

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Đắk Lắk, ngày tháng 5 năm 2025

V/v làm rõ một số nội dung xác định giá bán nhà ở xã hội XH1, XH2, XH3 tại dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, P. Tân An, TP. Buôn Ma Thuột

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Đắk Lắk.
(Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Dự án Ecocity, Km7
đường Nguyễn Chí Thanh, P. Tân An, TP. Buôn Ma Thuột)

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 53/2025/CV-ĐTĐL ngày 04/4/2025 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Đắk Lắk về việc đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội XH1, XH2, XH3 thuộc dự án nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 00.00.18.H15-250506-0002 ngày 06/5/2025 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Sở Xây dựng);

Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về đề nghị thẩm định giá cho thuê nhà ở xã hội:

Khoản 3 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023, quy định: “Giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở, do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”.

Ngày 15/01/2025, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ quy định trên, Sở Xây dựng không thực hiện việc thẩm định giá thuê nhà ở xã hội, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Đắk Lắk căn cứ khung giá cho thuê nhà ở xã hội đã được UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành để thỏa thuận với bên thuê theo quy định.

II. Một số nội dung liên quan đến đề nghị thẩm định giá bán nhà ở xã hội:

1. Về sự phù hợp mức giá bán:

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk mức giá bán nhà ở xã hội như sau: Dự án phát triển nhà ở xã hội độc lập cho cán bộ, công chức, viên chức tại Khu dân cư Km4-5, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột có giá bán bình quân (có thuế GTGT): 10.063.000 đồng/m², Nhà ở chung cư xã hội thuộc dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột có giá bán (tạm tính) 12.500.000 đồng/m². Ngoài ra, tại một số địa phương lân cận như tỉnh Bình Định có giá bán bình quân không quá 12.000.000 đồng/m².

Nhà ở xã hội phục vụ cho người thu nhập thấp mang tính nhân văn, với mục tiêu đảm bảo cho các đối tượng khó khăn nhà ở để có thể tiếp cận. Việc đầu tư xây dựng với mức giá 16.687.000 đồng/m² sẽ tạo sự chênh lệch lớn giá bán giữa các dự án. Để có mức giá bán nhà ở xã hội đảm bảo khả năng tiếp cận, phù hợp với mức

thu nhập của các đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc nghiên cứu các giải pháp để giảm giá bán, phù hợp với giá bán của các dự án đã được triển khai.

2. Một số ý kiến liên quan đến việc lập dự toán:

a) Đề có cơ sở xem xét thẩm định giá bán nhà ở xã hội, đề nghị bổ sung, chỉnh sửa, làm rõ một số nội dung sau:

- Về hồ sơ: Đề nghị bổ sung văn bản chứng minh phần lãi vay ngân hàng như hợp đồng vay vốn, bảng tính chi tiết giá bán từng căn hộ trong đó thể hiện hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1, ...

- Về dự toán xác định tổng mức đầu tư:

+ Chi phí xây dựng: Đề nghị nghiên cứu điều chỉnh giá nhiên liệu, vật liệu theo công văn 1677/SXD-KT&VLXD ngày 15/5/2025 của Sở Xây dựng Đắc Lắc công bố thông tin giá vật liệu xây dựng tháng 5.

+ Chi phí thuế giá trị gia tăng: Dự toán tính 10% là chưa phù hợp. Căn cứ Luật Thuế GTGT năm 2024, mức thuế suất đối với nhà ở xã hội là 5%.

- Tại Bảng 2: Phân chia lợi nhuận định mức cho NOXH cao tầng là 1%, NOXH thấp tầng là 99%. Đề nghị, phân bổ lợi nhuận định mức cho đảm bảo hài hòa lợi ích của người mua nhà ở cao tầng và nhà ở thấp tầng.

b) Ngoài ra, đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu lựa chọn hình thức huy động vốn bằng hình thức bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai để không sử dụng vốn vay, cân đối việc sử dụng gạch đỏ đặc bố trí tại các vị trí cần thiết đảm bảo kỹ thuật để điều tiết bố trí gạch 4 lỗ, gạch 6 lỗ; sử dụng cửa khác (ngoài Euro Window), gạch ốp lát, sơn, bột bả có chất lượng tương đương đảm bảo tiêu chuẩn quy chuẩn giá thành phù hợp để giảm giá bán nhà ở xã hội.

3. Sau khi hoàn chỉnh đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc trực tiếp nộp 01 bộ hồ sơ (bản sao có chứng thực) tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính của Sở Xây dựng tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Đắc Lắc (số 09 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thắng Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột) để được xem xét thẩm định giá bán nhà ở xã hội theo quy định.

Sở Xây dựng ý kiến theo nội dung trên, đề Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Công TT điện tử SXD (công khai);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS..

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hùng