

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 15/2009/TT-BXD

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2009

THÔNG TƯ

hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp và giá bán, giá thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp thuộc các dự án do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê;

Căn cứ Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách

phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê;

Căn cứ Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp và giá bán, giá thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp thuộc các dự án do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư như sau:

Chương I**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Phạm vi điều chỉnh: Thông tư này hướng dẫn phương pháp xác định giá cho

thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp và giá bán, giá thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp thuộc các dự án do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư (không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước) được hưởng các ưu đãi của Nhà nước theo Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg, 66/2009/QĐ-TTg, 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Đối tượng áp dụng: UBND cấp tỉnh, chủ đầu tư các dự án, đơn vị quản lý vận hành, sinh viên, công nhân, người có thu nhập thấp và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 2. Nguyên tắc xác định giá cho thuê, giá bán, giá thuê mua nhà ở

1. Đối với giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp:

a) Tính đúng, tính đủ các chi phí cần thiết để bảo toàn vốn đầu tư, đảm bảo thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có); chi phí quản lý, vận hành trong quá trình sử dụng; chi phí bảo trì nhà ở;

b) Chi phí quản lý, vận hành và bảo trì nhà ở được thu, chi theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai nhằm bảo đảm tốt việc vận hành của khu nhà ở, do đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm quản lý;

c) Các chi phí sử dụng nhiên liệu, điện, nước và các dịch vụ khác (nếu có) của

người thuê nhà không tính trong giá cho thuê nhà ở mà do người thuê nhà trực tiếp chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ (nếu có hợp đồng riêng) hoặc trả cho đơn vị quản lý vận hành (nếu không có hợp đồng riêng) theo khối lượng thực tế tiêu thụ và các chi phí khác trong quá trình quản lý, vận hành nhưng phải đảm bảo nguyên tắc không nhằm mục đích kinh doanh. Riêng giá điện, nước được tính theo giá sinh hoạt, không tính theo giá kinh doanh;

d) Các chi phí dịch vụ trong giá cho thuê nhà ở bao gồm: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được quy định cụ thể trong hợp đồng thuê nhà ở;

e) Không được tính các chi phí được nhà nước ưu đãi vào giá cho thuê nhà ở (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án; các ưu đãi về thuế...)

g) Nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ trong khu nhà ở dùng để bù đắp chi phí quản lý vận hành, chi phí bảo trì nhằm giảm giá cho thuê nhà ở;

h) Lợi nhuận định mức tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng công trình;

i) Thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 20 năm.

2. Đối với giá bán nhà ở cho người có thu nhập thấp:

a) Tính đúng, tính đủ chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có); chi phí bảo trì nhà ở (phần sở hữu chung);

b) Không tính các chi phí được nhà nước ưu đãi vào giá bán nhà ở (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án; các ưu đãi về thuế...);

c) Lợi nhuận định mức tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng công trình;

d) Trường hợp bán nhà trả góp: thời hạn trả góp do bên bán, bên mua tự thỏa thuận nhưng tối thiểu là 10 năm.

3. Đối với giá thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp:

Nguyên tắc xác định tương tự như giá bán và giá cho thuê nhà ở cho người có thu nhập thấp. Thời gian thuê mua do người bán và người thuê mua thỏa thuận nhưng tối thiểu là 10 năm.

Chương II

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở SINH VIÊN, NHÀ Ở CÔNG NHÂN, NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP VÀ GIÁ BÁN, GIÁ THUÊ MUA NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP THUỘC CÁC DỰ ÁN DO CÁC THÀNH PHẦN KINH TẾ THAM GIA ĐẦU TƯ

Điều 3. Nội dung các chi phí cấu thành giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công

nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp và giá thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp

1. Chi phí đầu tư xây dựng: là toàn bộ chi phí hợp pháp thực hiện đầu tư xây dựng công trình và đưa công trình vào khai thác sử dụng theo quy định hiện hành về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng).

2. Chi phí quản lý, vận hành bao gồm:

a) Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí BHXH, BHYT và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở;

Chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo quy định hiện hành của nhà nước;

b) Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà ở như: bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ;

c) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế văn phòng làm việc, dụng cụ, vật rẻ tiền mau hỏng của đơn vị quản lý vận hành;

d) Chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; điện chiếu sáng công cộng trong khu nhà ở; vận hành thang máy (nếu có);

e) Chi phí khấu hao TSCĐ của đơn vị quản lý vận hành như: ô tô, máy tính, máy pho to và các tài sản khác;

Việc quản lý, sử dụng khấu hao TSCĐ theo quy định của Bộ Tài chính.

3. Chi phí bảo trì: là toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa, sửa chữa lớn và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở;

Chi phí cho công tác bảo trì công trình do chủ đầu tư tính toán, xác định trên cơ sở quy trình bảo trì công trình xây dựng do nhà thầu thiết kế lập và trình UBND cấp tỉnh phê duyệt.

Kinh phí bảo trì được gửi vào ngân hàng thương mại và do đơn vị quản lý vận hành nhà ở quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì theo quy định hiện hành về công tác bảo trì công trình xây dựng.

4. Lợi nhuận định mức của dự án:

Lợi nhuận định mức được tính tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng công trình.

Điều 4. Nội dung các chi phí cấu thành giá bán nhà ở cho người có thu nhập thấp

1. Chi phí đầu tư xây dựng: như khoản 1 Điều 3

2. Chi phí bảo trì (phần sở hữu chung): là toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa, sửa chữa lớn và sửa chữa đột xuất đối với phần sở hữu chung trong khu nhà ở nhằm duy trì chất lượng nhà ở.

a) Chi phí bảo trì công trình được xác định như sau:

Đối với diện tích nhà bán thì chi phí bảo trì công trình được tính bằng 2% giá bán. Khoản tiền này được tính vào tiền bán nhà mà người mua phải trả (Điều 54 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở).

Đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán thuộc sở hữu của chủ đầu tư (diện tích dùng để cho thuê kinh doanh dịch vụ, làm văn phòng...) thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó. Phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của khu nhà ở.

b) Kinh phí bảo trì được gửi vào ngân hàng thương mại và do đơn vị quản lý, vận hành nhà ở quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì theo quy định hiện hành về công tác bảo trì công trình xây dựng. Các khoản kinh phí này không phải nộp thuế.

3. Lợi nhuận định mức của dự án

Lợi nhuận định mức được tính tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng công trình.

4. Ngoài giá bán nhà ở này, người mua nhà sẽ phải trả thêm các khoản chi phí quản lý, vận hành hàng tháng được thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và theo quy định hiện hành.

Điều 5. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên

Công thức xác định:

$$G_t = \frac{V_d + L + Q_l + B_t - T_{dv}}{10 \times S} \times K$$

Trong đó:

- G_t : là giá cho thuê 1m² sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m²/tháng)

- V_d : là chi phí đầu tư xây dựng của dự án được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm)

Công thức xác định:

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

+ T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng (theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt) (đồng).

+ r : là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) phụ thuộc vào người có thẩm quyền quyết định đầu tư (%/năm)

+ n : là số năm thu hồi vốn phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng dự án và người có thẩm quyền quyết định đầu tư nhưng tối thiểu là 20 năm.

- L : là lợi nhuận của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng công trình (đồng/năm)

- Q_l : là chi phí quản lý vận hành hàng năm (đồng/năm)

- B_t : là chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đồng/năm)

- T_{dv} : là các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ trong khu nhà ở trong năm như: Dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, các khoản thu (nếu có) từ hoạt động thể thao (đồng/năm)

- S : là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m²).

- K : là hệ số tầng, được xác định theo nguyên tắc: tổng hệ số K của 1 Block nhà = 1

Chú thích: + “10”: là số tháng sinh viên thuê nhà ở trong 1 năm

Điều 6. Xác định giá cho thuê nhà ở công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp

Công thức xác định:

$$G_t = \frac{V_d + L + Q_1 + B_t - T_{dv}}{12 \times S} \times K$$

Trong đó:

- G_t là giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/ m^2 /tháng)

- Các đại lượng khác được xác định tương tự như điều 5 Thông tư này.

Chú thích: “12”: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm

Điều 7. Xác định giá bán nhà ở cho người có thu nhập thấp

1. Trường hợp bán nhà trả tiền 1 lần:

Công thức xác định:

$$G_b = \frac{T_d + L + B_t}{S} \times K$$

Trong đó:

- G_b : là giá bán $1 m^2$ sử dụng căn hộ (đồng/ m^2);

- T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng (theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt) (đồng).

- L : là lợi nhuận của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng công trình (đồng)

- B_t : là chi phí bảo trì công trình cho phần sở hữu chung (đồng)

- S : là tổng diện tích sử dụng các căn hộ của dự án: bao gồm diện tích các căn hộ bán và diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán thuộc sở hữu của chủ đầu tư (diện tích dùng để cho thuê kinh doanh dịch vụ, làm văn phòng...) (m^2)

- K : là hệ số tầng, được xác định theo nguyên tắc: tổng hệ số K của 1 Block nhà = 1

2. Trường hợp bán nhà trả góp: Người mua nhà ở nộp tiền lần đầu không quá 20% giá nhà ở, trừ trường hợp người mua có thỏa thuận khác với bên bán. Thời hạn trả góp do bên bán, bên mua tự thỏa thuận nhưng tối thiểu là 10 năm.

Điều 8. Xác định giá thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp

Công thức xác định:

$$G_{tm} = \frac{A \times (V_d + L) \times K + Q_1 + B_t - T_{dv}}{12 \times S}$$

Trong đó:

- G_{tm} : là giá thuê mua $1m^2$ sử dụng căn hộ tính theo tháng (đồng/ m^2 /tháng);

- A : là hệ số biểu thị tỉ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ (sau khi đã trừ đi tiền thanh toán lần đầu) so với giá trị ban đầu của căn hộ thuê mua ($A < 1$)

- V_d : là chi phí đầu tư xây dựng của dự án được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm)

Công thức xác định:

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

+ T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng (theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt) (đồng)

+ r : là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) phụ thuộc vào người có thẩm quyền quyết định đầu tư (%/năm)

+ n : thời gian thuê mua phụ thuộc vào thỏa thuận giữa người bán và người thuê mua nhưng tối thiểu là 10 năm.

- Các đại lượng khác được xác định tương tự như điều 5 của Thông tư này.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Bộ Xây dựng có trách nhiệm

Chủ trì phối hợp cùng với các Bộ, ngành, UBND cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện các nội dung của Thông tư này.

Điều 10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm

1. Tổ chức thẩm định và phê duyệt giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở theo đề nghị của chủ đầu tư;

2. Xem xét, rà soát điều chỉnh giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế;

3. Tổ chức, chỉ đạo và giám sát kiểm tra việc thực hiện Thông tư trên địa bàn quản lý.

Điều 11. Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành các dự án có trách nhiệm

1. Xây dựng phương án giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở trình UBND cấp tỉnh phê duyệt;

2. Tổ chức thu, chi tiền bán, cho thuê, thuê mua nhà ở và các nguồn thu khác theo đúng quy định của nhà nước và hướng dẫn tại Thông tư này.

Điều 12. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 15/8/2009.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Trần Nam