

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 9 năm 2019

Về dự kiến nguồn thu của
Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố về việc dự kiến nguồn thu của Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (gọi tắt là Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm) báo cáo như sau:

I. Về đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án tại các lô đất khai thác còn lại (55 lô):

Về việc này, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm đã có Công văn số 898/BQL-ĐT ngày 12 tháng 9 năm 2019 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về lập các dự án theo thứ tự ưu tiên và trình duyệt kế hoạch tổ chức đấu thầu, đấu giá theo quy định để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng dự án tại các lô đất khai thác còn lại trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2.

Hiện nay, tổng số quỹ đất khai thác còn lại là 55 lô đất với diện tích 793.089,6m². Theo dự kiến trước đây (đã được Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm báo cáo tại Công văn 03/BQL-KH-M ngày 04 tháng 01 năm 2019 và được Sở Tài chính thống nhất tại Công văn số 51/STC-NS-M ngày 20 tháng 3 năm 2019, tổng nguồn thu dự kiến từ việc khai thác quỹ đất của 55 lô đất này là 21.921,156 tỷ đồng (theo giá tạm tính theo giá trị quyền sử dụng đất do các đơn vị tư vấn đề xuất tại thời điểm năm 2016 – 2017) gồm:

- Khu chức năng số 1: 13 lô đất có tổng diện tích là 175.611 m²;
- Khu chức năng số 2a: 06 lô đất có tổng diện tích là 75.442 m²;
- (Các lô đất này đang quy hoạch lại để bố trí, sắp xếp 02 cơ sở tôn giáo)*
- Khu chức năng số 3: 08 lô đất có tổng diện tích là 88.042,2 m²;
- Khu chức năng số 4: 22 lô đất có tổng diện tích là 197.860 m²;
- Khu chức năng số 5: 01 lô đất có tổng diện tích là 1.146 m²;
- Khu chức năng số 7: 02 lô đất có tổng diện tích là 75.893,4 m²;
- Khu chức năng số 8: 03 lô đất có tổng diện tích là 179.095 m².

Quỹ đất khai thác còn lại dự kiến sẽ chia thành 3 nhóm tương ứng với tiến độ thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; cụ thể như sau:

1. Nhóm 1: Các lô đất đã hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng và đang đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, có thể tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ngay trong Quý IV/2019; gồm **16** lô, diện tích **158.730 m²** và nguồn thu dự kiến là **4.788,760 tỷ đồng**, bao gồm:

- **06** lô đất thuộc Khu chức năng số 3 (trong đó có lô đất ký hiệu số 3-4 diện tích 13.539 m² quy hoạch xây dựng trường học và 05 lô đất ký hiệu số 3-5, 3-8, 3-9, 3-10, 3-12; diện tích 41.316,9 m², quy hoạch đất thương mại, dịch vụ và nhà ở), tổng diện tích của 06 lô đất này là 54.856 m² và nguồn thu dự kiến là 2.015,449 tỷ đồng.

- **09** lô đất thuộc Khu chức năng số 4 (trong đó có 02 lô đất ký hiệu số 4-1, 4-6; diện tích 50.630 m² quy hoạch xây dựng trường học và 07 lô đất ký hiệu số 4-3, 4-4, 4-5, 4-12, 4-13, 4-14, 4-17; diện tích 61.218 m² quy hoạch xây dựng nhà ở), tổng diện tích của 09 lô đất này là 102.374 m² và nguồn thu dự kiến là 2.757,344 tỷ đồng.

- **01** lô đất thuộc Khu chức năng số 7 (*ký hiệu số 7-17*) quy hoạch xây dựng trạm cung cấp nhiên liệu, diện tích 1.500 m²; dự kiến thu được 15,967 tỷ đồng.

2. Nhóm 2: Các lô đất sẽ đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo chủ trương của Thành ủy và Ủy ban nhân dân thành phố, tổng cộng **16** lô đất, với diện tích 269.125 m² và nguồn thu dự kiến là **8.125,025 tỷ đồng**, bao gồm:

2.1. Các lô đất dự kiến sẽ đấu giá/đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong Quý I/2020 (12 lô):

- **10** lô đất thuộc Khu chức năng số 1 (*ký hiệu số 1-1, 1-2, 1-3, 1-5, 1-6, 1-8, 1-9, 1-10, 1-12, 1-20*) với tổng diện tích là 152.768 m² và nguồn thu dự kiến được **5.778,613 tỷ đồng**; gồm:

+ 08 lô đất (*ký hiệu số 1-1, 1-2, 1-3, 1-5, 1-6, 1-8, 1-9 và 1-10*) quy hoạch thương mại, dịch vụ và nhà ở, tổng diện tích khoảng 69.585 m²:

Thành ủy và Ủy ban nhân dân Thành phố đã có chủ trương tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án (*đấu giá 09 lô đất trong Khu chức năng số 1 theo hình thức tổ chức đấu giá từng lô*); việc tổ chức đấu giá sẽ thực hiện ngay sau khi khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật kết nối của các lô đất (*Thông báo số 325/TB-VP ngày 12 tháng 6 năm 2019*).

Theo báo cáo của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, hiện nay Ban đang hoàn tất thủ tục để có thể khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật 09 lô đất vào cuối tháng 12/2019 nên việc tổ chức đấu giá sẽ được thực hiện trong Quý I/2020 (*trong phạm vi dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật 09 lô đất*

này đang còn 03 hồ sơ chưa giải chưa thể giải phóng mặt bằng để thu hồi đất thực hiện dự án).

Tuy nhiên, trong số 09 lô đất này, hiện nay, lô 1-4 (diện tích khoảng 8.382 m²) chưa hoàn thành công tác bồi thường, thu hồi đất (còn 02 hồ sơ, diện tích đất chưa thu hồi là 1.146,43 m²) nên trong Quý I/2020 chỉ có thể đấu giá trước 08 lô; chưa thể đấu giá lô 1-4.

+ 02 lô đất quy hoạch đầu tư xây dựng Trung tâm Hội nghị triển lãm đã có chủ trương tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án (ký hiệu số 1-12, 1-20):

Về tình hình thu hồi đất, hiện nay lô đất 1-20 vẫn chưa hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng và thu hồi đất (còn 01 hồ sơ chưa hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; diện tích khoảng 238,66 m²).

Ủy ban nhân dân Thành phố đã phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu phức hợp Trung tâm Hội nghị triển lãm, Khách sạn và Thương mại dịch vụ tại 02 lô đất ký hiệu số 1-12 và 1-20 diện tích 83.183 m² (Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2019); và Sở Kế hoạch và Đầu tư đã công bố danh mục dự án trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia vào ngày 26 tháng 8 năm 2019.

Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương về việc giao cho Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm làm Bên mời thầu để triển khai việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án (bao gồm việc tổ chức sơ tuyển, trình duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, Tổ chức đấu thầu,...), Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm sẽ phối hợp với các đơn vị có liên quan để tổ chức thực hiện theo quy định.

- **Lô đất ký hiệu số 3-17**, diện tích 17.975 m² nguồn thu dự kiến được 197,724 tỷ đồng (nếu được Ban Thường vụ Thành ủy đồng ý điều chỉnh chức năng sử dụng đất của lô đất này)

Lô đất này trước đây được quy hoạch để xây dựng công trình bảo tàng; đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất. Hiện nay, Thành phố đang tổng hợp ý kiến (về các chỉ tiêu quy hoạch) để trình Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương chuyển đổi chức năng nhà bảo tàng thành Trung tâm biểu diễn nghệ thuật đa năng để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức xã hội hóa.

- **Lô ký hiệu số 5-3**, diện tích 1.146 m² nguồn thu dự kiến được 13,554 tỷ đồng. Lô đất này được quy hoạch để xây dựng trạm nhiên liệu, đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và thu hồi đất, nhưng đang vướng mắc do không đảm bảo yêu cầu về diện tích so quy chuẩn xây dựng mới ban hành sau này. Do đó, sau khi lấy ý kiến các cơ quan đơn vị liên quan sẽ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2.2. Các lô đất dự kiến sẽ đấu giá vào cuối năm 2020 (04 lô):

- **Lô đất ký hiệu số 1-4**, diện tích 8.382 m²: dự kiến sẽ thu hồi mặt bằng vào cuối năm 2020 để tổ chức đấu giá; thu được khoảng 445,892 tỷ đồng.

- **02** lô đất thuộc Khu chức năng số 1 (*ký hiệu số 1-7, 1-11*) với diện tích là 14.461 m², quy hoạch xây dựng Trung tâm tài chính: Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Thông báo số 459/TB-VP ngày 24 tháng 7 năm 2019 chấp thuận chủ trương sẽ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất này sau khi Đề án phát triển Thành phố Hồ Chí Minh thành trung tâm tài chính quốc tế được Ban Thường vụ Thành ủy xem xét thông qua.

Theo kế hoạch, đến tháng 10/2020 mới hoàn thành Đề án khả thi phát triển Thành phố Hồ Chí Minh thành trung tâm tài chính quốc tế để trình Ban Thường vụ Thành ủy xem xét thông qua. Do đó, dự kiến sẽ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư) đối với 02 lô đất này vào cuối 2020; thu được khoảng 595,659 tỷ đồng.

- **Lô đất ký hiệu số 7-1**, diện tích 74.393 m², quy hoạch xây dựng khách sạn nghỉ dưỡng; đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất: Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Thông báo số 325/TB-VP ngày 12 tháng 6 năm 2019 chấp thuận chủ trương tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án ngay sau khi khởi công xây dựng 02 cầu kết nối lô đất 7-1 với Khu dân cư thuộc Khu chức năng số 7 nhằm nâng cao giá trị quyền sử dụng đất khi tổ chức đấu giá.

Hiện nay, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông đô thị đang lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố thông qua Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định chủ trương đầu tư, bổ sung dự án vào danh mục kế hoạch đầu tư công trung hạn 2016 - 2020. Chi phí đầu tư xây dựng 02 cầu sẽ được phân bổ vào giá trị quyền sử dụng đất khi xác định giá đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Theo Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông đô thị dự kiến sẽ tổ chức khởi công xây dựng 02 cầu vào quý IV/2020, do đó sẽ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lô đất trên vào cuối năm 2020; dự kiến thu được 1.093,583 tỷ đồng.

3. Nhóm 3: Các lô đất chưa hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, gồm **23** lô đất, diện tích **365.234 m²** và nguồn thu dự kiến là **9.012,371 tỷ đồng**, bao gồm:

- **06** lô đất thuộc Khu chức năng số 2a (*ký hiệu số 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 2-12*), diện tích là 75.442 m². Hiện nay 06 lô đất này đang vướng công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (*Dòng mền Thánh giá và Nhà thờ Thủ Thiêm*), nên chưa thu hồi đất. Sau khi có chủ trương về việc sắp xếp 2 cơ sở tôn giáo tại các lô đất này mới tiến hành kêu gọi đầu tư. Do đó, tạm thời chưa đưa vào kế hoạch khai thác (theo phương án trước đây, dự kiến nguồn thu từ 06 lô đất này là 2.438,671 tỷ đồng).

- **Lô đất ký hiệu số 3-14**, diện tích 15.211 m², quy hoạch xây dựng nhà ở, hiện chưa hoàn thành việc công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi

đất; dự kiến sẽ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng và thu hồi đất; thu được khoảng 536,279 tỷ đồng.

- 13 lô đất thuộc Khu chức năng số 4 (ký hiệu số 4-11, 4-15, 4-16, 4-18, 4-19, 4-20, 4-21, 4-22, 4-23, 4-24, 4-25, 4-26, 4-27) với diện tích 95.486 m² nguồn thu dự kiến được 3.744,833 tỷ đồng.

+ Đồi với 06 lô đất ký hiệu số 4-11, 4-16, 4-18, 4-19, 4-20, 4-26; diện tích 65.256,3 m², quy hoạch xây dựng nhà ở, chưa hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất. Sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và thu hồi đất sẽ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Đồi với 05 lô đất ký hiệu số 4-21, 4-22, 4-23, 4-24 và 4-25; diện tích 17.110 m², quy hoạch đất thương mại - dịch vụ nhưng diện tích của mỗi lô khá nhỏ; hiện đang phải điều chỉnh quy hoạch để kết nối với Khu vực giáp ranh Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Về tình hình thu hồi đất, hiện nay có 02 lô đất (ký hiệu số 4-2 và 4-23) chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và thu hồi đất. Sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất và điều chỉnh quy hoạch để kết nối với Khu vực giáp ranh Khu đô thị mới Thủ Thiêm sẽ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Đồi với lô đất ký hiệu số 4-27, diện tích 645,69 m², quy hoạch trạm nhiên liệu, chưa hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất. Sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và thu hồi đất sẽ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- 03 lô đất thuộc Khu chức năng số 8 (ký hiệu số 8-1, 8-2, 8-3), diện tích 179.095 m², quy hoạch xây dựng Viện nghiên cứu châu thổ, Công viên nước và Khách sạn nghỉ dưỡng phía Nam.

Trước đây, được sự chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 574/TTg-KTN ngày 25 tháng 4 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Công văn số 2326/UBND-ĐTMT ngày 04 tháng 5 năm 2015 chấp thuận cho Công ty Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh làm Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu lâm viên sinh thái thuộc Vùng châu thổ phía Nam theo hình thức Hợp đồng BT và sử dụng 03 lô đất nêu trên để cân đối thanh toán cho dự án (dự kiến giá trị quyền sử dụng đất của 03 lô đất này khoảng 2.292,588 tỷ đồng).

Hiện nay, Nhà đầu tư đang hoàn chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu lâm viên sinh thái thuộc Vùng châu thổ phía Nam theo ý kiến góp ý của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các sở ngành, đơn vị có liên quan để trình duyệt theo quy định (trong đó có quy hoạch 03 lô đất này). Sau khi Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm sẽ phối hợp với các sở - ngành và đơn vị liên quan để tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định về việc khai thác 03 lô đất thuộc Khu chức năng số 8 trong Khu lâm viên sinh thái thuộc Vùng châu thổ phía Nam.

II. Về đấu giá quỹ nhà tái định cư đôi dư không còn nhu cầu sử dụng:

Ủy ban nhân dân Thành phố có các văn bản: Thông báo số 391/TB-VP ngày 21 tháng 7 năm 2016; Thông báo số 578/TB-VP ngày 16 tháng 9 năm 2016 và Công văn số 5948/UBND-ĐT ngày 24 tháng 10 năm 2016 và Thông báo số 559/TB-VP ngày 18 tháng 7 năm 2017 liên quan đến chủ trương giải quyết quỹ nhà tái định cư còn lại thuộc Chương trình xây dựng 12.500 căn hộ phục vụ tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm; theo đó, Ủy ban nhân dân thành phố đã có ý kiến: *“Chấp thuận chủ trương thực hiện tổ chức bán đấu giá quỹ nhà 3.790 căn hộ nêu trên theo phương án bán từng dự án (bán toàn bộ dự án; không chia ra thành từng khối nhà); trường hợp tổ chức bán đấu giá toàn bộ dự án không thành thì mới tiến hành bán đấu giá theo từng khối nhà (và phần sàn thương mại) của từng dự án, theo đề xuất của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm tại Công văn số 870/BQL-TC ngày 11/7/2017;”*

Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm đang phối hợp với các sở - ngành có liên quan và Trung tâm Phát triển quỹ đất để tổ chức bán đấu giá quỹ nhà này (bao gồm đất và tài sản trên đất); dự kiến thu được khoảng **9.936,818 tỷ đồng** (đã bao gồm thuế VAT trên phần giá trị công trình xây dựng trên đất 583,164 tỷ đồng - theo Tờ trình số 5938/TTr-STC-BVG ngày 30/8/2018 của Sở Tài chính đã trình trước đây; hiện nay, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm đang thuê tư vấn thẩm định lại giá khởi điểm).

III. Về nguồn thu của Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm chưa được sử dụng:

Từ năm 2009, Khu đô thị mới có phát sinh nguồn thu từ khai thác quỹ đất và nhà đất tái định cư; toàn bộ số thu này được nộp vào ngân sách thành phố. Giai đoạn trước năm 2017, Ủy ban nhân dân thành phố cấp từ nguồn ngân sách thành phố (nguồn do Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm nộp vào ngân sách thành phố) để thanh toán nợ vay đến hạn của Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Tính đến thời điểm 30 tháng 9 năm 2018, tổng số nguồn thu từ khai thác quỹ nhà, nền đất trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã nộp vào ngân sách thành phố là 14.253,506 tỷ đồng; Ủy ban nhân dân thành phố đã cấp lại cho Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm là 6.498,891 tỷ đồng; số thu còn lại chưa sử dụng, đang theo dõi tại ngân sách thành phố là **7.754,615 tỷ đồng**.

Với tiến độ thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư như đã trình bày ở trên, dự kiến trong năm 2019 chỉ thu được khoảng 14.725,578 tỷ đồng; bao gồm:

- Đấu giá quyền sử dụng đất 16 lô đất đã hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng và đang đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (nêu ở Mục 1 Phần I); thu được **4.788,760 tỷ đồng**.

- Đấu giá 3.790 căn hộ tái định cư đôi dư (bao gồm đất và tài sản trên đất – nêu tại Phần II); thu được **9.936,818 tỷ đồng**.

Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm kính báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố
xem xét, có ý kiến chỉ đạo thực hiện. / *NTM*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c CT UBNDTP Nguyễn Thành Phong;
- Đ/c PCT UBNDTP Võ Văn Hoan;
- Sở Tài chính (để phối hợp);
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VT, TC (02b)VA. 7b



Nguyễn Thế Minh

