|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN  TỈNH AN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2024/QĐ-UBND | *An Giang, ngày tháng năm 2024* |

**QUYẾT ĐỊNH**

DỰ THẢO

Về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở

năm 2023 trên địa bàn tỉnh An Giang

**UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 ngày 22 tháng 6 năm 2012; 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 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; 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 phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày / /2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh An Giang.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 10 năm 2024.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như Điều 5;  - Bộ Xây dựng;  - Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;  - Cục kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;  - Ban Thường vụ Tỉnh ủy;  - TT HĐND tỉnh;  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;  - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;  - Uỷ ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh;  - Ban PC, Ban KTNS HĐND tỉnh;  - LĐ VPUBND tỉnh;  - Đài PT-TH An Giang;  - Trung tân tin học - Công báo tỉnh;  - Lưu VT, NC, TH. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ TỊCH** |

|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN  TỈNH AN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

# QUY ĐỊNH

# Chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh An Giang

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày  / /2024*

*của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

###### Chương I

###### QUY ĐỊNH CHUNG

# Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

## Quy định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở), bao gồm:

## 1. Khoản 4 Điều 5: quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án.

## 2. Khoản 3 Điều 83: Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

## 3. Khoản 3 Điều 87: Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở.

## 4. Khoản 5 Điều 87: Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng.

## 5. Điều 99: Quy định khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

## 6. Khoản 2 Điều 120: Quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

## 7. Khoản 5, Điều 5: Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê.

## 8. Khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản: Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

# Điều 2. Đối tượng áp dụng

## 1. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng và giao dịch về nhà ở trên địa bàn tỉnh An Giang.

## 2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

###### Chương II

###### QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ

###### PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở

# Điều 3. Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án

## Các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở phải thực hiện theo dự án quy định tại Khoản 4, Điều 5 Luật Nhà ở, gồm:

## 1. Đối với các đô thị loại IV, loại V: Khi phát triển nhà ở phải phải thực hiện theo dự án, trừ các vị trí sau đây: Các thửa đất ở thuộc quyền sử dụng của các hộ gia đình, cá nhân khi phát triển nhà ở mà không làm phát sinh mới một trong các công trình, hạng mục công trình, như sau: công trình đường giao thông có chiều dài trên 10m; hệ thống cấp điện 220KV; hệ thống cấp, thoát nước có tổng chiều dài trên 20m và đường kính ống fi 100 trở lên.

## 2. Đối với các khu vực ngoài đô thị: Khuyến khích phát triển nhà ở thực hiện theo dự án.

# Điều 4. Quy định các trường hợp bố trí đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V

## 1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V: Khi đề xuất dự án, thẩm định chủ trương đầu tư nếu đã có Quy hoạch xây dựng được phê duyệt, mà trong phạm vi dự án đó có diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội, thì xác định toàn bộ diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội này trong Quyết định chủ trương đầu tư dự án.

## 2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc quy định tại Khoản 1 Điều này: Khuyến khích nhà đầu tư đề xuất bố trí diện tích đất và đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với quy mô phù hợp.

# Điều 5. Quy định chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

## Tại các khu vực phường thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai), chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

# Điều 6. Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội phát triển theo dự án

## Giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở do các bên thỏa thuận, nhưng không vượt quá giá cho thuê tối đa trong Bảng sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại nhà** | **Giá cho thuê tối đa** *(đồng/m2/tháng)* |
| 1 | Nhà ở riêng lẻ 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ | **40.500** |
| 2 | Nhà từ 2 đến 3 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | **61.700** |
| 3 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | **63.800** |
| 4 | Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm) | **60.000** |
| 5 | Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm | **70.100** |
| 6 | 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm | **77.200** |
| 7 | 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm | **82.600** |
| 8 | 7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm | **82.700** |
| 9 | 7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm | **86.500** |
| 10 | 10 < số tầng ≤15 không có tầng hầm | **86.600** |
| 11 | 10< số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm | **89.100** |

*Bảng 1. Giá thuê nhà ở xã hội phát triển theo dự án*

# Điều 7. Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng

## Giá thuê nhà ở xã hội do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá giá cho thuê tối đa trong Bảng 2 Quy định này.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại nhà** | **Giá cho thuê tối đa** *(đồng/m2/tháng)* |
| 1 | Nhà ở riêng lẻ 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ | **40.500** |
| 2 | Nhà từ 2 đến 3 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | **61.700** |
| 3 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | **63.800** |
| 4 | Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm) | **60.000** |
| 5 | Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm | **70.100** |
| 6 | 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm | **77.200** |
| 7 | 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm | **82.600** |
| 8 | 7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm | **82.700** |
| 9 | 7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm | **86.500** |
| 10 | 10 < số tầng ≤15 không có tầng hầm | **86.600** |
| 11 | 10< số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm | **89.100** |

## *Bảng 2. Giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng*

# Điều 8. Quy định khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

## Giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê nhưng không vượt quá giá cho thuê tối đa trong Bảng 3 Quy định này.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại nhà** | **Giá cho thuê tối đa** *(đồng/m2/tháng)* |
| 1 | Nhà ở riêng lẻ 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ | **38.400** |
| 2 | Nhà từ 2 đến 3 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | **58.400** |
| 3 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | **60.500** |
| 4 | Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm) | **56.800** |
| 5 | Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm | **66.400** |
| 6 | 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm | **73.200** |
| 7 | 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm | **78.300** |
| 8 | 7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm | **78.300** |
| 9 | 7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm | **82.000** |
| 10 | 10 < số tầng ≤15 không có tầng hầm | **82.100** |
| 11 | 10< số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm | **84.400** |

*Bảng 3. Giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp*

# Điều 9. Quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở

## Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận về nhà ở có trách nhiệm cung cấp thông tin cho cơ quan quản lý nhà ở để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở như sau:

## 1. Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để thiết lập hồ sơ nhà ở.

## Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận về điều kiện nhà ở cho đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

## Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.

## 2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện để thiết lập hồ sơ nhà ở.

## Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn.

## 3. Thông tin cung cấp: Đơn đăng ký (bản sao), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản sao) theo khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

## 4. Chế độ, thời hạn cung cấp thông tin, dữ liệu:

## a) Chế độ cung cấp thông tin: Định kỳ hằng quý.

## b) Thời hạn cung cấp thông tin: Trước ngày 10 tháng đầu tiên của quý sau quý báo cáo.

###### Chương III

###### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

# Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương

## 1. Sở Xây dựng:

## Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này và theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế, trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

## 2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

## a) Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở xã hội, việc cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng đảm bảo các quy định của pháp luật.

## b) Báo cáo các khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong lĩnh vực nhà ở xã hội kịp thời phản ảnh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

## c) Tổ chức thông tin, tuyên truyền cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước đối với việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội do hộ gia đình cá nhân đầu tư xây dựng./.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |