

Số: /2025/QĐ-UBND

Long An, ngày tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành 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 và nhà ở xã hội do cá nhân đầu tư xây dựng
hoặc cải tạo, sửa chữa để đối tượng được hưởng chính sách
về nhà ở xã hội thuê trên địa bàn tỉnh Long An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 750/TTr-SXD ngày 28 tháng 02 năm 2025 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 2676/STP-XDKTVB ngày 18 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Long An bao gồm:

- 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 (theo nội dung Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này);

- Khung giá cho thuê nhà ở xã hội trong trường hợp 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 (theo nội dung Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này).

2. Đối tượng áp dụng

a) Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội 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 trên địa bàn tỉnh Long An;

b) Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở trên địa bàn tỉnh Long An;

c) Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Long An;

d) 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 trên địa bàn tỉnh Long An;

đ) Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý nhà ở xã hội để cho thuê; nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê trên địa bàn tỉnh Long An.

Điều 2. 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 tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn áp dụng trên địa bàn tỉnh Long An 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 Khung giá cho thuê tính cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng;

- G_{t1} : là Khung giá cho thuê tính cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng đã bao gồm 5% VAT, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

- 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 đã bao gồm 5% VAT, được xác định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội do cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê

Khung giá cho thuê nhà ở xã hội do 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 áp dụng trên địa bàn tỉnh Long An là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê 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 cho thuê trong 01 tháng;

- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng đã bao gồm 5% VAT; không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này;

- G_{t2} : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng đã bao gồm 5% VAT được xác định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Nguyên tắc áp dụng khung giá cho thuê

- 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 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 và 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 điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Giao Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành tỉnh, UBND cấp huyện, UBND cấp xã tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, nếu có vướng mắc phát sinh cần sửa đổi, bổ sung, thay thế cho phù hợp với quy định hiện hành, các cơ quan, tổ chức và cá nhân phản ánh, kiến nghị về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Việc áp dụng 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 và nhà ở xã hội do cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê trên địa bàn tỉnh Long An thực hiện theo quy định chuyển tiếp của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 5 năm 2025.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND cấp huyện; Chủ tịch UBND cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KSTTHC - Văn phòng Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- TT.UBMTTQVN và các đoàn thể tỉnh;
- CT, các PCT.UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Ban Nội chính – Tiếp công dân;
- Phòng: THKSTTHC, KTTC, VHXXH;
- Lưu: VT, SXD, Nguyên.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phụ lục I

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

(kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh)

1. Xác định khung giá G_{t1} - giá cho thuê tính 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

Khung giá cho thuê tính 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 xác định theo bảng dưới đây.

Đơn vị tính: đồng/m²/tháng

STT	Loại chung cư	G_{t1} tối thiểu đã bao gồm VAT	G_{t1} tối đa đã bao gồm VAT
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	58.380	97.020
	Có 1 tầng hầm	68.250	113.400
	Có 2 tầng hầm	76.965	131.040
2	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	75.180	124.950
	Có 1 tầng hầm	80.430	133.665
	Có 2 tầng hầm	85.785	146.055
3	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	77.490	128.730
	Có 1 tầng hầm	81.060	134.715
	Có 2 tầng hầm	85.050	144.795
	Có 3 tầng hầm	89.985	153.090
4	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	81.165	134.925
	Có 1 tầng hầm	83.475	138.705
	Có 2 tầng hầm	86.205	146.790
	Có 3 tầng hầm	89.775	152.880
5	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	90.405	150.255
	Có 1 tầng hầm	91.665	152.460
	Có 2 tầng hầm	93.450	159.075
	Có 3 tầng hầm	95.760	163.065

STT	Loại chung cư	G_{t1} tối thiểu đã bao gồm VAT	G_{t1} tối đa đã bao gồm VAT
6	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	100.485	167.160
	Có 1 tầng hầm	101.325	168.420
	Có 2 tầng hầm	102.480	174.510
	Có 3 tầng hầm	104.265	177.555
7	24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	105.525	175.560
	Có 1 tầng hầm	105.945	176.295
	Có 2 tầng hầm	106.785	181.860
	Có 3 tầng hầm	108.150	184.170

Khung giá G_{t1} (Đơn vị tính: đồng/m²/tháng) tại bảng trên được tính toán theo các công thức:

$$G_{t1} = \frac{V_{đ1} + B_{t1} + L_{đ1}}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT) \quad (1)$$

$$V_{đ1} = \frac{T_{đ1} \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1} \quad (2)$$

Trong đó:

- $T_{đ1}$ 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 xây dựng công trình nhà ở chung cư (trước thuế) theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 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. Suất vốn đầu tư sau tính toán được quy đổi về địa bàn tỉnh Long An với hệ số 1,017 (theo điểm 1.1 khoản 1 Mục I Phần I Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024), Quy đổi từ thời điểm năm 2023 về năm 2024 (quy đổi nhân với chỉ số giá xây dựng 100,03%). Đối với khung giá G_{t1} tối đa, chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội lấy theo kết quả tính toán; Đối với khung giá G_{t1} tối thiểu, chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội lấy bằng 80% kết quả tính toán (căn cứ theo thực tế, việc áp dụng các biện pháp giảm giá thành, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng nhà ở xã hội có thể giảm được 20% suất vốn đầu tư);

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bằng 5% x 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 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. Đối với khung giá G_{t1} tối đa, n được lấy bằng 20 năm; đối với khung giá G_{t1} tối thiểu, n được lấy bằng 35 năm.

- 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 08/9/2021 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Đối với khung giá G_{t1} tối đa, L_{d1} được xác định bằng $10\% \times V_{d1}$; đối với khung giá G_{t1} tối thiểu, L_{d1} được xác định bằng $5\% \times V_{d1}$.

- S_{t1} là diện tích sử dụng nhà ở cho thuê được xác định bằng 75% tổng diện tích sàn công trình nhà ở xã hội căn cứ theo thực tế thiết kế các dự án chung cư nhà ở xã hội thì khoảng từ $25-30\%$ diện tích sàn công trình là phần diện tích kết cấu và diện tích sử dụng chung, còn lại là diện tích sử dụng căn hộ. Do T_{d1} , B_{t1} , L_{d1} đã được tính toán cho $01 m^2$ diện tích sàn công trình nhà ở xã hội nên khi tính toán các khung giá lấy $S_{t1} = 0,75$.

- 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. Đối với xác định các khung giá do tính chung bình quân cho toàn công trình, không phân chia hệ số theo tầng nên lấy $K = 1$.

- GTGT là thuế suất thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định hiện hành đối với nhà ở xã hội là 5% .

2. Xác định khung giá G_{t2} - 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

Khung giá 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}) được xác định như sau:

$$G_{t2} \text{ tối thiểu} = \frac{0,0737 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \quad (\text{Đơn vị tính: đồng}/m^2/\text{tháng})$$

$$G_{t2} \text{ tối đa} = \frac{0,0094 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \quad (\text{Đơn vị tính: đồng}/m^2/\text{tháng})$$

Khung giá 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}) nêu trên được tính toán theo các công thức:

$$G_{t2} = \frac{V_{d2} + B_{t2} + L_{d2}}{12 \times S_{t2}} \times K \times (1 + GTGT) \quad (1)$$

$$V_{d2} = \frac{T_{d2} \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1} \quad (2)$$

Trong đó:

- T_{d2} 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 dự án cụ thể và 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 Long An do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê;

- r 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. Đối với khung giá G_{t2} tối đa, n được lấy bằng 20 năm; đối với khung giá G_{t2} tối thiểu, n được lấy bằng 35 năm.

- B_{t2} : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê. Do không xác định chi phí bảo trì đối với phần chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) nên lấy $B_{t2} = 0$

- L_{d2} : là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Đối với khung giá G_{t2} tối đa, L_{d2} được xác định bằng $10\% \times V_{d2}$; đối với khung giá G_{t2} tối thiểu, L_{d2} được xác định bằng $5\% \times V_{d2}$

- S_{t2} : tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ nhà ở xã hội cho thuê được xác định theo từng dự án cụ thể.

- 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. Đối với xác định các khung giá do tính chung bình quân cho toàn công trình, không phân chia hệ số theo tầng nên lấy $K = 1$.

- $GTGT$ là thuế suất thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định hiện hành đối với nhà ở xã hội là 5%.

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 tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn áp dụng trên địa bàn tỉnh Long An là khung giá thuê 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 khung giá cho thuê tính cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng;

- G_{t1} : là khung giá cho thuê tính 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 khung 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 xác định theo các công thức rút gọn sau:

$$G_{t2} \text{ tối thiểu} = \frac{0,0737 \times T_{đ2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \quad (\text{Đơn vị tính: đồng/m}^2/\text{tháng})$$

$$G_{t2} \text{ tối đa} = \frac{0,0094 \times T_{đ2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \quad (\text{Đơn vị tính: đồng/m}^2/\text{tháng})$$

Trong đó:

- $T_{đ2}$ 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. $T_{đ2}$ được xác định căn cứ theo dự án cụ thể và 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 Long An do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê;

- S_{t2} : tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ nhà ở xã hội cho thuê được xác định theo từng dự án cụ thể./.

Phụ lục II

KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI DO CÁ NHÂN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA ĐỂ ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI THUÊ

(kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh)

1. Xác định khung giá G_{t1} - giá cho thuê tính 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

Khung giá cho thuê tính 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 xác định theo bảng dưới đây.

Đơn vị tính: đồng/m²/tháng

STT	Loại nhà ở riêng lẻ	G_{t1} tối thiểu đã bao gồm VAT	G_{t1} tối đa đã bao gồm VAT
1	1 tầng không có tầng hầm	37.800	62.895
2	1 < số tầng ≤ 3 không có tầng hầm	57.960	98.700
	Có 1 tầng hầm	71.610	121.905
3	Số tầng ≥ 4 không có tầng hầm	63.210	107.625
	Có 1 tầng hầm	69.825	118.860

Khung giá G_{t1} (Đơn vị tính: đồng/m²/tháng) tại bảng trên được xác định theo các công thức:

$$G_{t1} = \frac{V_{d1} + B_{t1} + L_{d1}}{12 \times S_{t1}} \times K \times (1 + GTGT) \quad (1)$$

$$V_{d1} = \frac{T_{d1} \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1} \quad (2)$$

Trong đó:

- T_{d1} 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 xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ (trước thuế) theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 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.

Suất vốn đầu tư sau tính toán được quy đổi về địa bàn tỉnh Long An với hệ số 1,017 (theo điểm 1.1 khoản 1 Mục I Phần I Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024), Quy đổi từ thời điểm năm 2023 về năm 2024 (quy đổi nhân với chỉ số giá xây dựng 100,03%). Đối với khung giá G_{t1} tối đa, chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội lấy theo kết quả tính toán; Đối với khung giá G_{t1} tối thiểu, chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội lấy bằng 80% kết quả tính toán.

+ 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 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. Đối với khung giá G_{t1} tối đa, n được lấy bằng 20 năm; đối với khung giá G_{t1} tối thiểu, n được lấy bằng 35 năm.

- 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 08/9/2021 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Đối với khung giá G_{t1} tối đa, L_{d1} được xác định bằng 10% x V_{d1} ; đối với khung giá G_{t1} tối thiểu, L_{d1} được xác định bằng 5% x V_{d1} .

- S_{t1} là diện tích sử dụng nhà ở cho thuê được xác định bằng 75% tổng diện tích sàn công trình nhà ở xã hội căn cứ theo thực tế thiết kế các dự án chung cư nhà ở xã hội thì khoảng từ 25-30% diện tích sàn công trình là phần diện tích kết cấu và diện tích sử dụng chung, còn lại là diện tích sử dụng căn hộ. Do T_{d1} , B_{t1} , L_{d1} đã được tính toán cho 01 m² diện tích sàn công trình nhà ở xã hội nên khi tính toán các khung giá lấy $S_{t1} = 0,75$.

- 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. Đối với xác định các khung giá do tính chung bình quân cho toàn công trình, không phân chia hệ số theo tầng nên lấy $K = 1$.

- GTGT là thuế suất thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định hiện hành đối với nhà ở xã hội là 5%.

2. Xác định khung giá G_{t2} - 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

Khung giá 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}) được xác định như sau:

$$G_{t2} \text{ tối thiểu} = \frac{0,0737 \times T_{đ2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \quad (\text{Đơn vị tính: đồng/m}^2/\text{tháng})$$

$$G_{t2} \text{ tối đa} = \frac{0,0094 \times T_{đ2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \quad (\text{Đơn vị tính: đồng/m}^2/\text{tháng})$$

Khung giá 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}) nêu trên được tính toán theo các công thức:

$$G_{t2} = \frac{V_{đ2} + B_{t2} + L_{đ2}}{12 \times S_{t2}} \times K \times (1 + GTGT) \quad (1)$$

$$V_{đ2} = \frac{T_{đ2} \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1} \quad (2)$$

Trong đó:

- T_{đ2} 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_{đ2} được xác định căn cứ theo dự án cụ thể và 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 Long An do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê;

- r 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. Đối với khung giá G_{t2} tối đa, n được lấy bằng 20 năm; đối với khung giá G_{t2} tối thiểu, n được lấy bằng 35 năm.

- B_{t2}: là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê. Do không xác định chi phí bảo trì đối với phần chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) nên lấy B_{t2} = 0

- L_{đ2}: là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Đối với khung giá G_{t1} tối đa, L_{đ2} được xác định bằng 10% x V_{đ2}; đối với khung giá G_{t1} tối thiểu, L_{đ2} được xác định bằng 5% x V_{đ2}

- S_{t2}: tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ nhà ở xã hội cho thuê được xác định theo từng dự án cụ thể.

- K là hệ số tầng 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. Đối với xác định các khung giá do tính chung bình quân cho toàn công trình, không phân chia hệ số theo tầng nên lấy K = 1.

- GTGT là thuế suất thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định hiện hành đối với nhà ở xã hội là 5%.

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 trong 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 áp dụng trên địa bàn tỉnh Long An là khung giá thuê 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 khung giá cho thuê tính cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng;

- G_{t1} : là khung giá cho thuê tính 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 2.

- G_{t2} : là khung 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 xác định theo các công thức rút gọn sau:

$$G_{t2} \text{ tối thiểu} = \frac{0,0737 \times T_{đ2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \quad (\text{Đơn vị tính: đồng/m}^2/\text{tháng})$$

$$G_{t2} \text{ tối đa} = \frac{0,0094 \times T_{đ2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \quad (\text{Đơn vị tính: đồng/m}^2/\text{tháng})$$

Trong đó:

- $T_{đ2}$ 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. $T_{đ2}$ được xác định căn cứ theo dự án cụ thể và 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 Long An do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê;

- S_{t2} : tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ nhà ở xã hội cho thuê được xác định theo từng dự án cụ thể./.