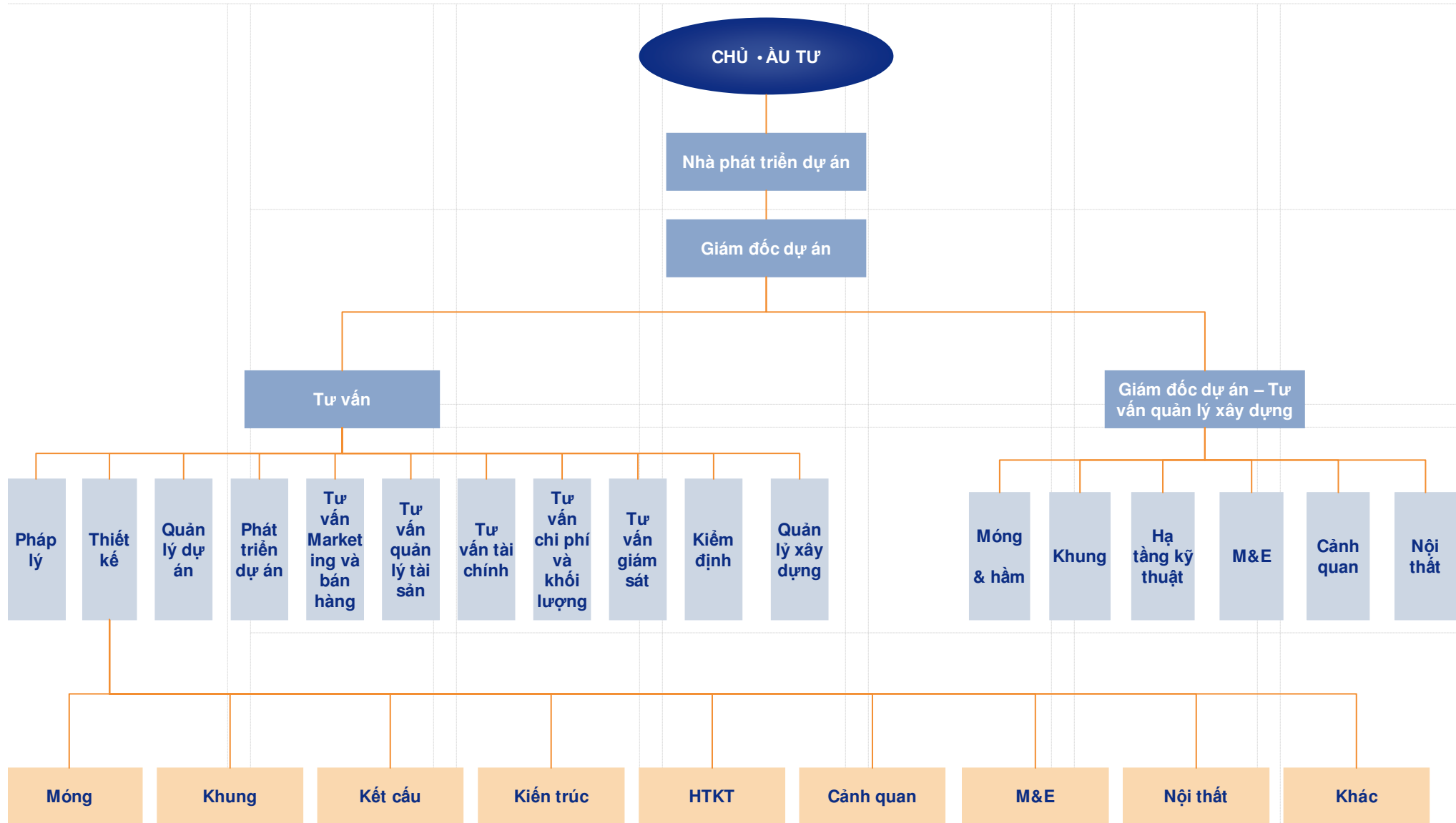
Cấu trúc quản lý dự án – Tổng thầu



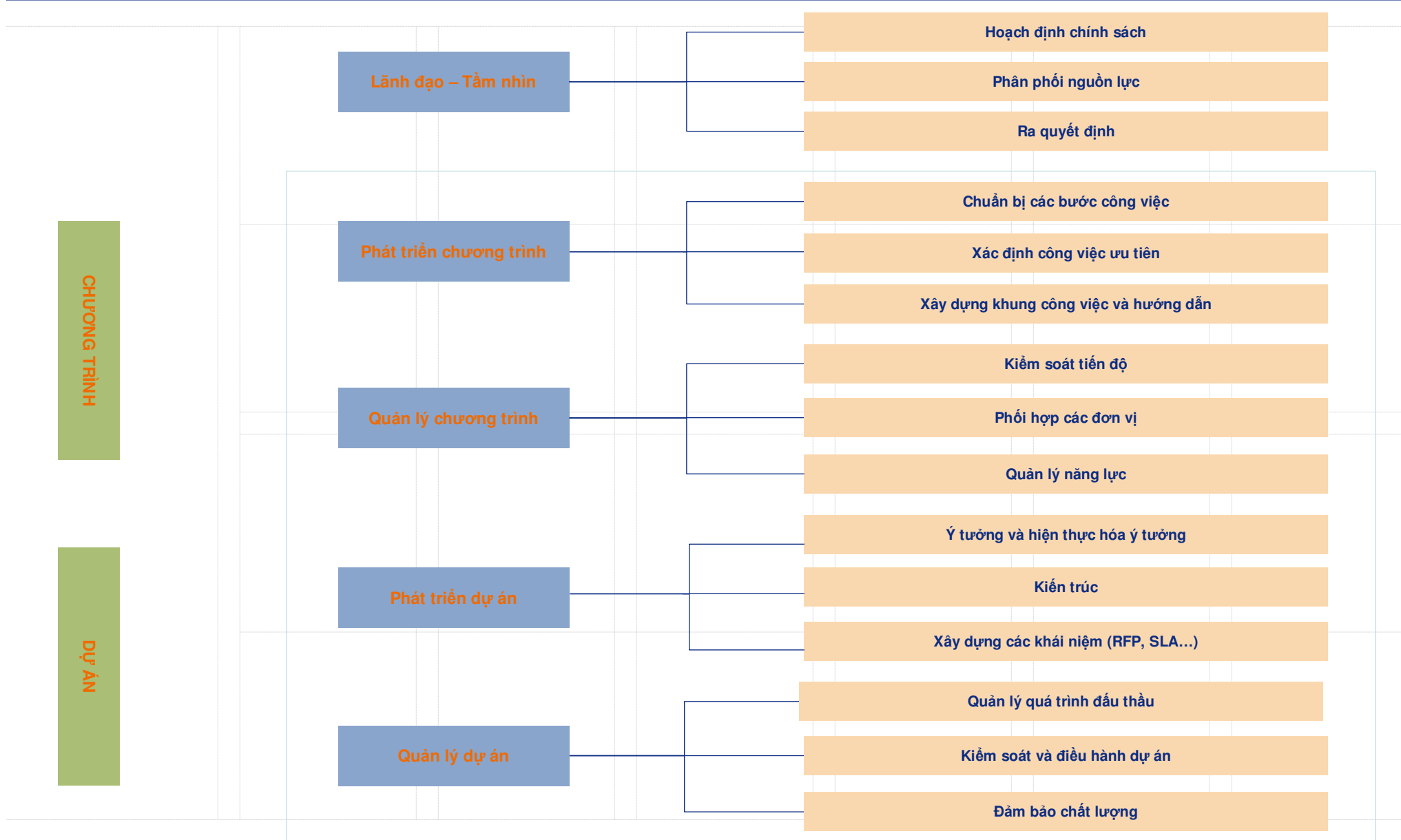
Cấu trúc quản lý dự án – Nhà thầu chính



Cấu trúc quản lý dự án – Chủ đầu tư trực tiếp thực hiện



Chương trình phát triển các dự án



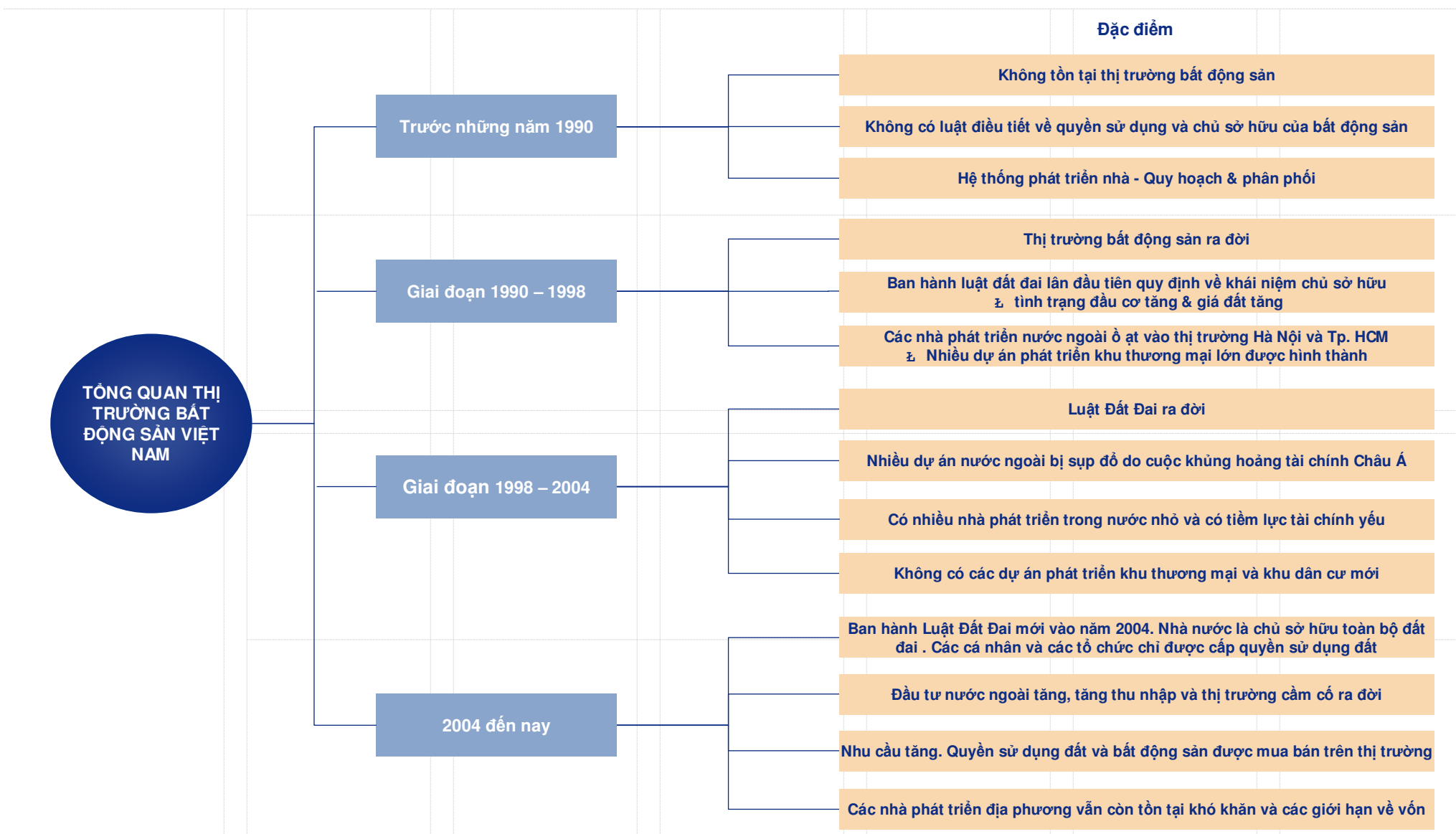
Kế hoạch kinh doanh

1	Báo cáo tóm tắt						
1	Phân tích tình hình thị trường và sản phẩm						
	Phân tích thị trường						
	Phân tích tổng quan						
	Phân tích nhu cầu thị trường						
	Phân tích xu hướng thị trường						
	Phân tích tốc độ tăng trưởng của thị trường						
	Phân tích SWOT						
	Phân tích khả năng cạnh tranh						
	Phân tích sản phẩm						
	Yếu tố thành công						
	Vấn đề cần cân nhắc						

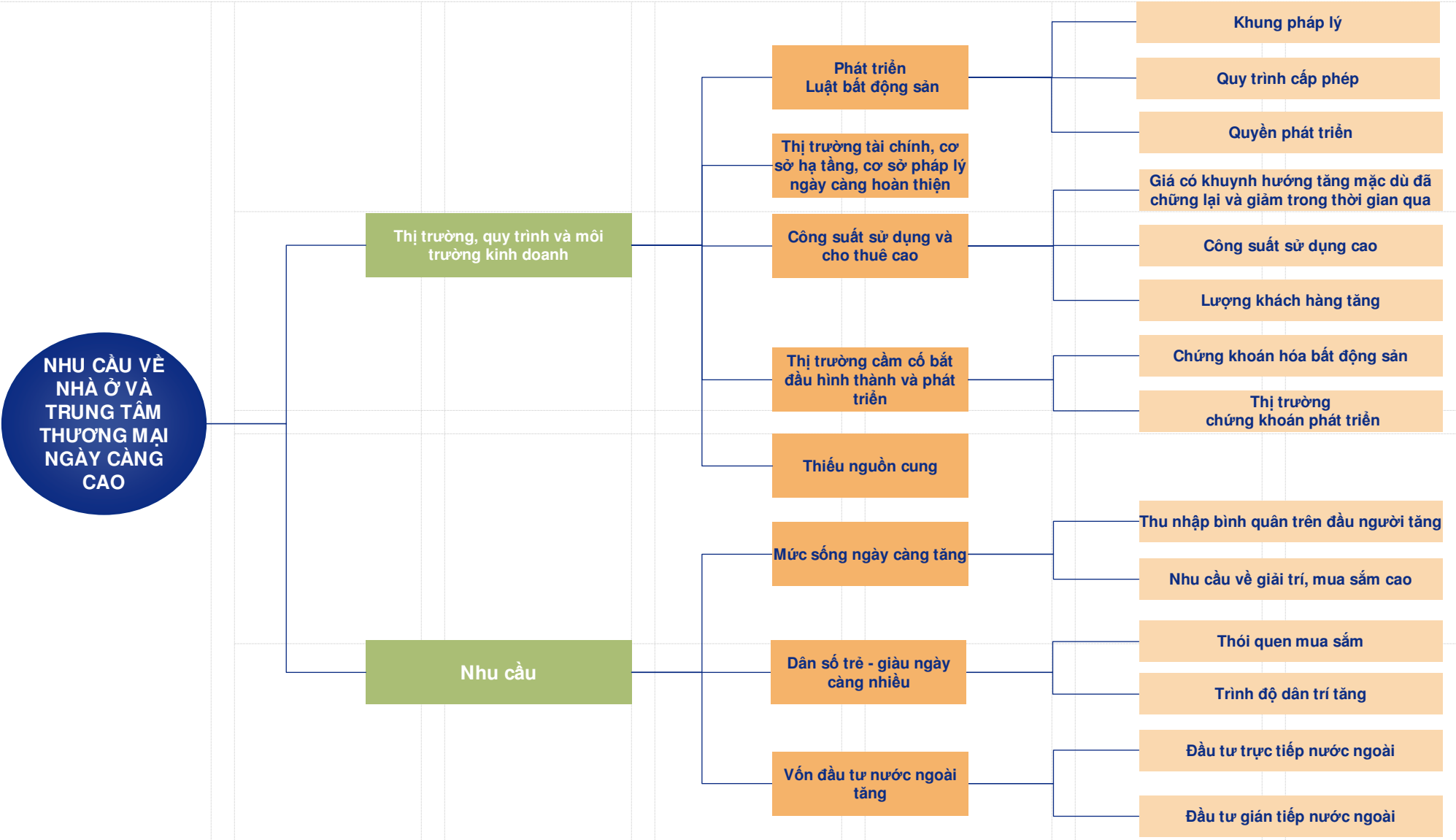
Kế hoạch kinh doanh

1	Chiến lược Marketing						
	Nhiệm vụ và mục đích cần đạt đến						
	Cơ cấu tổ chức						
	Xác định ngân sách và phân bổ ngân sách						
	Thị trường mục tiêu						
	Định vị sản phẩm						
	Chiến lược marketing						
	Thực hiện và triển khai						
1	Phân tích tài chính						
	Kiểm soát đầu tư						
	Phân tích doanh thu						
	Phân tích chi phí						
	Phân tích hiệu quả đầu tư						
	Phân tích báo cáo tài chính						
1	Đầu tư và phát triển dự án						
1	Kết luận						

Tổng quan về thị trường bất động sản



Tổng quan về thị trường bất động sản



Tổng quan về thị trường bất động sản

