

Số: 416 /BC – SNNMT

Bắc Ninh, ngày 18 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH
Xây dựng bảng giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2026
trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số: 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 06 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; Nghị quyết số 1658/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 Ủy ban thường vụ quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Bắc Ninh; 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-HĐND ngày 23/9/2024 của thường trực hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định những nội dung được giao tại các Luật, Nghị định, Thông tư;

Căn cứ Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; số 48/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc kéo dài thời gian áp dụng và sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND; số 19/2025/QĐ-UBND ngày 21/03/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc kéo dài thời gian áp dụng và sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND;

Căn cứ Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021

của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Ban hành quy định Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Ban hành quy định Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang; số 40/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2024 Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Ban hành quy định Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang;

Thực hiện Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Công văn số 2135/UBND-KTTH ngày 5/9/2025 của Chủ tịch v/v triển khai xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Thông báo số 280/TB-KL ngày 6/11/2025 Kết luận số của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Đào Quang Khải tại Hội nghị trực tuyến chỉ đạo đơn đốc tiến độ triển khai Chiến dịch “làm giàu, làm sạch” CSDL đất đai và xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh

Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng báo cáo thuyết minh dự thảo bảng giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, như sau:

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ- XÃ HỘI, TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Vị trí địa lý

Bắc Ninh vị trí nằm trong Vùng thủ đô Hà Nội, Vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ và thuộc vùng Đồng bằng sông Hồng;

Tỉnh Bắc Ninh có vị trí địa lý: phía đông giáp tỉnh Quảng Ninh, phía tây giáp thủ đô Hà Nội; phía nam giáp thành phố Hải Phòng và tỉnh Hưng Yên, phía bắc giáp tỉnh Lạng Sơn và tỉnh Thái Nguyên; có diện tích tự nhiên khoảng 4.713,75 km², dân số: 3.619.433 người, có tổng số 99 xã, phường.

2. Về kinh tế xã hội 10 tháng đầu năm¹

2.1. Sản xuất công nghiệp

- Tính chung 10 tháng, chỉ số IIP ước tăng 16,45%, trong đó: Ngành công nghiệp chế biến chế tạo là ngành chiếm tỷ trọng lớn tiếp tục giữ vững vai trò quan trọng với mức tăng 16,6%; khai khoáng giảm 8%; sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí tăng 2,73%; cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 20,53%. Chi tiết theo ngành kinh tế cấp 2, một số ngành có mức tăng cao so với cùng kỳ như: Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học tăng 27,6%; sản xuất trang phục tăng 19,4%; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị) tăng 16,74%; sản xuất xe có động cơ tăng 14,73%. Ở chiều ngược lại, còn nhiều ngành có chỉ số IIP giảm do còn gặp nhiều khó khăn, một số ngành có mức giảm nhiều như: Khai thác than cứng và than non ước giảm 7,97% do ảnh hưởng của mưa lũ gây khó khăn cho việc khai thác và do năm 2025 Công ty Than 45 không gia hạn thêm giấy phép khai thác lộ thiên chỉ còn khai thác hầm lò nên sản lượng giảm; in, sao chép bản ghi các loại ước giảm 17,12%; sản xuất

¹ Báo cáo số 101/BC-TKT ngày 31/10/2025 của Thống kê tỉnh

thiết bị điện ước giảm 44,29% chủ yếu do năm 2025 các công ty sản xuất tấm pin năng lượng mặt trời bị giảm đơn hàng, cùng với chính sách thuế đối ứng của Mỹ các công ty gặp khó khăn trong việc xuất hàng sang thị trường Mỹ.

2.2. Đăng ký doanh nghiệp và thu hút đầu tư

Trong 10 tháng, toàn tỉnh đã thu hút được trên 16,22 tỷ USD; trong đó cấp mới 180 dự án DDI với số vốn đăng ký 270.126,5 tỷ đồng; 312 dự án FDI với số vốn đăng ký 1.676,2 triệu USD; điều chỉnh 149 dự án trong nước, vốn đăng ký bổ sung 11.424,6 tỷ đồng; 222 dự án FDI tổng vốn tăng thêm là 3.416,2 triệu USD. Tháng 10, toàn tỉnh có 612 doanh nghiệp thành lập và chi nhánh, văn phòng đại diện 258 địa điểm kinh doanh với tổng vốn đăng ký 9.620 tỷ đồng; lũy kế 10 tháng, có 6.060 doanh nghiệp thành lập và 392 chi nhánh, văn phòng đại diện và 2.400 địa điểm kinh doanh, vốn đăng ký trên 101.504 tỷ đồng.

2.3. Thực hiện vốn đầu tư 10 tháng, tổng vốn đầu tư thực hiện từ ngân sách nhà nước do địa phương quản lý ước đạt 13.458,9 tỷ đồng đạt 66,2% kế hoạch năm và tăng 26,2% so với cùng kỳ năm 2024.

2.4. Tài chính, ngân hàng

Thu ngân sách trên địa bàn tỉnh 10 tháng ước đạt 48.761 tỷ đồng, bằng 106,4% so với dự toán giao năm 2025, tăng 35,7% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó:

- Thu tiền sử dụng đất 10 tháng ước đạt 15.822,3 tỷ đồng, bằng 170,1% so với dự toán và tăng gấp 2,5 lần so với cùng kỳ;
- Thu tiền thuê đất ước đạt 919 tỷ, tăng 24,2%;
- Thu từ thuế, phí 10 tháng ước đạt 32.938,9 tỷ đồng, bằng 90,2% dự toán và tăng 11,7% so với cùng kỳ.

- Hoạt động ngân hàng Trong 10 tháng các ngân hàng thương mại trên địa bàn tiếp tục đồng hành cùng người dân, doanh nghiệp trong việc cắt giảm chi phí, thủ tục vay vốn, mở rộng đối tượng khách hàng, thực hiện đa dạng hóa các sản phẩm dịch vụ. Mức lãi suất huy động tiền gửi tối đa kỳ hạn từ 1-6 tháng là 5%/năm và mức lãi suất cho vay ngắn hạn phổ biến từ 4- 7,5%/năm... Tổng nguồn vốn huy động ước tính đến 30/10/2025 đạt 393 nghìn tỷ đồng, tăng 1,7% so với tháng trước và tăng 13,5% so với thời điểm 31/12/2024.

Công tác cho vay: Ước tính đến 30/10/2025 dư nợ toàn tỉnh đạt 373 nghìn tỷ đồng, tăng 0,6% so với tháng trước và tăng 21% so với thời điểm 31/12/2024.

2.5. Thương mại, dịch vụ, giá cả hàng hóa, dịch vụ trên địa bàn tỉnh vẫn được cung ứng dồi dào, giá cả hàng hóa ổn định phục vụ tốt nhu cầu của người dân. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu các ngành dịch vụ tiếp tục duy trì mức tăng khá cao so với cùng tháng năm trước. Chỉ số giá tiêu dùng giá thực phẩm và vật liệu xây dựng tăng do ảnh hưởng của cơn bão số 10 và số 11, tính chung 10 tháng, chỉ số CPI bình quân tăng 2,79% so với cùng kỳ năm trước.

3. Công tác Quản lý quy hoạch, đất đai

- Tổ chức thực hiện hiệu quả các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Cơ bản

hoàn thành hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch tỉnh theo trình tự, thủ tục rút gọn, là cơ sở pháp lý quan trọng để đẩy nhanh tiến độ thực hiện, phát huy cao nhất hiệu quả các dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh, trong đó có sân bay Gia Bình và tuyến đường trọng điểm kết nối Bắc Ninh - Hà Nội, đường sắt đô thị Bắc Ninh kết nối với thủ đô Hà Nội, v.v... tạo động lực phát triển đột phá trong giai đoạn mới. Thành lập Tổ chỉ đạo rà soát quy hoạch tỉnh để đánh giá và định hướng các nội dung quan trọng của Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh sau hợp nhất.

- Hoàn thành lập danh mục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện (trước khi sáp nhập) làm căn cứ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Tập trung tháo gỡ, giải quyết khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư để đẩy nhanh tiến độ các dự án, đặc biệt là các dự án lớn, trọng điểm của tỉnh như dự án đường vành đai 4, sân bay Gia Bình.

- Hoàn thành xây dựng văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và các Nghị định; Hoàn thành việc kiểm kê đất đai toàn tỉnh (gồm 99 xã, phường); Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất để tạo nguồn thu lớn cho ngân sách.

II. ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2024 VÀ 10 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

1. Thông tin chung về thị trường bất động sản cả nước

1.1. Năm 2024².

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê về công bố tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024 thì tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2024 ước tính tăng 7,55% so với cùng kỳ năm trước và duy trì xu hướng quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 5,98%, quý II tăng 7,25%, quý III tăng 7,43%). Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,35%, đóng góp 44,03%. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm 2023, đồng thời vốn FDI thực hiện tại Việt Nam năm 2024 đạt mức cao nhất từ trước đến nay (khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 608,6 nghìn tỷ đồng, chiếm 16,5% và tăng 10,6%).

Theo nhận định của các Tổ chức, chuyên gia nghiên cứu kinh tế thì năm 2024, kinh tế Việt Nam diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới dần hồi phục, thương mại toàn cầu vẫn bấp bênh, đối mặt với nhiều rủi ro, bất định, bất ổn địa chính trị và xung đột quân sự gây ra biến động về giá xăng dầu, giá nguyên vật liệu,... tạo áp lực lên lạm phát, tăng trưởng toàn cầu chậm lại. Tuy nhiên, Chính phủ Việt Nam đã có những chính sách, điều hành linh hoạt, hành động cụ thể, kịp thời hiệu quả cùng sự đồng hành của Quốc hội, theo đó kinh tế Việt Nam đã hóa giải được những khó khăn, bất cập trong năm 2024, đồng thời sẽ có nhiều triển vọng đạt mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025 ở mức cao, tạo nền tảng và gia tốc để kinh tế Việt Nam vươn mình trong kỷ nguyên mới.

Trong năm 2024, Đảng, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành tích cực nghiên cứu, hoàn thiện nhiều cơ chế, chính sách để đảm bảo

² Báo cáo số 21/BC-BXD ngày 24/01/2025 của Bộ Xây dựng

tính đồng bộ, liên thông của hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản. Đặc biệt, Chính phủ chỉ đạo ban hành các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản để có hiệu lực ngày 01/8/2024. Bên cạnh đó là hàng loạt các chỉ đạo, điều hành kịp thời, linh hoạt, quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ, ngành thông qua các nghị quyết, chỉ thị, công điện, quyết định, kết luận hội nghị, cuộc họp, văn bản chỉ đạo điều hành, đơn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn đối với lĩnh vực bất động sản và một số lĩnh vực khác có tác động tương hỗ đến lĩnh vực bất động sản (như: tín dụng, trái phiếu,...). Tất cả điều này đã tạo ra các xung lực mới, có tác động tích cực tới thị trường bất động sản.

Do đó, nguồn cung bất động sản năm 2024 tăng trưởng và có nhiều dự án quy mô lớn mở bán vào thời điểm cuối năm cùng các chính sách thanh toán ưu đãi, linh hoạt,... Lượng giao dịch trong năm 2024 tiếp tục tăng trưởng ổn định khi nguồn cung được cải thiện cả về lượng và chất; nhu cầu mua bất động sản, bao gồm cả để ở và đầu tư vẫn cao tăng. Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn đang rất khan hiếm nguồn cung, đặc biệt là phân khúc nhà ở vừa túi tiền; giá đất, giá nhà ở tăng cao, nhất là giá nhà chung cư và giá đất nền tại một số địa phương do nhiều dự án còn bị đình trệ vì vướng mắc pháp lý; vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch,...

a. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

Cả nước có 79 dự án được cấp phép mới với quy mô khoảng 38.345 căn; có 69 dự án hoàn thành xây dựng với quy mô khoảng 23.041 căn; có 204 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Số liệu cụ thể như sau:

TT	Được cấp phép		Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai		Hoàn thành	
	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)
Quý I	19	9.774	38	5.527	10	886
Quý II	19	10.230	50	13.167	9	5.005
Quý III	23	11.669	55	21.374	16	3.314
Quý IV	18	6.672	61	13.163	34	13.836
Cả năm	79	38.345	204	53.231	69	23.041

b. Đối với dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp

Trong năm 2024, cả nước có 28 dự án với quy mô 20.284 căn đã hoàn thành (tăng khoảng 46% so với năm 2023, tương đương khoảng 6.420 căn); 23 dự án với quy mô 25.399 căn đã được cấp phép, khởi công xây dựng (tăng khoảng 13% so với năm 2023, tương đương khoảng 3.000 căn); số lượng dự án

được chấp thuận chủ trương đầu tư là 113 dự án, tương đương 142.450 căn (tăng khoảng 101% so với năm 2023).

c. Đối với dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Cả nước có 68 dự án hoàn thành với quy mô vào khoảng 7.717 lô/nền; có 59 dự án được cấp phép mới với quy mô vào khoảng 11.147 lô/nền. Số liệu cụ thể như sau:

TT	Được cấp phép		Hoàn thành	
	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)
Quý I	12	925	21	2.332
Quý II	16	1.882	20	1.979
Quý III	24	5.456	7	236
Quý IV	7	2.884	20	3.170
Cả năm	59	11.147	68	7.717

Về tổng thể, nguồn cung bất động sản trong năm 2024 (số lượng dự án nhà ở thương mại được cấp phép mới) có xu hướng tăng nhẹ so với năm 2023.

d. Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

Theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

Trong năm 2024, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ thành công vào khoảng 125.545 căn; lượng giao dịch đất nền vào khoảng 412.448 lô/nền. Số liệu cụ thể như sau:

TT	Chung cư và nhà ở riêng lẻ	Đất nền
Quý I	35.853	97.695
Quý II	25.885	124.991
Quý III	38.398	102.966
Quý IV	25.409	86.796
Cả năm	125.545	412.448

Như vậy, lượng giao dịch nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ năm 2024 bằng khoảng 98,5% so với năm 2023, lượng giao dịch đất nền bằng khoảng 133,6% so với năm 2023.

đ. Về tồn kho bất động sản

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý IV/2024 vào khoảng 17.058 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 1.072 căn; nhà ở riêng lẻ 11.218 căn; đất nền 4.768 nền. Theo đó, có thể thấy tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản là nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án.

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án tiếp tục giảm so với quý III/2024, trong đó, phân khúc nhà chung cư bằng khoảng 22,87% so với quý III/2024; phân khúc đất nền bằng khoảng 52,98% so với quý III/2024 và phân khúc nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 91,58% so với quý III/2024.

Nhìn chung, trong năm 2024, lượng tồn kho bất động sản trong các dự án đối với các phân khúc nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ và phân khúc đất nền có xu hướng giảm.

e. Về giá giao dịch

Chung cư: Giá căn hộ chung cư tại các đô thị lớn như: thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng đã tăng cao hơn nhiều so với năm 2023; theo các phân khúc, cụ thể như sau: *Phân khúc bình dân* có giá dưới 45 triệu đồng/m²; *Phân khúc trung cấp* có giá khoảng từ 45–70 triệu đồng/m²; *Phân khúc cao cấp* có giá khoảng từ 70 đến trên 100 triệu đồng/m²; *Phân khúc siêu sang* đã xuất hiện ở một vài dự án có giá xấp xỉ 200 triệu đồng/m².

Đối với bất động sản công nghiệp: Trong năm 2024, nguồn cung bất động sản công nghiệp năm 2024 tiếp tục có sự tăng trưởng tốt, đặc biệt tại khu vực phía Bắc có nhiều dự án mới được phê duyệt đầu tư, khởi công mới, công suất cho thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong năm 2024 nhìn chung vẫn ổn định, tại các khu công nghiệp trọng điểm miền Bắc tỷ lệ lấp đầy đạt trên 83% trong khi tại thị trường phía Nam đạt trên 90%. Đối với thị trường nhà kho, xưởng xây sẵn, tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các khu công nghiệp miền Bắc đạt khoảng 73% với nhà kho xây sẵn và 85% với nhà xưởng xây sẵn; tại khu vực phía Nam tỷ lệ này lần lượt đạt khoảng 62% đối với nhà kho và 85% đối với nhà xưởng: Khu công nghiệp Hòa Phú mở rộng - tỉnh Bắc Giang có giá cho thuê 135\$/m²/kỳ hạn; Khu công nghiệp Việt Hàn mở rộng - tỉnh Bắc Giang có giá cho thuê 140\$/m²/kỳ hạn; Khu công nghiệp Thuận Thành III - Phân khu A - Bắc Ninh có giá cho thuê 100\$/m²/kỳ hạn; Khu công nghiệp Quế Võ II - giai đoạn 2 - tỉnh Bắc Ninh có giá cho thuê 130\$/m²/kỳ hạn; KCN Bình Xuyên (Vĩnh Phúc) giá khoảng 160 USD/m²; KCN Tam Dương (Vĩnh Phúc) giá khoảng 145 USD/m²; KCN Nam Định giá khoảng 80-90 USD/m²

Giá cho thuê nhà kho và nhà xưởng xây sẵn bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến hiện nay là khoảng 3,5÷5,5 USD/m²/tháng. Giá cho thuê nhà xưởng xây sẵn tại một số khu công nghiệp như sau: Tại khu công nghiệp VSIP - Hải Dương có giá cho thuê khoảng 4,5 USD/m²/tháng; Khu công nghiệp Yên Mỹ 2 - Hưng Yên có giá cho thuê khoảng 4 USD/m²/tháng; KCN Mỹ Phước 3, Bình Dương có giá cho thuê từ 3,8-5,5 USD/m²/tháng; KCN Thuận thành (Bắc Ninh) giá khoảng 4,5-5 USD/m²/tháng; KCN Sông Công (Thái Nguyên) giá khoảng 3,9-4,3 USD/m²/tháng; KCN Trảng Duệ (Hải Phòng) giá khoảng 5,3-5,5 USD/m²/tháng ...

1.2. Trong 9 tháng đầu năm 2025

a) Quý I/2025³

³ Báo cáo số 51/BC-BXD ngày 07/5/2025 của Bộ Xây dựng

Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành và đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai trong Quý I/2025.

* Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

- Hoàn thành: có 14 dự án với quy mô khoảng 3.813 căn, bằng 140% so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể: tại miền Bắc có 08 dự án; miền Nam có 06 dự án.

- Được cấp phép mới: có 26 dự án với quy mô khoảng 15.780 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng 144% Quý IV/2024 và bằng 136% so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể: tại miền Bắc có 15 dự án, tại miền Trung có 07 dự án, tại miền Nam có 04 dự án.

- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 59 dự án với quy mô khoảng 19.760 căn, số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 96,7% với Quý IV/2024 và bằng 155,2% so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể: tại miền Bắc có 38 dự án, miền Trung có 14 dự án, miền Nam có 7 dự án.

- Đang triển khai xây dựng: có 994 dự án với quy mô khoảng 399.873 căn.

* Đối với dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp: Kết quả triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội trong Quý I năm 2025

Trên địa bàn cả nước đã có 19 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp với quy mô 16.805 căn đã hoàn thành và cấp phép xây dựng, cụ thể như sau:

- Đã hoàn thành 11 dự án với quy mô 4.155 căn;

- Đã được cấp phép, khởi công xây dựng 08 dự án với quy mô 12.650 căn.

Lũy kế thực hiện Đề án 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2030

Thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, trên địa bàn cả nước đã có 657 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 597.152 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 103 dự án với quy mô 66.755 căn.

- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 140 dự án với quy mô 124.352 căn.

- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 414 dự án với quy mô 406.045 căn.

Về triển khai thực hiện gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội Qua tổng hợp, đến nay mới có 38/63 UBND tỉnh gửi văn bản hoặc công bố trên cổng thông tin điện tử về danh mục dự án tham gia Chương trình với tổng số 97 dự án. Doanh số giải ngân của Chương trình đạt 3.402,51 tỷ đồng bao gồm: 2.944,42 tỷ đồng cho chủ đầu tư tại 21 dự án; 458,09 tỷ đồng cho người mua nhà tại 19 dự án.

Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở Trong quý I/2025, theo tổng hợp số liệu các địa phương báo cáo Bộ Xây dựng, tình hình triển khai các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở như sau:

- Hoàn thành: có 17 dự án với quy mô khoảng 4.414 lô/nền, bằng 85% so với Quý IV/2024 và bằng 80,95% so với cùng kỳ năm 2024.

- Đang triển khai xây dựng: có 490 dự án với quy mô khoảng 19.058 lô/nền, bằng 98,59% so với Quý IV/2024 và bằng 94,4% so với cùng kỳ năm 2024.

- Được cấp phép mới: có 11 dự án với quy mô khoảng 3.400 lô/nền, bằng 157,1% so với Quý IV/2024 và bằng 91,6% so với cùng kỳ năm 2024.

***Về tồn kho bất động sản:**

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý I/2025 vào khoảng 23.400 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 2.339 căn; nhà ở riêng lẻ 9.376 căn; đất nền 11.685 nền.

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án tiếp tục giảm so với quý IV/2024 tuy nhiên không đồng đều trong các loại hình bất động sản, phân khúc nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 83,5% so với quý IV/2024 trong khi phân khúc nhà chung cư và đất nền còn cao hơn so với quý IV/2024.

***Giá nhà ở và một số loại bất động sản**

Đối với căn hộ chung cư Giá căn hộ chung cư Quý I/2025 tại các đô thị lớn như: thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng, thành phố Hải Phòng nhìn chung không có nhiều biến động so với Quý IV/2024; theo các phân khúc, cụ thể như sau: Phân khúc bình dân có giá dưới 45 triệu đồng/m²; Phân khúc trung cấp có giá khoảng từ 45–70 triệu đồng/m²; Phân khúc cao cấp có giá khoảng từ 70 đến trên 100 triệu đồng/m²; Phân khúc siêu sang đã xuất hiện ở một vài dự án có giá xấp xỉ 200 triệu đồng/m².

Trong Quý I/2025, theo khảo sát và tổng hợp báo cáo của một số tỉnh, thành phố lớn (thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh) thì giá căn hộ chung cư tại các đô thị lớn đã chững lại, không còn tăng mạnh như năm 2024

Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền Giá giao dịch nhà ở và đất nền trong Quý I/2025 tại các địa phương có nhiều biến động hơn so với quý trước, do thông tin sát nhập các tỉnh thành. Tại các tỉnh thành có thông tin là nơi đặt cơ quan hành chính mới, mặt bằng giá bị đẩy lên cao và lượng giao dịch cũng có xu hướng tăng (tại Bắc Giang, giá đất tại một số khu vực thuộc TP. Bắc Giang tăng trên 20% so với thời điểm cuối năm 2024; Tại Phú Thọ, tại một số khu dân cư, thậm chí cả khu đô thị bị bỏ hoang nhiều năm tại khu vực Vân Phú, Trung Vương, Thọ Sơn, Thanh Miếu, Gia Cẩm giá đất rao bán tăng 20-30% so với cùng kỳ năm trước; Tại Hải Phòng, giá cả lô đất tại Kiến Thụy, An Đồng, Thủy Nguyên được rao tăng 15-20% so với cuối năm 2024; Tại Đồng Nai, giá rao bán đất nền thời điểm tháng 3/2025 tại một số khu vực thuộc Nhơn Trạch tăng khoảng 20-30%, có nơi tăng trên 40% so với cùng kỳ năm 2024). Đặc biệt thời điểm này đã xuất hiện đất nền có tình trạng tăng nhanh cục bộ ở một số địa phương như Bắc Giang, Phú Thọ, Ninh Bình, Thái Bình, Hưng Yên, Hải Phòng, Đồng Nai,... Tuy nhiên sự tăng về giá và lượng này có yếu tố do giao dịch đầu cơ và tiềm ẩn nhiều rủi ro cho thị trường. Trước tình trạng đó, cơ quan quản lý tại địa phương đã đưa cảnh báo tới người dân cần thận trọng với những thông tin không chính thống đồng thời triển khai các biện pháp kiểm soát, tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn.

b) Quý II/2025⁴

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang phục hồi và chuyển mình sau giai đoạn khó khăn, thị trường bất động sản tiếp tục giữ vai trò là một trong những động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng và ổn định kinh tế. Quý II/2025 chứng kiến nhiều chuyển biến tích cực, thể hiện qua sự gia tăng của số lượng dự án được cấp phép mới – đặc biệt ở phân khúc nhà ở xã hội và đất nền, đáp ứng phần nào nhu cầu thực và cấp thiết của người dân.

Tổng hợp nguồn cung các dự án nhà ở và dự án đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân xây dựng nhà ở như sau:

(1) Được cấp phép mới: Tổng số có 58 dự án với quy mô 16.627 căn/lô nền (bằng 128,9% so với Quý I/2025).

(2) Đang triển khai xây dựng: Tổng số có 1.517 dự án với quy mô 544.059 căn/lô nền (bằng 93,4% so với Quý I/2025).

(3) Đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (bao gồm bất động sản hoàn thành và bất động sản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai): Tổng số có 157 dự án với quy mô 52.223 căn/lô nền (bằng 155,4% so với Quý I/2025).

Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

Trong Quý II năm 2025, lượng giao dịch bất động sản (căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền) tiếp tục có xu hướng tăng. Trong Quý II/2025 có khoảng 157.021 giao dịch, tăng 116,6% so với quý I/2025 (Quý I/2025 có khoảng 134.634 giao dịch), trong đó:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 34.461 giao dịch thành công (bằng 102,61% so với quý I/2025 và bằng 133,1% so với cùng kỳ năm 2024).

- Lượng giao dịch đất nền: có 122.560 giao dịch thành công (bằng 121,3% so với quý I/2025 và bằng 98% so với cùng kỳ năm 2024).

Về tồn kho bất động sản

Trong Quý II năm 2025, lượng tồn kho bất động sản cụ thể như sau:

- Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý II/2025 vào khoảng trên 25.294 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 3.287 căn; nhà ở riêng lẻ 10.290 căn; đất nền 11.717 nền.

- Lượng tồn kho bất động sản có xu hướng tăng nhẹ so với quý I/2025, trong đó: đối với loại hình nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 109% so với quý I/2025, đất nền bằng 100,3% so với quý I/2025 và chung cư bằng 140,5% so với quý I/2025.

Về giá giao dịch

Với các chỉ đạo cụ thể quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng và các Bộ ngành địa phương, tình hình giá bất động sản đã ổn định không còn hiện tượng tăng nóng như cuối năm 2024. Nhìn chung, giá bất động sản, nhà ở tại các địa phương cơ bản ổn định, một số khu vực dự án có mức tăng nhẹ so với Quý I/2025

Đối với đất nền

⁴ Thông cáo số 298/TC- BXD ngày 28/7/2025 của Bộ Xây dựng

Thời điểm cuối quý I/2025 đã xảy ra hiện tượng sốt đất nền cục bộ tại một số địa phương như (như Bắc Ninh, Phú Thọ, Ninh Bình, Hưng Yên, Hải Phòng, Đồng Nai,...). Giá đất nền tại các địa phương này tăng nhanh trước thông tin sắp nhập các tỉnh thành và sắp xếp lại đơn vị hành chính mới. Các giao dịch trong thời gian này chủ yếu là các giao dịch đầu cơ. Trước tình hình đó, các cơ quan quản lý tại các địa phương đã đưa cảnh báo tới người dân đồng thời triển khai các biện pháp kiểm soát, tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn. Do vậy, giá chuyển nhượng đất nền đã được các địa phương kiểm soát. Mặt bằng giá rao chuyển nhượng đất nền tăng nhẹ khoảng từ 3-5% so với Quý I/2025.

c) Quý III/2025⁵

Theo đó, Tình hình thị trường bất động sản Quý III/2025 như sau:

(1) Nguồn cung dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và đất nền (chuyển nhượng QSDĐ có hạ tầng để người dân xây dựng nhà ở)

Tổng số nguồn cung các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và dự án đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở trong quý III/2025 như sau:

- Được chấp thuận chủ trương đầu tư: 113 dự án nhà ở thương mại.
- Được giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu: 93 dự án nhà ở xã hội.
- Đang triển khai xây dựng: tổng số có 1.779 dự án với quy mô khoảng 842.659 căn, lô/nền, trong đó: nhà chung cư 306.663 căn, nhà ở riêng lẻ 444.324 căn và đất nền chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở 91.672 lô/nền.
- Đã hoàn thành xây dựng: tổng số có 78 dự án với quy mô khoảng 27.949 căn, lô/nền, trong đó: nhà chung cư 17.194 căn, nhà ở riêng lẻ 6.257 căn và đất nền chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở 4.498 lô/nền.
- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội): tổng số có 92 dự án với quy mô khoảng 37.987 căn, trong đó nhà chung cư 22.210 căn, nhà ở riêng lẻ 16.777 căn.

Số liệu cụ thể đối với từng loại hình bất động sản như sau:

(1.1) Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

- Được chấp thuận chủ trương đầu tư: 113 dự án.
- Đang triển khai xây dựng: 1.231 dự án với quy mô vào khoảng 618.371 căn, trong đó có 174.047 căn chung cư, 444.324 căn nhà ở riêng lẻ.
- Đã hoàn thành xây dựng: 21 dự án với quy mô vào khoảng 9.496 căn, trong đó có 3.239 căn chung cư, 6.257 căn nhà ở riêng lẻ (bằng 200% so với quý 2 năm 2025 và bằng 131% so với cùng kỳ năm 2024).
- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: 79 dự án với quy mô vào khoảng 32.4449 căn, trong đó có 15.649 căn chung cư, 16.800 căn nhà ở riêng lẻ (bằng 102,6% so với quý 2 năm 2025 và bằng 143% so với cùng kỳ năm 2024).

⁵ Thông cáo số 523/TC-BXD ngày 30/10/2025 của Bộ Xây dựng; Báo cáo 261/BC-BXD ngày 28/10/2025 của Bộ Xây dựng

(1.2) Đối với dự án nhà ở xã hội

1.2.1. Tình hình thực hiện Đề án 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030:

- Lũy kế đến nay, cả nước có 696 dự án nhà ở xã hội đang được triển khai quy mô 637.048 căn, trong đó:

- Được chấp thuận chủ trương đầu tư: 380 dự án với quy mô 388.090 căn.
- Đang triển khai xây dựng: 151 dự án với quy mô 132.616 căn.
- Hoàn thành: 165 dự án với quy mô 116.342 căn.

Như vậy, số lượng dự án đã hoàn thành, khởi công, chấp thuận chủ trương đầu tư đến năm 2025 đạt 60% so với chỉ tiêu đã đặt ra tại Đề án (đầu tư xây dựng khoảng 1.062.200 căn).

1.2.2. Kết quả triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội trong Quý III năm 2025

- Riêng trong quý III năm 2025, tình hình triển khai thực hiện nhà ở xã hội như sau:

- Được giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu: 93 dự án.

- Được cấp phép, khởi công xây dựng: 27 dự án với quy mô 19.664 căn. - Đã hoàn thành (hoàn thành toàn bộ và một phần): 19 dự án với quy mô khoảng 13.955 căn.

- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: 13 dự án với quy mô vào khoảng 5.561 căn.

(1.3). Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở

- Được cấp phép xây dựng mới: 26 dự án với quy mô 4.889 lô/nền (bằng 130% so với Quý II/2025 và bằng 108% so với cùng kỳ năm 2024).

- Đang triển khai xây dựng: 397 dự án với quy mô khoảng trên 91.672 lô/nền.

- Đã hoàn thành xây dựng: 38 dự án với quy mô 4.498 lô/nền (bằng 100% so với cùng kỳ năm 2025).

2. Thông tin về thị trường Bất động sản tỉnh Bắc Ninh cũ.

2.1. năm 2024⁶

Tình hình chung của thị trường bất động sản tại tỉnh Bắc Ninh cả năm 2024:

- Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư: 06 dự án

+ Khu nhà ở tại thôn Đồng Lâm, xã Quỳnh Phú, huyện Gia Bình;

+ Khu nhà ở để đầu giá quyền sử dụng đất tại thôn Mỹ Thôn, xã Xuân Lai, huyện Gia Bình;

+ Khu nhà ở tại thôn Lê Lợi, xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình (Khu B);

⁶ Công văn số 4445/QLN-SXD ngày 26/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh cũ

+ Khu nhà ở để đầu giá quyền sử dụng đất tại thôn Thanh Gia, xã Quảng Phú, huyện Lương Tài;

+ Khu nhà ở khu phố Doãn Thượng, phường Xuân Lâm, thị xã Thuận Thành;

+ Khu nhà ở phường Hà Mẫn, thị xã Thuận Thành;

- Số lượng dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành: Số lượng dự án bất động sản đang triển khai: 120 dự án.

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: 06 Dự án với tổng số 1341 căn hộ và nhà ở.

+ 48 căn hộ tại công trình toà nhà xã hội 07 tầng thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Cao Nguyên 3, phường Tân Hồng, thành phố Từ Sơn;

+ 04/61 đất ở thuộc Dự án ĐTXD Nhà ở xã hội phục vụ KCN tại phường Hồ;- 658 căn hộ của 07 khối nhà A, B,C,D,E.F và G thuộc dự án ĐTXD khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City;

+328 căn hộ tại công trình toà nhà T1 và T2 thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Quế Võ HillView;

+ công trình khối nhà M (176/198 căn hộ) thuộc dự án ĐTXD khu nhà ở xã hội tại xã Yên Trung và xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong;

+ 127/801 lô đất ở thuộc Dự án ĐTXD khu đô thị và Dịch vụ Từ Sơn.

- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng: Chung cư: 1411 căn. Đất nền: 6931 căn. Nhà ở riêng lẻ: 2760 căn. Tổng giá trị giao dịch: 17.246.294.211.000 đồng.

- Giá nhà ở và một số loại hình bất động sản khác (chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền, nhà ở xã hội): Giá bán nhà ở trên địa bàn dao động cụ thể: Nhà ở riêng lẻ từ 10 - 100 triệu/m²; chung cư nhà ở xã hội từ 11 - 15 triệu/m²; Chung cư thương mại từ 16-32 triệu/m²; Đất nền dự án từ 15 - 40 triệu/m².

- Tồn kho bất động sản: Tồn kho 9830 căn.

Biểu dự án phát triển nhà ở thương mại

STT	Dự án nhà ở TM							
	Tên Dự án	Địa điểm	Quy mô		Đã được chấp thuận CTĐT	Đã lựa chọn Nhà đầu tư		
			Diện tích (m ²)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)		Đấu thầu	Đấu giá	Chỉ định nhà đầu tư
1	Khu nhà ở tại thôn Đồng Lâm,	xã Quỳnh Phú, huyện Gia Bình;	20.238	126.145	470/QĐ-UBND ngày 12/9/2024			
2	Khu nhà ở để đầu giá quyền sử dụng đất tại thôn Mỹ Thôn,	xã Xuân Lai, huyện Gia Bình;	16.628	123.086	469/QĐ-UBND ngày 12/9/2024			
3	Khu nhà ở tại thôn	xã Nhân	37.185	184.186	468/QĐ-			

	Lê Lợi,	Thắng, huyện Gia Bình (Khu B);			UBND ngày 12/9/2024			
4	Khu nhà ở để đầu giá quyền sử dụng đất tại thôn Thanh Gia,	xã Quảng Phú, huyện Lương Tài;	20.405	164.697	359/QĐ- UBND ngày 18/7/2024			
5	Khu nhà ở khu phổ Doãn Thượng,	phường Xuân Lâm, thị xã Thuận Thành;	23.783	199.187	357/QĐ- UBND ngày 18/7/2024			
6	Khu nhà ở, phường Hà Mãn	phường Hà Mãn, thị xã Thuận Thành	72.304	857.637	357/QĐ- UBND ngày 18/7/2024			
Tổng			-	190.543	1654.938	-	-	-

Dự án được cấp phép

Đơn vị báo cáo	Dự án nhà ở TM											
	Được cấp phép trong năm			Đang triển khai trong năm			Hình thành trong tương lai đủ đk bán trong năm			Hoàn thành trong năm		
	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)
				120	-	-	06	1213	128			
Tổng				120	-	-	06	1213	128			

Dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở

Đơn vị báo cáo	Dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở					
	Được cấp phép mới trong quý		Đang triển khai trong năm 2024		Hoàn thành trong quý	
	Số lượng dự án	Số lượng (ô/nền)	Số lượng dự án	Số lượng (ô/nền)	Số lượng dự án	Số lượng (ô/nền)
			15	1682		
Tổng			15	1394		

Dự án Nhà ở xã hội

	Tên và địa điểm XD dự án	Số văn bản công bố	Chủ đầu tư	Quy mô dự án				Tiến độ thực hiện dự án			Nhu cầu vay vốn (tỷ đồng)	Tình hình giải ngân (tỷ đồng)
				Diện tích đất xây dựng (m2)	Tổng số căn hộ/nhà ở	Tổng diện tích sàn (m2)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Khởi công	Hoàn thành	Tiến độ đến thời điểm báo cáo		
TT	Tổng cộng											
I	Nhà ở XH dành cho người có thu nhập thấp											
1	Khu nhà ở xã hội, siêu thị bán lẻ hàng điện máy và đồ gia dụng, tạp hóa tại thị trấn phố Mới, huyện Quế Võ	228/UBND-XT -XDCB ngày 17/7/2023	Công ty cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Kinh Bắc	6.639,29	411	45303,6	305	tháng 9/2020	2023	Hoàn thành dự án đến 100% đang chờ kết quả kiểm tra nghiệm thu và đưa vào sử dụng	100	50
2	Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City tại xã Thụy Hòa và xã Yên Trung huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	228/UBND-XT -XDCB ngày 17/7/2023	Công ty Cổ phần Cát Tường	94.075	1040	11.9997	1.501	Quý II/2021	Quý IV/2022	Xây dựng cơ bản hoàn thành kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đảm bảo kết nối với hạ tầng chung của khu vực;	1.201,52	0

Giá bán và cho thuê nhà ở và một số loại hình bất động sản khác

Đơn vị báo cáo	Giá bán (tr/m ²)				Giá cho thuê (nghìn/m ² /tháng)				
	Nhà ở riêng lẻ	Chung cư	Đất nền	Nhà ở xã hội	Văn phòng	Mặt bằng thương mại	Khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng	Bất động sản công nghiệp	Nhà ở xã hội
	10-100	16-32	15-40	11-15	70-100	50-150	500-1.500	3-7	60-97

Về lượng giao dịch BĐS, chứng chỉ môi giới BĐS

Đơn vị báo cáo	Số lượng chứng chỉ MG được cấp (chứng chỉ)	Lượng giao dịch BĐS				Ghi chú
		Chung cư (căn)	Đất nền (lô)	Nhà ở riêng lẻ (căn)	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	
	243	1411	6931	2760	17.246.294.211.000	
Tổng	243					

2.2. Trong 6 tháng đầu năm 2025⁷

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội) Quý II: 08 Dự án với tổng số 1.430 căn hộ và 231 nhà ở: 390 căn hộ tại các khối nhà H, I, J dự án Thống Nhất Smart City; 40/62 lô đất thương mại dự án Nhà ở xã hội Của Công ty Grand Home (Yên Phong); 1040 căn hộ và 119 nhà ở liền kề tại các khối nhà P, Q, R dự án Cát Tường Smart City; 15/61 lô đất ở thương mại tại dự án Nhà ở xã hội Lan Hưng; 57/147 lô đất ở thuộc Dự án ĐTXD Khu nhà ở phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn.

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội) quý II: 07 Dự án với tổng số 1.736 căn hộ và 83 nhà ở:

- 336 căn hộ tại các khối nhà O, T, S dự án Cát Tường Smart City.

- 416 căn hộ tại tòa nhà V1, V2 thuộc ô đất OCH1 dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội bố trí cho người lao động của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera;

- 323 căn hộ tại Dự án Khu đô thị sinh thái Hồng Hạc – Xuân Lâm, thị xã Thuận Thành của Công ty cổ phần đầu tư công đoàn Ngân hàng Công thương;

⁷ Báo cáo số 16/BC-SXD ngày 25/3/2025 và báo cáo số 1854 /BC-SXD ngày 23/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh cũ

- 914 căn hộ tại ô đất CT01A và ô đất CT01B thuộc dự án ĐTXD hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Quế Võ của Công ty TNHH Tùng Bách;
- 12 lô đất tại dự án Khu đô thị và dịch vụ phía tây thị trấn Chờ, Phân khu A – khu 3, huyện Yên Phong;
- 63 căn nhà ở tại Dự án Khu đô thị và dịch vụ Từ Sơn của Công ty TNHH xây dựng đường 295B;
- 08 căn nhà ở thương mại tại dự án Nhà ở xã hội Lan Hung.
- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng quý I: Chung cư: 148 căn; Lô đất: 1.564 lô; Nhà ở riêng lẻ: 296 căn. Tổng giá trị giao dịch: 3.413.126.273.989 (đồng);
- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng quý II. Chung cư : 612 căn; Lô đất: 4889 lô; Nhà ở riêng lẻ: 1430 căn. Tổng giá trị giao dịch: 3.345.710.653.980 (đồng)
- Giá nhà ở và một số loại hình bất động sản khác (chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền, nhà ở xã hội): Giá bán nhà ở trên địa bàn dao động cụ thể: Nhà ở riêng lẻ từ 10- 100 triệu/m²; chung cư nhà ở xã hội từ 11 - 15 triệu/m²; Chung cư thương mại từ 16-32 triệu/m²; Đất nền dự án từ 15-40 triệu/m².

Dự án nhà ở TM

	Tên Dự án	Địa điểm	Quy mô		Quyết định chủ trương đầu tư số
			Diện tích (m2)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	
1	Khu nhà ở Tây Nội Phú, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình.	Thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình,	5,02	41,270,830,000,000	242/QĐ-UBND NGÀY 20/5/2024
2	Khu nhà ở tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình	Đại Bái	3,07	4.073.863.651.000	260/QĐ-UBND ngày 3/4/2025
3	Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Yên Vỹ và thôn Yên Hậu, xã Hòa Tiến, huyện Yên Phong	thôn Yên Vỹ và thôn Yên Hậu, xã Hòa Tiến, huyện Yên Phong	8,24	10.120.000.000.000	Quyết định chủ trương đầu tư số 525/QĐ-UBND ngày 24/6/2025
4	Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tại xã Văn Môn, huyện Yên Phong	xã Văn Môn, huyện Yên Phong	1,04	17,341,000,000,000	596/QĐ-UBND ngày 27/6/2025
5	thôn Quan Độ, xã Văn Môn, huyện Yên Phong	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thôn Quan Độ, xã Văn	1,44	3.964.325.000.000	594/QĐ-UBND ngày 27/6/2025

	Tên Dự án	Địa điểm	Quy mô		Quyết định chủ trương đầu tư số
			Diện tích (m2)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	
		Môn, huyện Yên Phong			
6	Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất khu phố Lạc Xá, phường Quế Tân, thị xã Quế Võ	khu phố Lạc Xá, phường Quế Tân, thị xã Quế Võ	9,05	2,933,460,360,000	558/QĐ-UBND ngày 26/6/2025
7	Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (khu 1)	Phường Hòa Long, TP Bắc Ninh	269,29	8.156.666.000.000	48/QĐ-UBND ngày 24/01/2025
8	Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (khu 2)	Phường Hòa Long và phường Vũ Ninh, TP Bắc Ninh	45,42	19,714,000,000,000	227/QĐ-UBND ngày 25/3/2025
9	Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) – Tiểu khu 3.1	Phường Vũ Ninh, TP Bắc Ninh	48,02	2.500.964.000.000	88/QĐ-UBND ngày 14/2/2025
10	Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 3) – Tiểu khu 3.2	Phường Vũ Ninh và phường Hòa Long, TP Bắc Ninh	48,53	11.171.000.000.000	89/QĐ-UBND ngày 14/02/2025
11	Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1 tại phường Tam Sơn, phường Đồng Kỵ và phường Hương Mạc, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Các phường Tam Sơn, Đồng Kỵ, Hương Mạc, TP Từ Sơn	62,57		234/QĐ-UBND ngày 25/3/2025
12	Khu đô thị mới tại phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.	Phường Đình Bảng, TP Từ Sơn	20,52	13.598.995.000.000	90/QĐ-UBND ngày 14/02/2025
13	Khu đô thị kết hợp trung tâm huấn luyện bóng đá	Huyện Yên Phong và thành phố Bắc Ninh	50,25		196/QĐ-UBND ngày 14/3/2025
14	Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí	Huyện Tiên Du	299,00	13.680.024.436.000	91/QĐ-UBND ngày 14/02/2025

	Tên Dự án	Địa điểm	Quy mô		Quyết định chủ trương đầu tư số
			Diện tích (m2)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	
	trên địa bàn huyện Tiên Du (Tiểu khu 112.1), Tiểu khu I				
15	Khu đô thị mới tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.	Phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn	30,47	9.567.835.439.000	92/QĐ-UBND ngày 14/2/2025
16	Khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hoá, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố Từ Sơn (Tiểu khu 112.3)	Thành phố Từ Sơn	199,00	1.710.190.149.000	87/QĐ-UBND ngày 14/2/2025
17	Khu đô thị mới dịch vụ tại Phường Khắc Niệm, Vân Dương và Đại Phúc	Các Phường: Khắc Niệm, Vân Dương và Đại Phúc thành phố Bắc Ninh	143,86	41,270,830,000,000	350/QĐ-UBND ngày 05/05/2025
18	Khu đô thị mới tại phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn	Phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn	53,88	4.073.863.651.000	số 348/QĐ-UBND ngày 29/4/2025
19	Khu đô thị mới, sinh thái, nghỉ dưỡng và dịch vụ giải trí tại xã Liên Bảo, xã Hoàn Sơn huyện Tiên Du	xã Liên Bảo, xã Hoàn Sơn huyện Tiên Du	85,93	10.120.000.000.000	số 229/QĐ-UBND ngày 25/3/2025
20	Khu đô thị mới tại phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn	Phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn	52,55	17,341,000,000,000	số 415/QĐ-UBND ngày 28/5/2025
21	Khu đô thị mới và hồ điều hoà	Xã Liên Bảo, huyện Tiên Du	25,70	3.964.325.000.000	số 567/QĐ-UBND ngày 27/6/2025

Dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở

Đơn vị báo cáo	Dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở					
	Được cấp phép mới trong quý		Đang triển khai trong quý		Hoàn thành trong quý	
	Số lượng dự án	Số lượng (ô/nền)	Số lượng dự án	Số lượng (ô/nền)	Số lượng dự án	Số lượng (ô/nền)
			12	472		
Tổng			12	472		

3. Thông tin về thị trường Bất động sản tỉnh Bắc Giang cũ.

3.1. Năm 2024⁸

Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư: Cả năm 2024 có 09 dự án khu đô thị, khu dân cư.

- Số lượng dự án phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư: Cả năm 2024 có 06 dự án khu đô thị, khu dân cư lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu.

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp giấy phép xây dựng: cả năm 2024 có 13 dự án khu đô thị, khu dân cư (12 dự án khu đô thị, khu dân cư; 05 công trình thuộc 01 dự án nhà ở xã hội).

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đang triển khai:

+ Dự án phát triển nhà ở thương mại (11 dự án): 06 dự án đã hoàn thành; 02 dự án đang thi công xây dựng, 03 dự án đang lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Dự án nhà ở xã hội (14 dự án): 03 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và 11 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân.

+ Hiện nay trên địa bàn toàn tỉnh có 124 dự án khu đô thị, khu dân cư mới đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư (hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư) và lựa chọn được chủ đầu tư đang thực hiện đầu tư (trong đó: Có 18 dự án cơ bản hoàn thành; 31 dự án đang thi công xây dựng; 49 dự án đang thực hiện giải phóng mặt bằng; 26 dự án đang lên phương án BTGPMB và hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi để trình thẩm định theo quy định).

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đã hoàn thành: Quý IV không có dự án bất động sản đã hoàn thành; cả năm 2024 có 07 dự án (03 hạng mục công trình thuộc 01 dự án nhà ở xã hội; 06 dự án khu đô thị, khu dân cư).

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: Quý IV năm 2024 có 01 dự án (02 công trình thuộc dự án nhà ở xã hội). Cả năm 2024 có 03 dự án được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai (05 công trình thuộc dự án nhà ở xã hội và 02 dự án nhà ở thương mại). - Trên cơ sở báo cáo chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng tổng hợp số lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch quý IV năm 2024:

⁸ Báo cáo số 4445/SXD-QLN ngày 26/12/2024 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang

- + Căn hộ chung cư: 314 căn, tổng giá trị giao dịch: 534 tỷ đồng;
- + Nhà ở riêng lẻ: 40 căn, tổng giá trị giao dịch: 104 tỷ đồng;
- + Đất nền: 295 lô, tổng giá trị giao dịch: 581 tỷ đồng.
- Giá nhà ở xã hội; giá nhà ở riêng lẻ; giá căn hộ chung cư; giá đất nền; giá nhà ở riêng lẻ; giá cho thuê văn phòng; giá cho thuê mặt bằng thương mại; giá khách sạn; bất động sản công nghiệp: Số liệu báo cáo của
- Tồn kho bất động sản: Tồn kho của các căn hộ, lô đất nền là 1.116 căn hộ, lô đất nền (bất động sản căn hộ, nhà ở riêng lẻ là 387 căn hộ; bất động sản đất nền là 729 lô). Tồn kho của dự án nhà ở xã hội là 1.310 căn.

3.2. Quý I/2025⁹

Tình hình chung của thị trường bất động sản (Quý I năm 2025):

- Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư: Không có.
- Số lượng dự án lựa chọn nhà đầu tư: Không có.
- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp giấy phép xây dựng: 09 dự án.
- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đang triển khai:
- + Dự án phát triển nhà ở thương mại (13 dự án): 06 dự án đã hoàn thành; 03 dự án đang thi công xây dựng, 01 dự án vừa được cấp giấy phép xây dựng chưa có thông báo khởi công xây dựng; 03 dự án đang lập báo cáo nghiên cứu khả thi.
- + Dự án nhà ở xã hội (14 dự án): 03 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và 11 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân.
- + Hiện nay trên địa bàn toàn tỉnh có 128 dự án khu đô thị, khu dân mới đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư (hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư) và lựa chọn được chủ đầu tư đang thực hiện đầu tư (trong đó: Có 18 dự án cơ bản hoàn thành; 33 dự án đang thi công xây dựng; 49 dự án đang thực hiện giải phóng mặt bằng; 28 dự án đang lên phương án BTGPMB và hoàn thiện hồ sơ chuẩn bị đầu tư theo quy định).
- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đã hoàn thành: Có 01 dự án Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô huyện Lục Nam.
- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: Trong Quý I năm 2025, Sở Xây dựng thông báo 03 Dự án đủ điều kiện hình thành trong tương lai (01 dự án nhà ở xã hội và 02 dự án thương mại):
- (1) 03 công trình (CT.3-3; CT.4-2; CT.4-3) thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên);
- (2) 58 căn nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Giáp Nguột - Trại Cầu, xã Đình Trị, thành phố Bắc Giang đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; (3) Toà nhà hỗn hợp 19 tầng thuộc Dự án Tổ hợp dịch vụ Thương mại và Nhà ở HH4.
- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng:

⁹ Công văn số 421/SXD-QLN ngày 28/03/2025 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang cũ

Trên cơ sở báo cáo chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng tổng hợp số lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch của Quý I năm 2025:

+ Căn hộ chung cư: 285 căn, tổng giá trị giao dịch là 257.137 triệu đồng;

+ Nhà ở riêng lẻ: 75 căn, tổng giá trị giao dịch là 1.040.623 triệu đồng;

+ Đất nền: 151 lô, tổng giá trị giao dịch là 377.700 triệu đồng.

- Giá nhà ở xã hội; giá nhà ở riêng lẻ; giá căn hộ chung cư; giá đất nền; giá nhà ở riêng lẻ; giá cho thuê văn phòng; giá cho thuê mặt bằng thương mại; giá khách sạn; bất động sản công nghiệp:

- Tồn kho bất động sản: Tổng tồn kho là 3.924 căn hộ và lô đất nền, trong đó: bất động sản căn hộ, nhà ở riêng lẻ là 2.489 căn hộ; bất động sản đất nền là 1.435 lô.

3.3. Quý II/2025¹⁰

Tình hình chung của thị trường bất động sản (Quý II năm 2025):

- Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư: 04 dự án1.

- Số lượng dự án lựa chọn nhà đầu tư: 0 dự án.

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp giấy phép xây dựng: 05 dự án2 (01 dự án nhà ở xã hội; 02 dự án nhà ở thương mại; 02 dự án khu đô thị).

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đang triển khai:

+ Dự án phát triển nhà ở thương mại (13 dự án): 07 dự án đã hoàn thành; 04 dự án đang thi công xây dựng; 02 dự án đang lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Dự án nhà ở xã hội (15 dự án): 03 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị; 11 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân; 01 dự án nhà ở xã hội công đoàn.

+ Hiện nay trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có 128 dự án khu đô thị, khu dân mới đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư (hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư) và lựa chọn được chủ đầu tư đang thực hiện đầu tư (trong đó: Có 18 dự án cơ bản hoàn thành; 33 dự án đang thi công xây dựng; 49 dự án đang thực hiện giải phóng mặt bằng; 28 dự án đang lên phương án BTGPMB và hoàn thiện hồ sơ chuẩn bị đầu tư theo quy định).

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng: 06 dự án3.

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: 04 công trình thuộc dự án (trong đó có 01 công trình thuộc Dự án là nhà ở xã hội có 241 căn hộ; 03 công trình thuộc dự án khu đô thị).

- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng:

Trên cơ sở báo cáo của Sở Tư pháp tại Văn bản số 822/STP-HC&BTTP ngày 24/6/2025, trong quý II năm 2025, tổng số giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng qua công chứng, chứng thực là: 1.718 giao dịch, trong đó:

+ Căn hộ chung cư: 160 căn, tổng giá trị giao dịch là 36.628 triệu đồng;

¹⁰ Công văn số 2545/SXD-QLN ngày 30/06/2025 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang

- + Nhà ở riêng lẻ: 19 căn, tổng giá trị giao dịch là 115.851 triệu đồng;
- + Đất nền: 1.539 lô, tổng giá trị giao dịch là 664.099 triệu đồng.
- Giá nhà ở xã hội; giá nhà ở riêng lẻ; giá căn hộ chung cư; giá đất nền; giá nhà ở riêng lẻ; giá cho thuê văn phòng; giá cho thuê mặt bằng thương mại; giá khách sạn; bất động sản công nghiệp: Số liệu báo cáo của Phụ lục gửi kèm theo Công văn.
- Tồn kho bất động sản: Tổng tồn kho là 2.126 căn hộ và lô đất nền. Trong đó bất động sản căn hộ, nhà ở riêng lẻ là 534 căn hộ; bất động sản đất nền là 1.592 lô.

4. Thông tin về thị trường bất động sản Bắc Ninh (sau sáp nhập) quý III/2025¹¹

- 4.1. Tình hình chung của thị trường bất động sản (Quý III năm 2025):
- Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư: 01 dự án¹².
 - Số lượng dự án lựa chọn nhà đầu tư: 08¹³ dự án.
 - Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp giấy phép xây dựng: 0 dự án.
 - Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đang triển khai:
 - + Dự án phát triển nhà ở thương mại (13 dự án): 07 dự án đã hoàn thành; 04 dự án đang thi công xây dựng; 02 dự án đang lập báo cáo nghiên cứu khả thi.
 - + Dự án nhà ở xã hội đang triển khai: 55 dự án.
 - + Hiện nay trên địa bàn toàn tỉnh có 250 dự án khu đô thị, khu dân mới đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư (hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư) và lựa chọn được chủ đầu tư đang thực hiện đầu tư.
 - Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng: 0 dự án.
 - Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: 09¹⁴ công trình thuộc dự án (815 căn trong đó: 119 căn nhà ở thấp tầng, 696 căn hộ chung cư).

¹¹ Công văn số 2490/QLN-SXD ngày 6/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh

¹² Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị số 11, 12 thuộc khu đô thị phía Nam, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh

¹³ (1) Khu nhà ở xã hội số 1, số 2, số 3, số 4 tại Khu dân cư số 2, khu phía Bắc thuộc Khu đô thị Tây Nam, thành phố Bắc Giang; (2) Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư số 3, khu phía Bắc thuộc Khu đô thị Tây Nam, thành phố Bắc Giang; (3) Khu nhà ở xã hội phường Phương Mao (1), thị xã Quế Võ (nay là phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh); (4) Nhà ở xã hội tại Khu đô thị mới phía Tây Đình Trì, phường Bắc Giang; (5) Khu nhà ở xã hội tại phường Nam Sơn; (6) Dự án Nhà ở xã hội – Lạc Long Quân; Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thị trấn Lim, huyện Tiên Du; Dự án Khu nhà ở xã hội số 01 tại khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang và phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh)

¹⁴ (1) Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (nay là xã Tân Yên và xã Nhã Nam, tỉnh Bắc Ninh – 38 căn (số ...); (2) Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang – 33 căn (số 1822/SXD-QLN ngày 16/9/2025; số 1416/SXD-QLN ngày 28/8/2025); (3) Khu dân cư Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh – 09 căn (số 486/SXD-QLN ngày 29/7/2025); (4) Khu nhà ở xã hội phục vụ KCN tại phường Hồ – 03 căn (số 487/SXD-QLN ngày 29/7/2025; số 631/SXD-QLN ngày 04/8/2025); (5) Khu dân cư mới Bích Sơn – 29 căn (số 882/SXD-QLN ngày 22/8/2025); (6) ĐTXD Nhà ở xã hội phục vụ KCN tại

- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng:

Trên cơ sở báo cáo của Sở Tư pháp tại Văn bản số 816/STP-BTTP ngày 01/10/2025, trong quý III năm 2025, tổng số giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng qua công chứng, chứng thực là: 3.827 giao dịch, trong đó:

- + Căn hộ chung cư: 310 giao dịch, tổng giá trị giao dịch là 318.095 triệu đồng;
- + Nhà ở riêng lẻ: 189 giao dịch, tổng giá trị giao dịch là 694.374 triệu đồng;
- + Đất nền: 3.328 giao dịch, tổng giá trị giao dịch là 4.439.967 triệu đồng.

- Tồn kho bất động sản: Tổng tồn kho là 4.886 căn hộ và lô đất nền. Trong đó bất động sản căn hộ, nhà ở riêng lẻ là 2.976 căn hộ; bất động sản đất nền là 1.910 lô.

4.2. Tình hình triển khai đầu tư phát triển nhà ở xã hội và thực hiện gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội trên địa bàn: Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 55 dự án nhà ở xã hội đang triển khai đầu tư. UBND tỉnh đã có văn bản công bố, công khai danh mục 05 dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân có nhu cầu vay vốn trên địa bàn tỉnh Bắc Giang để các Ngân hàng có cơ sở áp dụng cho vay theo Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng. Hiện có 02 dự án đã được vay với số tiền khoảng 290 tỷ đồng¹⁵

(có các phụ lục thông tin kèm theo)

phường Hồ - 05 căn (số 2002/SXD-QLN ngày 19/9/2025); (7) Khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành – 10 căn (số 1565/SXD-QLN ngày 15/9/2025); (8) Nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại lô đất C-HH-01 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang – 320 căn hộ (số 1688/SXD-QLN ngày 16/9/2025); (9) nhà ở hỗn hợp cao tầng tại lô đất CHH-02 thuộc dự án ĐTXD nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại phân khu số 2, khu đô thị phía Nam. /TP Bắc Giang – 368 căn (số 519/SXD-QLN ngày 15/7/2025)

¹⁵ (1) Dự án Khu nhà ở xã hội Thống Nhất khoảng 170 tỷ đồng; (2) Khu nhà ở xã hội Kinh Bắc Quế Võ khoảng 120 tỷ đồng.

Về dự án phát triển nhà ở thương mại:

STT	Dự án nhà ở thương mại							
	Tên dự án	Địa điểm	Quy mô		Đã được chấp thuận CTĐT	Đã lựa chọn Nhà đầu tư		
			Diện tích (m2)	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)		Đấu thầu	Đấu giá	Chỉ định nhà đầu tư
1	Dự án nhà ở xã hội (Lạc Long Quân)	Phường Kinh Bắc	18.900	1.583.613	640/QĐ-UBND ngày 30/6/2025			125/QĐ-UBND ngày 14/8/2025
2	Khu nhà ở xã hội phường Phương Mao (1) thị xã Quế Võ	Phường phường Liễu Sơn	16.000	1.489.780	434/QĐ-UBND ngày 03/6/2025			159/QĐ-UBND ngày 25/8/2025
3	Khu nhà ở xã hội tại phường Nam Sơn	Phường Nam Sơn	35.800	1.069.761	161/QĐ-UBND ngày 04/4/2022; số 387/QĐ- UBND ngày 16/5/2025			237/QĐ-UBND ngày 17/9/2025
4	Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thị trấn Lim, huyện Tiên Du	Xã Tiên Du	3.100	177.317	569/QĐ-UBND ngày 27/6/2025			221/QĐ-UBND ngày 08/9/2025
5	Khu nhà ở xã hội số 1, số 2, số 3, số 4 tại Khu dân cư số 2, khu phía Bắc thuộc Khu đô thị Tây Nam, thành phố Bắc Giang;	Phường Đa Mai	14.400	850.008				254/QĐ-UBND ngày 22/9/2025
6	Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư số 3, khu phía Bắc thuộc Khu đô thị Tây Nam, thành phố Bắc Giang;	Phường Đa Mai	7.000	582.601				253/QĐ-UBND ngày 22/9/2025
7	Nhà ở xã hội tại Khu đô thị mới phía Tây Đình Trì, phường Bắc Giang;	Phường Bắc Giang	6.900	831.577				256/QĐ-UBND ngày 22/9/2025
8	Khu nhà ở xã hội tại Khu	Phường Tân	71.700	4.062.154				266/QĐ-

	đô thị số 11, 12, phường Tân Tiến	Tiến					UBND ngày 25/9/2025
9	Khu nhà ở xã hội số 01 tại khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang và phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh)	phường Bắc Giang và phường Tân Tiến	14.466	1.564.165			281/QĐ-UBND ngày 28/9/2025

Dự án nhà ở TM

Dự án nhà ở TM												
Đơn vị báo cáo	Được cấp phép trong quý			Đang triển khai trong quý			Hình thành trong tương lai đủ đk bán trong quý (*)			Hoàn thành trong quý		
	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)
	0	0	0	04	1.582	58	02	688	0	0	0	0
Sở Xây dựng												

Ghi chú: (*) 02 công trình thuộc dự án khu đô thị.

Về dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở (đất nền)

Đơn vị báo cáo	Dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở					
	Được cấp phép mới trong quý			Đang triển khai trong quý		
	Số lượng dự án	Quy mô (ô/nền)	Số lượng dự án	Số lượng dự án	Quy mô (ô/nền)	Số lượng dự án
Sở Xây dựng	0	0	250			05
						119

Số liệu về các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn

TT	Dự án nhà ở xã hội	Dự án đang triển khai trong quý											
		Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư			Dự án được cấp giấy phép xây dựng		Dự án đang triển khai xây dựng		Dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai			Dự án hoàn thành	
		Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng số dự án
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	
1	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị	08	7459	10.647	0	0	0	11	16.911	0	0	0	0
2	Nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp, Khu chế xuất	0	0	0	0	0	0	4	6.096	01	09	0	0

*** Ghi chú:** Có 09 căn chung cư thuộc Khu nhà ở xã hội phục vụ KCN tại phường Hồ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Số liệu về các dự án nhà ở xã hội đủ điều kiện vay gói 120 nghìn tỷ đã được UBND tỉnh/thành phố công bố trên Cổng thông tin điện tử

STT	Tên và địa điểm XD dự án	Số VB công bố	Chủ đầu tư	Quy mô dự án				Tiến độ thực hiện dự án			Nhu cầu vay vốn (tỷ đồng)	Tình hình giải ngân	
				Diện tích đất XD (m2)	Tổng số căn hộ/nhà ở	Tổng diện tích sàn (m2)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Khởi công	Hoàn thành	Tiến độ đến thời điểm báo cáo			
TỔNG CỘNG													
I	Nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp												
	Khu nhà ở xã hội, siêu thị bán lẻ hàng điện máy và đồ gia dụng, tạp hóa tại thị trấn phố Mới, huyện Quế Võ	228/UBND – XD/CB ngày 17/7/2023	Công ty cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Kinh Bắc	6.639,29	411	45303,6	305	tháng 9/2020	2023	Hoàn thành	100	50	
	Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City tại xã Thụy Hòa và xã Yên Trung huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	228/UBND – XD/CB ngày 17/7/2023	Công ty Cổ phần Cát Tường	94.075	1040	11.9997	1.501	Quý II/2021	Quý IV/2022	Đang thi công	1.201,52	0	
	Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City tại xã Thụy Hòa và xã Yên Trung huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	228/UBND – XD/CB ngày 17/7/2023	Công ty CP thương mại và đầu tư phát triển Thống Nhất	85.767,2	1.048	11.5018,4	1.477	Quý II/2021	Quý IV/2022	Đang thi công	1.181,61	0	
	Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Thống Nhất tại đường Lê Thái Tổ, P. VõCường, TP. Bắc Ninh	228/UBND – XD/CB ngày 17/7/2023	Công ty CP thương mại và đầu tư phát triển Thống Nhất	15.780	1.080	11.6714	994	Quý II/2016	Quý IV/2022	Đang thi công	298,2	0	
	Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội phục vụ khu công	228/UBND – XD/CB ngày	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động	45.003,9	1.396	11.0900	9.204	Quý III/2019	Quý II/2022	Đang thi công	400	0	

	niệp tại thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành	17/7/2023	sản Lan Hưng									
II	Nhà ở xã hội dành cho công nhân											
1	Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên	Văn bản 3710/UBND- KTN ngày 06/7/2023 của UBND tỉnh	Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bền vững EVERGREEN Bắc Giang	32.271	3.384	256.000	2.299	Quý II/2021	Năm 2025	Đang thi công	1.838,6	
2	Dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng	Văn bản số 313/UBND- KTN ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh	Công ty Cổ phần Bất động sản Vĩnh Phát	51.363	1.845	160.125	1.544	Quý IV/2021	Năm 2025	Đang thi công	1.235,2	
3	Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên	Văn bản số 313/UBND- KTN ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh	Công ty Cổ phần Đầu tư Vega	44.137	1.558	98.432	1.049	Quý IV/2021	Năm 2025	Đang thi công	838,97	
4	Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công niệp tại xã Đông Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong		Công ty cổ phần Đầu tư Grand Home	66.453, 81	2.068	11.6413, 13	1.052	Quý III/2022	Quý II/2025	Hoàn thành	200	0

Giá bán và cho thuê nhà ở một số loại hình bất động sản khác:

Đơn vị báo cáo	Giá bán (1.000/m2)			Giá cho thuê (1.000/m2)				
	Nhà ở riêng lẻ	Chung cư	Đất nền	Nhà ở xã hội	Văn phòng	Mặt bằng thương mại	Khách sạn	Bất động sản công nghiệp
Sở Xây dựng	65.000	26.000-36.000	15-50	12.100-17.250	12.000-14.000	252	1.000-1.500	1.300-2.200
								Theo quy định

Về lượng giao dịch BĐS, chứng chỉ môi giới BĐS

Đơn vị báo cáo	Số lượng chứng chỉ MG được cấp (Chứng chỉ)	Lượng giao dịch BĐS			Tổng giá trị giao dịch (triệu đồng)	Ghi chú
		Chung cư (căn)	Đất nền (lô)	Nhà ở riêng lẻ		
Sở Tư pháp tỉnh Bắc Giang	0	310	3.328	189	5.452.437	

*** Ghi chú:** Trên cơ sở báo cáo của Sở Tư pháp, Sở Xây dựng tổng hợp số lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch của Quý III năm 2025.

Tồn kho bất động sản: Tổng tồn kho là 4.886 căn hộ và lô đất nền. Trong đó bất động sản căn hộ, nhà ở riêng lẻ là 2.976 căn hộ; bất động sản đất nền là 1.910 lô.

III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC QUYỀN VỀ ĐẤT 10 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

1. Đối với các xã, phường trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh cũ

Theo báo cáo của Văn phòng đăng ký đất đai Bắc Ninh số 2, trong năm 10 tháng đầu năm 2025 có **38.021** hồ sơ đăng ký thực hiện các quyền được xác nhận thông qua hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai. Trong đó:

- Chuyển nhượng: 22.812 hồ sơ;
- Tặng cho 9.802 hồ sơ;
- Thừa kế: 3.227 hồ sơ;
- Thoả thuận: 2.180 hồ sơ.

(Chi tiết theo biểu đính kèm)

Đối với đất nông nghiệp: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đúng đối tượng theo quy định của Luật Đất đai hầu như không xảy ra, chủ yếu là trường hợp chuyển nhượng sau đó để chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: Hầu hết đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thuộc trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm trong khi đó theo quy định của Luật đất đai, đất trả tiền thuê đất hàng năm không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được cho thuê lại nên không xác định giá đất.

TỔNG HỢP CÁC GIAO DỊCH QUA HỆ THỐNG VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ BẮC NINH SỐ 2

STT	Xã, phường	Tổng chuyển quyền					Ghi chú
		Chuyển nhượng	Tặng cho	Thừa kế	Thoả thuận	Tổng	
I	THUẬN THÀNH	3.056	1.585	417	310	5.368	
1	Hồ	353	133	28	18	532	
2	Đại Đồng Thành	78	65	14	44	201	
3	Song Hồ	26	30	8	6	70	
4	Gia Đông	256	88	21	9	374	
5	Trí Quả	150	144	26	7	327	
6	Thanh Khương	54	46	10	5	115	
7	Đình Tổ	63	41	16	6	126	
8	An Bình	292	62	32	11	397	
9	Mão Điền	402	175	35	68	680	
10	Hoài Thượng	45	59	23	23	150	
11	Xuân Lâm	170	37	8	15	230	
12	Hà Mãn	64	54	17	13	148	
13	Ngũ Thái	22	49	16	6	93	
14	Song Liễu	162	90	28	15	295	
15	Trạm Lộ	345	125	34	12	516	
16	Nghĩa Đạo	79	30	12	22	143	

STT	Xã, phường	Tổng chuyển quyền					Ghi chú
		Chuyển nhượng	Tặng cho	Thừa kế	Thỏa thuận	Tổng	
17	Ninh Xá	195	91	33	7	326	
18	Nguyệt Đức	47	42	17	2	108	
19	Thuận Thành	253	224	39	21	537	
II	YÊN PHONG	2.752	935	273	73	4.033	
1	Đông Phong	313	36	14	2	365	
2	Đông Thọ	25	59	11	5	100	
3	Đông Tiến	116	41	14	6	177	
4	Dũng Liệt	247	34	23	0	304	
5	Tam Đa	206	67	29	3	305	
6	Tam Giang	115	84	40	17	256	
7	Thụy hòa	165	33	17	1	216	
8	Trung nghĩa	89	31	8	1	129	
9	Chờ	86	64	26	5	181	
10	Văn Môn	169	112	26	9	316	
11	Yên Phụ	204	42	13	2	261	
12	Yên Trung	715	98	22	6	841	
13	Long châu	116	104	3	4	227	
14	Hòa Tiến	17	34	10	2	63	
15	Yên Phong	169	96	17	10	292	
III	GIA BÌNH	1.958	1.538	408	631	4.535	
1	Vạn Ninh	38	51	33	16	138	
2	Cao Đức	112	165	58	18	353	
3	Đại Lai	161	66	31	32	290	
4	Song Giang	30	19	6	19	74	
5	Thị trấn Gia Bình	598	500	74	152	1.324	
6	Xuân Lai	199	134	36	51	420	
7	Đại Bái	66	76	11	29	182	
8	Quỳnh Phú	211	92	6	31	340	
9	Thị trấn Nhân Thắng	142	144	42	95	423	
10	Bình Dương	120	66	59	56	301	
11	Thái Bảo	34	35	15	29	113	
12	Lãng Ngâm	47	53	5	17	122	
13	Đông Cứu	175	102	31	69	377	
14	Giang Sơn	25	35	1	17	78	
IV	BẮC NINH	5.028	1.552	439	290	7.309	
1	Đại Phúc	290	96	33	29	448	
2	Đáp Cầu	24	47	16	6	93	
3	Hạp Lĩnh	161	131	31	12	335	
4	Hòa Long	94	37	22	8	161	
5	Khắc Niệm	166	120	26	16	328	
6	Khúc Xuyên	126	17	21	1	165	

STT	Xã, phường	Tổng chuyển quyền					Ghi chú
		Chuyển nhượng	Tặng cho	Thừa kế	Thỏa thuận	Tổng	
7	Kim Chân	177	51	13	13	254	
8	Kinh Bắc	601	179	35	23	838	
9	Nam Sơn	185	154	36	26	401	
10	Phong Khê	19	43	7	11	80	
11	Suối Hoa	76	26	8	6	116	
12	Thị Cầu	58	59	25	8	150	
13	Tiền An	10	23	5	6	44	
14	Ninh Xá	66	37	12	1	116	
15	Vệ An	18	21	6	4	49	
16	Vạn An	284	51	8	9	352	
17	Vân Dương	328	72	15	13	428	
18	Võ Cường	2.013	237	61	70	2.381	
19	Vũ Ninh	332	151	59	28	570	
V	TỪ SƠN	3.013	836	323	163	4.335	
1	P. Từ Sơn	342	72	29	29	472	
2	Tương Giang	28	36	15	4	83	
3	Tam Sơn	159	105	59	15	338	
4	Đông Ngàn	79	45	16	11	151	
5	Đình Bảng	353	111	42	18	524	
6	Tân Hồng	149	51	15	12	227	
7	Phù Chấn	402	28	11	7	448	
8	Hương Mạc	666	126	46	0	838	
9	Phù Khê	124	124	33	19	300	
10	Châu Khê	55	37	11	13	116	
11	Đồng Kỵ	247	1	5	3	256	
12	Đồng Nguyên	313	78	30	25	446	
13	Trang Hạ	96	22	11	7	136	
VI	QUẾ VÕ	1.831	957	366	271	3.425	
1	Bằng An	6	21	12	7	46	
2	Bồng Lai	80	50	11	11	152	
3	Cách Bi	35	19	8	4	66	
4	Châu Phong	82	50	12	13	157	
5	Chi Lăng	74	56	39	10	179	
6	Đại Xuân	46	53	25	14	138	
7	Đức Long	13	11	8	3	35	
8	Mộ Đạo	77	29	27	21	154	
9	Ngọc Xá	139	42	16	16	213	
10	Nhân Hòa	118	79	22	43	262	
11	Phố Mới	147	55	21	18	241	
12	Phù Lãng	132	42	16	18	208	
13	Phù Lương	57	38	17	21	133	
14	Phương Liễu	213	71	21	13	318	

STT	Xã, phường	Tổng chuyển quyền					Ghi chú
		Chuyển nhượng	Tặng cho	Thừa kế	Thỏa thuận	Tổng	
15	Phượng Mao	211	75	22	9	317	
16	Việt Hùng	33	39	25	16	113	
17	Việt Thống	24	26	12	11	73	
18	Yên Giả	48	18	5	7	78	
19	Đào Viên	132	109	18	8	267	
20	Hán Quảng	4	0	9	0	13	
21	Quế Tân	58	42	11	2	113	
22	Quế Võ	68	32	9	6	115	
23	Phố Mới (nay là P. Quế	34	0	0	0	34	
VII	TIỀN DU	2.652	1.230	646	60	4.588	
1	Cảnh Hưng	111	21	60	0	192	
2	Đại Đồng	708	165	53	18	944	
3	Hiên Vân	61	40	23	0	124	
4	Hoàn Sơn	206	72	19	3	300	
5	Lạc Vệ	39	64	36	0	139	
6	Liên Bảo	476	215	131	9	831	
7	Minh Đạo	24	26	27	2	79	
8	Nội Duệ	31	29	20	3	83	
9	Phật Tích	365	136	100	5	606	
10	Phú Lâm	83	116	47	3	249	
11	Tân Chi	90	94	46	5	235	
12	Tri Phương	11	49	19	4	83	
13	Lím	71	36	10	2	119	
14	Việt Đoàn	303	85	34	5	427	
15	Việt Đoàn (nay là Liên	15	0	0	0	15	
16	Tiền Du	58	82	21	1	162	
VIII	LƯƠNG TÀI	2.522	1.169	355	382	4.428	
1	An Tập (Lai Hạ)	92	36	41	24	193	
2	Mỹ Hương	7	3	0	0	10	
3	An Thịnh	165	46	50	33	294	
4	Bình Định	37	30	15	4	86	
5	Lâm Thao	172	43	25	25	265	
6	Phú Hòa	111	80	23	20	234	
7	Phú Lương	104	17	13	5	139	
8	Quang Minh (Minh Tân)	230	25	13	9	277	
9	Trừng Xá	16	3	0	2	21	
10	Quảng Phú	99	32	32	29	192	
11	Tân Lãng	75	51	14	10	150	
11	TT Thừa	171	53	27	32	283	
12	Trung Chính	806	115	26	36	983	
13	Trung Kênh	221	166	47	72	506	
14	Lương Tài	216	469	29	81	795	

TT	ĐỊA BÀN	Chuyển nhượng		Thừa kế		Thừa kế		Giao dịch khác		TỔNG
1	Hiệp Hòa	2.676	229	1.297	54	334	45	37		4.672
2	Hợp Thịnh	996	111	997	94	247	30	42		2.517
3	Hoàng Vân	771	32	523	37	73	13	4		1.453
4	Xuân Cầm	1.167	60	870	27	328	8	23		2.483
	4.YÊN THẾ									
1	Bồ Hạ	300	128	138	100	106	40	113	40	965
2	Tam Tiến	130	50	107	30	100	20	76	30	543
3	Xuân Lương	186	41	106	30	60	43	66	27	559
4	Yên Thế	513	200	237	110	147	100	107	60	1.474
5	Đồng Kỳ	235	57	130	43	77	20	57	30	649
	5.LỤC NGẠN									
1	Lục Ngạn	198	48	142	59	145	73	12	3	680
2	Biển Động	68	23	12	8	24	15	5	2	157
3	Đèo Gia	46	13	27	13	22	22			143
4	Biên Sơn	23	18	12	8	5	3			69
5	Sơn Hải	3	4	2	2	3	4	1		19
6	Tân Sơn	10	5	4		3	1			23
7	Sa Lý	3	1	1	1	2	3			11
	6.VIỆT YÊN									
1	Phường Việt Yên	1.721		448		114		209		2.492
2	Phường Nénh	2.425		549		88		222		3.284
3	Phường Tự Lạn	789		341		88		135		1.353
4	Phường Vân Hà	608		498		140		273		1.519
	7.TPBG									
1	Phường Bắc Giang	2450		913		629		687		4.679
2	Phường Yên Dũng	1098		285		290		262		1.935
3	phường Đa Mai	1445		574		327		410		2.756
4	Phường Tân An	562		393		151		170		1.276
5	Phường Tiên Phong	1.490		465		368		361		2.684
6	phường Tân Tiến	712		394		100		109		1.315
7	Xã Đồng Việt	449		160		117		79		805
8	Phường Cảnh Thụy	614		182		118		104		1.018
	8.LỤC NAM									
1	Lục Nam	1.321	69	464		98	2	272		2.226
2	Bảo Đài	725	22	331	3	128		191		1.400

TT	ĐỊA BÀN	Chuyển nhượng		Thừa kế		Thừa kế		Giao dịch khác		TỔNG
3	Cẩm Lý	349	34	123	11	30		49		596
4	Lục Sơn	195		87		28		26		336
5	Trường Sơn	169	9	59		12		38		287
6	Đông Phú	148	2	60	1	121	14	43		389
7	Bắc Lũng	712	13	329	9	41		130		1.234
8	Nghĩa Phương	151		153		38		86		428
	9. TÂN YÊN									
1	Tân Yên	658	102	409	41	161	54	124	26	1.575
2	Phúc Hòa	164	45	110	16	51	11	61	7	465
3	Ngọc Thiện	578	166	297	15	133	30	144	25	1.388
4	Quang Trung	517	34	182	9	101	17	113	6	979
5	Nhã Nam	446	48	153	18	75	44	83	10	877
	10. CHŨ									
1	Phượng Sơn	348	89	58	34	15	17	87	25	673
2	Chũ	641	106	170	50	74	24	212	50	1.327
3	Nam Dương	76	60	15	27	21	13	35	15	262
4	Kiên Lao	91	28	8	9	14	3	17	3	173
	TỔNG	28.358	2.531	13.917	989	5.985	896	6.013	426	64.108

IV. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2024 VÀ 10 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

1. Trên địa bàn tỉnh Bắc Giang cũ

a) Năm 2024

- Thành phố Bắc Giang: tổ chức được 05 phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đưa ra đấu giá 618 lô; tổng diện tích 56.804m²; ; giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công tăng khoảng 26,1% so với giá khởi điểm.

- Huyện Lạng Giang tổ chức được 07 phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đưa ra đấu giá 458 lô; diện tích 48.768,47m² giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công 26,4% so với giá khởi điểm.

- Huyện Lục Ngạn tổ chức được 5 phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đưa ra đấu giá 182 lô; số số trúng đấu giá 108 lô, đạt 59% tổng số lô đưa ra đấu giá; giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công khoảng 7,2% so với giá khởi điểm.

- Thị xã Việt Yên tổ chức được 07 phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đưa ra đấu giá 581 lô; số số trúng đấu giá 445 lô, đạt 76,6% tổng số lô đưa ra đấu giá; giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công 79% so với giá khởi điểm.

- Huyện Yên Dũng tổ chức được 17 dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đưa ra đấu giá 315 lô; giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công 25% so với giá khởi điểm.

- Huyện Yên Thế tổ chức được 2 phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đưa ra đấu giá 82 lô; số số trúng đấu giá 72 lô, đạt 87% tổng số lô đưa ra đấu giá; giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công khoảng 20% so với giá khởi điểm.

- Huyện Lục Nam: năm 2024 UBND huyện đã tổ chức 01 cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đất đưa ra đấu giá 08 lô, số lô đấu giá thành công là 08 lô, tổng diện tích các lô đấu giá là: 1.480,54 m², tổng giá khởi điểm những lô đấu giá là: 7.917.258.000 đồng, số tiền trúng theo kết quả đấu giá: 10.096.800.000 đồng.

- Huyện Tân Yên tổ chức được 10 phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đưa ra đấu giá 600 lô; số số trúng đấu giá 539 lô, đạt 89 % tổng số lô đưa ra đấu giá; giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công 25% so với giá khởi điểm 55%;

- Huyện Hiệp Hoà tổ chức được 13 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đưa ra đấu giá 413 lô; diện tích 52.089,77 m²; giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công 29,67% so với giá khởi điểm.

b) năm 2025

- Huyện Lục Ngạn tổ chức được 02 phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đưa ra đấu giá 44 lô; số số trúng đấu giá 44 lô, đạt 100% tổng số lô đưa ra đấu giá;

- Thị xã Việt Yên tổ chức được 04 phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở, tổng số lô đấu giá thành công 343 lô; với tổng diện tích 34.457,0 m²; giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công 76% so với giá khởi điểm.

- Huyện Hiệp Hoà tổ chức được 05 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đưa ra đấu giá 247 lô; diện tích 36.139,49 m²; giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công 85% so với giá khởi điểm.

- Huyện Lạng Giang tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở tại 4 khu dân cư, số lô đưa ra đấu giá thành công là 424 lô; diện tích 27.959,64m² giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công tăng 69%% so với giá khởi điểm.

- Huyện Tân Yên tổ chức được 04 phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở, số lô đưa ra đấu giá 392 lô; số số trúng đấu giá 363 lô, diện tích 39.256,1 m² đạt 93 % tổng số lô đưa ra đấu giá; giá trúng đấu giá tăng bình quân các lô đấu giá thành công tăng 69% so với giá khởi điểm.

2. Trên đại bàn tỉnh Bắc Ninh cũ

2.1. Năm 2024

Toàn tỉnh tổ chức đấu giá lẻ 18 lô tại xã An Thịnh, huyện Lương Tài, với diện tích 1.652m², giá trúng đấu giá trung bình khoảng 18,3 triệu/m².

2.2. Năm 2025

Trong 6 tháng đầu năm (trước khi sáp nhập tỉnh) toàn tỉnh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở (đấu lẻ) 110 lô đất (tại Trung Khê, Thuận Thành, Từ Sơn,

Quế Võ), với tổng diện tích 7.095,8m², giá trúng trung bình từ khoảng 42 triệu đồng/m².

Ngoài ra, UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án khu nhà ở

CÁC QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐỀ ĐẦU GIÁ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

TT	Ngày tháng	Số Quyết định	Diện tích	Giá đất	Thành tiền	Dự án
1	5/8/2025	344/QĐ-UBND	7.775,30	12.386.978	96.312.469.000	Về việc phê duyệt giá khởi điểm đề đầu giá quyền sử dụng đất tại thôn Thanh Gia, xã Quảng Phú, huyện Lương Tài
2	16/4/2025	346/QĐ-UBND	10.297,10	12.629.330	130.045.479.000	Về việc phê duyệt giá khởi điểm đề đầu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở số 2 thôn Ngang Na, xã Hiên Vân, huyện Tiên Du
3	16/4/2025	345/QĐ-UBND	14.517,00	12.064.273	175.137.046.000	Về việc phê duyệt giá khởi điểm đề đầu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở số thôn 3 Ngang Na, xã Hiên Vân, huyện Tiên Du
4	16/6/2025	489/QĐ-UBND	12.187,70	11.207.934	136.598.935.000	Về việc giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng các công trình giáo dục, đường giao thông xã Yên Trung theo hình thức hợp đồng BT (khu số 1) tại xã Yên Trung, huyện Yên Phong.
5	3/10/2025	1081/QĐ-UBND	9.902,00	20.592.000	203.902.000.000	Về việc phê duyệt giá khởi điểm đề đầu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê để thực hiện dự án ĐTXD công trình thương mại, dịch vụ kết hợp kinh doanh văn phòng tại phường Tân Hồng, thành phố Từ Sơn (nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh)

V. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA ĐỊNH GIÁ, CÁC NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ :

1. Các nguyên tắc được sử dụng để định giá:

Căn cứ khoản 1, Điều 158 của Luật đất đai 2024 quy định về nguyên tắc, phương pháp định giá đất:

"Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;*
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;*
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;*
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;*

đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư."

2. Phương pháp định giá và áp dụng phương pháp định giá:

2.1. Về phương pháp định giá:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

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

Căn cứ khoản 7 điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất của Luật Đất đai. Để xây dựng bảng giá đất thì có các phương pháp, cụ thể:

- Phương pháp so sánh trực tiếp;
- Phương pháp thu nhập;
- Phương pháp thặng dư.

Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây:

Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

2.2. Về áp dụng phương pháp định giá:

Vận dụng thực tế tại tỉnh Bắc Ninh, giá các loại đất cơ bản được xác định theo phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập (đối với đất nông nghiệp). Trong trường hợp cần thiết có thể kết hợp các phương pháp với nhau.

Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất:

Cụ thể quy định Khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội:

“a. Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.”

2.3 Nội dung trình tự các phương pháp định giá:

Thực hiện theo điều 4,5,6 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định:

2.3.1 Phương pháp so sánh:

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

“a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá

tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;”.

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;”.

4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	=	Giá trị xây dựng mới tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	-	Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất
---	---	---	---	--

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

“b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cách xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.”.

“5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

Giá đất của thửa đất so sánh	=	Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh	-	Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất
Diện tích thửa đất so sánh				

“6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;”.

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

7. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	=	Giá đất của từng thửa đất so sánh	±	Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá
--	---	-----------------------------------	---	---

8. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

2.3.2 Phương pháp thu nhập:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

“a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để so sánh theo phương pháp so sánh.

Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề với năm xác định thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề với năm xác định thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;”.

b) Đối với đất nông nghiệp thì khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn, cụ thể như sau:

- Trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác;

- Tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm;

- Trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá đối với đất trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về thu nhập thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

“a) Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí xây dựng, đầu tư phát triển thương hiệu, đầu tư

công trình hạ tầng, thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, đảm bảo an ninh, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất và các khoản chi phí khác do Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp với dự án và tình hình thực tế tại địa phương.

Trường hợp chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin đối với các chi phí nêu trên ghi trong báo cáo tài chính; trường hợp báo cáo tài chính không thể hiện rõ chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thì khảo sát chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường;

b) Đối với đất nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thì thu thập thông tin về chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.”.

3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau:

Thu nhập ròng bình quân năm	=	Thu nhập bình quân năm	-	Chi phí bình quân năm
-----------------------------	---	------------------------	---	-----------------------

Trong đó:

a) Thu nhập bình quân năm là trung bình cộng thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này trong thời gian 01 năm. Đối với trường hợp thu nhập được xác định từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng của 03 thửa đất thì giá cho thuê đất, cho thuê mặt bằng để tính thu nhập bình quân năm xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so sánh quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 4 của Nghị định này;

b) Chi phí bình quân năm là trung bình cộng chi phí quy định tại khoản 2 Điều này trong thời gian 01 năm.

4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá	=	Thu nhập ròng bình quân năm
		Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) 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

(sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân được điều chỉnh theo công thức sau:

Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn	=	$\frac{r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$
-----------------------------------	---	--

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm) đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

Giá đất của thửa đất cần định giá	=	Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá
		Diện tích thửa đất cần định giá

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các công trình gắn liền với đất phục vụ trực tiếp sản xuất, kinh doanh để tạo ra thu nhập thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và công trình gắn liền với đất phải trừ đi giá trị của công trình gắn liền với đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 của Nghị định này.

2.3.4 Phương pháp thặng dư:

1. Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

“a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo

hiếm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

Trường hợp xác định giá đất đối với dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư thì ngoài chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt còn bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này mà chưa được xác định trong dự án lấn biển đã được phê duyệt hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng;

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;”.

5. Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất thực hiện theo công thức sau:

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

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

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;
- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;
- r là tỷ lệ chiết khấu tính theo 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 của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá;
- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

6. Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá	=	Tổng doanh thu phát triển	-	Tổng chi phí phát triển
--	---	---------------------------	---	-------------------------

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá	=	Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá
		Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá

VI. ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ ĐẤT:

1. Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất

Tại Điều 18, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định:

a) Các loại đất cần xác định khu vực trong bảng giá đất bao gồm: đất nông nghiệp, đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn.

b) Khu vực trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào năng suất, cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực (đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn) và thực hiện theo quy định sau:

- Khu vực 1 là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

- Các khu vực tiếp theo là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.

2. Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

Tại Điều 18, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định:

Căn cứ xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ

vụ tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu vực (đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 18 của Nghị định này) và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

“2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau: a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở; b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”.

3. Áp dụng phương pháp định giá đất

3.1. Đối với đất nông nghiệp

Sở Nông nghiệp và Môi trường tiến hành điều tra, khảo sát về giá trị sản lượng và chi phí sản xuất của một số cây trồng chính (lúa, rau, hoa màu,...) và các loại thủy, hải sản (tôm, cua, cá,...) được nuôi trồng phổ biến tại các xã, phường, giá chuyển nhượng tỉnh để xác định các khoản thu nhập thực tế của các hộ có được từ hoạt động sản xuất trên đất nông nghiệp. Từ đó xác định ra giá đất đối với nhóm đất nông nghiệp.

Theo thông tin điều tra, các hộ không có thống kê về nhân công do toàn bộ nhân công để sản xuất đều là nhân công nhàn rỗi, hiệu quả làm việc không tính trên ngày, mỗi ngày chỉ một vài giờ làm việc và hiệu suất không cao. Tham khảo các nghị định về mức lương tối thiểu vùng có quy định “*Mức lương tính theo tháng trả cho người lao động chưa qua đào tạo làm công việc giản đơn nhất trong điều kiện lao động bình thường, bảo đảm đủ thời giờ làm việc bình thường trong tháng và hoàn thành định mức lao động hoặc công việc đã thỏa thuận không được thấp hơn mức lương tối thiểu vùng.*” Nhận thấy mức lương tối thiểu phù hợp với yêu cầu công việc của việc sử dụng nhân công, do đó đề xuất giá ước tính chi phí nhân công dựa trên mức lương tối thiểu vùng do Chính phủ quy định tại các giai đoạn tính toán, cụ thể:

Căn cứ Nghị định số 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động

Căn cứ Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động

Căn cứ Nghị định số 74/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động

- Một tháng = 26 ngày công.

BẢNG TỔNG HỢP LƯƠNG TỐI THIỂU VÙNG

STT	Nội dung	Vùng II			Vùng III			Vùng IV		
		Lương tối thiểu (đồng/tháng)	Lương tối thiểu (đồng/ngày)	Làm tròn	Lương tối thiểu (đồng/tháng)	Lương tối thiểu (đồng/ngày)	Làm tròn	Lương tối thiểu (đồng/tháng)	Lương tối thiểu (đồng/ngày)	Làm tròn
1	Đơn giá nhân công năm 2022	4.160.000	160.000	160.000	3.535.000	135.961,54	136.000	3.160.000	121.538,46	122.000
2	Đơn giá nhân công năm 2023	4.410.000	160.000	160.000	3.640.000	140.000,00	140.000	3.250.000	125.000,00	125.000
3	Đơn giá nhân công năm 2024	4.410.000	170.000	170.000	3.860.000	148.461	148.000	3.450.000	132.692	133.000

- Lãi suất tiền gửi:

Căn cứ Khoản 4 Điều 5 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) 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 (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.”

Căn cứ Công văn của các ngân hàng năm 2023, 2024, 2025 Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp lãi suất tiền gửi như sau:

Năm	Quý	Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bắc Ninh II	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh tỉnh Bắc Ninh	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Bắc Ninh
2022	Quý 4	7,40%	5,89%	6,90%	7,11%
Năm 2023	Quý 1	7,20%	6,83%	7,30%	7,34%
	Quý 2	6,30%	7,33%	6,75%	6,98%
	Quý 3	5,50%	7,20%	5,55%	6,03%
	Quý 4	5,50%	6,72%	4,55%	5,02%
Năm 2024	Quý 1	4,00%	7,02%	3,95%	4,71%
	Quý 2	4,18%	4,60%	4,18%	4,60%
	Quý 3	4,18%	4,60%	4,18%	4,60%
	Quý 4	4,18%	4,60%	4,18%	4,60%
Năm 2025	Quý 1	4,70%	4,60%	4,70%	4,60%
	Quý 2	4,70%	4,60%	4,70%	4,60%
	Quý 3	4,70%	4,60%	4,70%	4,60%
Trung bình		5,37%			

Xác định giá đất trồng cây hàng năm

- Căn cứ xác định:

+ Niên giám thống kê tỉnh đối với cây lúa

+ Quyết định 726/QĐ-BNN-KN ngày 24/02/2022 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ban hành định mức kinh tế kỹ thuật khuyến nông trung ương đối với giống lúa thuần.

+ Kết quả khảo sát, thu thập thông tin từ thị trường thị trường

Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định giá đất đối với nhóm đất trồng cây hàng năm theo phương pháp thu nhập như sau:

Giá đất trồng lúa tại các xã, phường đồng bằng

[illegible]

[illegible]

Xác định giá đất trồng cây lâu năm

- Căn cứ xác định:
- + Niên giám thống kê tỉnh Bắc Ninh năm 2023, 2024
- + Quyết định 726/QĐ-BNN-KN ngày 24/02/2022 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ban hành định mức kinh tế kỹ thuật khuyến nông trung ương đối với cây vải
- + Kết quả khảo sát, thu thập thông tin từ thị trường thị trường

Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định giá đất đối với nhóm đất trồng cây lâu năm theo phương pháp thu nhập như sau:

Giá đất trồng cây lâu năm tại các xã, phường trung du

STT	NỘI DUNG	ĐVT	Kiến thiết cơ bản			Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			Bình quân một năm
			Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)	
	Trồng vải														
I	Tổng doanh thu (1ha)				-			81.400.000			81.950.000			82.500.000	81.950.000
1	Sản lượng thu hoạch	Kg/ha				5500	14.800	81.400.000	5.500	14900	81.950.000	5.500	15.000	82.500.000	
II	Tổng chi phí(1ha)				93.813.000			36.897.000	0	0	34.555.000	0	0	37.812.000	36.421.333
1	Thuế liên quan đến sử dụng đất														
2	Chi phí đầu tư cải tạo đất				20.000.000			10.000.000			10.000.000			12.000.000	
3	Chi phí duy tu bảo dưỡng công trình gắn liền với đất														
4	Chi phí sản suất				73.813.000			26.897.000			24.555.000			25.812.000	

STT	NỘI DUNG	ĐVT	Kiến thiết cơ bản			Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			Bình quân một năm
			Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)	
	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm														5,37%
IV	Giá trị của thửa đất + vườn cây	Đồng/ha													689.376.164
V	Giá trị đất	Đồng/ha													599.313.164
	Diện tích thửa đất	m2													10.000
	Giá đất của thửa đất	Đồng/m2													59.931
	Làm tròn	Đồng/m2													60.000

Xác định giá đất đối với nhóm đất nuôi trồng thủy sản:

- Căn cứ xác định:

+ Kết quả khảo sát, thu thập thông tin từ thị trường thị trường

Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định giá đất đối với nhóm đất nuôi trồng thủy sản theo phương pháp thu nhập như sau:

Giá đất nuôi trồng thủy sản tại phường xã đồng bằng tỉnh Bắc Giang cũ

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			Bình quân một năm
			Số lượng	Đơn giá (Đồng/ha)	Thành tiền (Đồng)	Số lượng	Đơn giá (Đồng/ha)	Thành tiền (Đồng)	Số lượng	Đơn giá (Đồng/ha)	Thành tiền (Đồng)	
I	Tổng doanh thu (1ha)				1.104.000.000			1.168.850.000			1.200.500.000	1.157.783.333
1	Sản lượng thu hoạch	Kg/ha	48.000	23.000	1.104.000.000	48.500	24.100	1.168.850.000	49.000	24.500	1.200.500.000	
II	Tổng chi phí(1ha)				1.098.640.000			1.123.130.000			1.141.510.000	1.121.093.333
1	Chi phí đầu tư cải tạo ao				30.000.000			30.000.000			30.000.000	
2	Chi phí sản suất				1.068.640.000			1.093.130.000			1.111.510.000	

2.1	Con giống	Con	60.000	900	54.000.000	60.000	920	55.200.000	60.000	940	56.400.000	
2.2	Thức ăn	kg	62.400,00	16.000	998.400.000	63.050,00	16.200	1.021.410.000	63.700,00	16.300	1.038.310.000	
2.3	Chi phí thuốc phòng bệnh				2.000.000			2.000.000			2.000.000	
2.4	Chi phí dầu chạy máy bơm, máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống sục khí...				5.000.000			5.000.000			5.000.000	
2.5	Chi phí thu hoạch cá		20	132.000	2.640.000	20	136.000	2.720.000	20	140.000	2.800.000	
2.6	Chi phí lao động	Công	50	132.000	6.600.000	50	136.000	6.800.000	50	140.000	7.000.000	
III	Thu nhập ròng											36.690.000
	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm											5,37%
VI	Giá trị của thửa đất	Đồng/ha										683.240.230
	Diện tích thửa đất											10.000
	Giá đất của thửa đất	Đồng/m ²										68.324
	Làm tròn											70.000,00

Xác định giá đất nuôi trồng thủy sản tại các phường xã còn lại

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			Bình quân một năm
			Số lượng	Đơn giá (Đồng/ha)	Thành tiền (Đồng)	Số lượng	Đơn giá (Đồng/ha)	Thành tiền (Đồng)	Số lượng	Đơn giá (Đồng/ha)	Thành tiền (Đồng)	
I	Tổng doanh thu (1ha)				1.104.000.000			1.144.600.000			1.200.500.000	1.149.700.000
1	Sản lượng thu hoạch	Kg/ha	48.000	23.000	1.104.000.000	48.500	23.600	1.144.600.000	49.000	24.500	1.200.500.000	
II	Tổng chi phí(1ha)				1.097.660.000			1.122.150.000			1.140.460.000	1.120.090.000
1	Chi phí đầu tư cải tạo ao				30.000.000			30.000.000			30.000.000	
2	Chi phí sản xuất				1.067.660.000			1.092.150.000			1.110.460.000	
2.1	Con giống	Con	60.000	900	54.000.000	60.000	920	55.200.000	60.000	940	56.400.000	
2.2	Thức ăn	kg	62.400,0	16.000	998.400.000	63.050,0	16.200	1.021.410.000	63.700,0	16.300	1.038.310.000	
2.3	Chi phí thuốc				2.000.000			2.000.000			2.000.000	

Xác định giá đất đối với nhóm đất rừng sản xuất:

- Căn cứ xác định:

+ Quyết định 38/2005/QĐ-BNN ngày 06/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ban hành định mức kinh tế kỹ thuật trồng rừng, khoanh nuôi xúc tiến tái sinh rừng và bảo vệ rừng đối với cây keo

+ Kết quả khảo sát, thu thập thông tin từ thị trường thị trường

Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định giá đất đối với nhóm đất rừng sản xuất theo phương pháp thu nhập như sau:

Giá đất rừng sản xuất tại các phường xã đồng bằng và trung du

STT	NỘI DUNG	ĐVT	Năm thu hoạch		
			Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)
I	Tổng doanh thu (1ha)				
1	Sản lượng thu hoạch	Tấn/ha	80	1.050.000	84.000.000
II	Tổng chi phí(1ha)				68.589.552
1	Thuế liên quan đến sử dụng đất				
2	Chi phí đầu tư cải tạo đất				
3	Chi phí sản xuất				68.589.552
3.1	Giống	Cây	1.826		12.782.000
-	Giống trồng mới	Cây	1.660	7.000	11.620.000
-	Giống trồng dặm	Cây	166	7.000	1.162.000
3.2	Phân bón				8.466.000
-	Phân bón NPK (5:10:3)	Kg	996	8.500	8.466.000
	+ Trồng mới	Kg	332		
	+ Chăm sóc năm 2	Kg	332		
	+ Chăm sóc năm 3	Kg	332		
3.3	Chi phí lao động	Công	352,26		47.341.552
3.3.1	Trồng rừng	Công	105,57	132.000	13.935.240
-	Phát dọn thực bì	Công	26		-
-	Đào hố	Công	30		-
-	Vận chuyển và bón phân	Công	11		-
-	Lấp hố	Công	12		-
-	Vận chuyển và trồng cây	Công	10		-
-	Trồng dặm	Công	2		-
-	Thiết kế	Công	7		-
-	Nghiệm thu	Công	2		-
-	Lao động quản lý	Công	5		-
3.3.2	Chăm sóc rừng	Công	246,686		33.406.312
	Năm 1		79,527	132.000	10.497.564
-	Phát chăm sóc lần 1	Công	17,953		-
-	Xới vun gốc lần 1	Công	18,242		-
-	Phát chăm sóc lần 2	Công	11,834		-
-	Xới vun gốc lần 2	Công	18,242		-
-	Nghiệm thu	Công	2		-
-	Bảo vệ	Công	7,28		-
	Lao động quản lý		3,976		
	Năm thứ 2		123,378	136.000	16.779.408,00
	Phát chăm sóc lần 1		17,953		
	Xới vun gốc lần 1		18,242		
	Vận chuyển và bón phân		11,293		
	Phát chăm sóc lần 2		11,834		
	Xới vun gốc lần 2		18,242		

STT	NỘI DUNG	ĐVT	Năm thu hoạch		
			Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)
	Phát chăm sóc lần 3		11,834		
	Xới vun gốc lần 3		18,242		
	Nghiệm thu		2		
	Bảo vệ		7,28		
	Lao động quản lý		6,458		
	Năm thứ 3		43,781	140.000,00	6.129.340,00
	Phát chăm sóc lần 1		14,306		
	Xới vun gốc lần 1		18,242		
	Nghiệm thu		2		
	Bảo vệ		7,28		
	Lao động quản lý		1,953		
III	Thu nhập ròng	Đồng/ha			15.410.448
	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	% /năm			5,37%
IV	Giá trị của thửa đất	Đồng/ha			286.972.961
	Diện tích thửa đất	m ²			10.000
	Giá đất của thửa đất	Đồng/m ²			28.697
	Làm tròn				30.000

Xác định giá đất rừng sản xuất tại các phường, xã còn lại

STT	NỘI DUNG	ĐVT	Năm thu hoạch		
			Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)
I	Tổng doanh thu (1ha)				
1	Sản lượng thu hoạch	Tấn/ha	78	930.000	72.540.000
II	Tổng chi phí(1ha)				63.614.187
1	Thuế liên quan đến sử dụng đất				
2	Chi phí đầu tư cải tạo đất				
3	Chi phí sản xuất				63.614.187
3.1	Giống	Cây	1.826		12.782.000
-	Giống trồng mới	Cây	1.660	7.000	11.620.000
-	Giống trồng dặm	Cây	166	7.000	1.162.000
3.2	Phân bón				8.466.000
-	Phân bón NPK (5:10:3)	Kg	996	8.500	8.466.000
	+ Trồng mới	Kg	332		
	+ Chăm sóc năm 2	Kg	332		
	+ Chăm sóc năm 3	Kg	332		
3.3	Chi phí lao động	Công	352,26		42.366.187
3.3.1	Trồng rừng	Công	105,57	118.000	12.457.260
-	Phát dọn thực bì	Công	26		-
-	Đào hố	Công	30		-
-	Vận chuyển và bón phân	Công	11		-
-	Lấp hố	Công	12		-
-	Vận chuyển và trồng cây	Công	10		-
-	Trồng dặm	Công	2		-
-	Thiết kế	Công	7		-
-	Nghiệm thu	Công	2		-
-	Lao động quản lý	Công	5		-

STT	NỘI DUNG	ĐVT	Năm thu hoạch		
			Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)
3.3.2	Chăm sóc rừng	Công	246,686		29.908.927
	Năm 1		79,527	118.000	9.384.186
-	Phát chăm sóc lần 1	Công	17,953		-
-	Xới vun gốc lần 1	Công	18,242		-
-	Phát chăm sóc lần 2	Công	11,834		-
-	Xới vun gốc lần 2	Công	18,242		-
-	Nghiệm thu	Công	2,000		-
-	Bảo vệ	Công	7,280		-
	Lao động quản lý		3,976		
	Năm thứ 2		123,378	122.000	15.052.116,0
	Phát chăm sóc lần 1		17,953		
	Xới vun gốc lần 1		18,242		
	Vận chuyển và bón phân		11,293		
	Phát chăm sóc lần 2		11,834		
	Xới vun gốc lần 2		18,242		
	Phát chăm sóc lần 3		11,834		
	Xới vun gốc lần 3		18,242		
	Nghiệm thu		2,000		
	Bảo vệ		7,280		
	Lao động quản lý		6,458		
	Năm thứ 3		43,781	125.000,00	5.472.625,0
	Phát chăm sóc lần 1		14,306		
	Xới vun gốc lần 1		18,242		
	Nghiệm thu		2,000		
	Bảo vệ		7,280		
	Lao động quản lý		1,953		
III	Thu nhập ròng	Đồng/ha			8.925.813
	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	% /năm			5,37%
IV	Giá trị của thửa đất	Đồng/ha			166.216.257
	Diện tích thửa đất	m ²			10.000
	Giá đất của thửa đất	Đồng/m ²			16.622
	Làm tròn				17.000

3.2. Đề xuất cụ thể mức giá các loại đất nông nghiệp

a) Đối với địa bàn xã, phường thuộc tỉnh Bắc Ninh (trước sáp nhập)

Đề xuất điều chỉnh tăng trung bình khoảng 30%, cụ thể: giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản: 90.000 đồng/m²; đất rừng sản xuất: 40.000 đồng/m².

*Cơ sở pháp lý, thực tiễn, lý do điều chỉnh:

- Giá đất thuộc nhóm đất nông nghiệp trên địa bàn các xã, phường thuộc tỉnh Bắc Ninh (trước sáp nhập) giữ ổn định từ năm 2015 đến nay, trong khi theo thống kê của Cục thống kê tổng chỉ số lạm phát trong 10 năm là 31,16%;

- Thời gian vừa qua trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh đã ban hành một số quyết định phê duyệt giá đất cụ thể tính bồi thường, GPMB tại một số địa bàn như: thành phố Từ Sơn khoảng từ 100.000 đồng/m² đến 130.000 đồng/m²; Thuận Thành khoảng từ 80.000 đồng/m² đến 100.000 đồng/m²...

- Tham khảo giá đất trồng lúa và cây hàng năm một số tỉnh như sau:

+ Các phường trung tâm tại tỉnh Thái Nguyên đất lúa từ 120.000 -130.000 đồng/m²; các xã giáp ranh với tỉnh Bắc Ninh khoảng: từ 70.000- 85.000 đồng/m² (tuy nhiên mức hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và việc làm của tỉnh Thái nguyên là 3 lần)

+ Thành phố Hải Phòng: các phường từ 80.000 đồng/m² đến 130.000 đồng/m²;

b) Các phường, xã: Hợp Thịnh, Hiệp Hoà, Hoàng Vân, Xuân Cẩm, Tự Lạn, Việt Yên, Nénh, Vân Hà, Đồng Việt, Bắc Giang, Đa Mai, Tiên Phong, Tân An, Yên Dũng, Tân Tiến, Cảnh Thụy (thuộc địa bàn thành phố Bắc Giang, huyện Yên Dũng, thị xã Việt Yên, huyện Hiệp Hoà (cũ):

Đề xuất tăng trung bình 10.000 đồng/m² đối với từng loại đất (đất trồng cây hàng năm: 80.000 đồng/m²; đất trồng cây lâu năm: 75.000 đồng/m²; đất nuôi trồng thủy sản: 70.000 đồng/m²; đất rừng sản xuất: 30.000 đồng/m²).

***Cơ sở pháp lý, thực tiễn, lý do điều chỉnh:**

Năm 2024, UBND tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) đã điều chỉnh tăng mức giá nhóm đất này, do vậy đề xuất tăng tại một số địa bàn các xã, phường (nêu trên) có điều kiện phát triển kinh tế, xã hội và kết cấu hạ tầng kỹ thuật tương đồng với địa bàn các xã, phường thuộc tỉnh Bắc Ninh (trước sáp nhập).

c) Các địa bàn còn lại: đề xuất giữ nguyên như mức giá năm 2024

Bảng tổng hợp kết quả giá đất nông nghiệp

BẢNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM GỒM ĐẤT TRỒNG LÚA VÀ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM KHÁC

Đơn vị tính: đồng/m²

TT	ĐỊA BÀN	Giá đất
1	Các xã, phường: Kinh Bắc, Võ Cường, Vũ Ninh, Hạp Lĩnh, Nam Sơn, Từ Sơn, Tam Sơn, Đồng Nguyên, Phù Khê, Thuận Thành, Mão Điền, Trầm Lộ, Trí Quả, Song Liễu, Ninh Xá, Quế Võ, Phương Liễu, Nhân Hòa, Đào Viên, Bồng Lai, Chi Lăng, Phù Lãng, Yên Phong, Văn Môn, Tam Giang, Yên Trung, Tam Đa, Tiên Du, Liên Bảo, Tân Chi, Đại Đồng, Phật Tích, Gia Bình, Nhân Thắng, Đại Lai, Cao Đức, Đông Cứu, Lương Tài, Lâm Thao, Trung Chính, Trung Kênh;	90.000
	Hợp Thịnh, Hiệp Hoà, Hoàng Vân, Xuân Cẩm, Tự Lạn, Việt Yên, Nénh, Vân Hà, Đồng Việt, Bắc Giang, Đa Mai, Tiên Phong, Tân An, Yên Dũng, Tân Tiến, Cảnh Thụy	80.000
2	Các xã, phường còn lại	65.000

BẢNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM*Đơn vị tính: đồng/m²*

TT	ĐỊA BÀN	Giá đất
1	Các xã, phường: Kinh Bắc, Võ Cường, Vũ Ninh, Hạp Lĩnh, Nam Sơn, Từ Sơn, Tam Sơn, Đồng Nguyên, Phù Khê, Thuận Thành, Mão Điền, Trại Lộ, Trí Quả, Song Liễu, Ninh Xá, Quế Võ, Phương Liễu, Nhân Hòa, Đào Viên, Bồng Lai, Chi Lăng, Phù Lăng, Yên Phong, Văn Môn, Tam Giang, Yên Trung, Tam Đa, Tiên Du, Liên Bảo, Tân Chi, Đại Đồng, Phật Tích, Gia Bình, Nhân Thắng, Đại Lai, Cao Đức, Đông Cứu, Lương Tài, Lâm Thao, Trung Chính, Trung Khê	90.000
2	Các xã, phường: Hợp Thịnh, Hiệp Hoà, Hoàng Văn, Xuân Cẩm, Tự Lạn, Việt Yên, Nénh, Văn Hà, Đồng Việt, Bắc Giang, Đa Mai, Tiên Phong, Tân An, Yên Dũng, Tân Tiến, Cảnh Thụy	75.000
3	Các xã, phường còn lại	60.000

BẢNG GIÁ ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT*Đơn vị tính: đồng/m²*

TT	ĐỊA BÀN	Giá đất
1	Các xã, phường: Kinh Bắc, Võ Cường, Vũ Ninh, Hạp Lĩnh, Nam Sơn, Từ Sơn, Tam Sơn, Đồng Nguyên, Phù Khê, Thuận Thành, Mão Điền, Trại Lộ, Trí Quả, Song Liễu, Ninh Xá, Quế Võ, Phương Liễu, Nhân Hòa, Đào Viên, Bồng Lai, Chi Lăng, Phù Lăng, Yên Phong, Văn Môn, Tam Giang, Yên Trung, Tam Đa, Tiên Du, Liên Bảo, Tân Chi, Đại Đồng, Phật Tích, Gia Bình, Nhân Thắng, Đại Lai, Cao Đức, Đông Cứu, Lương Tài, Lâm Thao, Trung Chính, Trung Khê	40.000
2	Các xã, phường: Hợp Thịnh, Hiệp Hoà, Hoàng Văn, Xuân Cẩm, Tự Lạn, Việt Yên, Nénh, Văn Hà, Đồng Việt, Bắc Giang, Đa Mai, Tiên Phong, Tân An, Yên Dũng, Tân Tiến, Cảnh Thụy	30.000
3	Các xã, phường còn lại	17.000

BẢNG GIÁ ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN*Đơn vị tính: đồng/m²*

TT	ĐỊA BÀN	Giá đất
1	Các xã, phường: Kinh Bắc, Võ Cường, Vũ Ninh, Hạp Lĩnh, Nam Sơn, Từ Sơn, Tam Sơn, Đồng Nguyên, Phù Khê, Thuận Thành, Mão Điền, Trại Lộ, Trí Quả, Song Liễu, Ninh Xá, Quế Võ, Phương Liễu, Nhân Hòa, Đào Viên, Bồng Lai, Chi Lăng, Phù Lăng, Yên Phong, Văn Môn, Tam Giang, Yên Trung, Tam Đa, Tiên Du, Liên Bảo, Tân Chi, Đại Đồng, Phật Tích, Gia Bình, Nhân Thắng, Đại Lai, Cao Đức, Đông Cứu, Lương Tài, Lâm Thao, Trung Chính, Trung Khê	90.000
2	Các xã, phường: Hợp Thịnh, Hiệp Hoà, Hoàng Văn, Xuân Cẩm, Tự Lạn, Việt Yên, Nénh, Văn Hà, Đồng Việt, Bắc Giang, Đa Mai, Tiên Phong, Tân An, Yên Dũng, Tân Tiến, Cảnh Thụy	70.000
3	Các xã, phường còn lại	50.000

2. Bảng giá đất ở.

Sở Nông nghiệp và Môi trường khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất.

Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

- Giá đất;
- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.

- Nguyên tắc khi xác định mức giá:

Đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã*): Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố; quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và dự kiến phân thành 4 vị trí:

Việc xác định vị trí của từng lô đất, thửa đất căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách so với trục đường giao thông và giá đất thực tế của từng vị trí, quy định cụ thể như sau:

Vị trí 1: Là vị trí tiếp giáp mặt đường của các đường phố, các trục đường giao thông, có mức sinh lợi cao nhất và có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất.

Vị trí 2: Áp dụng đối với các thửa đất nằm ở các làn đường phụ của các đường phố chính; có ít nhất một mặt giáp với ngõ, đường nội bộ của khu nhà ở mà mặt cắt ngõ có chiều rộng từ năm mét trở lên (≥ 5) và có chiều sâu ngõ dưới 100 mét (tính từ sát mép lòng đường chính đến đầu thửa đất $< 100\text{m}$)

Vị trí 3: Áp dụng đối với các thửa đất nằm ở các làn đường phụ của các đường phố chính; có ít nhất một mặt giáp với ngõ, đường nội bộ của khu nhà ở mà mặt cắt ngõ có chiều rộng từ năm mét trở lên (≥ 5) và có chiều sâu ngõ trên 100 mét (tính từ sát mép lòng đường chính đến đầu thửa đất $> 100\text{m}$), có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém hơn vị trí 2

Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ, hẻm đường nội bộ khu nhà ở có điều kiện sinh hoạt kém nhất và không thuộc các trường hợp trên.

Trường hợp thửa đất bám từ hai mặt đường trở lên thì xác định theo hướng có giá trị của thửa đất cao nhất tính theo Bảng giá đất.

Các thửa đất nằm ở vị trí 2, 3, 4 như đã nêu trên có ngõ thông với nhiều ngõ có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí có mức giá cao nhất.

Trường hợp các thửa đất có thể xác định vị trí thửa đất thuộc khu vực xã hoặc đoạn đường thì áp dụng theo vị trí có giá cao hơn.

Quy định vị trí đối với thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã*) có chiều sâu lớn, như sau:

Vị trí 1: Tính từ mặt đường (*Chỉ giới giao, cho thuê đất*) vào sâu đến 50m.

Vị trí 2: Tính từ trên 50m vào sâu đến 100m.

Vị trí 3: Tính từ trên 100m vào sâu đến 150m.

Vị trí 4: Phần diện tích còn lại của thửa đất.

Phân khu vực, vị trí đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn:

Phân khu vực: Khu vực 1: Áp dụng đối với các thửa đất có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng tốt nhất của xã, ở vị trí tiếp giáp với các trục đường giao thông (*trừ các đường giao thông đã quy định giá đất trong Bảng giá đất*) hoặc nằm tại trung tâm xã hoặc nằm gần một trong các khu vực như: UBND xã, trường học, trạm y tế, chợ, khu thương mại, dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, cụm công nghiệp....

Khu vực 2: Áp dụng đối với các thửa đất có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế thấp hơn và có điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn khu vực 1, nằm ở ven các trục đường giao thông liên thôn và đất tiếp giáp với đất của khu vực 1;

Khu vực 3: Áp dụng đối với các thửa đất nằm ở những vị trí còn lại, có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế và có điều kiện kết cấu hạ tầng thấp kém hơn khu vực 1, khu vực 2 trong xã.

Phân vị trí đất: Trong 1 khu vực được chia từ 1 đến 3 vị trí, xác định vị trí quy định như sau:

Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất từng khu vực, ở vị trí có mặt tiền tiếp giáp với các trục đường giao thông hoặc nằm tại trung tâm xã hoặc nằm gần một trong các khu vực như: UBND xã, trường học, trạm y tế, chợ, khu thương mại, dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Vị trí 2: Áp dụng đối với các thửa đất tiếp giáp với các thửa đất nằm ở vị trí 1, có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế và kết cấu hạ tầng kém hơn các thửa đất nằm ở vị trí 1.

Vị trí 3: Áp dụng đối với các thửa đất tiếp giáp với các thửa đất nằm ở vị trí 2, có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế và kết cấu hạ tầng kém hơn các thửa đất nằm ở vị trí 2 và các vị trí còn lại của thửa đất.

2.1. Đất ở đô thị, các trung đường giao thông, khu nhà ở, khu dân cư, khu đô thị tại địa bàn các phường, xã

Căn cứ kết quả phân tích diễn biến của thị trường bất động sản toàn quốc, cũng như thị trường bất động sản tỉnh Bắc Ninh và tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) năm 2024, 6 tháng đầu năm 2025 và thị trường tỉnh Bắc Ninh (sau sáp nhập) tại phần II nêu trên, kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả thực hiện các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời trong năm 2024, 10 tháng đầu năm 2025, Hội đồng thẩm định giá đất đã thẩm định và trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất các khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở, cụ thể:

Thành phố Bắc Giang (cũ)

- Khu đô thị Tây Dĩnh Trì:

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang	Giá bán đất (đồng/m ²)	Giá bán nhà xây thô (đồng/m ²)	Giá bán đất và nhà xây thô (đồng/m ²)
I	ĐẤT Ở LIỀN KÈ			
1	Tiếp giáp mặt cắt 1A-1A rộng 35m - đường Nguyễn Chí Thanh (lòng đường rộng 10,5m+10,5m; dải phân cách rộng 2m; vỉa hè rộng 6m+6m) (xây thô)			
1.1	Các lô đất tiếp giáp 01 mặt tiền	45.000.000	15.417.000	60.417.000
1.2	Các lô đất tiếp giáp 02 mặt tiền	54.000.000	15.417.000	69.417.000
2	Tiếp giáp mặt cắt 1-1 rộng 23m (lòng đường rộng 5,5m+5,5m; dải phân cách rộng 2m; vỉa hè rộng 5m+5m)			
2.1	Các lô tiếp giáp một mặt tiền	21.800.000		
2.2	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền	26.200.000		
2.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	28.400.000		
3	Tiếp giáp mặt cắt 2-2 rộng 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè rộng 5m+5m). Đoạn gần đường Nguyễn Chí Thanh (Thuộc các phân lô LK1; LK4; LK6).			
3.1	Các lô tiếp giáp một mặt tiền	19.400.000		
3.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	21.400.000		
3.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền	23.300.000		
3.4	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	25.300.000		
4	Tiếp giáp mặt cắt 2-2 rộng 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè rộng 5m+5m).			

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư mới phía Tây Đình Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang	Giá bán đất (đồng/m ²)	Giá bán nhà xây thô (đồng/m ²)	Giá bán đất và nhà xây thô (đồng/m ²)
	Các đoạn còn lại.			
4.1	Các lô tiếp giáp một mặt tiền	18.600.000		
4.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	20.400.000		
4.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền	22.300.000		
4.4	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	24.100.000		
5	Tiếp giáp mặt cắt 3-3 rộng 16m và mặt cắt 3*-3* rộng 13,5m-15m (lòng đường rộng 8m)			
5.1	Các lô tiếp giáp một mặt tiền	17.500.000		
5.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	19.200.000		
5.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền	20.900.000		
5.4	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	22.700.000		
6	Tiếp giáp mặt cắt 4*-4* rộng 21,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng 5m+6m) (xây thô)			
6.1	Các lô tiếp giáp một mặt tiền	23.800.000	15.417.000	39.217.000
6.2	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền	28.600.000		
6.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	31.000.000		

- Khu số 8 thuộc phân khu số 2

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông	Giá đất (đồng/m ²) và giá bán nhà	
I	ĐẤT Ở CHIA LÔ LIỀN KÈ		
1	Mặt cắt 2-2 rộng 35m - đường Nguyễn Văn Linh (lòng đường rộng 10,5m+10,5m=21m, vỉa hè hai bên rộng 6m+6m=12m; dải phân cách rộng 2m).		
1.1	Các lô đất tiếp giáp 01 mặt tiền	66.860.000	Bao gồm giá đất và giá bán nhà
1.2	Các lô đất tiếp giáp 02 mặt tiền	77.880.000	Bao gồm giá đất và giá bán nhà
2	Mặt cắt 4-4 rộng 20,5m (lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè hai bên rộng 5m+5m=10m). Nay là đường Phùng Chí Kiên		

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông	Giá đất (đồng/m ²) và giá bán nhà	
2.1	Các lô đất tiếp giáp 01 mặt tiền	40.100.000	
3	Mặt cắt 5-5 rộng 21m (lòng đường rộng 9m, vỉa hè hai bên rộng 6m+6m=12m). Đoạn nay là đường Nguyễn Văn Linh 1.		
3.1	Các lô đất tiếp giáp 01 mặt tiền	30.800.000	
4	Mặt cắt 5-5 rộng 21m (lòng đường rộng 9m, vỉa hè hai bên rộng 6m+6m=12m). Đoạn nay là đường Phùng Chí Kiên 4.		
4.1	Các lô đất tiếp giáp 01 mặt tiền	35.000.000	
4.2	Các lô đất tiếp giáp 02 mặt tiền	42.000.000	
4.3	Các lô đất tiếp giáp 02 mặt tiền đối diện cây xanh	45.500.000	
5	Mặt cắt 6-6 rộng 29,5m (lòng đường rộng 9m, vỉa hè hai bên rộng 6m+14,5m=20,5m)		
5.1	Các lô đất tiếp giáp 01 mặt tiền	40.500.000	
5.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	44.550.000	
5.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	52.650.000	

- Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong khu đô thị	Mức giá (đồng/m ²)	Ghi chú
1	Mặt cắt 1-1 rộng 27m (Đường Giáp Văn Cương)	44.850.094	Bao gồm giá đất và giá bán nhà xây thô
2	Mặt cắt 2-2 rộng 18m (Đường Khổng Tử Trục)	25.000.000	
3	Mặt cắt 3-3 rộng 17,5m và mặt cắt 4-4 rộng 18m (Đường Tú Xương)	20.000.000	
4	Mặt cắt 5-5 rộng 18m	16.000.000	
5	Mặt cắt 6-6 (23m) (Đường Đào Toàn Ân)	20.020.000	

- Khu đô thị số 2, 3 cạnh Trường Cao đẳng Nghề công nghệ Việt Hàn, xã Dĩnh Trì

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong	Đơn giá (đồng/m ²)	
A	KHU DÂN CƯ SỐ 2		
I	ĐẤT NHÀ PHỐ THƯỜNG MẠI		
1	Mặt cắt A-A (Quốc lộ 31) rộng 42m (lòng đường		

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong	Đơn giá (đồng/m ²)	
	rộng 15m, dải phân cách 2 bên đường gom rộng 2x2m, lòng đường gom rộng 7m, bên đường gom rộng 4,5m+4,5m=10m) (xây thô)		
1.1	Tiếp giáp 01 mặt tiền	46.649.000	Bao gồm cả đất và nhà
1.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	49.949.000	Bao gồm cả đất và nhà
1.3	Tiếp giáp 02 mặt tiền, đối diện khuôn viên cây xanh	56.549.000	Bao gồm cả đất và nhà
2	Mặt cắt 3-3. Đường rộng 19m giao nhau với đường QL 31 (đi QL31) (lòng đường rộng 9m, vỉa hè hai bên rộng 5m+5m=10m)		
2.1	Tiếp giáp 01 mặt tiền	20.000.000	
2.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	22.000.000	
2.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	26.000.000	
II	ĐẤT Ở CHIA LÔ LIỀN KÈ		
1	Mặt cắt 4-4 rộng 18m (lòng đường rộng 8m, vỉa hè hai bên rộng 5m+5m=10m)		
1.1	Tiếp giáp 01 mặt tiền	19.200.000	
1.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	21.120.000	
1.3	Tiếp giáp 02 mặt tiền	23.040.000	
III	ĐẤT BIỆT THỰ		
1	Mặt cắt 4-4 (các đoạn còn lại trong KDC rộng 18m)		
1.1	Tiếp giáp 01 mặt tiền	17.000.000	
1.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	18.700.000	
1.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền	20.400.000	
1.4	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	22.100.000	
B	KHU DÂN CƯ SỐ 3		
I	ĐẤT NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI		
1	Mặt cắt 3-3 đường rộng 18m (lòng đường rộng 8m, vỉa hè hai bên rộng 5m+5m=10m)		
1.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	18.700.000	
1.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	22.440.000	
II	ĐẤT Ở CHIA LÔ LIỀN KÈ		
1	Mặt cắt 2-2 đường rộng 21m (lòng đường rộng		

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong	Đơn giá (đồng/m ²)	
	9m, vỉa hè hai bên rộng 6m+6m=12m)		
1.1	Tiếp giáp 01 mặt tiền	17.000.000	
1.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	18.700.000	
1.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền	20.400.000	
1.4	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	22.100.000	
2	Mặt cắt 3-3 đường rộng 18m (lòng đường rộng 8m, vỉa hè hai bên rộng 5m+5m=10m)		
2.1	Tiếp giáp 01 mặt tiền	17.000.000	
2.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	18.700.000	
2.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền	20.400.000	
2.4	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	22.100.000	
3	Mặt cắt 4-4 đường rộng từ 11m-17m (lòng đường rộng 7m, vỉa hè phía dự án rộng 4m, vỉa hè giáp khu dân cư hiện trạng rộng từ 0-6m)		
3.1	Tiếp giáp 01 mặt tiền	17.000.000	
3.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	18.700.000	
3.3	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền	20.400.000	
3.4	Các lô tiếp giáp 02 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	22.100.000	

-Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4-lô đất HH8, quy hoạch phân khu số 2

TT	CÁC Ô ĐẤT TIẾP GIÁP MẶT CẮT ĐƯỜNG	Giá đất (đồng/m ²) và giá bán nhà	
1	Mặt cắt 2-2: 42m (đường dẫn lên cầu Đồng Sơn - nay là đường Trường Chinh) - Các lô thuộc OM3		
1.1	Các lô đất tiếp giáp 01 mặt tiền	62.482.000	Bao gồm giá đất và giá bán nhà
1.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	66.982.000	Bao gồm giá đất và giá bán nhà
1.3	Các lô đất tiếp giáp 02 mặt tiền	71.482.000	Bao gồm giá đất và giá bán nhà
2	Mặt cắt 5-5: 30m - các lô thuộc OM2 (nay là đường Lưu Viết Thoảng)		
1.1	Các lô đất tiếp giáp 01 mặt tiền	40.000.000	
3	Mặt cắt 8-8: 16,5m - Các lô thuộc OM1 (nay là đường Phan Đăng Lưu)		

TT	CÁC Ô ĐẤT TIẾP GIÁP MẶT CẮT ĐƯỜNG	Giá đất (đồng/m ²) và giá bán nhà	
1.1	Các lô đất tiếp giáp 01 mặt tiền	40.000.000	
1.2	Các lô tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện cây xanh cảnh quan	44.000.000	
1.3	Các lô đất tiếp giáp 02 mặt tiền	48.000.000	

- Khu đô thị Đa Mai - Song Mai 2, thành phố Bắc Giang

ST T	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong	Giá bán đất ở liền kề (đồng/m ²)	Giá bán đất ở biệt thự (đồng/m ²)
I	ĐẤT Ở CHIA LÔ LIỀN KỀ		
1	Đường Trần Hưng Đạo mặt cắt (1-1) mặt cắt đường rộng 48,0m; trong đó lòng đường chính: 2x15,0=30,0m; dải phân cách giữa rộng 6,0m; hè đường 2x6=12m;		
	Tiếp giáp một mặt tiền	40.000.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền	48.000.000	
2	Mặt cắt (10-10) rộng 16,6m ÷ 16,9m; trong đó: lòng đường rộng 9m; hè đường 1 bên 6m, 1 bên dải phân cách tiếp giáp đường Trần Hưng Đạo rộng từ 1,6-1,9m		
	Tiếp giáp một mặt tiền	35.000.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền	42.000.000	
3	Mặt cắt (4-4) (nay là đường Cần Vương đoạn kéo dài) rộng 31.0m; trong đó: lòng đường rộng 8x2=16m; dải phân cách rộng 3m; hè đường 2x6=12m;		
	Tiếp giáp một mặt tiền	27.000.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền	32.400.000	
4	Mặt cắt (3-3) (nay là đường Thân Toàn) rộng 24.0m; trong đó: lòng đường rộng 12m; hè đường 2x6=12m; Trục nối ra đường Trần Hưng Đạo		
	Tiếp giáp một mặt tiền	26.000.000	
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	28.600.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền	31.200.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	33.800.000	
5	Mặt cắt (7-7) (nay là đường Tống Duy Tân) rộng 20,0m; trong đó: lòng đường rộng 8m; hè đường 2x6=12m; Làn 2 Đường Trần Hưng Đạo		
	Tiếp giáp một mặt tiền	26.000.000	
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	28.600.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền	31.200.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	33.800.000	
6	Mặt cắt (7-7) (nay là đường Nguyễn Thượng Hiền)		

ST T	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong	Giá bán đất ở liền kề (đồng/m ²)	Giá bán đất ở biệt thự (đồng/m ²)
	rộng 20,0m; trong đó: lòng đường rộng 8m; hè đường 2x6=12m; thuộc phân lô LK14 (lô 02 đến lô 18) và phân lô LK15 (lô 25 đến lô 41); phân lô LK16 (lô 23 đến lô 38)		
	Tiếp giáp một mặt tiền	20.000.000	
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	22.000.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền	24.000.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	26.000.000	
7	Mặt cắt (6-6) (nay là đường Trần Xuân Soạn) rộng 17,0m; trong đó: lòng đường rộng 8m; hè đường 3+6=9m; Trục nối ra đường Trần Hưng Đạo		
	Tiếp giáp một mặt tiền	24.000.000	
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh/bãi đỗ xe	26.400.000	15.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	28.800.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh/bãi đỗ xe	31.200.000	18.000.000
8	Mặt cắt (9-9) (nay là Phạm Hồng Thái) rộng 16,0m; trong đó: lòng đường rộng 7m; hè đường 3+6=9m; Trục nối ra đường QL17 và các lô thuộc LK22		
	Tiếp giáp một mặt tiền	20.000.000	
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	22.000.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	26.000.000	
9	Mặt cắt (3-3) (nay là đường Hàm Nghi) rộng 24,0m; trong đó: lòng đường rộng 12m; hè đường 2x6=12m; Đoạn cuối dự án		
	Tiếp giáp một mặt tiền	17.000.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền	20.400.000	
10	Mặt cắt (6-6) rộng 17m; mặt cắt (7-7) rộng 20m; mặt cắt (8-8) rộng 19m; mặt cắt (9-9) rộng 16m. Các phân lô thuộc khu vực gần ngã tư giao cắt đường Hoàng Hoa Thám và đường Trần Hưng Đạo		
	Tiếp giáp một mặt tiền	16.500.000	
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	18.150.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền	19.800.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	21.450.000	
11	Các mặt cắt còn lại thuộc các vị trí sâu trong khu đô thị		
	Tiếp giáp một mặt tiền	15.000.000	
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	16.500.000	15.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	18.000.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	19.500.000	18.000.000

- Khu dân cư cạnh Trường tiểu học Tân Tiến, thuộc khu 4 Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư cạnh Trường Tiểu Học Tân Tiến, thuộc khu 4 Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang	Giá bán đất (đồng/m ²)
I	ĐẤT Ở CHIA LÔ LIỀN KÈ	
1	Tiếp giáp Đường tỉnh 293 (mặt cắt 7-7) rộng 48m (nay là đường Hùng Vương)	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền	75.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền	90.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền, đối diện cây xanh	97.500.000
2	Tiếp giáp đường Lê Duẩn (mặt cắt 1 -1) rộng 33m	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền	55.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền	66.000.000
3	Tiếp giáp làn 2 Đường tỉnh 293 (mặt cắt 3-3) rộng 17,5m (nay là đường Lê Duẩn 6)	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền	40.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền	48.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền, đối diện cây xanh	52.000.000
4	Tiếp giáp làn 2 đường Lê Duẩn (mặt cắt 3-3) rộng 17,5m (nay là đường Lê Thánh Tông 2)	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền	35.000.000
	Tiếp giáp 01 mặt tiền, đối diện cây xanh/bãi đỗ xe	38.500.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền	42.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền, đối diện cây xanh/bãi đỗ xe	45.500.000
5	Tiếp giáp đoạn nối từ đường tỉnh 293 vào khu đô thị (mặt cắt 3-3) rộng 17,5m (nay là đường Hoàng Ngân)	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền	45.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền	54.000.000
6	Các đoạn còn lại trong KĐT (nay là đường Lê Thánh Tông 4; Trần Văn Giàu 3, Trần Văn Giàu 5, Lê Quảng Ba)	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền	30.000.000
	Tiếp giáp 01 mặt tiền, đối diện cây xanh	33.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền	36.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền, đối diện cây xanh	39.000.000
7	Tiếp giáp đoạn nối từ đường tỉnh 293 vào khu đô thị (mặt cắt 4-4 và 4*-4*) rộng 15,5m (nay là đường Hoàng Ngân)	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền, đối diện cây xanh	44.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền, đối diện cây xanh	52.800.000
8	Tiếp giáp các đoạn còn lại trong khu đô thị (mặt cắt 4-4 và 4*-4*) rộng 15,5m (nay là đường Trần Văn Giàu 1)	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền, đối diện cây xanh	38.500.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền, đối diện cây xanh	46.200.000
9	Tiếp giáp mặt cắt 6-6 rộng 22m (nay là đường Lê Thánh Tông)	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền	45.000.000

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư cạnh Trường Tiểu Học Tân Tiến, thuộc khu 4 Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang	Giá bán đất (đồng/m ²)
	Tiếp giáp 02 mặt tiền, đối diện cây xanh	58.500.000
II	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	
1	Tiếp giáp Làn 2 đường Lê Duẩn (mặt cắt 3-3) rộng 17,5m (nay là đường Lê Thánh Tông 2)	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền	30.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền	36.000.000
2	Tiếp giáp các đoạn còn lại trong khu đô thị (mặt cắt 3-3) rộng 17,5m (nay là đường Lê Thánh Tông 4)	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền	30.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền	36.000.000
3	Tiếp giáp đoạn nối từ đường tỉnh 293 vào khu đô thị (mặt cắt 4-4 và 4*-4*) rộng 15,5m (nay là đường Hùng Vương 2)	
	Tiếp giáp 01 mặt tiền	45.000.000
	Tiếp giáp 02 mặt tiền	54.000.000

- Khu đô thị mới thôn Tân Mỹ, xã Đồng Sơn (nay là tổ dân phố Tân Mỹ, phường Đồng Sơn), thành phố Bắc Giang

A	ĐƠN GIÁ ĐẤT THEO MẶT CẮT ĐƯỜNG	Giá đất ở liền kề (đồng/m ²)	Giá đất ở biệt thự (đồng/m ²)
1	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 2-2 rộng 20,0m bao gồm: Lòng đường rộng 20m, vỉa hè hai bên 2x6m=12m, (Đường Nguyễn Viết Chất: Từ đường Ngô Thế Sơn đến đường gom đề Hữu Thương)	28.000.000	
	Một mặt tiền	28.000.000	
	Hai mặt tiền	33.600.000	
	Một mặt tiền, mặt thoáng	30.800.000	
	Hai mặt tiền, cây xanh		21.000.000
2	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 3-3 rộng 18,0m bao gồm: Lòng đường rộng 8m, vỉa hè hai bên 2x5m=10m (Làn 2 - Đường Nguyễn Viết Chất: Từ đường Ngô Thế Sơn đến đường gom đề Hữu Thương)	20.500.000	
	Một mặt tiền	20.500.000	
	Một mặt tiền đối diện/ tiếp giáp cây xanh	22.550.000	
	Hai mặt tiền, đối diện Trường học/cây xanh	26.650.000	
3	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 3-3 rộng 18,0m bao gồm: Lòng đường rộng 8m, vỉa hè hai bên 2x5m=10m (Làn 3 - Đường Nguyễn Viết Chất: Từ đường Ngô Thế Sơn đến đường gom đề Hữu Thương)	18.000.000	
	Một mặt tiền	18.000.000	
	Hai mặt tiền	21.600.000	
	Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp - Cây xanh/ Trường học/Bãi đỗ xe	19.800.000	
	Một mặt tiền, tiếp giáp mặt thoáng; đối diện Cây xanh	21.600.000	
	Hai mặt tiền, đối diện Bãi đỗ xe/Trường học	23.400.000	

A	ĐƠN GIÁ ĐẤT THEO MẶT CẮT ĐƯỜNG	Giá đất ở liền kề (đồng/m ²)	Giá đất ở biệt thự (đồng/m ²)
4	Các ô biệt thự tiếp giáp Mặt cắt 3-3 rộng 18,0m bao gồm: Lòng đường rộng 8m, vỉa hè hai bên 2x5m=10m (Mặt tiền hướng ra phía cảng than)		15.000.000
	Một mặt tiền, đối diện cây xanh		16.500.000
	Hai mặt tiền, đối diện cây xanh		19.500.000
5	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 4-4 rộng 13,0m bao gồm: Lòng đường rộng 8m, vỉa hè một bên rộng 5m) (Mặt tiền đối diện hạ tầng khu dân cư hiện trạng)	19.500.000	
	Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp, Cây xanh	21.450.000	

Khu đô thị mới cạnh TL299 và đường trục chính đô thị phía Nam, xã Đình Trĩ, thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh)

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông	Giá đất (đồng/m ²)	Giá bán nhà (đồng/m ²)	Tổng giá cả nhà và đất (đồng/m ²)
A	ĐƠN GIÁ BÁN ĐẤT THEO MẶT CẮT ĐƯỜNG			
1	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt A-A rộng 42m (đường dẫn lên cầu Đồng Sơn) (xây thô)			
1.1	Một mặt tiền	28.400.000	13.769.899	42.169.899
1.2	Hai mặt tiền, đối diện đất thương mại dịch vụ	36.920.000	13.769.899	50.689.899
2	Các ô mặt tiếp giáp đường Nguyễn Bình Khiêm (TL 299) Mặt cắt 1-1 rộng 27m (xây thô)			
2.1	Một mặt tiền	29.200.000	13.769.899	42.969.899
2.2	Hai mặt tiền	35.040.000	13.769.899	48.809.899
2.3	Hai mặt tiền, đối diện đất thương mại dịch vụ	37.960.000	13.769.899	51.729.899
3	Các ô mặt tiếp giáp đường Phùng Khắc Khoan (Mặt cắt 3-3) rộng 18m			
3.1	Một mặt tiền	17.600.000		
3.2	Hai mặt tiền	21.120.000		
3.3	Hai mặt tiền, hai mặt đối diện cây xanh, đất TMDV	22.880.000		
4	Các ô mặt tiếp giáp đường Cao Bá Quát (Mặt cắt 3-3) rộng 18m			
4.1	Một mặt tiền	17.300.000		
4.2	Một mặt tiền, đối diện đất cây xanh/đất công cộng/đất trường học	19.030.000		
4.3	Hai mặt tiền	20.760.000		
4.4	Hai mặt tiền, hai mặt đối diện cây xanh, đất trường học	22.490.000		

Các huyện thuộc Bắc Giang cũ:
- Khu đô thị mới phía Nam thị trấn Nénh

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông	Giá bán đất (đồng/m ²)
I	ĐẤT Ở CHIA LÔ LIỀN KÈ	
1	Mặt cắt 1-1 rộng 68,5m-73,5m	
	Tiếp giáp một mặt tiền	38.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	38.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	49.400.000
2	Mặt cắt 2-2 (rộng 40,5 m) - Tỉnh lộ 295B	
	Tiếp giáp một mặt tiền	45.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	54.000.000
3	Mặt cắt 3-3 (rộng 35m)	
	Tiếp giáp một mặt tiền	45.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	49.500.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	54.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	58.500.000
4	Mặt cắt 4-4 (rộng 22,5m)	
	Tiếp giáp một mặt tiền	38.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	41.800.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	45.600.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	49.400.000
5	Mặt cắt 5-5 (rộng 16m) - Làn 2 đường Tỉnh lộ 295B	
	Tiếp giáp một mặt tiền	30.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	36.000.000
6	Mặt cắt 5-5 (rộng 16 m) còn lại	
	Tiếp giáp một mặt tiền	27.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh hoặc mặt nước	29.700.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	32.400.000
	Tiếp giáp ba mặt tiền, đối diện cây xanh	35.100.000
II	BIỆT THỰ	
1	Mặt cắt 1-1 rộng 74,5m-79,5m	
	Tiếp giáp một mặt tiền	30.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	30.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	36.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	39.000.000
2	Mặt cắt 5-5 (rộng 22m)	
	Tiếp giáp một mặt tiền đối diện, gần bãi đỗ xe, TMDV, trường học, khu vực công cộng sinh hoạt cộng đồng	20.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	24.000.000

-Khu đô thị mới thị trấn Bích Động

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (Nay là thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang	Giá bán đất (đồng/m ²)
I	ĐẤT Ở CHIA LÔ LIỀN KÈ	
1	Mặt cắt 2-2 rộng 28m (xây thô) - Đường Quốc Cơ	
	Tiếp giáp một mặt tiền	30.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	36.000.000
2	Mặt cắt 3-3 (rộng 22,5m) - Đoạn tiếp giáp trực chính kết nối ra đường QL37. Thuộc OM2	
	Tiếp giáp một mặt tiền	30.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	33.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	36.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh/bãi đỗ xe	39.000.000
3	Mặt cắt 3-3 (rộng 22,5m) - Đoạn tiếp giáp trực chính kết nối ra đường Đường Quốc Cơ. Thuộc phân lô OM10; OM11; OM15	
	Tiếp giáp một mặt tiền	25.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	30.000.000
4	Mặt cắt 3-3 (rộng 22,5m) - Đoạn tiếp giáp trực chính kết nối ra đường QL37. Thuộc OM4	
	Tiếp giáp một mặt tiền	25.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	30.000.000
5	Mặt cắt 3-3 (rộng 22,5m) - Các đoạn còn lại trong khu đô thị	
	Tiếp giáp một mặt tiền	22.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	24.200.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	26.400.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	28.600.000
6	Mặt cắt 4-4 (rộng 18m) - Đoạn tiếp giáp trực chính kết nối ra đường QL37. Thuộc OM15	
	Tiếp giáp một mặt tiền	22.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	24.200.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	26.400.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	28.600.000
7	Mặt cắt 4-4 (rộng 18m) - Các lô thuộc làn 2 - đường Đường Quốc Cơ	
	Tiếp giáp một mặt tiền	17.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	18.700.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	20.400.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	22.100.000
8	Mặt cắt 4-4 (rộng 18m) - Khu vực gần đường QL37 và gần đường Đường Quốc Cơ	
	Tiếp giáp một mặt tiền	16.500.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	18.150.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	19.800.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	21.450.000
9	Mặt cắt 4-4 (rộng 18m) - Các đoạn còn lại trong khu đô thị	
	Tiếp giáp một mặt tiền	16.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	17.600.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	19.200.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	20.800.000
II	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (Nay là thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang	Giá bán đất (đồng/m ²)
1	Mặt cắt 3-3 (rộng 22,5m)	
	Tiếp giáp một mặt tiền	20.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện kênh Dục Quang	22.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	24.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện kênh Dục Quang	26.000.000
2	Mặt cắt 4-4 (rộng 18m)	
	Tiếp giáp một mặt tiền	16.000.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	19.200.000

- Khu dân cư mới Bích Sơn, tại phường Bích Động, thị xã Việt Yên

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư mới Bích Sơn, tại phường Bích Động, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đơn giá bán đất của các ô tiếp giáp 01 mặt tiền (đồng/m ²)	Đơn giá bán cả đất và nhà xây thô (đồng/m ²)
I	ĐẤT Ở CHIA LÔ LIỀN KỀ		
1	Mặt cắt 1-1 (tiếp giáp đường Nguyễn Hồng) rộng 36m (xây thô)		
	Tiếp giáp một mặt tiền	27.000.000	47.196.931
	Tiếp giáp hai mặt tiền	32.400.000	
2	Mặt cắt 2-2 (rộng 20m) - Làn 2 đường Nguyễn Hồng		
	Tiếp giáp một mặt tiền	15.000.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền	18.000.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	19.500.000	
3	Mặt cắt 2-2 (rộng 20m) - Các đoạn còn lại		
	Tiếp giáp một mặt tiền	14.100.000	
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	15.510.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền	16.920.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	18.330.000	
4	Mặt cắt 3-3 (rộng 17m) - Làn 2 đường Nguyễn Hồng		
	Tiếp giáp một mặt tiền	15.000.000	
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	16.500.000	
5	Mặt cắt 3-3 (rộng 17m) - Các đoạn còn lại		
	Tiếp giáp một mặt tiền	13.800.000	
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	15.180.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền	16.560.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	17.940.000	

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư mới Bích Sơn, tại phường Bích Động, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đơn giá bán đất của các ô tiếp giáp 01 mặt tiền (đồng/m ²)	Đơn giá bán cả đất và nhà xây thô (đồng/m ²)
6	Mặt cắt 4-4 (rộng 15m)		
	Tiếp giáp một mặt tiền	13.100.000	
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh	14.410.000	
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện cây xanh	17.030.000	

- Khu dân cư Lan Sơn số 1 (Giai đoạn I), huyện Lục Nam

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư Lan Sơn số 1, xã Yên Sơn và Lan Mẫu, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang	giá bán đất (đồng/m ²)
I	ĐẤT Ở CHIA LÔ LIỀN KÈ	
1	Mặt cắt 1-1 (tiếp giáp đường gom TL293 kéo dài) rộng 58,5m, bao gồm tuyến RD-01	
1.1	Một mặt tiền	23.800.000
1.2	Một mặt tiền, đối diện/ tiếp giáp bãi đỗ xe, TMDV	26.180.000
1.3	Hai mặt tiền	28.560.000
1.4	Hai mặt tiền, tiếp giáp TMDV	30.940.000
2	Mặt cắt 3-3 rộng 22,5m bao gồm tuyến RD08	
6.1	Một mặt tiền	8.600.000
6.2	Hai mặt tiền	10.320.000
3	Mặt cắt 4-4 rộng 21m (bao gồm tuyến RD-03) - Thuộc làn 2 đường TL293	
7.1	Một mặt tiền	13.500.000
7.2	Một mặt tiền, đối diện/ tiếp giáp bãi đỗ xe, TMDV	14.850.000
7.3	Hai mặt tiền	16.200.000
7.4	Hai mặt tiền, đối diện/ tiếp giáp bãi đỗ xe, TMDV	17.550.000
4	Mặt cắt 4-4 rộng 21m, bao gồm các tuyến RD-02; tuyến RD05; tuyến RD06	
4.1	Một mặt tiền	13.500.000
4.2	Một mặt tiền, đối diện cây xanh	14.850.000
4.3	Hai mặt tiền	16.200.000
4.4	Hai mặt tiền, đối diện/ tiếp giáp cây xanh - mặt nước, bãi đỗ xe	17.550.000
4.5	Ba mặt tiền	17.550.000
5	Mặt cắt 4-4 rộng 21m, bao gồm các tuyến RD-07; tuyến RD-10	
9.1	Một mặt tiền	8.900.000
9.2	Một mặt tiền, đối diện cây xanh, bãi đỗ xe	9.790.000
9.3	Hai mặt tiền	10.680.000
6	Mặt cắt 5-5 rộng 20m, bao gồm các tuyến RD-04; tuyến RD-14; tuyến RD-15; tuyến RD-16; tuyến RD-19; tuyến RD-20;	

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư Lan Sơn số 1, xã Yên Sơn và Lan Mẫu, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang	giá bán đất (đồng/m ²)
	tuyến RD-21; tuyến 22; tuyến 23	
12.1	Một mặt tiền	8.900.000
12.2	Một mặt tiền, đối diện cây xanh	9.790.000
12.3	Hai mặt tiền	10.680.000
16.2	Hai mặt tiền đối diện cây xanh, nhà văn hóa	11.570.000
II	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	
1	Mặt cắt 3-3 rộng 22,5m, bao gồm tuyến RD-08	
1.1	Một mặt tiền	7.000.000
1.2	Hai mặt tiền, đối diện cây xanh bãi đỗ xe	9.100.000
2	Mặt cắt 4-4 rộng 21m, bao gồm tuyến RD-10	
2.1	Một mặt tiền	6.700.000
2.2	Một mặt tiền, đối diện cây xanh, bãi đỗ xe	7.370.000
2.3	Hai mặt tiền	8.040.000
3	Mặt cắt 5-5 rộng 20m, bao gồm các tuyến RD-14; tuyến RD-15	
3.1	Một mặt tiền	7.700.000
3.2	Hai mặt tiền	9.240.000
4	Mặt cắt 5-5 rộng 20m, bao gồm tuyến RD-12	
4.1	Một mặt tiền, đối diện cây xanh, bãi đỗ xe	6.800.000
4.2	Hai mặt tiền, đối diện cây xanh bãi đỗ xe	8.160.000
5	Mặt cắt 7-7 rộng 32,5-33,5m, bao gồm các tuyến RD-17; tuyến RD-18	8.400.000
5.1	Một mặt tiền, đối diện cây xanh	9.240.000
5.2	Hai mặt tiền	10.080.000
5.3	Hai mặt tiền, đối diện cây xanh	10.920.0

- Khu đô thị thôn Chớp tại xã Lương Phong, huyện Hiệp Hoà

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông	Giá đất (đồng/m ²)
I	ĐẤT Ở LIỀN KỀ	
1	Các lô đất tiếp giáp Mặt cắt 1-1 (đường QL37)	
1.1	Một mặt tiền	25.000.000
1.2	Hai mặt tiền	30.000.000
2	Các lô đất tiếp giáp Mặt cắt 2-2	
2.1	Một mặt tiền	22.000.000
2.3	Hai mặt tiền	26.400.000
3	Các lô đất tiếp giáp Mặt cắt 3-3 (TL288)	
3.1	Một mặt tiền	22.000.000
3.2	Hai mặt tiền	24.000.000
4	Các lô đất tiếp giáp Mặt cắt 4 - 4	
4.1	Đoạn đường nối trực tiếp từ MC 1-1 đến CX-01 và đoạn đường nối từ CX-01 và MC 2-2	

4.1.1	Một mặt tiền	18.000.000
4.1.2	Hai mặt tiền	21.600.000
4.1.3	Hai mặt tiền, đối diện Cây xanh	23.400.000
4.2	Làn 3 Mặt cắt 2-2 và Làn 3 Mặt cắt 1-1	
	Một mặt tiền, đối diện cây xanh/trường học/bãi đỗ xe	17.600.000
5	Các lô đất tiếp giáp Mặt cắt 6-6	
5.1	Làn 2 - MC 1-1	
	Một mặt tiền	18.000.000
5.2	Làn 2 - MC 2-2 và đường nối từ MC 4-4 đến MC 2-2	
5.2.1	Một mặt tiền	16.500.000
5.2.2	Hai mặt tiền	19.800.000
5.2.3	Hai mặt tiền, đối diện cây xanh/trường học/bãi đỗ xe	21.450.000
II	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	
1	Các lô đất tiếp giáp Mặt cắt 4 - 4	
	Một mặt tiền, đối diện cây xanh	16.500.000
2	Các lô đất tiếp giáp Mặt cắt 6-6	
2.1	Một mặt tiền	15.000.000
2.2	Hai mặt tiền	18.000.000
2.3	Hai mặt tiền, đối diện cây xanh	19.500.000

-Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên	Giá đất (đồng/m ²)
I	ĐẤT Ở LIỀN KÈ	
1	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 1-1 (giáp đường Hoàng Quốc Việt) rộng 38m (xây thô)	
	Một mặt tiền	24.000.000
	Một mặt tiền, tiếp giáp cây xanh	26.400.000
	Hai mặt tiền	28.800.000
2	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 6-6 rộng 20m (làn 2 đường Hoàng Quốc Việt), gồm tuyến N7	
	Một mặt tiền	12.500.000
	Một mặt tiền, đối diện cây xanh hoặc giáo dục	13.750.000
	Một mặt tiền, đối diện cây xanh và giáo dục	15.000.000
	Hai mặt tiền	15.000.000
	Hai mặt tiền, đối diện cây xanh, giáo dục	16.250.000
3	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 2-2 (giáp đường ĐT295) rộng 27m (xây thô)	
	Một mặt tiền	23.000.000
	Một mặt tiền, tiếp giáp cây xanh	25.300.000
	Hai mặt tiền	27.600.000

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Đông thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên	Giá đất (đồng/m ²)
4	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 6-6 rộng 19m (làn 2 đường ĐT295); gồm tuyến N5	
	Một mặt tiền	13.100.000
	Một mặt tiền, đối diện cây xanh	14.410.000
	Hai mặt tiền	15.720.000
	Hai mặt tiền đối diện cây xanh	17.030.000
5	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 4-4 rộng 22,5m; gồm các tuyến D7	
	Một mặt tiền	14.000.000
	Một mặt tiền đối diện đất giáo dục	15.400.000
	Hai mặt tiền	16.800.000
	Hai mặt tiền đối diện đất giáo dục	18.200.000
6	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 7-7 rộng 19m; gồm tuyến N6	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	
	Một mặt tiền, đối diện cây xanh/ giáo dục/ bãi xe	10.500.000
	Hai mặt tiền, đối diện cây xanh, giáo dục, bãi xe	12.600.000
7	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 7-7 rộng 19m; gồm tuyến D3, tuyến D5	
	Một mặt tiền	10.100.000
	Một mặt tiền, đối diện cây xanh	11.110.000

Khu dân cư trung tâm xã Liên Sơn, huyện Tân Yên (nay là xã Nhã Nam, tỉnh Bắc Ninh)

STT	MẶT CẮT ĐƯỜNG	Giá đất (đồng/m ²)
1	Mặt cắt 1-1: Rộng 27m, lòng đường rộng 7m+7m, dải phân cách rộng 4m, vỉa hè 2 bên 3m+6m. Không được đấu nối trực tiếp ra QL17.	
1.1	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	11.400.000
1.2	Tiếp giáp Một mặt tiền, Hai mặt đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	12.540.000
1.3	Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	13.680.000
2	Mặt cắt 2-2 Rộng 20m, lòng đường rộng 8m, vỉa hè 2 bên 6m+6m). Đoạn tiếp giáp đường gom, không được đấu nối với QL17, ngăn cách QL17 bởi dải phân cách rộng 2m (thuộc các lô từ a1-2 đến a1-10)	
2.1	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	15.100.000
2.2	Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	18.120.000
3	Mặt cắt 2-2 khu vực gần QL17 (Rộng 20m, lòng đường rộng	

	8m, vỉa hè 2 bên 6m+6m) và các đoạn tiếp giáp với đường bê tông chỉnh trang kết nối ra QL17)	
3.1	Tiếp giáp Một mặt tiền	8.700.000
3.2	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	9.570.000
3.3	Tiếp giáp Một mặt tiền, hai mặt đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	10.440.000
3.4	Tiếp giáp Hai mặt tiền	10.440.000
3.5	Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	11.310.000
4	Mặt cắt 2-2 (Các đoạn còn lại)	
4.1	Tiếp giáp Một mặt tiền	7.800.000
4.2	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	8.580.000
4.3	Tiếp giáp Một mặt tiền, Hai mặt đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	9.360.000
4.4	Tiếp giáp Hai mặt tiền	9.360.000
4.5	Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	10.140.000

- Khu dân cư trung tâm xã Mỹ An, huyện Lục Ngạn

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư trung tâm xã Mỹ An, huyện Lục Ngạn (nay là thị xã Chũ)	Giá đất (đồng/m ²)
I	ĐẤT Ở LIỀN KÈ	
1	Các ô mặt tiếp giáp đường đi Cảng Mỹ An - Mặt cắt 1-1 (rộng từ 42m đến 43,35m) và Mặt cắt 1A-1A (rộng từ 42m đến 46,75m)	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	19.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, tiếp giáp cây xanh/bãi đỗ xe	20.900.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện trường mầm non, một mặt tiếp giáp cây xanh	22.800.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	22.800.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện trường học	24.700.000
2	Các ô mặt tiếp Mặt cắt 2-2 (rộng 23m) và Mặt cắt 2B-2B (rộng từ 23,2m đến 27,7m)	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	8.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện trường học	8.800.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	9.600.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện trường học	10.400.000
3	Các ô mặt tiếp giáp Mặt cắt 4-4 (rộng 20m); Mặt cắt 4A-4A (rộng từ 17,75m đến 20m); Mặt cắt 4B-4B (rộng từ 17,7m đến 21,3m)	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	7.000.000

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư trung tâm xã Mỹ An, huyện Lục Ngạn (nay là thị xã Chũ)	Giá đất (đồng/m ²)
	Tiếp giáp một mặt tiền, tiếp giáp trường học	7.700.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện công trình công cộng/tiếp giáp cây xanh/trường học	8.400.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền, đối diện công trình công cộng	9.100.000
4	Mặt cắt 4-4: Làn 2 đường ĐT297: rộng 18m, lòng đường rộng 8m, vỉa hè 2 bên 5m+5m	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	6.000.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh/công trình công cộng	6.600.000
	Tiếp giáp một mặt tiền, đối diện cây xanh, một mặt tiếp giáp cây xanh	7.200.000
	Tiếp giáp hai mặt tiền	7.200.000

Khu dân cư Tân Sơn, xã Tân Sơn, huyện Lục Ngạn

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư Tân Sơn, thôn Tân Sơn, huyện Lục Ngạn	Giá đất (đồng/m ²)
I	ĐẤT Ở CHIA LÔ LIỀN KỀ	
1	Tiếp giáp làn 1 đường QL279 và ĐT237C	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	10.000.000
	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	11.000.000
	Tiếp giáp Hai mặt tiền	12.000.000
	Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	13.000.000
2	Mặt cắt 1-1: Đoạn kết nối ra đường QL279: rộng 24,5m lòng đường rộng 12,5m, vỉa hè 2 bên rộng 6m+6m	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	6.700.000
	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	7.370.000
	Tiếp giáp Hai mặt tiền	8.040.000
3	Mặt cắt 1-1: Đoạn kết nối ra đường ĐT237C	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	5.700.000
	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	6.270.000
	Tiếp giáp Hai mặt tiền	6.840.000
4	Mặt cắt 1-1: Các đoạn còn lại	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	4.700.000
	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	5.170.000
	Tiếp giáp Hai mặt tiền	5.640.000
	Tiếp giáp Một mặt tiền, hai mặt đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	5.640.000

STT	Phân loại tài sản theo mặt cắt đường giao thông trong Khu dân cư Tân Sơn, thôn Tân Sơn, huyện Lục Ngạn	Giá đất (đồng/m ²)
	Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	6.110.000
5	Mặt cắt 3-3: rộng 38m lòng đường rộng 16m, vỉa hè 2 bên rộng 5m+5m, mương thoát nước ở giữa rộng 8m, vỉa hè 2 bên mương rộng 2m+2m	
	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	6.200.000
	Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	7.440.000
6	Mặt cắt 5-5: rộng 27m, lòng đường 15m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2 bên rộng 5m+5m	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	5.700.000
	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	6.270.000
	Tiếp giáp Hai mặt tiền	6.840.000
	Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	7.410.000
7	Mặt cắt 4-4: Làn 2 và các đoạn kết nối ra đường ĐT237C rộng 18m, lòng đường rộng 8m, vỉa hè 2 bên rộng 5m+5m	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	5.600.000
	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	6.160.000
	Tiếp giáp Một mặt tiền, hai mặt đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	6.720.000
	Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	7.280.000
II	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	
1	Mặt cắt 4-4: Các đoạn còn lại	
	Tiếp giáp Một mặt tiền	4.200.000
	Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	4.620.000
	Tiếp giáp Hai mặt tiền	5.040.000
	Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh, mặt nước bãi đỗ xe, công trình	5.460.000

- Một số khu trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh cũ:
Giá khởi điểm để đấu giá.

TT	Ngày tháng	Số Quyết định	Diện tích	Giá đất	Thành tiền	Dự án
1	5/8/2025	344/QĐ-UBND	7.775,3	12.386.978	96.312.469.000	Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Thanh Gia, xã Quảng Phú, huyện Lương Tài
2	16/4/2025	346/QĐ-UBND	10.297,1	12.629.330	130.045.479.000	Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá

TT	Ngày tháng	Số Quyết định	Diện tích	Giá đất	Thành tiền	Dự án
						quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở số 2 thôn Ngang Na, xã Hiên Vân, huyện Tiễn Du
3	16/4/2025	345/QĐ-UBND	14.517,0	12.064.273	175.137.046.000	Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở số thôn 3 Ngang Na, xã Hiên Vân, huyện Tiễn Du
4	16/6/2025	489/QĐ-UBND	12.187,7	11.207.934	136.598.935.000	Về việc giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng các công trình giáo dục, đường giao thông xã Yên Trung theo hình thức hợp đồng BT (khu số 1) tại xã Yên Trung, huyện Yên Phong.
5	3/10/2025	1081/QĐ-UBND	9.902,0	20.592.000	203.902.000.000	Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê để thực hiện dự án ĐTXD công trình thương mại, dịch vụ kết hợp kinh doanh văn phòng tại phường Tân Hồng, thành phố Từ Sơn (nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh)

-Tại huyện Quế Võ

TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m2)	Mặt cắt đường	Chỉ tiêu quy hoạch	Giá trúng đấu giá (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)	Nguồn thông tin
1	30	16	15-1	100,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	41.368.000	4.136.800.000	Quyết định 524/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
2	307	16	15-2	100,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	41.368.000	4.136.800.000	Quyết định 525/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
3	302	16	16-1	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.168.000	4.100.960.000	Quyết định 526/QĐ-UBND ngày 20/3/2025

TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m2)	Mặt cắt đường	Chỉ tiêu quy hoạch	Giá trúng đấu giá (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)	Nguồn thông tin
4	301	16	16-2	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.168.000	4.100.960.000	Quyết định 527/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
5	297	16	16-11	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.368.000	4.119.960.000	Quyết định 528/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
6	298	16	16-12	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.006.000	4.085.570.000	Quyết định 529/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
7	344	13	17-1	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.001.000	4.085.095.000	Quyết định 530/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
8	343	13	17-2	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.330.000	4.116.350.000	Quyết định 531/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
9	338	13	17-11	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	41.300.000	3.923.500.000	Quyết định 532/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
10	339	13	17-12	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.200.000	4.104.000.000	Quyết định 533/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
11	331	13	18-1	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.289.000	4.112.455.000	Quyết định 534/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
12	330	13	18-2	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	44.220.000	4.200.900.000	Quyết định 535/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
13	323	13	18-11	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	42.689.000	4.055.455.000	Quyết định 536/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
14	324	13	18-12	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.089.000	4.093.455.000	Quyết định 537/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
15	318	13	19-1	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.168.000	4.100.960.000	Quyết định 538/QĐ-UBND ngày 20/3/2025
16	317	13	19-2	95,00	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.068.000	4.091.460.000	Quyết định 539/QĐ-UBND ngày 20/3/2025

TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m2)	Mặt cắt đường	Chỉ tiêu quy hoạch	Giá trúng đấu giá (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)	Nguồn thông tin
17	306	16	Lô số 15-3	100,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	40.400.000	4.040.000.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
18	305	16	Lô số 15-4	100,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	40.400.000	4.040.000.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
19	304	16	Lô số 15-5	100,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	42.366.000	4.236.600.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
20	303	16	Lô số 15-6	118,9	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	48.799.000	5.802.201.100	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
21	300	16	Lô số 16-3	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	42.186.000	4.007.670.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
22	299	16	Lô số 16-4	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	42.386.000	4.026.670.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
23	292	16	Lô số 16-5	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	42.686.000	4.055.170.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
24	291	16	Lô số 16-6	112,6	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	50.101.000	5.641.372.600	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
25	290	16	Lô số 16-7	112,6	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	50.800.000	5.720.080.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
26	293	16	Lô số 16-8	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.000.000	4.085.000.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
27	295	16	Lô số 16-9	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	42.289.000	4.017.455.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
28	296	16	Lô số 16-10	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	42.389.000	4.026.955.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
29	342	13	Lô số 17-3	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	42.789.000	4.064.955.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025

TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m2)	Mặt cắt đường	Chỉ tiêu quy hoạch	Giá trúng đấu giá (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)	Nguồn thông tin
30	341	13	Lô số 17-4	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.186.000	4.102.670.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
31	340	13	Lô số 17-5	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	45.030.000	4.277.850.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
32	332	13	Lô số 17-6	112,6	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	53.860.000	6.064.636.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
33	333	13	Lô số 17-7	112,6	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	55.999.999	6.305.599.887	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
34	334	13	Lô số 17-8	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	44.800.000	4.256.000.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
35	336	13	Lô số 17-9	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.830.000	4.163.850.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
36	337	13	Lô số 17-10	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.689.000	4.150.455.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
37	328	13	Lô số 18-3	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	46.999.999	4.464.999.905	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
38	327	13	Lô số 18-4	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	48.999.999	4.654.999.905	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
39	326	13	Lô số 18-5	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	46.400.000	4.408.000.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
40	325	13	Lô số 18-6	112,6	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	54.999.000	6.192.887.400	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
41	319	13	Lô số 18-7	112,6	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	52.398.000	5.900.014.800	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
42	320	13	Lô số 18-8	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.899.000	4.170.405.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025

TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Mặt cắt đường	Chỉ tiêu quy hoạch	Giá trúng đấu giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Nguồn thông tin
43	321	13	Lô số 18-9	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.286.000	4.112.170.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
44	322	13	Lô số 18-10	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.186.000	4.102.670.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
45	313	13	Lô số 19-3	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.186.000	4.102.670.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
46	312	13	Lô số 19-4	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.234.000	4.107.230.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
47	311	13	Lô số 19-5	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	46.689.000	4.435.455.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
48	310	13	Lô số 19-6	112,6	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	56.689.000	6.383.181.400	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
49	306	13	Lô số 19-7	112,6	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	61.379.000	6.911.275.400	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
50	307	13	Lô số 19-8	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.999.000	4.179.905.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025
51	308	13	Lô số 19-9	95,0	20m	MĐXD 95%, cao tối đa 5 tầng	43.386.000	4.121.670.000	Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/5/2025

-Tại thành phố Từ Sơn

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích	Giá trúng đấu giá (đồng/m ²)	Tên QĐ
1	Lô số 1	98,7	126.880.000	QĐ số 113/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND TP Từ Sơn
2	Lô số 2	80,1	76.600.000	QĐ số 113/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND TP Từ Sơn
3	Lô số 3	81,8	73.999.000	QĐ số 113/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND TP Từ Sơn
4	Lô số 4	83,9	85.600.000	QĐ số 113/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND TP Từ Sơn

				Từ Sơn
5	Lô số 5	86,1	86.200.000	QĐ số 113/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND TP Từ Sơn
6	Lô số 6	88,3	90.200.000	QĐ số 113/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND TP Từ Sơn
7	Lô số 7	91,9	106.880.000	QĐ số 113/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND TP Từ Sơn
8	Lô số 8	94,2	86.880.000	QĐ số 113/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND TP Từ Sơn
9	Lô số 9	96,5	79.200.000	QĐ số 113/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND TP Từ Sơn
10	Lô số 10	89,1	76.100.000	QĐ số 113/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND TP Từ Sơn

- Tại thị xã Thuận Thành

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m2)	Giá trúng đấu giá (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)	Nguồn thông tin
		1.376,20		44.945.461.148	
1	6	153,20	25.133.000	3.850.375.600	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
2	05	109,50	33.000.000	3.613.500.000	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
3	06	108,00	33.123.456	3.577.333.248	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
4	07	119,70	30.120.000	3.605.364.000	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
5	08	120,70	29.169.000	3.520.698.300	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
6	09	110,70	30.000.000	3.321.000.000	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
7	10	114,20	30.868.000	3.525.125.600	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
8	11	98,90	36.200.000	3.580.180.000	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
9	12	88,40	37.300.000	3.297.320.000	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
10	13	88,30	37.300.000	3.293.590.000	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
11	14	88,30	37.868.000	3.343.744.400	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
12	15	88,20	35.500.000	3.131.100.000	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
13	16	88,10	37.300.000	3.286.130.000	Quyết định 137/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
14	145	111,00	69.666.000	7.732.926.000	Quyết định 136/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
15	146	111,00	65.168.000	7.233.648.000	Quyết định 136/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
16	160	111,00	68.568.000	7.611.048.000	Quyết định 136/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
17	208	100,00	56.682.458	5.668.245.800	Quyết định 136/QĐ-UBND ngày 14/4/2025
18	209	100,00	76.789.000	7.678.900.000	Quyết định 136/QĐ-UBND ngày

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Giá trúng đấu giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Nguồn thông tin
					14/4/2025

- Tại xã Trung Kênh

STT	Phường, xã	Thời điểm trúng đấu giá	Lô đất	Diện tích đất (m ²)	Đơn giá trúng đấu giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 01	90	18.299.000,0	1.646.910.000,0
2	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 02	90	16.999.000,0	1.529.910.000,0
3	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 03	90	15.589.000,0	1.403.010.000,0
4	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 04	90	16.199.000,0	1.457.910.000,0
5	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 05	90	16.199.000,0	1.457.910.000,0
6	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 06	90	16.299.000,0	1.466.910.000,0
7	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 07	90	16.999.000,0	1.529.910.000,0
8	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 08	90	16.799.000,0	1.511.910.000,0
9	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 09	90	19.168.000,0	1.725.120.000,0
10	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 01	90	19.368.000,0	1.743.120.000,0
11	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 02	90	16.899.000,0	1.520.910.000,0
12	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 03	90	17.199.000,0	1.547.910.000,0
13	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 04	90	16.899.000,0	1.520.910.000,0
14	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 05	90	16.399.000,0	1.475.910.000,0
15	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 06	90	17.032.023,0	1.532.882.070,0
16	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 07	90	16.999.000,0	1.529.910.000,0
17	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 08	90	17.200.000,0	1.548.000.000,0
18	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 09	90	18.299.000,0	1.646.910.000,0
19	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 01	87,3	37.399.000,0	3.264.932.700,0
20	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 02	89,6	26.168.000,0	2.344.652.800,0
21	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 03	85	28.204.000,0	2.397.340.000,0
22	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 04	88,2	25.089.000,0	2.212.849.800,0
23	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 05	97,6	25.388.000,0	2.477.868.800,0
24	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 06	107	24.168.000,0	2.585.976.000,0
25	Trung Kênh	20/03/2025	LK-01: 07	116,3	27.350.000,0	3.180.805.000,0
26	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 01	72,4	26.399.000,0	1.911.287.600,0
27	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 02	78,8	27.999.000,0	2.206.321.200,0
28	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 03	78,8	28.990.000,0	2.284.412.000,0
29	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 04	78,8	25.899.000,0	2.040.841.200,0
30	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 05	78,8	26.668.000,0	2.101.438.400,0
31	Trung Kênh	20/03/2025	LK-02: 06	87,4	25.168.000,0	2.199.683.200,0

Trên cơ sở các biến động thị trường, UBND các xã, phường điều tra, khảo sát và đề xuất mức giá:

- Về cơ bản các đoạn đường, tuyến đường, vị trí: cơ bản được giữ nguyên như đã được chia tại Bảng giá đất theo Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Bắc Giang (cũ) và Quyết định số

48/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh (cũ). Tuy nhiên có một số đoạn đường, tuyến đường được điều chỉnh, bổ sung, cụ thể:

+ Đối với các tuyến đường có cùng điều kiện cơ sở hạ tầng, điều kiện kinh tế xã hội, an ninh thì được điều chỉnh gộp tuyến.

+ Các tuyến đường trong kỳ xây dựng Bảng giá đất trước chưa có nhưng đã được đầu tư xây dựng được cập nhật bổ sung.

+ Bỏ một số đoạn đường/tuyến đường do đã trùng ở đoạn trên

+ Sửa đổi, bổ sung các tuyến đường, cho phù hợp.

- **Về mức giá cụ thể:** (Chi tiết tại Phụ lục 06 – bảng giá đất ở tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã) khu nhà ở, khu đô thị mới, khu dân cư mới)

2.2. Đối với đất ở nông thôn:

Nghị quyết số 1658/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 Ủy ban thường vụ quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh bắc ninh năm 2025, trên đại bàn toàn tỉnh có tổng 66 xã, mỗi xã phân thành 3 khu vực, mỗi khu vực thành 3 vị trí, về cơ bản giá đất giữ ổn định như Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày ngày 27 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Bắc Giang (cũ) và Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh (cũ). Tuy nhiên, do sáp nhập địa giới hành chính cấp xã, nhiều xã nhập vào cùng với thị trấn cũ hình thành xã mới, nhiều xã nhóm A, B, C, D nhập thành một nhóm, do vậy UBND cấp xã đề xuất: *Chi tiết tại Phụ lục số 05 kèm theo*

2.3. Đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở:

a. Đối với đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất 70 năm)

Qua khảo sát thu thập thông tin từ thị trường không thu thập được các giao dịch chuyển nhượng đất Thương mại dịch vụ. Chủ yếu đất thương mại dịch vụ được người sử dụng đất thuê đất từ nhà nước và đầu tư thực hiện dự án từ đó tạo ra giá trị sản phẩm dịch vụ trên thửa đất thuê. Do đó không thể sử dụng phương pháp so sánh để định giá.

Phương pháp thu nhập hoặc thặng dư chỉ thể hiện được giá trị của một thửa đất cụ thể tại vị trí cụ thể theo quy hoạch chi tiết dự án được duyệt. Các thửa đất liền kề nhau nhưng có quy hoạch chi tiết khác nhau cũng có thể tạo ra giá trị khác nhau dẫn đến giá đất khác nhau.

Tham khảo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng

Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m ²	10 000 m ²	18 000 m ²	≥ 35 000 m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60

22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

CHÚ THÍCH: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao > 46 m còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

Tham khảo một số thông tin giá đất cụ thể cho thuê đất và giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ, cụ thể:

Tên đơn vị thuê đất/ Trúng đấu giá	Địa điểm khu đất	Giá UBND/ Giá khởi điểm	Giá cụ thể/Giá trúng đấu giá	Hệ số (Lần)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4/3)
Công ty TNHH MTV Thương mại dịch vụ Đức Thiện	Đường Nguyễn Trãi - Thành phố Bắc Giang	1.100.000	1.660.000	1,51
Công ty TNHH TMDV Phúc Thành	Xã Hương Gián, huyện Yên Dũng	4.800.000	6.320.000	1,32
Công ty CPXĐT Đức Trọng	Xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng	2.400.000	4.180.000	1,74
Khu đất TMDV tại Song Khê - Nội Hoàng	Thành phố Bắc Ninh	105.834.000.000	109.300.000.000	1,03
Khu TMDV tại KDC đường Xương Giang	Phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang	1.867.000.000	2.093.350.000	1,12
Khu TMDV tại Khu số 4	Xã Song Khê, thành phố Bắc Giang	615.650.000	642.800.000	1,04
Trung bình				1,29

Căn cứ vào kết quả điều tra giá đất thị trường, kết quả đấu giá, căn cứ thực tế vào tình hình kinh tế - xã hội tại địa phương, thực hiện rà soát, điều chỉnh những sai sót, bổ sung đoạn đường, điều chỉnh tên đường...,

Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường kiến nghị và đề xuất Giá đất thương mại dịch vụ bằng **40-60%** giá đất ở tại cùng vị trí, khu vực.

(Chi tiết tại Phụ lục số 08 kèm theo)

b. Đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (thời hạn sử dụng đất 70 năm):

Qua khảo sát thu thập thông tin từ thị trường không thu thập được các giao dịch chuyển nhượng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Chủ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được người sử dụng đất thuê đất từ nhà nước và đầu tư thực hiện dự án từ đó tạo ra giá trị sản phẩm dịch vụ trên thửa đất thuê. Do đó không thể sử dụng phương pháp so sánh để định giá.

Phương pháp thu nhập hoặc thặng dư chỉ thể hiện được giá trị của một thửa đất cụ thể tại vị trí cụ thể theo quy hoạch chi tiết dự án được duyệt. Các thửa đất liền kề nhau nhưng có quy hoạch chi tiết khác nhau cũng có thể tạo ra giá trị khác nhau dẫn đến giá đất khác nhau.

Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng không quy định mật độ xây dựng đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp Vận dụng tham khảo tiết 2.5.3 Sử dụng đất khoản 2.5 Yêu cầu về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao, mục 2. Quy định kỹ thuật của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng của Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

Tham khảo một số thông tin giá đất cụ thể cho thuê đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, cụ thể:

Tên đơn vị thuê đất	Địa điểm khu đất	Giá UBND	Giá cụ thể	Hệ số (Lần)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4/3)
Nhà máy sản xuất, gia công cơ khí linh kiện điện tử và các thiết bị thoát hiểm	Xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam	1.800.000	2.682.000	1,49
Công ty TNHH Quốc Kỳ	Thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng	1.280.000	1.676.000	1,31
Công ty cổ phần Mạnh Tuấn HD	Xã Huyền Sơn, huyện Lục Nam	120.000	170.000	1,42
Công ty cổ phần Đầu tư Minh Hùng	xã Đông Sơn, huyện Yên Thế	1.000.000	1.115.000	1,12
Trung bình				1,33

Căn cứ vào kết quả điều tra giá đất thị trường, kết quả đấu giá, căn cứ thực tế vào tình hình kinh tế - xã hội tại địa phương, thực hiện rà soát, điều chỉnh những sai sót, bổ sung đoạn đường, điều chỉnh tên đường..., Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy:

Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường kiến nghị và đề xuất Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bằng 35-40% đất ở tại cùng vị trí, khu vực.

(Chi tiết tại Phụ lục số 08)

c. Bảng giá đất Khu, Cụm công nghiệp (Đất chưa bao gồm chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật)

Qua khảo sát thị trường BĐS Công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh và khu vực lân cận không cho thấy có các giao dịch chuyển nhượng đất trong các khu, cụm công nghiệp (Đất chưa bao gồm chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật). Chủ yếu các nhà đầu tư thuê đất từ nhà nước sau đó đầu tư hạ

tầng kỹ thuật và cho thuê lại các lô đất đã được đầu tư hạ tầng do đó không thể sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất.

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập hoặc thặng dư chỉ có thể xác định giá cho một dự án cụ thể không thể hiện được hết giá đất của cả khu vực. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất và kiến nghị giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trong các khu, cụm công nghiệp (*Đất chưa bao gồm chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật*) được xác định chung theo khu vực.

Tham khảo các Quyết định phê duyệt giá do UBND tỉnh Bắc Giang đã phê duyệt giá đất tính thu tiền thuê đất đối với các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh, cụ thể:

Mức giá phê duyệt khu, cụm công nghiệp trên địa bàn:

- + Huyện Việt Yên cũ: Khoảng từ 2.000.000 đồng/m² đến 2.500.000 đồng/m².
- + Thành phố Bắc Giang: Khoảng từ 2.000.000 đồng/m² đến 2.500.000 đồng/m².
- + Huyện Hiệp Hoà cũ: Khoảng từ 1.600.000 đồng/m² đến 1.700.000 đồng/m².
- + Huyện Yên Dũng cũ: Khoảng từ 1.600.000 đồng/m² đến 1.700.000 đồng/m².
- + Huyện Lạng Giang cũ: Khoảng từ 1.500.000 đồng/m² đến 1.600.000 đồng/m².
- + Huyện Tân Yên cũ : Khoảng từ 1.500.000 đồng/m² đến 1.600.000 đồng/m².

Tham khảo Quy định kỹ thuật của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng của Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng: Đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phải được quy hoạch phù hợp với tiềm năng phát triển công nghiệp, phát triển kinh tế - xã hội và các chiến lược phát triển có liên quan của từng địa phương;

- Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phụ thuộc vào loại hình, tính chất các cơ sở sản xuất, mô-đun diện tích của các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, nhưng cần phù hợp với các quy định tại Bảng 2.6;

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sản sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

Bảng 2.6: Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao.

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Giao thông	10
Cây xanh	10
Các khu kỹ thuật	1

CHÚ THÍCH: Đất giao thông và cây xanh trong Bảng 2.6 không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.

Tham khảo mật độ xây dựng của một số Khu/cụm CN trên địa bàn tỉnh như:

- + Khu Công nghiệp Quang Châu 2: Mật độ xây dựng 50-70%.
- + Khu CN Việt Hàn: Mật độ xây dựng 70%.
- + Cụm CN Hương Sơn: Mật độ xây dựng 52%-70%;
- + Cụm CN Lãng Cao: Mật độ xây dựng 60%-70%.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, giá đất tính thu tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước cho thuê đất là giá đất tại bảng giá, do vậy để đảm bảo tương đồng với giá đất các khu, cụm công nghiệp đã được UBND tỉnh phê duyệt, đồng thời hạn chế một khu, cụm có 2 mức giá cho thuê khác nhau, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất điều chỉnh mức giá đất các khu, cụm công nghiệp như sau:

Số TT	ĐỊA BÀN	Giá đất
1	Các Phường, xã: Kinh Bắc, Võ Cường, Vũ Ninh, Hạp Lĩnh, Nam Sơn, Từ Sơn, Tam Sơn, Đồng Nguyên, Phù Khê, Hợp Thịnh, Hiệp Hoà, Hoàng Văn, Xuân Cầm, Tụ Lạn, Việt Yên, Nénh, Vân Hà, Đồng Việt, Bắc Giang, Đa Mai, Tiên Phong, Tân An, Yên Dũng, Tân Tiến, Cảnh Thụy	2.200.000
2	Các xã: Tiên Du, Liên Bảo, Tân Chí, Đại Đồng, Phật Tích	1.800.000
3	Các phường, xã: Thuận Thành, Mão Điền, Trạm Lộ, Trí Quả, Song Liễu, Ninh Xá, Quế Võ, Phương Liễu, Nhân Hòa, Đào Viên, Bồng Lai, Chi Lăng, Phù Lãng, Yên Phong, Văn Môn, Tam Giang, Yên Trung, Tam Đa, Gia Bình, Nhân Thắng, Đại Lai, Cao Đức, Đông Cứu; Lục Sơn; Trường Sơn, Cẩm Lý, Đông Phú, Nghĩa Phương, Lục Nam, Bắc Lũng, Bảo Đài, Lạng Giang, Mỹ Thái, Kép, Tân Dĩnh, Tiên Lục, Ngọc Thiện, Nhả Nam, Phúc Hoà, Quang Trung, Tân Yên	1.500.000
4	Các xã: Lương Tài, Lâm Thao, Trung Chính, Trung Kênh	1.300.000
5	Các phường, xã: Biện Động, Lục Ngạn. Đèo Gia, Sơn Hải, Tân Sơn, Biên Sơn, Sa Lý, Nam Dương, Kiên Lao, Chũ, Phượng Sơn, Xã Yên Thế, Xã Bó Hạ, Xã Đồng Kỳ, Xã Xuân Lương, Xã Tam Tiến	800.000
6	Các xã: Đại Sơn, Sơn Động, Tây Yên Tử, Dương Hưu, Yên Định, An Lạc, Vân Sơn, Tuấn Đạo	650.000

đ. Quy định giá đất một số loại đất chưa có giá trong Bảng giá đất:

Theo khoản 2 điều 12. Nội dung xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

- Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: xác định bằng giá đất rừng sản xuất cùng vị trí, khu vực;
- Đối với đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác: xác định bằng giá đất trồng cây hàng năm cùng vị trí, khu vực;
- Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác: xác định bằng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí, khu vực;
- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng: xác định bằng giá đất thương mại dịch vụ cùng vị trí, khu vực;
- Đối với đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt: xác định bằng 30% giá đất ở cùng vị trí, khu vực;
- Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng: căn cứ mục đích sử dụng đất tại quyết định giao đất, cho thuê đất để xác định giá đất theo loại đất cùng khu vực, vị trí.

- Đối với đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí, khu vực.

Tại Khoản 2, Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định:

“2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quy định tăng hoặc giảm mức giá như sau:

a) Đối với đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn;

b) Đối với thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá”

Do vậy, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất như sau:

- Đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở xác định bằng 30% giá đất ở cùng vị trí, khu vực:

Lý do: Theo nội dung văn bản số 13887/BTC-QLCS ngày 08/9/2025 của Bộ Tài chính về việc thẩm định dự thảo Nghị quyết của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở có nêu:

“Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền với đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01/7/2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu tiền sử dụng đất như sau:

- Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương thì mức thu tối thiểu là 30% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương thì mức thu tối thiểu là 50% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng tối đa không quá 500 m²...”

Mặt khác, Chính phủ đang dự thảo trình Quốc hội Nghị quyết quy định một số cơ chế chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc khi tổ chức thi hành Luật Đất đai đã có quy định đối với chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp chênh lệch 30%

giá đất giữa của loại đất sau khi chuyển mục đích và giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích;

- Đối với đất xây dựng khu chung cư: xác định bằng 60% giá đất ở cùng vị trí, khu vực.

Lý do: Theo quy định của pháp luật về xây dựng, mật độ xây dựng các khu chung cư thường ở mức 55-60%, đồng thời trong thực tiễn những năm qua, khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư, giá đất các khu chung cư trong khoảng từ 40-60% giá đất ở (khu chung cư HH3, HH4, khu nhà ở thương mại khu thuộc khu nhà ở xã hội khu 5,9; khu nhà ở thương mại khu Việt Hàn, khu chung cư đường Nguyễn Văn Cừ...), do vậy, đề xuất xác định bằng 60% giá đất ở cùng vị trí, khu vực.

- Đất xây dựng công trình ngầm:

+) Đối với công trình ngầm (*không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất*): xác định bằng 30% giá đất của loại đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng;

+) Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất thì giá đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt được xác định bằng 40% giá đất của loại đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng;

- Đất kết hợp đa mục đích: xác định giá đất theo mục đích được kết hợp quy định tại khoản 1, Điều 218 Luật Đất đai đối với diện tích sử dụng đất kết hợp đa mục đích.

VI. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT ĐẾN TÌNH HÌNH KINH TẾ- XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ, VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ THU NHẬP

1. Phạm vi áp dụng của bảng giá đất thực hiện theo Luật đất đai 2024:

Theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai, quy định Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

c) Tính thuế sử dụng đất;

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;

h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;

i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

1) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

Tại Khoản 3, Điều 111, quy định: 3. Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo **bảng giá đất** tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 109. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất: Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong **bảng giá đất** của địa phương.

Khoản 2, Điều 153 quy định: Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào **bảng giá đất** của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo.

Điểm d, khoản 5, điều 158 d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong **bảng giá đất** nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

Như vậy, sau khi Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành có hiệu lực thì Bảng giá đất được áp dụng rộng hơn; các quy định về giá đất có nhiều thay đổi.

2. Về điều chỉnh giá đất nông nghiệp như dự thảo sẽ có những tác động như sau:

- Đối với người có đất thu hồi: Khi điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp, đồng thời điều chỉnh chính sách bồi thường hỗ trợ tái định cư thì tổng mức bồi thường cho người có đất thu hồi tăng, việc điều chỉnh đã cơ bản đảm bảo đảm nguyên tắc hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; đồng thời đảm bảo tương đồng với các tỉnh lân cận, do vậy người có đất nhà nước thu hồi cơ bản đồng thuận, đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, đảm bảo tiến độ thực hiện các dự án đầu tư.

- Đối với các nhà đầu tư: Việc điều chỉnh giá đất nông nghiệp sẽ tăng tổng mức đầu tư các dự án, chi phí ban đầu nhà đầu tư phải bỏ ra lớn hơn trước đây (sau đó sẽ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất). Theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư, do vậy việc nâng giá bồi thường sẽ tăng tổng mức đầu tư, Nhà nước sẽ lựa chọn được những nhà đầu tư tiềm năng, có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án.

- Đối với những dự án sử dụng vốn ngân sách: việc điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp sẽ góp phần đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án; tiến độ giải ngân vốn đầu tư công, tuy nhiên cũng làm tăng tổng mức đầu tư các dự án nhưng đảm bảo hài hoà lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất;

- Việc điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp sẽ tác động đến các dự án đang thực hiện thu hồi đất, bồi thường GPMB dở dang; người có đất Nhà nước thu

hồi sẽ có nhiều ý kiến, kiến nghị. Tuy nhiên, việc điều chỉnh cũng một thời điểm với chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng cũng tạo thuận lợi một lần điều chỉnh chính sách chung và sẽ làm hạn chế những dự án dở dang, những thay đổi của chính sách bồi thường (thay đổi một lần);

3. Đối với đất phi nông nghiệp

Do vậy, khi điều chỉnh Bảng giá đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp có những tác động sau:

- Việc điều chỉnh Bảng giá đất theo nguyên tắc thị trường sẽ dần khắc phục tình trạng kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế; giảm tình trạng đầu cơ đất đai, những nhiều thị trường bất động sản; tăng nguồn thu ngân sách từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Giảm các hành vi vi phạm hành chính về đất đai do tăng mức phạt...

- Trường hợp chuyển mục đích đất nông nghiệp sang đất ở thì người dân phải nộp tiền sử dụng đất là khoảng chênh lệch giữa giá đất của mục đích sử dụng đất sau (đất ở) trừ đi giá đất của mục đích sử dụng đất trước khi chuyển (đất nông nghiệp); Hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sẽ nộp nghĩa vụ tài chính cao hơn so với trước đây. Tuy nhiên việc này đảm bảo sự công bằng với những người không có đất ở, phải đi mua đất ở với giá thị trường, có thể còn cao hơn bảng giá đất; tuy nhiên, trường hợp chưa có điều kiện thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai thì Luật Đất đai cho phép người sử dụng đất được ghi nợ tiền sử dụng đất, khi nào chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có thu nhập thì mới phải nộp; đối với các hộ nghèo, gia đình chính sách đã có chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất khi đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

- Về tiền sử dụng đất: việc điều chỉnh Bảng giá đất không tác động đến việc “định giá đất cụ thể” để tính tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản, nhà ở do các dự án này được tính theo phương pháp thặng dư. Hơn nữa, nhà đầu tư sẽ được trừ tiền GPMB vào tiền sử dụng đất nên không ảnh hưởng. Qua đó, góp phần cải thiện môi trường kinh doanh, đầu tư, đồng thời điều chỉnh giá bán các sản phẩm bất động sản phù hợp hơn, tạo điều kiện cho các đối tượng có nhu cầu có thể tiếp cận.

- Việc điều chỉnh giá đất ở liên quan đến tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: theo quy định pháp luật hiện hành về tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, mức thuế sử dụng đất liên quan đến đất đai đã được thực hiện từ ngày 1.1.2012 và thay đổi 5 năm/lần. Chu kỳ kết thúc quy định này sẽ vào ngày 31.12.2027. Sau thời hạn trên, giá đất mới sẽ được áp dụng để tính thuế.

- Về tiền thuê đất: Theo quy định tại Khoản 2, Điều 153 Luật Đất đai: “2. tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định

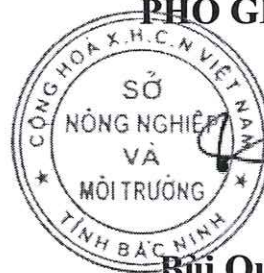
cho từng giai đoạn **không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hàng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó**”, do vậy việc điều chỉnh tăng giá đất cơ bản không ảnh hưởng đến tiền thuê đất phải nộp cho các chu kỳ tiếp theo; đồng thời Nhà đầu tư được khấu trừ tiền GPMB vào tiền thuê đất;

Trên đây là báo cáo thuyết minh Xây dựng bảng giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh. Sở Nông nghiệp và Môi trường trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Hội đồng thẩm định bảng giá đất;
- LĐS;
- Các phòng, đơn vị thuộc sở;
- Lưu: VT, QLDD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Quang Huy