ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 279 /SXD-QLHĐ&VLXD

V/v góp ý dự thảo phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh.

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

Đồng Nai, ngày 08 tháng 5 năm 2026

Kính gửi: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh

Sở Xây dựng tiếp nhận Văn bản số 1083/TTPTQĐ-QL&PTQĐ ngày 29/4/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh về việc góp ý dự thảo phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh. 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, 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: **1.917.561.617.000 đồng** (*Chi tiết theo phụ lục kèm theo*).

2. Về phương án đấu giá:

Sở Xây dựng thống nhất với dự thảo phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh soạn thảo.

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;
- Sở Tài chính (để cập nhật TMĐT trong hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư)
- Ban Giám đốc;
- Lưu. VT, QLHĐ&VLXD,Nguyệt.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

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

Đỗ Thành Phương

Số 38 Phan Chu Trinh, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai.
ĐT: VP(0251)3846283, QLHĐ&VLXD(0251)3942066, Fax:(0251)3847795.

Phụ lục. BẢNG DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
Dự án Trung tâm Thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai
(Kèm theo Văn bản số /SXD-QLHĐ&VLXD ngày / /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**	2,264	ha	9.257.000.000	1,060	1,000	100%	9.812.420.000	22.214.043.000	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**									
-	Công trình nhà ở chung	74.580,35	m2 sàn	14.679.000	1,062	1,000	100%	15.589.000	1.162.632.998.000	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng

	cư (25 tầng nổi; 02 tầng hầm; MĐXD: 45%)									công trình chung cư có số tầng 24 đến 30 tầng, có 02 tầng hầm tại bảng 1 theo QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng - Tổng diện tích sàn xây dựng = diện tích đất x mật độ x tổng số tầng (nổi + hầm)
-	Hạ tầng kỹ thuật khu chung cư	0,34	ha	9.257.000.000	1,060	1,000	100%	9.812.420.000	3.312.737.000	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 công cộng**									
-	Công trình thương mại dịch vụ, công cộng (10 tầng nổi; 02 tầng hầm; Mật độ xây dựng: 50%)	35.816,40	m2 sàn	12.172.000	1,042	1,000	100%	12.683.000	454.259.401.000	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng, 7-10 tầng (có 2 tầng hầm) tại bảng 26 theo QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng

-	Hạ tầng kỹ thuật công trình thương mại dịch vụ	0,30	ha	9.257.000.000	1,060	1,000	100%	9.812.420.000	2.928.713.000	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	**Đất Cây xanh, công viên**									
-	Công trình cây xanh công cộng (số tầng 01 tầng, MĐXD 5%, 01 tầng hầm)	1.795,56	m2 sàn	10.263.000	1,062	1,000	100%	10.899.000	19.569.754.000	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
-	Công viên cây xanh	0,52	ha	4.628.500.000	1,060	1,000	100%	4.906.210.000	2.527.238.000	Tạm tính bằng 50% SVĐT công trình hạ tầng kỹ thuật
5	Chi phí dự phòng								250.116.733.000	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								**1.917.561.617.000**		

- 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.