UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 3579 /SXD-QLHĐ&VLXD

Đồng Nai, ngày 09 tháng 4 năm 2026

V/v góp ý phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư theo quy hoạch (thửa đất số 135 tờ bản đồ số 73) phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh

Sở Xây dựng tiếp nhận Văn bản số 793/TTPTQĐ-QL&PTQĐ ngày 05/4/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh về việc lấy ý kiến góp ý phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư theo quy hoạch (thửa đất số 135 tờ bản đồ số 73) phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về Tổng mức đầu tư:

Ngày 30/3/2026, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 425/QĐ-BXD về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025 (hiệu lực kể từ ngày ký).

Căn cứ số liệu quy mô dự án đã nêu trong dự thảo phương án đấu giá[1], Sở Xây dựng tính toán sơ bộ tổng mức đầu tư theo Quyết định số 425/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng đối với khu đất nêu trên như sau: **2.358.144.465.000 đồng** (*Chi tiết theo phụ lục kèm theo*).

2. Về phương án đấu giá:

Sở Xây dựng đã có các Văn bản số 5901/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 14/11/2026 và Văn bản số 6304/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 10/12/2025 góp ý phương án đấu giá quyền sử dụng khu đất nêu trên. Tuy nhiên, qua rà soát, dự thảo phương án đấu giá đang tổ chức lấy ý kiến chưa cập nhật nội dung góp ý của Sở Xây dựng tại Văn bản số 6304/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 10/12/2025 *(nội dung góp ý tại văn bản này đã được Sở Xây dựng mời các đơn vị liên quan dự họp và thống nhất, trong đó có đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất).*

Nội dung góp ý tại Văn bản số 6304/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 10/12/2025 liên quan trực tiếp đến việc tính toán, phân loại diện tích đất đấu giá trong phương án làm cơ sở tính giá trị quyền sử dụng đất nên đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất nghiên cứu, rà soát và cập nhật lại trong dự thảo phương án đấu giá đang tổ chức xin ý kiến.

[1] Theo Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 của UBND phường Long Khánh.

38 Phan Chu Trinh - Phường Trấn Biên - Tỉnh Đồng Nai
ĐT: VP(0251)3846 283; Fax: (0251)3847 795

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, gửi Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh nghiên cứu, tổng hợp./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ban Giám đốc;
- Phòng QLN-TTBĐS;
- Lưu. VT, QLHĐ&VLXD,Nguyệt.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

Phụ lục. BẢNG DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
Thửa đất số 135 Tờ bản đồ số 73 tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai
(Kèm theo Văn bản số 3579/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 09 / 4 /2026 của Sở Xây dựng)

Stt	Nội dung chi phí	Khối lượng	Đơn vị	Suất vốn đầu tư do BXD công bố (So)	Hệ số điều chỉnh vùng (Kkv)	Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư (Ktg)	Hệ số tính toán	Suất vốn đầu tư sau thuế (đồng)	Tổng mức đầu tư (đồng)	Ghi chú
1	**Hạ tầng kỹ thuật toàn khu**	5,950	ha	9.257.000.000	1,060	1,000	100%	9.812.420.000	58.383.899.000	Vận dụng SVĐT công trình HTKT khu đô thị <= 20ha tại Bảng 51 theo QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng
2	**Đất ở**									
1.1	Nhà ở liên kế, nhà ở thương mại (MĐXD 85%, tối đa 04 tầng)	40.317,20	m2 sàn	7.808.000	1,048	1,000	55%	4.501.000	181.467.717.000	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ từ 4-5 tầng, không có tầng hầm, diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m2 tại bảng 2 theo QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng (Đối với phần diện tích xây thô khoảng 55% diện tích hoàn thiện nhà ở liên kế).
1.2	Chung cư hỗn hợp									

-	Nhà ở chung cư hỗn hợp 20 tầng + 03 tầng hầm	112.110,06	m2 sàn	13.736.000	1,062	1,000	100%	14.588.000	1.635.461.497.000	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng 15 số tầng <= 20, có 3 tầng hầm tại bảng 26 theo QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng - Khối lượng diện tích sàn xây dựng = diện tích sàn xây dựng công trình nổi (93425,05m2) + diện tích đậu xe bố trí tầng hầm (18685,01m2).
-	Hạ tầng kỹ thuật khu chung cư	0,79	ha	9.257.000.000	1,060	1,000	100%	9.812.420.000	7.778.279.000	Vận dụng SVĐT công trình HTKT khu đô thị <= 20ha tại Bảng 51 theo QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng
3	**Đất giáo dục**									
-	Trường mầm non (MĐXD 40%, 03 tầng)	3.232,07	m2 sàn	9.709.000	1,042	1,000	100%	10.117.000	32.698.832.000	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình trường tiểu học, 4-5 tầng tại bảng 6 theo QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng; tạm tính Chi phí QLDA+ chi phí tư vấn + chi phí khác 10%
-	Hạ tầng kỹ thuật trường mầm non	0,16	ha	9.257.000.000	1,060	1,000	100%	9.812.420.000	1.585.720.000	Vận dụng SVĐT công trình HTKT khu đô thị <= 20ha tại Bảng 51 theo QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng
4	**Bãi đậu**									

	xe									
-	Bãi đậu xe (MĐXD 50%, 03 tầng, 01 tầng hầm)	3.531,12	m2 sàn	10.263.000	1,062	1,000	100%	10.899.000	38.485.677.000	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng <= 5 tầng, 01 tầng hầm tại bảng 26 theo QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng (tầng hầm tối đa khoảng 1.177,04 m²)
5	**Đất Cây xanh, công viên**									
-	Công trình cây xanh công cộng (số tầng 01 tầng, MĐXD 5%, 01 tầng hầm)	8.073,94	m2 sàn	10.263.000	1,062	1,000	100%	10.899.000	87.997.910.000	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng <= 5 tầng, 01 tầng hầm tại bảng 26 theo QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng (tầng hầm tối đa khoảng 7.689,47 m²)
-	Công trình cây xanh chuyên dụng (số tầng 01 tầng, MĐXD 5%)	43,37	m2 sàn	9.246.000	1,062	1,000	100%	9.819.000	425.875.000	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng <= 5 tầng, không có tầng hầm tại bảng 26 theo QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng

-	Công viên cây xanh, hồ điều hòa	1,28	ha	4.628.500.000	1,060	1,000	100%	4.906.210.000	6.274.998.000	Tạm tính bằng 50% SVĐT công trình hạ tầng kỹ thuật
6	Chi phí dự phòng								307.584.061.000	Trong tổng mức đầu tư có tính chi phí dự phòng (dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án), đang tạm tính bằng 15% để làm cơ sở đưa vào tổng mức đầu tư
Tổng cộng									**2.358.144.465.000**	

- Tổng mức đầu tư trên chỉ mang chỉ có tính chất tham khảo theo số liệu dự kiến trên ((Chưa bao gồm Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay), Vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh) và Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; chi phí thực hiện BIM; các chi phí có tính chất riêng biệt khác), được tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng.