

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN.....	2
1. Sự cần thiết.....	2
2. Căn cứ xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội.....	3
3. Căn cứ pháp lý ban hành quyết định quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội.....	3
CHƯƠNG 2: TÍNH TOÁN XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SÓC TRĂNG	5
1. Phương pháp tính toán	5
2. Tính toán giá cho thuê tối đa cho 01 m ² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (G _{t1}).....	6
3. Tính toán chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m ² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng (G _{t2}).....	8
4. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội	9
5. Nguyên tắc áp dụng khung giá cho thuê nhà ở xã hội.....	13

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN

1. Sự cần thiết

- Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định về việc 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 như sau:

“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 đảm bảo phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”.

- Căn cứ Điều 99 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định về việc xác định giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp như sau:

“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”.

- Căn cứ khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định:

“1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”.

- Căn cứ Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về việc xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn quy định:

“1. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không 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.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý tài chính cùng cấp tổ chức lập và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội. Trong quá trình tổ chức lập khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh được thuê đơn vị tư vấn lập và xác định khung giá cho thuê nhà ở xã hội.

3. Đối với nhà ở xã hội do cá nhân xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê thì cá nhân tự xác định giá bảo đảm phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội cho thuê ban hành.

Trước khi ký Hợp đồng thuê nhà ở xã hội với khách hàng thì cá nhân phải gửi bảng giá cho thuê đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội để theo dõi”.

Căn cứ khoản 8 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định:

“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”.

Như vậy việc nghiên cứu, tính toán và xác lập khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng là hết sức cần thiết, làm cơ sở để trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định quy định về khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp áp dụng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

2. Căn cứ xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Luật số 31/2013/QH13 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về quản lý và phát triển nhà ở xã hội;
- Thông tư số 14/2021/TT-BXD 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 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Bộ trưởng 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 2023;
- Quyết định số 1202/QĐ-BXD ngày 17 tháng 12 năm 2024 Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố chỉ số giá xây dựng quốc gia năm 2024.

3. Căn cứ pháp lý ban hành quyết định quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội

- Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 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 số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 63/2020/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2020;
- Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;
- Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;
- Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 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.

CHƯƠNG 2: TÍNH TOÁN XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI, KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SÓC TRĂNG

1. Phương pháp tính toán

Khung giá cho thuê nhà ở xã hội, **khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp** là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong 01 tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_{t1} + G_{t2} \text{ (Công thức 1)}$$

Trong đó:

- G_t : là giá thuê cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội, **nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp** trong 01 tháng;

- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội, **nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp** trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư;

- G_{t2} : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội, **nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp** trong 01 tháng.

Công thức xác định giá cho thuê nhà ở xã hội, **nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp** theo khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP:

$$G_t = \frac{V_d + B_t + L_d}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT) \text{ (Công thức 2)}$$

Trong đó:

- V_d : 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, **nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp** (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.

- B_t : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê, **nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp** theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- L_d : là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

- S_t : 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.

Công thức xác định V_d theo khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP:

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1} \text{ (Công thức 3)}$$

Trong đó:

- T_d (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội, **nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp** theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

- r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm). Lấy bằng 6,6% trên cơ sở lãi suất vay đầu tư nhà ở xã hội là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội.

- n : là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm theo khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

2. Tính toán xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

2.1. Tính toán giá cho thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (G_{t1})

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán V_{d1} với:

- T_{d1} (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, loại trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Thành phần chi phí và cách xác định cụ thể như sau:

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội tính trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình nhà ở chung cư (trước thuế) theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Bộ trưởng 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 2023; được quy đổi về địa bàn tỉnh Sóc Trăng với hệ số 1,017, thời điểm năm 2024 (quy đổi nhân

với chỉ số giá xây dựng 100,55%). Đối với khung giá tối thiểu, chi phí đầu tư xây dựng được tính toán bằng 80% so với khung giá tối đa;

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bằng $5\% \times$ Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội xác định trên cơ sở tham khảo chi phí đầu tư xây dựng của một số dự án trên địa bàn tỉnh và một số địa phương trên toàn quốc;

+ Chi phí hợp lý, hợp lệ xác định bằng $2\% \times$ Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội theo điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

+ Lãi vay trong thời gian xây dựng được tính toán trên cơ sở mức cho vay tối đa bằng 80% chi phí đầu tư xây dựng theo điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP với lãi suất vay áp dụng là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội; thời gian vay tính bằng thời gian trung bình xây dựng công trình là 01 năm.

- r_1 (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm). Lấy bằng 6,6% trên cơ sở lãi suất vay đầu tư nhà ở xã hội là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội.

- n : là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm. Đối với khung giá tối đa lấy $n = 20$ năm và khung giá tối thiểu lấy $n = 50$ năm.

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán G_{t1} với:

- V_{d1} đã được xác định ở bước 1

- B_{t1} : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo quy định tại Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình. $B_{t1} = 0,1 \times V_{d1}$

- L_{d1} : là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng. $L_{d1} = 10\% \times V_{d1}$. Đối với khung giá tối thiểu lấy $L_{d1} = 5\% \times V_{d1}$.

- $S_{t1} = 1$ (do V_{d1} đã được tính toán cho 1 m^2 diện tích sử dụng căn hộ)

- $K = 1$

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế. GTGT = 5%.

Kết quả tính toán giá cho thuê tối đa cho 01 m^2 sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (G_{t1}) được tổng hợp tại bảng dưới đây.

BẢNG 1: GIÁ CHO THUÊ TỐI ĐA TÍNH CHO 01 M^2 DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI TRONG 01 THÁNG KHÔNG BAO GỒM CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ

Đơn vị tính: đồng

STT	Loại công trình	Giá cho thuê tối thiểu		Giá cho thuê tối đa	
		Giá trước VAT	Giá sau VAT	Giá trước VAT	Giá sau VAT
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	42,600	44,730	73,900	77,595
	Có 1 tầng hầm	49,800	52,290	86,300	90,615
	Có 2 tầng hầm	56,200	59,010	97,400	102,270
2	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	54,900	57,645	95,100	99,855
	Có 1 tầng hầm	58,700	61,635	101,800	106,890
	Có 2 tầng hầm	62,600	65,730	108,600	114,030
3	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	56,500	59,325	98,000	102,900
	Có 1 tầng hầm	59,200	62,160	102,600	107,730
	Có 2 tầng hầm	62,100	65,205	107,600	112,980
	Có 3 tầng hầm	65,700	68,985	113,800	119,490
4	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	59,200	62,160	102,700	107,835
	Có 1 tầng hầm	60,900	63,945	105,600	110,880
	Có 2 tầng hầm	62,900	66,045	109,100	114,555
	Có 3 tầng hầm	65,500	68,775	113,600	119,280
5	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	66,000	69,300	114,400	120,120
	Có 1 tầng hầm	66,900	70,245	116,100	121,905
	Có 2 tầng hầm	68,200	71,610	118,300	124,215
	Có 3 tầng hầm	70,000	73,500	121,400	127,470
6	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	73,400	77,070	127,300	133,665
	Có 1 tầng hầm	74,000	77,700	128,200	134,610
	Có 2 tầng hầm	74,800	78,540	129,700	136,185
	Có 3 tầng hầm	76,200	80,010	132,000	138,600
7	24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	77,100	80,955	133,600	140,280
	Có 1 tầng hầm	77,400	81,270	134,200	140,910
	Có 2 tầng hầm	78,000	81,900	135,200	141,960
	Có 3 tầng hầm	79,000	82,950	136,900	143,745

2.2. Tính toán chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng (G₁₂)

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán V_{d2} với:

- T_{d2} (đồng): là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê. T_{d2} được xác định căn cứ theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê

- r_2 (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm). Lấy bằng 6,6% trên cơ sở lãi suất vay đầu tư nhà ở xã hội là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội.

- n : là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm.

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán G_{t2} với:

- V_{d2} đã được xác định ở bước 1

- $B_{t2} = 0$

- L_{d2} : là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. $L_{d2} = 10\% \times V_{d2}$

- S_{t2} : là tổng diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội.

- $K = 1$

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế. $GTGT = 5\%$.

2.3. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

Khung giá cho thuê nhà ở xã hội áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng là giá thuê tối đa cho 01 m^2 sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_{t1} + G_{t2}$$

Trong đó:

- G_t : là giá thuê cho 01 m^2 sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng;

- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m^2 sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Bảng 1.

- G_{t2} : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m^2 sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng được tính toán theo công thức rút gọn sau:

$$G_{t2} = \frac{0,0084 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%)$$

Trong đó:

- T_{d2} (đồng): là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê. T_{d2} được xác định căn cứ theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn

lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê

- S_{t2} : tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội cho thuê

3. Tính toán xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với trường hợp các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê

3.1. Tính toán giá cho thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (G_{t1})

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán V_{d1} với:

- T_{d1} (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, loại trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Thành phần chi phí và cách xác định cụ thể như sau:

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội tính trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình nhà ở riêng lẻ (trước thuế) theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Bộ trưởng 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 2023 được quy đổi về địa bàn tỉnh Sóc Trăng với hệ số 1,017, thời điểm năm 2024 (quy đổi nhân với chỉ số giá xây dựng 100,55%). Đối với khung giá tối thiểu, chi phí đầu tư xây dựng được tính toán bằng 80% so với khung giá tối đa.

+ Chi phí hợp lý, hợp lệ xác định bằng 2% x Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội theo điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

+ Lãi vay trong thời gian xây dựng được tính toán trên cơ sở mức cho vay tối đa bằng 80% chi phí đầu tư xây dựng theo điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP với lãi suất vay áp dụng là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội; thời gian vay tính bằng thời gian trung bình xây dựng công trình là 01 năm.

- r_1 (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm). Lấy bằng 6,6% trên cơ sở lãi suất vay đầu tư nhà ở xã hội là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội.

- n : là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm. Đối với khung giá tối đa lấy $n = 20$ năm và khung giá tối thiểu lấy $n = 50$ năm.

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán G_{t1} với:

- V_{d1} đã được xác định ở bước 1

- B_{t1} : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo quy định tại Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình. $B_{t1} = 0,1 \times V_{d1}$

- L_{d1} : là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng. $L_{d1} = 10\% \times V_{d1}$. Đối với khung giá tối thiểu lấy $L_{d1} = 5\% \times V_{d1}$.

- $S_{t1} = 1$ (do V_{d1} đã được tính toán cho 1 m² diện tích sử dụng căn hộ)

- $K = 1$

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế. GTGT = 5%.

Kết quả tính toán giá cho thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (G_{t1}) được tổng hợp tại bảng dưới đây.

BẢNG 2: GIÁ CHO THUÊ TỐI ĐA TÍNH CHO 01 M² DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI TRONG 01 THÁNG KHÔNG BAO GỒM CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ

Đơn vị tính: đồng

STT	Loại công trình	Giá cho thuê tối thiểu		Giá cho thuê tối đa	
		Giá trước VAT	Giá sau VAT	Giá trước VAT	Giá sau VAT
1	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	10,600	11,130	18,300	19,215
2	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	27,700	29,085	48,100	50,505
3	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	42,500	44,625	73,800	77,490
4	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ có 1 tầng hầm	52,500	55,125	91,100	95,655
5	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				
5.1	Diện tích xây dựng dưới 50m ²	46,400	48,720	80,400	84,420
5.2	Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m ²	43,200	45,360	74,900	78,645
5.3	Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²	39,700	41,685	68,800	72,240
5.4	Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m ²	38,800	40,740	67,300	70,665
5.5	Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m ²	37,700	39,585	65,300	68,565
5.6	Diện tích xây dựng từ 180m ² trở lên	36,000	37,800	62,400	65,520

6	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				
6.1	Diện tích xây dựng dưới 50m ²	51,200	53,760	88,800	93,240
6.2	Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m ²	46,800	49,140	81,200	85,260
6.3	Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²	45,800	48,090	79,400	83,370
6.4	Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m ²	45,000	47,250	78,100	82,005
6.5	Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m ²	44,100	46,305	76,500	80,325
6.6	Diện tích xây dựng từ 180m ² trở lên	42,700	44,835	74,100	77,805

3.2. Tính toán chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng (G_{t2})

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán V_{d2} với:

- T_{d2} (đồng): là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê. T_{d2} được xác định căn cứ theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê

- r₂ (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm). Lấy bằng 6,6% trên cơ sở lãi suất vay đầu tư nhà ở xã hội là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội.

- n: là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm.

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán G_{t2} với:

- V_{d2} đã được xác định ở bước 1

- B_{t2} = 0

- L_{d2}: là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. $L_{d2} = 10\% \times V_{d2}$

- S_{t2}: là tổng diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội

- K = 1

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế. GTGT = 5%.

3.3. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với trường hợp các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê

Khung giá cho thuê nhà ở xã hội áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_{t1} + G_{t2}$$

Trong đó:

- G_t : là giá thuê cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng;

- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Bảng 1.

- G_{t2} : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng được tính toán theo công thức rút gọn sau:

$$G_{t2} = \frac{0,0084 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%)$$

Trong đó:

- T_{d2} (đồng): là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê. T_{d2} được xác định căn cứ theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê

- S_{t2} : tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội cho thuê

4. Tính toán xây dựng khung giá cho thuê nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

4.1. Tính toán giá cho thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (G_{t1})

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán V_{d1} với:

- T_{d1} (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà lưu trú công nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, loại trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Thành phần chi phí và cách xác định cụ thể như sau:

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà lưu trú công nhân tính trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình nhà ở chung cư (trước thuế) theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Bộ trưởng 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 2023; được quy đổi về địa bàn tỉnh Sóc Trăng với hệ số 1,017, thời điểm năm 2024 (quy

đổi nhân với chỉ số giá xây dựng 100,55%). Đối với khung giá tối thiểu, chi phí đầu tư xây dựng được tính toán bằng 80% so với khung giá tối đa;

+ Chi phí hợp lý, hợp lệ xác định bằng $2\% \times$ Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà lưu trú theo điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

+ Lãi vay trong thời gian xây dựng được tính toán trên cơ sở mức cho vay tối đa bằng 80% chi phí đầu tư xây dựng theo điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP với lãi suất vay áp dụng là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội; thời gian vay tính bằng thời gian trung bình xây dựng công trình là 01 năm.

- r_1 (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm). Lấy bằng 6,6% trên cơ sở lãi suất vay đầu tư nhà ở xã hội là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội.

- n : là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm. Đối với khung giá tối đa lấy $n = 20$ năm và khung giá tối thiểu lấy $n = 50$ năm.

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán G_{t1} với:

- V_{d1} đã được xác định ở bước 1

- B_{t1} : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà lưu trú cho thuê theo quy định tại Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình.

$$B_{t1} = 0,1 \times V_{d1}$$

- $S_{t1} = 1$ (do V_{d1} đã được tính toán cho 1 m^2 diện tích sử dụng căn hộ)

- $K = 1$

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế. $GTGT = 5\%$.

Kết quả tính toán giá cho thuê tối đa cho 01 m^2 sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (G_{t1}) được tổng hợp tại bảng dưới đây.

BẢNG 3: GIÁ CHO THUÊ TỐI ĐA TÍNH CHO 01 M^2 DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ NHÀ LƯU TRÚ TRONG 01 THÁNG KHÔNG BAO GỒM CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ

STT	Loại công trình	Giá cho thuê tối thiểu		Giá cho thuê tối đa	
		Giá trước VAT	Giá sau VAT	Giá trước VAT	Giá sau VAT
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	40,600	42,630	70,300	73,815
	Có 1 tầng hầm	47,400	49,770	82,200	86,310
	Có 2 tầng hầm	53,500	56,175	92,800	97,440
2	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	52,300	54,915	90,600	95,130
	Có 1 tầng hầm	55,900	58,695	96,900	101,745
	Có 2 tầng hầm	59,600	62,580	103,400	108,570
3	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	53,800	56,490	93,400	98,070
	Có 1 tầng hầm	56,300	59,115	97,700	102,585
	Có 2 tầng hầm	59,100	62,055	102,500	107,625
	Có 3 tầng hầm	62,500	65,625	108,400	113,820
4	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	56,400	59,220	97,800	102,690
	Có 1 tầng hầm	58,000	60,900	100,600	105,630
	Có 2 tầng hầm	59,900	62,895	103,900	109,095
	Có 3 tầng hầm	62,400	65,520	108,200	113,610
5	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	62,800	65,940	108,900	114,345
	Có 1 tầng hầm	63,700	66,885	110,500	116,025
	Có 2 tầng hầm	65,000	68,250	112,600	118,230
	Có 3 tầng hầm	66,700	70,035	115,600	121,380
6	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	69,900	73,395	121,200	127,260
	Có 1 tầng hầm	70,400	73,920	122,100	128,205

	Có 2 tầng hầm	71,200	74,760	123,500	129,675
	Có 3 tầng hầm	72,500	76,125	125,700	131,985
7	24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	73,400	77,070	127,300	133,665
	Có 1 tầng hầm	73,700	77,385	127,800	134,190
	Có 2 tầng hầm	74,300	78,015	128,800	135,240
	Có 3 tầng hầm	75,200	78,960	130,400	136,920

4.2. Tính toán chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng (G_{t2})

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán V_{d2} với:

- T_{d2}: là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà lưu trú để cho thuê. T_{d2} được xác định căn cứ theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê.

- r₂: là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư tính theo chỉ số giá xây dựng trung bình của công trình nhà ở trong 03 năm 2021-2022-2023 là 5,76%.

- n: là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm.

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán G_{t2} với:

- V_{d2} đã được xác định ở bước 1

- B_{t2} = 0

- S_{t2}: là tổng diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú

- K = 1

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế. GTGT = 5%.

4.3. Khung giá cho thuê nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_{t1} + G_{t2}$$

Trong đó:

- G_t : là giá thuê cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng;

- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Bảng 1.

- G_{t2} : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng được tính toán theo công thức rút gọn sau:

$$G_{t2} = \frac{0,0084 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%)$$

Trong đó:

- T_{d2} là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà lưu trú để cho thuê. T_{d2} được xác định căn cứ theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê

- S_{t2} : tổng diện tích sử dụng nhà lưu trú cho thuê

5. Nguyên tắc áp dụng khung giá cho thuê nhà ở xã hội

- Bao gồm: Toàn bộ chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, lợi nhuận định mức và chi phí bảo trì không được vượt quá khung giá cho thuê.

- Không bao gồm: Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ; chi phí trông giữ xe; chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt; dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người thuê nhà.

- Được tính trên cơ sở thuế suất giá trị gia tăng là 5%. Trường hợp pháp luật có quy định khác về thuế suất giá trị gia tăng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê điều chỉnh cho phù hợp.