

Số: /2021/QĐ-UBND

Trà Vinh, ngày tháng năm 2021

Dự thảo

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Khung giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Trà Vinh**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được Quốc hội khóa XIII thông qua tại kỳ họp thứ 8 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 139/2016/TT-BTC ngày 16/9/2016 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội;

Theo Tờ trình số ...../TTr-SXD ngày ..../ /2021 của Giám đốc Sở Xây dựng về việc ban hành Khung giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

#### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định khung giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng có nhu cầu ưu đãi, hỗ trợ theo quy định trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải đáp ứng yêu cầu về chất lượng công trình, diện tích sử dụng theo quy định pháp luật về nhà ở.

Đối tượng áp dụng

a) Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

b) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

## **Điều 2. Khung giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng**

Bảng 1. Khung giá bán nhà ở xã hội.

STT	Nhà có số tầng	Giá tối đa	Đơn vị tính
1	Số tầng $\leq 5$	7.964.000	đồng/m <sup>2</sup>
2	$5 < \text{số tầng} \leq 7$	9.815.000	đồng/m <sup>2</sup>
3	$7 < \text{số tầng} \leq 10$	10.108.000	đồng/m <sup>2</sup>

Bảng 2. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội.

STT	Nhà có số tầng	Giá tối đa	Đơn vị tính
1	Số tầng $\leq 5$	70.000	đồng/m <sup>2</sup>
2	$5 < \text{số tầng} \leq 7$	90.000	đồng/m <sup>2</sup>
3	$7 < \text{số tầng} \leq 10$	93.000	đồng/m <sup>2</sup>

Bảng 3. Khung giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

STT	Nhà có số tầng	Giá tối đa	Đơn vị tính
1	Số tầng $\leq 5$	126.000	đồng/m <sup>2</sup>
2	$5 < \text{số tầng} \leq 7$	163.000	đồng/m <sup>2</sup>
3	$7 < \text{số tầng} \leq 10$	168.000	đồng/m <sup>2</sup>

## **Điều 3. Nguyên tắc áp dụng**

1. Nguyên tắc và cơ sở xác định khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua theo quy định Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Với nhà cho thuê mua phải thanh toán trước 20% giá trị nhà, số tiền thuê mua còn lại trả trong thời gian 5 năm, 10 năm hoặc 15 năm, tùy theo cam kết trong hợp đồng ký kết giữa các chủ thể.

3. Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua tại Điều 2 chưa có tiền sử dụng đất, tiền đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý vận hành nhà chung cư; đã bao gồm chi phí bảo trì 2% và thuế VAT 5%; được xác định trên cơ sở chi phí đầu tư xây dựng tại Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

4. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua tự xác định giá nhưng không được cao hơn giá quy định tại Điều 2 Quyết định này; trước khi ký hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua với khách hàng, phải gửi bảng giá đến Sở Xây dựng để theo dõi, kiểm tra.

Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cao trên 10 tầng thì hộ gia đình, cá nhân xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội trình Sở Xây dựng thẩm định theo quy định.

#### **Điều 4. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này; theo dõi, tổng hợp tình hình thực hiện; khi chỉ số giá xây dựng công trình tăng hoặc giảm từ 10% trở lên, đề xuất báo cáo UBND tỉnh xem xét điều chỉnh khung giá.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn các chính sách về tài chính theo quy định đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh.

3. Cục Thuế tỉnh chủ trì hướng dẫn và giải quyết kịp thời các chính sách ưu đãi về thuế theo quy định pháp luật.

4. Ngân hàng chính sách xã hội chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định pháp luật.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố: Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở xã hội, việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn; tổ chức thông tin, tuyên truyền các quy định về xây dựng, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã: Kiểm tra, theo dõi việc thực hiện quy hoạch xây dựng, trật tự xây dựng và giải quyết theo thẩm quyền các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn, báo cáo UBND cấp huyện để tổng hợp gửi Sở Xây dựng; thực hiện trách nhiệm theo quy định pháp luật về xác nhận các đối tượng đủ điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng;

tổ chức thông tin, tuyên truyền các quy định về xây dựng, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư.

#### **Điều 5. Điều khoản thi hành**

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- TTTU; TTHĐND tỉnh (b/c);
- CT, Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- LĐVP, các Phòng NC;
- Lưu: VT, NCNC.

**CHỦ TỊCH**

**THUYẾT MINH NỘI DUNG  
XÂY DỰNG KHUNG GIÁ BÁN, CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA NHÀ Ở  
XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH**

*(kèm theo Công văn số ... .. /SXD-QLN ngày ... /... /2021 của Sở Xây dựng)*

**I. Căn cứ pháp lý:**

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 139/2016/TT-BTC ngày 16/9/2016 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội;

**II. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội:**

Điều 7, Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Cụ thể như sau:

$$Gi^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

*Trong đó:*

$Gi^B$  : Giá bán 1m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m<sup>2</sup>).

$T_d$  : là tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán, lấy bằng suất vốn đầu tư của BXD theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020.

<i>STT</i>	<i>Nhà có số tầng</i>	<i>Suất đầu tư <math>T_d</math></i>	<i>Đơn vị tính</i>
1	Số tầng ≤ 5	6.895.000	đồng/m <sup>2</sup>
2	5 < số tầng ≤ 7	8.922.000	đồng/m <sup>2</sup>
3	7 < số tầng ≤ 10	9.189.000	đồng/m <sup>2</sup>

$T_{dv}$  : Là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án, lấy  $T_{dv} = 0$ , vì không thực hiện kinh doanh thương mại trong dự án.

L : Lợi nhuận định mức, tối đa là 10%, lấy L = 10%.

$S^B$  : Là tổng diện tích nhà ở; lấy  $S^B = 1$ . Vì ta lấy  $T_d$  là suất vốn đầu tư ( $m^2$ ).

$K_i$  : Hệ số tầng, lấy  $K_i = 1$ .

GTGT = 5% : Thuế suất thuế giá trị gia tăng.

Thay thế số liệu của công thức ta có bảng Phụ lục 1

STT	Nhà có số tầng	Giá bán tối đa	Giá bán tối đa (làm tròn số)	Đơn vị tính
1	Số tầng $\leq 5$	7.963.725	<b>7.964.000</b>	đồng/ $m^2$
2	$5 < \text{số tầng} \leq 7$	9.814.200	<b>9.815.000</b>	đồng/ $m^2$
3	$7 < \text{số tầng} \leq 10$	10.107.900	<b>10.108.000</b>	đồng/ $m^2$

## II. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở xã hội:

Điều 8, Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Cụ thể như sau:

$$Gi^T = \frac{V_d + L - T_{dv}}{12 \times \sum(S^T_i \times K_i)} \times K_i \times (1 + GTGT) - \frac{B_t}{12 \times \sum S^T_i}$$

Trong đó:

$Gi^T$  : Giá cho thuê  $1m^2$  sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 1 tháng (đồng/ $m^2$ /tháng).

$V_d$  : là tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán, lấy bằng suất vốn đầu tư của BXD theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020.

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

$T_d$  : là tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội, lấy bằng suất vốn đầu tư của BXD theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020.

<i>STT</i>	<i>Nhà có số tầng</i>	<i>Suất đầu tư <math>T_d</math></i>	<i>Đơn vị tính</i>
1	Số tầng $\leq 5$	6.895.000	đồng/m <sup>2</sup>
2	$5 < \text{số tầng} \leq 7$	8.922.000	đồng/m <sup>2</sup>
3	$7 < \text{số tầng} \leq 10$	9.189.000	đồng/m <sup>2</sup>

$r$  : là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm), lấy  $r = 7\%$ ;

$n$ : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án, lấy  $n = 15$  (năm);

12: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm;

$B_t$  : là chi phí bảo trì công trình bình quân được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm);

$T_{dv}$  : Là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án, lấy  $T_{dv} = 0$ , vì không thực hiện kinh doanh thương mại trong dự án.

$S^{T_i}$  : là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ  $i$  (m<sup>2</sup>);

$K_i$  : Hệ số tầng, lấy  $K_i = 1$ .

GTGT = 5% : Thuế suất thuế giá trị gia tăng.

Thay thế số liệu của công thức ta có bảng Phụ lục 2

<i>STT</i>	<i>Nhà có số tầng</i>	<i>Giá cho thuê tối đa</i>	<i>Giá cho thuê tối đa (làm tròn số)</i>	<i>Đơn vị tính</i>
1	Số tầng $\leq 5$	69.598	70.000	đồng/m <sup>2</sup>
2	$5 < \text{số tầng} \leq 7$	90.059	90.000	đồng/m <sup>2</sup>
3	$7 < \text{số tầng} \leq 10$	92.754	93.000	đồng/m <sup>2</sup>

### III. Phương pháp xác định giá cho thuê mua nhà ở xã hội:

Điều 9, Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Cụ thể như sau:

$$G_i^{TM} = \left\{ \frac{A_i \times (V_d + L)}{12 \times \sum (S^{TM}_i \times K_i)} \times K_i \frac{T_{dv}}{12 \times \sum S^{T_i}} \right\} (1 + GTGT)$$

*Trong đó:*

$G_i^{TM}$  : Giá cho thuê mua  $1m^2$  sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ  $i$  trong 1 tháng (đồng/ $m^2$ /tháng).

$A_i$  : là tỉ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội tại vị trí thứ  $i$  (sau khi đã trừ đi tiền thanh toán lần đầu 20%) so với chi phí đầu tư xây dựng ban đầu của căn hộ hoặc căn nhà thuê mua thứ  $i$  ( $A < 1$ );

$V_d$  : là tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán, lấy bằng suất vốn đầu tư của BXD theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020.

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

$T_d$  : là tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội, lấy bằng suất vốn đầu tư của BXD theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020.

<i>STT</i>	<i>Nhà có số tầng</i>	<i>Suất đầu tư <math>T_d</math></i>	<i>Đơn vị tính</i>
1	<i>Số tầng <math>\leq 5</math></i>	6.895.000	đồng/ $m^2$
2	<i><math>5 &lt; \text{số tầng} \leq 7</math></i>	8.922.000	đồng/ $m^2$
3	<i><math>7 &lt; \text{số tầng} \leq 10</math></i>	9.189.000	đồng/ $m^2$

$r$  : là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm), lấy  $r = 7\%$ ;

$n$  : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án, lấy  $n = 05$  (năm);

$L$  : là lợi nhuận định mức của dự án tính theo năm, tối đa là 15% năm tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua, lấy  $L = 15\%$  (đồng/năm);

$T_{dv}$  : Là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án, lấy  $T_{dv} = 0$ , vì không thực hiện kinh doanh thương mại trong dự án.

$S^{TM}_i$  : là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ  $i$  ( $m^2$ );

$K_i$  : Hệ số tầng, lấy  $K_i = 1$ .

$GTGT = 5\%$  : Thuế suất thuế giá trị gia tăng.



Thay thế số liệu của công thức ta có bảng Phụ lục 3

<b>STT</b>	<b>Nhà có số tầng</b>	<b>Giá cho thuê tối đa</b>	<b>Giá cho thuê tối đa (làm tròn số)</b>	<b>Đơn vị tính</b>
1	Số tầng $\leq 5$	125.898	<b>126.000</b>	đồng/m <sup>2</sup>
2	$5 < \text{số tầng} \leq 7$	162.910	<b>163.000</b>	đồng/m <sup>2</sup>
3	$7 < \text{số tầng} \leq 10$	167.785	<b>168.000</b>	đồng/m <sup>2</sup>

./.