

Số: 138 /KTĐ

Thành phố. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2022

Kính gửi: Văn phòng Sở (Bộ phận tin học)

Để thực hiện việc chào thông tin công khai trên trang thông tin điện tử của Sở về việc chọn cạnh tranh đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá các khu đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật Đất đai, các Nghị định và Thông tư hướng dẫn thi hành. Phòng Kinh tế đất đề nghị đưa thông tin lên trang website của Sở như sau:

### THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ (lần 08)

#### 1. Pháp lý

Căn cứ theo Văn bản số 2124/STC-QLG ngày 09 tháng 4 năm 2019 của Sở Tài chính thể hiện:

Khu đất phân khu 15B có diện tích 5,8749 ha là 01 trong 14 khu đất (diện tích 44,4948ha) bên trái đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè; khu đất số 15 nằm trong lô trọn gói 14 khu đất bên trái đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè đã được đấu giá thành.

Theo quy hoạch tại Công văn số 2990/QHKT-ĐB2 ngày 28 tháng 9 năm 2004 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc trong đó có chi tiết quy hoạch khu đất số 15 như sau:

- Diện tích là 5,8749ha, trong đó:

- + Chung loại nhà ở: biệt thự đơn lập
- + Tầng cao: 02 tầng
- + Mật độ xây dựng: 35%

Theo Thông báo số 273/TB-VP ngày 25/4/2007 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Hữu Tín về chuyên đổi chức năng khu đất phía bên trái đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH Địa ốc Phú Long trúng đấu giá sang xây dựng nhà ở cao tầng, tại Điểm 2 nêu: *“Chấp thuận chủ trương cho phép đổi chức năng phân khu số 15 thuộc 14 khu đất Công ty TNHH Địa ốc Phú Long trúng đấu giá sang xây dựng nhà cao tầng để hài hòa về không gian kiến trúc, tạo điểm nhấn đô thị hai bên trục đường Nguyễn Hữu Thọ”*.

Ngày 28/9/2007, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có Quyết định số 453/QĐ-UBND về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường trục Bắc - Nam (phần bên trái) bao gồm 14 khu đất của Công ty TNHH

Địa ốc Phú Long tại huyện Nhà Bè, theo đó chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho khu đất số 15 như sau:

- Diện tích 5,1806ha trong đó:
  - + Chức năng sử dụng đất: xây dựng nhà ở cao tầng và cây xanh ven rạch.
  - + Quy mô dân số: khoảng 5.000 người
  - + Mật độ xây dựng: tối đa 40%
- Tầng cao xây dựng tối đa: không khống chế
- Hệ số sử dụng đất toàn lô: tối đa 5,0

Do đó, tại khu đất số 15 thuộc 14 khu đất Công ty TNHH Địa ốc Phú Long trúng đấu giá được điều chỉnh quy hoạch từ đất thấp tầng (biệt thự đơn lập) sang đất xây dựng nhà ở cao tầng.

Ngày 03/3/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 811/UBND-TM về nghĩa vụ tài chính của Công ty cổ phần Địa ốc Phú Long đối với việc điều chỉnh quy hoạch và thay đổi diện tích của khu đất do trúng đấu giá, theo đó: *“Chấp thuận phương án Thành phố không phải bồi thường cho Công ty cổ phần Địa ốc Phú Long và Công ty cũng không phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính khi điều chỉnh số liệu diện tích đất và chỉ tiêu quy hoạch của khu đất phía trái đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè do Công ty cổ phần Địa ốc Phú Long trúng đấu giá theo đề xuất của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thành phố tại Công văn số 442/STC-HDDGD-NS ngày 12 tháng 01 năm 2009”*

Do đó, khu đất số 15 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 5,1806ha có thời hạn sử dụng đất lâu dài, mục đích sử dụng: đất khu dân cư đô thị và thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch theo Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 28/9/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.

## **2. Thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc**

Ngày 07/12/2017, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định 6342/QĐ-UBND về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư dọc đường trục Bắc - Nam (phần bên trái) bao gồm 14 khu đất của Công ty TNHH Địa ốc Phú Long, tại Phân khu 15, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

Ngày 20/01/2020, Ủy ban huyện Nhà Bè có Quyết định số 123/QĐ-UBND phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển huyện Nhà Bè, diện tích 28.926,28m<sup>2</sup> do Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long làm chủ đầu tư. Cụ thể:

Tổng diện tích khu đất: 28.926,28m<sup>2</sup>

### **- Dân số dự kiến**

- + Nhóm nhà ở cao tầng: 2.000 người
- + Nhóm nhà ở thấp tầng: 300 người

- Tổng số căn: 499 căn trong đó:
  - + Nhà ở cao tầng: 424 căn
  - + Nhà ở thấp tầng: 75 căn
- Mật độ xây dựng toàn khu: 2,52
  - + Nhóm nhà ở cao tầng: 5,0
  - + Nhóm nhà ở thấp tầng: 1,25
- Tầng cao xây dựng:
  - + Nhà ở cao tầng: 26 tầng
  - + Nhà ở thấp tầng: 04 tầng

**- Cơ cấu sử dụng đất như sau:**

Tổng diện tích khu đất quy hoạch là: 28.926,28m<sup>2</sup> được phân bổ như sau:

- + Đất nhóm ở: 26.955,83m<sup>2</sup> chiếm 93,19% diện tích toàn khu gồm:
  - ++ Đất ở: 16.118,62m<sup>2</sup> chiếm 55,72% diện tích nhóm đất ở trong đó:
    - +++ Đất ở cao tầng (đất xây dựng công trình): 3.472,05m<sup>2</sup>
    - +++ Đất ở thấp tầng: 12.646,57m<sup>2</sup>, bao gồm:
      - Đất nhà liên kế: 4.466,12m<sup>2</sup>
      - Đất nhà biệt thự: 8.180,45m<sup>2</sup>
  - ++ Đất cây xanh nhóm ở: 4.688,34m<sup>2</sup> chiếm 16,21% diện tích đất nhóm ở trong đó:
    - Đất cây xanh nhóm nhà ở cao tầng: 4.000,76m<sup>2</sup>
    - Đất cây xanh nhóm nhà ở thấp tầng: 687,58m<sup>2</sup>
  - ++ Đất giao thông: 6.148,87m<sup>2</sup>, chiếm 21,26% diện tích nhóm đất ở trong đó:
    - Đất giao thông nhóm nhà ở cao tầng: 3.156,28m<sup>2</sup>
    - Đất giao thông nhóm nhà ở thấp tầng: 2.992,59m<sup>2</sup>
- + Đất ngoài nhóm ở: 1.970,45m<sup>2</sup> chiếm 6,81% diện tích đất toàn khu, gồm:
  - ++ Đất cây xanh ven rạch: 1.639,7m<sup>2</sup>
  - ++ Sông rạch: 56m<sup>2</sup>
  - ++ Đất hạ tầng kỹ thuật: 274,75m<sup>2</sup>

**- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho hạng mục công trình:**

- + Nhà ở cao tầng
  - ++ Diện tích đất nhóm ở cao tầng: 10.481,4m<sup>2</sup>
  - ++ Diện tích xây dựng khối đế: 3.472,05m<sup>2</sup>
  - ++ Diện tích xây dựng khối tháp: 2.222,99m<sup>2</sup>

- ++ Mật độ xây dựng khối đế: 33,13%
- ++ Mật độ xây dựng khối tháp: 21,21%
- ++ Hệ số sử dụng đất: 5,0
- ++ Số lượng đơn nguyên: 02
- ++ Số lượng căn hộ: 424 căn
- ++ Tổng diện tích sàn: 52.256,28m<sup>2</sup>
- ++ Tầng cao: 26 tầng (bao gồm 01 tầng kỹ thuật)
- ++ Số tầng hầm: 01 tầng
- + Nhà ở thấp tầng:
  - ++ Nhà liên kế
    - Tổng số lô: 27 lô
    - Diện tích lô đất: 161m<sup>2</sup> - 223,62m<sup>2</sup>
    - Diện tích xây dựng: 94,5m<sup>2</sup>
    - Tổng diện tích sàn xây dựng: 324,73m<sup>2</sup> - 325,4m<sup>2</sup>
    - Mật độ xây dựng: 42,26% - 58,70%
    - Tầng cao xây dựng: 04 tầng (03 tầng + tầng lửng)
  - ++ Nhà biệt thự song lập:
    - Tổng số lô: 44 lô
    - Diện tích lô đất: 160m<sup>2</sup>
    - Diện tích xây dựng: 81m<sup>2</sup>
    - Tổng diện tích sàn xây dựng: 234m<sup>2</sup>
    - Mật độ xây dựng: 50,63%
    - Tầng cao xây dựng: 04 tầng (03 tầng + tầng áp mái)
  - ++ Nhà biệt thự đơn lập:
    - Tổng số lô: 04 lô góc.
    - Diện tích lô đất: 282m<sup>2</sup> - 290m<sup>2</sup>
    - Diện tích xây dựng: 117,8m<sup>2</sup>
    - Tổng diện tích sàn xây dựng: 383,67m<sup>2</sup>
    - Mật độ xây dựng: 40,62% - 41,77%
    - Tầng cao xây dựng: 04 tầng (03 tầng + tầng lửng)

### **3. Thời điểm thẩm định giá**

- **Tháng 01 năm 2020** (theo Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè).

- **Tháng 01 năm 2020** (Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 28/9/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè).

#### **4. Mục đích của việc xác định giá đất**

Làm cơ sở để Đơn vị sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định khi thay đổi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

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

Tiêu chí đánh giá cụ thể hồ sơ dự thầu: theo bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-TNMT-KTĐ ngày 02/8/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường (đã đăng trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường).

**6. 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 02/8/2016: mức giá trần là **32.298.044 đồng** và giá sàn là **16.149.022 đồng**).

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

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu (VP, P.KTĐ) (Thy).

**Phan Thị Thanh Thúy**