

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 154 /2025/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 10 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hải Phòng

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ	
ĐẾN	Giờ: C
	Ngày: 15/9/2025

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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 số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 503/TTr-SNNMT ngày 27 tháng 8 năm 2025 và Báo cáo số 342/BC-SNNMT ngày 05 tháng 9 năm 2025; thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 296/BC-STP ngày 14 tháng 8 năm 2025; Phiếu trình số 43/PT-VP ngày 05/9/2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố;

Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:



Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2025.

2. Quyết định này thay thế các Quyết định: số 30/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (cũ) 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; số 52/2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương, Thanh tra thành phố, Thuế thành phố Hải Phòng, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Ngân hàng Nhà nước chi nhánh khu vực 6, Thống kê thành phố Hải Phòng, các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

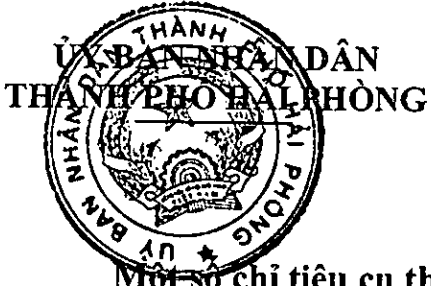
Nơi nhận:

- Website Chính Phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ NN&MT;
- Cục KTVB và QLXLVPHC (Bộ Tư pháp);
- TT TU, TT HĐND TP;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND TP;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- Các PCVP UBND TP;
- Báo và PTTH HP, Công báo TP;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Các Phòng: NNMT, NVKTGS;
- Các CV VPUBND TP;
- Lưu: VT, NNMT, B.M.Đức.

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



Lê Anh Quân



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất
theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ
trên địa bàn thành phố Hải Phòng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 154 /2025/QĐ-UBND
ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số nội dung được giao thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về giá đất theo quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 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, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể; cơ quan có chức năng xây dựng bảng giá đất, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất thực hiện hoạt động tư vấn, hành nghề về giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

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, bãi đỗ xe và các loại hình dịch vụ khác được phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất, cụ thể:

Đối với địa bàn các phường: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án;

Đối với địa bàn xã, đặc khu: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 70% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án;

✍

Trường hợp diện tích dự án nằm cả trên địa bàn phường và xã, đặc khu thì xác định tỷ lệ lấp đầy theo địa bàn phường.

b) Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn: Căn cứ công suất sử dụng phòng khách sạn bình quân trên địa bàn xã, phường, đặc khu có dự án cần định giá trong 02 năm liên tục gần nhất tính đến thời điểm định giá theo văn bản do Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch cung cấp thông tin. Trường hợp tại địa bàn dự án không có thông tin công suất sử dụng phòng khách sạn thì sử dụng thông tin của địa bàn xã, phường lân cận;

c) Tỷ lệ lấp đầy đối với diện tích đất sử dụng mục đích thương mại dịch vụ trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 60%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 100%;

d) Tỷ lệ lấp đầy đối với dự án kinh doanh Sân Golf (công suất khai thác) là 100%.

2. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

a) Số năm bán hàng của dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Trường hợp thời gian bán hàng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian bán hàng đối với khoảng thời gian này;

b) Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng:

Trường hợp 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 chủ trương chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng: Tỷ lệ bán hàng chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

Trường hợp 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 chủ trương có xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì tỷ lệ bán hàng được phân bổ đều (tròn năm) theo thông tin thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng trong hồ sơ dự án.

Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; 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; 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, 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 và các loại hình dịch vụ, thương mại khác: 10%.

J

Loại hình trông giữ xe: 5%.

Loại hình kinh doanh khách sạn: 60% đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 5 sao trở lên, 45% đối với khách sạn 4 sao và 35% đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 3 sao trở xuống.

Loại hình cho thuê nhà xưởng, đất trồng: 5%.

Loại hình kinh doanh sân Golf: 70%.

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 là: 14%.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Số năm xây dựng và phát sinh chi phí của Dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Trường hợp thời gian xây dựng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian xây dựng đối với khoảng thời gian này;

b) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng: Chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

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, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp

1. Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

a) Khoảng cách đến các nhóm địa điểm (gồm: địa điểm đang hoạt động và địa điểm đã có dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt): Trung tâm hành chính; chợ, trung tâm thương mại; bệnh viện (trung tâm y tế), cơ sở giáo dục và đào tạo; khu du lịch, công viên, khu vui chơi giải trí của thửa đất, khu đất so sánh gần hơn so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh tăng lợi thế và ngược lại; Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 20%;

b) Khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ của thửa đất, khu đất so sánh gần hơn so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh giảm lợi thế và ngược lại; Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 10%;

c) Lợi thế sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá so với thửa đất so sánh (lợi thế về sử dụng làm mặt bằng kinh doanh, thương mại, tiện ích xung quanh); Mức điều chỉnh tối đa 20%.

2. Về giao thông (tính theo chỉ tiêu quy hoạch xây dựng)

a) Quy mô độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè): Độ rộng của đường giao thông tiếp giáp với thửa đất, khu đất so sánh lớn hơn thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh tăng lợi thế và ngược lại; Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 20%;

b) Kết cấu mặt đường (nhựa, bê tông so với đường đất, đá) tiếp giáp với tài sản theo hiện trạng tại thời điểm định giá; Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 5%;

c) Số mặt đường tiếp giáp:

J

Thửa đất, khu đất tiếp giáp 02 mặt đường (bao gồm cả đường ngõ) sẽ được đánh giá lợi thế hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp với 01 mặt đường tối đa là 10%;

Thửa đất, khu đất tiếp giáp từ 03 mặt đường trở lên (bao gồm cả đường ngõ) sẽ được đánh giá lợi thế hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp với 01 mặt đường tối đa là 15%.

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 tối đa không quá 5%;

b) Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn; Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 5%.

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

Đối với dự án hoặc khu đất có nhiều thửa đất với các đặc điểm về diện tích, kích thước, hình thể khác nhau trong cùng nhóm giá đất cơ sở thì lựa chọn một thửa đất đại diện có tính phổ biến nhất cho từng vị trí cụ thể để xác định giá đất; giá đất của các thửa đất còn lại trong cùng nhóm giá đất được xác định trên cơ sở giá đất của thửa đất đại diện có tính đến sự khác biệt về diện tích, kích thước, hình thể so với thửa đất đại diện.

a) Diện tích thửa đất, khu đất: Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 20%. Riêng đối với đất khu cụm công nghiệp, đất sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ thì không áp dụng quy định này.

Trường hợp ước tính giá chuyên 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 20%;

b) Mặt tiền, chiều sâu thửa đất, khu đất: Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 10%;

c) Hình thể thửa đất, khu đất:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống lợi thế về hình thể giữa thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá theo nguyên tắc thửa đất, khu đất càng có hình thể méo, chéo, nhiều góc, nhiều cạnh, thóp hậu thì càng kém lợi thế; Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 10%.

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

a) Điều chỉnh chênh lệch về hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá; Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 10%;

b) 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 tối đa 10%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh

a) Mức độ bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và ô nhiễm nguồn nước; khoảng cách đến khu xử lý rác thải, nước thải: Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 10%;

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

7. Thời hạn sử dụng đất

a) Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện dự án: Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 15%;

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 (chỉ điều chỉnh đối với những lô đất cụ thể)

a) Thừa đất cần định giá tiếp giáp hoặc đổi diện công chợ, trung tâm thương mại: Mức điều chỉnh tăng tối đa 10%;

b) Thừa đất cần định giá tiếp giáp khe thoáng, tiếp giáp hoặc đổi diện khu cây xanh, hồ nước: Mức điều chỉnh tăng tối đa 5%;

c) Thừa đất cần định giá có mặt tiền bị đường đâm: Mức điều chỉnh giảm tối đa 10%;

d) Thừa đất cần định giá tiếp giáp hoặc đổi diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, công trình tín ngưỡng khác, nhà tang lễ, nhà xác, bãi rác: Mức điều chỉnh giảm tối đa 10%;

đ) Thừa đất cần định giá đổi diện hoặc gần trụ điện, trạm điện, trạm biến áp, các trạm thu phát sóng hoặc đường điện đi qua thửa đất: Mức điều chỉnh giảm tối đa 5%;

e) Đường giao thông hai chiều và một chiều; mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 5%;

h) Tình trạng ùn tắc giao thông; mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 5%;

i) Chênh lệch thời gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm xác định giá đất; mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 10%.

9. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì tùy từng trường hợp cụ thể lựa chọn các yếu tố ảnh hưởng phù hợp để đánh giá, không phải đánh giá đầy đủ các yếu tố nêu trên.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Có trách nhiệm lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất để xác định giá đất cụ thể của Dự án; gửi văn bản đề nghị các Sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu và nhà đầu tư cung cấp hồ sơ dự án, hồ sơ dự toán chi phí xây dựng phục vụ công tác xác định giá đất;

J

b) Có trách nhiệm phối hợp với Ngân hàng Nhà nước chi nhánh khu vực 6, các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng để thu thập thông tin về lãi suất;

c) Phối hợp với Thống kê thành phố Hải Phòng, Sở Xây dựng để thu thập thông tin về mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ làm căn cứ định giá đất.

2. Sở Xây dựng

a) Có trách nhiệm công bố chỉ số giá xây dựng và các chỉ số có liên quan (nếu có) để phục vụ công tác định giá đất;

b) Trường hợp Nhà đầu tư dự án khu dân cư, khu đô thị có yêu cầu về việc xác định dự toán xây dựng công trình, Sở Xây dựng chủ trì kiểm tra sự tuân thủ quy định của pháp luật về việc xác định dự toán xây dựng công trình (căn cứ; phương pháp xác định; việc áp dụng, tham khảo hệ thống định mức xây dựng, giá xây dựng công trình và các công cụ cần thiết khác theo quy định do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố...), gửi văn bản thông báo kết quả kiểm tra cho Nhà đầu tư Dự án, đồng thời gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để phối hợp phục vụ công tác xác định giá đất.

3. Sở Tài chính

a) Có trách nhiệm cung cấp hồ sơ cho Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để ước tính doanh thu phát triển và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính chi phí phát triển của dự án theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP 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 và thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường;

c) Có trách nhiệm tham mưu Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thực hiện thẩm định phương án giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình đảm bảo theo thời gian quy định tại quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố.

4. Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch

Có trách nhiệm cung cấp số liệu liên quan đến công suất sử dụng phòng khách sạn bình quân quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Quyết định này theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

5. Thống kê thành phố Hải Phòng

Có trách nhiệm cung cấp thông tin về mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trên địa bàn thành phố Hải Phòng phục vụ công tác định giá đất.

6. Ngân hàng Nhà nước chi nhánh khu vực 6 và các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Có trách nhiệm cung cấp thông tin về lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay 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 đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

7. Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu nơi có dự án

a) Có trách nhiệm cung cấp hồ sơ cho Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ đối với thửa đất, khu đất thuộc thẩm quyền quản lý để ước tính doanh thu phát triển và thời gian xây dựng; tiến độ xây dựng đối với thửa đất, khu đất thuộc thẩm quyền quản lý để ước tính chi phí phát triển của dự án theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP trong hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư và thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường;

c) Phối hợp với tổ chức thực hiện định giá đất cung cấp thông tin, tài liệu, số liệu liên quan đến công tác định giá đất (thông tin về kết quả trúng đấu giá, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn; thông tin về quy hoạch, quy mô đầu tư, đặc điểm của thửa đất sử dụng làm tài sản so sánh và các thông tin khác liên quan); phối hợp, chỉ dẫn tổ chức thực hiện định giá đất đến vị trí dự án và vị trí các tài sản so sánh trên địa bàn khi được tổ chức thực hiện định giá đất đề nghị.

8. Tổ chức tư vấn xác định giá đất

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Điều 3 Quy định này và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định này và khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024. Trong quá trình tư vấn xác định giá đất, đơn vị tư vấn phải bảo đảm tính độc lập với cơ quan quản lý đất đai, Hội đồng thẩm định giá đất và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất.

9. Nhà đầu tư Dự án

a) Có trách nhiệm gửi đầy đủ hồ sơ xác định giá đất về Sở Nông nghiệp và Môi trường và hồ sơ dự toán chi phí xây dựng về Sở Xây dựng để kiểm tra;

b) Trường hợp nhà đầu tư không gửi hồ sơ dự toán xây dựng về Sở Xây dựng để kiểm tra theo quy định, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ sử dụng suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố theo quy định tại điểm b-khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP để xác định giá đất cụ thể.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung./.

[Handwritten mark]

PHỤ LỤC

(kèm theo Quyết định số 154/2025/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2025
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

1. Đối với các dự án khu đô thị, khu nhà ở thấp tầng, biệt thự thấp tầng, đất nền (không có nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại))

- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Thời điểm ghi nhận doanh thu và chi phí trong 1 năm được tính tại thời điểm cuối năm đó.

Nội dung	Quy mô dưới 5 ha	Quy mô từ 5 ha đến dưới 10 ha	Quy mô từ 10 ha đến dưới 30 ha	Quy mô từ 30 ha đến dưới 50 ha	Quy mô từ 50 ha đến dưới 100 ha	Quy mô trên 100 ha
1. Thời gian bán hàng	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm	6 năm	7 năm
2. Thời điểm bắt đầu bán hàng	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	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng
3. Tỷ lệ bán hàng	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 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 20%	Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 15%; năm thứ sáu 15%; năm thứ bảy 10%;
4. Thời gian xây dựng	1 năm	2 năm	3 năm	3 năm	4 năm	5 năm
5. Tiến độ xây dựng	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 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%	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 20%; năm thứ năm 10%

2. Đối với các dự án nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại) theo hình thức bán 1 lần, hoặc cho thuê 1 lần (không có nhà ở thấp tầng, biệt thự thấp tầng, đất nền)

- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- Thời điểm ghi nhận doanh thu và chi phí trong 1 năm được tính tại thời điểm cuối năm đó.

Diện tích sàn xây dựng của Dự án/khu đất tương ứng diện tích đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 50.000 m ² sàn xây dựng	2 năm	50-50	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	2 năm	30-70
Từ 50.000 m ² đến 150.000 m ² sàn xây dựng	3 năm	30-40-30	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	3 năm	20-50-30
Từ trên 150.000 m ² đến 300.000 m ² sàn xây dựng	4 năm	20-30-30-20	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	4 năm	20-30-30-20
Từ trên 300.000 m ² đến 500.000 m ² sàn xây dựng	5 năm	20-20-20-20-20	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	5 năm	20-20-30-20-10
Từ trên 500.000m ² sàn xây dựng trở lên	6 năm	15-20-20-20-15-10	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	6 năm	20-20-20-20-10-10

3. Đối với dự án có diện tích đất thuộc cả Mục 1 và Mục 2 thì diện tích đất thuộc Mục 1 sẽ tính theo quy định tại Mục 1, diện tích đất thuộc Mục 2 tính theo quy định tại Mục 2, quy mô dự án để tính toán trong Mục 1, Mục 2 sẽ xác định theo tổng quy mô cả dự án, chi phí hạ tầng cả dự án phân bổ cho tổng diện tích đất ở, đất thương mại dịch vụ phải xác định giá đất.

4. Đối với Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các dự án ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Diện tích đất thuê theo quyết định cho thuê đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 50 ha	1 năm	100	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	2 năm	50-50
Từ 50 ha đến 100 ha	2 năm	50-50	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	3 năm	40-30-30
Quy mô dự án từ 100ha đến 200ha	3 năm	35-35-30	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	4 năm	30-30-30-10
Quy mô dự án trên 200ha	4 năm	25-25-25-25	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	5 năm	30-30-20-10-10

- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Thời điểm ghi nhận doanh thu và chi phí trong 1 năm được tính tại thời điểm cuối năm đó.

5. Đối với Dự án sân Golf

Quy mô	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Sân 09 lỗ	1 năm	100	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	1 năm	Năm thứ nhất 100%
Sân 18 lỗ	2 năm	50-50	Năm thứ 3 kể từ năm bắt đầu xây dựng	2 năm	Năm thứ nhất 50%; Từ năm thứ hai: 100%
Sân 27 và 36 lỗ	3 năm	35-35-30	Năm thứ 3 kể từ năm bắt đầu xây dựng	2 năm	Năm thứ nhất 50%; Từ năm thứ hai: 100%
Sân trên 36 lỗ	4 năm	25-25-25-25	Năm thứ 4 kể từ năm bắt đầu xây dựng	2 năm	Năm thứ nhất 50%; Từ năm thứ hai: 100%

- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.



- Thời điểm ghi nhận doanh thu và chi phí trong 01 năm được tính tại thời điểm cuối năm đó.

6. Đối với Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú và các loại hình dịch vụ khác (trong đó có: diện tích đất trong khu, cụm công nghiệp mà không đủ tài sản so sánh để tính doanh thu bán hàng theo mục 4; diện tích sàn xây dựng trong nhà cao tầng hỗn hợp giao cho nhà đầu tư để sử dụng với mục đích kinh doanh)

Thời gian bán hàng được xác định theo thời hạn thuê đất ghi trong Quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Diện tích sàn xây dựng của Dự án/khu đất tương ứng diện tích đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời điểm bắt đầu bán hàng
Dưới 20.000 m ² sàn xây dựng	1 năm	100	Từ năm thứ nhất sau khi hoàn thành xây dựng
Từ 20.000 m ² sàn xây dựng đến 50.000 m ² sàn xây dựng	2 năm	50-50	Từ năm thứ nhất sau khi hoàn thành xây dựng
Từ trên 50.000 m ² đến 100.000 m ² sàn xây dựng	3 năm	40-30-30	Từ năm thứ nhất sau khi hoàn thành xây dựng
Từ trên 100.000 m ² đến 200.000 m ² sàn xây dựng	4 năm	30-30-20-20	Từ năm thứ nhất sau khi hoàn thành xây dựng
Trên 200.000 m ² sàn xây dựng	5 năm	20-20-20-20-20	Từ năm thứ nhất sau khi hoàn thành xây dựng