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

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

 |  |

**THUYẾT MINH**

**Tính toán khung giá cho thuê nhà ở xã hội**

**trên địa bàn tỉnh An Giang**

*(Kèm theo Tờ trình số…. ./TTr-SXD ngày…../11/2024)*

1. **Cơ sở pháp lý:**

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 8/9/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 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 2023;

Căn cứ Văn bản số 5260/NHNN-CSTT ngày 25/6/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP.

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

**-** Giá cho thuê nhà ở xã hội 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 2023 ban hành theo Quyết định số 816/QĐ-BXD;

- Giá cho thuê nhà ở xã hội 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 100/2024/NĐ-CP;

**- Trên cơ sở các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đã và đang thực hiện đầu tư và dự kiến đầu tư sắp tới để lựa chọn các dạng nhà ở xã hội phổ biến làm cơ sở tính toán giá cho thuê.**

- Áp dụng tính giá cho thuê cho m2 sàn/tháng, đối với các dạng công trình nhà ở xã hội phát triển phổ biến, gồm: Nhà chung cư, ký túc xá, nhà lưu trú công nhân, nhà liền kề, nhà ở riêng lẻ.

- Trên cơ sở giá thuê nhà ở xã hội tính toán theo suất vốn đầu tư ở trên, so sánh với mặt bằng giá thuê nhà các loại tham khảo trên địa bàn tỉnh để điều chỉnh thành khung giá thuê nhà ở xã hội cho phù hợp điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương.

- Giá để áp dụng được làm tròn lên đến mức trăm đồng.

**3. Kết quả tính toán xác định giá cho thuê nhà ở xã hội theo suất vốn đầu tư**

a) 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;

b) Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

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

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

Trong đó:

 - GiT (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.

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

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

- Tđ (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và lãi vay (nếu có); 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 có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để thuê và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định;

 + Suất đầu tư: Theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 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 2023

 + Hạ tầng kỹ thuật: Dự kiến **5%** suất đầu tư phần nhà.

 + Chi phí khác ngoài suất đầu tư (chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá,,,) tối đa **10%** suất đầu tư.

+ Chi phí lãi vay dự kiến 8%/năm và vay trong từ 1 đến 3 năm để xây dựng công trình; tổng số vốn vay bằng 70% tổng mức đầu tư theo Văn bản số 9844/NHNN-CSTT ngày 25/12/2023 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQQ-CP.

 + Hệ số vùng:Theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 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 2023

+ Tổng chi phí khác tính cho 1m² sàn xd dự kiến **2%**: Bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để thuê và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định;

- r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định. Đề xuất **r= 5%.**

- 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. Đề xuất **n = 25 năm**.

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

- L (đồng/năm): là lợi nhuận định mức được tính theo năm và được xác định theo quy định tại điểm C khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15. Dự kiến Lợi nhuận tối đa **L = 10%**

- Bt (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 (theo Phụ lục I kèm theo Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 8/9/2021, đối với công trình dân dụng thì t = (0,08%÷0,1%)/năm: chọn **t = 0,09%/năm.**

- SiT (m2): là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ i. Tính 1 m2 sàn.

- Ki: 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. **Ki = 1.**

- Thuế GTGT = 5 %.

**Bảng 1. Kết quả tính toán lãy vay**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | **Loại nhà** | **Suất đầu tư** | **Hạ tầng kỹ thuật** | **Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng trượt giá)** | **Lãi vay** |   |
| **đồng/m² sàn** | **đồng/m² sàn ( trừ VAT 10%)**  | **5% công trình nhà** | **10%** | **7%năm** |   |
|  |   |   |   | Cộng | 3 năm | 2 năm | 1 năm |   |
| 0 | 1 | 2 = (1)\*3% | 3 = 1x5% | 4 = (1+2+3)\*70%\*7%\*3 | 4 = (1+2+3)\*70%\*7%\*2 | 4 = (1+2+3)\*30%\*7%\*1 |   |
|   |   |   | 1,1 | 5% | 10% |   |   |   |   |   |
| 1 | Nhà ở riêng lẻ 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ | 5.321.000 | 4.837.273 | 241.864 | 483.727 | 311.520 | 0 | 0 | 311.520 |   |
| 2 | Nhà từ 2 đến 3 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | 8.160.000 | 7.418.182 | 370.909 | 741.818 | 418.015 |   |   | 418.015 |   |
| 3 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | 8.284.000 | 7.530.909 | 376.545 | 753.091 | 606.238 |   | 363.743 | 242.495 | Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40% |
| 4 | Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm) | 7.780.000 | 7.072.727 | 353.636 | 707.273 | 569.355 |   | 341.613 | 227.742 | Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40% |
| 5 | Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm | 9.095.000 | 8.268.182 | 413.409 | 826.818 | 665.589 |   | 399.353 | 266.235 | Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40% |
| 6 | 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm | 10.023.000 | 9.111.818 | 455.591 | 911.182 | 733.501 |   | 440.101 | 293.401 | Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40% |
| 7 | 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm | 10.720.000 | 9.745.455 | 487.273 | 974.545 | 784.509 |   | 470.705 | 313.804 | Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40% |
| 8 | 7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm | 10.326.000 | 9.387.273 | 469.364 | 938.727 | 1.209.081 | 453.405 | 453.405 | 302.270 | Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30% |
| 9 | 7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm | 10.806.000 | 9.823.636 | 491.182 | 982.364 | 1.265.284 | 474.482 | 474.482 | 316.321 | Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30% |
| 10 | 10 < số tầng ≤15 không có tầng hầm | 10.817.000 | 9.833.636 | 491.682 | 983.364 | 1.266.572 | 474.965 | 474.965 | 316.643 | Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30% |
| 11 | 10< số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm | 11.126.000 | 10.114.545 | 505.727 | 1.011.455 | 1.302.753 | 488.533 | 488.533 | 325.688 | Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30% |
| Lãi vay: Theo văn bản số 9844/NHNN-CSTT ngày 25/12/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP |

**Bảng 2. Kết quả tính toán tổng đầu tư cho 1 m² sàn**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại nhà** | **Suất đầu tư** | **Hạ tầng kỹ thuật** | **Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng trượt giá)** | **Lãi vay** | **Cộng chi phí xây dựng** | **Hệ số vùng (Vùng 6)** | **Tổng chi phí khác tính cho 1m² sàn xd (2%) (đồng)** | **Tổng đầu tư cho 1 m² sàn** |
| **đồng/m² sàn ( VAT)**  | **đồng/m² sàn ( trừ VAT 10%)**  | **5% công trình nhà** |  |  |  |  |  | **(Tđ)(đồng)** |
|
| *0* | *1* | *2 = (1)\*3%* | *3 = (1)x10%* | *4* | *(5) = (1+2+3+4)* | *6* | *(7) =(5)x(6)\*2%* | *(8)=(5x6)+(7)* |
|   |   |   |   | 5% | 10% | 7%/năm |   | 1,017 |   |   |
| 1 | Nhà ở riêng lẻ 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ | 5.321.000 | 4.837.273 | 241.864 | 483.727 | 311.520 | 5.874.384 | 1,017 | 119.485 | 6.093.733 |
| 2 | Nhà từ 2 đến 3 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | 8.160.000 | 7.418.182 | 370.909 | 741.818 | 418.015 | 8.948.924 | 1,017 | 182.021 | 9.283.076 |
| 3 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | 8.284.000 | 7.530.909 | 376.545 | 753.091 | 606.238 | 9.266.784 | 1,017 | 188.486 | 9.612.805 |
| 4 | Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm) | 7.780.000 | 7.072.727 | 353.636 | 707.273 | 569.355 | 8.702.991 | 1,017 | 177.019 | 9.027.961 |
| 5 | Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm | 9.095.000 | 8.268.182 | 413.409 | 826.818 | 665.589 | 10.173.998 | 1,017 | 206.939 | 10.553.895 |
| 6 | 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm | 10.023.000 | 9.111.818 | 455.591 | 911.182 | 733.501 | 11.212.092 | 1,017 | 228.054 | 11.630.752 |
| 7 | 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm | 10.720.000 | 9.745.455 | 487.273 | 974.545 | 784.509 | 11.991.782 | 1,017 | 243.913 | 12.439.555 |
| 8 | 7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm | 10.326.000 | 9.387.273 | 469.364 | 938.727 | 1.209.081 | 12.004.444 | 1,017 | 244.170 | 12.452.690 |
| 9 | 7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm | 10.806.000 | 9.823.636 | 491.182 | 982.364 | 1.265.284 | 12.562.466 | 1,017 | 255.521 | 13.031.549 |
| 10 | 10 < số tầng ≤15 không có tầng hầm | 10.817.000 | 9.833.636 | 491.682 | 983.364 | 1.266.572 | 12.575.254 | 1,017 | 255.781 | 13.044.814 |
| 11 | 10< số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm | 11.126.000 | 10.114.545 | 505.727 | 1.011.455 | 1.302.753 | 12.934.481 | 1,017 | 263.087 | 13.417.454 |

**Bảng 3. Kết quả tính toán giá thuê**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại nhà** | **Tổng đầu tư cho 1 m² sàn** | **n** | **r** | **Vd** | **Bt** | **Lợi nhuận tối đa cho bán NOXH (10%)** | **VAT** | **St** | **K** | **Giá thuê tối đa cho** | **Giá thuê tối đa cho** |
| **(Tđ)(đồng)** |  |  |  |  |  |  |  |  |  **1m² sử dụng căn hộ (căn nhà)** |  **1m² sử dụng căn hộ (căn nhà)** |
| năm |  **(L)(đồng/năm)** | Không lợi nhuận | Lợi nhuận tối đa |
| *(8)=(5x6)+(7)* | *9* | *10* | *11* | *(12) = (8) \* 0,09%* | *(13) = ((8) \* 10%)/n* | *14* | *15* | *16* | *18* | *17* |
|   |   |   |   | 5% |   |   |   | 5% |   |   |   |   |
| 1 | Nhà ở riêng lẻ 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ | 6.093.733 | 25 | 5% | 432.365 | 5.484 | 24.375 | 0,05 | 1 | 1 | **38.312** | **40.445** |
| 2 | Nhà từ 2 đến 3 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | 9.283.076 | 25 | 5% | 658.657 | 8.355 | 37.132 | 0,05 | 1 | 1 | **58.364** | **61.613** |
| 3 | Nhà từ 4 đến 5 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm | 9.612.805 | 25 | 5% | 682.052 | 8.652 | 38.451 | 0,05 | 1 | 1 | **60.437** | **63.801** |
| 4 | Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm) | 9.027.961 | 25 | 5% | 640.556 | 8.125 | 36.112 | 0,05 | 1 | 1 | **56.760** | **59.919** |
| 5 | Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm | 10.553.895 | 25 | 5% | 748.825 | 9.499 | 42.216 | 0,05 | 1 | 1 | **66.353** | **70.047** |
| 6 | 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm | 11.630.752 | 25 | 5% | 825.230 | 10.468 | 46.523 | 0,05 | 1 | 1 | **73.124** | **77.194** |
| 7 | 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm | 12.439.555 | 25 | 5% | 882.617 | 11.196 | 49.758 | 0,05 | 1 | 1 | **78.209** | **82.562** |
| 8 | 7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm | 12.452.690 | 25 | 5% | 883.549 | 11.207 | 49.811 | 0,05 | 1 | 1 | **78.291** | **82.650** |
| 9 | 7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm | 13.031.549 | 25 | 5% | 924.620 | 11.728 | 52.126 | 0,05 | 1 | 1 | **81.931** | **86.492** |
| 10 | 10 < số tầng ≤15 không có tầng hầm | 13.044.814 | 25 | 5% | 925.562 | 11.740 | 52.179 | 0,05 | 1 | 1 | **82.014** | **86.580** |
| 11 | 10< số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm | 13.417.454 | 25 | 5% | 952.001 | 12.076 | 53.670 | 0,05 | 1 | 1 | **84.357** | **89.053** |

Sau khi rà soát tình hình quản lý giá thuê nhà ở xã hội do địa phương quản lý, giá cho thuê tối đa như trên là phù hợp./.