

Số: 13/CT-UB-KT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 4 năm 1997

## **CHỈ THỊ**

**Về việc hướng dẫn thực hiện Quyết định số 1417/TC-TCĐN ngày 31/12/1994 của Bộ Tài chính về tiền thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển, áp dụng đối với các dự án có vốn đầu tư nước ngoài tại thành phố Hồ Chí Minh.**

Căn cứ quyết định số 1417/TC-TCĐN ngày 31/12/1994 của Bộ Tài chính về tiền thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;

Sau thời gian thực hiện văn bản số 2560/UB-KT ngày 6/9/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố hướng dẫn tính tiền thuê đất đối với các dự án đầu tư nước ngoài tại thành phố Hồ Chí Minh còn có một số trở ngại cần phải điều chỉnh kịp thời để thu hút vốn đầu tư vào các quận, huyện thuộc địa bàn thành phố. Để bảo đảm thống nhất việc xác định tiền cho thuê đất trên địa bàn thành phố theo trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố được xác định tại khoản 1, điều 6 trong quyết định số 1417/TC-TCĐN ngày 31/12/1994 của Bộ Tài chính; Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo như sau :

1. Xác định tiền thuê đất cho từng loại đô thị ở thành phố áp dụng theo quyết định số 1417/TC-TCĐN, cụ thể như sau :

Tiền cho thuê	Mức giá cơ bản	Hệ số	Hệ số	Hệ số
Đất USD/m <sup>2</sup> /năm =	cho từng loại	x	địa	x
	đất đô thị		điểm	x
			hạ tầng	ngành
				nghề

Trong đó:

1.1- Mức giá cơ bản là mức tối thiểu trong khung giá quy định cho từng loại đô thị ở thành phố chia ra:

a) Đối với đất nội thành : thuộc đô thị nhóm 1, có mức cơ bản là 1,7 USD/m<sup>2</sup>/năm.

b) Đất thuộc thị trấn Hóc Môn, An Lạc, Nhà Bè và đất nằm trong khu trung tâm hành chính của 5 quận mới thành lập và các khu vực ven một số trục đường chính của các quận mới này (đã ghi trong bảng hệ số địa điểm ban hành kèm theo văn bản số 2560/UB-KT ngày 6/9/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố) thuộc đô thị nhóm 3, có mức giá cơ bản là 1,125 USD/m<sup>2</sup>/năm.

c) Đất thuộc thị trấn và đất ven một số trục đường của huyện Củ Chi (đã ghi trong bảng hệ số địa điểm ban hành kèm theo văn bản số 2560/UB-KT) và đất đô thị ngoài các khu vực đã nêu trong mục 1.1b ở trên tại các huyện Bình Chánh, Hóc Môn, Nhà Bè và 5 quận mới thành lập thuộc đô thị nhóm 5, có mức giá cơ bản là 0,375 USD/m<sup>2</sup>/năm.

Đất ven trục đường nêu trong các điểm 1.1b, 1.1c (văn bản số 2560/UB-KT) là đất tiếp giáp mặt tiền đường và đất không tiếp giáp mặt tiền đường (trong phạm vi 500m tính từ tim đường đỏ).

d) Đất nông nghiệp, khu dân cư nông thôn và đất dùng trong các khu vực nêu trong mục 1.1c nêu trên được thay đổi mục đích sử dụng áp dụng mức giá cơ bản 0,075 USD/m<sup>2</sup>/năm.

e) Đất ở trung tâm huyện Cần Giờ, đất ven biển thuộc xã Cần Thạnh áp dụng mức cơ bản 0,075 USD/m<sup>2</sup>/năm. Các khu vực còn lại thuộc huyện Cần Giờ áp dụng mức cơ bản 0,05 USD/m<sup>2</sup>/năm.

g) Đối với trường hợp cùng một con đường (đường ranh hành chính) nhưng hai bên đường thuộc 2 nhóm đô thị khác nhau thì áp dụng cùng mức giá cơ bản theo nhóm cao hơn.

2. Hệ số địa điểm trong tất cả các nhóm đô thị đều có mức hệ số từ 1 đến 2, mức hệ số địa điểm được cụ thể hóa theo từng tuyến đường :

a) Đất mặt tiền đường hệ số địa điểm : giữ như bảng hệ số địa điểm ban hành kèm theo văn bản số 2560/UB-KT,

b) Đất không mặt tiền đường, hệ số địa điểm được xác định :

- Bằng 0,85 lần hệ số địa điểm đất có mặt tiền đường, áp dụng cho các quận 1, 3, 5, 10, Phú Nhuận.

- Bằng 0,8 lần hệ số địa điểm đất có mặt tiền đường, áp dụng cho các quận, huyện còn lại nhưng mức hệ số địa điểm không thấp hơn 1.

- Riêng đối với khu vực đô thị hóa, hệ số địa điểm không mặt tiền đường bằng 0,8 lần hệ số địa điểm mặt tiền đường.

c) Trường hợp vị trí đất nằm ngã 3, ngã 4 đường hoặc khu đất có nhiều đường bao quanh thì áp dụng theo đường có hệ số địa điểm cao nhất.

3. Hệ số kết cấu hạ tầng :

a) Hệ số từ 1,8 đến 2 áp dụng cho địa điểm có đủ các điều kiện sau :

+ Các điều kiện về giao thông thuận lợi.

+ Mặt bằng không cần san lấp hoặc phải san lấp nâng cao bình quân không quá 0,2m trên tổng diện tích.

+ Có công trình cấp điện ở cạnh hoặc gần công trình (0 - 1km), có thể đáp ứng nhu cầu dự án.

+ Có các công trình cấp và thoát nước ở gần công trình (không quá 1km) có thể tận dụng được hoặc sử dụng nước ngầm tại chỗ và thoát nước tự nhiên

+ Tỷ lệ được sử dụng đất xây dựng từ 40% trở lên.

+ Được xây dựng nhà từ 8 tầng trở lên.

b) Hệ số từ 1,5 đến 1,7 áp dụng cho địa điểm có các điều kiện sau :

+ Các điều kiện về giao thông tương đối thuận lợi.

+ Mặt bằng san lấp nâng cao trên 0,2m chiếm dưới 20% diện tích đất (nếu phải san lấp).

+ Tỷ lệ được sử dụng đất xây dựng từ 40% trở lên.

+ Được xây dựng nhà từ 8 tầng trở lên.

+ Có công trình cấp điện ở gần công trình (0 - 1km) có thể đáp ứng nhu cầu dự án.

+ Có các công trình cấp và thoát nước ở gần hàng rào công trình có thể tận dụng được hoặc sử dụng nguồn nước ngầm tại chỗ và thoát nước tự nhiên.

c) Hệ số từ 1,2 đến 1,4 áp dụng cho địa điểm có các điều kiện sau :

+ Các điều kiện về giao thông ít thuận lợi, có đường vào nhưng chưa đáp ứng được yêu cầu dự án.

+ Mặt bằng phải san lấp nâng cao trên 0,2m chiếm trên 20% diện tích đất.

+ Tỷ lệ sử dụng đất xây dựng từ 30% trở lên.

+ Chỉ được xây dựng nhà từ 4 tầng đến 7 tầng.

+ Công trình cấp điện gần công trình (từ 0 đến 2km) có thể đáp ứng nhu cầu dự án.

+ Có các công trình cấp thoát nước ở gần công trình hoặc sử dụng nguồn nước ngầm tại chỗ và thoát nước tự nhiên.

d) Hệ số 1,1 và bằng 1 áp dụng cho địa điểm có các điều kiện sau :

+ Các điều kiện về giao thông không thuận lợi, không có đường vào.

+ Mặt bằng san lấp nâng cao trên 0,2m chiếm trên 20% diện tích đất.

+ Tỷ lệ sử dụng đất xây dựng dưới 30% diện tích đất.

+ Chỉ được xây dựng nhà dưới 4 tầng.

+ Công trình cấp điện ở cách xa công trình (ngoài 2 km).

+ Có các công trình cấp, thoát nước cách công trình trên 2km hoặc sử dụng nguồn nước ngầm tại chỗ, thoát nước tự nhiên.

4. Hệ số ngành nghề:

- Hệ số 1 áp dụng cho các ngành sau : cầu, đường, sân bay, bến cảng, nhà máy điện, cấp điện và phân phối điện, cấp và thoát nước, xây dựng cơ sở hạ tầng khu chế xuất, khu công nghiệp tập trung.

- Hệ số 1,2 gồm các ngành : khai thác mỏ, luyện kim, chế tạo máy, đóng tàu lắp ráp ô tô, vật liệu xây dựng, vật liệu điện, điện, cơ khí, hóa chất cơ bản, phân bón, thuốc trừ sâu.

- Hệ số 1,5 : các ngành sản xuất kinh doanh khác, trong đó có công nghiệp chế biến, đất làm nhà xưởng của các dự án nông, lâm, ngư nghiệp.

- Hệ số 2 : các ngành thuộc lĩnh vực du lịch, dịch vụ và nhà ở.

2/ Ủy ban nhân dân thành phố khuyến khích đối với các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp tập trung, khu chế xuất, khu dân cư và các dự án có liên quan đến các công trình phúc lợi xã hội, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ xem xét về mức tiền thuê đất của từng dự án, để có ý kiến với Bộ Kế hoạch và Đầu tư theo quy định.

Trên đây là một số điểm được cụ thể hóa để hướng dẫn thực hiện, các điều quy định khác đều phải căn cứ vào các điều khoản cụ thể của quyết định số 1417/TC-TCĐN ngày 31-12-1994 của Bộ Tài chính để thực hiện. Căn cứ vào nội dung chỉ thị này và quyết định 1417/TC-TCĐN ngày 31-12-1994 của Bộ Tài chính, Ban Vật giá thành phố đề xuất với Ủy ban nhân dân thành phố về tiền cho thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển cho mỗi dự án. Khi đề xuất giá thuê đất đối với ngoại thành và ở khu vực đô thị hóa, có vấn đề vướng mắc thì Ban Vật giá trao đổi ý kiến với Sở Kế hoạch và Đầu tư trước khi báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

Chỉ thị này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Những điểm nêu trong văn bản số 2560/UB-KT ngày 06-9-1995 của Ủy ban nhân dân thành phố không trái với chỉ thị này vẫn được thực hiện.-

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**  
**Q. CHỦ TỊCH**

**Võ Viết Thanh**

