

## BÁO CÁO CÔNG TÁC VẬN HÀNH NĂM 2025

### I. CĂN CỨ VÀ HIỆN TRẠNG CƯ DÂN NĂM 2025

#### 1. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023, có hiệu lực từ ngày 01/01/2025;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023, có hiệu lực từ ngày 01/01/2025;

Căn cứ Hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo giữa Chủ đầu tư và Khách hàng/Cư dân;

Căn cứ Nội quy Khu biệt thự và Nội quy thi công xây dựng Khu biệt thự Vườn Cam, đã được Chủ đầu tư và cư dân thống nhất, ký xác nhận và đang có hiệu lực áp dụng;

Căn cứ vào Quy chế tính phí dịch vụ, phí thi công, quỹ bảo trì và quỹ dự phòng vận hành ban hành theo Quyết định số 018/2025/QĐ-VNP ngày 01/08/2025 của Công ty Cổ phần Vinapol.

Kế hoạch vận hành đã công khai với cư dân.

#### 2. Tổng quan dự án:

a) Tên dự án: Khu biệt thự Vườn Cam.

b) Vị trí: Xã Sơn Đồng, Thành Phố Hà Nội.

c) Quy mô: Dự án rộng 54,56ha; Trong đó có:

- Căn biệt thự để ở: 683 căn.

- Công trình tiện ích chung, khu vực chung:

+ Khu vực công cộng bao gồm lối đi, đường nội bộ, cây xanh, vỉ hè, cảnh quan, công viên trung tâm, ô cây xanh nội khu, kênh nước....

+ Hệ thống cấp điện: Lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp...

+ Hệ thống cấp nước sinh hoạt.

+ Hệ thống thoát nước mưa.

+ Hệ thống thoát nước thải

+ Nhà máy xử lý nước thải công suất 700m<sup>3</sup>/ngày đêm;

- Công trình, tiện ích riêng (Là công trình, tiện ích được chủ đầu tư xây dựng bằng chi phí của chủ đầu tư, không được phân bổ vào giá bán)

+ Trường học: Trường Liên cấp; Trường Mầm Non.

+ Khu thể thao cây xanh: CXTT-11, CXTT-2 (Bể bơi, sân Pickleball, ...)

+ Công cộng, dịch vụ: Nhà Văn phòng của Chủ đầu tư (CC1)

+ Bãi đỗ xe (P1 và P2)

+ Khu dịch vụ thương mại CC2.

d) Giao thông kết nối chính: Đường vành đai 3.5, Đường liên xã.

### 3. Hiện trạng công trình trong Khu biệt thự: (Tính đến ngày 31/12/2025)

#### a) Biệt thự để ở:

STT	Tình trạng	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Dự kiến bàn giao
1	Biệt thự đã bàn giao, trong đó:	585	85.7%	
	<i>Căn đã về ở/cho thuê hoạt động</i>	26	3.8%	
	<i>Căn đang cải tạo</i>	12	1.8%	
	<i>Căn chưa về ở</i>	547	80.1%	
3	Biệt thự đang xây dựng, chưa xong, chưa bàn giao	35	5.1%	Năm 2026
4	Biệt thự chưa xây dựng	63	9.2%	Quý 4/2027
	<b>Tổng</b>	<b>683</b>	<b>100%</b>	

#### b) Các công trình khác:

STT	Ô đất	Công trình	Tình trạng	Dự kiến đưa vào hoạt động
1	CC1	Nhà Điều hành, Phòng sinh hoạt cộng đồng	Chưa đưa vào hoạt động	Quý I/2026
2	CC1	Nhà Điều hành, Văn phòng Công ty vận hành	Đã đi vào hoạt động	
3	CC1	Nhà điều hành, Văn phòng BQLDA của chủ đầu tư	Đã đi vào hoạt động	
4	TTCX2	Bể bơi, nhà thể thao, cafe, khuôn viên cây xanh	Đang hoàn thiện	Quý I/2026
5	TTCX2	Sân Pickleball	Đã đi vào hoạt động	
6	HT2	Hạ tầng 2, Quầy thuốc, minimart, nhà ăn	Đang xây dựng	Quý I/2026
7	TTCX 1	Khu thể thao, cây xanh	Đang chờ GPMB	Tháng 12/2026
8	CC2	Khu thương mại dịch vụ	Đang thiết kế	Tháng 12/2026
9	TH	Trường Liên cấp	Chuẩn bị xây dựng	Tháng 12/2026
10	NT	Trường Mầm Non	Đang thiết kế	Tháng 12/2026
11	P1	Bãi đỗ xe P1	Chuẩn bị xây dựng	Quý I/2026
12	P2	Bãi đỗ xe P2	Đang thiết kế	Tháng 12/2026
13		Khuôn viên, cây xanh, quảng trường, hồ điều hòa, nhạc dạo ven hồ	Đã đi vào hoạt động	
14		Hạ tầng giao thông, cấp, thoát nước	Đã đi vào hoạt động	

#### 4. Hiện trạng dân cư, cư trú hiện tại.

##### a) Hiện trạng dân cư

STT	Nội dung	Số hộ	Tổng số thành viên	Ghi chú
1	Số hộ đã về ở thường xuyên	17	65	
2	Số hộ ở bán thời gian/ cho thuê	9	60	
3	Số căn nhà đang thi công sửa chữa và dự kiến về ở trong vòng 12 tháng tới	27	108	12 căn đang thi công cải tạo, 15 căn đang thiết kế, xin cấp phép
4	Số căn nhà sẽ sửa chữa và về ở trong khoảng thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng tới	100	400	
	<b>Tổng</b>	<b>153</b>	<b>633</b>	

##### c) Cơ cấu dân cư, nhân khẩu hiện tại

- Quy mô nhân khẩu:
  - + Tổng số nhân khẩu đang sinh sống thường xuyên và bán thời gian: 125 nhân khẩu.
  - + Bình quân 4,8 người/hộ
- Cơ cấu độ tuổi
  - + Dưới 18 tuổi : 15 người.
  - + Từ 18, 60 tuổi : 96 người.
  - + Trên 60 tuổi : 14 người.
- Tình hình Đảng viên cư trú. Tổng số đang có 15 Đảng viên đang sinh sống trong Khu biệt thự, trong đó:
  - + Có 08 Đảng viên đang sinh hoạt tại nơi cư trú theo đăng ký thường trú (cũ).
  - + Có 07 Đảng viên đang sinh hoạt tại Cơ quan.

## II. BỐI CẢNH VÀ ĐIỀU KIỆN VẬN HÀNH NĂM 2025

### 1. Bối cảnh.

Thời điểm tiếp quản rơi vào giai đoạn cao điểm mưa bão, với nhiều đợt mưa lớn, mưa kéo dài và ngập úng diện rộng hiếm gặp trong nhiều năm.

Cư dân về ở chưa được nhiều.

Điều kiện tài chính vận hành gặp nhiều hạn chế do: Tỷ lệ cư dân đóng phí dịch vụ thấp so với nhu cầu chi phí vận hành thực tế.

Nguồn thu chưa ổn định trong khi các chi phí vận hành thiết yếu vẫn phải duy trì liên tục. Công tác vận hành ngay từ đầu chịu áp lực lớn về cân đối nguồn lực và dòng tiền.

Cảnh quan, cây xanh và thảm cỏ tại nhiều khu vực xuống cấp sau thời gian dài chịu tác động của thời tiết, đặc biệt trong mùa mưa.

Công tác vệ sinh môi trường gặp nhiều khó khăn do: Bùn đất, rác thải phát sinh sau các đợt mưa lớn; Gia tăng côn trùng, muỗi trong mùa mưa.

### 2. Điều kiện vận hành

Ban Quản lý tiếp quản và kế thừa toàn bộ các hợp đồng dịch vụ hiện hữu, bao gồm: Chăm sóc cảnh quan – cây xanh; Vệ sinh môi trường; Xử lý côn trùng..... Các hợp đồng này được ký từ giai đoạn trước, chưa hoàn toàn phù hợp với điều kiện vận hành thực tế, cần thời gian rà soát và điều chỉnh.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ phân dự án đã bàn giao:

- Một số hạng mục chưa được bảo trì định kỳ, thường xuyên trong thời gian trước.

- Một số hạng mục phát sinh hư hỏng, xuống cấp do tác động của thời gian và thời tiết.

Công tác vận hành năm 2025 được thực hiện trong bối cảnh chuyển tiếp, với nhiều yếu tố bất lợi đồng thời:

- Thời điểm tiếp quản nhạy cảm về Pháp lý, sổ đỏ..., thiếu tiện ích.
- Hạn chế về tài chính;
- Thời tiết cực đoan;
- Hạ tầng và cảnh quan cần khắc phục

### **3. Nhận định, đánh giá**

Trong bối cảnh và điều kiện vận hành như vậy, ban quản lý xác định ưu tiên:

- Duy trì vận hành an toàn
- Ổn định từng bước
- Khắc phục tồn tại theo khả năng thực tế

Năm 2025 là giai đoạn chuyển tiếp mô hình quản lý, vận hành của Khu biệt thự Vườn Cam. Ban Quản lý tiếp quản trong bối cảnh:

- Thay đổi đơn vị tổ chức vận hành
- Kế thừa hệ thống vận hành, hợp đồng và hiện trạng từ giai đoạn trước
- Mô hình vận hành trong giai đoạn này chưa thể hoàn thiện đồng bộ ngay, cần thời gian để rà soát, điều chỉnh và chuẩn hóa từng bước.

### **4. Xác định nguyên tắc vận hành năm 2025**

Ưu tiên duy trì hoạt động an toàn và liên tục, tránh xáo trộn lớn.

Các điều chỉnh được thực hiện từng bước, phù hợp với:

- + ) Điều kiện tài chính thực tế
- + ) Mức độ cư dân về ở
- + ) Khả năng phối hợp giữa các bên liên quan
- + ) Tìm kiếm đối tác phát triển Tiện ích phục vụ cư dân

Một số nội dung chưa thể triển khai ngay trong năm 2025:

- + ) Nâng cấp cơ bản hạ tầng
- + ) Phát triển đầy đủ tiện ích

Giai đoạn chuyển tiếp là nền tảng để chuẩn hóa và nâng cao chất lượng vận hành trong năm 2026.

## **III. NHỮNG CÔNG VIỆC ĐÃ TRIỂN KHAI NĂM 2025**

### **1. Xây dựng bộ máy Ban quản lý tinh gọn.**

Ban Quản lý vận hành Khu Biệt thự Vườn Cam hiện nay được Công ty Cổ phần Orange Garden Residences tiếp nhận và tổ chức hoạt động từ ngày 01/8/2025, trên cơ sở bàn giao từ Ban vận hành trước đây.

Sau thời điểm tiếp nhận, Ban Quản lý được tái cấu trúc theo hướng tinh gọn, đa nhiệm, phù hợp với giai đoạn dự án có số lượng cư dân về sinh sống chưa lớn và chưa đồng đều.

Trong giai đoạn đầu vận hành, Ban Quản lý có sử dụng dịch vụ tư vấn của Savills nhằm xây dựng, rà soát và hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn, quy trình vận hành theo định hướng dài hạn. Tuy nhiên, việc áp dụng các tiêu chuẩn này được thực hiện theo lộ trình phù hợp với điều kiện thực tế, quy mô cư dân và năng lực tài chính vận hành, tránh áp dụng máy móc các tiêu chuẩn vượt quá nhu cầu và khả năng của giai đoạn hiện tại.

Do đặc thù dự án đang trong giai đoạn chuyển tiếp, số lượng cư dân chưa ổn định và mức độ hoàn thiện hạ tầng còn theo từng giai đoạn, chất lượng dịch vụ vận hành tại một số thời điểm chưa đồng đều giữa các hạng mục, đồng thời kỳ vọng của cư dân đối với công tác vận hành cũng có sự khác nhau. Ban Quản lý đang tiếp tục rà soát, điều chỉnh phương án tổ chức, tăng cường công tác giám sát dịch vụ thuê ngoài và truyền thông với cư dân nhằm từng bước nâng cao hiệu quả vận hành trong thời gian tới.

(Xem sơ đồ tổ chức tại Bảng 1 – Sơ đồ tổ chức Ban quản lý năm 2025)

## **2. Xây dựng Kênh truyền thông, kết nối, phối hợp với cư dân.**

Thiết lập website về công tác vận hành Khu biệt thự Vườn cam

[www.vanhanhvuoncam.vn](http://www.vanhanhvuoncam.vn) – Với mục tiêu: Phản ánh đầy đủ, công khai các hoạt động vận hành, đăng thông báo, công khai tài chính.

Mời và mở khóa tương tác nhóm Zalo để tiếp nhận, phản hồi với cư dân.

Đăng ký sử dụng kênh Zalo OA để tăng tương tác.

Cập nhật dữ liệu email với cư dân.

Đào tạo sử dụng số Hotline để phục vụ.

Công khai số điện thoại của Trưởng ban, trưởng phòng kỹ thuật để nhận phản ánh kịp thời những bất cập.

## **3. Duy trì an ninh, trật tự, an toàn KBT**

Tổ chức lại công tác bảo vệ, kiểm soát ra vào KBT.

Duy trì, đảm bảo trật tự an ninh toàn bộ Dự án.

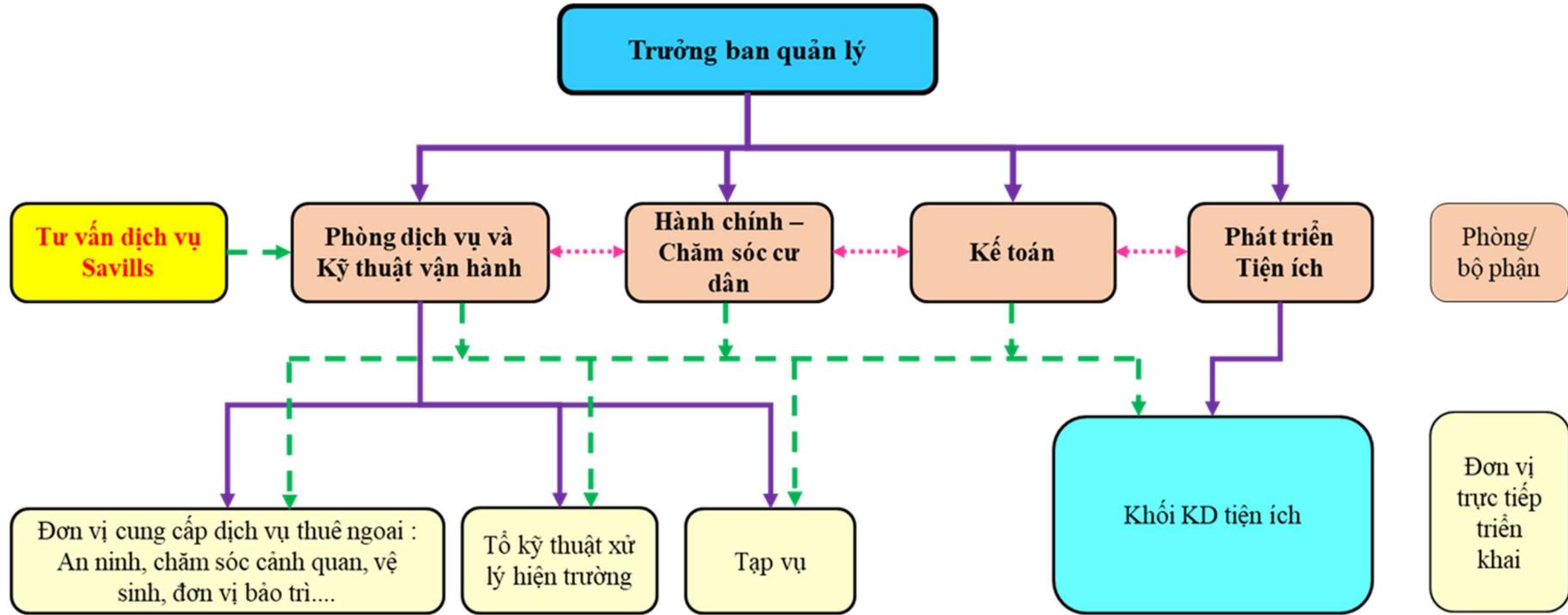
Phối hợp xử lý các tình huống phát sinh liên quan.

Tham gia xây dựng và ký kết Quy chế phối hợp với Công An xã Sơn Đồng: Đảm bảo công tác an ninh

Tổ chức diễn tập PCCC và cứu hộ, cứu nạn.

(Xem sơ đồ tổ chức tại Bảng 2 – Sơ đồ tổ công, chốt an ninh năm 2025)

**BẢNG 1 – SƠ ĐỒ TỔ CHỨC BAN QUẢN LÝ NĂM 2025**



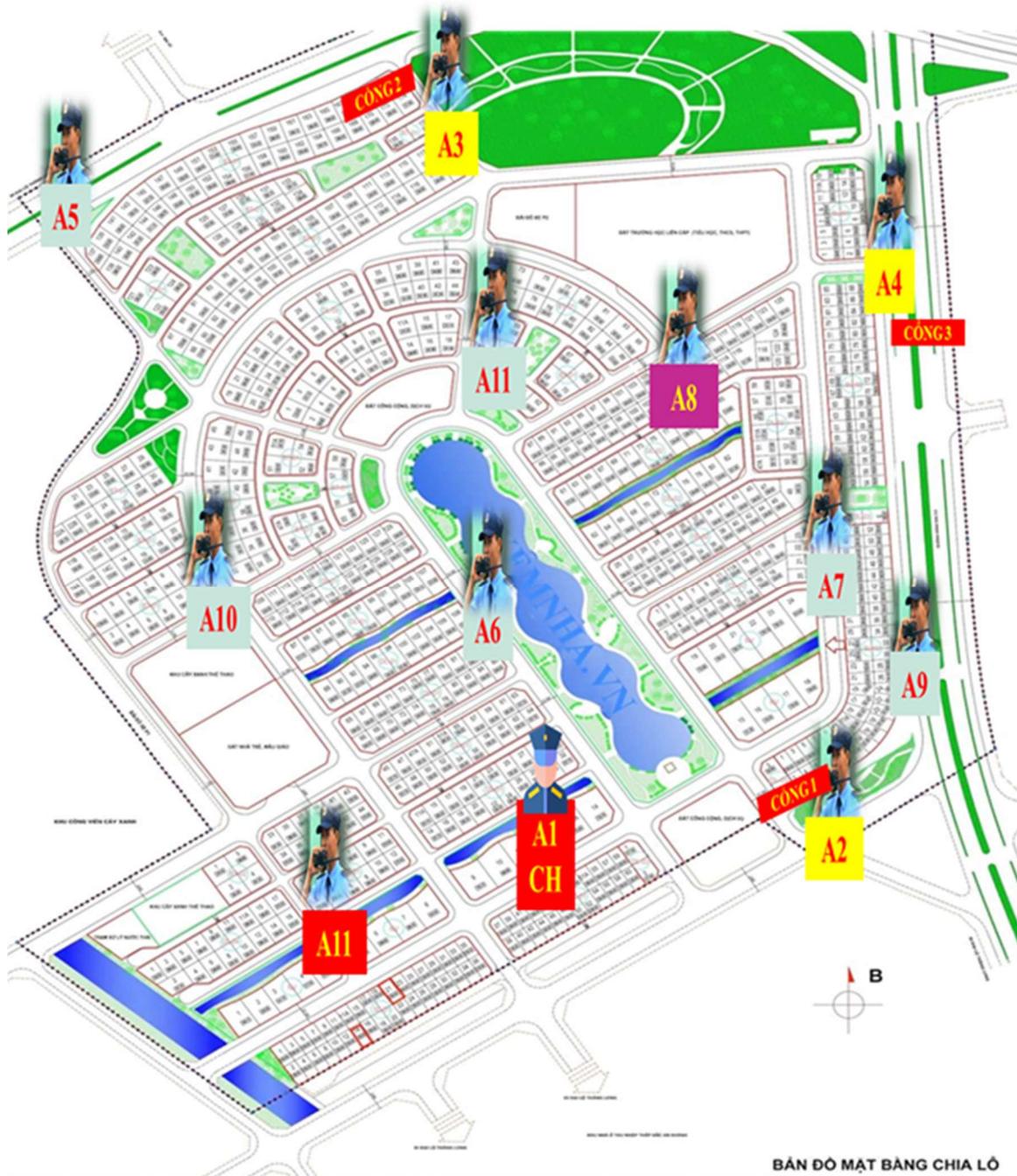
**Ghi chú:**

————> Quan hệ Trực tiếp: Chỉ đạo và chịu trách nhiệm.

⋯⋯⋯<—> Quan hệ Phối Hợp: Phối hợp thực hiện công việc.

- - - -> Quan hệ Chức năng: Tư vấn, hỗ trợ ... mang tính tham mưu, đề xuất, giám sát...

BẢNG 2 – SỔ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG, CHỐT AN NINH



#### 4. Vệ sinh môi trường và xử lý côn trùng

Duy trì công tác vệ sinh thường xuyên tại các khu vực chung.

Tăng cường vệ sinh, thu gom rác và xử lý tồn đọng sau các đợt mưa lớn.

Triển khai các biện pháp xử lý côn trùng, muỗi định kỳ thường xuyên và trong điều kiện thời tiết bất lợi.

#### 5. Công tác chăm sóc cây xanh, cảnh quan.

Rà soát hiện trạng cảnh quan toàn khu.

Mời Viện Dinh dưỡng Nông nghiệp – Bộ Nông nghiệp về khảo sát, đánh giá và đưa phương án cải tạo đất để phát triển cây xanh. (Đặc điểm Dự án mới hình thành và trải qua mùa mưa bão kéo dài làm đất bị chua, bạc màu)

Tiến hành từng bước cải tạo, xử lý đất.

Triển khai cắt tỉa, chăm sóc cây xanh thường xuyên, định kỳ theo kế hoạch.

Xử lý các cây nguy hiểm, cây gãy đổ sau mưa bão để đảm bảo an toàn cho cư dân.

#### **6. Công tác bảo trì Hạ tầng kỹ thuật, xử lý sự cố.**

Kiểm tra, rà soát hệ thống hạ tầng kỹ thuật của phân dự án đã bàn giao.

Xử lý các sự cố kỹ thuật phát sinh trong quá trình vận hành.

Từng bước lập danh mục các hạng mục cần bảo trì, sửa chữa trong trung và dài hạn

#### **7. Công tác phát triển Tiện ích cho cư dân.**

BQL tiếp thu ý kiến của cư dân đã tích cực làm việc với CĐT, chủ động tìm kiếm đối tác và đã có những tiện ích như sau:

Khu Thể thao CXTT-2: Sân Pickleball (Đã hoạt động); Nhà Cafe; Chăm sóc sức khỏe, Bể bơi ngoài trời (Đang cải tạo – Sẽ hoạt động trước 30/4) với những ưu đãi cho cư dân như: Miễn phí Bể Bơi; Miễn phí sân Pick trong một số khung giờ, giảm giá sân Pick trong giờ cao điểm; Giảm giá 15% dịch vụ chăm sóc sức khỏe.

Công trình dịch vụ tổng hợp HT-2: Cửa hàng minimart; Quầy Thuốc : Sẽ đi vào hoạt động trước ngày 06/2/2026 (Tức 20 âm Tết); Nhà hàng đi vào hoạt động trước 30/4/2026

#### **8. Công tác quản lý kiến trúc mặt ngoài.**

BQL sau khi tiếp quản, đã tích cực tìm hiểu những nhu cầu chính đáng của chủ nhà khi cải tạo về ở và đã đề xuất cải tiến quy trình, cách thức triển khai, cụ thể như:

- Tổ thợ thi công có thể làm công tác chuẩn bị trước khi được chấp thuận thi công.
- Xây dựng tài liệu hướng dẫn; Lập nhóm tương tác giữa Thiết kế - chủ nhà – BQL để công tác thiết kế, chấp thuận thi công phù hợp cho các bên, thuận lợi, nhanh chóng.
- Đề xuất với CĐT cho phép lắp đặt thang máy tùy theo đặc thù Thiết kế từng mẫu công trình.
- Hướng dẫn lối thoát nước mưa nhà phù hợp hơn.

BQL luôn lắng nghe và sẵn sàng chia sẻ những mong muốn của cư dân và trình đề xuất những bất cập cần cải tiến....để cư dân nhanh chóng về ở, an cư.

### **IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 5 THÁNG CUỐI NĂM 2025**

#### **1. Hiện trạng Công tác tài chính và thu phí dịch vụ vận hành.**

Tại thời điểm xây dựng Kế hoạch vận hành năm 2026, Khu Biệt thự Vườn Cam đang áp dụng đơn giá phí dịch vụ vận hành là 12.000 đồng/m<sup>2</sup>, theo Nội quy đã được Chủ đầu tư ban hành và cư dân đồng ý ký kết.

Tuy nhiên, việc triển khai thu phí dịch vụ hiện nay được thực hiện trong bối cảnh dự án vẫn đang trong giai đoạn chuyển tiếp, số lượng căn nhà bàn giao cho cư dân theo các thời điểm khác nhau, không đồng đều, dẫn đến thời gian được miễn giảm phí dịch vụ khác nhau. Cụ thể:

- Có 18/585 căn đang được áp dụng chính sách miễn phí dịch vụ;
- Có 394/585 căn đang được áp dụng chính sách giảm 50% phí dịch vụ;
- Có khoảng 173/585 căn thuộc diện phải đóng đủ phí dịch vụ theo đơn giá hiện hành.

Qua quá trình triển khai, Ban Quản lý ghi nhận một số nguyên nhân ảnh hưởng đến công tác thu phí, bao gồm:

- Một bộ phận cư dân chưa đồng thuận với đơn giá khi đóng đủ phí là 12.000 đồng/m<sup>2</sup> do Chủ đầu tư ban hành;

- Một số hộ dân cho rằng hạ tầng, tiện ích và chất lượng dịch vụ vận hành chưa được hoàn thiện đồng bộ, từ đó trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Một số cư dân không đóng phí dịch vụ do còn một số thắc mắc và chưa đồng ý với giải thích của CĐT, BQL.

- Nhận thức và kỳ vọng của cư dân về phạm vi dịch vụ tương ứng với mức phí hiện hành chưa thống nhất.

Trên cơ sở đó, tỷ lệ thu phí dịch vụ thực tế mới đạt khoảng 30% so với tổng số phí dịch vụ phải thu, chưa đáp ứng yêu cầu cân đối chi phí vận hành của khu biệt thự.

Trong bối cảnh tỷ lệ thu phí chưa đạt kế hoạch, Ban Quản lý vẫn phải duy trì đầy đủ các hoạt động vận hành thiết yếu như an ninh, vệ sinh, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan... để đảm bảo an toàn và sinh hoạt bình thường cho cư dân. Do đó, trong năm 2025, công tác vận hành đã phát sinh tình trạng thiếu hụt dòng tiền, phải sử dụng nguồn vốn hỗ trợ từ Chủ đầu tư và ứng vốn từ Công ty Cổ phần Orange Garden Residences để duy trì hoạt động.

Thực trạng trên cũng dẫn đến sự mất cân đối và thiếu công bằng giữa các cư dân đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với các cư dân chưa hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ đóng phí dịch vụ, đồng thời tạo áp lực lớn cho công tác lập và triển khai kế hoạch vận hành theo đúng tiến độ và chất lượng đã đề ra.

## **2. Những việc đã triển khai**

BQL sau khi tiếp quản, đã xây dựng Kế hoạch vận hành và công khai trên Website để quý cư dân có thể theo dõi. Trong quá trình vận hành, BQL tiếp thu các ý kiến của cư dân và cũng xem xét, đánh giá đưa ra mức điều chỉnh Phí thi công, Phí dịch vụ với các căn mặt ngoài tiếp giáp đường 3.5 và đường Lại Yên, đường giáp KĐT An Khánh (Mặt trước khu SL01, mặt chắn). Điều chỉnh lại mức phí thi công vượt quá 270 ngày.

Thiết lập lại Bảng Thông báo phí theo form mới để cư dân theo dõi và thanh toán thuận lợi hơn.

Sử dụng đa nền tảng để chủ động đưa Thông báo phí đến từng khách hàng và thường xuyên cập nhật Thông báo phí với các khách hàng.

Công khai Thông tin về phí vận hành (BQL đang xây dựng cơ sở dữ liệu để cư dân có thể vào xem Lịch sử từng căn hộ trên Website - Dự kiến hoạt động trước 30/4/2026)

### 3. Báo cáo tài chính.

#### 3.1 Dự toán thu

STT	Đối tượng	Ctr chưa/ không phải đóng phí	Công trình đóng phí	Tháng				
				Tháng 8	Tháng 9	Tháng 10	Tháng 11	Tháng 12
<b>I</b>	<b>Phí dịch vụ vận hành phải thu</b>			<b>850,204,764</b>	<b>876,242,809</b>	<b>1,008,594,053</b>	<b>1,138,343,151</b>	<b>1,289,692,321</b>
<b>1</b>	<b>Công trình biệt thự (ĐỂ ở hoặc kinh doanh)</b>		<b>578</b>	<b>843,448,764</b>	<b>869,486,809</b>	<b>1,001,838,053</b>	<b>1,131,587,151</b>	<b>1,282,936,321</b>
	<i>Số căn đang được Miễn phí dịch vụ</i>			71	37	19	16	18
	<i>Số căn đang được giảm 50% phí dịch vụ</i>			506	541	560	513	394
	<i>Số căn đóng full phí dịch vụ</i>			0	0	0	51	173
<b>2</b>	<b>Khu đất kinh doanh dịch vụ: Nhà hàng, siêu thị, Cafe, GYM, Sân Pickleball, bãi đỗ xe.... có kinh doanh thu tiền của cư dân.</b>			<b>6,756,000</b>	<b>6,756,000</b>	<b>6,756,000</b>	<b>6,756,000</b>	<b>6,756,000</b>
	<i>Nhà Điều hành – Phòng sinh hoạt cộng đồng</i>	1						
	<i>Nhà Điều hành – Văn phòng BLVH</i>	1						
	<i>Nhà điều hành – Văn phòng BQLDA của chủ đầu tư</i>		1					
	<i>Bể bơi, nhà thể thao, cafe, khuôn viên cây xanh</i>	1						
	<i>Sân Pickleball</i>	1						
	<i>Hạ tầng 2 – Quầy thuốc, minimart, nhà ăn</i>	1						
	<i>Khu thể thao, cây xanh</i>	1						
	<i>Khu thương mại dịch vụ</i>	1						
	<i>Trường Liên cấp</i>	1						
	<i>Trường Mầm Non</i>	1						
	<i>Bãi đỗ xe</i>	2						
<b>II</b>	<b>Phí thi công</b>			<b>38,030,000</b>	<b>45,050,000</b>	<b>45,080,000</b>	<b>40,220,000</b>	<b>43,555,000</b>
	Phí thi công			38,030,000	45,050,000	45,080,000	40,220,000	43,555,000
	<b>Tổng</b>			<b>888,234,764</b>	<b>921,292,809</b>	<b>1,053,674,053</b>	<b>1,178,563,151</b>	<b>1,333,247,321</b>
	<b>Thuế VAT (10%)</b>			<b>88,823,476</b>	<b>92,129,281</b>	<b>105,367,405</b>	<b>117,856,315</b>	<b>133,324,732</b>
	<b>Tổng cộng</b>			<b>977,058,240</b>	<b>1,013,422,090</b>	<b>1,159,041,458</b>	<b>1,296,419,466</b>	<b>1,466,572,053</b>

### 3.2 Tình hình thu phí và trích quỹ.

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	Tháng					TỔNG CỘNG
			Tháng 8	Tháng 9	Tháng 10	Tháng 11	Tháng 12	
<b>A</b>	<b>THU PHÍ CÁC LOẠI</b>							
<b>I</b>	<b>PHÍ PHẢI THU</b>		<b>977,058,240</b>	<b>1,013,422,090</b>	<b>1,159,041,458</b>	<b>1,296,419,466</b>	<b>1,466,572,053</b>	<b>5,912,513,308</b>
1	Phí dịch vụ Biệt thự phải thu		843,448,764	869,486,809	1,001,838,053	1,131,587,151	1,282,936,321	
2	Phí dịch vụ phải thu các công trình còn lại		6,756,000	6,756,000	6,756,000	6,756,000	6,756,000	
3	Phí thi công		38,030,000	45,050,000	45,080,000	40,220,000	43,555,000	
4	Thuế VAT		88,823,476	92,129,281	105,367,405	117,856,315	133,324,732	
<b>II</b>	<b>PHÍ THU ĐƯỢC</b>		<b>633,188,068</b>	<b>595,112,579</b>	<b>652,862,162</b>	<b>650,504,949</b>	<b>563,789,595</b>	<b>3,095,457,353</b>
1	Phí dịch vụ Biệt thự thu được		530,839,516	543,306,579	601,026,162	603,528,949	513,478,595	
2	Phí dịch vụ thu được các công trình còn lại		6,756,000	6,756,000	6,756,000	6,756,000	6,756,000	
3	Phí thi công		38,030,000	45,050,000	45,080,000	40,220,000	43,555,000	
4	Thuế VAT		57,562,552	59,511,258	65,286,216	65,050,495	56,378,960	
	<b>Tỷ lệ (Số thu phí thực Tế/số phải thu)</b>		<b>64.8%</b>	<b>58.7%</b>	<b>56.3%</b>	<b>50.2%</b>	<b>38.4%</b>	<b>52.4%</b>
<b>B</b>	<b>TRÍCH QUỸ BẢO TRÌ, NÂNG CẤP HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>		<b>88,823,476</b>	<b>92,129,281</b>	<b>105,367,405</b>	<b>117,856,315</b>	<b>133,324,732</b>	<b>537,501,210</b>
1	Trích quỹ (10% phí dịch vụ theo quy chế)		88,823,476	92,129,281	105,367,405	117,856,315	133,324,732	

### 3.3 Chi phí vận hành: Chi phí Ban quản lý, chi phí trực tiếp.

C	CHI PHÍ VẬN HÀNH		873,562,349	937,637,151	928,972,634	996,002,241	1,161,618,567	4,897,792,942
<b>I</b>	<b>Chi phí Ban quản lý Khu biệt thự</b>		<b>228,153,125</b>	<b>273,330,725</b>	<b>282,174,569</b>	<b>287,296,014</b>	<b>300,090,196</b>	<b>1,371,044,629</b>
1	Chi phí nhân sự của BQL vận hành	Gói	198,670,500	227,999,865	232,505,242	239,516,950	253,271,958	
2	Chi phí Thuê VP BQL VH	Gói		24,200,000	24,200,000	24,200,000	24,200,000	
3	Chi phí Điện Văn phòng BQL	Gói	9,390,500	8,407,000	6,825,000	4,978,750	4,616,500	
4	Chi phí điện thoại, phần mềm, website, trang thiết bị	Gói	4,509,344	4,573,789	5,255,573	5,269,256	6,598,226	
5	Chi phí hành chính, văn phòng phẩm	Gói	8,782,781	8,150,071	11,768,754	13,331,058	9,403,512	
7	Chi phí phục vụ đón tiếp cư dân, làm việc các cơ quan chức năng...	Gói	6,800,000	0	1,620,000	0	2,000,000	
<b>II</b>	<b>Chi phí vận hành trực tiếp</b>		<b>489,417,825</b>	<b>493,380,065</b>	<b>493,415,762</b>	<b>488,526,868</b>	<b>575,401,511</b>	<b>2,540,142,031</b>
1	Chi phí Tư vấn vận hành Savills	Gói	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	
2	Chi phí an ninh	Gói	176,700,000	176,700,000	176,700,000	171,000,000	176,700,000	
3	Chi phí dịch vụ vệ sinh	Gói	61,000,000	61,000,000	61,000,000	61,000,000	61,000,000	
4	Phí chăm sóc cây xanh và cảnh quan	Gói	146,111,108	146,111,108	146,111,108	146,111,108	224,245,108	
5	Chi phí diệt côn trùng	Gói	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	
6	Chi phí thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt	Gói	2,727,273	2,727,273	2,727,273	2,727,273	2,727,273	
7	Chi phí Tổ hỗ trợ hiện trường	Gói	35,379,444	39,341,684	39,377,381	40,188,487	43,229,131	

### 3.4 Chi phí vận hành: Chi phí năng lượng, kỹ thuật, sự kiện, chi phí khác và chi phí vận hành định mức.

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	Tháng					TỔNG CỘNG
			Tháng 8	Tháng 9	Tháng 10	Tháng 11	Tháng 12	
<b>III</b>	<b>Chi phí năng lượng &amp; kỹ thuật</b>		<b>76,576,640</b>	<b>73,328,620</b>	<b>68,930,245</b>	<b>62,717,960</b>	<b>104,575,172</b>	<b>386,128,637</b>
1	Phí điện vận hành khu vực sở hữu chung	Gói	73,223,640	67,236,120	62,174,245	45,134,950	69,644,400	
2	Phí nước vận hành khu vực sở hữu chung	Gói	3,071,000	6,012,500	2,090,500	3,385,500	13,560,500	
3	Chi phí đồ dùng kỹ thuật tiêu hao	Gói	282,000	80,000	3,203,000	1,031,260	8,557,000	
4	Chi phí phân bổ CCDC	Gói	0	0	1,462,500	13,166,250	12,813,272	
<b>IV</b>	<b>Chi phí sự kiện &amp; diễn tập PCCC</b>		<b>0</b>	<b>12,358,000</b>	<b>0</b>	<b>66,915,741</b>	<b>59,850,000</b>	<b>139,123,741</b>
1	Chi phí trang trí sự kiện 2/9	Gói	0	600,000	0	0	0	
2	Trang trí và sự kiện Tết Nguyên Đán	Gói	0	0	0	0	0	
3	Trang trí Noel và Tết Dương lịch	Gói	0	0	0	0	59,850,000	
4	Tổ chức Tết Trung Thu	Gói	0	11,758,000	0	0	0	
5	Diễn tập PCCC	Gói	0	0	0	66,915,741	0	
<b>V</b>	<b>Chi phí khác</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16,100,000</b>	<b>16,100,000</b>
1	Chi phí xử lý nước thải	Gói	0	0	0	0	0	
2	Chi tiền thông cống	Gói	0	0	0	0	16,100,000	
<b>VI</b>	<b>Chi phí quản lý vận hành định mức</b>		<b>79,414,759</b>	<b>85,239,741</b>	<b>84,452,058</b>	<b>90,545,658</b>	<b>105,601,688</b>	<b>445,253,904</b>
	Chi phí quản lý vận hành định mức		79,414,759	85,239,741	84,452,058	90,545,658	105,601,688	

### 3.5 Dòng tiền và quỹ dự phòng vận hành

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	Tháng					TỔNG CỘNG
			Tháng 8	Tháng 9	Tháng 10	Tháng 11	Tháng 12	
<b>D</b>	<b>DÒNG TIỀN</b>		<b>-368,821,483</b>	<b>-416,062,731</b>	<b>-371,077,531</b>	<b>-468,149,986</b>	<b>-751,316,409</b>	<b>-2,375,428,140</b>
1	Chênh lệch Thu - Chi (Trên số thực thu - thực chi chưa bao gồm VAT)		-335,953,758	-381,898,595	-322,947,661	-405,059,112	-681,530,744	-2,127,389,871
2	Thuế VAT đầu ra (Khoản thuế GTGT phí dịch vụ của các căn chưa nộp tiền.)		-31,260,925	-32,618,023	-40,081,189	-52,805,820	-76,945,773	-233,711,730
3	Thuế VAT đầu ra (Khoản thuế GTGT phí dịch vụ của các căn đã nộp tiền.)		-57,562,552	-59,511,258	-65,286,216	-65,050,495	-56,378,960	-303,789,480
4	Thuế VAT đầu vào được khấu trừ (Khoản thuế GTGT từ các chi phí vận hành cố định - Bao gồm cả thuế VAT của Bảo trì trong năm)		55,955,752	57,965,145	57,237,535	54,765,441	63,539,067	289,462,941
<b>E</b>	<b>DÒNG BỔ SUNG ĐỂ CÂN BẰNG VẬN HÀNH</b>		<b>368,821,483</b>	<b>416,062,731</b>	<b>371,077,531</b>	<b>468,149,986</b>	<b>751,316,409</b>	<b>2,375,428,140</b>
<b>F</b>	<b>QUỸ DỰ PHÒNG VẬN HÀNH</b>		<b>-368,821,483</b>	<b>-416,062,731</b>	<b>-371,077,531</b>	<b>-468,149,986</b>	<b>-751,316,409</b>	<b>-2,375,428,140</b>
	Quỹ dự phòng vận hành (là Quỹ kết dư từ Tổng phí vận hành thu được trừ đi Tổng chi phí vận hành thực tế, trừ đi quỹ bảo trì, trừ tiền ứng nộp thuế VAT cho các căn nợ phí)		-368,821,483	-416,062,731	-371,077,531	-468,149,986	-751,316,409	
<b>G</b>	<b>CHÊNH LỆCH PHẢI THU - CHI (nếu thu đủ 100%)</b>		<b>-74,151,062</b>	<b>-108,473,623</b>	<b>19,334,014</b>	<b>64,704,595</b>	<b>38,304,022</b>	<b>-60,282,054</b>

### 3.6 Chi phí bảo trì trong năm.

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	Kỳ trước	Tháng					TỔNG CỘNG
				Tháng 8	Tháng 9	Tháng 10	Tháng 11	Tháng 12	
A	QUỸ BẢO TRÌ, NÂNG CẤP HẠ TẦNG KỸ THUẬT			88,823,476	92,129,281	105,367,405	117,856,315	133,324,732	537,501,210
B	CHI PHÍ BẢO TRÌ, NÂNG CẤP HẠ TẦNG KỸ THUẬT			0	0	0	0	22,796,400	22,796,400
I	CHI PHÍ DO BQL TỰ TRIỂN KHAI			0	0	0	0	0	0
II	CHI PHÍ THUÊ NGOÀI			0	0	0	0	22,796,400	22,796,400
1	Chi phí trực tiếp			0	0	0	0	20,724,000	
	Hạng mục hàng rào sắt theo hợp đồng số 07.2025/HĐTC/OGR-HT ký ngày 15/12/2025							20,724,000	
2	Phí quản lý bảo trì			0	0	0	0	2,072,400	
C	TỒN QUỸ, CHUYỂN NĂM SAU								514,704,810

### 3.7 Thuyết minh báo cáo tài chính vận hành.

Trong năm 2025, công tác quản lý vận hành Khu biệt thự Vườn Cam được triển khai trong bối cảnh đặc thù của một khu đô thị đang ở giai đoạn đầu hình thành cộng đồng cư dân, với tỷ lệ cư dân về sinh sống và tham gia đóng phí dịch vụ còn hạn chế. Đơn vị quản lý vận hành vừa mới tiếp quản và chuyển giao từ chủ đầu tư sang. Điều này đã tác động trực tiếp đến khả năng cân đối tài chính cho hoạt động vận hành.

#### a) Tổng hợp tình hình Tài chính:

STT	Nội dung	Giá trị	Đơn vị
<b>A</b>	<b>Thu</b>		
1	Tổng phí dịch vụ phải thu (Bao gồm VAT)	5,912,513,308	vnd
2	Tổng phí dịch vụ thu được (Bao gồm VAT)	3,095,457,353	vnd
	Tỷ lệ thu phí đạt	52.4%	%
<b>B</b>	<b>Phân chia nguồn</b>		
1	Trích quỹ bảo trì và nâng cấp hạ tầng kỹ thuật (Không VAT)	537,501,210	vnd
2	Nguồn Tiền dùng cho Vận hành	2,557,956,143	vnd
<b>C</b>	<b>Dòng tiền</b>	<b>-2,375,428,140</b>	<b>vnd</b>
1	Chênh lệch thu chi (không VAT)	-2,127,389,871	vnd
2	Thuế VAT nộp ngân sách	-248,038,269	vnd

#### b) Nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng âm dòng tiền

Tình trạng âm dòng tiền vận hành trong 5 tháng cuối năm năm 2025 xuất phát từ các nguyên nhân chủ yếu sau:

- **Thứ nhất**, tỷ lệ cư dân thực hiện nghĩa vụ đóng phí dịch vụ chưa cao, trong khi phần lớn các chi phí vận hành là chi phí cố định, phải duy trì thường xuyên để đảm bảo an ninh, vệ sinh, hạ tầng và các dịch vụ thiết yếu cho cư dân đang sinh sống.

- **Thứ hai**, trong cơ cấu dòng tiền âm nêu trên có **233,7 triệu** đồng là tiền thuế VAT phát sinh theo quy định. Mặc dù một số chủ sở hữu chưa thực hiện hoặc chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán phí dịch vụ, đơn vị vận hành vẫn phải ứng trước để thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với Nhà nước, đảm bảo tuân thủ pháp luật.

- **Thứ ba**, trong giai đoạn cuối năm 2025, ngay cả trong giả định 100% cư dân thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng phí, thì hoạt động vận hành vẫn bị âm khoảng **60,28 triệu** đồng, cho thấy áp lực tài chính mang tính cơ cấu của giai đoạn đầu (do nhu cầu duy trì các hạng mục vận hành thiết yếu và chi phí cố định trong khi quy mô cư dân thực tế còn thấp)..

Để đảm bảo hoạt động quản lý vận hành không bị gián đoạn, đơn vị vận hành và Chủ đầu tư đã phải tạm ứng nguồn lực tài chính nhằm chi trả kịp thời các chi phí vận hành thiết yếu, bao gồm an ninh, vệ sinh, vận hành hạ tầng kỹ thuật và các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (trong đó có thuế VAT).

Việc chủ động tạm ứng nguồn lực trong giai đoạn này thể hiện trách nhiệm duy trì vận hành liên tục, đồng thời nhấn mạnh vai trò then chốt của sự đồng hành từ cư dân trong việc thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ phí dịch vụ nhằm đảm bảo tính bền vững lâu dài của công tác vận hành khu đô thị.

#### c) Nỗ lực của đơn vị vận hành trong năm 2025

Trước những khó khăn nêu trên, để đảm bảo công tác vận hành không bị gián đoạn và chất lượng dịch vụ được duy trì ở mức ổn định, đơn vị vận hành đã chủ động sử dụng nguồn vốn tự có và vay tạm từ Chủ đầu tư để bù đắp phần thiếu hụt dòng tiền với mục tiêu:

- Duy trì đầy đủ các dịch vụ vận hành thiết yếu
- Không làm gián đoạn an ninh, vệ sinh, kỹ thuật hạ tầng chung.
- Đảm bảo môi trường sống ổn định cho cư dân đã về sinh sống.

Đơn vị vận hành xác định đây là trách nhiệm cần thiết trong giai đoạn đầu, thể hiện cam kết đồng hành cùng cư dân và Chủ đầu tư trong quá trình hình thành và phát triển khu đô thị.

Việc cư dân thực hiện nghĩa vụ phí dịch vụ đầy đủ và đúng hạn cũng là cơ sở đảm bảo sự công bằng giữa các hộ đã thực hiện đúng nghĩa vụ và các hộ chưa thực hiện, đồng thời giúp quỹ vận hành sớm trở lại trạng thái cân đối.

## V. KẾT LUẬN

Năm 2025 là giai đoạn đầu triển khai công tác quản lý vận hành Khu biệt thự Vườn Cam trong nhiều điều kiện đặc thù: Tiếp nhận vận hành từ 01/8/2025, thời tiết mưa bão kéo dài, hạ tầng – cảnh quan cần khắc phục, tỷ lệ cư dân về sinh sống chưa cao và nguồn thu phí dịch vụ chưa ổn định. Trong bối cảnh đó, Ban Quản lý xác định ưu tiên xuyên suốt là duy trì vận hành an toàn, liên tục và từng bước ổn định, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đời sống cư dân.

Trong năm 2025, Ban Quản lý đã tổ chức bộ máy vận hành theo hướng tinh gọn. Duy trì các dịch vụ thiết yếu như an ninh, vệ sinh, kỹ thuật hạ tầng, cây xanh, cảnh quan. Thiết lập và vận hành các kênh tiếp nhận, phản hồi thông tin cư dân, đồng thời chủ động phối hợp với Chủ đầu tư và các đối tác để từng bước cải thiện điều kiện sinh hoạt chung trong khu đô thị.

Ban Quản lý cũng thẳng thắn nhìn nhận công tác vận hành năm 2025 còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là áp lực cân đối tài chính do tỷ lệ thu phí chưa đạt yêu cầu trong khi phần lớn chi phí vận hành là chi phí cố định. Để đảm bảo hoạt động không bị gián đoạn, đơn vị vận hành đã nỗ lực sử dụng nguồn vốn tự có và nguồn hỗ trợ, tạm ứng từ Chủ đầu tư nhằm duy trì chất lượng dịch vụ ở mức ổn định trong giai đoạn đầu.

Bước sang năm 2026, Ban Quản lý xác định trọng tâm là chuẩn hóa dần quy trình, nâng cao hiệu quả vận hành theo lộ trình và tăng cường phối hợp, truyền thông với cư dân. Để kế hoạch vận hành năm 2026 được triển khai hiệu quả và bền vững, Ban Quản lý rất mong tiếp tục nhận được sự đồng hành của Quý Cư dân thông qua việc tuân thủ nội quy, phối hợp thông tin và thực hiện nghĩa vụ phí dịch vụ đầy đủ, đúng hạn.

Ban Quản lý Khu biệt thự Vườn Cam trân trọng cảm ơn sự quan tâm, chia sẻ và đóng góp ý kiến của Quý Cư dân trong năm 2025, và cam kết tiếp tục vận hành với tinh thần trách nhiệm, cầu thị, minh bạch, đồng hành, hướng tới xây dựng một cộng đồng sống an toàn, văn minh và bền vững.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ORANGE GARDEN RESIDENCES**

Giám đốc công ty kiêm trưởng Ban QLKB



**Hoàng Thế Cường**