

Phục lục 05: THUYẾT MINH BỔ SUNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

1. KHU CÔNG NGHỆ CAO CÔNG NGHỆ SINH HỌC

2. GIÁ ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO AMATA LONG THÀNH

3. GIÁ ĐẤT CẢNG HÀNG KHÔNG QUỐC TẾ LONG THÀNH

1. Bổ sung bảng giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học

- **Vị trí:** Khu Công nghệ cao công nghệ sinh học nằm tại xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ; tổng diện tích là 207,8 ha.

- **Loại đất:** Theo quy hoạch chi tiết được duyệt, có 5 loại đất trong Khu công nghệ cao công nghệ sinh học gồm: Đất nông nghiệp khác; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; Đất thương mại, dịch vụ; Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ và Đất sử dụng vào mục đích công cộng.

Trong đó, đưa vào quy định trong bảng giá đất đối với 3 loại đất chính gồm: Đất nông nghiệp khác; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; Đất thương mại, dịch vụ; 2 loại đất còn lại sẽ quy định áp dụng mức giá các loại đất chính nêu trên (theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 10).

- **Các tuyến đường cần quy định trong bảng giá đất của Khu công nghệ cao công nghệ sinh học:** Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; căn cứ quy hoạch chi tiết Khu công nghệ cao công nghệ sinh học đã được phê duyệt, tổng số các tuyến đường theo quy hoạch chi tiết trong Khu công nghệ cao là 20 tuyến, lộ giới từ 17 đến 42 mét (đường N9 phân thành 2 đoạn có lộ giới khác nhau là 42 mét và 30 mét). Trong đó, các đường D1, N1 và N9 là các trục đường chính, các đường còn lại có chiều dài tuyến ngắn.

Vì vậy, để thuận tiện trong việc quy định và áp dụng bảng giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học, đề xuất phân thành 4 nhóm đường để quy định mức giá trong bảng giá đất gồm: Đường D1; Đường N1; Đường N9 (đường N9 chia thành 2 đoạn có lộ giới khác nhau) và nhóm các tuyến đường còn lại.

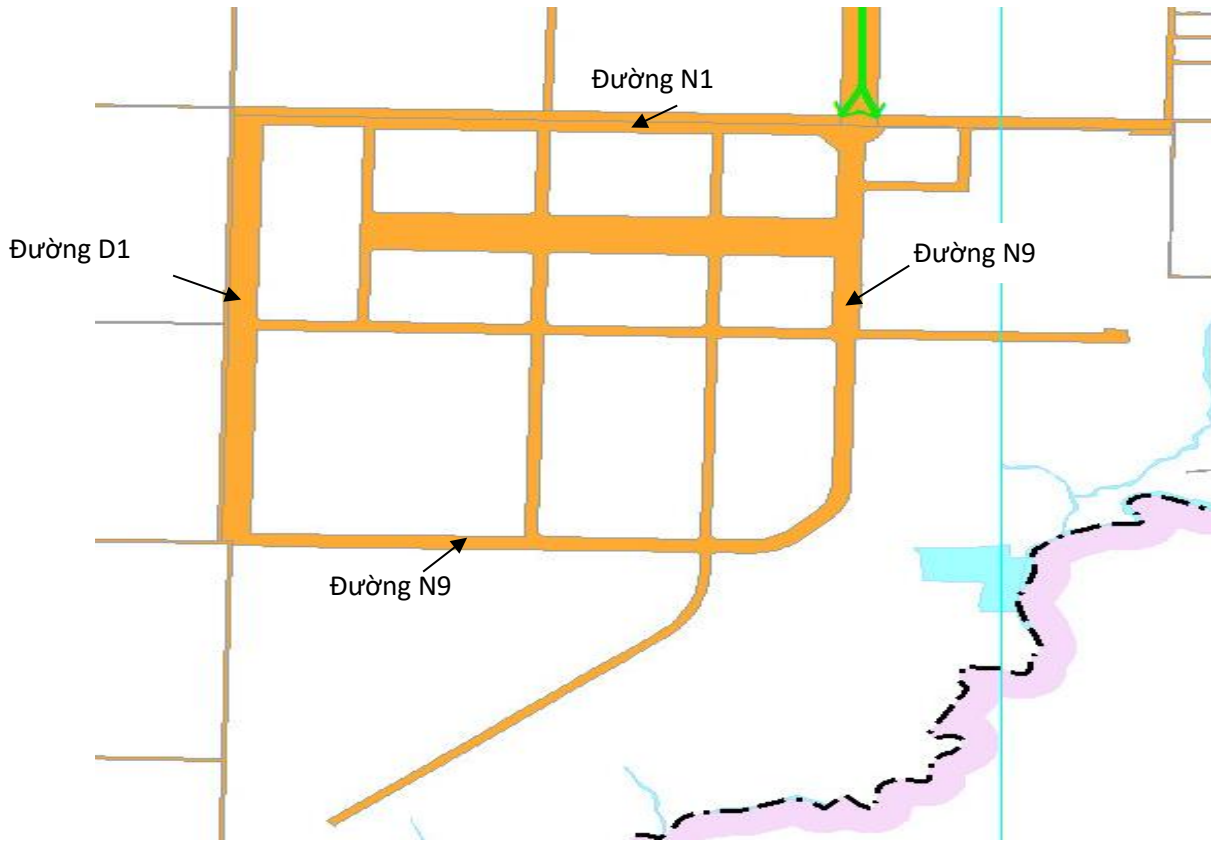
- Mức giá các loại đất theo từng tuyến đường đề xuất như sau:

+ Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: mức giá từ 900.000 đồng/m² đến 1.100.000 đồng/m² tương đương với mức giá đất của khu công nghiệp Xuân Lộc (1.000.000 đồng/m²) và cụm công nghiệp Xuân Hưng (950.000 đồng/m²).

- Đối với đất thương mại dịch vụ: mức giá từ 990.000 đồng/m² đến 1.200.000 đồng/m², cao hơn so với đất sản xuất phi nông nghiệp khoảng 10%.

- Đối với đất nông nghiệp khác: mức giá thấp nhất là 160.000 đồng/m² (bằng với mức giá đất nông nghiệp khác tại vị trí 1 đường nhóm I), cao nhất là 180.000 đồng/m².

Giá các loại đất trong Khu công nghệ cao theo từng tuyến đường thể hiện trong bảng sau:



Bảng giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học Đồng Nai (Phụ lục XV)

TT	Tên đường	Giá đất nông nghiệp khác (đồng/m ²)	Giá đất thương mại, dịch vụ (đồng/m ²)	Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (đồng/m ²)
1	Đường N1	170.000	1.100.000	1.000.000
2	Đường D1	180.000	1.200.000	1.100.000
3	Đường N9 (đoạn có lộ giới 42 mét)	180.000	1.200.000	1.100.000
4	Đường N9 (đoạn có lộ giới 30 mét)	160.000	990 000	900.000
5	Các tuyến đường còn lại	160.000	990 000	900.000

Các loại đất còn lại trong Khu công nghệ cao (Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ; đất sử dụng vào mục đích công cộng) thì căn cứ vào khoản 5, khoản 6 Điều 10 để xác định giá đất.

2. Bổ sung giá đất Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành

Trên cơ sở rà soát, so sánh giá đất cụ thể tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành và các khu công nghiệp lân cận cho thấy, các trường hợp xác định giá đất cụ thể gần hoặc sau thời điểm ban hành bảng giá đất thì mức trung bình của bảng giá đất tương ứng khoảng 61% so với giá đất cụ thể. Vì vậy, mức giá đất quy định tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành đề xuất tương ứng bằng 61% giá đất cụ thể là 2.300.615 đồng/m² (làm tròn là 2.300.000 đồng/m²).

So sánh mức giá đề xuất (**2.300.000 đồng/m²**) với mức giá đất quy định tại một số khu công nghiệp trong khu vực (như: Gò Dầu, An Phước, Lộc An - Bình Sơn, Nhơn Trạch,...) cho thấy, mức giá đề xuất tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long thành (**2.300.000 đồng/m²**) bằng mức giá đất tại khu công nghiệp Gò Dầu và cao hơn so với mức giá đất tại một số khu công nghiệp trong khu vực (như: An Phước, Lộc An - Bình Sơn, Nhơn Trạch,...) là phù hợp.

3. Bổ sung giá đất tại Cảng hàng không Quốc tế Long Thành

Giá đất tại Cảng hàng không Quốc tế Long thành được bổ sung vào quy định đối với 2 loại đất gồm: Đất thương mại, dịch vụ và Đất sản xuất kinh, doanh phi nông nghiệp. Trong đó:

- Giá đất thương lại, dịch vụ là 2.300.000 đồng/m², tương đương với giá đất thương mại, dịch vụ vị trí 2 của một số tuyến đường gần sân bay.

- Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là 2.100.000 đồng/m², tương đương với giá đất tại một số khu công nghiệp trên địa bàn như Khu công nghiệp Long Thành (2.160.000 đồng/m²), Khu công nghiệp Lộc An – Bình Sơn (2.000.000 đồng/m²).