

**THUYẾT MINH**  
**TÍNH KHUNG GIÁ THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI DO CÁ NHÂN TỰ ĐẦU TƯ**  
**XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK LẮK (DỰ THẢO 2)**

(Kèm theo Công văn số /SXD-QLN ngày /10/2024 của Sở Xây dựng Đắk Lắk)

**I. CƠ SỞ PHÁP LÝ:**

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023 (thay thế Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022);

**II. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH:**

- Tại khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: “5. Đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng thì giá thuê nhà ở phải bảo đảm phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”

- Tại khoản 8 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây gọi là Nghị định số 100/2024/NĐ-CP), quy định Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, như sau: “8. Chỉ đạo cơ quan chức năng tham khảo phương pháp xác định giá cho thuê theo quy định tại Điều 34 của Nghị định này và mặt bằng giá thị trường tại địa phương để xây dựng, ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương; **ban hành khung giá thuê nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng** hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê trên phạm vi địa bàn theo quy định của Nghị định này.”

Do đó, cần phải xác định khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk để làm cơ sở cho cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận với người thuê nhà ở là đúng quy định và cần thiết.

**III. PHƯƠNG PHÁP TÍNH KHUNG GIÁ CHO THUÊ:**

Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, như sau: “1. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn được áp dụng theo phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công quy định tại khoản 1 Điều 31 của Nghị định này. Giá thuê nhà ở xã hội bao gồm kinh phí bảo trì và lợi nhuận định mức theo quy định và không bao gồm các ưu đãi của Nhà nước.”

Do đó, phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$G_t = \frac{V_d + B_t + L}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

Gt: là giá thuê 01 m<sup>2</sup> sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/m<sup>2</sup>/tháng).

Vđ: là tổng chi phí đầu tư xây dựng không bao gồm thuế giá trị gia tăng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn.

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

T<sub>d</sub> (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này, được căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chi phí đầu tư xây dựng theo kết quả đấu thầu thực tế (nếu có).

r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định.

n: là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định đầu tư quyết định nhưng tối thiểu 20 năm.

B<sub>t</sub>: là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

S<sub>t</sub>: là diện tích sử dụng nhà ở cho thuê.

K: là hệ số tăng điều chỉnh giá thuê đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở các tầng của một khối nhà bằng 1.

GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.

Số 12: Là số tháng tính trong 01 năm.

L (đồng/năm): Lợi nhuận định mức được tính theo năm, được xác định bằng tỷ lệ định mức 10% (điểm c khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023)

### 1. Xác định tổng vốn đầu tư xây dựng V<sub>d</sub> (đồng/năm):

Tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn, xác định theo công thức sau:

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

**a) T<sub>d</sub> (đồng):** Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cá nhân tự đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, bao gồm: “chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (gồm: công trình nhà ở xã hội, công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ

tầng xã hội (nếu có) trong dự án), lãi vay (nếu có) và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho phần nhà ở xã hội”, trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ (Bảng 2), công trình nhà chung cư (Bảng 1) được công bố tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng; hệ số điều chỉnh vùng 4 (1,048); quy đổi về thời điểm tính theo phương pháp sử dụng chỉ số giá xây dựng năm ( $Năm2023/Năm2022 = 112,31/111,92 = 1,00348$ ) đồng thời bổ sung các chi phí chưa bao gồm trong suất vốn đầu tư, gồm:

+ Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án được xác định trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình theo kế hoạch thực hiện dự án và mức độ biến động giá bình quân của tối thiểu 3 năm gần nhất (chỉ số giá xây dựng), cụ thể:

| TT         | Nội dung                                                  | Ký hiệu  | Cách tính                     | Giá trị          | Tỷ lệ         |
|------------|-----------------------------------------------------------|----------|-------------------------------|------------------|---------------|
| <b>I</b>   | <b>Chỉ số gia gốc các năm</b>                             |          |                               |                  |               |
| 1          | Năm 2021                                                  | a1       | Theo công bố chỉ số giá XD    | 103,78           | %             |
| 2          | Năm 2022                                                  | a2       | Theo công bố chỉ số giá XD    | 111,92           | %             |
| 3          | Năm 2023                                                  | a3       | Theo công bố chỉ số giá XD    | 112,31           | %             |
| <b>II</b>  | <b>Chỉ số trượt giá liên hoàn (năm sau/năm trước)</b>     |          |                               |                  |               |
| 1          | Năm 2022/2021                                             | b1       | $a2/a1$                       | 1,07843          | 7,843%        |
| 2          | Năm 2023/2022                                             | b2       | $a3/a2$                       | 1,00348          | 0,348%        |
| <b>III</b> | <b>Chỉ số trượt giá bình quân</b>                         | <b>c</b> | <b><math>(b1+b2)/2</math></b> | <b>1,040955</b>  | <b>4,095%</b> |
| <b>IV</b>  | <b>Chỉ số trượt giá từng năm</b>                          |          |                               |                  |               |
| 1          | Năm 2022                                                  | d1       | $c^{^1}$                      | 1,040955         |               |
| 2          | Năm 2023                                                  | d2       | $c^{^2}$                      | 1,083582         |               |
| <b>V</b>   | <b>VỐN ĐẦU TƯ</b>                                         | <b>E</b> |                               | <b>5.250.000</b> | <b>100%</b>   |
| 1          | Năm 2022 (phân bổ 50%)                                    | e1       | $E \times 50\%$               | 2.625.000        | 50%           |
| 2          | Năm 2023 (phân bổ 50%)                                    | e2       | $E \times 50\%$               | 2.625.000        | 50%           |
| <b>VI</b>  | <b>Xác định phân bổ vốn hàng năm đã bao gồm trượt giá</b> |          |                               |                  |               |
| 1          | Năm 2022                                                  | f1       | $d1 \times e1$                | 2.732.507        |               |
| 2          | Năm 2023                                                  | f2       | $d2 \times e2$                | 2.844.403        |               |
|            | <b>Tổng vốn bao gồm cả trượt giá</b>                      | <b>F</b> | <b><math>f1+f2</math></b>     | <b>5.576.910</b> |               |
| <b>VII</b> | <b>Tổng hợp dự phòng do trượt giá (hệ số)</b>             |          | <b>F-E</b>                    | <b>326.910</b>   | <b>6,227%</b> |

+ Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh: (Theo hướng dẫn tại mục 2.5 phần II Phụ lục I phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, tỷ lệ dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh,  $kps \leq 10\%$ ), chọn hệ số chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh 5%.

+ Chi phí lãi vay: Chi phí lãi vay vốn đầu tư bằng 70% trong tổng vốn đầu tư (quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định 32/2017/NĐ-CP) nhân lãi suất vay vốn là 7%/năm (Văn bản số 564/NHNN-CSTT ngày 03/7/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh tỉnh Đắk Lắk về lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ).

- Các chi phí hợp lý, hợp lệ: Tại điểm c khoản 2 Điều 22 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định: “c) Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp bao

*gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định. Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ được xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê quy định tại điểm a khoản này; trường hợp không đủ thì chủ đầu tư lập dự toán đối với khoản mục chi phí này.”, được hưởng chính sách ưu đãi theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở. Do vậy, phương án tính khung giá không xác định các chi phí hợp lý, hợp lệ vào tổng vốn đầu tư.*

Bảng tổng hợp Tđ (đồng)

| TT  | Loại nhà                                                                                                                                         | Suất vốn công bố | Suất vốn công bố | Suất vốn quy đổi theo địa bàn tỉnh Đắk Lắk (vùng4) | Suất vốn quy đổi thời điểm tính | Chi phí dự phòng |                     | Tổng mức đầu tư | Lãi vay (thực hiện dự án trong 2 năm) |                   | Tổng chi phí đầu tư xây dựng | Ghi chú  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------------|-------------------|------------------------------|----------|
|     |                                                                                                                                                  |                  |                  |                                                    |                                 | (Trượt giá)      | Công việc phát sinh |                 | Năm thứ 1                             | Năm thứ 2         |                              |          |
|     |                                                                                                                                                  | (bao gồm VAT)    | (chưa VAT)       | (hệ số: 1,048)                                     | (hệ số: 1,00348)                | 6,227%           | 5%                  |                 | (vay 30%)                             | (vay 40%)         |                              |          |
| (1) | (2)                                                                                                                                              | (3)              | (4)=(3)/1,1      | (5)=(4)*1,048                                      | (6)=(5)*1,00348                 | (7)=(6)*6,227%   | (8)=(6)*5,0%        | (9)=(6)+(7)+(8) | (10)=(9)*30%*7%*2                     | (11)=(9)*40%*7%*1 | (12)=(10)+(11)+(9)           | (13)     |
| 1   | Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn                                                                                                          | 2.026.000        | 1.841.818        | 1.930.225                                          | 1.936.952                       | 120.194          | 86.848              | 2.154.413       | 99.534                                | 66.356            | 2.320.303                    | 11120.01 |
| 2   | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm                                 | 8.160.000        | 7.418.812        | 7.774.255                                          | 7.801.345                       | 485.790          | 390.067             | 8.677.202       | 400.887                               | 267.258           | 9.345.347                    | 11120.03 |
| 3   | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; (diện tích xây dựng dưới 50m2) | 8.896.000        | 8.087.273        | 8.475.462                                          | 8.504.996                       | 529.606          | 425.250             | 9.459.852       | 437.045                               | 291.363           | 10.188.260                   | 11120.05 |
| 4   | Nhà từ 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm                                                                                                         | 10.023.000       | 9.111.818        | 9.549.185                                          | 9.582.461                       | 596.700          | 479.123             | 10.658.284      | 492.413                               | 328.275           | 11.478.972                   | 11110.02 |
| 5   | Nhà từ 7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm                                                                                                        | 10.326.000       | 9.387.273        | 9.837.862                                          | 9.872.143                       | 614.738          | 493.607             | 10.980.489      | 507.299                               | 338.199           | 11.825.986                   | 11110.03 |

**b) r (%/năm):** Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định, xác định  $r = 1\%/năm$ .

**c) n (năm):** Số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định đầu tư quyết định nhưng tối thiểu 20 năm (điểm b khoản 1 Điều 31 Nghị định 100/2024/NĐ-CP); theo quy định tại Bảng 1 QCVN 03:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình không nhỏ hơn 50 năm đối với công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và các công trình dạng nhà (không thuộc các mức 1, 2 và 4). Trên cơ sở các quy định trên, xác định số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu là  $n = 20$  năm; số năm thu hồi vốn đầu tư tối đa là  $n = 50$  năm.

**d) Xác định  $V_d$  (đồng/năm):**

- Tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng theo số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu  $n = 20$  năm.

| TT  | Loại nhà                                                                                                                                                      | $T_d$      | r       | n     | $V_d$      |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|-------|------------|
|     |                                                                                                                                                               | (đồng)     | (%/năm) | (năm) | (đồng/năm) |
| (1) | (2)                                                                                                                                                           | (3)        | (4)     | (5)   | (6)        |
| 1   | Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn                                                                                                                       | 2.320.303  | 1%      | 20    | 128.580    |
| 2   | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm                                              | 9.345.347  | 1%      | 20    | 517.875    |
| 3   | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; (diện tích xây dựng dưới 50m <sup>2</sup> ) | 10.188.260 | 1%      | 20    | 564.586    |
| 4   | Nhà từ $5 < \text{số tầng} \leq 7$ không có tầng hầm                                                                                                          | 11.478.972 | 1%      | 20    | 636.111    |
| 5   | Nhà từ $7 < \text{số tầng} \leq 10$ không có tầng hầm                                                                                                         | 11.825.986 | 1%      | 20    | 655.341    |

- Tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng theo số năm thu hồi vốn đầu tư tối đa  $n = 50$  năm.

| TT  | Loại nhà                                                                                                                                                      | $T_d$      | r       | n     | $V_d$      |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|-------|------------|
|     |                                                                                                                                                               | (đồng)     | (%/năm) | (năm) | (đồng/năm) |
| (1) | (2)                                                                                                                                                           | (3)        | (4)     | (5)   | (6)        |
| 1   | Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn                                                                                                                       | 2.320.303  | 1%      | 50    | 59.197     |
| 2   | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm                                              | 9.345.347  | 1%      | 50    | 238.425    |
| 3   | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; (diện tích xây dựng dưới 50m <sup>2</sup> ) | 10.188.260 | 1%      | 50    | 259.930    |
| 4   | Nhà từ $5 < \text{số tầng} \leq 7$ không có tầng hầm                                                                                                          | 11.478.972 | 1%      | 50    | 292.860    |

|   |                                           |            |    |    |         |
|---|-------------------------------------------|------------|----|----|---------|
| 5 | Nhà từ 7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm | 11.825.986 | 1% | 50 | 301.713 |
|---|-------------------------------------------|------------|----|----|---------|

**2. Xác định  $B_t$  (đồng/năm):** Chi phí bảo trì công trình tính bình quân năm được phân bổ đối với phần diện tích nhà cho thuê (theo Phụ lục I kèm theo Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 8/9/2021 của Bộ Xây dựng, đối với công trình dân dụng thì  $t=(0,08\%÷0,1\%)/\text{năm}$ ), chọn  $B_t = 0,09\%$  của chi phí xây dựng và chi phí thiết bị công trình/năm, cụ thể:

| TT  | Loại nhà                                                                                                                                                      | Suất vốn công bố |                  | Suất vốn công bố |                  | Suất vốn quy đổi theo địa bàn tỉnh Đắk Lắk (vùng 4) |                  | Suất vốn quy đổi thời điểm tính |                  | $B_t$         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|---------------|
|     |                                                                                                                                                               | Chi phí xây dựng | Chi phí thiết bị | Chi phí xây dựng | Chi phí thiết bị | Chi phí xây dựng                                    | Chi phí thiết bị | Chi phí xây dựng                | Chi phí thiết bị |               |
|     |                                                                                                                                                               | (bao gồm VAT)    |                  | (chưa VAT)       |                  | (hệ số: 1,049)                                      |                  | (hệ số: 1,00348)                |                  |               |
| (1) | (2)                                                                                                                                                           | (3)              |                  | (4)=(3)/1,1      |                  | (5)=(4)*1,049                                       |                  | (6)=(5)*1,00348                 |                  | (7)=(6)*0,09% |
| 1   | Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn                                                                                                                       | 1.815.000        |                  | 1.650.000        |                  | 1.730.850                                           |                  | 1.736.881                       |                  | 1.563         |
| 2   | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm                                              | 7.347.000        |                  | 6.679.091        |                  | 7.006.366                                           |                  | 7.030.781                       |                  | 6.328         |
| 3   | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; (diện tích xây dựng dưới 50m <sup>2</sup> ) | 7.480.000        |                  | 6.800.000        |                  | 7.133.200                                           |                  | 7.158.057                       |                  | 6.442         |
| 4   | Nhà từ 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm                                                                                                                      | 7.879.000        | 671.000          | 7.162.727        | 610.000          | 7.513.701                                           | 639.890          | 7.539.883                       | 642.120          | 7.364         |
| 5   | Nhà từ 7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm                                                                                                                     | 8.246.000        | 704.000          | 7.496.364        | 640.000          | 7.863.685                                           | 671.360          | 7.891.088                       | 673.699          | 7.708         |

**3. Xác định L (đồng/năm):** Lợi nhuận định mức được tính theo năm, được xác định bằng tỷ lệ định mức 10% (điểm c khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023) nhân với  $T_d$  trên số năm thu hồi vốn (số năm cho thuê), cụ thể:

a) Số năm thu hồi vốn ( $n = 20$  năm):

| TT  | Loại nhà                                                                                                         | $T_d$     | Số năm cho thuê | Lợi nhuận định mức | L               |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|--------------------|-----------------|
|     |                                                                                                                  | (đồng)    | (năm)           | (%)                | (đồng/năm)      |
| (1) | (2)                                                                                                              | (3)       | (4)             | (5)                | (6)=(3)*(5)/(4) |
| 1   | Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn                                                                          | 2.320.303 | 20              | 10%                | 11.602          |
| 2   | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | 9.345.347 | 20              | 10%                | 46.727          |

|   |                                                                                                                                                               |            |    |     |        |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|-----|--------|
| 3 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; (diện tích xây dựng dưới 50m <sup>2</sup> ) | 10.188.260 | 20 | 10% | 50.491 |
| 4 | Nhà từ 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm                                                                                                                      | 11.478.972 | 20 | 10% | 57.395 |
| 5 | Nhà từ 7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm                                                                                                                     | 11.825.986 | 20 | 10% | 59.130 |

b) Số năm thu hồi vốn (n = 50 năm):

| TT  | Loại nhà                                                                                                                                                      | T <sub>a</sub> | Số năm cho thuê | Lợi nhuận định mức | L               |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|     |                                                                                                                                                               | (đồng)         | (năm)           | (%)                | (đồng/năm)      |
| (1) | (2)                                                                                                                                                           | (3)            | (4)             | (5)                | (6)=(3)*(5)/(4) |
| 1   | Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn                                                                                                                       | 2.320.303      | 50              | 10%                | 4.641           |
| 2   | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm                                              | 9.345.347      | 50              | 10%                | 18.691          |
| 3   | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; (diện tích xây dựng dưới 50m <sup>2</sup> ) | 10.188.260     | 50              | 10%                | 20.377          |
| 4   | Nhà từ 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm                                                                                                                      | 11.478.972     | 50              | 10%                | 22.958          |
| 5   | Nhà từ 7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm                                                                                                                     | 11.825.986     | 50              | 10%                | 23.652          |

**4. S<sub>t</sub> (m<sup>2</sup>):** Diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho thuê tại vị trí thứ i, xác định S<sub>t</sub> = 1m<sup>2</sup>.

**5. K:** Hệ số tầng điều chỉnh giá thuê đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở các tầng của một khối nhà bằng 1, xác định K=1.

**6. GTGT (%):** Thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế (điểm q khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng ngày 03/6/2008, được bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng ngày 19/6/2013), xác định GTGT = 5%.

**7. Số 12:** Là số tháng tính trong 01 năm.

#### IV. KHUNG GIÁ CHO THUÊ:

1. Giá cho thuê tối đa xác định theo thời gian thu hồi vốn đầu tư tối thiểu: n=20 năm

| TT  | Loại nhà                                | Tổng vốn       | Chi phí bảo trì | Lợi nhuận định mức | Hệ số tầng | Diện tích cho thuê | Thuế giá trị gia tăng | Giá cho thuê tối đa<br>(làm tròn)    |
|-----|-----------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------|------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------------|
|     |                                         | V <sub>a</sub> | B <sub>t</sub>  | L                  | K          | S <sub>t</sub>     | GTGT                  | G <sub>t</sub>                       |
|     |                                         | (đồng/năm)     | (đồng/năm)      | (đồng/năm)         |            | (m <sup>2</sup> )  | (%)                   | (đồng/tháng/m <sup>2</sup> sàn)      |
| (1) | (2)                                     | (2)            | (3)             | (4)                | (5)        | (6)                | (7)                   | (8)=((2)+(3)+(4))/(12*(5))*1*(1+(7)) |
| 1   | Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn | 128.580        | 1.563           | 11.602             | 1          | 1                  | 5%                    | 12.403                               |



|   |                                                                                                                                                               |         |       |        |   |   |    |        |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|--------|---|---|----|--------|
| 2 | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm                                              | 517.875 | 6.328 | 46.727 | 1 | 1 | 5% | 49.956 |
| 3 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; (diện tích xây dựng dưới 50m <sup>2</sup> ) | 564.586 | 7.662 | 50.941 | 1 | 1 | 5% | 54.529 |
| 4 | Nhà từ 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm                                                                                                                      | 636.111 | 7.364 | 57.395 | 1 | 1 | 5% | 61.326 |
| 5 | Nhà từ 7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm                                                                                                                     | 655.341 | 7.708 | 59.130 | 1 | 1 | 5% | 63.191 |

2. Giá cho thuê tối thiểu xác định theo thời gian thu hồi vốn đầu tư tối đa: n=50 năm

| TT  | Loại nhà                                                                                                                                                      | Tổng vốn       | Chi phí bảo trì | Lợi nhuận định mức | Hệ số tầng | Diện tích cho thuê | Thuế giá trị gia tăng | Giá cho thuê tối đa<br>(làm tròn)                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------|------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                               | V <sub>d</sub> | B <sub>t</sub>  | L                  | K          | S <sub>t</sub>     | GTGT                  | G <sub>t</sub>                                            |
|     |                                                                                                                                                               | (đồng/năm)     | (đồng/năm)      | (đồng/năm)         |            | (m <sup>2</sup> )  | (%)                   | (đồng/tháng/m <sup>2</sup> sàn)                           |
| (1) | (2)                                                                                                                                                           | (2)            | (3)             | (4)                | (5)        | (6)                | (7)                   | $(8) = ((2) + (3) + (4)) / (1 - 2 * (5)) * 1 * (1 + (7))$ |
| 1   | Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn                                                                                                                       | 59.197         | 1.563           | 4.641              | 1          | 1                  | 5%                    | 5.723                                                     |
| 2   | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm                                              | 238.425        | 6.328           | 18.691             | 1          | 1                  | 5%                    | 23.051                                                    |
| 3   | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; (diện tích xây dựng dưới 50m <sup>2</sup> ) | 259.930        | 6.442           | 20.377             | 1          | 1                  | 5%                    | 25.091                                                    |
| 4   | Nhà từ 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm                                                                                                                      | 292.860        | 7.364           | 22.958             | 1          | 1                  | 5%                    | 28.278                                                    |
| 5   | Nhà từ 7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm                                                                                                                     | 301.713        | 7.708           | 23.652             | 1          | 1                  | 5%                    | 29.144                                                    |

3. Tổng hợp khung giá cho thuê:

| TT | Loại nhà                                | Giá cho thuê tối thiểu          | Giá cho thuê tối đa |
|----|-----------------------------------------|---------------------------------|---------------------|
|    |                                         | (đồng/tháng/m <sup>2</sup> sàn) |                     |
| 1  | Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn | 5.700                           | 12.400              |

|   |                                                                                                                                                               |        |        |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| 2 | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm                                              | 23.100 | 50.000 |
| 3 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; (diện tích xây dựng dưới 50m <sup>2</sup> ) | 25.100 | 54.500 |
| 4 | Nhà từ $5 < \text{số tầng} \leq 7$ không có tầng hầm                                                                                                          | 28.300 | 61.300 |
| 5 | Nhà từ $7 < \text{số tầng} \leq 10$ không có tầng hầm                                                                                                         | 29.000 | 63.200 |

Giá cho thuê chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án (*đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; chi phí có tính chất riêng khác*); chi phí cho phần ngoại thất bên ngoài công trình, hệ thống kỹ thuật tiên tiến như hệ thống điều hòa không khí trung tâm, thông gió, hệ thống phòng cháy và chữa cháy tự động, hệ thống BMS,...