

Số: 01/2025/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 09 tháng 01 năm 2025

### QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; 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; 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 tỉnh Hưng Yên

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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 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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 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 Tờ trình số 649/TTr-STNMT ngày 24 tháng 12 năm 2024.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; 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; 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 tỉnh Hưng Yên.

### **Điều 2. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2025.

### **Điều 3. Trách nhiệm tổ chức thực hiện**

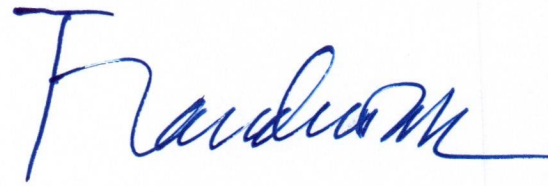
Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức thực hiện định giá đất và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng, các cơ quan, đơn vị kịp thời báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để chỉ đạo, xử lý theo quy định./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (Vụ Pháp chế);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp (Cơ sở DLQG về pháp luật);
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Lưu: VT, TH<sup>NA</sup>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Quốc Văn**



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HƯNG YÊN**

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

### **QUY ĐỊNH**

**Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; 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; 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 tỉnh Hưng Yên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 01/2024/QĐ-UBND  
ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)*

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; 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; 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 tỉnh Hưng Yên 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 có chức năng quản lý đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

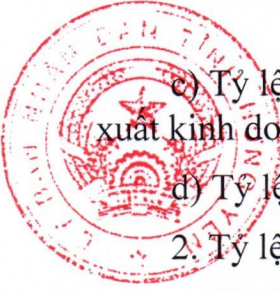
**Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư (theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP)**

##### **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 (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt) được phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất, cụ thể:

- Đối với khu vực phường, thị trấn: 85%.
- Đối với khu vực xã: 75%.

b) Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn: Căn cứ công suất sử dụng phòng khách sạn (trong điều kiện bình thường) bình quân trong 02 (hai) năm liên tục gần nhất tính đến thời điểm định giá theo văn bản cung cấp thông tin của Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch.



c) Tỷ lệ lấp đầy đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (ngoài khu, cụm công nghiệp): 100%.

d) Tỷ lệ lấp đầy đối với dự án kinh doanh dịch vụ thể thao, sân Golf: 100%.

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

a) Tỷ lệ bán hàng: Theo Phụ lục đính kèm.

b) 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. 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.

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 cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, thì tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

**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**

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

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng (=) 1% (một phần trăm) doanh thu trước thuế của dự án (không bao gồm doanh thu tầng hầm).

b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu hằng năm.

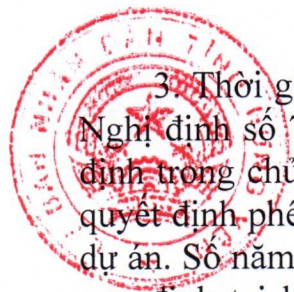
- Đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ, thương mại khác 10% (Mười phần trăm).

- Đối với loại hình trông giữ xe và cho thuê nhà xưởng 05% (Năm phần trăm).

- Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: 45% (Bốn mươi năm phần trăm) đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 4 sao trở lên; 35% (Ba mươi năm phần trăm) đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 1 đến 3 sao.

- Đối với loại hình sân Golf: 70% (Bảy mươi phần trăm).

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 (thực hiện điểm c khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) là 14% (Mười bốn phần trăm).



3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng (thực hiện điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP): 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. 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.

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 cụ thể theo thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

**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 (theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP)**

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, các tiêu chí hình thành yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phân tích và mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản định giá và tài sản so sánh đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khoảng cách đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của Dự án, khu đất, thửa đất). Mức độ chênh lệch không quá 30% (Ba mươi phần trăm).

b) Điều kiện về giao thông:

- Loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác) tiếp giáp với Dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất. Mức độ chênh lệch không quá 05% (Năm phần trăm).

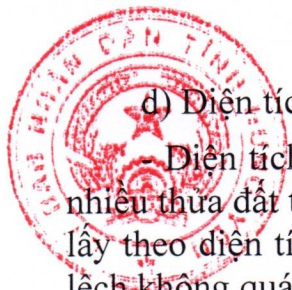
- Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất. Mức độ chênh lệch không quá 30% (Ba mươi phần trăm).

- Số mặt đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất (bao gồm đường, ngõ). Mức điều chỉnh chênh lệch như trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành đang có hiệu lực pháp luật.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện:

- Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định. Mức độ chênh lệch không quá 5% (Năm phần trăm).

- Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn. Mức độ chênh lệch không quá 5% (Năm phần trăm).



d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:

Diện tích, hình thể của thửa đất, khu đất. Trường hợp tài sản định giá có nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể thì diện tích của thửa đất đại diện được lấy theo diện tích bình quân của các thửa đất là tài sản định giá. Mức độ chênh lệch không quá 5% (Năm phần trăm).

- Mặt tiền, chiều sâu của 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 độ chênh lệch không quá 10% (Mười phần trăm).

- Trường hợp ước tính giá chuyên nhượng căn hộ chung cư; Giá cho thuê căn hộ cao tầng; Giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng 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 độ chênh lệch không quá 10% (Mười phần trăm).

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:

- Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng. Mức độ chênh lệch không quá 5% (Năm phần trăm).

- Số tầng cao công trình, tầng hầm. Mức độ chênh lệch không quá 5% (Năm phần trăm).

- Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: Tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm các tiêu chí: Số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao). Mức độ chênh lệch không quá 10% (Mười phần trăm).

e) Hiện trạng môi trường, an ninh:

- Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải. Mức độ chênh lệch không quá 10% (Mười phần trăm).

- Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực. Mức độ chênh lệch không quá 5% (Năm phần trăm).

f) Thời hạn sử dụng đất:

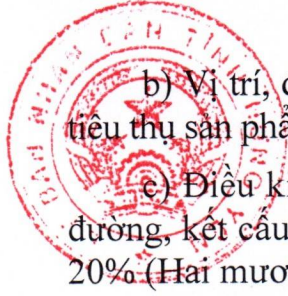
- Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện Dự án. Mức độ chênh lệch không quá 20% (Hai mươi phần trăm).

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

g) 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 độ chênh lệch không quá 5% (Năm phần trăm).

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, các tiêu chí hình thành yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phân tích và mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản định giá và tài sản so sánh đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức độ chênh lệch không quá 20% (Hai mươi phần trăm).



b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức độ chênh lệch không quá 20% (Hai mươi phần trăm).

c) 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 độ chênh lệch không quá 20% (Hai mươi phần trăm).

d) 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 độ chênh lệch không quá 20% (Hai mươi phần trăm).

đ) 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: Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Mức độ chênh lệch không quá 20% (Hai mươi phần trăm).

3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

Trường hợp quy định mức độ chênh lệch từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa đánh giá phù hợp mức tương đồng nhất định giữa tài sản định giá và tài sản so sánh, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

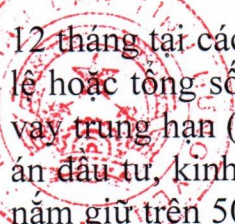
4. Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng. Trường hợp các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng không thể hiện mức biến động thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do Cục Thống kê tỉnh Hưng Yên công bố. Trường hợp tỉnh Hưng Yên không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước.

Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức biến động giá thuê đất, giá thuê mặt bằng của Dự án để trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh xem xét, quyết định.

#### **Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các sở, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn triển khai thực hiện Quy định này.

2. Ngân hàng nhà nước Chi nhánh tỉnh Hưng Yên có trách nhiệm cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn



12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh; lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh bằng văn bản cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

3. Cơ quan thuế có trách nhiệm cung cấp các hợp đồng thuê tài sản (hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cho thuê nhà, cho thuê tài sản, mặt bằng, đất trồng) để phục vụ công tác định giá đất bằng văn bản hoặc phương thức điện tử trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của tổ chức thực hiện định giá đất.

4. Cục thống kê tỉnh Hưng Yên có trách nhiệm cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân năm cho cơ quan quản lý đất đai trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Văn phòng Đăng ký đất đai; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm cung cấp kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở trên địa bàn trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của tổ chức thực hiện định giá đất.

6. Tổ chức thực hiện 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 5 Quy định này và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

7. Chủ đầu tư các dự án xác định giá đất có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các hồ sơ liên quan cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xảy ra chậm trễ trong việc xác định giá do không cung cấp đầy đủ hồ sơ, thiếu sự phối hợp trong quá trình thực hiện.

8. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi theo quy định./.



**Phụ lục**  
**Quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; 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 tỉnh Hưng Yên**  
**(Ban hành kèm theo Quyết định số 01/2024/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025**  
**của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)**

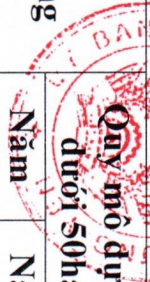
**1. Áp dụng đối với Dự án hỗn hợp (Nhà ở thấp tầng, cao tầng, thương mại và dịch vụ khác) và Dự án nhà ở thấp tầng**

Nội dung	Quy mô thực hiện dự án dưới 5ha			Quy mô thực hiện dự án từ 5 ha đến dưới 20 ha					Quy mô thực hiện dự án trên 20ha				
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	
Tiền độ xây dựng	50%	50%		35%	35%	30%		25%	25%	25%	25%		
Tiền độ bán căn hộ		50%	50%		35%	35%	30%		25%	25%	25%	25%	
Tiền độ cho thuê Văn phòng, thương mại	Doanh thu từ năm thứ 3			Doanh thu từ năm thứ 4					Doanh thu từ năm thứ 5				
Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm													

**2. Áp dụng đối với Dự án cao tầng (Chung cư, văn phòng, thương mại)**

Nội dung	Diện tích sàn dưới 50.000m <sup>2</sup>			Diện tích sàn từ 50.000 m <sup>2</sup> đến dưới 200.000 m <sup>2</sup>				Diện tích sàn trên 200.000m <sup>2</sup>				
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Tiền độ xây dựng	50%	50%		35%	35%	30%		25%	25%	25%	25%	
Tiền độ bán căn hộ		50%	50%		35%	35%	30%		25%	25%	25%	25%
Tiền độ cho thuê Văn phòng, thương mại	Doanh thu từ năm thứ 3			Doanh thu từ năm thứ 4				Doanh thu từ năm thứ 5				
Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm												

**3. Áp dụng đối với Dự án Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp và các cơ sở sản xuất, kinh doanh ngoài khu, cụm công nghiệp**



Nội dung	Quy mô dự án dưới 50ha		Quy mô dự án từ 50ha đến 100ha			Quy mô dự án từ 100ha đến 200ha				Quy mô dự án trên 200ha				
	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Tiền độ xây dựng	100%		50%	50%		40%	30%	30%		25%	25%	25%	25%	
Tiền độ bán hàng	50%	50%		50%	50%	40%	40%	30%	30%		25%	25%	25%	25%
Tiền độ cho thuê	Doanh thu từ năm thứ 2		Doanh thu từ năm thứ 3			Doanh thu từ năm thứ 4				Doanh thu từ năm thứ 5				
Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm														

**4. Áp dụng đối với Dự án sân Golf**

Nội dung	Quy mô dự án sân 09 lỗ		Quy mô dự án sân 18 lỗ			Quy mô dự án sân 27 lỗ, 36 lỗ				Quy mô dự án sân trên 36 lỗ				
	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Tiền độ xây dựng	100 %		60%	40%		40%	30%	30%		30%	30%	20%	20%	
Tiền độ bán hàng		100%			100%			50%	100%				50%	100%
Thời gian bắt đầu bán hàng	Doanh thu từ năm thứ 2		Doanh thu từ năm thứ 3			Doanh thu từ năm thứ 3				Doanh thu từ năm thứ 4				
Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm														