



# CỤM CÔNG NGHIỆP DỊ CHẾ

**SEMEC**<sup>®</sup>  
Since 2004

Vietnam industrial real estate

<https://rongdat.net>



## » \* CỤM CÔNG NGHIỆP DỊ CHẾ

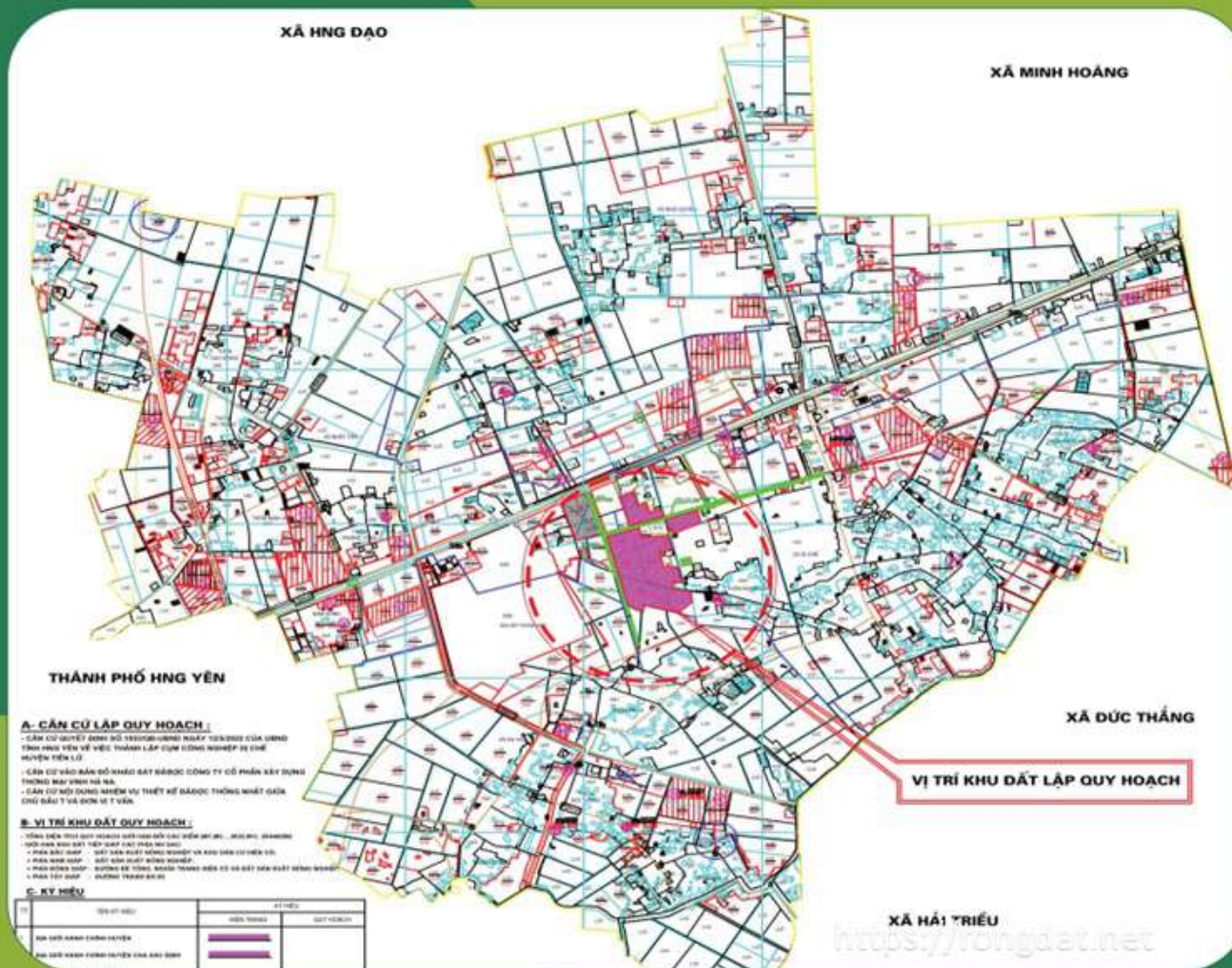
- Thông tin chung
- Vị trí địa lý và dân cư
- Quy hoạch sử dụng đất
- Tỷ lệ trong quy hoạch sử dụng đất
- Cơ sở hạ tầng
- Ngành nghề thu hút đầu tư
- Kết nối vùng
- Giá thuê và phí tiện ích
- Mức lương tối thiểu từng vùng
- Tiện ích xã hội
- Hệ sinh thái
- Thành tựu semec
- Quy trình thực hiện đầu tư



# THÔNG TIN CHUNG



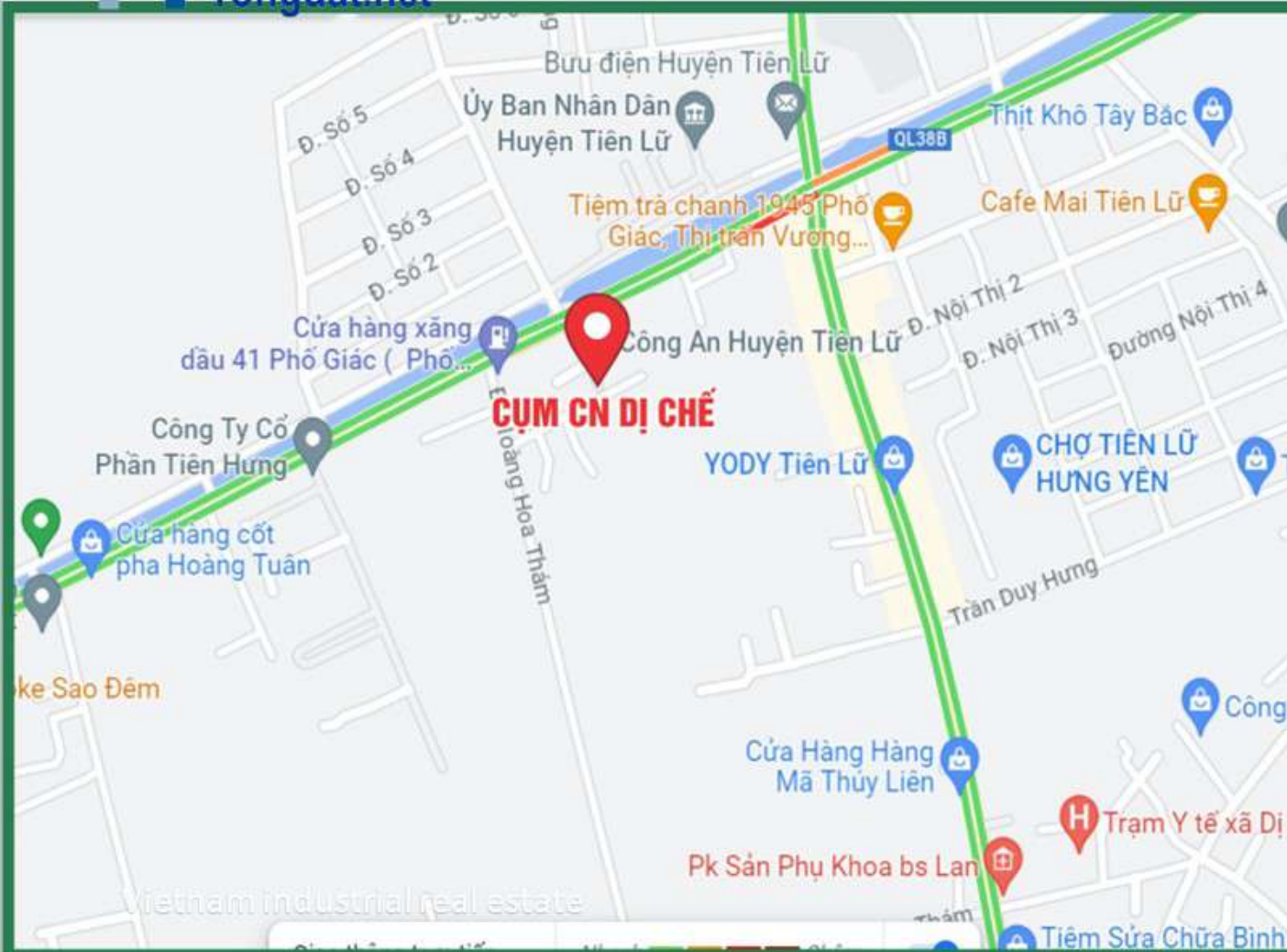
- Cụm công nghiệp Dị Chế thuộc huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận chủ trương theo Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 12/05/2022.
- Thời hạn: Đến năm 2072
- Tổng diện tích quy hoạch: 20,448 ha
- Diện tích xây dựng nhà máy, xí nghiệp: 14,6 ha



# VỊ TRÍ ĐỊA LÝ VÀ DÂN CƯ

**SEMEC**  
Since 2004

rongdat.net



>> Huyện Tiên Lữ nằm ở phía nam của tỉnh Hưng Yên, nằm ven sông Luộc và sông Hồng, cách thành phố Hưng Yên khoảng 10 km, cách trung tâm thủ đô Hà Nội khoảng 60 km, có vị trí địa lý:

- 📍 Phía đông giáp huyện Phù Cù;
- 📍 Phía tây giáp thành phố Hưng Yên và huyện Kim Động;
- 📍 Phía nam giáp huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình (qua sông Luộc);
- 📍 Phía bắc giáp huyện Ân Thi;

>> Xã Dị Chế nằm ở phía Nam tỉnh Hưng Yên có vị trí địa lý:

- 📍 Phía Bắc: giáp xã Đức Thắng và xã Hải Triều;
- 📍 Phía Nam: giáp xã Ngô Quyền;
- 📍 Phía Đông: giáp xã Lệ Xá;
- 📍 Phía Tây: giáp xã An Viên;

Xã Dị Chế có diện tích 5,27 km<sup>2</sup>, dân số trung bình năm 2019 là 9.316 người.  
<https://rongdat.net>





# QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

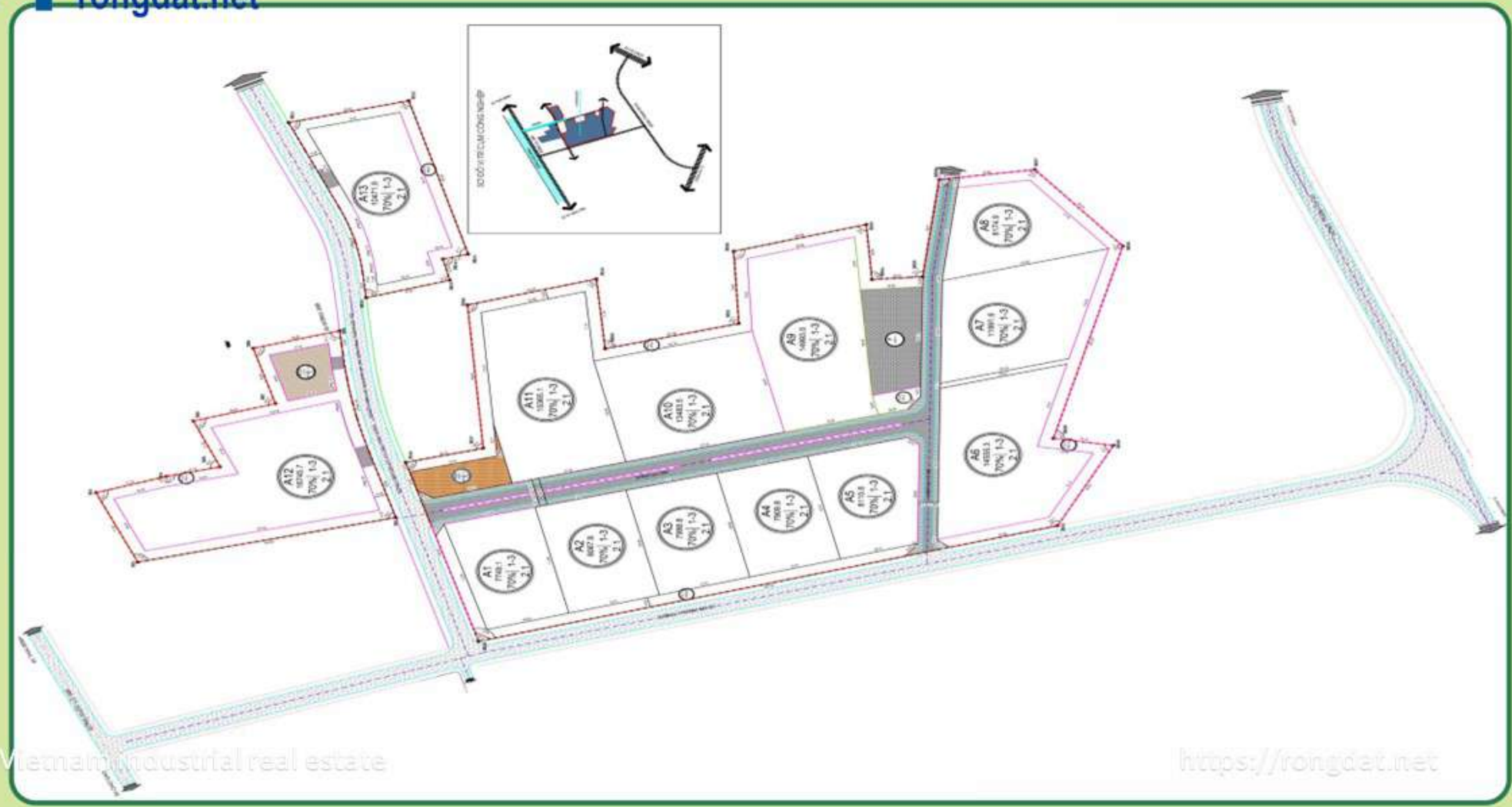


Vietnam industrial real estate

<https://rongdat.net>

# QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

[rongdat.net](http://rongdat.net)

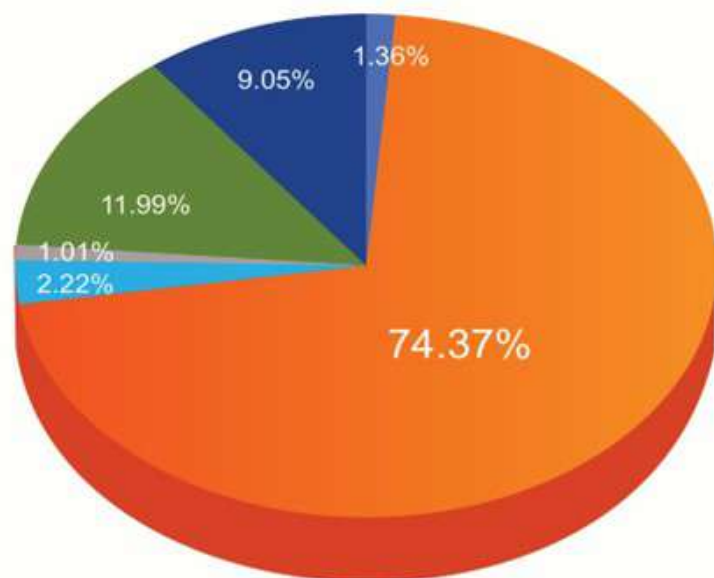




# TỶ LỆ TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

**SEMEC**  
Since 2004

 rongdat.net



KÝ HIỆU	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
NDH	Đất xây dựng nhà điều hành	2.781,7	1,36
A	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, kho bãi	152.070,9	74,37
HTKT	Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	2.072,9	1,01
CX	Đất cây xanh	24.518,8	11,99
GT	Đất giao thông,	18.502,2	9,05
P	Bãi đỗ xe	4.537,5	2,22
	Tổng cộng	204.484,0	100

■ Đất xây dựng nhà điều hành

■ Đất giao thông

■ Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, kho bãi

■ Đất cây xanh, nương

■ bãi tập kết xe

■ Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật

# CƠ SỞ HẠ TẦNG

rongdat.net

01

**Hệ thống cấp điện:** Xây dựng mới 14 trạm biến áp tiêu thụ 22/0,4kV có công suất từ 160kVA - 400kVA để cấp điện cho nhu cầu phụ tải toàn khu công nghiệp.

\* Tổng công suất máy biến áp quy hoạch: S=3330 KVA



**Hệ thống thoát nước:** Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước bố trí dọc hai bên vỉa hè các trục đường khẩu độ B= 0,8 - 1,0m, độ dốc dọc thoát nước từ 0,1-0,2%; Dọc các tuyến đường này bố trí các giếng thu thấm để thu nước vào cống dọc.

02

03

**Hệ thống cấp nước:** Nguồn nước cấp chính cho Cụm công nghiệp Dự Chế được lấy từ hệ thống cấp nước từ nhà máy nước sạch Tiểu Dương của công ty TNHH nước sạch Hải Hưng với công suất dự kiến 500m<sup>3</sup>/ngày đêm



**Hệ thống xử lý nước thải:** : Nước thải được thu gom thẳng về trạm xử lý nước thải đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật. Tổng công suất: Q = 430m<sup>3</sup>/ngày đêm

04



# NGÀNH NGHỀ THU HÚT ĐẦU TƯ

**SEMEC**  
Since 2004

 **rongdat.net**

*Cụm công nghiệp Di Chế ưu tiên thu hút các ngành nghề sử dụng công nghệ cao, công nghệ hiện đại, công nghệ sạch, thân thiện với môi trường, các dự án sử dụng tiết kiệm đất và sử dụng nhiều lao động địa phương:*



**CÔNG NGHIỆP ĐIỆN TỬ;**

Vietnam industrial real estate



**SẢN XUẤT LINH PHỤ KIỆN  
PHỤC VỤ CÔNG NGHIỆP  
LẮP RÁP, PHỤ TÙNG Ô TÔ**



**MAY MẶC, DA  
CÔNG GIÀY DÉP**



**VẬT LIỆU XÂY DỰNG...**

<https://rongdat.net>

# KẾT NỐI VÙNG

rongdat.net

SEMEC®



**TP. Hưng Yên**  
Cách 6 km



**TP. Hà Nội**  
Cách 60 km



**Sân bay Nội Bài**  
Cách 55 km



**Cửa khẩu Hữu Nghị**  
Cách 180 km



**QL1A 18,5km.**  
Cách 18.5 km



**QL38B 200m**  
Cách 200 m





# GIÁ THUÊ VÀ PHÍ TIỆN ÍCH



## BẢNG BÁO GIÁ THUÊ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỤM CÔNG NGHIỆP DỊ CHẾ:

NỘI DUNG	ĐƠN GIÁ	GHI CHÚ
TIỀN THUÊ ĐẤT	Theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên ngày 20/12/2019 về bảng giá đất 2020-2024, khung giá tiền thuê đất: 800.000 VNĐ/m <sup>2</sup> /50 năm	Nhà đầu tư thứ cấp thanh toán tiền Thuê đất cho nhà nước hàng năm
TIỀN THUÊ HẠ TẦNG	Tùy theo vị trí và diện tích thuê	
PHÍ QUẢN LÝ, DUY TU BẢO DƯỠNG	0,35 USD/m <sup>2</sup> /năm	
PHÍ XỬ LÝ NƯỚC THẢI	0,42 USD/ m <sup>3</sup> /năm	
PHÍ XỬ LÝ CHẤT THẢI	Theo đơn giá tham khảo đơn vị thứ ba cung cấp dịch vụ thu gom và xử lý	
TIỀN NƯỚC	Theo đơn giá nhà nước	
TIỀN ĐIỆN	Theo đơn giá nhà nước	

Tất cả Báo giá trên chưa bao gồm Thuế GTGT  
- Báo giá trên có giá trị trong vòng 60 ngày kể từ ngày báo giá.

<https://rongdat.net>

# QUY ĐỊNH VÙNG LƯƠNG TỐI THIỂU

**SEMEC**  
Since 2004

 [rongdat.net](http://rongdat.net)

**4.680.000**  
**VNĐ**

**01** VÙNG I

**4.160.000**  
**VNĐ**

**02** VÙNG II

**3.640.000**  
**VNĐ**

**03** VÙNG III  
(CCN Dự Chế)

**3.250.000**  
**VNĐ**

**04** VÙNG IV

**Căn cứ Nghị Định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/06/2022 ( có hiệu lực từ ngày 1/1/2023)**



# TIỆN ÍCH XÃ HỘI



Bệnh viên Đa Khoa  
huyện Tiên Lữ  
**2,9 km**

PCCC  
TP Hưng Yên  
**8km**



Ngân hàng  
gần nhất  
**1,1km**

# QUY TRÌNH THỰC HIỆN ĐẦU TƯ VÀO CCN

[rongdat.net](http://rongdat.net)

1

## LỰA CHỌN VỊ TRÍ LÔ ĐẤT

- Tìm hiểu thông tin chi tiết về Cụm Công Nghiệp
- Khảo sát thực tế tại Cụm công nghiệp Dị Chế thuộc huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên

2

## THỎA THUẬN THUÊ ĐẤT & ĐẶT CỌC

Ký thỏa thuận nguyên tắc thuê lại đất và đặt cọc

3

## THÀNH LẬP CÔNG TY VÀ LẬP HỒ SƠ ĐẦU TƯ

- Đăng ký kinh doanh tại Sở kế hoạch đầu tư
- Lập & trình Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đầu tư trong 45 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận nguyên tắc
- CCN Dị Chế hướng dẫn, hỗ trợ các nhà đầu tư trong quá trình đăng ký và xin cấp chứng nhận.

4

## KHÔNG CHẤP THUẬN

HOÀN TRẢ TIỀN ĐẶT CỌC

5

## CHẤP THUẬN

- Tìm hiểu thông tin chi tiết về Cụm Công Nghiệp
- Khảo sát thực tế tại Cụm Công Nghiệp Dị Chế

6

## GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp trong thời gian 35 (ba mươi lăm) ngày làm việc. (Theo điều 36 - Luật đầu tư 61.2020/QH14)

7

## KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

Ký hợp đồng thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng trong 10 ngày kể từ khi có giấy chứng nhận đầu tư

8

## BIÊN BẢN BÀN GIAO ĐẤT

Sau khi thanh toán 100% giá trị hợp đồng thuê đất gắn với cơ sở hạ tầng, bên A sẽ bàn giao hiện trạng lô đất cho bên B trong vòng 7 ngày.

9

## BÀN GIAO SỔ ĐỎ

Bàn giao sổ đỏ trong thời gian 90 ngày kể từ ngày bên B thanh toán đủ 100% số tiền dùng thuê đất cho bên A

10

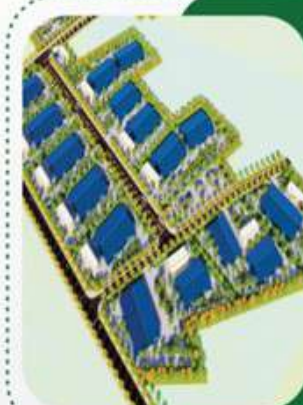
## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Giấy phép xây dựng được Sở xây dựng tỉnh Hưng Yên, cấp theo quy định.

11

## XÂY DỰNG VÀ ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG

Tuân theo giấy phép xây dựng và các quyết định, quy chế quản lý vận hành của Cụm.







Vietnam industrial real estate



<https://rongdat.net>

# THÀNH TỰU

TẬP ĐOÀN SEMEC CÓ

[rongdat.net](http://rongdat.net)

**7** CỤM CÔNG NGHIỆP

**15** CÔNG TY THÀNH VIÊN

**12** DỰ ÁN TRẢI DÀI TỪ BẮC VÀO NAM

## HÀ NỘI

185A, Phố Đội Cấn, P. Đội Cấn, Q. Ba Đình  
Tòa nhà Golden Park, số 8 Đ. Dương Đình Nghệ, P. Yên Hòa, Q. Cầu Giấy  
BT 6B, dẫy 8B, ĐTM Sài Đồng, P. Phúc Đồng, Q. Long Biên  
[hanoi@semecgroup.com](mailto:hanoi@semecgroup.com) \ 0947 830 666 - 0947 141 999

## HẢI PHÒNG

Đ.351 - Cách Hạ - Nam Sơn - An Dương  
[project@semecgroup.com](mailto:project@semecgroup.com) \ 0947 830 666 - 0946 919 990

## QUẢNG NINH

Cán LK239, KBT Kingstown tổ 6, khu 10, P. Bãi Cháy, TP. Hạ Long.  
[steel2@semecgroup.com](mailto:steel2@semecgroup.com) \ 0947 830 666 - 0947 141 999

## BẮC GIANG

231-233, Trần Quang Khải, P. Thọ Xương, TP. Bắc Giang  
[power@semecgroup.com](mailto:power@semecgroup.com) \ 0912 566 099 - 0946 919 990

## HƯNG YÊN

Số nhà 294, Triệu Quang Phục, P. An Tào, TP. Hưng Yên  
[ip@semecgroup.com](mailto:ip@semecgroup.com) \ 0912 566 099 - 0946 919 990

## NINH BÌNH

Phố Bình Chương, P. Ninh Khánh, TP. Ninh Bình  
[account@semecgroup.com](mailto:account@semecgroup.com) \ 0914 329 909 - 0985 638 111

## THANH HÓA

QL1A, Trúc Lâm, TX. Nghi Sơn  
QL1A, Hoàng Lộc, Hoàng Hóa  
Kho Quảng Phong, Quảng Xương  
[steel1@semecgroup.com](mailto:steel1@semecgroup.com) \ 0914 329 909 - 0949 123 769

## NGHỆ AN

Đại lộ V.I. Lê Nin, Nghi Phú, TP. Vinh  
[nghean@semecgroup.com](mailto:nghean@semecgroup.com) - [semec@semecgroup.com](mailto:semec@semecgroup.com)  
0947 563 999 - 0947 141 999  
Tel: 02383 513 271 - Fax: 02383 513 272

## HÀ TĨNH

QL1A Ngã Ba Cánh - KTT Vùng Ấng - Kỳ Anh  
Số 2, Đ. Vũ Quang, P. Trần Phú  
[hr@semecgroup.com](mailto:hr@semecgroup.com) \ 0914 329 909 - 0981 178 768

## QUẢNG BÌNH

Số 22 Linh Giang, Hải Thành, Đống Hới  
[account@semecgroup.com](mailto:account@semecgroup.com) \ 0898 621 222 - 0914 329 909

## ĐÀ NẴNG

Lô 8, Trần Bạch Đằng, P. Phước Mỹ, Q. Sơn Trà  
114, Nguyễn Thị Thập, Thanh Khê  
[semec@semecgroup.com](mailto:semec@semecgroup.com) \ 0919 724 555 - 0919 755 049

## BÌNH DƯƠNG

446 Quốc lộ 1K, Khu phố Nội hòa 1, P. Bình An, TX. Dĩ An  
[power@semecgroup.com](mailto:power@semecgroup.com) \ 0947 563 999 - 0947 141 999

## TP. HỒ CHÍ MINH

Số 7 Thanh Đa, Phường 27, Q. Bình Thạnh  
[ip@semecgroup.com](mailto:ip@semecgroup.com) \ 0947 563 999 - 0947 141 999

**SEMEC**  
Since 2004



<https://rongdat.net>

Vietnam industrial real estate





**SEMEC** Group  
Since 2004

**Liên hệ:**

- Hotline: 0949 319 769
- Email : rongdat0102@gmail.com
- Website: <https://rongdat.net/>
- Địa chỉ: H8, Lý Thái Tổ, P.Hoà Phú, Tp. Thủ Dầu Một, Bình Dương.

*Xin cảm ơn!*

Vietnam industrial real estate



<https://rongdat.net>