

Số: 82/2024/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp

thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 của Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

Căn cứ 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 Sở Xây dựng tại Tờ trình số 9823/TTr-SXD-KT&VLXD ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 6859/BC-STP ngày 17 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh có phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng như sau:

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết:

a) Khoản 3 Điều 87 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 về khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Khoản 2 Điều 108 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 về khung giá cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án không bằng vốn đầu tư công trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Tổ chức tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án không bằng vốn đầu tư công trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

c) Đối tượng đủ điều kiện thuê nhà ở xã hội và nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

d) Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Khung giá cho thuê

Khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn sử dụng/ 01 tháng được xác định theo công thức $G_t = G_{t1} + G_{t2}$.

Trong đó:

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

G_{t1} : Giá thuê 01 m² sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/m²/tháng), không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xác định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

G_{t2} : Giá thuê 01 m² sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/m²/tháng), chỉ tính chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) xác định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng khung giá cho thuê

1. 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.

2. Không bao gồm: Chi phí quản lý vận hành, 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, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

3. Được tính trên cơ sở thuế suất thuế giá trị gia tăng là 5%. Trường hợp pháp luật có quy định khác về thuế suất thuế giá trị gia tăng, tổ chức tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này; tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

b) Được thuê đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

2. Giao Sở Tài chính bố trí vốn để thực hiện khảo sát, xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

Giá thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh 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 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc các Sở - ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, quận, huyện, phường, xã và thị trấn, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- VP Thành ủy và các Ban Thành ủy;
- Các tổ chức thành viên Mặt trận;
- Các Ban Hội đồng nhân dân thành phố;
- Sở Tư pháp (Phòng kiểm tra văn bản);
- Trung tâm Công báo;
- VPUB: Các PCVP;
- Các Phòng NCTH;
- Lưu: VT, (ĐT, BvC)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Xuân Cường

Phụ lục I
XÁC ĐỊNH G_{t1}

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng
năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

| Stt | Quy mô công trình | Đơn vị | G_{t1} (bao gồm thuế GTGT 5%) | G_{t1} (không bao gồm thuế GTGT) | |
|-----|-------------------------------|----------------------|--|---|---------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | |
| 1 | Số tầng ≤ 5 | 1. Không có tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 96.000 | 92.000 |
| | | 2. Có 1 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 112.000 | 107.000 |
| | | 3. Có 2 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 127.000 | 121.000 |
| | | 4. Có 3 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 142.000 | 135.000 |
| 2 | $5 < \text{số tầng} \leq 7$ | 1. Không có tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 123.000 | 118.000 |
| | | 2. Có 1 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 133.000 | 127.000 |
| | | 3. Có 2 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 141.000 | 135.000 |
| | | 4. Có 3 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 152.000 | 145.000 |
| 3 | $7 < \text{số tầng} \leq 10$ | 1. Không có tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 128.000 | 122.000 |
| | | 2. Có 1 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 134.000 | 128.000 |
| | | 3. Có 2 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 140.000 | 134.000 |
| | | 4. Có 3 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 149.000 | 142.000 |
| 4 | $10 < \text{số tầng} \leq 15$ | 1. Không có tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 134.000 | 128.000 |
| | | 2. Có 1 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 137.000 | 131.000 |
| | | 3. Có 2 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 142.000 | 136.000 |
| | | 4. Có 3 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 148.000 | 141.000 |
| 5 | $15 < \text{số tầng} \leq 20$ | 1. Không có tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 149.000 | 142.000 |
| | | 2. Có 1 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 151.000 | 144.000 |
| | | 3. Có 2 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 154.000 | 147.000 |
| | | 4. Có 3 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 158.000 | 151.000 |

| Stt | Quy mô công trình | Đơn vị | G _{t1} (bao gồm thuế GTGT 5%) | G _{t1} (không bao gồm thuế GTGT) | |
|-----|----------------------|-------------------------|---|--|---------|
| 6 | 20 < số tầng ≤ 24 | 1. Không có tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 165.000 | 158.000 |
| | | 2. Có 1 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 168.000 | 160.000 |
| | | 3. Có 2 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 170.000 | 162.000 |
| | | 4. Có 3 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 172.000 | 164.000 |
| 7 | 24 < số tầng ≤ 30 | 1. Không có tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 174.000 | 166.000 |
| | | 2. Có 1 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 175.000 | 167.000 |
| | | 3. Có 2 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 176.000 | 168.000 |
| | | 4. Có 3 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 179.000 | 171.000 |
| 8 | 30 < số tầng ≤ 35 | 1. Không có tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 191.000 | 182.000 |
| | | 2. Có 1 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 191.000 | 182.000 |
| | | 3. Có 2 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 192.000 | 183.000 |
| | | 4. Có 3 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 194.000 | 185.000 |
| 9 | 35 < số tầng ≤ 40 | 1. Không có tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 204.000 | 195.000 |
| | | 2. Có 1 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 205.000 | 196.000 |
| | | 3. Có 2 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 205.000 | 196.000 |
| | | 4. Có 3 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 207.000 | 198.000 |
| 10 | 40 < số tầng ≤ 45 | 1. Không có tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 219.000 | 209.000 |
| | | 2. Có 1 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 219.000 | 209.000 |
| | | 3. Có 2 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 220.000 | 210.000 |
| | | 4. Có 3 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 221.000 | 211.000 |
| 11 | 45 < số tầng ≤ 50 | 1. Không có tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 233.000 | 222.000 |
| | | 2. Có 1 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 233.000 | 222.000 |
| | | 3. Có 2 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 234.000 | 223.000 |
| | | 4. Có 3 tầng hầm | đồng/m ² /tháng | 235.000 | 224.000 |

Phụ lục II
XÁC ĐỊNH G_{t2}

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng
năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

$$G_{t2} = \frac{0,008 \times T_{đ2}}{S_t} \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- $T_{đ2}$ (đồng): Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho thuê.

* $T_{đ2}$ được xác định căn cứ theo 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 Thành phố Hồ Chí Minh do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê.

- S_t : Diện tích sử dụng nhà ở cho thuê.

- GTGT: Thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.