

THUYẾT MINH

Quy định khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

(Kèm theo Công văn số...../SXD-QLN ngày...../04/2020)

I. Cơ sở pháp lý:

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở 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; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

II. Phương pháp xác định giá:

- Theo Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Nghị định 49/2021/NĐ-CP và Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua tại được xác định đã bao gồm thuế VAT 5%, chi phí bảo trì 2% (đối với giá cho thuê); chi phí hợp lý khác là 2% tổng mức đầu tư; được xác định trên cơ sở chi phí đầu tư xây dựng tại Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 (được đính chính tại Công văn số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng); tiền đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và chi phí hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

- Phương pháp tính được tính quy về đầu tư cho 1m² sàn xây dựng.

- Lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội (do đất thuộc sở hữu của hộ gia đình, cá nhân nên tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn cho phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại không có, nên việc tính lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua được ước tính 70% tổng mức đầu tư).

- Lợi nhuận từ thương mại phân bổ cho phần diện tích NOXH để bán là 0%; cho thuê 100%; thuê mua 0%.

- Tham khảo giá của Dự án phát triển NOXH độc lập cho cán bộ, công chức, viên chức tại Km4-5.

1. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội

Giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

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

Loại nhà	Suất đầu tư đồng/m ² sàn (trừ VAT 10%)	Hệ số vùng (Vùng 4)	Tổng chi phí khác tính cho 1m ² sàn xd (2%) (đồng)	Tổng đầu tư cho 1 m ² sàn (Td)(đồng)	Lợi nhuận tối đa cho bán NOXH (10%) (L)(đồng/năm)	VAT	Ki khối nhà	Giá bán tối đa cho 1m ² sử dụng căn hộ (căn nhà)
	1	2	3	4	5	6	7	
			(1)x(2)*2%	(1)x(2)+(3)	(5)x10%	5%		
Nhà ở riêng lẽ 1 tầng	4.302.000	1,058	91.030	4.642.546	464.255	0,05	1,0	5.362.141
Nhà ở riêng lẽ 2 tầng	6.597.000	1,058	139.593	7.119.219	711.922	0,05	1,0	8.222.697
Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	8.145.000	1,058	172.348	8.789.758	878.976	0,05	1,0	10.152.171
5 < số tầng ≤ 7 (không có tầng hầm)	8.289.000	1,058	175.395	8.945.157	894.516	0,05	1,0	10.331.657
7 < số tầng ≤ 10 (không có tầng hầm)	8.921.700	1,058	188.783	9.627.942	962.794	0,05	1,0	11.120.273

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

$Gi^b = \frac{4.642.546 - 0 + 464.255}{1} \times 1 \times 1,05 = 5.362.141$
Nhà 1 tầng

$Gi^b = \frac{7.119.219 - 0 + 711.922}{1} \times 1 \times 1,05 = 8.222.697$
Nhà 2 tầng

	8.789.758	-	0	+	878.976					
Gⁱb	<u> </u>				x	1	x	1,05	=	10.152.171
chung cư ≤ 5 tầng			1							

	8.945.157	-	0	+	894.516						
Gi ^b						x	1	x	1,05	=	10.331.657
5 < số tầng ≤ 7			1								

	9.627.942	-	0	+	962.794						
Gi ^b						x	1	x	1,05	=	11.120.273
7 < số tầng ≤ 10	1										

Trong đó:

- G_i^B (đồng/m²): là giá bán 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i.

- T_d (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng.

- T_{dv} (đồng): là phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán.

- L (đồng): là lợi nhuận định mức tính cho dự án, tối đa bằng 10% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán.

- S^B (m^2): là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán.

- Ki: là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

2. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở xã hội

Giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$G_i^T = \frac{V_d + L - T_{dv}}{12 \times \sum S_{Ti} \times K_i} \times K_i \times (1 + GTGT) + \frac{B_t}{12 \times \sum S_{Ti}}$$

Loại nhà	Suất đầu tư sàn (đồng/m²)	Hệ số vùng (Vùng 4)	Tổng chi phí khác (2%) cho 1m² sàn (đồng)	Tổng đầu tư cho 1m² sàn (Td)(đồng)	Chi phí bảo trì bình quân (Bt) (đồng/năm)	Lợi nhuận tối đa cho 1m² sàn bán NOXH (15%) (L) (đồng/năm)	VAT (5%)	Ki khối	Giá cho thuê tối đa cho 1m² sàn	Lợi nhuận từ bán cho thuê, cho thuê mua phần nhà ở thương mại
	1	2	3	4	5	6				70%
				(1)*(2)+(3)	2%/năm	(4)*15%	5%			
Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	4.302.000	1,058	91.030	4.642.546	92.850,93	696.382	0,05	1,0	34.000	649.956
Nhà ở riêng lẻ 2 tầng	6.597.000	1,058	139.593	7.119.219	142.384,37	1.067.883	0,05	1,0	52.000	996.691
Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	8.145.000	1,058	172.348	8.789.758	175.795,16	1.318.464	0,05	1,0	65.000	1.230.566
5 < số tầng ≤ 7 (không có tầng hầm)	8.289.000	1,058	175.395	8.945.157	178.903,14	1.341.774	0,05	1,0	66.000	1.252.322
7 < số tầng ≤ 10 (không có tầng hầm)	8.921.700	1,058	188.783	9.627.942	192.558,84	1.444.191	0,05	1,0	71.000	1.347.912

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

$$Gi^T = \frac{254.303,53 + 696.382 - 649.956}{12 \times \sum (1 \times 1)} \times 1 \times 1,05 + \frac{92.850,93}{12 \times 1} = 34.051$$

Nhà ở riêng rẽ 1 tầng

$$Gi^T = \frac{389.967,55 + 1.067.883 - 996.691}{12 \times \sum (1 \times 1)} \times 1 \times 1,05 + \frac{142.384,37}{12 \times 1} = 52.217$$

Nhà ở riêng rẽ 2 tầng

$$Gi^T = \frac{481.474,26 + 1.318.464 - 1.230.566}{12 \times \sum (1 \times 1)} \times 1 \times 1,05 + \frac{175.795,16}{12 \times 1} = 64.470$$

Chung cư ≤ 5 tầng

$$G_i^T = \frac{489.986,51 + 1.341.774 - 1.252.322}{12 \times \sum (1 \times 1)} \times 1 \times 1,05 + \frac{178.903,14}{12 \times 1} = 65.609$$

5 < số tầng ≤ 7

$$G_i^T = \frac{527.387,22 + 1.444.191 - 1.347.912}{12 \times \sum (1 \times 1)} \times 1 \times 1,05 + \frac{192.558,84}{12 \times 1} = 70.617$$

7 < số tầng ≤ 10

Trong đó:

- G_i^T (đồng/m²/tháng): là giá cho thuê 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng.

- V_d (đồng/năm): là tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn, xác định theo công thức sau:

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

Loại nhà	Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (r)(%/năm)	Số năm thu hồi vốn (n)	Tổng đầu tư đồng/1m ² sàn (Td) (đồng)	Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (Vd)(đồng/năm)
	(1)	(2)	(3)	
Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	5%	50	4.642.546	254.303,53
Nhà ở riêng lẻ 2 tầng	5%	50	7.119.219	389.967,55
Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	5%	50	8.789.758	481.474,26
5 < số tầng ≤ 7 (không có tầng hầm)	5%	50	8.945.157	489.986,51
7 < số tầng ≤ 10 (không có tầng hầm)	5%	50	9.627.942	527.387,22

Trong đó:

+ T_d (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng (gồm chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí hợp lý khác) được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê.

+ 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 nhưng tối thiểu là

15 năm; đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời gian tối thiểu là 20 năm.

- 12: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm.

- L (đồng/năm): là lợi nhuận định mức tính cho dự án được tính theo năm, tối đa bằng 15% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê.

- B_t (đồng/năm): là chi phí bảo trì công trình tính bình quân năm được phân bổ đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê.

- T_{dv} (đồng/năm): là phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê.

- S_i^T (m²): là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ i.

- K_i: là hệ số điều chỉnh giá cho thuê đối với phần diện tích tại vị trí thứ i nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

Phương pháp xác định giá cho thuê mua nhà ở xã hội

Giá cho thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$G_i^{TM} = \left\{ \frac{A_i \times (V_g + L)}{12 \times \sum (S_i^{TM} \times K_i)} \times K_i - \frac{T_{dv}}{12 \times \sum S_i^{TM}} \right\} \times (1 + GTGT)$$

Loại nhà	Suất đầu tư đồng/m ² sàn	Hệ số vùng (Vùng g 4)	Tổng chi phí khác(2)cho 1m ² sàn (đồng)	Tổng đầu tư tính cho 1m ² sàn (Tđ)(đồng g)	Chi phí bảo trì bình quân (đồng/năm) (Bt)	Lợi nhuận tối đa cho 1m ² sàn bán NOXH(15) (%) (L) (đồng/năm)	VA T (5)	Giá trị còn lại sau khi đã đón g 20 %s ố tiền (A _i)	K _i khó i	Giá cho thuê mua tối đa cho 1m ² sàn
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
				(1)*(2)	2%/năm		5%			
Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	4.302.000	1,058	91.030	4.642.546	92.850,93	696.382	0,05	0,80	1,0	74.824
Nhà ở riêng lẻ 2 tầng	6.597.000	1,058	139.593	7.119.219	142.384,37	1.067.883	0,05	0,80	1,0	114.740
Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	8.145.000	1,058	172.348	8.789.758	175.795,16	1.318.464	0,05	0,80	1,0	141.664

5 < số tầng ≤ 7 (không có tầng hầm)	8.289.000	1,058	175.395	8.945.157	178.903,14	1.341.774	0,05	0,80	1,0	144.169
7 < số tầng ≤ 10 (không có tầng hầm)	8.921.700	1,058	188.783	9.627.942	192.558,84	1.444.191	0,05	0,80	1,0	155.173

Trong đó:

- G_i^{TM} (đồng/m²/tháng): là giá thuê mua 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng. Giá thuê mua chưa bao gồm chi phí bảo trì.

- A_i : là tỷ 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 là đầu 20%)

- V_d (đồng/năm): là tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê mua được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn, xác định theo công thức sau:

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

Loại nhà	Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (r) (%/năm)	Số năm thu hồi vốn (n)	Tổng đầu tư cho 1m ² sàn (Td) đồng	Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (Vd)(đồng/năm)
Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	5%	20	4.642.546	372.529,93
Nhà ở riêng lẻ 2 tầng	5%	20	7.119.219	571.264,51
Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	5%	20	8.789.758	705.312,94
5 < số tầng ≤ 7 (không có tầng hầm)	5%	20	8.945.157	717.782,56
7 < số tầng ≤ 10 (không có tầng hầm)	5%	20	9.627.942	772.570,96

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

$$Gi^{TM} = \left\{ \frac{0,80 \times (372.529,93 + 696.382)}{12 \times (1 \times 1)} \times 1 - \frac{0}{1} \right\} \times 1,05 = 74.824$$

Nhà ở riêng rẽ 1 tầng

$$Gi^{TM} = \left\{ \frac{0,80 \times (571.264,51 + 1.067.883)}{12 \times (1 \times 1)} \times 1 - \frac{0}{1} \right\} \times 1,05 = 114.740$$

Nhà ở riêng rẽ 2 tầng

$$Gi^{TM} = \left\{ \frac{0,80 \times (705.312,94 + 1.318.464)}{12 \times (1 \times 1)} \times 1 - \frac{0}{1} \right\} \times 1,05 = 141.664$$

Chung cư ≤ 5 tầng

$$Gi^{TM} = \left\{ \frac{0,80 \times (717.782,56 + 1.341.774)}{12 \times (1 \times 1)} \times 1 - \frac{0}{1} \right\} \times 1,05 = 144.169$$

5 < số tầng ≤ 7

$$Gi^{TM} = \left\{ \frac{0,80 \times (772.570,96 + 1.444.191)}{12 \times (1 \times 1)} \times 1 - \frac{0}{1} \right\} \times 1,05 = 155.173$$

7 < số tầng ≤ 10

Trong đó:

+ T_d (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng (gồm chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí hợp lý khác) được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua.

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

+ n : thời gian thuê mua theo thỏa thuận giữa người bán và người thuê mua nhưng tối thiểu là 05 năm.

- L (đồng/năm): là lợi nhuận định mức tính cho dự án được tính theo năm, tối đa bằng 15% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua.

- T_{dv} (đồng/năm): là phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua.

- Si^{TM} (m^2): là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê mua tại vị trí thứ i .

- K_i : là hệ số điều chỉnh giá cho thuê mua đối với phần diện tích tại vị trí thứ i nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.