CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ TÂN AN HUY	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Nhà Bè, ngày 30 tháng 12 năm 2024

PHƯƠNG ÁN

Tiếp tục thực hiện xây dựng khu nhà ở thấp tầng
tại dự án Tân An Huy xã Phước Kiển huyện Nhà Bè Tp. HCM

Kính gửi: **QUÝ KHÁCH HÀNG**

Lời đầu tiên Tôi thay mặt HĐQT công ty xin chân thành cảm ơn quý khách hàng đã tin tưởng và hợp tác với công ty trong suốt thời gian qua. Tôi thành thật xin lỗi quý khách hàng vi sự chậm trễ do không triển khai được dự án như chúng tôi đã cam kết với một số khách hàng đã ký Phụ lục Hợp đồng (PLHĐ) và Hợp đồng thi công (HĐTC) với công ty vì nhiều lý do trong đó quan trọng nhất là công ty chưa nhận được chỉ đạo của Uỷ ban nhân dân thành phố (UBNDTP) về dự án Tân An Huy.

Hiện nay có một số khách hàng liên tục gửi đơn khiếu nại đến UBNDTP và một số cơ quan chức năng xin được tiếp tục thực hiện dự án theo kế hoạch và cam kết của khách hàng cũng chưa được trả lời chỉ đạo nào của UBNDTP và các cơ quan chức năng.

Thời gian chờ đợi quá lâu và gây thiệt hại rất nhiều về tài chính của khách hàng và công ty, gây lãng phí về sử dụng đất vi phạm về thực hiện nghĩa vụ với nhà nước. Nếu kéo dài dự án có thể bị thu hồi hoặc cơ quan thuế áp dụng biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản để thu hồi nợ thuế gây tổn thất cho khách hàng và công ty.

Để dự án được tiếp tục thực hiện trong thời gian sớm nhất Tôi xin đề ra các phương án để khách hàng chọn lựa. Nếu công ty và khách hàng thống nhất sẽ báo cáo UBNDTP và các cơ quan chức năng xem xét có khả năng UBNDTP sẽ có quyết định chỉ đạo để công ty thực hiện.

Để hiểu rõ hơn về những vi phạm và những nghĩa vụ của công ty cần phải thực hiện trong quá trình thực hiện dự án Tôi xin được nêu tóm tắt tổng kết như sau (theo kết luật thanh tra số 02)

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN (tạm tính)	GHI CHÚ
1	Nộp tiền nợ thuế: (theo thông báo số 385363/TB-CCTKV-KDT ngày 10/12/2024 của chi cục thuế khu vực Quận 7 – Huyện Nhà Bè)	216 tỷ đồng	Có thể phát sinh, đợi Thông báo của Thuế
2	GPMB theo số liệu thống kê hiện nay 10.006m^2 của 02 hộ dân ông Vui và ông Thắng. Giá đề xuất là 30 triệu đồng/m^2 (chưa thương lượng được)	300 tỷ đồng	Còn thương lượng
3	Thi công hạ tầng cơ sở: Qua khảo sát và căn cứ vào hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt. Thực tế cần phải thi công	214 tỷ đồng	Căn cứ vào thực tế thi công để quyết toán

4	Hoán đổi đền bù đất công: Theo số liệu tạm tính của UBND huyện Nhà Bè báo cáo Thành phố là 24.000m^2. Số liệu thực tế chưa xác định được, sẽ xác định sau khi kết thúc dự án. Nghĩa vụ chưa có chỉ đạo nên không biết giá trị. Trước nay công ty tạm tính là 100 – 120 tỷ đồng	120 tỷ đồng	
5	Nợ phải thanh toán: Theo số liệu KLTT số 02 đã xác định nợ công ty Hải An 46 tỷ đồng, chưa tính lãi phát sinh	46 tỷ đồng	
6	Xử lý vi phạm của 14 căn đã xây	-	Chưa tính được
7	Các chi phí khác phát sinh như: thuế, kể cả thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty (nếu có thông báo của chi cục thuế) và các chi phí hợp lý khác	-	Chưa tính được
	Tổng cộng (tạm tính)	**896 tỷ đồng**	

Dù công ty trực tiếp thi công hay giao đất cho khách hàng tự thi công thì công ty cũng phải tổ chức thực hiện đầy đủ hết những nghĩa vụ (như trên) mới được công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho công ty. Sau đó công ty sẽ thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán (HĐMB) (Theo luật KD BĐS) với khách hàng. Thực hiện nghĩa vụ thuế (trước bạ, thu nhập doanh nghiệp, …) mới chuyển tên cho khách hàng theo HĐMB được.

Từ thực tế trên công ty xin đề ra 03 phương án để khách hàng lựa chọn. Nếu khách hàng có phương án nào khác xin trao đổi với công ty để thông báo rộng rãi trên trang web của công ty để khách hàng cùng xem xét và quyết định

A. Phương án thi công: 03 Phương án của công ty

1. Phương án 1: Công ty thi công phần thô

a. Tiếp tục thực hiện PLHĐ mà công ty đã ký với khách hàng (hỗ trợ 10 triệu đồng/m^2 đất nền) và ký tiếp tục HĐTC với công ty (theo mẫu HĐTC). Nếu được hơn 80% khách hàng đồng ý theo kế hoạch tổ chưc thực hiện của công ty (xây dựng hàng loạt và thực hiện đúng PLHĐ – HĐTC) công ty sẽ điều chỉnh đơn giá từ 8,5 triệu đồng/m^2 xây dựng xuống 8,2 triệu đồng/m^2 xây dựng (liệt kê chi tiết xây dựng phần thô)

b. Theo dự án này công ty chịu trách nhiệm hết mọi nghĩa vụ (nêu trên) công ty không được viện bất cứ lý do nào để kêu gọi khách hàng đóng góp tiếp (giao khoán phần nghĩa vụ cho công ty).

c. Khi xây dựng xong phần thô công ty sẽ bàn giao cho khách hàng tự thi công hoàn thiện, khách hàng có thể ký với công ty thi công phần hoàn thiện hoặc ký với bất cứ công ty nào có chức năng thi công. Công ty sẽ cung cấp và hỗ trợ cho đơn vị thi công trong suốt quá trình thi công như cung cấp bản vẽ chi tiết, giám sát thi công, bảo vệ công trình, v.v… và công ty sẽ thu phí của đơn vị thi công 1% tháng/HĐTC đã ký.

d. Khi khách hàng yêu cầu công ty đại diện ký với đơn vị thi công công ty sẽ giám sát thi công, quản lý dự án, bảo vệ công trình, hoàn tất mọi thủ tục để hoàn thiện cho từng khách hàng thay cho khách hàng. Công ty chỉ thu phí 0,5%/tháng/HĐ công ty ký.

2. Phương án 2: Khách hàng được giao nền tự xây dựng.

a. Trong trường hợp khách hàng tự xây dựng, công ty sẽ không thực hiện PLHĐ (góp 10 triệu đồng/m^2) và sẽ không thu bất cứ một khoản tiền nào của khách hàng. Khách hàng tự tổ chức thu chi và phải thực hiện đầy đủ mọi nghĩa vụ (nêu trên) công ty sẽ cung cấp hồ sơ, bản vẽ thiết kế, quản lý dự án, giám sát thi công hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ công trình trong dự án. Nếu có yêu cầu công ty đại diện khách hàng ký với đơn vị thi công, công ty sẽ thu phí với đơn vị thi công 1%/tháng/HĐTC mà công ty đã ký.

b. Phần thi công hoàn thiện giống như phương án 1

c. Theo phương án 2 (khách hàng tự thi công) công ty sẽ không có khoản thu lợi nhuận từ kinh doanh BĐS, nếu có phát sinh nghĩa vụ đóng thuế thu nhập doanh nghiệp từ xuất hoá đơn mua bán cho khách hàng phần thuế này (nếu có) khách hàng phải nộp cho công ty.

3. Phương án 3: Hợp tác kinh doanh

a. Khách hàng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (GTQSDĐ) đang có (trong HĐGV) và được định giá theo giá trị thị trường (đang giao dịch) công ty sẽ góp bằng tiền để thực hiện theo phương án 1.

- Sau 12 tháng nếu khách hàng muốn rút vốn (GTQSDĐ) công ty sẽ thanh toán một lần cộng lãi suất 5%.
- Nếu khách hàng muốn chuyển nhượng tài sản cộng giá trị tăng thêm cho bên thứ ba theo giá thị trường. Nếu công ty đồng ý thì sẽ thực hiện ngay. Nếu công ty không đồng ý thì sẽ mua lại 50% của khách hàng (theo giá khách hàng đồng ý bán cho bên thứ ba)

b. Lợi nhuận phân chia: Sau khi đã trừ hết vốn (của khách hàng cộng công ty) và thực hiện đầy đủ mọi nghĩa vụ khi chuyển nhượng BĐS lợi nhuận phân chia mỗi bên 50%. Theo phương án này công ty cam kết và chịu trách nhiệm bảo tồn toàn bộ vốn cộng lãi suất 5% sau 12 tháng. Nếu không đạt được kết quả thì công ty dùng phần vốn góp của mình chịu trách nhiệm thanh toán cho khách hàng.

❖ Ngoài 03 phương án của công ty nếu khách hàng có phương án nào khác khả thi hơn trao đổi với công ty. Công ty sẽ công khai tất cả các phương án để khách hàng lựa chọn và quyết định. ***Phương án nào đạt trên 50% công ty sẽ áp dụng vào việc triển khai dự án.***

B. Phần hoàn thiện và được cấp GCNQSDĐ cho khách hàng:

Dù khách hàng lựa chọn phương án nào để thi công việc hoàn thiện hồ sơ cho từng khách hàng đối với công trình để được cấp GCNQSDĐ cong ty cũng phải thực hiện (công ty cũng sẽ cung cấp cho khách hàng bản vẽ thiết kế chi tiết thi công và các chứng từ của quá trình thi công được cơ quan thuế chấp nhận để khách hàng nộp lệ phí trước bạ). Công ty sẽ thu phí 200.000 đồng/m^2 đất nền (trong HĐGV). ***Ví dụ***: *Nền 100 m^2 khách hàng nộp phí 20 triệu đồng. Ngoài ra không có chi phí gì khác.*

C. Quan điểm và kế hoạch thực hiện tiếp dự án của công ty.

1. Quan điểm:

Dự án Tân An Huy đã được giao đất từ năm 2005 trong suốt quá trình thực hiện dự án công ty đã có rất nhiều vi phạm về pháp luật và các quy định kinh doanh BĐS và không thực hiện được nghĩa vụ của công ty với khách hàng (đã ký kết HĐGV). Sau khi chủ đầu tư (chiếm 99% cổ phần) mất, công ty đã hoàn toàn mất khả năng tài chính để tiếp tục thực hiện dự án đã được thanh tra và đã có kết luận thanh tra số 02 nêu đầy đủ những sai phạm và nghĩa vụ phải thực hiện tiếp và những văn bản chỉ đạo của thành phố từ năm 2018 đến nay. Công ty không

thực hiện được với nhiều lý do, trong đó có lý do vì khách hàng đã có nhiều đơn thưa, tố cáo, … gởi đến các cấp lãnh đạo của Đảng, của chính quyền từ cấp trung ương đến thành phố.

Tôi và những người trong HĐQT hiện nay là người chịu trách nhiệm khắc phục những sai phạm và thực hiện tiếp những nghĩa vụ mà dự án Tân An Huy cần phải làm theo KLTT số 02 và các văn bản chỉ đạo của Thành phố nếu không thực hiện nghiêm túc thì dự án có thể bị thu hồi hoặc bị cơ quan thuế cưỡng chế nợ thuế bằng biện pháp phát mãi tài sản của công ty để thu hồi nợ thuế. Hiện nay toàn bộ GCNQSDĐ của công ty đã nộp cho Huyện và cơ quan thuế. Do đó dự án chậm triển khai là khách hàng và công ty sẽ bị thiệt hại nặng nề, chỉ riêng phần thuế từ khi có KLTT số 02 (02/2018) là 154 tỷ đồng đến nay theo thông báo 12/2024 là 216 tỷ đồng chưa tính những chi phí khác mà công ty đã chi ra từ khi tiếp nhận dự án (12/2017).

Theo yêu cầu của khách hàng hiện nay là thành phố giao đất (theo HĐGV giữa công ty và khách hàng) để khách hàng tự xây dựng và khách hàng tự thực hiện nghĩa vụ với nhà nước. Tôi xin phép được nêu quan điểm cá nhân tôi là hoàn toàn không thể thực hiện được. Vì UBND Thành phố đã giao đất cho Công ty Tân An Huy thực hiện nếu công ty không có khả năng thực hiện dự án thì UBND Thành phố sẽ thu hồi dự án để đấu thầu lựa chọn nhà thầu mới (trong trường hợp này thì dự án sẽ làm lại từ đầu và cũng không có đất nền giao cho khách hàng tự xây dựng được).

Tôi và HĐQT của công ty là nhà đầu tư mới cũng không thể góp vốn vào để khắc phục những sai phạm – nghĩa vụ mà công ty cần phải thực hiện để giao đất cho khách hàng theo HĐGV. Nếu có tranh chấp giữa khách hàng và công ty (do công ty không thực hiện được nghĩa vụ trong HĐGV) công ty phải chịu trách nhiệm bồi thường (theo HĐGV) công tin xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và sẽ chấp hành theo phán quyết của bản án (nếu có) bằng tài sản của công ty hiện có.

Những vấn đề tôi nêu trên đây là thực trạng của công ty hiện nay mong quý khách hàng tìm hiểu và có quyết định để bảo vệ quyền lợi của mình.

2. Kế hoạch triển khai dự án của công ty.

Nếu được khách hàng đồng ý lựa chọn các phương án của công ty (phương án nào cũng thực hiện được) công ty cam kết sẽ triển khai ngay việc xây dựng khu nhà ở thấp tầng theo kế hoạch sau.

a. Khởi công xây dựng:

Hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt 1/500 công ty đã chuẩn bị hoàn chỉnh phần xây dựng hạ tầng cơ sở có thể khởi công ngay. Toàn bộ chi phí ở giai đoạn này công ty chịu trách nhiệm, sau khi được phê duyệt mẫu nhà theo thiết kế mới (có tăng 1 tầng hầm, các chỉ tiêu khác không thay đổi) hoàn toàn đúng với quy định hiện nay. Công ty sẽ khởi công xây dựng theo phương án cuốn chiếu theo từng khu và sẽ thi công cùng lúc với thi công hạ tầng (kèm theo hồ sơ thiết kế hạ tầng được phê duyệt).

b. Tiếp tục giải phóng mặt bằng (GPMB):

Công ty sẽ thương lượng với người đang sử dụng đất thương lượng giá hợp lý để GPMB 100% xây dựng theo đúng phê duyệt 1/500 (sẽ nhờ chính quyền tác động để thương lượng đạt kết quả) và sẽ tiếp tục xây dựng để bàn giao cho khách hàng. Riêng đối với khách hàng trong khu vực chưa GPMB công ty chưa ký HĐTC và không thu tiền theo PLHĐ khi GPMB sẽ ký và thực hiện.

c. Khắc phục vi phạm xây dựng: 14 căn đã có quyết định xử phạt của UBNDTP công ty sẽ cùng với khách hàng thực hiện nghiêm và xin tồn tại những gì đúng quy hoạch và quy định.

d. Cam kết thực hiện đầy đủ những nghĩa vụ với nhà nước theo lộ trình và quyết định của UBNDTP để được công nhận và phê duyệt thủ tục hành chính cho công ty thực hiện dự án.

e. Công ty cam kết với Quý khách hàng sẽ triển khai xây dựng dự án Tân An Huy hoàn thiện trong thời hạn 36 tháng (kể từ ngày được phép tiếp tục thực hiện dự án) theo đúng quy hoạch và thiết kế đã được phê duyệt. Hình thành một khu dân cư Tân An Huy văn minh, hiện đại và đẳng cấp cao góp phần làm đẹp cho khu vực và Thành phố hồ Chí Minh.

Công ty cam kết với khách hàng đây là phương án cuối cùng để thực hiện tiếp dự án. Trong khi chờ đợi sự quyết định của UBNDTP tháo bỏ mọi "rào cản" tạo điều kiện thuận lợi cho công ty thực hiện dự án với sự đồng ý lựa chọn phương án của khách hàng (phương án nào trên 50% công ty sẽ thực hiện).

Rất mong quý khách hàng sáng suốt lựa chọn phương án để hợp tác với công ty.

Xin chân thành cảm ơn.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ TÂN AN HUY

Nguyễn Hồng Hải

GIÁ XÂY DỰNG PHẦN THÔ - HOÀN THIỆN NGOÀI

Dự án : Khu nhà ở Tân An Huy

Địa điểm : xã Phước Kiển - Nhà Bè - TP. HCM

- Căn cứ hồ sơ thiết kế nhà mẫu đang trình cơ quan chức năng phê duyệt(1 hầm, 3 tầng, áp mái, mái BTCT, lợp ngói), Nay cty TAH có điều chỉnh hệ số mặt tiền và hệ số xây dựng như sau

LÔ: A2 **NHÀ VƯỜN LIÊN LẬP** **Lô trong 1 mặt tiền**

7,5 m x 22 m = 165,00 m2 1

GIÁ XÂY DỰNG PHẦN THÔ - HOÀN THIỆN NGOÀI	Nội dung	Cách tính	Thành tiền	Đơn vị	Ghi chú
	1 Mặt tiền	8200000 x 1,00	8.200.000	Đồng/m2 XD	
	2 Mặt tiền	8200000 x 1,02	8.364.000	Đồng/m2 XD	
	3 Mặt tiền	8200000 x 1,04	8.528.000	Đồng/m2 XD	
	4 Mặt tiền	8200000 x 1,06	8.692.000	Đồng/m2 XD	

Cọc bê tông ly tâm Þ300, M600(Khách hàng chi trả theo thực tế) 380.000 đồng mét dài

LÔ:	A2	Rộng(m)	Dài(m)	Diện tích XD(m2)	Hệ số	Diện tích điều chỉnh hệ số (m2)	Đơn vị
Móng cọc BTCT: Đơn giá chưa tính chi phí Cọc							
Diện tích lô đất		7,50	22,00	165,00	Lô trong 1 mặt tiền		
Dầm móng- Đài cọc		-	-	135,00	0,30	40,50	m2
Tiếp giáp mặt tiền						-	
Tầng hầm	Hầm			135,00	1,50	202,50	m2
						-	
Tầng 1	Khối nhà			99,58	1,00	99,58	m2
	Sân			65,42	0,70	45,79	m2
						-	
Tầng 2	Khối nhà			113,18	1,00	113,18	m2
						-	
Tầng 3	Khối nhà			113,01	1,00	113,01	m2
						-	
Tầng áp mái				126,75	0,50	63,38	m2
						-	
Tầng mái BTCT, mái Ngói						-	
	Mái BTCT + Ngói			110,80	1,00	110,80	m2
	Trừ khoảng trống mái			12,20	(1,00)	(12,20)	m2
	Độ dốc 30%			29,58	1,00	29,58	m2
	Cừ lasen chắn đất			7,50			md

806,12 m2

Đơn giá xây dựng chưa VAT **8.200.000** đồng

Chi phí xây dựng (chưa VAT) **6.610.175.800** đồng

ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG PHẦN THÔ - HOÀN THIỆN NGOÀI VÀ BAO GỒM

- Đơn giá trên bao gồm chi phí cừ lasen chắn đất(nếu có) với đơn giá 2tr/ mét dọc ranh tầng hầm
- Đơn giá trên bao gồm hố pít, khung BTCT thang máy(trị giá 100tr/thang)
- Bê tông cột khối nhà là bê tông thương phẩm - thông thường đổ thủ công(trị giá 15tr/ căn)

CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN PHẦN THÔ

- Chuẩn bị mặt bằng thi công
- Vệ sinh mặt bằng, định vị tim, móng
- Thi công cừ lasen chống sạt lở(nếu có)
- Đào đất móng, dầm móng, đà kiềng, hầm phân, bể nước, vận chuyển đất thừa đi đổ
- Đập, cắt đầu cọc, bê tông lót đài móng theo thiết kế
- Sản xuất, lắp dựng cốt thép, ván khuôn và đổ bê tông từ móng lên tới sàn mái theo thiết kế
- Sản xuất, lắp dựng cốt thép, ván khuôn và đổ bê tông hầm phân và các cấu kiện khác
- Sản xuất, lắp dựng cốt thép, ván khuôn và đổ bê tông cầu thang(xây gạch, không tô)
- Xây tường bao, tường ngăn chia phòng toàn bộ theo thiết kế, không xây hộp gian
- Tô trát mặt trong, ngoài theo thiết kế(trong nhà vệ sinh, bậc thang không tô)
- Chống thấm tầng hầm, sê nô, hố thang, không thực hiện chống thấm vệ sinh
- Lắp đặt đường ống thoát nước mưa toàn bộ theo thiết kế
- Lắp đặt đường ống thoát từ hầm phân ra cống chung, ống thông hơi hầm, và ống chờ..
- Lắp đặt đường ống chờ dây điện âm, ống nước thoát máy lạnh âm, ống chờ cáp mạng, truyền hình, dây điện thoại, không kéo dây các loại
- Thi công lợp mái ngói theo thiết kế
- Dọn dẹp vệ sinh hàng ngày

VẬT LIỆU PHẦN THÔ (loại khác chất lượng tương đương)

. Thép xây dựng sử dụng thép Việt Nhật. Việt Úc…
. Xi măng sử sụng Holcim, Hà Tiên đa dụng
. Đá sử dụng đá Tân Ba, Vĩnh Long, ..
. Cát sử dụng cát Tân Ba, Vĩnh Long, ..
. Gạch xây móng sử dụng gạch thường, xây móng rồi bỏ
. Gạch xây nhà chính sử dụng gạch tuy nen Bình Dương: Phước Thành, Phước An, ….
. Ống cấp, thoát nước PVC Bình Minh, Minh hùng, Hoa sen…
. Ống luồn cáp điện trong sàn dầm bê tông dùng ống cứng PVC , âm tường sử dụng ổng ruột gà
. Đế âm, box phân dây cáp đặt âm tường sử dụng Sino. Vinalock, MPE …
. Sơn nước Jontun, Maxilite, Kova ..

CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN PHẦN HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI

- Gia công lắp dựng lan can mặt tiền theo thiết kế (kính cường lực, tay vịn nhôm hoặt inox 304)
- Ốp gạch, ốp đá granit mặt tiền theo thiết kế mẩu(không hoàn thiện nền, sân)
- Gia công lắp dựng cửa cuốn tầng hầm kể cả mô tơ, cảm biến
- Gia công lắp dựng cửa nhôm kính cường lực(hệ nhôm Xinfa) theo thiết kế mẩu
- Bả matis, sơn nước, sơn dầu(nếu có) hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế
- Gia công lắp dựng cổng, tường rào thép hình theo thiết kế
- Sơn dầu, sơn nước cổng tường rào theo thiết kế
- Dọn dẹp vệ sinh

KHÁI TOÁN CHI PHÍ HOÀN THÀNH HẠ TẦNG DỰ ÁN(ÁP DỤNG CHO TỔNG THẦU)

Dự án : Khu nhà ở Tân An Huy

Địa điểm : xã Phước Kiển - Nhà Bè - TP. HCM

(Giá tạm tính chi phí hoàn thiện hạ tầng dự án, giá trị họp đồng giao thầu có thể cao hơn do tính chất phức tạp của dự án giá trị chính xác sau khi hoàn thành nghiệm thu, thanh lý quyết toán cho nhà thầu và bàn giao hạ tầng cho cơ quan quản lý nhà nước)

STT	HẠNG MỤC - NỘI DUNG CÔNG VIỆC		K. LƯỢNG	Đ/V	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN	TỔNG
1	**San lấp**						34.013.563.200
		Phần khối nhà chưa xây dựng					
		Căn cứ hồ sơ thiết kế, và thi công hoàn công, cao độ trung bình toàn khu lún 1,2m					
		Phần đường giao thông					
		Lún trung bình 70cm(từ năm 2008, đến 2018) - trung bình mỗi năm lún 7cm					
		từ năm 2018 đến nay tốc độ lún giảm - tương đối ổn định 1,5cm/năm (9cm/6 năm)					
		Khối lương san nền bù lún trung bình 1m toàn dự án(phần giao thông khoảng 60cm)					
		Đất quy hoạch	206.530,10	m2			
		Đất ở(cao tầng, thấp tầng)	91.693,58	m2			
		Y tế, trường học	20.354,40	m2			
		Còn lại giao thông, cây xanh, tuyến điện, …	94.482,12	m2			
		Khối lương san nền bù lún trung bình 1,2m toàn dự á	113.378,54	m3	300.000	34.013.563.200	
2	**Thoát nước mưa làm mới khu 2 và 1 phần khu 1**						6.383.251.200
		Cải tạo tuyến cống khu 1(10%)					
		Cống Þ400	66,70	md	600.000	40.020.000	
		Cống Þ600	213,00	md	900.000	191.700.000	
		Cống Þ800	119,30	md	1.200.000	143.160.000	
		Cống Þ1000	40,30	md	1.500.000	60.450.000	
		Cống Þ1200	26,60	md	1.800.000	47.880.000	
		Cống Þ1500	49,00	md	2.250.000	110.250.000	
		2 cống hộp đôi 3mx3m	4,00	md	30.000.000	120.000.000	
		Hầm ga thu nước	28,70	ga	20.160.000	578.592.000	
		Làm mới hệ tuyến cống khu 2					
		Cống Þ400	200,10	md	600.000	120.060.000	
		Cống Þ600	639,00	md	900.000	575.100.000	
		Cống Þ800	357,90	md	1.200.000	429.480.000	
		Cống Þ1000	120,90	md	1.500.000	181.350.000	

STT	HẠNG MỤC - NỘI DUNG CÔNG VIỆC	K. LƯỢNG	Đ/V	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN	TỔNG
	Cống Þ1200	79,80	md	1.800.000	143.640.000	
	Cống Þ1500	147,00	md	2.250.000	330.750.000	
	2 cống hộp đôi 3mx3m	12,00	md	30.000.000	360.000.000	
	Hầm ga thu nước	86,10	ga	20.160.000	1.735.776.000	
	Nâng toàn bộ cao độ hầm ga trung bình 70cm	200,90	hầm ga	4.704.000	945.033.600	
	Thay toàn bộ khuôn, nắp, máng lưỡi hầm ga khu 1	200,90	hầm ga	1.344.000	270.009.600	
3	**Thoát nước bẩn làm mới khu 2 và 1 phần khu 1**					3.889.269.600
	Cải tạo tuyến cống khu 1(10%)					
	Cống Þ300	331,70	md	450.000	149.265.000	
	Cống Þ400	90,40	md	600.000	54.240.000	
	Hầm ga bẩn	24,90	ga	17.280.000	430.272.000	
	Ống PVC Þ200mm	49,80	md	750.000	37.350.000	
	Làm mới hệ tuyến cống khu 2				-	
	Cống Þ300	995,10	md	450.000	447.795.000	
	Cống Þ400	271,20	md	600.000	162.720.000	
	Hầm ga bẩn	74,70	ga	17.280.000	1.290.816.000	
	Ống PVC Þ200mm	149,40	md	750.000	112.050.000	
	Nâng toàn bộ cao độ hầm ga trung bình 70cm	249,00	ga	4.032.000	1.003.968.000	
	Thay toàn bộ khuôn, nắp hầm ga khu 1	174,30	ga	1.152.000	200.793.600	
4	**Cấp nước sạch làm mới khu 2 và 1 phần khu 1**					1.107.290.498
	Chỉnh trang hệ thống cấp nước khu 1, trụ PCCC				276.822.624	
	Làm mới hệ thống cấp nước khu 2, trụ PCCC				830.467.873	
5	**Trạm trung thế làm mới khu 2**					1.450.000.000
	Làm mới trạm 400KVA khu 2	400,00	kva	3.000.000	1.200.000.000	
6	**Nhà trạm**					
	Xây nhà trạm 5x5, móng cừ tràm, trần BTCT, mái lợp	25,00	m2	10.000.000	250.000.000	
7	**Hoàn thiện Cáp và tủ phân phối theo nhà dân**					17.280.706.730
	Hoàn thiện đường ống khu 1, làm mới khu 2				10.368.424.038	
	Kéo cáp và lắp tủ phân phối khu 1, và khu 2				6.912.282.692	
8	**Chiếu sáng công viên làm mới**					2.013.695.303
	Đường ống, cáp, trụ chiếu sáng công viên khu 1 và khu 2				2.013.695.303	
9	**Chiếu sáng công cộng đường giao thông**					4.143.476.057

STT	HẠNG MỤC - NỘI DUNG CÔNG VIỆC		K. LƯỢNG	Đ/V	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN	TỔNG
		Đường ống, cáp, trụ chiếu sáng đường phố khu 1 và khu 2				4.143.476.057	
		Đèn chiếu sáng cao 8m	144,00	trụ			
		Đèn trang trí cao 4,5m	72,00	trụ			
		Bộ đèn chiếu sáng 70W	72,00	bộ			
		Bộ đèn chiếu sáng 150W	136,00	bộ			
		Bộ đèn chiếu sáng 250W	8,00	bộ			
		Cần đèn đơn	144,00	cần			
		Cáp ngầm CXV 4x14mm2	4.977,00	md			
		Cáp lên đèn PVC 2x2,5mm2	2.326,00	md			
		Mương cáp ngầm bố trí ngang đường	408,00	md			
		Mương cáp ngầm bố trí vỉa hè	4.105,00	md			
		Tủ chiếu sáng CS1 - thiết bị điều khiển	1,00	tủ			
		Tủ chiếu sáng CS2 - thiết bị điều khiển	1,00	tủ			
		Tủ chiếu sáng CS3 - thiết bị điều khiển	1,00	tủ			
		Tủ chiếu sáng CS4 - thiết bị điều khiển	1,00	tủ			
10	**Giao thông nâng cấp, làm mới khu 1 và khu 2**						49.585.872.500
		Bù đá cao trung bình 70cm khu 1	70%KL				
		Lòng đường	23.818,03	m2	400.000	9.527.210.000	
		Lề đường	18.325,51	m2	400.000	7.330.204.000	
		Làm mới khu 2	30%KL				
		Lòng đường	10.207,73	m2	400.000	4.083.090.000	
		Lề đường	7.853,79	m2	400.000	3.141.516.000	
		Làm mới bó vĩa toàn bộ 2 khu				-	
		Khu 1	2.602,60	md	840.000	2.186.184.000	
		Khu 2	1.115,40	md	840.000	936.936.000	
		Bê tông nhựa nóng	34.025,75	m2	350.000	11.909.012.500	
		Gạch vĩa hè	26.179,30	m2	400.000	10.471.720.000	
11	**Kè dọc sông làm mới khu 1**					-	24.759.000.000
		Triển khai thi công mới	458,50			-	
		Cao độ đỉnh kè +2,5m, chiều rộng kè 12m				-	
		Diện tích bề mặt kè	5.502,00	m2	4.500.000	24.759.000.000	
12	**Kè dọc sông làm mới khu 2**		363,80				19.645.200.000

STT	HẠNG MỤC - NỘI DUNG CÔNG VIỆC	K. LƯỢNG	Đ/V	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN	TỔNG
	Triển khai thi công mới		md			
	Cao độ đỉnh kè +2,5m, chiều rộng kè 12m	4.365,60	m2	4.500.000	19.645.200.000	
	Diện tích bề mặt kè					
13	**Cây xanh đường phố trồng thêm khu 1, 2**	558,00	cay			235.200.000
	Trồng bổ sung 10% cây đường phố khu 1					
	Cong (Me tay)	3,60	cay	1.000.000	3.600.000	
	Ñiep pheo heo	7,60	cay	1.000.000	7.600.000	
	Bang la nho	11,00	cay	1.000.000	11.000.000	
	Bo cap nöôc	4,40	cay	1.000.000	4.400.000	
	Phöông vó	12,80	cay	1.000.000	12.800.000	
	Lim xet	4,50	cay	1.000.000	4.500.000	
	So ño cam	6,00	cay	1.000.000	6.000.000	
	Mong bo tím	6,40	cay	1.000.000	6.400.000	
	Bang lang tím	2,50	cay	1.000.000	2.500.000	
	Trồng mới cây đường phố khu 2					
	Cong (Me tay)	10,80	cay	1.000.000	10.800.000	
	Ñiep pheo heo	22,80	cay	1.000.000	22.800.000	
	Bang la nho	33,00	cay	1.000.000	33.000.000	
	Bo cap nöôc	13,20	cay	1.000.000	13.200.000	
	Phöông vó	38,40	cay	1.000.000	38.400.000	
	Lim xet	13,50	cay	1.000.000	13.500.000	
	So ño cam	18,00	cay	1.000.000	18.000.000	
	Mong bo tím	19,20	cay	1.000.000	19.200.000	
	Bang lang tím	7,50	cay	1.000.000	7.500.000	
	Cây cao >3m, đường kính >6cm					
14	**Cây xanh công viên làm mới khu 1 và 2**					14.319.000.000
	Trồng cây, thảm cỏ mới khu 1 và khu 2	28.638,00	m2			
	Công viên 1	330,00	m2	500.000	165.000.000	
	Công viên 2	1.331,00	m2	500.000	665.500.000	
	Công viên 3	13.140,20	m2	500.000	6.570.100.000	

STT	HẠNG MỤC - NỘI DUNG CÔNG VIỆC		K. LƯỢNG	Đ/V	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN	TỔNG
		Công viên 4	7.225,70	m2	500.000	3.612.850.000	
		Công viên 5	5.878,10	m2	500.000	2.939.050.000	
		Công viên 6	205,10	m2	500.000	102.550.000	
		Công viên 7	327,90	m2	500.000	163.950.000	
		Công viên 8	200,00	m2	500.000	100.000.000	
							178.825.525.086
15	**Quản lý, vận hành dự án**					5%	8.941.276.254
16	**Dự phòng trượt giá, phát sinh**					10%	17.882.552.509
17	**Chi phí chung, pháp lý dự án**					5%	8.941.276.254
		TỔNG CHI PHÍ HOÀN THÀNH HẠ TẦNG DỰ ÁN					**214.590.630.103**
						Làm tròn	**214.591.000.000**

Thuận lợi *Hai trăm mười bốn tỷ, năm trăm chín mươi mốt triệu đồng chẵn*

Toàn dự án trống, thuận lợi cho việc triển khai thi công hàng loạt và đồng thời các hạng mục

Các công việc có thể triển khai ngay

1 Trạm điện 400Kva - khu 2

- Xây dựng nhà Trạm điện khu 2
- Kéo cáp, lắp trạm 400Kva khu 2

2 Kè dọc sông tuyến kè 1 dài 456md và kè 2 dài 364md rộng 12m

3 Triển khai thi công nhà khu A. B, C(có sẵn 100 lô đã ép cọc)

Khó khăn

Chồng chéo trong thiết kế - cây xanh dọc tuyến, ga mưa, ga bẩn, trụ chiếu sáng đường phố, tủ phân phối thiết kế cùng 1 vị trí(ranh 2 nhà) - cần có giải pháp cụ thể cho từng nhà, để đảm bảo mỹ quang

- Tốc độ lún quá nhanh từ năm 2008 - 2018 lún trung bình 7cm/năm, từ 2018 - nay giảm lún 1,5cm/năm thiệt hại kinh tế rất lớn cho nhà đầu tư, phải bù lún nền đường cao 60cm, nâng toàn bộ cao độ hầm ga 70cm, Toàn bộ cao độ san lấp(san lấp chưa xây nhà lún 1,2m) từ +2,200nay còn trung bình +1,000m
- Thủy triều cao, giải pháp kè được duyệt - kè BTCT, đá hộc trên nền cừ tràm - > khó khăn cho việc triển khai Chờ mùa khô, mực nước thủy triều hạ thấp-> thi công kè
- Cây, cỏ dại mọc rất nhanh, um tùm, không quan sát hết được dự án, thường xuyên gây thất thoát tài sản CDT
- Chi phí phát hoang, cắt cỏ , lãi từ tiền nợ thuế rất lớn-> mong được thông qua dự án để CDT sớm triển khai Để cư dân về an cư sinh sống