

THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN
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

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 chính 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 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 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 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 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 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 1840/UBND-KT ngày 24/6/2024).

Việc tham mưu UBND tỉnh ban hành 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 để làm cơ sở các chủ đầu tư, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận với người thuê nhà ở là cần thiết và đảm bảo theo quy định.

III. LOẠI NHÀ VÀ TIÊU CHUẨN DIỆN TÍCH

1. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án

- Theo Điều 82 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

“Điều 82. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

1. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được quy định như sau:

a) Nhà ở xã hội là nhà chung cư, được đầu tư xây dựng theo dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì được xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;

c) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;

d) Trường hợp cá nhân xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 6 Điều 80 của Luật này thì có thể xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ hoặc nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật này.”

Như vậy, nhà ở xã hội được đầu tư theo dự án thì trên địa bàn tỉnh Tây Ninh chỉ có loại hình nhà ở chung cư.

⁽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/CD-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

- Căn cứ khoản 1 Điều 27 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. Trường hợp nhà ở xã hội là căn hộ chung cư được đầu tư xây dựng theo dự án thì phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Phải được thiết kế, xây dựng khép kín, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, phù hợp tiêu chuẩn áp dụng theo quy định của pháp luật;

b) Tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25m², tối đa là 70m²;

c) Được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích sử dụng căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích sử dụng căn hộ tối đa là 70m² và bảo đảm tỉ lệ số căn hộ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.”

2. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê

a) Căn cứ Điều 57 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

“Điều 57. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê

*1. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở trong các trường hợp sau đây **thì phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở**, việc đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở:*

a) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ;

b) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.”

b) Căn cứ Điều 28 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. Trường hợp xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân thì phải đảm bảo các quy định sau:

a) Trường hợp nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên thì phải đáp ứng các quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Nhà ở;

b) Trường hợp nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ thì phải đáp ứng các quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở.

2. Trường hợp xây dựng dãy nhà ở 01 tầng để cho thuê thì phải đảm bảo các quy định sau:

a) Phải được xây dựng khép kín (có phòng ở riêng, khu vệ sinh riêng) theo tiêu chuẩn xây dựng;

b) Diện tích sử dụng bình quân cho mỗi người để ở không nhỏ hơn $8m^2$ (không tính diện tích khu phụ);

c) Phải đáp ứng các quy định về chất lượng công trình xây dựng từ cấp IV trở lên theo pháp luật về xây dựng;

d) Bố trí mặt bằng xây dựng nhà ở và các hạng mục công trình xây dựng khác trong dãy nhà ở 01 tầng khu đất phải bảo đảm điều kiện giao thông thuận lợi, vệ sinh môi trường và điều kiện khắc phục sự cố (cháy, nổ, sập đổ công trình...)."

Nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê gồm 3 trường hợp:

- Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên;
- Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ;
- Dãy nhà ở 01 tầng.

c) Theo định nghĩa tại khoản 3 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: **“3. Nhà chung cư là nhà ở có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.”**

Như vậy, 02 trường hợp: (1) nhà ở xã hội có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên, (2) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ thuộc loại hình nhà chung cư (tương ứng giá cho thuê đối với loại hình nhà chung cư thực hiện theo dự án quy định tại khoản 1 Mục III trên).

IV. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH 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. 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 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; 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.

- 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.

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 m^2 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 01 m^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 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

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

V. KẾT QUẢ

1. Mức giá cho thuê tối thiểu

Stt	Các hệ số/chi phí	Giá trị	Ghi chú
1	Hệ số vùng	1,031	
2	Tỷ lệ đầu tư HTKT, hạ tầng xã hội, chi phí thiết bị		
-	Nhà ở riêng lẻ	01%	Theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, quy định: - Nhà chung cư: <i>suất vốn đầu tư gồm các chi phí cần thiết để xây dựng công trình nhà ở xã hội dạng chung cư tính trên 1m² diện tích sàn xây dựng., chưa bao gồm chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và chi phí cho phần ngoại thất bên ngoài công trình, hệ thống kỹ thuật tiên tiến như hệ thống điều hòa không khí trung tâm, thông gió, hệ thống phòng cháy và chữa cháy tự động, hệ thống BMS,....</i> <i>Chưa bao gồm chi phí đầu tư công trình hạ tầng xã hội.</i> - Nhà ở riêng lẻ: <i>chưa bao gồm chi phí thiết bị.</i>
-	Nhà chung cư	15%	
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

Stt	Các hệ số/chi phí	Giá trị	Ghi chú
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	Ki	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)	CP phần HTKT, HTXH, TB (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 15/30%	(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)
I	Nhà do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng cho thuê														
1	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	1.983.000	1.858.612	18.586	93.860	1.971.058	20	155.492	37.172	15.549	1	1	18.219	18.200	SĐT
2	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, có tầng lửng	2.379.600	2.230.334	22.303	112.632	2.365.269	20	186.590	44.607	18.659	1	1	20.821	20.800	SĐT
3	Nhà 1 tầng; móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tol, vệ sinh trong nhà	3.592.000	3.366.684	33.667	170.018	3.570.368	20	281.657	67.334	28.166	1	1	31.430	31.400	BĐG
4	Nhà 1 tầng; móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tol, vệ sinh trong nhà, có tầng lửng	4.310.400	4.040.020	40.400	204.021	4.284.442	30	272.387	80.800	27.239	1	1	31.702	31.700	BĐG
5	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	4.577.000	4.289.897	42.899	216.640	4.549.436	35	270.867	85.798	27.087	1	1	31.979	32.000	BĐG
II	Nhà ở xã hội (nhà chung cư) được đầu tư xây dựng theo dự án														
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	5.611.000	5.259.037	788.856	302.395	6.350.288	75	314.147	105.181	31.415	1	1	37.562	37.600	11120.01
2	Số tầng ≤ 5 có 01 tầng hầm	6.560.000	6.148.509	922.276	353.539	7.424.325	75	367.279	122.970	36.728	1	1	43.915	43.900	11120.02
3	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	7.246.000	6.791.478	1.018.722	390.510	8.200.710	75	405.687	135.830	40.569	1	1	48.507	48.500	11120.03

Stt	Loại hình nhà ở	Đơn giá xây dựng (VAT)	CP phần HTKT, HTXH, TB (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 15/30%	(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)
4	5 < số tầng ≤ 7 có 01 tầng hầm	7.750.000	7.263.864	1.089.580	417.672	8.771.115	75	433.905	145.277	43.390	1	1	51.881	51.900	11120.04
5	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	7.462.000	6.993.929	1.049.089	402.151	8.445.169	75	417.780	139.879	41.778	1	1	49.953	50.000	11120.05
6	7 < số tầng ≤ 10 có 01 tầng hầm	7.809.000	7.319.163	1.097.874	420.852	8.837.889	75	437.208	146.383	43.721	1	1	52.276	52.300	11120.06
7	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	7.812.000	7.321.975	1.098.296	421.014	8.841.284	75	437.376	146.439	43.738	1	1	52.296	52.300	11120.07
8	10 < số tầng ≤ 15 có 01 tầng hầm	8.035.000	7.530.986	1.129.648	433.032	9.093.666	75	449.861	150.620	44.986	1	1	53.789	53.800	11120.08
9	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	8.717.000	8.170.206	1.225.531	469.787	9.865.524	75	488.045	163.404	48.805	1	1	58.354	58.400	11120.07
10	15 < số tầng ≤ 20 có 01 tầng hầm	8.844.000	8.289.240	1.243.386	476.631	10.009.257	75	495.155	165.785	49.516	1	1	59.205	59.200	11120.08

Ghi chú:

- 11130.01: 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.

- ĐGD: là 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.

- 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 cho thuê tối đa

Stt	Hệ số	Giá trị	Ghi chú
1	Hệ số vùng	1,031	
2	Tỷ lệ đầu tư HTKT, hạ tầng xã hội, chi phí thiết bị		
-	Nhà riêng lẻ	15%	Theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, quy định: - Nhà chung cư: <i>suất vốn đầu tư gồm các chi phí cần thiết để xây dựng công trình nhà ở xã hội dạng chung cư tính trên 1m² diện tích sàn xây dựng., chưa bao gồm chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và chi phí cho phần ngoại thất bên ngoài công trình, hệ thống kỹ thuật tiên tiến như hệ thống điều hòa không khí trung tâm, thông gió, hệ thống phòng cháy và chữa cháy tự động, hệ thống BMS,.... Chưa bao gồm chi phí đầu tư công trình hạ tầng xã hội.</i> - Nhà ở riêng lẻ: <i>chưa bao gồm chi phí thiết bị.</i>
-	Nhà chung cư	30%	
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	Ki	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, HTXH, TB (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 15/30%	(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)
I	Nhà do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng cho thuê														
1	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	1.983.000	1.858.612	278.792	106.870	2.244.274	20	240.619	37.172	24.062	1	1	26.412	26.400	11130.01
2	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, có tầng lửng	2.379.600	2.230.334	334.550	128.244	2.693.129	20	288.742	44.607	28.874	1	1	30.185	30.200	
3	Nhà 1 tầng: móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tole, vệ sinh trong nhà	3.592.000	3.366.684	505.003	193.584	4.065.270	20	435.856	67.334	43.586	1	1	45.565	45.600	BĐG
4	Nhà 1 tầng: móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tole, vệ sinh trong nhà, có tầng lửng	4.310.400	4.040.020	606.003	232.301	4.878.325	20	523.027	80.800	52.303	1	1	54.678	54.700	
5	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	4.577.000	4.289.897	643.485	246.669	5.180.051	20	555.376	85.798	55.538	1	1	58.059	58.100	BĐG
II	Nhà ở xã hội (nhà chung cư) được đầu tư xây dựng theo dự án														
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	5.611.000	5.259.037	1.577.711	341.837	7.178.586	20	769.648	105.181	76.965	1	1	79.316	79.300	11120.01
2	Số tầng ≤ 5 có 01 tầng hầm	6.560.000	6.148.509	1.844.553	399.653	8.392.715	20	899.821	122.970	89.982	1	1	92.731	92.700	11120.02

Stt	Loại hình nhà ở	Đơn giá xây dựng (VAT)	Chi phí xây dựng phần nhà (sau VAT)	CP phần HTKT, HTXH, TB (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 15/30%	(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)
3	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	7.246.000	6.791.478	2.037.443	441.446	9.270.368	20	993.918	135.830	99.392	1	1	102.428	102.400	11120.03
4	5 < số tầng ≤ 7 có 01 tầng hầm	7.750.000	7.263.864	2.179.159	472.151	9.915.174	20	1.063.050	145.277	106.305	1	1	109.553	109.600	11120.04
5	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	7.462.000	6.993.929	2.098.179	454.605	9.546.713	20	1.023.546	139.879	102.355	1	1	105.482	105.500	11120.05
6	7 < số tầng ≤ 10 có 01 tầng hầm	7.809.000	7.319.163	2.195.749	475.746	9.990.657	20	1.071.143	146.383	107.114	1	1	110.387	110.400	11120.06
7	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	7.812.000	7.321.975	2.196.592	475.928	9.994.495	20	1.071.555	146.439	107.155	1	1	110.429	110.400	11120.07
8	10 < số tầng ≤ 15 có 01 tầng hầm	8.035.000	7.530.986	2.259.296	489.514	10.279.796	20	1.102.143	150.620	110.214	1	1	113.581	113.600	11120.08
9	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	8.717.000	8.170.206	2.451.062	531.063	11.152.332	20	1.195.691	163.404	119.569	1	1	123.222	123.200	11120.07
10	15 < số tầng ≤ 20 có 01 tầng hầm	8.844.000	8.289.240	2.486.772	538.801	11.314.813	20	1.213.112	165.785	121.311	1	1	125.017	125.000	11120.08

Ghi chú:

- 11130.01: 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.

- BDG: là 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.

- 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 chi 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 xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng do các địa phương quản lý, giá cho thuê tối đa như sau:

- Đối với nhà riêng lẻ 01 tầng (móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tol, vệ sinh trong nhà) không có gác lửng: giá thấp nhất là 20.000 đồng/m²/tháng tại huyện Tân Biên, giá cao nhất là 40.000 đồng/m²/tháng tại thành phố Tây Ninh.

- Đối với nhà riêng lẻ 01 tầng (móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tol, vệ sinh trong nhà) có gác lửng: giá thấp nhất là 34.000 đồng/m²/tháng tại huyện Tân Biên đến 60.000 đồng/m²/tháng tại thành phố Tây Ninh.

Bảng 3. Tổng hợp giá cho thuê tối đa nhà ở xã hội 01 tầng do các địa phương đang quản lý

Stt	Địa phương	Nhà 1 tầng	Nhà 1 tầng có gác lửng
1	Thành phố Tây Ninh	40.000	60.000
2	Thị xã Trảng Bàng	40.000	50.000
3	Huyện Gò Dầu	40.000	60.000
4	Huyện Bến Cầu	37.500	36.000
5	Huyện Tân Châu	40.000	40.000
6	Huyện Tân Biên	25.000	34.000
7	Huyện Dương Minh Châu	38.000	50.000
Giá trung bình		37.000	47.000

Giá thuê tối đa trung bình các địa phương đang quản lý như sau:

Đối với nhà 01 tầng (móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tol, vệ sinh trong nhà) là 37.000 đồng/m²/tháng.

Đối với nhà 01 tầng (móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tol, vệ sinh trong nhà) có gác lửng là 47.000 đồng/m²/tháng.

⇒ Qua đối chiếu với giá cho thuê nhà 01 tầng (móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tol, vệ sinh trong nhà) không hoặc có gác lửng tại Bảng 2 nêu trên:

Nhà 01 tầng (móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tol, vệ sinh trong nhà) là 45.600 đồng/m²/tháng cao hơn giá trung bình do các địa phương quản lý là 37.000 đồng/m²/tháng (chênh lệch + 8.600 đồng/m²/tháng).

Nhà 01 tầng (móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tol, vệ sinh trong nhà) có gác lửng là 54.700 đồng/m²/tháng cao hơn giá trung bình do các địa phương quản lý là 47.000 đồng/m²/tháng (chênh lệch +7.700 đồng/m²/tháng).

Như vậy, giá tối đa theo Bảng 2 như trên là phù hợp.

Bảng 4. Bảng tổng hợp khung giá cho thuê nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Đvt: đồng/m²/tháng

Stt	Loại hình nhà ở xã hội cho thuê	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
I	Nhà ở riêng lẻ		
1	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	18.200	26.400
2	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, có tầng lửng	20.800	30.200
3	Nhà 1 tầng: móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tole, vệ sinh trong nhà	31.400	45.600
4	Nhà 1 tầng: móng gạch hoặc kết hợp BTCT, nền ceramic, mái tole, vệ sinh trong nhà, có tầng lửng	31.700	54.700
5	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	32.000	58.100
II	Nhà chung cư)		
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	37.600	79.300
2	Số tầng ≤ 5 có 01 tầng hầm	43.900	92.700
3	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	48.500	102.400
4	5 < số tầng ≤ 7 có 01 tầng hầm	51.900	109.600
5	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	50.000	105.500
6	7 < số tầng ≤ 10 có 01 tầng hầm	52.300	110.400
7	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	52.300	110.400

Stt	Loại hình nhà ở xã hội cho thuê	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
8	10 < số tầng ≤ 15 có 01 tầng hầm	53.800	113.600
9	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	58.400	123.200
10	15 < số tầng ≤ 20 có 01 tầng hầm	59.200	125.000