

Số: **148** /KTĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 6 năm 2022

Kính gửi: Văn phòng Sở

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 9)

1. Pháp lý

- Quyết định số 398/QĐ-UB ngày 05 tháng 02 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Lực lượng Thanh niên xung phong thành phố Hồ Chí Minh để xây dựng cơ sở hạ tầng Cụm Công nghiệp Nhị Xuân tại xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn.

- Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Ban Quản lý Cụm công nghiệp – Khu dân cư đô thị mới Nhị Xuân thuộc Lực lượng Thanh niên xung phong thành phố, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp Nhị Xuân tại xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn.

- Quyết định số 4823/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2017 về điều chỉnh nội dung Quyết định số 398/QĐ-UB ngày 05 tháng 02 năm 2004 và Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về sử dụng đất đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp Nhị Xuân tại xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn.

2. Diện tích và vị trí

- Diện tích: 540.240 (m²)

Điều chỉnh giảm 4.057,9m² đất thu hồi và đất cho Lực lượng Thanh niên xung phong thành phố sử dụng để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp Nhị Xuân. (Căn cứ theo Quyết định số 4823/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố).

- Vị trí: Xác định cụ thể theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 31672_ĐĐ/GĐ-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 16/10/2017.

3. Chỉ tiêu quy hoạch

- Căn cứ theo Công văn số 1830/QHKT-ĐB2 ngày 19 tháng 8 năm 2005 của Sở Quy hoạch kiến trúc về việc thỏa thuận quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Nhị Xuân tại xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn.

- Căn cứ Công văn số 2421/QHKT-ĐB2 ngày 05/10/2005 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Nhị Xuân tại xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn.

- Căn cứ Công văn số 1334/QHKT-ĐB2 ngày 08/5/2012 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về giấy phép xây dựng tại Cụm công nghiệp - khu dân cư đô thị mới Nhị Xuân, huyện Hóc Môn.

a) Quy mô phân bố sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Tổng diện tích khu đất lập dự án: 540.240m² trong đó:

- Đất giao thông ngoại vi: 22.745m²

- Đất cụm công nghiệp (trong phạm vi nghiên cứu): 517.495m² bao gồm:

+ Đất xây dựng nhà máy: 338.405m² chiếm 65%

+ Đất kho tàng đầu mối kỹ thuật: 19.733m² chiếm 4%

+ Đất công trình trung tâm: 13.048m² chiếm 3%

+ Đất cây xanh công cộng - TDDT: 47.473m² chiếm 9%

+ Đất giao thông: 98.836m² chiếm 19%

+ Mật độ xây dựng bình quân: 39%

+ Tầng cao bình quân:

++ Đối với nhà xưởng: 1,5 tầng

++ Đối với nhà V_o: 03 tầng

- Về quy định chi tiết xây dựng cho giao thông:

+ Đường vào khu công nghiệp (đường trục): lộ giới 40m (6+10,5+7+10,5+6).

+ Đường ngang: lộ giới 20m (4,75+10,5+4,75)

+ Đường dọc (song song đường trục): lộ giới 12m (3+6+3)

- Vạt góc giao lộ: 5m x 5m

- Hành lang bảo vệ kênh KT1 là $\geq 20m$

b) Quy định về kiến trúc xây dựng

* Nhà xưởng: bố trí 54 lô.

** Nhà xưởng 1: có 12 căn, áp dụng cho lô B2.1, B2.2, B13.1, B13.2, C3.1, C3.2, C12.1, C12.2, D2.1, D13.1, D13.2.

- Diện tích đất khuôn viên: từ $3.427\text{m}^2 \div 3.931\text{m}^2/\text{lô}$
- Diện tích đất xây dựng trệt: từ $1.964\text{m}^2/\text{căn} \div 2174\text{m}^2/\text{căn}$
- Tầng cao: 1,5 tầng (trệt + lửng)

**** Nhà xưởng 2:** có 20 căn, áp dụng tại các lô A1, A2, A7 ÷ A10, B7, B12, C4 ÷ C6, D1, D6 ÷ D12, D14.

- Diện tích đất khuôn viên: từ $5.975\text{m}^2 \div 9.974\text{m}^2/\text{lô}$
- Diện tích đất xây dựng trệt: từ $3.234\text{m}^2/\text{căn} \div 4.449\text{m}^2/\text{căn}$.
- Tầng cao: 1,5 tầng (trệt + lửng)

**** Nhà xưởng 3:** có 12 căn, áp dụng tại các lô A3 ÷ A6, B7, A11 ÷ A14, B8 ÷ B11.

- Diện tích đất khuôn viên: từ $6.567,5\text{m}^2 \div 661,5\text{m}^2/\text{lô}$
- Diện tích đất xây dựng trệt: từ $4.179,5\text{m}^2/\text{căn}$
- Tầng cao: 1,5 tầng (trệt + lửng)

**** Nhà xưởng 3a:** có 4 căn, áp dụng tại các lô B3 ÷ B6

- Diện tích đất khuôn viên: từ 6.930m^2
- Diện tích đất xây dựng trệt: từ $4.064\text{m}^2/\text{căn}$
- Tầng cao: 1,5 tầng (trệt + lửng)

**** Nhà xưởng 4:** có 6 căn, áp dụng tại các lô C9 ÷ C11, D3 ÷ D5

- Diện tích đất khuôn viên: từ $7.350\text{m}^2/\text{lô}$ đến $7.700\text{m}^2/\text{lô}$
- Diện tích đất xây dựng trệt: từ $4.410,3\text{m}^2/\text{căn}$
- Tầng cao: 1,5 tầng (trệt + lửng)

c) Công trình văn phòng và công viên trung tâm:

* Khu văn phòng: có 02 khối, bố trí tại các lô C2 và B14 hai bên đường trục chính của cụm công nghiệp diện tích lô đất khoảng $6.535\text{m}^2/\text{lô}$ một số chỉ tiêu về quy hoạch – kiến trúc xây dựng đề nghị.

- Mật độ xây dựng: tối đa 17%
- Tầng cao: 03 tầng + mái che cầu thang

(sẽ được thỏa thuận kiến trúc - quy hoạch khi có dự án đầu tư cụ thể)

* Công viên - cây xanh trung tâm (không tính cây xanh cách ly): bố trí tại lô B1 và C1. Trong đó B1 có diện tích khoảng: 3.182m^2 , C1 có diện tích khoảng 6.336m^2 , tổng diện tích khoảng 9.518m^2

* Công trình đầu mối kỹ thuật:

**** Kho bãi:** bố trí tại lô C8.

- Diện tích khuôn viên: khoảng 10.622m^2
- Diện tích xây dựng: khoảng 2.500m^2

- Tầng cao: 01 tầng
- Diện tích còn lại là sân bãi đậu xe và cây xanh.

**** Trạm xử lý nước thải:** bố trí tại lô C7

- Diện tích khuôn viên khoảng 5.953m²

**** Trạm xử lý nước cấp cho sản xuất và sinh hoạt:** bố trí tại lô B1.

4. Thời điểm thẩm định giá: thời điểm thẩm định giá dự án theo giá thị trường là ngày 01 tháng 01 năm 2016. Đối với tiền thuê đất tính từ thời điểm cho thuê đất ngày 09 tháng 01 năm 2008 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 thì tính toán theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất. (theo Công văn số 598/STC-BVG ngày 24 tháng 01 năm 2018 của Sở Tài chính).

5. Mục đích sử dụng đất: đất cụm công nghiệp (Cụm công nghiệp Nhị Xuân).

6. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

7. Mục đích của việc xác định giá đất: Làm cơ sở để đơn vị sử dụng đất nộp tiền thuê đất một lần cho Nhà nước theo quy định.

8. 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).

9. 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 **94.452.082 đồng** và giá sàn là **47.266.041 đồng**).

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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP, P.KTĐ.

DT: Phương

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Nguyễn Hiếu Hòa

