

THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN
Xây dựng khung giá khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân
trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- 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;

- 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;

- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

- Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày / /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 14/2021/TT-BXD ngày 8/9/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;

- Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 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 CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHÔNG BẰNG VỐN ĐẦU TƯ CÔNG, NGUỒN TÀI CHÍNH CÔNG ĐOÀN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TÂY NINH

1. Căn cứ Điều 99 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “*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*”.

2. Căn cứ Danh mục quyết định của UBND tỉnh quy định chi tiết các Luật của Quốc hội kèm theo Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 07/3/2024 của UBND tỉnh, giao Sở Xây dựng chủ trì tham mưu soạn thảo dự thảo Quyết định triển khai thực hiện khoản 3, khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023.

Trên cơ sở chỉ đạo của Chính phủ⁽¹⁾, UBND tỉnh đã đề nghị các sở ngành triển khai đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành

⁽¹⁾ (1)Thông báo số 245/TB-VPCP ngày 25/5/2024 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thường trực Chính phủ về tình hình chuẩn bị, hoàn thiện các thủ tục, điều kiện trình Quốc hội các văn bản có hiệu lực thi hành sớm đối với các Luật: Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản; (2) Công điện số 53/CĐ-CP ngày 26/5/2024 của về việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng

Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng theo thẩm quyền tại Công văn số 1626/UBND-KT ngày 31/5/2024.

3. Sở Xây dựng đã đăng ký bổ sung Chương trình công tác của UBND tỉnh năm 2024; đề nghị xây dựng Quy định khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tây Ninh bằng hình thức văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Ban hành văn bản QPPL (UBND tỉnh thống nhất tại Công văn số 1825/UBND-KT ngày 21/6/2024).

Việc tham mưu UBND tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tây Ninh để làm cơ sở các chủ đầu tư xây dựng nhà ở lưu trú công nhân thỏa thuận với người thuê nhà ở là cần thiết và đảm bảo theo quy định.

III. LOẠI NHÀ VÀ TIÊU CHUẨN DIỆN TÍCH

Căn cứ Điều 96 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

“Điều 96. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Là loại nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Được thiết kế, xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; ưu tiên áp dụng các công nghệ xây dựng mới nhằm giảm giá thành, tiết kiệm năng lượng.”

IV. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TÂY NINH

1. Phương pháp xây dựng

Căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày / /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 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 / /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 (gồm 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 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- 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 cho thuê nhà lưu trú công nhân cho phù hợp điều kiện kinh tế-xã hội tại địa phương.

2. Công thức tính

a) Căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị định số /2024/NĐ-CP 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 khoản 1 Điều 31 Nghị định số /2024/NĐ-CP quy định:

“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:

$$G_t = \frac{V_d + B_t}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT);$$

Trong đó:

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

- V_d : 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.

V_d 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 V_d 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).

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

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

Tại phương án này, T_d xác định theo diện tích xây dựng 1 m² x đơn giá xây dựng từng loại hình nhà ở theo Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022 ban hành tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bảng đơn

giá nhà, công trình, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND tỉnh Tây Ninh.

+ 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.

- B_t : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên $01m^2$ 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 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.

c) Giá thuê nhà ở xã hội (nhà lưu trú công nhân) bao gồm kinh phí bảo trì và lợi nhuận định mức theo quy định và không bao gồm các ưu đãi của Nhà nước, như vậy công thức tính giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

$$G_t = \frac{V_d + B_t + L}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT);$$

V. KẾT QUẢ

1. Mức giá tối đa

Stt	Hệ số	Giá trị	Ghi chú
1	Hệ số vùng	1,031	
2	Tỷ lệ đầu tư HTKT	20%	
3	Dự phòng phí	5%	
4	r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư	4,8%	Xác định tại thuyết minh này được vận dụng tính tương đương bằng lãi suất cho vay đối với đối tượng vay vốn tại Ngân hàng chính sách nhà ở xã hội theo Quyết định số 486/QĐ-TTg ngày 10/5/2023 của Thủ tướng Chính phủ về mức lãi suất cho vay ưu đãi tại ngân hàng chính sách xã hội áp dụng đối với các khoản vay có dư nợ để mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nhà để ở
5	n : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án	20-75	Tùy theo loại nhà; căn cứ theo niên hạn sử dụng được ban hành tại Bảng đơn giá nhà, công trình, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh
6	B_i : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên $01m^2$	2%	
7	L	10%	Lợi nhuận tối đa
8	K_i	1	
9	VAT	5,0%	

Bảng 1. Mức giá cho thuê tối thiểu nhà ở xã hội

Stt	Loại hình nhà ở	Đơn giá xây dựng (VAT)	Chi phí xây dựng phân nhà (sau VAT)	CP phần HTKT (sau VAT)	Dự phòng phí	Tđ (Tổng chi phí ĐTXD sau VAT)	n (năm)	Vđ	Bt (Chi phí bảo trì)	L (Lợi nhuận)	St	K (hệ số tầng)	Giá thuê (đồng/m ² .tháng)	Làm tròn (đồng/m ²)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)x1,031	(5)=(4)x20%	(6)=(4+5)x5%	(7)=(4+5+6)	(8)	(9)=(Tđ x r x (1+r) ⁿ)/((1+r) ⁿ -1)	(10)=2%*(4)	(11)	(12)	(13)	(14)=((Vđ+Bt+L)/(12*St))*K*(1+GTGT)	(15)	(16)
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	5.709.000	5.350.890	1.070.178	321.053	6.742.121	75	333.531	107.018	33.353	1	1	39.492	39.500	11120.01
2	Số tầng ≤ 5 có 01 tầng hầm	5.879.000	5.510.226	1.102.045	330.614	6.942.885	75	343.463	110.205	34.346	1	1	40.668	40.700	11120.02

Ghi chú:

- 11120.01: số hiệu đơn giá quy định tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 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 2022.

- Theo khoản 7 Điều 4 Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, quy định: “a) Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác; b) Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định trên cơ sở thời gian, tiến độ dự kiến thực hiện công trình (tính bằng quý, năm) và chỉ số giá xây dựng phù hợp với loại công trình xây dựng có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế”.

Dự phòng phí chỉ lấy tỷ lệ chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá tạm tính bằng 5% (vận dụng tương đương chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh theo quy định tại mục 2.5 phần II Phụ lục I kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD, đối với dự án đầu tư xây dựng chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng thì tỷ lệ dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh ≤5%).

2. Mức giá tối đa

Stt	Hệ số	Giá trị	Ghi chú
1	Hệ số vùng	1,031	
2	Tỷ lệ đầu tư HTKT	20%	
3	Dự phòng phí	5%	
4	r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư	8,7%	Áp dụng mức lãi suất cho vay tại Công văn số 2308/NHNN-TD ngày 01/4/2023 của Ngân hàng Nhà nước triển khai chương cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP
5	n : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án	20	Áp dụng mức tối thiểu Nghị định số /2024/NĐ-CP
6	B_i : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên $01m^2$	2%	
7	L	10%	Lợi nhuận tối đa
8	K_i	1	
9	VAT	5,0%	

Bảng 2. Mức giá cho thuê tối đa nhà ở xã hội

Stt	Loại hình nhà ở	Đơn giá xây dựng (VAT)	Chi phí xây dựng phần nhà (sau VAT)	CP phần HTKT (sau VAT)	Dự phòng phí	Tđ (Tổng chi phí ĐTXD sau VAT)	n (năm)	Vđ	Bt (Chi phí bảo trì)	L (Lợi nhuận)	St	K (hệ số tầng)	Giá thuê (đồng /m ² .tháng)	Làm tròn (đồng /m ²)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)x1,031	(5)=(4)x 20%	(6)=(4+5) x5%	(7)=(4+5+6)	(8)	(9)=(Tđ x r x (1+r) ⁿ)/ ((1+r) ⁿ -1)	(10)=2% *(4)	(11)	(12)	(13)	(14)=((Vđ+Bt +L)/(12*St))* K*(1+GTGT)	(15)	(16)
1	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	5.709.000	5.350.890	1.070.178	321.053	6.742.121	20	722.853	107.018	72.285	1	1	75.180	75.200	11120.11
2	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	5.879.000	5.510.226	1.102.045	330.614	6.942.885	20	744.378	110.205	74.438	1	1	77.418	77.400	11120.12

Ghi chú:

- 11120.01: số hiệu đơn giá quy định tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 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 2022.

- Theo khoản 7 Điều 4 Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, quy định: “a) Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác; b) Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định trên cơ sở thời gian, tiến độ dự kiến thực hiện công trình (tính bằng quý, năm) và chỉ số giá xây dựng phù hợp với loại công trình xây dựng có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế”.

Dự phòng phí chỉ lấy tỷ lệ chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá tạm tính bằng 5% (vận dụng tương đương chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh theo quy định tại mục 2.5 phần II Phụ lục I kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD, đối với dự án đầu tư xây dựng chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng thì tỷ lệ dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh ≤5%).

3. Qua rà soát tình hình quản lý giá thuê nhà ở lưu trú công nhân tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, các chủ đầu tư cho công nhân ở không thu tiền nên không có giá để so sánh.

Bảng 4. Bảng tổng hợp khung giá cho thuê nhà ở lưu trú công nhân khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Dvt: đồng/m²/tháng

Stt	Loại hình nhà ở lưu trú công nhân	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
1	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	39.500	75.200
2	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	40.700	77.400