

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Số: 03/2017/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 14 tháng 02 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 20 tháng 06 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 07/TTr-SXD ngày 13 tháng 02 năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015:

1. Điều 11 được sửa đổi, bổ sung như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm h, Khoản 3, Điều 11:

“h) Các chi phí khác theo quy định của pháp luật. Trong đó chi phí lãi vay được tính vào chi phí phát triển của dự án và bằng 1/2 số lãi vay được tính trong thời gian xây dựng, cụ thể:

$$\text{Lãi vay được tính trong thời gian xây dựng} = \text{Số vốn vay được tính lãi} \times \text{Lãi suất vay} \times \text{Thời gian tính lãi}$$

Trong đó:

Số vốn vay được tính lãi bằng tổng vốn đầu tư trừ đi số vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư và không quá 80% tổng mức đầu tư xây dựng hạ tầng của dự án (bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và các chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và một số công trình hạ tầng xã hội thiết yếu như: công viên, khu cây xanh cảnh quan, hồ nước, bãi đỗ xe, quảng trường, điểm tập kết trung chuyển rác thải...). Căn cứ phân kỳ vốn đầu tư qua các năm thực hiện dự án, số vốn vay được tính theo số tháng của từng năm phát sinh và được tính từ đầu năm.

$$\begin{array}{l} \text{Vốn đầu tư} \\ \text{thuộc sở hữu} \\ \text{của chủ đầu tư} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng mức} \\ \text{đầu tư của} \\ \text{dự án} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Tỷ lệ \% vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ} \\ \text{đầu tư tại quyết định chấp thuận đầu tư} \\ \text{dự án (tỷ lệ \% vốn tự có)} \end{array}$$

Lãi suất vay ngân hàng được tính theo tỷ lệ lãi suất cho vay trung hạn bình quân của 03 ngân hàng thương mại trên địa bàn tại thời điểm giao đất;

Thời gian được tính lãi là thời gian tính theo tháng, kể từ thời điểm (tháng) có quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi hoàn thành hoặc kết thúc việc đầu tư xây dựng. Trong thời gian xây dựng, dự án có phát sinh doanh thu thì được tính doanh thu vào cuối năm (thời điểm 31/12) và sử dụng doanh thu này để tính toán trừ phần gốc vay của dự án”.

b) Sửa đổi, bổ sung Khoản 4, Điều 11:

“4. Công thức tính Tổng doanh thu phát triển của dự án và Tổng chi phí phát triển của dự án:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

a) TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án; $TR_i = \text{Tổng doanh thu/số năm kinh doanh, bán hàng của dự án}$.

b) C_i là chi phí năm thứ i của dự án.

c) r là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân loại tiền vay Việt Nam đồng của 3 ngân hàng thương mại trên địa bàn để thực hiện dự án bất động sản, tại thời điểm có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

d) n là số năm thực hiện dự án.

Căn cứ vào quy mô, địa điểm thực hiện dự án và nhu cầu thị trường để xác định. Đối với dự án chỉ thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng sau đó kinh doanh, chuyển nhượng sản phẩm cho các chủ đầu tư thứ cấp thì n bao gồm thời gian thực

hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng, kinh doanh, bán hàng và được xác định như sau:

Dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha thì $n \leq 3$ năm, trong đó thời gian thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng không quá 2 năm.

Dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha đến dưới 40ha thì $n \leq 4$ năm, trong đó thời gian thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng không quá 3 năm.

Dự án có quy mô sử dụng đất từ 40ha đến dưới 60ha thì $n \leq 5$ năm, trong đó thời gian thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng không quá 4 năm.

Dự án có quy mô sử dụng đất từ 60ha đến dưới 80ha thì $n \leq 6$ năm, trong đó thời gian thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng không quá 5 năm.

Dự án có quy mô sử dụng đất từ 80ha trở lên thì $n \leq 7$ năm, trong đó thời gian thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng không quá 6 năm.”

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 27 như sau:

“3. Đối với các dự án chưa thực hiện thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thực hiện thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Quyết định này và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. Trường hợp dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa thực hiện thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì số năm thực hiện dự án (n) để tính Tổng doanh thu phát triển và Tổng chi phí phát triển của dự án được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Đối với dự án được giao đất, đã thực hiện thẩm định, phê duyệt giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước thời điểm ban hành Quyết định này thì không phải thực hiện thẩm định, phê duyệt lại giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Quyết định này. Trường hợp dự án được giao đất làm nhiều đợt và đã thực hiện thẩm định, phê duyệt giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đợt 1 thì khi thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần đất được giao còn lại của dự án, số năm thực hiện dự án (n), tỷ lệ doanh thu bán hàng từng năm được thực hiện theo kết quả thẩm định, phê duyệt giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đợt 1 của dự án.”

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2017.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thị Thu Hà