

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 11 năm 2022

**THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ  
(lần 04)**

**1. Pháp lý:** Thực hiện theo Kết luận Thanh tra số 757/KL-TTCP ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Thanh tra Chính phủ trong đó có dự án Khu dân cư phường Tân Phú, quận 7 do Tổng Công ty xây dựng Công trình hàng không ACC làm chủ đầu tư.

**2. Vị trí khu đất:** Vị trí khu đất dự án thuộc phường Tân Phú, quận 7 xác định theo Bản đồ vị trí số 7441/ĐDBĐ-VPQ2 ngày 12/03/2009 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Tứ cận:

- + Đông giáp Khu dân cư;
- + Tây giáp Khu dân cư và bệnh viện quận 7;
- + Nam giáp Rạch Cả Cấm;
- + Bắc giáp Đường Nguyễn Thị Thập.

- Qui mô diện tích: 94.055,1m<sup>2</sup>.

**3. Mục đích sử dụng đất:** Căn cứ văn bản số 1846/UBND-ĐTMT ngày 25/03/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chuyển mục đích sử dụng đất trên địa tên lửa tại phường Tân Phú, quận 7, chức năng quy hoạch của dự án là khu dân cư xây dựng mới gồm các loại công trình: Chung cư cao tầng, nhà riêng lẻ (nhà liên kế vườn), trường THPT, vườn hoa cây xanh...

**4. Chỉ tiêu quy hoạch:** Căn cứ theo Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 7 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Công trình “Khu dân cư phường Tân Phú” do Công ty Xây dựng công trình Hàng không ACC làm chủ đầu tư, tại phường Tân Phú, quận 7.

**4.1. Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng**

a) Quy mô dân số: 4.500 người.

b) Quy hoạch kiến trúc:

b.1) Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở: 19,8 m<sup>2</sup>/ng. Trong đó:

- Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh (tính trên diện tích đơn vị ở): 5,06 m<sup>2</sup>/ng (25,6 %).

- Chỉ tiêu sử dụng đất giao thông (tính trên diện tích đơn vị ở): 28,3%.

- Chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục: 2,45 m<sup>2</sup>/ng.

- b.2) Mật độ xây dựng toàn khu (tính trên diện tích đất đơn vị ở): 37,1%.
- b.3) Hệ số sử dụng đất toàn khu (tính trên diện tích đất đơn vị ở): 2,45 lần.
- b.4) Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa nhóm nhà ở: 219.435,4m<sup>2</sup>.
- b.5) Tầng cao tối đa: 21 tầng (bao gồm các tầng trên mặt đất kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum và tầng nửa hầm).

#### 4.2. Phân bố sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
A	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	89.260,3	100	
1	Đất ở	33.089,7	37,1	
1.1	- Đất ở nhà thấp tầng ( nhà liên kề)	22.294,0	25,0	
1.2	- Đất ở chung cư- thương mại.	10.795,7	12,1	
1.2.1	Đất ở chung cư - thương mại lô A	8.219,7		DTXD
1.2.2	Đất ở chung cư lô D	2.576,0		DTXD
2	Đất công cộng (trường THPT).	11.025,0		
3	Đất cây xanh vườn hoa	18.159,6		
3.1	Đất cây xanh vườn hoa tập trung.	10.403,0		
3.2	- Đất cây xanh chung cư lô A.	5.439,0		
3.3	- Đất cây xanh chung cư lô D.	2.317,6		
4	Đất giao thông sân bãi	25.266	28,3	
4.1	- Đất giao thông phân khu vực	19.689,3		
4.2	- Đất giao thông sân bãi chung cư lô A	3.446,3		
4.3	- Đất giao thông sân bãi chung cư lô D	2.130,4		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.720,0	1,9	
B	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	4.794,8		
1	Đất cây xanh (hành lang bảo vệ rạch)	4,655,0		
2	Đất giao thông đối ngoại	139,8		
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.055,1</b>		

#### 4.3. Quy định quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị của từng lô đất:

##### 4.3.1. Lô A (Chung cư cao tầng):

- a) Diện tích lô đất: 17.105,0m<sup>2</sup>
- b) Mật độ xây dựng:
- Phần đế: 48,1%
  - Phần tháp: 33,3%
- c) Quy mô:

- Số tầng: 21 tầng (Số tầng bao gồm các tầng trên mặt đất kể cả tầng kỹ mái, mái tum và tầng nửa hầm).

- Tầng hầm: 03 tầng, mỗi tầng có diện tích 11.354,8m<sup>2</sup>

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 121.341,4m<sup>2</sup> (Không tính tầng hầm và tầng kỹ thuật)

- Chức năng các tầng:

+ Tầng hầm: để xe + kỹ thuật.

+ Tầng 01 đến tầng 03: Thương mại dịch vụ.

+ Tầng 04 đến tầng 20: Căn hộ.

+ Tầng 21: Kỹ thuật.

+ Riêng khối chung cư không có chức năng thương mại dịch vụ (Đơn nguyên A4. A5): Tầng 01 bố trí dịch vụ công cộng; tầng 02 đến tầng 20 có chức năng căn hộ; tầng 21 có chức năng kỹ thuật.

- Chiều cao các tầng:

+ Tầng hầm 03 : 3,2m

+ Tầng hầm 02 : 3,2m

+ Tầng hầm 01 : 4,0m

+ Tầng 01 : 5,0m

+ Tầng 02 đến tầng 03 : 4,2m

+ Tầng 4 đến tầng 20 : 3,2m

+ Tầng 21 : 4,5m.

#### 4.3.2. Lô D (Chung cư cao tầng):

a) Diện tích lô đất: 7.024m<sup>2</sup>

b) Mật độ xây dựng: 36,7%

c) Quy mô:

- Số tầng: 21 tầng (Số tầng bao gồm các tầng trên mặt đất kể cả tầng kỹ mái, mái tum và tầng nửa hầm).

- Tầng hầm: 03 tầng, mỗi tầng có diện tích 4.707,4m<sup>2</sup>

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 51.215m<sup>2</sup> (Không tính tầng hầm và tầng kỹ thuật)

- Chức năng các tầng:

+ Tầng hầm : để xe + kỹ thuật.

+ Tầng 01 : Nơi giữ trẻ (1.800m<sup>2</sup>) + Dịch vụ công cộng.

+ Tầng 02 đến tầng 20 : Căn hộ.

+ Tầng 21 : Kỹ thuật.

- Chiều cao các tầng:

+ Tầng hầm 03: 3,2m

+ Tầng hầm 02: 3,2m

+ Tầng hầm 01: 3,7m

+ Tầng 01: 6,2m

+ Tầng 02 đến tầng 20: 3,4m

+ Tầng 21: 6,8m

**4.3.3. Lô H (Nhà liên kế có sân vườn):**

- Tổng số căn: 12 căn (H1-H12)
- Diện tích đất Lô H: 2.684m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa của một căn: 68,2%
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng ( 01 trệt + 02 lầu + áp mái)

**4.3.4. Lô I (Nhà liên kế có sân vườn):**

- Tổng số căn: 17 căn (I1 - I17)
- Diện tích đất: 4.284m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa của một căn: 70,8%
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng (01 trệt + 02 lầu + áp mái)

**4.3.5. Lô M (Nhà liên kế có sân vườn):**

- Tổng số căn: 10 căn (M1 - M10)
- Diện tích đất: 2.501m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa của một căn: 70%
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng (01 trệt + 02 lầu + áp mái)

**4.3.6. Lô J (Nhà liên kế có sân vườn):**

- Tổng số căn: 07 căn (J1 - J7)
- Diện tích đất: 1.553m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa của một căn: 69%
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng (01 trệt + 02 lầu + áp mái)

**4.3.7. Lô K (Nhà liên kế có sân vườn):**

- Tổng số căn: 07 căn (K1 - K7)
- Diện tích đất: 1.664m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa của một căn: 69%
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng (01 trệt + 02 lầu + áp mái)

**4.3.8. Lô L (Nhà liên kế có sân vườn):**

- Tổng số căn: 18 căn (L1 - L18)
- Diện tích đất: 6.687 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa của một căn: 62%
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng (01 trệt + 02 lầu + áp mái)

**4.3.9. Lô N (Nhà liên kế có sân vườn):**

- Tổng số căn: 11 căn (N1 - L11)
- Diện tích đất: 1.405 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa của một căn: 79%
- Tầng cao xây dựng: 05 tầng (01 trệt + 03 lầu + áp mái)

**4.3.10. Lô O (Nhà liên kế có sân vườn):**

- Tổng số căn: 12 căn (O1 - O12)
- Diện tích đất: 1.516 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa của một căn: 75%

- Tầng cao xây dựng: 05 tầng (01 trệt + 03 lầu + áp mái)

#### **4.3.11. Lô B (Trường THPT):**

- Diện tích Lô B: 11.025m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao tối đa: 05 tầng

#### **4.3.12. Lô C (Cây xanh vườn hoa tập trung):**

- Diện tích Lô C: 5.252m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng nhà bảo vệ: 16m<sup>2</sup>.

#### **4.3.13. Lô G (Cây xanh vườn hoa tập trung):**

- Diện tích Lô G: 3.618m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng nhà bảo vệ: 16m<sup>2</sup>.

#### **4.3.14. Lô E (Cây xanh vườn hoa tập trung):**

- Diện tích Lô E: 1.666m<sup>2</sup>

#### **4.3.15. Lô P (Cây xanh vườn hoa):**

- Diện tích Lô P: 124,0m<sup>2</sup>

#### **4.3.16. Lô F (Cây xanh cách ly):**

- Diện tích Lô F: 4.655m<sup>2</sup>

#### **4.3.17. Lô Q (Tập kết rác + Xử lý nước thải):**

- Diện tích Lô Q: 1.720 m<sup>2</sup>

### **4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

...

#### **a.4) Bãi đỗ xe:**

##### **a.4.1) Bãi đỗ xe dành cho chức năng ở (khối Chung cư Lô A):**

- Số chỗ đậu xe ô tô tối thiểu: 374 chỗ (02 hộ/1 chỗ đậu xe; 1 chỗ/25m<sup>2</sup>).
- Số chỗ xe gắn máy tối thiểu: 1.496 chỗ (1 hộ/2 chỗ đậu xe ; 1 chỗ /2,5m<sup>2</sup>).
- Số chỗ xe đạp tối thiểu: 748 chỗ (1 hộ/1 chỗ đậu xe; 1 chỗ/0,9m<sup>2</sup>).
- Diện tích bãi đậu xe tối thiểu: 13.764m<sup>2</sup>.
- Vị trí: bố trí tại 03 tầng hầm Chung cư Lô A.

##### **a.4.2) Bãi đỗ xe dành cho chức năng Thương mại (khối Chung cư Lô A):**

- Số chỗ đậu xe ô tô tối thiểu: 121 chỗ (150m<sup>2</sup>/1 xe; 1 chỗ /25m<sup>2</sup>)
- Số chỗ xe gắn máy tối thiểu: 484 chỗ (1 chỗ/2,5m<sup>2</sup>)
- Diện tích bãi đậu xe tối thiểu: 4.235m<sup>2</sup>
- Vị trí: bố trí tại 03 tầng hầm Chung cư Lô A.

##### **a.4.3) Bãi đỗ xe dành cho chức năng ở (khối Chung cư Lô D):**

- Số chỗ đậu xe ô tô tối thiểu: 160 chỗ (02 hộ/1 chỗ đậu xe; 1 chỗ/25m<sup>2</sup>).

Lưu ý:

- Không sử dụng diện tích đầu xe cho các chức năng khác.

**5. Mục đích của việc xác định giá đất:** Làm cơ sở để Tổng Công ty xây dựng Công trình hàng không ACC thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) cho Nhà nước theo quy định.

## 6. Thời điểm thẩm định giá

- **Trường hợp 1:** Xác định giá đất tại thời điểm Tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 7 về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Công trình “*Khu dân cư phường Tân Phú*” do Công ty Xây dựng công trình Hàng không ACC làm chủ đầu tư, tại phường Tân Phú, quận 7

(Lưu ý: Đối với tầng hầm, trong phương pháp tính có tính chi phí tầng hầm nhưng không đưa doanh thu tầng hầm vào)

- **Trường hợp 2:** Xác định giá đất tại thời điểm Tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 7 về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Công trình “*Khu dân cư phường Tân Phú*” do Công ty Xây dựng công trình Hàng không ACC làm chủ đầu tư, tại phường Tân Phú, quận 7.

(Lưu ý: Đối với tầng hầm, trong phương pháp tính có tính chi phí tầng hầm và doanh thu tầng hầm)

## 7. Tiêu chí đánh giá cụ thể hồ sơ dự thầu

Theo bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 02 tháng 08 năm 2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường (đã đăng trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường).

## 8. Giá dự thầu:

Theo điểm 4, mục 1, phần II của Hướng dẫn ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-TNMT-KTĐ ngày 02 tháng 8 năm 2016:

- Mức giá trần: **104.624.907 đồng.**
- Mức giá sàn: **52.312.453 đồng.**

## 9. Thư báo giá phải được để trong phong bì dán kín có niêm phong.

**10. Thời hạn nộp Thư báo giá (theo mẫu):** 03 ngày làm việc kể từ ngày đăng thông tin trên website của Sở./.

**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**