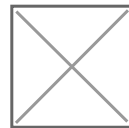


Chủ tịch FLC tiết lộ bí quyết triển khai các dự án "thần tốc"

06:52 13/05/2016

Với mỗi dự án của Tập đoàn FLC,

THCL Với mỗi dự án của Tập đoàn FLC, dù quy mô lớn hay nhỏ, dù trong quá khứ hay hiện tại, người ta luôn thấy cụm từ: “thi công vượt tiến độ”, “thần tốc” đi kèm. Trao đổi với báo chí, người đứng đầu Tập đoàn, ông Trịnh Văn Quyết - Chủ tịch HĐQT cho rằng, bí quyết của FLC nằm ở sự lựa chọn phù hợp ngay từ khi lên phương án đầu tư và khâu chuẩn bị kỹ lưỡng cho mọi vấn đề. Hoàng Hương thực hiện.

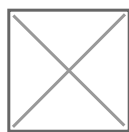


Ông Trịnh Văn Quyết - Chủ tịch HĐQT tập đoàn FLC

Tốc độ thi công sân golf nhanh nhất thế giới, các dự án vượt tiến độ, hoặc các đại công trình quy mô hàng nghìn tỷ đồng trên diện tích cả trăm héc-ta chỉ thi công trong chưa tới 1 năm... Dường như, FLC đang định vị mình gắn liền với tốc độ?

Không, FLC không định vị mình với tốc độ. Tiêu chí của FLC là minh bạch, hiệu quả cho cổ đông, khách hàng, xã hội... Tốc độ trong thi công các công trình là yếu tố để thực hiện nhiệm vụ, sứ mệnh đó. Ở góc độ doanh nghiệp, thi công nhanh giúp doanh nghiệp tiết kiệm được chi phí vốn, rút ngắn thời gian chuyển giao, khai thác dự án... từ đó làm tăng hiệu quả kinh doanh mỗi công trình. Ở góc độ khách hàng, nếu bạn bỏ tiền ra mua một sản phẩm bất động sản, tôi tin bạn cũng sẽ cảm thấy yên tâm và sẵn sàng chi tiền hơn rất nhiều khi chủ đầu tư thực hiện đúng, hoặc tốt hơn cam kết về tiến độ. Thêm vào đó, tốc độ thi công nhanh dẫn đến giảm giá thành cũng chính là lý do giúp FLC giảm được giá bán, giúp khách hàng có được sản phẩm tốt với chi phí tiết kiệm hơn. Còn ở góc độ xã hội, thì đó là rất nhiều yếu tố, từ việc tối ưu hóa nguồn tài nguyên đất đai đến góp phần làm đẹp cảnh quan...

Quan điểm của FLC là tối đa hóa lợi ích cho cổ đông trên cơ sở gia tăng lợi ích cho cộng đồng, xã hội, và ở đặc trưng là chủ đầu tư các dự án bất động sản, nên việc mọi dự án của FLC đều được đảm bảo thi công với tốc độ nhanh nhất, hiệu quả nhất là điều dễ hiểu.



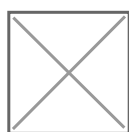
Quần thể du lịch nghỉ dưỡng sinh thái FLC Sầm sơn (diện tích trên 200 ha, tổng mức đầu tư 6.000 tỷ đồng) khai trương tháng 7/2015 sau 9 tháng thi công.

Các chủ đầu tư nói chung có lẽ đều muốn đẩy nhanh tốc độ thi công, vì yếu tố tiết kiệm chi phí. Nhưng trên thực tế, không phải đơn vị nào cũng làm được điều này, và tốc độ thi công của FLC dường như là rất hiếm. Bí quyết của ông là gì?

Để một dự án được thi công với chất lượng cao, được khách hàng chấp nhận đã là điều không dễ; làm một dự án như thế với tốc độ thi công nhanh... thì đó là cả một thách thức. Vì thế, mỗi dự án, dù lớn hay nhỏ, chúng tôi đều xem như một “trận đánh” để mình có sự chuẩn bị kỹ lưỡng nhất, từ phương án đầu tư, loại hình sản phẩm nào cho phù hợp, đến việc thi công thời điểm nào, nhà thầu nào, nguồn lực tài chính ra sao... luôn là những câu hỏi và phải tìm cho bằng được phương án tối ưu trước khi bắt tay vào triển khai dự án.

Ở mỗi dự án, tùy theo đặc điểm vị trí địa lý, nhân khẩu học, yếu tố thị trường... FLC sẽ nghiên cứu để đưa ra phương án tổng thể từ khâu thiết kế, lựa chọn nhà thầu đến phương án tài chính... phù hợp nhằm rút ngắn thời gian triển khai và thuận lợi trong việc đưa ra thị trường. Đây là lý do FLC Complex 36 Phạm Hùng có giá khác, FLC Twin Towers tại 265 Cầu Giấy có giá khác, mà FLC Garden City ở Đại Mỗ lại được xây dựng với một mức giá hoàn toàn khác, và là lý do vì sao các dự án của FLC thường “cháy hàng” ngay từ những ngày đầu tiên mở bán, hoặc thậm chí là chưa mở bán đã nhận được lượng đăng ký vượt số lượng...

Với yêu cầu này, chúng tôi luôn lựa chọn các đối tác thiết kế uy tín trên thế giới trong mỗi lĩnh vực, giúp dự án hoàn chỉnh, hợp lý, hiện đại và phù hợp ngay từ đầu, tránh tình trạng làm và sửa... gây kéo dài thời gian và phát sinh chi phí. FLC đã hợp tác với các nhà thiết kế, quản lý xây dựng hàng đầu thế giới như: Nicklaus Design, Schmidt-Curley, Flagstick trong lĩnh vực sân golf; Serenity Holdings, AccorHotels trong lĩnh vực khách sạn, nghỉ dưỡng... để góp phần mang đến khách hàng những sản phẩm hoàn hảo, tiêu chuẩn quốc tế.



1. Sân golf FLC Quy Nhơn Golf Links (thuộc Quần thể FLC Quy Nhơn) lập kỷ lục thế giới về thi công nhanh (5 tháng).

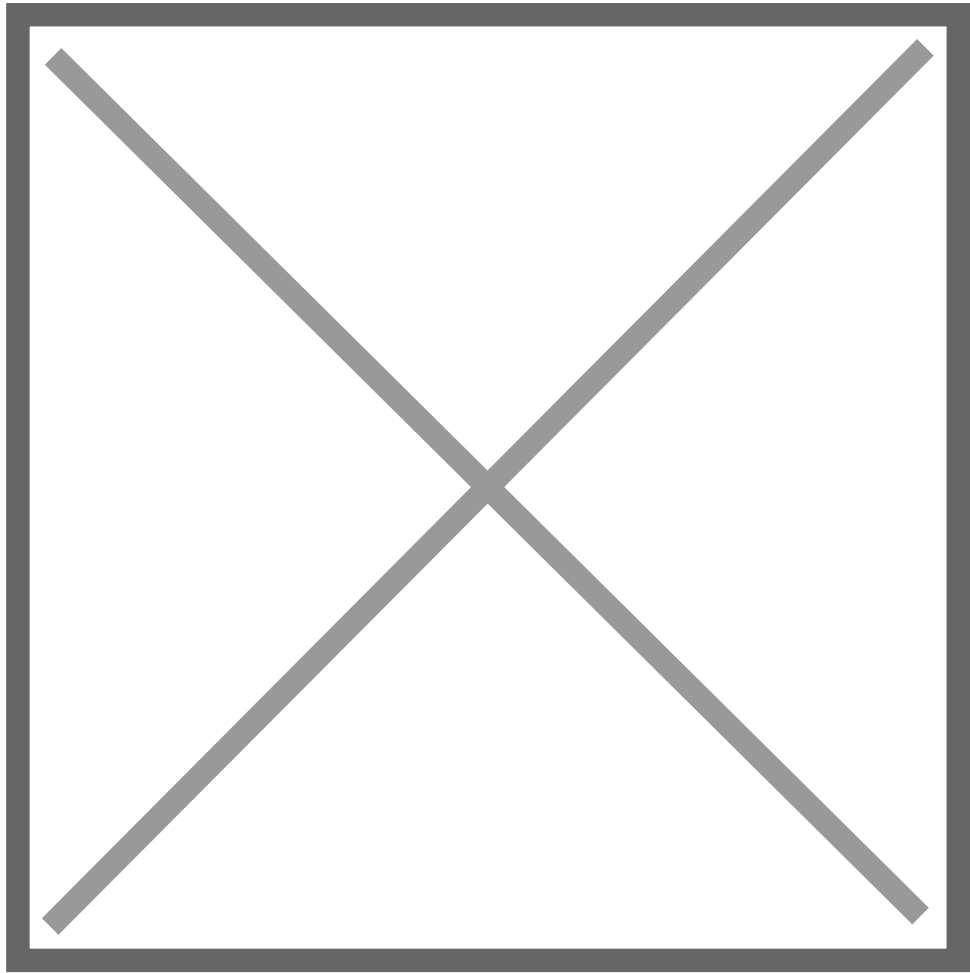
Với quy mô đầu tư lên tới hàng nghìn tỷ đồng, thời gian thi công ngắn, nên ngoài phương án đầu tư hợp lý về mặt thiết kế, Ban lãnh đạo Tập đoàn cũng xác định, mọi yếu tố phải được chuẩn bị kỹ lưỡng: từ con người, tài chính, đến các nhà thầu... bởi chỉ 1 yếu tố nhỏ không diễn ra đúng yêu cầu cũng có thể ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ và chất lượng thi công. Ngoài nhà thầu tổng Faros có khoảng 2.000 công nhân liên tục trên công trình, chúng tôi còn có hàng trăm nhà thầu phụ, trong đó có nhà thầu cũng có tới cả nghìn công nhân tham gia dự án FLC như đơn vị thầu cơ điện Sigma... Không có kỹ thuật hiện đại, công nghệ tiên tiến, và lượng nhân sự lớn, không có cách nào để hoàn thành được khối lượng công việc khổng lồ như vậy chỉ trong vài tháng.

Ngoài ra, chính FLC cũng thành lập Ban Thanh tra, Đội phản ứng nhanh, thực hiện giao ban trực tuyến 24/24 để kiểm tra, giám sát tiến độ, chất lượng thi công... đảm bảo thi công đến đâu đạt chất lượng, tiến độ đến đó và mọi phát sinh phải được giải quyết kịp thời.

Và đây là lý do FLC có những quyết định lúc nửa đêm?

Đúng là ở FLC, việc họp giao ban lúc nửa đêm, quyết định kỷ luật hay thay thế nhà thầu lúc 2h giờ sáng là điều hết sức bình thường. Nếu không áp dụng kỷ luật thép, không thể có những trận đánh lớn thắng lợi. Những nhà thầu, cá nhân... đi cùng với FLC thời gian qua đều là những người đảm bảo được yêu cầu về chất lượng công việc, có trình độ cao và chịu được sức ép. Trong yêu cầu tuyển dụng nhân sự của FLC, ngoài năng lực chuyên môn cao, có kinh nghiệm phù hợp, thì đó phải là những người có tâm huyết, đam mê, sẵn sàng chấp nhận khó khăn, thử thách vì mục tiêu hoàn thành công việc.

Tôi còn nhớ, ngày khai trương Quần thể du lịch nghỉ dưỡng sinh thái FLC Sầm Sơn, nhiều anh em đã rất xúc động, bởi họ đã vượt qua được chính mình, tạo nên được một đại công trình trong bối cảnh điều kiện thi công rất khó khăn. Nhiều cán bộ FLC đã phải thốt lên: "Đã có kinh nghiệm tại FLC Sầm Sơn, tất cả những công trình khác đều là chuyện nhỏ". Có lẽ vì thế mà chúng tôi đã phá vỡ kỷ lục của chính mình tại FLC Quy Nhơn!



Khách sạn FLC Luxury Hotel Quy Nhơn (dài gần 1km) thuộc Quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quy Nhơn - dự kiến khai trương toàn bộ ngày 29/6/2016.

Ông có nói đến yếu tố chuẩn bị về nguồn lực tài chính cho các dự án. Vậy, đồng hành cùng ngân hàng có phải là bí quyết của FLC trong sẵn sàng tiền cho các dự án?

Nhìn lại một loạt các dự án bất động sản, chúng ta sẽ thấy là nguyên nhân chậm tiến độ chủ yếu đến từ việc không chuẩn bị sẵn phương án tài chính. Phụ thuộc vào vốn tự có không thì không đủ, nhưng nếu chỉ trông chờ vào ngân hàng, hay khách hàng... thì cũng rất rủi ro. Quan điểm của FLC là chuẩn bị tốt nhất cho mọi kịch bản, với nguồn tiền tài trợ đa dạng từ vốn tự có, ngân hàng, khách hàng, nhà đầu chiến lược và cả nhà cung ứng, và không phụ thuộc vào bất kỳ 1 nguồn nào.

Tại FLC Sầm Sơn, chúng tôi có được cam kết của Vietinbank về tài trợ vốn, nhưng số dư vốn vay đến thời điểm hoàn tất dự án vẫn còn khá nhỏ so với tổng mức đầu tư. Với FLC Quy Nhơn, BIDV đã có cam kết tài trợ đến 70%, nhưng bạn thấy đấy, hiện nay, dự án đã sắp khai trương nhưng chúng tôi mới chỉ vay mấy trăm tỷ đồng. Vấn đề không phải chúng tôi không dùng vốn vay, nhưng nếu trông chờ vào vốn ngân hàng, thì thủ tục chờ giải ngân theo đúng quy trình cũng không phải một sớm một chiều là có, trong khi nhà thầu,

họ không thể chậm tiến một ngày; thậm chí để thúc tiến độ nhanh, trong một số trường hợp, chúng tôi sẵn sàng ứng tiến trước cả trăm tỷ đồng.

Làm thật tốt khâu bán hàng để có nguồn tiền bổ sung cho dự án; hợp tác chặt chẽ với các ngân hàng để có bảo trợ về tín dụng, có nguồn sẵn sàng khi dự án cần tới; làm việc với các nhà cung ứng và đối tác chiến lược để có thể huy động vốn đầu tư, vốn thương mại trong cung ứng vật tư, trang thiết bị, dịch vụ; lên phương án huy động vốn từ các cổ đông... là cách để chúng tôi không chỉ luôn sẵn sàng về mặt tài chính, mà còn là nguồn tiền với chi phí rẻ nhất.

Hiện tại, ngoài đại công trình FLC Sầm Sơn đã hoàn thiện, FLC Vĩnh Phúc đã hoàn thành giai đoạn 1, FLC Quy Nhơn sắp khánh thành, chúng tôi còn hàng loạt dự án khác cũng đang triển khai trên khắp cả nước, trong đó có tới 15 tòa cao ốc... Các dự án này đều được thi công nhanh, thậm chí vượt tiến độ đúng như phong cách của FLC. Nhiều người hỏi chúng tôi có bí quyết gì có thể triển khai lớn như vậy, nhưng với FLC, bí quyết chỉ đơn giản vậy thôi.

PV