

THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN
Xác định khung giá khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu
công nghiệp trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Cơ quan được giao lập phương án: Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong.

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 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ: Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
- 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 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;
- Văn bản số 12106/UBND-XDND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh về chủ trương xây dựng Quy định khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

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 KHÁNH HÒA

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. Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 355/TB-UBND ngày 02/8/2024, Thông báo số 402/TB-UBND ngày 04/9/2024 và Thông báo số 423/TB-UBND ngày 14/9/2024, Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong đã có văn bản số 2579/KKT-QLQH XD ngày 11/10/2024 về việc đề nghị xây dựng Quy định khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa bằng hình thức văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Ban hành văn bản QPPL .

Căn cứ Văn bản số 12106/UBND-XDND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh về chủ trương xây dựng Quy định khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong đã

tham mưu soạn thảo dự thảo Quyết định triển khai thực hiện khoản 3, khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023 kèm theo Phương án xác định khung giá khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa để lấy ý kiến, thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt.

Việc tham mưu UBND tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa 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 THIẾT KẾ

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.”

Như vậy, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là nhà chung cư, cung cấp công năng sử dụng và tiêu chuẩn áp dụng như nhà ở xa xôi. Do đó áp dụng các định mức xây dựng như nhà chung cư, phương pháp xác định khung giá cho thuê như khung giá cho thuê nhà ở xa xôi đã được quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024.

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

1. Phương pháp xây dựng

Căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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 2023 ban hành theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 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 100/2024/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 100/2024/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.

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

+ 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 100/2024/NĐ-CP. T_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 T_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).

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 2023 ban hành tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và thời gian sử dụng của công trình tối đa theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày

25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (TSCĐ).

+ 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 01m² 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.

- S_t : là diện tích sử dụng nhà ở cho thuê.

- 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

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

- L (đồng/năm): là lợi nhuận định mức được tính theo năm và được xác định bằng tỷ lệ định mức nhân với Tđ

V. KẾT QUẢ

1. Mức giá tối thiểu

Stt	Hệ số	Giá trị	Ghi chú
1	Hệ số vùng	1,024	Bảng 95. Bảng hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư: Vùng 3 - Khánh Hòa - Công trình nhà ở (Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024)
2	Tỷ lệ đầu tư HTKT	20%	
3	Dự phòng phí	5%	

4	r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư	6,60%	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 văn bản số 4524/NHCS-TDSV ngày 01/8/2024 v/v điều chỉnh mức lãi suất chương trình cho vay ưu đãi nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP
5	n: là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án	50	Theo thời gian trích khấu hao tối đa (năm) theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 cho "Nhà cửa loại kiên cố"
6	B _t : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên 01m ²	2%	Theo [Điều 152] Kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu của Luật nhà ở số 24/2023/QH15 ngày 27/11/2023
7	L: Lợi nhuận tối đa	10%	Theo [Điều 22] Lợi nhuận định mức của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024
8	K _i : hệ số tăng điều chỉnh giá thuê	1,00	
9	VAT: Thuế giá trị gia tăng	5,00%	Tại khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng 2008 sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2, 3 Điều 3 Luật sửa đổi các Luật về thuế 2014 và khoản 3 Điều 1 Luật thuế giá trị gia tăng sửa đổi năm 2013

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

Stt	Loại hình nhà ở	Đơn giá xây dựng (chưa VAT)	Chi phí xây dựng phần nhà (chưa VAT)	CP phần HTKT (chưa VAT)	Dự phòng phí	Tđ (Tổng chi phí ĐTXD chưa VAT)	n (năm)	Vđ (chưa VAT)	Bt (Chi phí bảo trì)	L (Lợi nhuận hàng năm)	St	K (hệ số tầng)	Giá thuê gồm VAT (đồng/m ² .tháng)	Làm tròn (đồng/m ²)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)x1,024	(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)/(8)	(11) = 10% x (7)	(12)	(13)	(14)=((Vđ +Bt+L)/(12*St))*K*(1+GT/12)	(15)	(16)
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	7.072.727	7.242.473	1.448.495	434.548	9.125.516	50	627.994	144.849	18.251	1	1	69.221	69.000	11110.01
2	Số tầng ≤ 5 có 01 tầng hầm	8.268.182	8.466.618	1.693.324	507.997	10.667.939	50	734.139	169.332	21.336	1	1	80.921	81.000	11110.01
3	Số tầng 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	9.111.818	9.330.502	1.866.100	559.830	11.756.432	50	809.046	186.610	23.513	1	1	89.177	89.000	11110.02
4	Số tầng 5 < số tầng ≤ 7 có 01 tầng hầm	9.745.455	9.979.345	1.995.869	598.761	12.573.975	50	865.307	199.587	25.148	1	1	95.379	95.000	11110.02

Ghi chú:

- 11110.01; 11110.02: số hiệu đơn giá quy định tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 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.

- 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	1,024	Bảng 95. Bảng hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư: Vùng 3 - Khánh Hòa - Công trình nhà ở (Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024)
2	Tỷ lệ đầu tư HTKT	20%	
3	Dự phòng phí	5%	
4	r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư	8,70%	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 100/2024/NĐ-CP
6	B _t : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên 01m ²	2%	Theo [Điều 152] Kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu của Luật nhà ở số 24/2023/QH15 ngày 27/11/2023
7	L: Lợi nhuận tối đa	10%	Theo [Điều 22] Lợi nhuận định mức của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024
8	K _i : hệ số tầng điều chỉnh giá thuê	1	
9	VAT: Thuế giá trị gia tăng	5,00%	Tại khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng 2008 sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2, 3 Điều 3 Luật sửa đổi các Luật về thuế 2014 và khoản 3 Điều 1 Luật thuế giá trị gia tăng sửa đổi năm 2013

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

Stt	Loại hình nhà ở	Đơn giá xây dựng (chưa VAT)	Chi phí xây dựng phần nhà (chưa VAT)	CP phần HTKT (chưa VAT)	Dự phòng phí	Td (Tổng chi phí ĐTXD chưa VAT)	n (năm)	Vd (chưa VAT)	Bt (Chi phí bảo trì)	L (Lợi nhuận hàng năm)	St	K (hệ số tầng)	Giá thuê gồm VAT (đồng/m ² .tháng)	Làm tròn (đồng/m ²)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)x1,024	(5)=(4)x20%	(6)=(4+5)x5%	(7)=(4+5+6)	(8)	(9)=(Td x r x (1+r) ⁿ) / ((1+r) ⁿ - 1)	(10)=2%*(4)/(8)	(11) = 10% x (7)	(12)	(13)	(14)=((Vđ +Bt+L)/(1 2*St))* K*(1+GT GT)	(15)	(16)
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	7.072.727	7.242.473	1.448.495	434.548	9.125.516	20	978.387	144.849	45.628	1	1	102.276	102.000	11110.01
2	Số tầng ≤ 5 có 01 tầng hầm	8.268.182	8.466.618	1.693.324	507.997	10.667.939	20	1.143.758	169.332	53.340	1	1	119.563	120.000	11110.01
3	Số tầng 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	9.111.818	9.330.502	1.866.100	559.830	11.756.432	20	1.260.460	186.610	58.782	1	1	131.762	132.000	11110.02
4	Số tầng 5 < số tầng ≤ 7 có 01 tầng hầm	9.745.455	9.979.345	1.995.869	598.761	12.573.975	20	1.348.112	199.587	62.870	1	1	140.925	141.000	11110.02

Ghi chú:

- 11110.01; 11110.02: số hiệu đơn giá quy định tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 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.

- 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 Khánh Hòa

Đvt: đồng/m²/tháng

Stt	Loại hình nhà ở lưu trú công nhân	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	69.000	102.000
2	Số tầng ≤ 5 có 01 tầng hầm	81.000	120.000
3	Số tầng 5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	89.000	132.000
4	Số tầng 5 < số tầng ≤ 7 có 01 tầng hầm	95.000	141.000