

Số: 4206/TTr-UBND

Quảng Ngãi, ngày 16 tháng 10 năm 2013

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Quy định một số cơ chế, chính sách khuyến khích đầu tư và phát triển Khu đô thị mới Vạn Tường

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV ĐẾN	Số: 7170
	Ngày: 17/10/13
	Chuyên:

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp ngày 29/11/2005;

Căn cứ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ Quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Trên cơ sở ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 619-TB/TU ngày 30/8/2013; để có cơ sở ban hành, UBND tỉnh kính báo cáo và trình Hội đồng nhân dân tỉnh khoá XI, kỳ họp cuối năm 2013 thông qua Quy định một số cơ chế, chính sách khuyến khích đầu tư và phát triển Khu đô thị mới Vạn Tường, với nội dung như sau:

I. Về sự cần thiết ban hành chính sách:

Khu đô thị mới Vạn Tường theo quy hoạch đã duyệt là đô thị trung tâm của Khu kinh tế Dung Quất. Trong những năm qua, mặc dù đã có nhiều cố gắng trong việc thu hút đầu tư vào đô thị này nhưng chưa đem lại hiệu quả như mong muốn, bởi nhiều lý do: tình hình kinh tế chung khó khăn, nhu cầu thị trường chưa thật sự hấp dẫn các Nhà đầu tư, việc đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật khung để phát triển đô thị còn rất hạn chế, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn nhiều bất cập, việc thu hút dân cư vào đô thị Vạn Tường để đáp ứng chỉ tiêu về dân số đô thị còn hạn chế...

Bên cạnh đó, đến nay đô thị Vạn Tường chưa có một cơ chế, chính sách ưu đãi có tính vượt trội để kêu gọi các Nhà đầu tư vào Khu đô thị này. Quyết định số 1659/QĐ-TTg ngày 07/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt chương trình phát triển đô thị Quốc gia giai đoạn 2012-2020, Nghị quyết số 02-NQ/TU ngày 28/6/2011 của Tỉnh ủy về phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh, Nghị quyết số 21/2011/NQ-HĐND ngày 22/7/2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh, Quyết định số 941/QĐ-UBND ngày 25/6/2012 của UBND tỉnh ban hành chương trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2011-2015 đã xác định một số mục tiêu phấn đấu đến năm 2020, trong đó có đô thị Vạn Tường phải đạt tiêu chí đô thị loại IV (đặc biệt là tiêu chí về dân số) và trở thành đô thị trung tâm của thành phố Dung Quất.

Từ thực tế và yêu cầu nêu trên, việc ban hành Quy định một số cơ chế, chính sách khuyến khích đầu tư và phát triển Khu đô thị mới Vạn Tường thuộc Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi trong thời điểm hiện nay là thật sự cần thiết. Đây là cơ sở để ưu tiên và thu hút mọi nguồn lực đầu tư, đặc biệt là nguồn lực đầu tư ngoài ngân sách Nhà nước để thúc đẩy phát triển đô thị Vạn Tường.

II. Về đối tượng áp dụng và nội dung cơ chế, chính sách khuyến khích đầu tư:

1. Đối tượng áp dụng:

- Nhà đầu tư có dự án đầu tư vào Khu đô thị mới Vạn Tường theo qui định của Luật Đầu tư và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Các cơ quan quản lý nhà nước; các tổ chức, cá nhân thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động đầu tư; các cán bộ, công chức, viên chức kể cả cán bộ, công chức, viên chức địa phương đang làm việc tại Khu kinh tế Dung Quất.

2. Về nội dung cơ chế, chính sách khuyến khích đầu tư:

2.1. Ưu đãi về giá đất:

a. Điểm 1.1 Khoản 1 Điều 4 Dự thảo: Giá đất để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất:

- Đối với Khu vực 1: Giá đất bằng 60% giá đất theo mục đích sử dụng đất do UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành trong từng thời kỳ.

- Đối với Khu vực 3: Giá đất bằng 70% giá đất theo mục đích sử dụng đất do UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành trong từng thời kỳ.

*** Giải trình:** UBND tỉnh ban hành giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2013 tại Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 27/12/2012; theo đó quy định giá đất trong Khu kinh tế Dung Quất phân thành 02 phạm vi: thuộc phạm vi đô thị Vạn Tường và không thuộc phạm vi đô thị Vạn Tường; theo đó giá đất tại đô thị Vạn Tường cao hơn giá đất ngoài đô thị Vạn Tường khoảng 30% - 40% là chưa phù hợp với tình hình thực tế, vì các yếu tố sau đây (các yếu tố theo quy định để xem xét về việc xác định ban hành giá đất):

(1) Về tính chất của đô thị: Khu đô thị mới Vạn Tường trên thực tế mới triển khai công tác quy hoạch, chưa được cấp có thẩm quyền công nhận là đô thị ở cấp nào. Hiện tại vẫn là các điểm dân cư nông thôn, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội còn thấp hơn nhiều so với các khu vực lân cận.

(2) Về khả năng sinh lợi: Khả năng sinh lợi tại đô thị Vạn Tường là rất thấp. Hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là các trục đường chính trong đô thị để phát triển đối với các lĩnh vực sản xuất, kinh doanh, thương mại, dịch vụ... gần như chưa có gì.

(3) Về khả năng được hưởng các tiện ích chung: Đô thị Vạn Tường chưa phải là một đơn vị hành chính nên chưa có chính quyền đô thị. Cá nhân, tổ chức khi giải quyết công việc liên quan đến chính quyền phải liên hệ với nhiều cấp chính quyền (UBND xã, huyện, tỉnh...), mất rất nhiều thời gian và công sức; người dân chưa được hưởng các tiện ích (như trường học, trung tâm

thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh...) vì các tiện ích này chỉ có trên Quy hoạch, chưa được đầu tư xây dựng hoặc chỉ đầu tư một phần nhỏ.

(4) Về giá trị chuyển nhượng đất tại đô thị Vạn Tường: Nếu so sánh với giá đất ngoài đô thị Vạn Tường thì giá đất tại các xã như Bình Phú, Bình Phước, Bình Hòa, Bình Hải và Bình Trị thuộc đô thị Vạn Tường không thể cao hơn giá đất tại khu vực các xã Bình Chánh, Bình Thạnh, Bình Thuận, Bình Đông là các xã nằm dọc theo trục đường Dốc Sỏi – Cảng Dung Quất.

(5) So sánh với giá đất tại các địa bàn khác thuộc KKT Dung Quất ngoài đô thị Vạn Tường thì giá đất tại đô thị Vạn Tường còn cao hơn khoảng 30% - 40% tùy theo từng Khu vực (so sánh giá đất theo Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về giá các loại đất năm 2013), cụ thể chứng minh theo bảng sau:

STT	Nội dung	Giá đất trong đô thị Vạn Tường (đồng/m ²)	Giá đất ngoài đô thị Vạn Tường thuộc KKT Dung Quất (đồng/m ²)	Tỷ lệ chênh lệch % (giá đất ngoài đô thị Vạn Tường / giá đất trong đô thị Vạn Tường)
I	Giá đất ở tại Khu vực I theo Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh			
	Loại đường >15m	1.150.000	650.000	56,5%
	Loại đường từ 11m - 15 m	1.050.000	650.000	61,9%
	Loại đường từ 7,5 m - 11 m	950.000	480.000	50,52%
	Loại đường từ 5,0 m - 7,5 m	850.000	480.000	56,4%
II	Giá đất ở tại Khu vực III theo Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh (gồm 3 loại theo chiều rộng, kết cấu đường, và khoảng cách đến đường cao tốc, đường tỉnh)			

Loại 1	350.000	300.000	85,7%
Loại 2	310.000	220.000	70,9%
Loại 3	300.000	180.000	60%

Theo bảng so sánh nêu trên thì: giá đất tại Khu vực 1 trong đô thị Vạn Tường cao hơn giá đất ngoài đô thị Vạn Tường khoảng từ 40% đến 50% (tức cao hơn trung bình khoảng 45%); giá đất tại Khu vực 3 trong đô thị Vạn Tường cao hơn giá đất ngoài đô thị Vạn Tường khoảng từ 25% đến 40% (tức cao hơn trung bình khoảng 32,5%);

Đối với Khu vực 2: đa số các vị trí đều nằm ngoài ranh giới đô thị Vạn Tường do đó không so sánh để đánh giá.

Do đó, việc đề xuất giảm giá đất tại Khu đô thị mới Vạn Tường là thật sự cần thiết, phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. UBND tỉnh đề xuất Phương án ban hành quy định về chính sách giá đất ưu đãi riêng như đã nêu trong Dự thảo Quy định mà không lựa chọn Phương án điều chỉnh giảm giá đất tại Khu đô thị mới Vạn Tường tại Quyết định ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi nhằm đưa ra một chính sách ưu đãi có tính vượt trội, có tính khả thi cao và thuộc thẩm quyền của Tỉnh để các Nhà đầu tư xem xét, so sánh lựa chọn với các đô thị khác khi đầu tư vào đô thị Vạn Tường; đồng thời tạo được sự đồng thuận của chính quyền và nhân dân địa phương vì chi phí bồi thường – GPMB vẫn áp dụng theo giá đất do UBND tỉnh ban hành trong từng thời kỳ, còn Nhà đầu tư được hưởng ưu đãi về giảm giá đất khi nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất.

b. Điểm 1.2 Khoản 1 Điều 4 Dự thảo: Điều kiện để được hưởng ưu đãi về giá đất:

Tiết a: Đáp ứng điều kiện về thời gian hoàn thành dự án đúng theo quy hoạch được duyệt và công trình đưa vào khai thác sử dụng tính từ thời điểm cấp Giấy phép xây dựng lần đầu....:

* **Giải trình:** Hiện nay, chưa có quy định nào về tiến độ triển khai dự án theo quy mô của dự án (từ cấp Giấy phép xây dựng lần đầu đến khi hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng công trình). Việc đưa ra các mốc thời gian về Điều kiện để được hưởng ưu đãi về giá đất trên cơ sở tham khảo quy định tại Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính Phủ: Người quyết định đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ vốn theo tiến độ thực hiện dự án, nhưng không quá 3 năm đối với dự án nhóm C, không quá 5 năm đối với dự án nhóm B.

Tiết b: Trường hợp các dự án có phân kỳ đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Chấp thuận đầu tư mà từng Giai đoạn phân kỳ đầu tư đáp ứng một trong các điều kiện nêu tại tiết a Điểm 1.2 Khoản 1 Điều này thì cũng được hưởng ưu đãi về giá đất.

* **Giải trình:** Để phù hợp với tình hình khó khăn chung về kinh tế, phù hợp với nhu cầu thị trường; thực trạng hiện nay, nhiều dự án đang thi công dở dang hoặc kéo dài thời gian chuẩn bị đầu tư trong nhiều năm do nhiều nguyên

nhân khác nhau, trong đó có các nguyên nhân cơ bản như: giá đất quá cao so với mặt bằng chung, thị trường kinh doanh thiếu hấp dẫn, vốn vay lãi suất cao... Do đó, một số trường hợp cần thiết phải cho phép các Nhà đầu tư phân kỳ đầu tư dự án theo từng giai đoạn. Các dự án được phép phân kỳ đầu tư (tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, đưa vào khai thác sử dụng từng phần theo nhu cầu của thị trường): nếu từng giai đoạn phân kỳ đầu tư mà đáp ứng một trong các điều kiện nêu tại Tiết a Điểm 1.2 Khoản 1 Điều 4 của Dự thảo thì cũng được hưởng ưu đãi về giá đất nhằm tạo tính công bằng, hợp lý và khuyến khích đối với mọi Nhà đầu tư.

2.2. Hỗ trợ đối với các dự án xã hội hóa:

- **Điểm 2.1 Khoản 2 Điều 4 Dự thảo:** Đối với các dự án xã hội hóa thuộc các lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể dục thể thao và môi trường: ngoài các chính sách ưu đãi của Chính phủ thì còn được hưởng các chính sách khuyến khích quy định tại Quyết định số 50/2012/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

* **Giải trình:** Dự thảo đưa nội dung nêu trên đối với các dự án xã hội hóa nhằm mục đích để các Nhà đầu tư biết được các ưu đãi được hưởng khi đầu tư vào lĩnh vực xã hội hóa; đồng thời để các Nhà đầu tư cấp 1 khi kêu gọi các Nhà đầu tư thứ cấp đầu tư các hạng mục xã hội hóa trong dự án của mình được thuận lợi khi các bên biết được nếu đầu tư vào lĩnh vực xã hội hóa thì Ngân sách Tỉnh sẽ được hỗ trợ về chi phí bồi thường, miễn tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, hỗ trợ về chi phí đầu tư hạ tầng...

2.3. Chính sách thu hút dân cư tạo động lực phát triển đô thị:

a. Điều 5 Dự thảo: Phát triển đất ở bằng vốn Ngân sách Nhà nước trong Khu đô thị mới Vạn Tường:

- Khoản 1: Các Khu dân cư để phục vụ tái định cư, được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước: Ngoài quỹ đất ưu tiên dành cho các hộ gia đình chính sách theo quy định, bố trí 5% - 10% tổng số lô đất ở của mỗi khu dân cư theo quy hoạch được duyệt và phân bổ rải rác trong từng Khu dân cư để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho cán bộ, công chức, viên chức (kể cả cán bộ, công chức, viên chức địa phương) đang làm việc tại Khu kinh tế Dung Quất.

- Khoản 2: Hạn mức giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức nêu tại Khoản 1 Điều này: 100m² (lô đất có diện tích 100m²).

- Khoản 3: Giá đất ở để thu tiền sử dụng đất đối với cán bộ, công chức, viên chức nêu tại Khoản 1 Điều này theo quy định của UBND tỉnh đối với giá đất tại các Khu tái định cư.

- **Điểm 4.3 Khoản 4:** Thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với cán bộ, công chức, viên chức nêu tại Khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định tại Khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ.

* **Giải trình:**

- Khoản 1: Trong thời gian vừa qua, việc ăn ở, sinh hoạt và đi lại của Cán bộ - Công chức viên chức đang làm việc tại Khu kinh tế Dung Quất gặp nhiều khó khăn làm ảnh hưởng đến chất lượng, tính năng động, sáng tạo, hiệu quả công việc và không an tâm gắn bó lâu dài với Khu kinh tế Dung Quất. Để khắc phục tình trạng trên; Dự thảo đề xuất việc bố trí quỹ đất ở cho Cán bộ - Công chức viên chức (kể cả Cán bộ - Công chức viên chức địa phương) đang làm việc tại Khu kinh tế Dung Quất nhằm mục đích ổn định chỗ ở, tạo tâm lý thoải mái, ổn định trong sinh hoạt và làm việc của Cán bộ - Công chức viên chức; đồng thời góp một phần vào mục tiêu thu hút đáp ứng chỉ tiêu về dân số trong quá trình phát triển đô thị.

Việc bố trí các lô đất phân bổ rải rác trong từng khu dân cư để giao cho Cán bộ - Công chức viên chức nhằm mục đích lấy lực lượng này làm trụ cột, nòng cốt để có sức lan tỏa phát triển về quy mô dân số đô thị, phát triển các tiện ích xã hội của đô thị; tạo sự gắn kết cộng đồng, tương tác, hỗ trợ lẫn nhau giữa Cán bộ - Công chức viên chức và người dân tại các khu dân cư trong quá trình phát triển đô thị.

- Khoản 2: Theo Quy hoạch phân lô cấp đất tái định cư tại Khu đô thị mới Vạn Tường trong thời gian qua diện tích phân lô các khu tái định cư có nhiều mức khác nhau: 200m²/lô, 250m²/lô. Theo quy định của UBND Tỉnh trong các Khu đô thị thì hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân (trừ các hộ dân tái định cư) là 100m²/lô; Do đó Dự thảo đề xuất diện tích mỗi lô đất ở để giao cho Cán bộ - Công chức viên chức bằng 100 m²/ lô đất ở (tức bằng khoảng 50% diện tích đất ở phân lô theo quy hoạch được duyệt) là phù hợp.

- Khoản 3: Để đảm bảo việc thống nhất về cách tính tiền sử dụng đất giữa Cán bộ, công chức, viên chức và nhân dân (người dân tái định cư).

- Điểm 4.3 Khoản 4: Căn cứ Khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; nhằm hỗ trợ và tạo sự công bằng giữa Cán bộ, công chức, viên chức và nhân dân (người dân tái định cư) về thời hạn nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND tỉnh đề nghị thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với Cán bộ - Công chức viên chức như đã nêu trong Dự thảo.

“Theo quy định tại Khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ thì trường hợp Người sử dụng đất chưa có khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư...”

b. Điều 6 Dự thảo: Phát triển đất ở bằng nguồn vốn ngoài Ngân sách Nhà nước trong Khu đô thị mới Vạn Tường.

*** Giải trình:**

- Khoản 1: UBND tỉnh đề xuất trên cơ sở quy định tại Khoản 7 Điều 4

Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về việc quản lý đầu tư phát triển đô thị. Và vừa qua, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Xây dựng tham mưu đề xuất những khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại một số đô thị thuộc Khu kinh tế Dung Quất trên cơ sở đề nghị của Ban Quản lý KKT Dung Quất tại Công văn số 611/BQL-PTĐT ngày 10/6/2013, để UBND tỉnh có Văn bản lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng theo quy định.

- Khoản 2: Nhằm huy động mọi nguồn lực trong và ngoài Ngân sách Nhà nước để đầu tư phát triển đô thị, khi quỹ đất ở tại các khu dân cư nêu tại Điều 5 Dự thảo không đáp ứng được quy mô về số lượng Cán bộ - Công chức, viên chức có nhu cầu về đất ở thì: Đối với các dự án phát triển nhà ở trong Khu đô thị mới Vạn Tường mà Nhà đầu tư triển khai dở dang, chậm tiến độ mà bị thu hồi theo quy định: Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất chủ trì, phối hợp với Công đoàn Khu kinh tế Dung Quất căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất ở của Cán bộ - Công chức, viên chức đang làm việc tại Khu kinh tế Dung Quất; trên cơ sở đó, có thể giao Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi hoặc một Nhà đầu tư mới để tổ chức triển khai thực hiện hoàn thiện hạ tầng dự án.

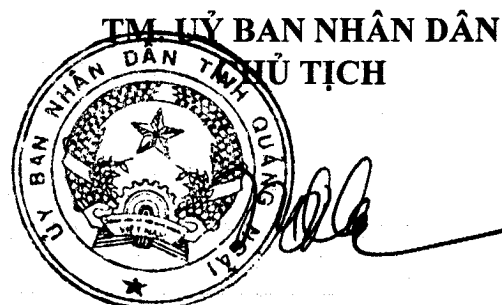
- Khoản 3: Mỗi dự án phát triển nhà ở có tính chất, quy mô khác nhau, do đó nhằm tránh tình trạng Nhà đầu tư đưa giá thành đầu tư quá cao, người có nhu cầu nhà ở sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không xây dựng nhà ở theo quy định của Luật đất đai hoặc đầu cơ quỹ đất ở... không thu hút được dân cư vào sinh sống trong đô thị; do đó cần thiết phải lập Đề án chi tiết cụ thể và quy định ràng buộc trách nhiệm cam kết của các bên có liên quan để trình Cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thực hiện.

Trên đây là những nội dung chính của Quy định một số cơ chế, chính sách khuyến khích đầu tư và phát triển Khu đô thị mới Vạn Tường và giải trình làm rõ của UBND tỉnh. Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua.

(Có Dự thảo Quy định một số cơ chế, chính sách khuyến khích đầu tư và phát triển Khu đô thị mới Vạn Tường và dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh kèm theo)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (B/c);
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh khoá XI;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- VPUB: C, PCVP(CN), KTTH, CBTH;
- Lưu VT, CN (Inphong333)



Cao Khoa