

Số: 30 /2024/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 24 tháng 10 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số chỉ tiêu trong việc áp dụng phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ	
ĐẾN	Chị: S: .....
	Ngày: 28/10/2024

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại các Văn bản: số 473/TTr-STNMT ngày 27 tháng 9 năm 2024, số 5153/STNMT-KTĐGD ngày 17 tháng 10 năm 2024, số 5201/STNMT-KTĐGD ngày 18 tháng 10 năm 2024; của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 219/BC-STP ngày 19 tháng 9 năm 2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng thẩm định giá đất.

2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất; cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP**

1. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ khác là: 80% diện tích sàn kinh doanh.

b) Tỷ lệ lấp đầy trong giữ xe tầng hầm, bãi xe theo quy hoạch được phê duyệt là 90% diện tích sàn kinh doanh.

c) Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn: Căn cứ công suất sử dụng phòng khách sạn trên địa bàn thành phố bình quân trong 02 năm liên tục gần nhất tính đến thời điểm định giá theo văn bản cung cấp thông tin của Sở Du lịch.

2. Tỷ lệ bán hàng: Theo Phụ lục 1.

3. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục 1.

**Điều 4. Tỷ lệ phần trăm (%) để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP**

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh (theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) bao gồm:

a) Tỷ lệ % để xác định chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 1%.

b) Tỷ lệ % để xác định chi phí quản lý vận hành, cụ thể:

Loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ, thương mại khác: 10%.

Loại hình trông giữ xe: 5%.

Loại hình kinh doanh khách sạn: 60%.

2. Tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh (theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) là: 14%.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục 1.

**Điều 5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP**

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp và đối với đất nông nghiệp theo Phụ lục 2.

2. Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh không quá 20%. Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

**Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan việc xác định giá đất**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Du lịch, Cục Thống kê thành phố, Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh Hải Phòng, Cục Thuế thành phố và đơn vị liên quan có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

2. Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân các quận, huyện có trách nhiệm cung cấp thông tin kết quả đấu giá trong việc bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước; kết quả trúng đấu giá đối với dự án, các thửa đất riêng lẻ định kỳ ngày đầu tiên hàng tháng gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp cơ sở dữ liệu giá đất.

## **Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp**

Đối với hồ sơ xác định giá đất cụ thể đã có Thông báo thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục thực hiện trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, không phải xác định lại giá đất theo các tiêu chí và yếu tố theo Quyết định này.

## **Điều 8. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 04 tháng 11 năm 2024.
2. Trong quá trình triển khai thực hiện có nội dung vướng mắc, cần sửa đổi, thay thế, các đơn vị gửi thông tin về Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì trình Ủy ban nhân dân thành phố sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.
3. Đối với các nội dung phát sinh ngoài quy định tại Quyết định này, các Sở, ngành xem xét báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định từng trường hợp cụ thể.

## **Điều 9. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Du lịch, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 9;
- Văn phòng CP;
- Vụ Pháp chế các Bộ: TN&MT, TC, XD, TP;
- Cục KTVBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT TU, TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Đoàn Đại biểu QHTPHP;
- Website Chính phủ;
- CVP, PCVP UBND TP;
- Công thông tin điện tử TP;
- Sở Tư pháp;
- Báo HP, Đài PTTHHP, Chuyên đề ANHP;
- Công báo thành phố;
- Các CV UBND TP;
- Lưu: VT, NNTNMT. ĐC3.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Anh Quân**

**PHỤ LỤC 1**

(Kèm theo Quyết định số 30.../2024/QĐ-UBND ngày 24. tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Nội dung	Quy mô dưới 2ha	Quy mô từ 2 ha đến dưới 10ha	Quy mô từ 10ha đến dưới 50ha	Quy mô từ 50ha đến dưới 100ha	Quy mô trên 100ha
<b>I. Dự án xây dựng Nhà ở thấp tầng</b>					
<b>1. Thời gian bán hàng</b>	2 năm	3 năm	5 năm	7 năm	8 năm
<b>2. Thời điểm bắt đầu bán hàng</b>	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng
<b>3. Tỷ lệ bán hàng</b>	Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 100%	Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 40%	Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.	Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%; năm thứ sáu 10%; năm thứ bảy 10%.	Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 15%; năm thứ ba 15%; năm thứ tư 15%; năm thứ năm 15%; năm thứ sáu 15%; năm thứ bảy 15%; năm thứ tám 10%.
<b>4. Thời gian xây dựng</b>	1 năm	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm
<b>5. Tiến độ xây dựng</b>	Năm thứ nhất 100%	Năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%	Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%	Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.	Năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%.
<b>II. Dự án xây dựng Tòa nhà cao tầng (Bán căn hộ chung cư, cho thuê sàn dịch vụ, thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê, khách sạn, nhà trẻ, để xe tầng hầm và các loại hình dịch vụ khác)</b>					
<b>1. Thời gian bán hàng</b>	4 năm	5 năm	6 năm		

<b>2. Thời điểm bắt đầu bán hàng</b>					
<b>2.1. Bán căn hộ chung cư</b>	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng		
<b>2.2. Cho thuê sàn dịch vụ, thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê, khách sạn, nhà trẻ, để xe tầng hầm và các loại hình dịch vụ khác</b>	Năm thứ ba kể từ khi bắt đầu xây dựng	Năm thứ tư kể từ khi bắt đầu xây dựng	Năm thứ năm kể từ khi bắt đầu xây dựng		
<b>3. Tỷ lệ bán hàng</b>	Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 50%.	Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.	Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%; năm thứ sáu 20%.		
<b>4. Thời gian xây dựng</b>	3 năm	4 năm	5 năm		
<b>5. Tiến độ xây dựng</b>	Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%	Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.	Năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%.		

Ghi chú: Đối với Dự án xây dựng hỗn hợp (Nhà ở thấp tầng, cao tầng, văn phòng, thương mại dịch vụ) tùy theo tính chất, quy mô của từng loại diện tích nhà ở thấp tầng, cao tầng quy định tại Mục I và Mục II ở trên để xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu và chi phí xây dựng.

## PHỤ LỤC 2:

(Kèm theo Quyết định số 30.../2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố)

### Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

#### I. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

##### 1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

- a) Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên đến: Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí hoặc công trình, cơ sở khác. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.
- b) Giá đất theo Bảng giá đất của Thành phố. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 15%.

##### 2. Điều kiện về giao thông: Các tiêu chí hình thành yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cụ thể như sau:

- a) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của Dự án. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.
- b) Loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đất) tiếp giáp với Dự án theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.
- c) Số mặt đường tiếp giáp của Dự án (bao gồm đường, ngõ). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

Đối với trường hợp ước tính giá chuyển nhượng đất, nhà ở riêng lẻ: Tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí về mặt cắt đường nội bộ (nếu có) tiếp giáp của thửa đất theo quy hoạch được phê duyệt. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

d) Đường giao thông hai chiều và một chiều. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

##### 3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện:

- a) Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.
- b) Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

##### 4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:

a) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất. Trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể thì diện tích, kích thước của thửa đất đại diện được lấy theo diện tích bình quân của các thửa đất là tài sản định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

b) Mặt tiền, chiều sâu thửa đất, khu đất (kích thước bình quân trong trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

Trường hợp ước tính giá chuyển nhượng căn hộ chung cư, giá cho thuê căn hộ cao tầng nằm trong tòa nhà hỗn hợp: Thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá theo tiêu chí diện tích của căn hộ, diện tích sàn cho thuê (Đối với tài sản định giá lấy theo diện tích bình quân). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng: Các tiêu chí hình thành bao gồm:

a) Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

b) Số tầng cao công trình, tầng hầm. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: Thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí: Số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh: Các tiêu chí hình thành bao gồm:

a) Bụi, ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

b) Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

7. Thời hạn sử dụng đất:

a) Thời gian còn lại thực hiện Dự án. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

b) Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài): Không điều chỉnh.

8. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương bao gồm: Danh lam thắng cảnh; Đền, chùa, miếu mạo; Làng nghề truyền thống. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

## **II. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp**

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

2. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

3. Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

4. Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

5. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương bao gồm: Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đề Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

---