

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 5 năm 2025

**THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
(LẦN 1)**

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. Sở Tài nguyên và Môi trường thông tin khu đất cần thẩm định giá như sau:

1. Pháp lý

Căn cứ Quyết định số 3164/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Nguyên Hưng: Phân khu số 4, phân khu số 6 và phần mở rộng tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, Ủy ban nhân dân thành phố có Thông báo số 321/TB-VP kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại cuộc họp Tổ Công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án khu đất trên địa bàn thành phố liên quan dự án Khu dân cư Phước Nguyên Hưng, phân khu số 04, phân khu số 06 và phần mở rộng tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài nguyên làm chủ đầu tư.

2. Vị trí khu đất:

Vị trí và ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị số 6388 ĐĐ/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 22 tháng 01 năm 2006.

3. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Cơ cấu sử dụng đất được xác định theo Quyết định số 3164/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Nguyên Hưng: Phân khu số 4, phân khu số 6 và phần mở rộng tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh:

“5.2. Cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

5.2.1. Khu vực 1: Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đô thị và bố cục lại quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a/ Giảm quy mô dân số từ 6.168 người còn 5.855 người (nhưng không giảm quy mô dân số toàn dự án Phước Nguyên Hưng là 10.357 người do tăng quy mô dân số của khu 2).

b/ Giảm tầng cao khối ở B2 từ 26 tầng xuống còn 23 tầng. Tăng tầng cao khối thương mại dịch vụ khách sạn II từ 23 lên 26 tầng.

c/ Tăng tầng cao khối A từ 35 tầng lên 43 tầng, tăng chiều cao xây dựng tối đa từ 145m lên 160,3m (so với cote +5.000) và chuyển đổi từ chức năng ở thành chức năng thương mại, dịch vụ, khách sạn.

d/ Chuyển đổi từ chức năng ở thành chức năng thương mại dịch vụ khách sạn cho khối cao tầng B1 và II.

đ/ Bố cục lại hình khối khối ở cao tầng E, F, tăng tầng cao từ 15-20 tầng lên 45 tầng, tăng chiều cao xây dựng tối đa từ 85m lên 168,25m (so với cote +5.000), gồm:

- Bố trí thêm khối công trình thương mại dịch vụ tổng hợp quy mô 4 tầng và bố trí thêm phần diện tích Thương mại dịch vụ kết nối khối tháp E và F (gồm 2 tầng bắt đầu từ tầng 2 khối tháp E,F).

- Khối tháp E và F cao 41 tầng.

e/ Bố cục và phân bổ lại đất cây xanh nhóm ở, đất cây xanh đơn vị ở.

g/ Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đô thị khu vực điều chỉnh cục bộ cụ thể như sau:

STT	Loại chỉ tiêu	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt			Phương án điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ² /người)
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	75.555,50			75.985,80		
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	75.555,50			64.833,11		
1	Đất nhóm ở	53.173,00	100%	8,62	60.242,21	100%	10,29
	Đất ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ - khách sạn (diện tích xây dựng)	14.895,00	28,01%	2,41	24.096,80	40,00%	4,12
	Đất giao thông nội bộ	38.278,00	71,99%	6,21	9.581,24	15,90%	1,64
	Đất cây xanh, mặt nước				26.564,17	44,10%	4,54
2	Đất cây xanh tập trung	20.582,50			4.590,90		
	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh rạch	8.900,37			Đưa vào đất ngoài đơn vị ở		
	Cây xanh hành lang bảo vệ cầu	2.252,32					

STT	Loại chỉ tiêu	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt			Phương án điều chỉnh		
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	(m2/người)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	(m2/người)
	Cây xanh tập trung	9.429,81			4.590,90		
3	Đất công trình công cộng	1.800,00			0		
	Nhà hàng bờ sông	1.800,00					
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	0			11.152,69		
	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh rạch	Đã tính vào đất cây xanh tập trung			8.900,37		
	Cây xanh hành lang bảo vệ cầu	Đã tính vào đất cây xanh tập trung			2.252,32		
C	QUY MÔ DÂN SỐ (người)	6.168			5.855		
D	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ						
	Hệ số sử dụng đất, trong đó:	5,17			7,24		
	Hệ số sử dụng chức năng ở	-			4,24		
	Hệ số sử dụng đất chức năng TMDV-Khách sạn	-			3,0		
	Mật độ xây dựng (%)	28,01%			40%		
	Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư (m²)	324.212,00			436.153,59		
	Tầng cao xây dựng (tầng)	23-35			23-45		
	Chiều cao xây dựng tối đa (m)	150,00			173,25		

5.2.2 Khu vực 2: Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đô thị và bố cục lại quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất từ nhóm nhà ở thấp tầng thành chung cư kết hợp thương mại dịch vụ đất:

Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đô thị như sau:

STT	Loại chỉ tiêu	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt			Phương án điều chỉnh		
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	(m2/người)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	(m2/người)
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	7.458,60			7.458,60		
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	7.458,60			4.982,56		
1	Đất nhóm ở	3.935,00	100%	75,67	4.578,00	100%	12,54

STT	Loại chỉ tiêu	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt			Phương án điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ² /người)
	Đất nhà ở thấp tầng	3.935,00	100%	75,67	0	-	-
	Đất xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	0			3.317,61	72,47%	9,09
	Đất giao thông nội bộ	0			430,06	9,39%	1,18
	Đất cây xanh, mặt nước	0			830,33	18,14%	2,27
2	Đất cây xanh tập trung	3.523,60			404,56		
	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh rạch	2.476,04			Đưa vào đất ngoài đơn vị ở		
	Cây xanh tập trung	1.047,56			404,56		
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	-			2.476,04		
	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh rạch	Đã tính vào đất cây xanh tập trung			2.476,04		
C	QUY MÔ DÂN SỐ (người)	52			365		
D	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH						
	Hệ số sử dụng đất, gồm:	1,63			6,12		
	Hệ số sử dụng chức năng ở	1,63			4,37		
	Hệ số sử dụng đất chức năng TMDV	-			1,75		
	Mật độ xây dựng (%)	50-55%			72,5%		
	Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư	-			28.000		
	Tầng cao xây dựng	3			9		
	Chiều cao xây dựng tối đa	17			30		

5.2.3. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đô thị toàn dự án (quy mô 145.621,2m²):

STT	Loại chỉ tiêu	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt			Phương án điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ² /người)
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	145.520,90			145.621,20		
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	142.420,90	100%	13,75	128.948,87	100%	12,45
1	Đất nhóm ở	95.362,00	66,96%	9,21	102.379,71	79,40%	9,89
	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng	16.625,70	17,43%	42,41	11.992,30	11,71%	35,27

STT	Loại chỉ tiêu	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt			Phương án điều chỉnh		
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	(m2/người)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	(m2/người)
	Đất xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	78.736,30	82,57%	7,90	90.387,41	88,29%	9,02
	+ Đất ở	23.981,06		2,32	36.500,86		3,52
	+ Đất cây xanh, mặt nước	54.926,44		5,3	38.357,26		3,70
	+ Đất giao thông				15.529,29		1,50
2	Đất giao thông nội bộ	12.093,9	8,49%	1,17	11.838,50	9,18%	1,14
3	Đất cây xanh tập trung	24.106,1	16,93%	2,33	4.995,46	3,87%	0,48
	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh rạch	11.376,42			Đưa vào đất ngoài đơn vị ở		
	Cây xanh hành lang bảo vệ cầu	2.252,32					
	Cây xanh tập trung	10.477,36			4.995,46		
4	Đất công trình công cộng	10.858,9	7,62%	1,05	9.100,00	7,06%	0,88
	Nhà hàng bờ sông	1.800,00			0		
	Trường mầm non	3.397,08			3.397,08		
	Trường tiểu học	5.661,80			5.661,80		
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	3.100	2,13%	0,30	16.672,34	11,45%	1,61
1	Cây xanh hành lang bảo vệ tuyến điện	3.100			3.043,60		
2	Cây xanh hành lang bảo vệ kênh rạch	0			11.376,42		
3	Cây xanh hành lang bảo vệ cầu	0			2.252,32		
C	QUY MÔ DÂN SỐ (người)	10.357			10.357		
	Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	9.965			10.017		
	Nhà ở thấp tầng	392			340		
D	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ						
	Hệ số sử dụng đất	3,374			4,94		
	Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư	429.732,00			594.434		
	Tầng cao xây dựng						
	Tối thiểu	2			2		
	Tối đa	35			45		

STT	Loại chỉ tiêu	Theo đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt			Phương án điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ² /người)
	Chiều cao xây dựng tối đa	150			173,25		

5.3 Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất với giải pháp bố cục các khu chức năng trong khu vực quy hoạch theo phương án đề xuất như sau:

5.3.1 Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ: Khu đất có ký hiệu CT4 (gồm các khối cao tầng A-B1-II, B2, I2, C, D, G, H, E, F, TM):

- Diện tích đất : 60.242,21 m²
- Tầng cao xây dựng : từ 23 đến 45 tầng
- Chiều cao xây dựng tối đa : 168,25 m (so với cote + 5.000)
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 436.153,59 m², trong đó:
 - + Chức năng ở : 255.219,29 m²
 - + Chức năng thương mại dịch vụ - khách sạn: 180.934,30 m²
- Hệ số sử dụng đất : 7,24
 - + Chức năng ở : 4,24
 - + Chức năng Thương mại dịch vụ-Khách sạn: 3.0
- Quy mô dân số : 5.855 người
- Khoảng lùi công trình so với đường tiếp giáp : ≥6m (phần kiến trúc trang trí trên mái che tầng 26 khối D tối thiểu 4m so với lộ giới đường số 1)

a. Khối Thương mại dịch vụ-Khách sạn cao tầng B1 – A – II:

- Số lượng : 3 đơn nguyên hợp khối với nhau.
- Tầng cao xây dựng : 44 tầng (Khối A: 44 tầng; khối B1 và khối II: 26 tầng)
- Chiều cao xây dựng tối đa : 161,1 m (so với cote +5.000; khối A: 161,1m; khối B1: 102m; khối II: 102m)
- Diện tích xây dựng : 5.193,77 m²
- Tổng sàn xây dựng : 96.010,62m²

b. Khối chung cư cao tầng B2:

- Số lượng : 01 đơn nguyên
- Tầng cao xây dựng : 23 tầng
- Chiều cao xây dựng tối đa : 96,5 m (so với cote +5.000)
- Diện tích xây dựng : 1.097,5 m²
- Tổng sàn xây dựng : 17.548,19m²

c. Khối chung cư cao tầng I2:

- Số lượng : 01 đơn nguyên
- Tầng cao xây dựng : 23 tầng
- Chiều cao xây dựng tối đa : 96,5 m (so với cote +5.000)
- Diện tích xây dựng : 1.097,5 m²
- Tổng sàn xây dựng : 17.570,42m²

b. Khối chung cư cao tầng C và D:

- Số lượng : 02 đơn nguyên
- Tầng cao xây dựng : 26 tầng
- Chiều cao xây dựng tối đa : 102 m (so với cote +5.000)
- Diện tích xây dựng : 1.255 m² (cho mỗi đơn nguyên)
- Tổng sàn xây dựng : 30.542,81m² (cho mỗi đơn nguyên)

e. Khối chung cư cao tầng G và H:

- Số lượng : 02 đơn nguyên
- Tầng cao xây dựng : 23 tầng
- Chiều cao xây dựng tối đa : 96,5 m (so với cote +5.000)
- Diện tích xây dựng : 1.255 m² (cho mỗi đơn nguyên)
- Tổng sàn xây dựng : 27.552,48m² (cho mỗi đơn nguyên)

f. Khối chung cư cao tầng E, F và khối thương mại dịch vụ (ký hiệu TM)***Khối đế: Khối thương mại dịch vụ (ký hiệu TM):**

- Tầng cao xây dựng : 4 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa : 20,20 m (so với cote +5.000)
- Diện tích xây dựng : 11.284,00 m²
- Tổng diện tích sàn thương mại : 79.497,68 m²

***Khối tháp E và F:**

- Số lượng : 02 đơn nguyên
- Tầng cao xây dựng : 45 tầng
- Chiều cao xây dựng tối đa : 168,25 m (so với cote +5.000)
- Diện tích xây dựng : 1.723 m² (cho mỗi đơn nguyên)
- Tổng sàn xây dựng ở : 51.955,05m² (cho mỗi đơn nguyên)

***Phần diện tích kết nối khối tháp E và F:**

- Số tầng : 2 tầng
- Diện tích 1 tầng : 2.713 tầng
- Tổng sàn xây dựng : 5.426 tầng

5.3.2. Khu chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ (ký hiệu TT-TN):

- Diện tích đất : 4.578 m²
- Tầng cao xây dựng : 9 tầng
- Mật độ xây dựng : tối đa 72,5%
- Hệ số sử dụng đất : 6,12
 - + Chức năng ở : 4,37
 - + Chức năng Thương mại dịch vụ: 1.75
- Chiều cao xây dựng tối đa : 30 m
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 28.000 m², trong đó:
 - + Chức năng ở: 20.000 m²
 - + Chức năng thương mại - dịch vụ: 8.000 m²
- Quy mô dân số : 365 người
- Diện tích xây dựng trệt : 3.318 m²
- Khoảng lùi công trình so với đường nội bộ : ≥4,5m (từ cao độ 28m trở lên lùi tối thiểu 6m)

Lưu ý: Trong giải pháp thiết kế kiến trúc công trình, cần bố trí một số khoảng ngắt xuyên qua giữa khối chung cư để đảm bảo thông gió từ kênh phía Tây vào khu vực phía Đông khối chung cư này.

5.3.4. Các khu công viên cây xanh, vườn hoa:

a/ Công viên cây xanh tập trung (ký hiệu CVTN1, CVTN2):

- Tổng diện tích khu đất : 4.995,46 m²; trong đó:
- + CVTN1 : 4.590,90 m²
- + CVTN2 : 404,56 m²

b/ Cây xanh hành lang bảo vệ sông Rạch đũa, cầu Rạch Đũa (ký hiệu lô đất từ HL1, HL2, HL3):

- Tổng diện tích đất : 13.628,74m²; trong đó:
- + HL1 : 8.900,37 m²
- + HL2 : 2.476,04 m²
- + HL3 : 2.252,32 m² (bao gồm diện tích giao thông 1.328,2 m² cầu rạch Đũa hiện hữu)''.

4. Hình thức, thời hạn sử dụng đất:

- Hình thức giao đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

5. Mục đích của việc xác định giá đất: Làm cơ sở để Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài nguyên thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định.

6. Thời điểm thẩm định giá:

Tháng 6 năm 2016 Theo Quyết định số 3164/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

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: **51.207.321** đồng.

Mức giá sàn: **25.603.660** đồng.

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

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG