|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH NAM ĐỊNH**SỞ XÂY DỰNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN**

**Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định**

**I. Căn cứ pháp lý**

Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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;

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

Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày….tháng…..năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (Dự thảo)

Thông tư số 14/2021/TTBXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;

Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 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 2022.

**II. Sự cần thiết xây dựng Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định**

**1. Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:**

**“Điều 87. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn”**

*3. 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****.*

*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****.*

**2. Căn cứ** **Điều 99 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp**

*Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.*

3. Căn cứ Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 05/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc ban hành Danh mục Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết các nội dung được giao tại các Luật được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp thứ 6;

Do đó, việc xây dựng Quyết định ban hành Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định là cần thiết và đúng quy định.

**III. Phương pháp xá định Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định**

**1. Phương pháp xây dựng**

Căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị định số 2024/NĐ-CP ngày...tháng….năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, quy định: “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.”

- Giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân được tính toán theo công thức tính giá thuê nhà ở xã hội quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 31 Nghị định số 2024/NĐ-CP ngày...tháng….năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

- Giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân được xác định trên cơ sở suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022 ban hành theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Trên cơ sở Giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân tính toán theo xuất vốn đầu tư ở trên, so sánh với mặt bằng giá thuê nhà các loại tham khảo các tỉnh lân cân để điều chỉnh thành khung Giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân cho phù hợp với tỉnh Nam Định.

**2. Công thức tính**

a) Căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị định số 2024/NĐ-CP ngày...tháng….năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, quy định: “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.”

b). Theo dự thảo Nghị định giá thuê nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ chi phí quy định tại khoản 1 Điều 86 của Luật Nhà ở và không tính các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 85 của Luật Nhà ở;

c) Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau (theo điều 34 dự thảo Nghị định nhưng có bổ sung thêm lợi nhuận nhà đầu tư):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gt = | Vđ + Bt | x K x (1+GTGT) + L |
| 12xSt  |

Trong đó:

- Gt: là giá thuê 01m2 sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/m2/tháng).

- St: Diện tích sử dụng của chung cư nhà ở xã hội

- Vđ: là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế 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 theo nguyên tắc bảo toàn vốn.

Vđ xác định 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 Vđ 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).

$V\_{đ}=\frac{T\_{đ}×r×(1+r)^{n}}{(1+r)^{n}-1}$

+ Tđ (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản chi phí hợp lí khác phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định số /2024/NĐ-CP.

+Chi phí hợp lý khác bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo (nếu có) và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án. Tổng các chi phí hợp lý khác không vượt quá 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần 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 đầu tư quyết định nhưng tối thiểu 20 năm.

- Bt: Là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên 01m2 sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- K: Là 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.

- 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: Lợi nhuận định mức của nhà đầu tư phân bổ theo giá thuê nhà tính trên 1m2.

\* Áp dung theo Suất vốn đầu tư xây dựng công trình để xác định từng loại chi phí như sau:

$V\_{đ}=\frac{T\_{đ}×r×(1+r)^{n}}{(1+r)^{n}-1}$

n: Là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án, xác định ở mức 20 năm.

r (%/năm): Là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm), xác định 8,7%/1 năm (áp dụng mức lãi suất cho vay tại công văn số 2380/NHNN-TD ngày 01/4/2023 của ngân hàng nhà nước triển khai cho vay nàh ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP)

Tđ (đồng): Là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội được xác định theo Suất vốn đầu tư xây dựng công trình ban hành kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng.

Tđ (đồng) = Suất vốn x S x hệ số điều chỉnh vùng (diện tích sàn xây dựng) + chi phí khác( 2%)

S (diện tích sàn xây dựng) = St (diện tích sử dụng xác định bằng 100% diện tích sàn xây dựng)

Ta có: $V\_{đ}=\frac{T\_{đ}×0,087×(1+0,087)^{20}}{(1+0,87)^{20}-1}$

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gt = | Vđ + Bt | x K x (1+GTGT) + L |
| 12xSt  |

|  |  |
| --- | --- |
| Bt |  Tính bằng 2% giá thuê chưa bao gồm thuế |
| 12xSt |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Gt = | ( | Vđ | + | Bảo trì trước thuế | ) | x K x (1+GTGT) + L |
| 12xSt  |

|  |  |
| --- | --- |
| L= | Tđ x0,1 |
| St (20x12) |

 K: Tính bằng 1; Thuế giá trị gia tăng tính 10%

 Áp dung Suất vốn đầu tư ban hành kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng

 Hệ số điều chỉnh vùng áp dụng cho suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Nam Định (vùng 2) là 0,962 (Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng)

 **3. Tính toán giá thuê tối đa cho các dạng nhà:**

 **\* Loại hình nhà ở xã hội dạng chung cư: Số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm**

 Suất vốn đầu tư xây dựng 1m2 là: 6.560.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT)

 Suất vốn đầu tư xây dựng 1m2 trước thuế là: 5.963.636 đồng

 Chi phí khác = 5.963.636x0,962x0,02=114.740 đồng

 Tđ= (5.963.636x0,962x1)+114.970=5.851.758 đồng

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  L= | Tđ x0,1 |  |
| St (20x12) |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| L= | 5.851.758x0,1 |  | = | 2.438 đồng |
| 1x(20x12) |

$$B\_{t}=T\_{đ}x0,02=117.035$$

$$V\_{đ}=\frac{5.851.758×0,087×(1+0,087)^{20}}{(1+0,87)^{20}-1}=627.393$$

- Giá thuê nhà bao gồm chi phí bảo trì là:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Gt = | 627.393+117.035 | x 1,1 + 2.438 | = | 70.677 đồng**(Làm tròn: 70.700 đồng)** |
| 12x1  |

**Tính toán tương tự như trên ta có kết quả tính toán giá thuê các dạng nhà như sau:**

**\* Khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Loại hình nhà ở xã hội dạng chung cư | Suất vốn đầu tư xây dựng 1m2( đã bao gồm thuế VAT) | Suất vốn đầu tư xây dựng 1m2 trước thuế | Chi phí khác | Tổng chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản chi phí hợp lí khác(Tđ) | Lợi nhuận định mức của nhà đầu tư phân bổ theo giá thuê nhà tính trên 1m2 (L) | Chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên 01m2 sử dụng nhà (Bt - tỉnh bằng 2%Tđ) | Vđ | Giá thuê (Gt) làm tròn |
| 1 | Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm | 5.611.000 | 5.100.909 | 98.141 | 5.005.216 | 2.086 | 100.104 | 536.632 | 60.500 |
| **2** | **Số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm (Chọn tính mẫu)** | **6.560.000** | **5.963.636** | **114.740** | **5.851.758** | **2.438** | **117.035** | **627.393** | **70.700** |
| 3 | Số tầng 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm | 7.246.000 | 6.587.273 | 126.739 | 6.463.695 | 4.149 | 129.274 | 693.002 | 79.500 |
| 4 | Số tầng 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm | 7.750.000 | 7.045.455 | 135.555 | 6.913.282 | 4.438 | 138.266 | 741.204 | 85.100 |
| 5 | 7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm | 7.462.000 | 6.783.636 | 130.517 | 6.656.375 | 4.273 | 133.128 | 713.660 | 81.900 |
| 6 | 7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm | 7.809.000 | 7.099.091 | 136.587 | 6.965.912 | 4.472 | 139.318 | 746.847 | 85.700 |
| 7 | 10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm | 7.812.000 | 7.101.818 | 136.639 | 6.968.588 | 4.473 | 139.372 | 747.134 | 85.700 |
| 8 | 10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm | 8.035.000 | 7.304.545 | 140.539 | 7.167.512 | 4.601 | 143.350 | 768.461 | 88.200 |
| 9 | 15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm | 8.717.000 | 7.924.545 | 152.468 | 7.775.881 | 4.992 | 155.518 | 833.687 | 95.700 |
| 10 | 15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm | 8.844.000 | 8.040.000 | 154.690 | 7.889.170 | 5.064 | 157.783 | 845.833 | 97.100 |

**\* Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Loại hình nhà | Suất vốn đầu tư xây dựng 1m2( đã bao gồm thuế VAT) | Suất vốn đầu tư xây dựng 1m2 trước thuế | Chi phí khác | Tổng chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản chi phí hợp lí khác(Tđ) | Lợi nhuận định mức của nhà đầu tư phân bổ theo giá thuê nhà tính trên 1m2 (L) | Chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên 01m2 sử dụng nhà (Bt - tỉnh bằng 2%Tđ) | Vđ | Giá thuê (Gt) làm tròn |
| 1 | 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm | 5.709.000 | 5.190.000 | 99.856 | 5.092.636 | 3.269 | 101.853 | 546.004 | 62.700 |
| 2 | 7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm | 5.879.000 | 5.344.545 | 102.829 | 5.244.282 | 3.366 | 104.886 | 562.263 | 64.500 |