

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 9 năm 2023

**THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ  
(lần 02)**

Căn cứ Quyết định số 136/QĐ-BQLKN ngày 19 tháng 11 năm 2008 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nhơn Đức - Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

**1. Về quy mô diện tích và ranh giới quy hoạch.**

Tổng diện tích quy hoạch: 3.493.598,8m<sup>2</sup> thuộc phía Bắc huyện Nhà Bè, gồm hai xã Phước Kiển và Nhơn Đức (diện tích được xác định theo Bản đồ vị trí ranh mốc khu đô thị mới Phước Kiển ngày 12/9/2007 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố).

- Phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Bắc : giáp rạch Ông Bốn và các dự án kế cận
- + Phía Nam : giáp đường Nguyễn Bình (lộ giới 40m)
- + Phía Đông : giáp đường Nguyễn Hữu Thọ (lộ giới 60m)
- + Phía Tây : giáp các dự án dân cư kế cận.

**2. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.**

**2.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

- Toàn khu đô thị có diện tích : 3.493.598,8m<sup>2</sup> trong đó:
  - + Đất đơn vị ở : 2.280.853,4m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 65,3%
  - + Đất ngoài đơn vị ở : 1.212.745,4m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 34,7%

**2.1.1. Đất đơn vị ở: 2.280.853,4m<sup>2</sup>**

a. Đất nhóm nhà ở: 1.556.225,2m<sup>2</sup> chiếm 68,2% đất đơn vị ở, gồm các chức năng sau:

*a.1. Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng : 1920.836,2m<sup>2</sup>, trong đó:*

- Đất ở chung cư cao tầng
  - (diện tích chiếm đất công trình) : 181.870,7m<sup>2</sup>
- Đất công trình công cộng : 43.478,6m<sup>2</sup>, trong đó:
  - . Nhà cộng đồng : 23.000,8m<sup>2</sup>
  - . Trường mẫu giáo (04 trường) : 20.477,8m<sup>2</sup>

- Đất giao thông, bãi xe, đường dạo	: 293,759,8m <sup>2</sup> , trong đó:
. Giao thông, bãi xe	: 207.922,5m <sup>2</sup>
. Đường dạo, đường tiếp cận công trình	: 85.837,3m <sup>2</sup>
- Đất cây xanh, thể dục thể thao	: 1.401.727,1m <sup>2</sup> , trong
đó:	
. Công trình thể dục thể thao	: 33.586,9m <sup>2</sup>
. Cây xanh sân vườn	: 368.140,2m <sup>2</sup>
a.2. Đất nhóm nhà ở chung cư thấp tầng	: 168.370,4m <sup>2</sup> , trong
đó:	
- Đất ở chung cư thấp tầng (diện tích chiếm đất công trình)	: 35.016,1m <sup>2</sup>
- Đất công trình công cộng	: 18.657,3m <sup>2</sup> , trong đó:
. Nhà cộng đồng	: 8.413,4m <sup>2</sup>
. Trường mẫu giáo (02 trường)	: 10.243,9m <sup>2</sup>
- Đất giao thông, bãi xe, đường dạo	: 47.480,4m <sup>2</sup> , trong đó:
. Giao thông, bãi xe	: 37.670,0m <sup>2</sup>
. Đường dạo, đường tiếp cận công trình	: 9.810,4m <sup>2</sup>
- Đất cây xanh, thể dục thể thao	: 67.216,6m <sup>2</sup> , trong đó:
. Công trình thể dục thể thao	: 5.684,0m <sup>2</sup>
. Cây xanh sân vườn	: 61.532,6m <sup>2</sup>
a3. Đất nhóm nhà ở biệt thự	: 295.071,6m <sup>2</sup> , trong đó:
- Đất ở loại nhà ở biệt thự (diện tích khuôn viên các lô đất biệt thự)	: 160.212,8m <sup>2</sup>
- Đất công trình công cộng	: 14.348,2m <sup>2</sup> , trong đó:
. Nhà cộng đồng	: 10.237,5m <sup>2</sup>
. Trường mẫu giáo (01 trường)	: 4.110,7m <sup>2</sup>
- Đất giao thông, bãi xe	: 58.684,5m <sup>2</sup>
- Đất cây xanh sân vườn	: 61.826,1m <sup>2</sup>
a.4. Đất nhóm nhà phức hợp	: 171.947,0m <sup>2</sup> , trong đó:
- Đất xây dựng nhà ở, văn phòng, TMDV (diện tích chiếm đất của công trình)	: 64.637,8m <sup>2</sup>
- Đất công trình công cộng	: 19,433,2m <sup>2</sup> , trong đó:
. Nhà cộng đồng	: 14.219,8m <sup>2</sup>
. Trường mẫu giáo (01 trường)	: 5.213,4m <sup>2</sup>
- Đất giao thông, bãi xe, đường dạo	: 35.437,0m <sup>2</sup> , trong đó:

- . Giao thông, bãi xe: 25.565,7m<sup>2</sup>
- . Đường dạo, đường tiếp cận công trình : 9.871,3m<sup>2</sup>
- Đất cây xanh, thể dục thể thao : 62.439,0m<sup>2</sup>, trong đó:
  - . Công trình thể dục thể thao : 1.652,1m<sup>2</sup>
  - . Cây xanh sân vườn : 60.786,9m<sup>2</sup>

b. Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở 191.980,5m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 8,4% đất đơn vị ở, bao gồm:

- Đất giáo dục : 131.001,7m<sup>2</sup>, trong đó:
  - . Trường cấp 1 (07 trường) : 69.997,7m<sup>2</sup>
  - . Trường cấp 2 (03 trường) : 61.004,0m<sup>2</sup>
- Đất hành chính : 8.795,3m<sup>2</sup>
- Đất trạm y tế : 6.845,5m<sup>2</sup>
- Đất thương mại dịch vụ : 45.338,0m<sup>2</sup>

c. Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở: 182.910,1m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 8,0% đất đơn vị ở.

d. Đất giao thông cấp đơn vị ở: 349.737,6m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 15,3% đất bao gồm:

- Bãi đậu xe công cộng : 19.803,3m<sup>2</sup>
- Đất quảng trường : 26.501,2m<sup>2</sup>
- Đất giao thông (đến đường cấp phân khu vực) : 303.433,1m<sup>2</sup>

### **2.2.2. Đất ngoài đơn vị ở: 1.212.745,4m<sup>2</sup>**

a. Đất công trình công cộng cấp đô thị 152.406,7m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 12,6% đất ngoài đơn vị ở, bao gồm:

- Đất giáo dục (trường cấp 3) : 28.522,2m<sup>2</sup>
- Đất hành chính : 17.487,3m<sup>2</sup>
- Đất bệnh viện : 25.689,1m<sup>2</sup>
- Đất thương mại dịch vụ khách sạn đô thị : 62.762,3m<sup>2</sup>
- Đất trạm cứu hỏa : 3.084,6m<sup>2</sup>
- Trung tâm văn hóa : 11.618,6m<sup>2</sup>
- Đất trạm xăng : 3.242,6m<sup>2</sup>

b. Đất cây xanh cấp đô thị: 211.695,9m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 17,5% đất ngoài đơn vị ở, bao gồm:

- Đất công viên Thể dục thể thao : 91.560,8m<sup>2</sup>
- Đất cây xanh ven sông rạch : 120.135,1m<sup>2</sup>

c. Đất cây xanh chuyên dùng (cách ly tuyến điện): 125.853,4m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 10,4% đất ngoài đơn vị ở.

d. Đất giao thông đô thị: 316.298,4m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 26,1% đất ngoài đơn vị ở, bao gồm:

- Đất giao thông đối ngoại : 292.052,4m<sup>2</sup> (từ đường khu vực trở lên)
- Đất quảng trường : 24.246,0m<sup>2</sup>

e. Đất hạ tầng kỹ thuật: 6.403,0m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 0,5% đất ngoài đơn vị ở, bao gồm:

- Trạm điện : 4.313,4m<sup>2</sup>
- Trạm trung chuyển rác : 2.089,6m<sup>2</sup>

f. Mặt nước: 400.088,0m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 33,0% đất ngoài đơn vị ở.

### **2.2.3. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:**

- Mật độ xây dựng toàn khu : 14,5%
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,03
- Tầng cao tối đa : 35 tầng
- Khoảng lùi tối thiểu: 3 mét và tuân thủ theo QCXDVN

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các khu chức năng:

a. Nhóm nhà ở.

- Nhóm nhà ở chung cư cao tầng:

- + Mật độ xây dựng : 21,3%
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 25 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 2,1
- + Số căn hộ : 12.787 căn

- Nhóm nhà ở chung cư thấp tầng:

- + Mật độ xây dựng : 24,5%
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 10 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 1,2
- + Số căn hộ : 1.098 căn

- Nhóm nhà ở biệt thự:

- + Mật độ xây dựng : 22,9%
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 03 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 0,7
- + Số căn biệt thự : 2.480 căn

- Nhóm nhà ở phức hợp:

- + Mật độ xây dựng : 39,2%
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 35 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 3,8
- + Số căn hộ : 2.678 căn

b. Công trình công cộng.

b.1. Công trình công cộng đơn vị ở:

- Trường mầm non

- + Mật độ xây dựng : 35%
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 02 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 0,7
- Trường tiểu học
  - + Mật độ xây dựng : 30%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 04 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 1,0
- Trường trung học cơ sở
  - + Mật độ xây dựng : 30%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 04 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 1,0
- Hành chính:
  - Mật độ xây dựng : 40%
  - Tầng cao xây dựng tối đa : 03 tầng
  - Hệ số sử dụng đất : 1,2
- Trạm y tế:
  - + Mật độ xây dựng : 30%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 03 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 0,9
- Khu thương mại dịch vụ:
  - + Mật độ xây dựng : 38%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 15 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 2,0

## b.2 Công trình công cộng đô thị.

- Trường phổ thông trung học:
  - + Mật độ xây dựng : 30%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 04 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 1,0
- Hành chính:
  - + Mật độ xây dựng : 35%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 06 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 2,0
- Bệnh viện:
  - + Mật độ xây dựng : 30%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 07 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 1,8
- Trung tâm văn hóa:
  - + Mật độ xây dựng : 40%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 10 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 1,5

- Khu thương mại dịch vụ khách sạn:
  - + Mật độ xây dựng : 48,4%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 25 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 3,4
- Trạm cứu hỏa:
  - + Mật độ xây dựng : 30%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 03 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 0,9
- Cửa hàng xăng dầu:
  - + Mật độ xây dựng : 30%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 21 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 0,3

c. Cây xanh sử dụng công cộng.

- Công viên cây xanh TĐTT:
  - + Mật độ xây dựng : 5%
  - + Tầng cao xây dựng tối đa : 01 tầng
  - + Hệ số sử dụng đất : 0,05

**3. Thời điểm thẩm định giá:** Xác định tại thời điểm Tháng 12 năm 2013.

**4. 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).

**5. 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: **329.065.218 đồng**
- Mức giá sàn: **164.532.069 đồng**

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

**7. 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**