

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN SỰ THÀNH CÔNG CỦA DỰ ÁN XÂY DỰNG CHUNG CƯ

TS. Lưu Trường Văn*

ThS. Trần Lan Anh**

TÓM TẮT

Hiện nay nhu cầu về nhà ở dạng chung cư gia tăng như là một quy luật tất yếu của sự phát triển khi mà dân số tăng nhanh nhưng diện tích đất ở lại không thay đổi. Thành phố Hồ Chí Minh, một trung tâm kinh tế của cả nước, trong những năm gần đây đã xây dựng rất nhiều chung cư với rất nhiều loại từ chung cư dành cho người thu nhập thấp đến các chung cư cao cấp. Trong bài báo này chúng tôi sẽ trình bày các yếu tố ảnh hưởng đến sự thành công hay thất bại của dự án xây dựng chung cư ở Tp.HCM. Các yếu tố này có xét đến tất cả các giai đoạn thực hiện của dự án và góc nhìn giữa các bên liên quan trong dự án.

ABSTRACT

The need of apartment building increases with the population growth and unchanged land area for residence. In Ho Chi Minh city, an economic center of VietNam, in recent years, many of apartment building projects have been realized with many kinds for from low-income to upper-class people. This paper will present factors affecting the success or failure of this type of project in HCM city. These factors are considered in all phases and partners of a project.

Giới thiệu

Ngành công nghiệp xây dựng có một vai trò quan trọng trong nền kinh tế, nó giữ nhiệm vụ hình thành, kiến thiết và phát triển cơ sở hạ tầng của bất kỳ một quốc gia nào trên thế giới. Nếu cơ sở hạ tầng yếu kém thì không thể tồn tại một xã hội hiện đại.

Đường lối phát triển của Việt Nam đã nói rõ là tập trung phát triển công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước, trong đó ngành công nghiệp xây dựng nắm giữ một nhiệm vụ quan trọng. Năm 2005, đóng góp vào tổng sản phẩm trong nước của ngành xây dựng đạt 53.276 tỷ VNĐ chiếm 6,36%. Nguồn vốn dành cho sản xuất kinh doanh hàng năm của các doanh nghiệp ngành xây dựng liên tục tăng và đạt mức 157.791 tỷ VNĐ năm 2004 (Cục thống kê). Việc sử dụng một cách hợp lý và hiệu quả nguồn vốn rất lớn này là vấn đề rất đáng quan tâm hiện nay.

Trong những năm gần đây nước ta là một trong những nước có tăng trưởng GDP cao trên thế giới với mức tăng trưởng đạt 7,5% vào

năm 2005 (ADB website – Vietnam economic assessment). Đời sống của người dân cũng ngày càng tăng nhất là đối với dân thành thị. Tp.HCM là một trung tâm kinh tế của cả nước đóng góp nhiều vào sự tăng trưởng kinh tế của cả nước nhưng đồng thời sự gia tăng dân số cũng ngày càng cao kéo theo nhu cầu nhà ở cho nhân dân ngày càng cấp thiết, dân số trung bình năm 2005 của Tp.HCM là hơn 5,89 triệu người (Cục thống kê). Trong xu thế tất yếu của sự phát triển đô thị hóa, nhà ở dạng chung cư là một mô hình giải quyết phù hợp khi mà đất ở là một nguồn tài nguyên không thay đổi. Theo GS Nguyễn Thế Bá, chủ tịch hội quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam: “với mật độ dân số ngày càng cao, diện tích đô thị ngày một thu hẹp, giải quyết chỗ ở cho dân đô thị không thể phát triển theo chiều ngang, tức là xây nhà tự do, mà buộc phải phát triển chung cư cao tầng...”

* Trường Khoa Xây Dựng và Điện, Trường Đại học Mở Tp.HCM

** Chương trình Cao học Công nghệ và Quản lý xây dựng, Trường Đại học Bách Khoa TP.HCM

Do tính chất đặc thù của sản phẩm ngành xây dựng nên trong quá trình thực hiện các dự án xây dựng nói chung và dự án chung cư nói riêng sẽ phải đương đầu với nhiều rủi ro và nhiều khó khăn vướng mắc.

Trong quá trình thực hiện một dự án chung cư chắc chắn sẽ có rất nhiều các yếu tố xảy ra tác động vào tiến trình này. Mục tiêu của nghiên cứu này đó là: (1) xác định các yếu tố ảnh hưởng đến sự thành công của dự án xây dựng chung cư; (2) xếp hạng các yếu tố được xác định; (3) đề xuất các giải pháp nâng cao khả năng thành công của dự án xây dựng chung cư.

Tổng quan về các nghiên cứu trước đây

N D Long và D T X Lan [5,9] đã sử dụng một hàng câu hỏi để khảo sát các yếu tố thành công của dự án xây dựng ở Tp.HCM, xem xét mối quan hệ giữa các yếu tố này. Đối tượng được khảo sát bao gồm các bên: chủ đầu tư, thiết kế/tư vấn và nhà thầu thi công. Các tác giả đã phân tích xếp hạng các yếu tố dẫn đến sự thành công của một dự án xây dựng, sử dụng hệ số tương quan Spearman để kiểm tra sự tương quan giữa các yếu tố và cuối cùng sử dụng phương pháp phân tích thành tố (factor analysis) để tìm ra được bốn thành tố chính đó là: tạo điều kiện thuận lợi của/cho các bên tham gia, năng lực của các bên, quyết tâm của các bên, sự chia sẻ thông tin giữa các bên.

Chan và các tác giả [1,2] đã tổng hợp kết quả từ 43 bài báo để xác định các nhân tố chính ảnh hưởng đến sự thành công của dự án xây dựng. Các nhân tố này phân thành năm nhóm chính: hoạt động quản lý, yếu tố liên quan đến dự án, môi trường bên ngoài, thủ tục của dự án, các yếu tố con người. Mỗi nhóm chính sẽ có nhiều yếu tố nhỏ và giữa các nhóm chính sẽ có mối quan hệ tương tác qua lại lẫn nhau.

David và Gunaydin [3] đã thiết kế một bảng câu hỏi phỏng vấn bốn nhóm đối tượng: thiết kế, thi công, quản lý xây dựng và chủ đầu tư để xác định và xếp hạng các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng của ba giai đoạn: thiết kế, thi công và vận hành của một dự án xây

dựng cao ốc. Nghiên cứu đã tách biệt ba giai đoạn của một dự án, tuy nhiên các tác giả chưa đưa ra được sự tổng hợp các yếu tố đối với cả ba giai đoạn.

Zhang [13] đã xác định được các yếu tố ảnh hưởng đến sự thành công của các dự án phát triển cơ sở hạ tầng với mối quan hệ hợp tác tư nhân - Nhà nước. Trong đó tác giả đã đưa ra năm yếu tố chính đó là: khả năng kinh tế, tài chính dự án, phân phối rủi ro, môi trường đầu tư, khả năng kỹ thuật. Từ các yếu tố chính, tác giả đã phân ra thành nhiều các yếu tố nhỏ.

Dikmen và các tác giả [14] lại quan tâm đến vấn đề tiếp thị trong các doanh nghiệp xây dựng. Bằng việc sử dụng một bảng câu hỏi khảo sát được thực hiện với các doanh nghiệp ở Thổ Nhĩ Kỳ, các tác giả đã tìm ra thái độ của các doanh nghiệp đối với vấn đề tiếp thị và tỷ lệ các doanh nghiệp có tiến hành công tác tiếp thị trong ngành công nghiệp xây dựng của Thổ Nhĩ Kỳ.

Tang và các tác giả [15] với các dữ liệu thu thập được từ ngành xây dựng của Trung Quốc đã chỉ ra mối quan hệ giữa các yếu tố thành công của cơ cấu hợp tác trong ngành xây dựng. Nghiên cứu này kết luận rằng sự thành công của dự án là thành quả của sự tương tác giữa một loạt các kỹ thuật mà qua đó việc quản lý rủi ro và quản lý chất lượng được cải thiện mạnh mẽ.

Các nghiên cứu khác về các vấn đề mối quan hệ giữa nhà thầu với chủ đầu tư như của Soetanto và đồng sự [11], về vai trò của chủ đầu tư trong thành công của dự án Lim và đồng sự [12], vai trò của quản lý dự án trong thành công của một dự án Munns và các đồng sự [7]...

Phương pháp nghiên cứu

Trên cơ sở các nghiên cứu trước có liên quan, các ý kiến từ những chuyên gia trong ngành xây dựng, một bảng câu hỏi thô được hình thành và gửi đến năm cá nhân có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý xây dựng để phỏng vấn thử. Tiến hành phân tích, đánh giá, loại bỏ yếu tố thừa, bổ sung các yếu tố thiếu đối với bảng câu hỏi thô. Cuối cùng một bảng câu hỏi hoàn chỉnh đã hình thành. Bảng

câu hỏi này yêu cầu các cá nhân tham gia vào cuộc khảo sát cho biết ý kiến của mình về sự ảnh hưởng của các yếu tố đến sự thành công của một dự án xây dựng chung cư dựa trên thang đo Likert năm mức độ: “Không quan trọng”, “Khá quan trọng”, “Quan trọng”, “Rất quan trọng”, “Cực kỳ quan trọng” tương ứng với số điểm từ 1 - 5.

Bảng câu hỏi được gửi phỏng vấn đến các cá nhân trong ngành xây dựng bằng các phương tiện email, bưu điện, gửi trực tiếp và nhờ người quen gửi dùm. Tuy nhiên việc gửi trực tiếp vẫn được ưu tiên vì số lượng người tham gia cao hơn và có thể tương tác trực tiếp với đối tượng tham gia khảo sát. Các dự án được chọn khảo sát nằm trong phạm vi Tp.HCM là một trung tâm kinh tế lớn của Việt Nam với sự gia tăng dân số cũng như nhu cầu nhà ở dạng chung cư nên có thể như xem đại diện cho cả nước. Kết quả được xử lý và phân tích thống kê bằng chương trình SPSS V.10.

Đặc điểm của dữ liệu thu thập

Đối tượng tham gia cuộc khảo sát phân thành ba nhóm: Chủ đầu tư, Tư vấn/Thiết kế, Nhà thầu. Tổng số bảng câu hỏi đã gửi là 265 và số lượng phản hồi là 102 chiếm tỷ lệ 38.5%.

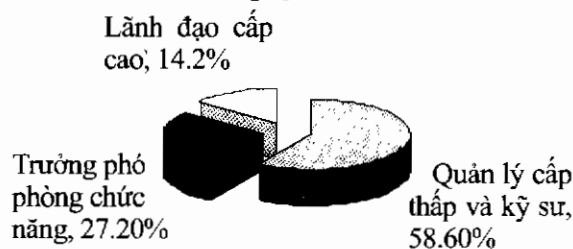
Tỷ lệ phản hồi chi tiết của các nhóm được thể hiện trong Bảng 1.

Bảng 1: Tỷ lệ đối tượng tham gia phản hồi

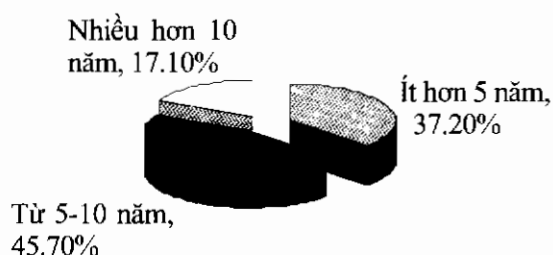
Đối tượng	Số lượng bảng câu hỏi gửi đi	Số lượng bảng câu hỏi phản hồi	Tỷ lệ phản hồi (%)	Tỷ lệ thành phần (%)
Chủ đầu tư	105	41	39.0	40.2
Tư vấn/ thiết kế	69	23	33.3	22.5
Nhà thầu	91	38	42.7	37.3
Tổng cộng	265	102	38.5	100

Tỷ lệ đối tượng phản hồi phân theo cấp quản lý được trình bày trong Hình 1 và phân theo số năm kinh nghiệm tham gia trong ngành xây dựng được trình bày trong Hình 2.

Hình 1: Tỷ lệ đối tượng phản hồi phân theo cấp quản lý.



Hình 2: Tỷ lệ đối tượng phản hồi phân theo số năm kinh nghiệm.



Kết quả nghiên cứu

Để kiểm tra mức độ chặt chẽ của các mục câu hỏi trong thang đo tương quan với nhau, đồng thời để kiểm tra tính ổn định và chính xác của thang đo, một hệ số tin cậy được sử dụng trong nghiên cứu này là hệ số Cronbach alpha:

$$\alpha = \frac{n}{n-1} \left[\frac{1 - \sum S_i^2}{S_t^2} \right]$$

trong đó: n là số lần đo; S_i^2 là phương sai của lần đo thứ i; S_t^2 là phương sai của tổng các lần đo. $\alpha \in (0,1)$.

Theo kinh nghiệm thì $\alpha \geq 0.8$ là được đánh giá tốt. Trong nghiên cứu này $\alpha = 0.925$, vậy các yếu tố trong bảng câu hỏi đạt độ tin cậy cao.

Kết quả khảo sát và xếp hạng các yếu tố tác động đến sự thành công của một dự án chung cư được thể hiện trong Bảng 2. Trong Bảng 2 này, chúng ta ngoài việc so sánh và xếp hạng mức độ ảnh hưởng của các yếu tố theo quan điểm chung của các đối tượng tham gia khảo sát mà còn xem xét nhận định vấn đề của bản thân các bên liên quan như thế nào dựa trên

số điểm trung bình của các yếu tố. Hai mươi quan điểm chung giữa các bên tham gia dự án một yếu tố có ảnh hưởng lớn nhất nếu xếp theo được đem ra so sánh và trình bày trong Bảng 2.

Bảng 2: So sánh mức độ ảnh hưởng của các yếu tố theo các bên liên quan trong dự án.

Các yếu tố	Chung		Chủ đầu tư		Tư vấn		Nhà thầu	
	Xếp hạng	Số TB	Xếp hạng	Số TB	Xếp hạng	Số TB	Xếp hạng	Số TB
Năng lực của đơn vị thi công, khả năng đáp ứng yêu cầu về tiến độ của đơn vị thi công	1	4.267	1	4.415	6	4.130	3	4.184
Năng lực của lãnh đạo đơn vị thi công	2	4.127	2	4.390	2	4.261	9	3.763
Phân tích tài chính dự án	3	4.108	5	4.195	8	4.015	4	4.158
Năng lực của ban quản lý dự án	4	4.020	9	4.049	9	3.957	6	4.026
Năng lực của đơn vị thiết kế	4	4.020	17	3.829	9	3.957	2	4.263
Sự hợp tác giữa các bên tham gia dự án trong giai đoạn thi công	6	3.892	3	4.366	23	3.870	18	3.395
Quảng cáo và giới thiệu sản phẩm	7	3.814	9	4.049	34	3.130	1	4.395
Kinh nghiệm của đơn vị thi công	7	3.814	9	4.049	9	3.957	15	3.474
Quy mô và hình thức đầu tư	9	3.804	21	3.756	18	3.729	8	3.895
Công tác bảo trì công trình	10	3.775	15	3.976	6	4.130	21	3.342
Sự quyết tâm đối với dự án của các bên tham gia	10	3.775	6	4.146	1	4.348	35	3.026
Công tác phục vụ và hỗ trợ khách hàng sau khi bàn giao nhà	12	3.765	6	4.146	32	3.217	11	3.684
Thiết kế có tính khả thi, sát thực tế	13	3.725	17	3.829	17	3.565	10	3.711
Năng lực của chủ nhiệm dự án	14	3.716	28	3.659	8	3.957	13	3.632
Khả năng thuyết phục khách hàng của nhân viên kinh doanh	15	3.696	4	4.244	25	3.522	25	3.211
Tính chuyên nghiệp của đơn vị quản lý chung cư khi đưa công trình vào sử dụng	16	3.686	17	3.829	27	3.425	11	3.684
Năng lực của giám sát kỹ thuật B	16	3.686	24	3.707	2	4.271	22	3.316
Sự hiểu biết về dự án của nhân viên kinh doanh	18	3.676	6	4.146	30	3.304	18	3.395
Tổ chức nghiệm thu có hiệu quả	19	3.667	20	3.805	2	4.261	28	3.158
Thiết kế đúng, đầy đủ chi tiết, rõ ràng	20	3.637	12	4.000	17	3.783	11	3.684
Dự trù tốt ngân sách cho thi công	21	3.608	35	3.415	34	3.130	5	4.105

Nếu sắp xếp các yếu tố theo các bên có liên quan và các giai đoạn thực hiện dự án, chúng ta có thể theo dõi Bảng 3.

Bảng 3: Vai trò của các bên tham gia dự án đối với các yếu tố thành công.

STT	Các yếu tố	Xếp hạng	Đơn vị	Giai đoạn
1	Năng lực của đơn vị thi công, khả năng đáp ứng yêu cầu về tiến độ của đơn vị thi công	1	Nhà thầu	Thực hiện dự án -- thi công
2	Năng lực của lãnh đạo đơn vị thi công	2		
3	Kinh nghiệm của đơn vị thi công	7		
4	Năng lực của giám sát kỹ thuật B	16		
5	Dự trữ tốt ngân sách cho thi công	21		
6	Phân tích tài chính dự án	3	Chủ đầu tư	Chuẩn bị thực hiện
7	Năng lực của ban quản lý dự án	4		Tất cả các giai đoạn
8	Quảng cáo và giới thiệu sản phẩm	7		Tất cả các giai đoạn
9	Quy mô và hình thức đầu tư	9		Chuẩn bị thực hiện
10	Công tác bảo trì công trình	10		Kết thúc
11	Công tác phục vụ và hỗ trợ khách hàng sau khi bàn giao nhà	12		Kết thúc
12	Năng lực của chủ nhiệm dự án	14		Tất cả các giai đoạn
13	Khả năng thuyết phục khách hàng của nhân viên kinh doanh	15		Tất cả các giai đoạn
14	Tính chuyên nghiệp của đơn vị quản lý chung cư khi đưa công trình vào sử dụng	16		Kết thúc
15	Sự hiểu biết về dự án của nhân viên kinh doanh	18		Tất cả các giai đoạn
16	Năng lực của đơn vị thiết kế	4	Thiết kế	Thực hiện dự án -- thiết kế và thi công
17	Thiết kế có tính khả thi, sát thực tế	13		
18	Thiết kế đúng, đầy đủ chi tiết, rõ ràng	20		
19	Sự hợp tác giữa các bên tham gia dự án trong giai đoạn thi công	6	Tất cả các bên	Thực hiện dự án -- thi công
20	Sự quyết tâm đối với dự án của các bên tham gia	10		Tất cả các giai đoạn
21	Tổ chức nghiệm thu có hiệu quả	9		Thực hiện dự án -- thi công

Năng lực của đơn vị thi công, năng lực của lãnh đạo đơn vị thi công: các dự án chung cư đều có mục đích kinh doanh nên các chủ đầu tư chân chính không thể nào chấp nhận một công trình kém chất lượng do sự thiếu năng lực của đơn vị thi công. Đa phần các chung cư là các nhà cao tầng nên đều có một độ khó nhất định, điều này đòi hỏi một đơn vị thi công phải thật sự có năng lực để thi công và hoàn thành dự án trong giới hạn kinh phí và thời gian cho phép (Long [9]). Phù hợp với đặc điểm mối quan hệ giữa các bên trong dự án, chủ đầu tư cho rằng đây là những yếu tố quan trọng.

Năng lực của giám sát kỹ thuật B: giám sát B là người đại diện cho đơn vị thi công kiểm tra chất lượng các công việc cho đơn vị mình thực hiện và là cầu nối giữa bên thi công với các đơn vị khác. Vai trò của giám sát B phải được chú tâm nhiều hơn.

Dự trữ ngân sách cho thi công tốt: hầu hết các đơn vị thi công phải ứng vốn để thực hiện công việc và sau khi nghiệm thu mới nhận được thanh toán từ chủ đầu tư theo hợp đồng ký kết. Dự án chung cư có mục đích kinh doanh nên luôn có một thời gian bán giao được ấn định. Lập kế hoạch sử dụng vốn cho phù hợp luôn là điều cần thiết đối với đơn vị thi công (Zhang [13]). Trong đó phải đánh giá được các rủi ro tiềm ẩn (ví dụ biến động giá cả, thay đổi chính sách của Nhà nước...). Các khó khăn về tài chính của nhà thầu trong quá trình thi công là vấn đề ảnh hưởng lớn ở các nước đang phát triển như Việt Nam (Long [6]).

Phân tích tài chính dự án: thông qua việc này chủ đầu tư có thể xác định được hiệu quả và giá trị do việc đầu tư mang lại. Phải đặt dự án vào bối cảnh thị trường. Sai lầm trong phân tích tài chính có thể dẫn đến việc thua lỗ của chủ đầu tư và các bên khác trong dự án cũng gián tiếp nhận ảnh hưởng từ việc thua lỗ này.

Quy mô và hình thức đầu tư: để phân tích tài chính được thực hiện thì dự án phải xác định rõ được quy mô và hình thức đầu tư. Xác định không chính xác các yếu tố này sẽ dẫn đến

nguy cơ bất trắc và phát sinh tổn kém trong tương lai. Chủ đầu tư nhận thức đây là vấn đề không quan trọng (xếp hạng 21) nhưng đối với nhà thầu đây là vấn đề khá quan trọng (hạng 8), khi quy mô xác định rõ thì các công việc phải thay đổi sẽ giảm và tiến trình thi công sẽ trơn tru hơn.

Năng lực của ban quản lý dự án, năng lực của chủ nhiệm dự án: ban quản lý dự án là trung tâm điều hành phối hợp các công việc của dự án. Trong các dự án lớn ở Việt Nam, vấn đề khó khăn là phối hợp đội ngũ đủ năng lực để thực hiện dự án thành công. Một ban quản lý dự án là một tập hợp của nhiều các cá nhân thực hiện công việc theo chuyên môn, cho nên để họ thực hiện theo một định hướng chung cần có một chủ nhiệm dự án đủ năng lực. Đặc điểm để đánh giá một chủ nhiệm dự án giỏi là xây dựng được nhóm làm việc thống nhất, kỹ năng giao tiếp, xây dựng lòng tin và tập trung vào kết quả (Long [9]). Hai yếu tố này ảnh hưởng xuyên suốt cả vòng đời của dự án.

Quảng cáo giới thiệu sản phẩm, khả năng thuyết phục khách hàng, sự hiểu biết về dự án của nhân viên kinh doanh: sản phẩm của dự án chung cư không là một sản phẩm tiêu dùng thông thường mà giá trị của nó rất lớn đối với người Việt Nam. Dự án thành công không chỉ là việc thực hiện công tác quản lý dự án thành công (Munns [7]), đối với dự án chung cư, dự án có thể xem thành công khi mà chủ đầu tư phải bán được sản phẩm của mình ra thị trường. Marketing không thể được xem là một chức năng đơn lẻ mà phải được quan tâm trong cả một quá trình đến thành công cuối cùng (Dikmen [14]). Cho nên ba yếu tố này đóng vai trò rất quan trọng đến sự thành công của dự án và Chủ đầu tư đã nhận thức được rõ vấn đề này.

Bảo trì công trình, phục vụ và hỗ trợ khách hàng sau khi bàn giao nhà, tính chuyên nghiệp của đơn vị quản lý chung cư: các yếu tố thực hiện trong giai đoạn kết thúc dự án khi sản phẩm đến tay người tiêu dùng. Chúng tạo được

uy tín lâu dài cho chủ đầu tư, thể hiện tính chuyên nghiệp và làm tăng giá trị của sản phẩm. Cần phải đứng trên quan điểm “sự vừa lòng của khách hàng là ưu thế cạnh tranh của công ty” (Dikmen [14]).

Các yếu tố từ đơn vị thiết kế: là những người định hình nên sản phẩm, đảm bảo độ thẩm mỹ, tính năng và yêu cầu kỹ thuật đồng thời giá thành của sản phẩm vừa phải cùng tác động lớn đến sự thành công của một dự án. Đối với nhà thầu, đây là yếu tố quan trọng góp phần cho dự án chung cư thành công. Thiết kế đầy đủ và phù hợp làm giảm nguy cơ vượt chi phí và chậm tiến độ của dự án (Mansfield [16], Long [6]).

Các yếu tố khác đến từ các bên liên quan: một dự án xây dựng luôn có nhiều bên cùng tham gia như những mắt xích gắn kết với nhau, khi mắt xích nào đứt cũng gây đổ vỡ dự án, cho nên sự hợp tác của các bên, sự quyết tâm của các bên đến dự án cũng là những yếu tố quan trọng. Đây là mối quan tâm của đơn vị tư vấn, thường là những đơn vị độc lập, với văn hóa trong dự án, họ muốn sự hợp tác tích cực giữa các bên (đặc biệt là giữa chủ đầu tư và nhà thầu) để hoàn thành tốt được dự án.

Đề xuất

Một số kiến nghị được đề xuất như sau để giúp các nhà quản lý nâng cao khả năng thành công của dự án:

- *Nâng cao khả năng quản lý dự án trong các doanh nghiệp:* con người đóng vai trò quyết định trong thành công của dự án, cần xây dựng đội ngũ nhân viên có kinh nghiệm, chuyên môn về công tác quản lý dự án. Nâng cao năng lực của chủ nhiệm dự án. Cần có những lớp đào tạo chuyên môn với kiến thức quản lý dự án được cập nhật định kỳ.

- *Nâng cao năng lực và sự hợp tác của các bên tham gia:* đặc trưng của dự án xây dựng là có nhiều bên tham gia vào các giai đoạn khác nhau của dự án nên sự thực hiện của đơn vị này có ảnh hưởng đến các đơn vị khác. Các bên phải nâng cao năng lực của đơn vị

mình trong đó chất lượng công việc phải được đặt lên hàng đầu. Nhà nước cần tạo ra hành lang pháp lý chặt chẽ để giảm thiểu những đơn vị không đủ năng lực hoạt động. Sự hợp tác tốt giữa các bên cũng quyết định đến sự thành công của dự án (Tang [15]). Các bên cần ý thức rằng ngoài làm tốt công việc của mình cần tạo điều kiện cho các bên thực hiện tốt công việc của mình. Đây là kiểu hợp tác hiện đại “win-win” đôi bên cùng có lợi (Zhang [13]).

- *Nâng cao vai trò của quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đầu tư xây dựng chung cư:* cùng với nhu cầu cấp bách về nhà ở hiện nay, tốc độ đầu tư xây dựng chung cư tăng nhanh. Nhà nước cần tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư nhưng cũng cần quản lý chặt chẽ về mặt quy hoạch, kiến trúc đô thị. Kiên quyết loại bỏ những dự án không phù hợp. Nhà nước cần đề ra các khung mẫu quy định để bảo vệ quyền lợi của người dân khi mua và sử dụng các căn hộ chung cư. Đồng thời cần có các cơ chế quản lý thích hợp tránh tình trạng “cơm sốt giả tạo” về nhu cầu nhà ở dạng chung cư gây ảnh hưởng đến người dân thực sự có nhu cầu mua nhà ở.

Kết luận

Do bản chất vốn có, trong quá trình thực hiện dự án sẽ có rất nhiều biến động. Để một dự án được thành công đòi hỏi các nhà quản lý và các đơn vị có liên quan phải thực hiện tốt các công tác chính trong quá trình hình thành và phát triển dự án. Quản lý thành công dự án chung cư chính là quản lý thành công các công tác, các yếu tố ảnh hưởng chính đến sự thành công của nó.

Nghiên cứu này có thể giúp cho các nhà đầu tư nhận biết được đâu là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến sự thành công của dự án xây dựng chung cư tại Việt Nam. Đề xuất một số kiến nghị để nâng cao khả năng thành công của dự án xây dựng chung cư trong đó đề cao *đề cao khả năng quản lý dự án, năng lực và sự hợp tác của các bên tham gia và vai trò quản lý của Nhà nước*. Quan điểm và vai trò của các bên liên quan trong các giai đoạn khác nhau của

một dự án chung cư tại Việt Nam, từ đó nâng cao vai trò và trách nhiệm của mình để thực hiện thành công một dự án chung cư nổi riêng và dự án xây dựng nổi chung.

Một số hạn chế của nghiên cứu này đó là phạm vi nghiên cứu chỉ trong khu vực TPHCM, đối tượng khảo sát chỉ là 102 nên còn ít, chưa đánh giá được sự hài lòng của khách hàng đối với các dự án chung cư. Từ đây chúng tôi đề xuất các hướng nghiên cứu tiếp theo là tăng số mẫu khảo sát để nâng cao độ tin cậy, nghiên cứu đo lường mức độ hài lòng của khách hàng và đánh giá sự thân thiện về môi trường của các dự án chung cư.

Nghiên cứu này chưa phân loại được các loại dự án chung cư như: chung cư cao cấp, chung cư dành cho người thu nhập thấp, chung cư dành cho người tái định cư... Với mỗi loại chung cư, thái độ của các bên liên quan trong dự án cũng khác nhau.

Nghiên cứu chưa đánh giá sự hợp tác giữa các bên tham gia đến sự thành công của dự án, đề ra một cơ chế hợp tác hợp lý để các dự án chung cư được thành công như mong muốn, tăng nhanh lợi nhuận của chủ đầu tư và đảm bảo quyền lợi của người sử dụng chung cư.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. *Factors affecting the success of a construction project*, Chan A P C, Scott D, Chan A P L, Journal of construction engineering and management, 130(2) 2004
2. *Exploring critical success factors for partnering in construction projects*, Chan A P C et al, Journal of construction engineering and management, 130(2) 2004
3. *Factors that affect quality in the life cycle of building projects*, David A, Gunaydin H M, Journal of construction engineering and management, May/June 1998
4. *Critical success factors for different project objectives*, Chua D K H et al, Journal of construction engineering and management, May/June 1999
5. *A study on project success factors in large construction projects in Vietnam*, N D Long, S O Ogunlana, D T X Lan, Journal of Engineering, Construction and Architectural, Emerald group publishing, 11(6) 2004.
6. *Large construction projects in developing countries: a case study Vietnam*, N D Long, S Ogunlana, T Quang, K C Lam, International journal of project management, 22 2004.
7. *The role of project management in achieving project success*, A K Munns, B F Bjeirmi, International journal of project management, 14(2) 1996.
8. *Các vấn đề vướng mắc của các dự án ở Thành phố Hồ Chí Minh*, N D Long, L T Van, Hội nghị khoa học trẻ Bách Khoa lần 4 2003.
9. *Các yếu tố thành công của các dự án xây dựng*, N D Long, D T X Lan, Hội nghị khoa học trẻ Bách Khoa lần 4 2003.
10. *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*, H Trọng, C N M Ngọc, NXB Thống kê, 2005
11. *Modelling the satisfaction of contractors: the impact of client performance*, Soetanto R, Proverbs D G, Journal of engineering construction and architectural management Blackwell Science Ltd, 9 2002
12. *Model for predicting clients' contribution to project success*, Lim E H, Ling F Y Y, Journal of engineering construction and architectural management, Blackwell Science Ltd, 9 2002
13. *Critical success factors for Public-Private partnerships in infrastructure development*, Xueqing Zhang, Journal of construction engineering and management, Jan 2005.
14. *Marketing orientation in construction firms: evidence from Turkish contractors*, Irem Dikmen, M. Talat Birgonul, Ismail Ozcenk, Journal of Building and Environment, Elsevier Ltd, 2004
15. *Partnering mechanism in construction: an empirical study on the Chinese construction industry*, Wenzhe Tang, Colin F. Duffield, David M. Young, Journal of construction engineering and management, 132(3) 2006
16. *Causes of cost overruns and delay in Nigeria construction projects*, N. R. Mansfield, O. O. Ugwu, T. Doran, Int. Journal of project management, 12(4) 1992.
17. *Quản lý dự án xây dựng*, Đỗ Thị Xuân Lan, NXB Đại học quốc gia TPHCM 2003.