



KHÁI QUÁT VỀ KHU CÔNG NGHIỆP TIÊN SƠN - BẮC NINH

Cập nhật ngày 01/11/2011

I - THÔNG TIN CHUNG

Chủ đầu tư	Tổng công ty Viglacera (VIGLACERA LAND)
Địa điểm	Huyện Từ Sơn và Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
Giới thiệu khái quát về Bắc Ninh	<p>Bắc Ninh cách thủ đô Hà Nội 31 km và giáp tỉnh Bắc Giang, Hải Dương, phía Nam giáp tỉnh Hưng Yên.</p> <p>Khí hậu: Nhiệt đới gió mùa. Nhiệt độ chênh lệch giữa mùa hè và mùa đông 15 -16⁰ C. Mùa mưa: Từ tháng 6 đến tháng 9. Lượng mưa: chiếm 80% tổng lượng mưa cả năm.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diện tích: 804 km² Dân số: khoảng 1 triệu người - Nhiệt độ trung bình: 24,3⁰ C - Nhiệt độ cao nhất trung bình trong năm: 28,7⁰ C (nhiệt độ cao nhất: 39⁰ C) - Nhiệt độ thấp nhất trung bình trong năm: 16,6⁰ C (nhiệt độ thấp nhất: 06⁰ C) - Độ ẩm không khí trung bình: 84% - Lượng mưa trung bình trong năm: 1070 mm
Quy mô	Đầu tư xây dựng từ năm 1999. Tổng diện tích 350 ha chia làm 2 giai đoạn: Giai đoạn I là 134,76 ha và Giai đoạn II là 214,24 ha
Hồ sơ pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> - Quyết định số 1129/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 18/12/1998 về việc thành lập dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tiên Sơn, Bắc Ninh. - Quyết định số 1192/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 22/12/1999 về việc cho Tổng công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng thuê đất (thời hạn cho thuê là 50 năm) để đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Tiên Sơn - Bắc Ninh
Thời gian hoạt động	50 năm (Giai đoạn I từ năm 1999 - 2049) và (Giai đoạn II từ năm 2004 - 2054)
Các lĩnh vực đầu tư chủ yếu trong Khu công nghiệp	Sản xuất, lắp ráp điện, điện tử công nghệ cao, cơ khí; Sản xuất thép và các sản phẩm từ thép; Sản xuất hàng tiêu dùng, may mặc; Chế biến nông sản và thực phẩm, Sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ
Phương thức cho thuê	Cho thuê lại đất đã có hạ tầng cơ sở. Cho thuê Nhà xưởng Cho thuê Nhà ở công nhân

II - VỊ TRÍ VÀ QUAN HỆ VÙNG

Giao thông	KCN Tiên Sơn nằm trong tam giác tăng trưởng kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, phía Nam giáp Quốc lộ 1B mới đi Lạng Sơn, phía Bắc giáp Quốc lộ 1 cũ; phía Tây giáp đường tỉnh lộ 295. Đi theo Quốc lộ 18A về phía Đông đến cảng biển nước sâu Cái Lân, về phía Tây đến sân bay quốc tế Nội Bài.
Cảng biển	Cảng Hải Phòng 100km Cảng biển nước sâu Cái Lân - Quảng Ninh 120 km . Cửa khẩu quốc tế Lạng Sơn 120 km .
Sân bay	Cách sân bay quốc tế Nội Bài 30 km (25 phút đi bằng Ôtô).
Đường sắt	<ul style="list-style-type: none"> - Tuyến đường sắt liên vận quốc tế Hà Nội - Lạng Sơn, với khổ đường sắt 1,435 m. - Nằm gần đường sắt cao tốc Yên Viên (Hà Nội) - Lim (Bắc Ninh) - Hạ Long (Quảng Ninh).

III - CỞ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	
Giao thông nội bộ Khu công nghiệp	<ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống giao thông nội bộ chiếm 15%, đường chính 02 làn xe rộng 37m, đường nhánh rộng 28 m - Vĩa hè rộng 6 m, là nơi bố trí các hành lang kỹ thuật ngầm như điện, cấp thoát nước, thông tin. và được trang bị hệ thống đèn cao áp chiếu sáng bố trí dọc theo đường. - Nối với Quốc lộ 1 mới bằng một nút giao thông và 02 cầu vượt.
Cấp điện	Nguồn điện được cung cấp từ lưới điện quốc gia qua trạm biến áp 110/22KV (35KV) với công suất 1 x 40MVA và 1 x 63 MVA
Cấp nước	<ul style="list-style-type: none"> - Nhà máy nước với công suất 6.500m³/ngày đêm (đường kính của ống cấp nước từ D100 mm - D300mm), độ sâu đặt ống trung bình 1,2m. Lấy trực tiếp từ nguồn nước ngầm. - Hệ thống cấp nước được đấu nối đến chân hàng rào từng doanh nghiệp
Thoát nước	Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được xây dựng riêng biệt. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống và thoát ra các sông trong khu vực. Đường kính cống ngầm thoát nước mưa là D1000 mm -D1250mm trên nguyên tắc tự chảy.
Xử lý nước thải & chất thải	<ul style="list-style-type: none"> - Nhà máy xử lý nước thải với công suất Giai đoạn I là: 4.000 m³/ngày (Lượng nước thải được tính bằng 80% lượng nước cấp). Đường kính cống thoát nước thải D300mm - D750mm
	Chất thải rắn từ các Nhà máy sẽ được phân loại, thu gom và chuyển về bãi thải tập trung của tỉnh Bắc Ninh để xử lý.
Viễn thông/ Internet	Hệ thống viễn thông đạt tiêu chuẩn quốc tế và luôn sẵn có nhằm đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc, truyền dữ liệu tốc độ cao và dịch vụ bưu điện trong nước và quốc tế. Hệ thống cáp quang ngầm được đấu nối trực tiếp đến hàng rào từng doanh nghiệp.
Phòng cháy chữa cháy	Hệ thống cấp nước cứu hoả được bố trí dọc các tuyến đường. Khoảng cách giữa các họng cứu hoả là 120m -150m . Với đường kính trụ cứu hỏa D125mm .
Môi trường và cây xanh	Diện tích cây xanh và sử dụng chung chiếm 15% - 30%.
IV - HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ CÁC DỊCH VỤ	
Hải quan	Hải quan Bắc Ninh có trụ sở đặt tại trung tâm KCN. Mọi thủ tục niêm phong, kẹp chì được thực hiện ngay tại các nhà máy trong KCN.
Ngân hàng	Có 3 ngân hàng là: Ngân hàng Công thương KCN Tiên Sơn, Ngân hàng đầu tư và phát triển Bắc Ninh, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn.
Bưu điện	Bưu điện Bắc Ninh đã xây dựng chi nhánh tại trung tâm KCN Tiên Sơn với hệ thống Công nghệ thông tin hiện đại phục vụ nhu cầu truyền thông đa dịch vụ như truyền dữ liệu, Internet, điện thoại IP, video hội nghị.
Hệ thống xe Bus	Hà Nội - Bắc Ninh: 10 phút/lượt, từ 5h sáng đến 20 giờ, giá vé 5.000VND/người
Nhà ở cho công nhân	Khu đô thị Tiên Sơn: diện tích 24 ha cung cấp về nhà ở cho công nhân KCN, và đặc biệt là Khu chung cư 5 tầng có thể đáp ứng cho các chuyên gia trong thời gian xây dựng nhà máy.
Bệnh viện	Bệnh viện Đa khoa Bắc Ninh(cách KCN 7 km).
Trường đào tạo	Bắc Ninh hiện có 14 trường đại học, cao đẳng và trung học dạy nghề như: ĐH Quốc tế Bắc Hà; ĐH Thể dục Thể thao I; CĐSP Bắc Ninh; CĐ Công Nghệ Bắc Hà ; CĐ Ngoại ngữ công nghệ Việt Nhật; CĐ Thủy sản; CĐ Thống Kê; TH Thủy Sản IV ; TH VH Nghệ thuật Bắc Ninh; Trung học Y tế Bắc Ninh; TH Dân lập Kỹ thuật Thăng Long; Trường Trung học Dân lập Công nghệ; Hệ TC Trường Cao đẳng Sư phạm Bắc Ninh; Trường Quản lý Kinh tế Công nghiệp

V - GIÁ THUÊ ĐẤT VÀ PHÍ TIỆN ÍCH

Diện tích thuê đất tối thiểu	10.000 m²
Tiền sử dụng cơ sở hạ tầng	Tùy theo vị trí và diện tích lô đất thuê.
Tiền thuê đất	Theo quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành hàng năm (đơn giá năm 2011 là 16.500 VND/m²/năm, tương đương 0.786 USD/m²/năm)
Tiền DVCN và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng	0,4 USD/m²/năm - thanh toán hàng năm.
Diện tích thuê nhà xưởng tối thiểu	2.100 m² (thuê tối thiểu 5 năm)
Giá thuê nhà xưởng tiêu chuẩn	4 US \$/m²/tháng
Giá điện (cấp điện áp từ 22KV đến dưới 110KV) (Theo quy định chung của Chính Phủ)	(1) - Giờ bình thường: 1.068 đồng/Kwh (0,051 USD/Kwh) (Từ thứ 2 đến thứ 7: 4h - 9h30', 11h30' - 17h và 20h - 22h / Chủ nhật: 4h - 22h)
	(2) - Giờ thấp điểm: 670 đồng/Kwh (0,032 USD/Kwh) (Tất cả các ngày trong tuần từ 22h - 4h)
	(3) - Giờ cao điểm: 1.937 đồng/Kwh (0,093 USD/Kwh) (Từ thứ 2 đến thứ 7: 9h30' - 11h30'; và 17h - 20h / Chủ nhật không có giờ cao điểm)
Giá nước	8.250 đồng/m³ (tương đương 0,393 USD/m³) - thanh toán hàng tháng.
Phí xử lý nước thải	4.286 đồng/m³ chưa V.A.T (tương đương 0,204 USD/m³) - thanh toán hàng tháng. Khối lượng được xác định bằng 80% lượng nước đầu vào.
Chi phí điện thoại, Internet và dịch vụ khác	Theo qui định của các đơn vị cung cấp tại thời điểm sử dụng.

Ghi chú: Tất cả các đơn giá trên là giá chưa bao gồm thuế VAT theo qui định của Nhà nước

VI - ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ

Thuế Nhập khẩu máy móc thiết bị	(1) - Miễn thuế nhập khẩu hàng hoá để tạo tài sản cố định: <ul style="list-style-type: none"> + Thiết bị, máy móc + Nguyên liệu, vật tư nhập khẩu để chế tạo thiết bị, máy móc trong dây chuyền công nghệ hoặc để chế tạo linh kiện, chi tiết, bộ phận rời, phụ tùng, gá lắp, khuôn mẫu, phụ kiện đi kèm với thiết bị, máy móc. + Phương tiện vận tải chuyên dùng nằm trong dây chuyền công nghệ và phương tiện vận chuyển dùng để đưa đón công nhân (ô tô từ 24 chỗ ngồi chở lên). + Linh kiện, chi tiết, bộ phận rời, phụ tùng, gá lắp, khuôn mẫu, phụ kiện đi kèm với thiết bị, máy móc, phương tiện vận chuyển và vận tải chuyên dùng. + Vật liệu xây dựng mà Việt nam chưa sản xuất được
	(2) - Miễn thuế nhập khẩu đối với nguyên liệu, vật tư nhập khẩu để sản xuất hàng xuất khẩu.
	(3) - Miễn thuế nhập khẩu đối với nguyên liệu sản xuất trong 05 năm kể từ khi bắt đầu sản xuất, nếu Doanh nghiệp đầu tư vào dự án thuộc danh mục dự án đặc biệt khuyến khích đầu tư, hoặc đầu tư sản xuất linh kiện, phụ tùng cơ khí, điện, điện tử.

Thuế chuyển lợi nhuận ra nước ngoài	Miễn hoàn toàn thuế chuyển lợi nhuận ra nước ngoài.
Thuế Giá trị gia tăng (VAT)	Được miễn thuế Giá trị gia tăng đối với hàng hóa là nguyên liệu nhập khẩu để sản xuất, gia công hàng hóa xuất khẩu theo hợp đồng gia công xuất khẩu ký kết với bên nước ngoài.
Thuế thu nhập doanh nghiệp (CIT)	<ul style="list-style-type: none"> - Thuế suất thuế thu nhập Doanh nghiệp là 25%. - Trường hợp doanh nghiệp được thành lập mới từ dự án đầu tư thuộc các lĩnh vực công nghệ cao theo quy định của pháp luật, lĩnh vực sản xuất phần mềm được áp dụng thuế suất 10% trong thời gian 15 năm, được miễn thuế tối đa 04 năm và giảm 50% số thuế phải nộp tối đa 09 năm tiếp theo. - Trường hợp doanh nghiệp thuộc lĩnh vực công nghệ cao có quy mô lớn và cần đặc biệt thu hút đầu tư, thì thời gian áp dụng thuế suất ưu đãi có thể kéo dài nhưng tổng thời gian áp dụng thuế suất 10% không quá 30 năm. Sau thời gian hưởng thuế suất ưu đãi, thuế suất thuế thu nhập Doanh nghiệp là 25%. - Thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính từ năm đầu tiên doanh nghiệp có thu nhập chịu thuế, trường hợp doanh nghiệp không có thu nhập chịu thuế trong ba năm đầu, thì thời gian miễn giảm tính từ năm thứ tư.
VII - HỖ TRỢ ĐẦU TƯ	
Hỗ trợ thủ tục trước và sau cấp phép đầu tư	<p>Nhà đầu tư được hướng dẫn và hỗ trợ miễn phí các thủ tục xin cấp phép đầu tư và các thủ tục sau cấp phép đầu tư với thời gian nhanh chóng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thủ tục xin cấp phép đầu tư, - Thủ tục đăng ký nhân sự, - Thủ tục đăng ký và khắc con dấu, - Thủ tục đăng ký Mã số thuế.
VIII - NGUỒN LAO ĐỘNG	
Từ địa phương (Bắc Ninh)	<ul style="list-style-type: none"> * Dân số Bắc Ninh: khoảng 1 triệu người, trong đó độ tuổi lao động chiếm 60% * Hàng năm, các trường đào tạo của tỉnh Bắc Ninh cung cấp khoảng 10.000 lao động kỹ thuật và nghiệp vụ.
Từ TP. Hà Nội và các vùng lân cận	<p>Hà Nội - Trung tâm đào tạo lớn nhất Miền bắc (Việt Nam), hàng năm cung cấp hàng vạn lao động được đào tạo chuyên sâu về quản lý và kỹ thuật cao. Do khoảng cách từ Hà Nội tới Khu công nghiệp hợp lý, đảm bảo cho việc đi lại hàng ngày nên đây là nguồn lao động dồi dào với chất lượng cao đáp ứng cho nhu cầu về lao động của Khu công nghiệp.</p> <p>Bên cạnh đó, nguồn lao động từ các vùng lân cận (không có điều kiện để phát triển công nghiệp) sẽ là nguồn bổ sung đáng kể cho nhu cầu của Khu công nghiệp.</p>
Mức lương	<p>(1) - Mức lương tối thiểu là 1.780.000 VND tương đương với 84 USD/người/tháng Mức lương trung bình của Công nhân: 90 - 100 USD/người/tháng</p> <p>(2) - Kỹ sư/ Kỹ thuật viên/ Nhân viên văn phòng: 200 - 250 USD/tháng.</p> <p>(3) - Trưởng phòng/ Kế toán trưởng/ Quản đốc: 300 - 350 USD/tháng.</p>
Bảo Hiểm	<p>Bảo hiểm xã hội: 22%</p> <p>Bảo hiểm y tế: 4.5%</p> <p>Bảo hiểm thất nghiệp: 2%</p> <p>Các doanh nghiệp phải nộp 20% tổng số tiền lương cơ bản cho người lao động (16% cho Bảo Hiểm xã hội, 3% cho Bảo hiểm y tế và 1% cho Bảo hiểm thất nghiệp)</p>
IX - QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG	
Loại công trình được xây dựng	Nhà xưởng sản xuất, Nhà kho, Nhà điều hành, Nhà ăn công nhân và các công trình phụ trợ (Nhà để xe, Nhà bảo vệ, Trạm điện, bể nước PCCC).
Loại công trình cấm xây dựng	Xây dựng nhà ở, công trình khai thác nước ngầm

Mật độ xây dựng	50% - 60%
Hệ số sử dụng đất	0,5 - 0,7 lần
Chỉ giới xây dựng (Khoảng lùi công trình)	Khoảng cách từ công trình kiên cố tới chỉ giới đường giao thông nội bộ Khu công nghiệp tối thiểu là 6m, đến hàng rào doanh nghiệp liền kề tối thiểu là 3,5 m (đường phòng cứu hỏa).
Yêu cầu về kiến trúc	Các công trình thiết kế xây dựng hài hoà, tạo thành một tổng thể không gian qui hoạch - kiến trúc phù hợp với cảnh quan Khu công nghiệp. Đối với các công trình phụ trợ (chỗ để xe, nhà vệ sinh, trạm điện, đường ống dẫn nước, đường nước thải, Nhà để máy phát điện (nếu có), xử lý nước thải thiết kế xây dựng phải đảm bảo mỹ quan Khu công nghiệp, đảm bảo chỉ giới xây dựng tối thiểu, không làm ảnh hưởng tới các công trình chính và môi trường doanh nghiệp liền kề.
Mật độ cây xanh	Trên 15%
Hàng rào Nhà máy	Tường rào phía mặt đường giao thông nội bộ được xây dựng tường rào thoáng (theo dạng hoa sắt).
X - THÔNG TIN THAM KHẢO	
Số lượng các dự án đầu tư tại KCN	Hơn 100 doanh nghiệp, trong đó: 31 doanh nghiệp đầu tư nước ngoài (13 doanh nghiệp Nhật Bản, 07 Trung Quốc, 2 Hàn Quốc....), 70 Doanh nghiệp đầu tư trong nước.
Chi phí lắp đặt điện thoại	440.000 đồng/máy (tương đương 21 USD/máy) (Đã bao gồm VAT)
Chi phí kết nối Internet	440.000 đồng (tương đương 21 USD) Trường hợp internet dùng chung với điện thoại thì miễn phí Nếu sử dụng hệ thống cáp quang FTTH: 5,500,000 vnd/line ≈ 262 USD/line.
Cước phí vận chuyển(Container)	Từ KCN Tiên Sơn đến Cảng Hải Phòng: (20 feet: 170 USD; 40 feet: 250 USD)
Giá xây dựng Nhà xưởng tiêu chuẩn	180 - 200 USD/m² (giá xây dựng thực tế theo thiết kế cụ thể của từng Nhà máy và từng thời điểm xây dựng).
XI - ĐỊA CHỈ LIÊN HỆ	
<p>VIGLACERA LAND CÔNG TY KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VIGLACERA Tầng 2 - Viglacera Tower, số 1 Đại lộ Thăng Long, Từ Liêm, Hà Nội Tel: 04 - 3553 6688 Fax:04 - 3553 7666 Email: vir@viglaceraland.vn Website: www.viglaceraland.vn</p>	