

Số: 37 /2024/QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; 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 Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; căn cứ Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 5587/TTr-STNMT-KTĐ ngày 12 tháng 6 năm 2024; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 3510/BC-STP ngày 10 tháng 6 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển quy định tại tiết a điểm 2 khoản 8 Điều 1 Nghị định 12/2024/NĐ-CP và các yếu tố ước tính chi phí phát triển quy định tại tiết đ điểm 3 khoản 8 Điều 1 Nghị định 12/2024/NĐ-CP trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai;
2. Cơ quan có chức năng thẩm định giá đất;
3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;
4. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án nhà ở cao tầng

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

a) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô dưới 50.000m² sàn xây dựng.

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

b) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 50.000m² đến dưới 150.000m² sàn xây dựng.

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

c) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 150.000m² đến dưới 300.000m² sàn xây dựng.

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.

d) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 300.000m² sàn xây dựng trở lên.

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

3. Tỷ lệ lấp đầy 75% diện tích sàn xây dựng.

Trường hợp khu nhà ở cao tầng kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 7 của Quyết định này.

Điều 4. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án nhà phố liên kế, biệt thự

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

a) Dự án có quy mô dưới 100 nhà phố liên kế, biệt thự.

Thời gian bán hàng: 01 năm;

Tỷ lệ bán hàng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 100 đến dưới 200 nhà phố liên kế, biệt thự.

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

c) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nhà phố liên kế, biệt thự.

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian bán hàng: 04 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

đ) Dự án có quy mô từ 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự trở lên

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 20%.

3. Trường hợp dự án nhà phố liên kế, biệt thự kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 7 của Quyết định này.

Điều 5. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án phân lô, bán nền

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền.

Thời gian bán hàng: 01 năm;

Tỷ lệ bán hàng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nền.

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nền.

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 nền trở lên.

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

3. Trường hợp dự án phân lô, bán nền kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 7 của Quyết định này.

Điều 6. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

a) Dự án có quy mô dưới 75ha.

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%.

b) Dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 250ha.

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%.

c) Dự án từ 250ha đến dưới 500ha.

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

d) Dự án trên 500ha.

Thời gian bán hàng: 06 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%.

3. Trường hợp dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 7 của Quyết định này.

Điều 7. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Tỷ lệ lấp đầy.

Dự án văn phòng 75% tổng diện tích sàn xây dựng;

Dự án thương mại, dịch vụ 70% tổng diện tích sàn xây dựng.

3. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) theo từng năm: năm thứ 1: 60%, năm thứ 2: 70%, năm thứ 3: 80%, năm thứ 4: 90%.

Điều 8. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù

Đối với các dự án khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì đơn vị xác định giá đất đề xuất các yếu tố hình thành doanh thu

trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

Điều 9. Các yếu tố liên quan đến chi phí phát triển

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án cao tầng hỗn hợp (nhà ở, văn phòng, thương mại, dịch vụ, khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao) được phân bổ theo quy mô diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích tầng hầm).

a) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô dưới 50.000m² diện tích sàn xây dựng.

Thời gian xây dựng: 02 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

b) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 50.000m² đến dưới 150.000m² sàn xây dựng.

Thời gian xây dựng: 03 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.

c) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 150.000m² đến dưới 300.000m² sàn xây dựng.

Thời gian xây dựng: 04 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

d) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 300.000m² sàn xây dựng trở lên.

Thời gian xây dựng: 05 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án nhà phố liên kế, biệt thự.

a) Dự án có quy mô dưới 100 nhà phố liên kế, biệt thự.

Thời gian xây dựng: 01 năm;

Tiến độ xây dựng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 100 đến dưới 200 nhà phố liên kế, biệt thự.

Thời gian xây dựng: 02 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

c) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian xây dựng: 03 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự.

Thời gian xây dựng: 04 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

c) Dự án có quy mô từ 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự trở lên.

Thời gian xây dựng: 05 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án phân lô, bán nền.

Dự án nhà ở phân lô, bán nền không tính phần chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại tiết a điểm 3 khoản 8 Điều 1 Nghị định 12/2024/NĐ-CP.

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền.

Thời gian xây dựng: 01 năm;

Tiến độ xây dựng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nền.

Thời gian xây dựng: 02 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nền.

Thời gian xây dựng: 03 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 nền trở lên.

Thời gian xây dựng: 04 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

4. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

a) Dự án có quy mô dưới 75ha.

Thời gian xây dựng: 03 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%.

b) Dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 250ha.

Thời gian xây dựng: 04 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%.

c) Dự án từ 250ha đến dưới 500ha.

Thời gian xây dựng: 05 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

d) Dự án trên 500ha.

Thời gian xây dựng: 06 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10%.

5. Chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý, vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư.

a) Dự án nhà ở cao tầng.

Chi phí quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu;

Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

b) Dự án khu nhà phố liền kề, biệt thự; phân lô, bán nền.

Chi phí quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu;

Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

c) Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Chi phí quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu;

Chi phí quản lý, vận hành (chi phí điện nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý ...) bằng 15% doanh thu;

Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

d) Dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ.

Chi phí quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu;

Chi phí quản lý, vận hành (chi phí điện nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý ...) bằng 15% doanh thu;

Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

đ) Đối với các dự án khách sạn, y tế, giáo dục, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì đơn vị xác định giá đất đề xuất các yếu tố chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý, vận hành và các chi phí khác trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

e) Đối với dự án hỗn hợp thì áp dụng chi phí cho từng chức năng theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản này.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 11 tháng 7 năm 2024.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố, Chánh Thanh tra Thành phố; Cục Trưởng Cục Thuế Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch-Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 11;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ TNMT; Bộ TC; Bộ TP;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy Thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam Thành phố;
- TTUB: CT các PCT;
- VPUB: PCVP/ĐT, KT;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- Phòng ĐT, DA, KT, TH;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, (ĐT-HV).

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



Bùi Xuân Cường