

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

Số: 32 /2024/QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Kiên Giang, ngày 12 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể một số điều của Luật Nhà ở áp dụng
trên địa bàn tỉnh Kiên Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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; 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 Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng ngày 18 tháng 01 năm 2024

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

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 Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3224/TTr-SXD ngày 06 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 áp dụng trên địa bàn tỉnh Kiên Giang, bao gồm:

1. Quy định địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án để quy định chi tiết khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở; khu vực đầu tư xây dựng dự án nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở để quy định chi tiết tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở.

2. Quy định điều kiện về đường giao thông đảm bảo công tác phòng cháy, chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê để quy định chi tiết điểm c khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở.

3. Quy định việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn và hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu để quy định chi tiết khoản 1 Điều 77 Luật Nhà ở.

4. Quy định tiêu chí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại đô thị loại IV, loại V để quy định chi tiết khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở.

5. Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư để quy định chi tiết khoản 3, khoản 5 Điều 87; Điều 99; khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở.

6. Quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở để quy định chi tiết khoản 2 Điều 120 Luật Nhà ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến sở hữu, tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, quản lý vận hành, sử dụng và giao dịch về nhà ở trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

2. Các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội; được thuê nhà lưu trú công nhân.

3. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

Điều 3. Địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án; khu vực dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án

Đối với các khu vực ngoài khu vực đô thị: địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án thực hiện theo nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

2. Khu vực đầu tư xây dựng dự án nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở

Tại các khu vực phường thuộc đô thị loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phép xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án hoặc theo phân kỳ đầu tư được duyệt để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được phê duyệt; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê.

Điều 4. Điều kiện về đường giao thông để đảm bảo công tác phòng cháy, chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê

1. Chiều rộng thông thủy của mặt đường cho xe chữa cháy không được nhỏ hơn 3,5m. Chiều cao thông thủy để các phương tiện chữa cháy đi qua không được nhỏ hơn 4,5m.

2. Mặt đường cho xe chữa cháy và bãi đỗ xe chữa cháy phải bảo đảm chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế và phù hợp với chủng loại phương tiện của cơ quan Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn nơi xây dựng công trình.

3. Đối với Nhà nhóm F.13 (nhà chung cư; các nhà có đặc điểm tương tự) có chiều cao lớn hơn 15m phải đảm bảo tất cả yêu cầu sau:

a) Phải có đường cho xe chữa cháy trong phạm vi di chuyển không quá 18m tính từ điểm cuối của đường đến lối vào tất cả các khoang đệm của thang máy chữa cháy hoặc của buồng thang bộ thoát nạn có bố trí họng chờ cấp nước DN65 dành cho lực lượng chữa cháy chuyên nghiệp (của hệ thống ống khô).

b) Phải có bãi đỗ xe chữa cháy để tiếp cận ít nhất toàn bộ mặt ngoài của khối nhà. Bãi đỗ xe chữa cháy phải được bố trí ở khoảng không gần hơn 2m và không quá xa 10m tính từ tường mặt ngoài của nhà;

c) Thiết kế bãi đỗ xe chữa cháy và đường cho xe chữa cháy phải đáp ứng những quy định nêu trong Bảng 14 QCVN 06:2022/BXD.



4. Đối với Nhà nhóm F1 (nhà để ở thường xuyên hoặc tạm thời, trong đó có cả để ở suốt đêm) có chiều cao PCCC không quá 15m không yêu cầu có bãi đỗ xe chữa cháy, tuy nhiên phải có đường cho xe chữa cháy tiếp cận đến điểm bất kỳ trên hình chiếu bằng của nhà không lớn hơn 60m, hoặc có phương án chữa cháy phù hợp từ ngoài nhà.

5. Trường hợp chiều dài của đường cho xe chữa cháy hoặc bãi đỗ xe chữa cháy dạng cụt lớn hơn 46m thì ở cuối đoạn cụt phải có bãi đỗ xe được thiết kế theo quy định tại Điều 6.4 Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

6. Đối với đường giao thông nhỏ hẹp chỉ đủ cho một làn xe chạy thì cứ ít nhất 100m phải thiết kế một đoạn đường mở rộng có chiều dài tối thiểu 8m và chiều rộng tối thiểu 7m để xe chữa cháy và các loại xe khác có thể tránh nhau dễ dàng theo quy định tại Điều 6.5 Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

Điều 5. Việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn

1. Đối tượng được hỗ trợ

- a) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn.
- b) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

2. Điều kiện để được mua, thuê mua nhà ở xã hội

- a) Người mua, thuê mua nhà ở xã hội thuộc một trong hai trường hợp sau:
 - Người mua, thuê mua nhà ở xã hội và vợ (chồng) của người mua, thuê mua nhà ở xã hội chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.
 - Người mua, thuê mua nhà ở xã hội đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m² sàn/người. Diện tích nhà ở bình quân đầu người được xác định trên cơ sở số người có mối quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình đang cùng chung sống trong một căn nhà.

b) Chưa được hưởng chính sách hỗ trợ tặng cho nhà ở cho đối tượng hộ gia đình nghèo, cận nghèo.

c) Trong trường hợp có nhu cầu vay vốn, phải đáp ứng yêu cầu về điều kiện vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định pháp luật về các tổ chức tín dụng.

3. Điều kiện để được thuê nhà ở xã hội

Chưa được hưởng chính sách hỗ trợ tặng cho nhà ở cho đối tượng hộ gia đình nghèo, cận nghèo.



4. Ưu đãi khi thuê nhà ở xã hội

Được giảm 60% tiền thuê nhà ở phải nộp khi thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công, mức giảm này được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình). Trường hợp trong một hộ gia đình có từ hai người trở lên đang thuê nhà ở thuộc diện được giảm tiền thuê thì được miễn tiền thuê nhà ở.

Điều 6. Các trường hợp bố trí đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV hoặc dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính, trong đó có ít nhất 01 đô thị loại IV và không có đô thị từ loại III trở lên, chủ đầu tư phải dành 10% tổng diện tích đất ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong các đồ án quy hoạch chi tiết, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại V, các khu vực ngoài đô thị không phải dành diện tích đất ở của dự án để xây dựng nhà ở xã hội. Trừ trường hợp UBND cấp huyện nơi thực hiện dự án có đề xuất khác theo tình hình thực tế trên địa bàn, phù hợp với chương trình và kế hoạch phát triển nhà được duyệt.

Điều 7. Khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư

1. Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội

a) Khung giá thuê nhà ở xã hội phát triển theo dự án.

Giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá giá cho thuê tối đa tại **Bảng 1** Quyết định này.

Bảng 1. Giá thuê nhà ở xã hội phát triển theo dự án

I	Nhà ở xã hội dạng chung cư	Giá cho thuê tối đa (đồng/m²/tháng)
1	Số tầng ≤ 5	65.002
2	Số tầng > 5	83.743
II	Nhà ở xã hội dạng ký túc xá	
1	Số tầng ≤ 5	48.637
2	Số tầng > 5	50.085

III	Nhà ở xã hội dạng nhà liền kề	
1	Số tầng ≤ 3	43.449
2	Số tầng > 3	44.727

b) Khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng.

Giá thuê nhà ở xã hội do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá giá cho thuê tối đa tại **Bảng 2** Quyết định này.

Bảng 2. Giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng

TT	Loại nhà	Giá cho thuê tối đa (đồng/m²/tháng)
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	44.757
2	Nhà ở riêng lẻ ≥ 2 tầng	68.177
3	Nhà chung cư ≤ 5 tầng	65.002
4	Nhà chung cư > 5 tầng	83.743

2. Quy định khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

Giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê nhưng không vượt quá giá cho thuê tối đa tại **Bảng 3** Quyết định này.

Bảng 3. Giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

TT	Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp	Giá cho thuê tối đa (đồng/m²/tháng)
1	Số tầng ≤ 5	48.637
2	Số tầng > 5	50.085

Giá thuê quy định tại **Bảng 1**, **Bảng 2**, **Bảng 3** nêu trên đã bao gồm thuế VAT 5%, chi phí bảo trì 2% và chi phí hợp lý khác 2% trên tổng mức đầu tư dự án nhà ở xã hội.

3. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

a) Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông (m²) diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư và theo khung giá quyết định tại Bảng 4.

Bảng 4. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

TT	Loại nhà	Mức giá tối thiểu (đồng/m ² /tháng)	Mức giá tối đa (đồng/m ² /tháng)
1	Nhà chung cư không có thang máy	2.400	4.800
2	Nhà chung cư có thang máy	4.000	8.000

b) Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, 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.

Điều 8. Việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận về nhà ở có trách nhiệm cung cấp thông tin cho cơ quan quản lý nhà ở để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở như sau:

1. Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để thiết lập hồ sơ nhà ở.

Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện để thiết lập hồ sơ nhà ở:

Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn.

3. Thông tin cung cấp: Đơn đăng ký (bản sao), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản sao);

4. Chế độ, thời hạn cung cấp thông tin, dữ liệu

a) Chế độ cung cấp thông tin: Định kỳ hằng quý.

b) Thời hạn cung cấp thông tin: Trước ngày 10 của quý báo cáo.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng

Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này và theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế, trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

2. Giao Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở xã hội, việc cho thuê nhà ở xã hội, do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng đảm bảo các quy định của pháp luật.

b) Báo cáo các khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong lĩnh vực nhà ở xã hội kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

c) Tổ chức thông tin, tuyên truyền cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước đối với việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội do hộ gia đình cá nhân đầu tư xây dựng.

Điều 10. Điều khoản thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc (Thủ trưởng) các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 22 tháng 11 năm 2024.

Nơi nhận:

- Như Điều 10;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH & HĐND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Sở Xây dựng (5b);
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh; Website Kiên Giang;
- LĐVP, P.KT, P.TH, P.NC;
- Lưu: VT, lqkhanh.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lâm Minh Thành