

UBND TỈNH HÀ NAM  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 333 /SXD-GĐ

Hà Nam, ngày 21 tháng 4 năm 2014

V/v tham gia ý kiến Dự thảo giá cho thuê nhà ở  
công nhân ở khu dân cư trên địa bàn tỉnh

Kính gửi:

- Các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư,  
Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường,
- BQL các Khu công nghiệp tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố Phủ Lý.

Căn cứ Nghị quyết số 18/2009/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 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;

Căn cứ Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của 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 thuộc các dự án do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư;

Sở Xây dựng Hà Nam đề nghị Quý cơ quan tham gia ý kiến vào Dự thảo giá cho thuê nhà ở công nhân ở khu dân cư trên địa bàn tỉnh Hà Nam; thời gian trước ngày 29/4/2014.

(Có phụ lục tính gửi kèm theo Công văn này)./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VT, GD.



**Phạm Mạnh Hùng**



## PHỤ LỤC

### Giá cho thuê nhà ở công nhân ở khu dân cư trên địa bàn tỉnh Hà Nam

#### 1. Căn cứ xây dựng giá:

Căn cứ Nghị quyết số 18/2009/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 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;

Căn cứ Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của 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 thuộc các dự án do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 11/2012/TT-BXD ngày 25/12/2012 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn phương pháp lập, quản lý chi phí bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ bảng giá tối thiểu nhà kèm theo Thông báo số 152/TB-LS ngày 10/02/2014 của Liên Sở Tài chính – Sở Xây dựng.

#### 2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

2.1. Phạm vi điều chỉnh: Áp dụng cho việc quản lý giá cho thuê nhà ở công nhân ở khu dân cư thuộc 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 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

2.2. Đối tượng áp dụng: Các Sở, Ban, Ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố thuộc tỉnh (gọi tắt là các cơ quan), chủ đầu tư các dự án, các đơn vị quản lý vận hành nhà ở công nhân và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

#### 3. Nguyên tắc xác định giá cho thuê:

3.1. Nguyên tắc xác định giá cho thuê thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng;

3.2. Cơ sở xác định giá cho thuê nhà thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng;

3.3. Trường hợp có nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác trong năm như: dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin hoặc từ hoạt động thể thao (nếu có) phải được tính để giảm giá cho thuê nhà;

3.4. Mức giá cho thuê nhà chưa tính các chi phí sử dụng điện, nước, dịch vụ thông tin liên lạc và các dịch vụ khác (nếu có) của người thuê nhà (các chi phí này sẽ do người thuê nhà trực tiếp chi trả đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc trả cho đơn vị quản lý vận hành theo khối lượng thực tế tiêu thụ);

3.5. Về tiêu chuẩn kỹ thuật và cấp công trình:

a) Giá cho thuê nhà ở xác định trong quy định này được áp dụng đối với những nhà ở đảm bảo tiêu chuẩn an toàn cần thiết theo quy định của Nhà nước;

b) Tiêu chuẩn phân loại nhà, cấp nhà căn cứ quy định tại Bảng 3 Thông báo số 152/TB-LS ngày 10/02/2014 của Liên Sở Tài chính – Sở Xây dựng. Trong đó, thời gian khấu hao 15 năm (nhà ở thông thường), 20 năm (nhà ở cấp IV) và 50 năm (nhà cấp II);



c) Nhà thông thường (được xây dựng phổ biến trong khu dân cư để cho thuê); kết cấu móng, tường nhà xây gạch bê tông đá mặt vữa xi măng, đòn tay luồng, mái lợp fibro xi măng có trần nhựa chống nóng; nền nhà lát gạch men thường; tường trát hai mặt vữa xi măng và quét vôi ve hoàn thiện;

d) Nhà cấp IV được xác định với 03 loại (lợp ngói, lợp tôn, lợp fibro xi măng) và có trần nhựa chống nóng;

đ) Các nhà ở thiết kế có khu phụ, kích thước gian đảm bảo tiêu chuẩn cho 3 người thuê (nhà thông thường, nhà cấp IV) và 4 người thuê (đối với nhà cấp III).

#### 4. Giá cho thuê nhà ở công nhân và các khoản mục chi phí:

4.1. Giá cho thuê của từng loại nhà được quy định trong bảng dưới đây:

STT	Loại (Hạng) nhà ở công nhân	Giá cho thuê (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)
1	Nhà ở thông thường	32.466,0
2	Nhà cấp IV	
	a) Nhà 01 tầng mái lợp ngói	35.317,0
	b) Nhà 01 tầng mái lợp tôn	36.520,0
	c) Nhà 01 tầng mái lợp fibro xi măng	34.846,0
3	Nhà cấp III	
	a) Nhà mái bằng 01 tầng	59.274,0
	b) Nhà mái bằng 02 tầng	75.768,0

4.2. Hệ số điều chỉnh mức giá cho thuê nhà ở theo địa bàn khu vực trong tỉnh được áp dụng như sau:

STT	Địa bàn khu vực trong tỉnh	Hệ số khu vực
1	Khu vực nông thôn	1,00
2	Khu vực thị trấn, huyện lỵ	1,05
3	Khu vực giáp ranh thị trấn, huyện lỵ	1,00
4	Khu vực thành phố Phủ Lý	1,15
5	Khu vực giáp ranh thành phố Phủ Lý	1,10
6	Khu vực các xã miền núi khó khăn của huyện Kim Bảng, Thanh Liêm	1,15

4.3. Cơ cấu các khoản mục chi phí trong giá cho thuê nhà:

a) Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ hàng năm gồm: Tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án và lãi suất bảo toàn vốn được phân bổ theo năm;

b) Chi phí quản lý, vận hành hàng năm: Tính bằng 4% tổng doanh thu, trong đó doanh thu được xác định theo mức giá thuê tối đa do Bộ Xây dựng tính toán đối với các dự án tại khu công nghiệp (350.000 đồng/người/tháng) được sử dụng để chi cho những khoản mục sau:

- Chi lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí BHXH, BHYT và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy quản lý vận hành nhà ở;

- Chi cho các dịch vụ trong khu nhà ở như: bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải và các dịch vụ khác (nếu có);



- 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;

- 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;

- Chi phí khấu hao TSCĐ của đơn vị quản lý vận hành như: máy tính, máy phô tô copy và các tài sản khác.

c) Chi phí bảo trì: Là toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa thường xuyên, sửa chữa vừa, sửa chữa lớn và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở; Chi phí bảo trì công trình được tính bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng công trình phân bổ hàng năm.

d) Lợi nhuận định mức của nhà đầu tư được tính ở mức tối đa 10% giá trị đầu tư xây dựng.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị các cơ quan đơn vị phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định./.



**BẢNG TÍNH GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở CÔNG NHÂN Ở KHU DÂN CƯ  
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ NAM**

TT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Giá cho thuê nhà (đồng/m <sup>2</sup> / tháng)						Ký hiệu
			Nhà thông thường <sup>(1)</sup>	Nhà cấp IV <sup>(2)</sup>			Nhà cấp III		
				Mái ngói	Mái tôn	Mái fibro xi măng	Mái bằng 1 tầng	Mái bằng 2 tầng	
A	B	C	1	2	3	4	5	6	7
I	Chi phí trực tiếp	(1+2+3)	77,139,720	83,913,458	86,771,192	82,913,252	153,639,290	196,391,285	
1	Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ hàng năm	(Td+r)/n	70,686,000	77,326,920	80,128,620	76,346,325	144,038,520	185,952,240	Vd
a	Tổng chi phí đầu tư xây dựng phân bổ hàng năm	Tổng diện tích x Đơn giá	29,700,000	27,324,000	28,314,000	26,977,500	14,623,200	18,878,400	Td
b	Lãi suất bảo toàn vốn tính theo năm	(11%+10%+9%*(n-2))	40,986,000	50,002,920	51,814,620	49,368,825	129,415,320	167,073,840	r
c	Số năm thu hồi vốn		15	20	20	20	50	50	n
2	Chi phí quản lý, vận hành hàng năm (4% D.thu)	4%*30 (40)*350.000*12	5,040,000	5,040,000	5,040,000	5,040,000	6,720,000	6,720,000	Ql
a	Chi phí lương và các khoản phụ cấp lương								
b	Chi phí cho các dịch vụ: bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải,...								
c	Chi phí văn phòng phẩm, dụng cụ, vật rẻ...								
d	Chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng, điện chiếu sáng công cộng.								
e	Chi phí khấu hao tài sản cố định (ô tô, máy tính, máy photocopy và các tài sản khác)								
3	Chi phí bảo trì công trình bình quân năm (2%Vd)	2%	1,413,720	1,546,538	1,602,572	1,526,927	2,880,770	3,719,045	Bt
II	Khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ khác		0	0	0	0	0	0	Tdv
	<b>Cộng</b>	<b>(I-II)</b>	<b>77,139,720</b>	<b>83,913,458</b>	<b>86,771,192</b>	<b>82,913,252</b>	<b>153,639,290</b>	<b>196,391,285</b>	
III	Lợi nhuận định mức	10%	7,713,972	8,391,346	8,677,119	8,291,325	15,363,929	19,639,128	L
	<b>Cộng</b>		<b>84,853,692</b>	<b>92,304,804</b>	<b>95,448,312</b>	<b>91,204,577</b>	<b>169,003,219</b>	<b>216,030,413</b>	
IV	Các chỉ tiêu kỹ thuật và số liệu tính toán giá								
1	Tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê	S=(3,3-3,6)*6*10 phòng	198	198	198	198	216	216	S
2	Số người thuê bq đối với 01 hộ <sup>(3)</sup>	10 phòng*3 (4) người/ phòng	30	30	30	30	40	40	
3	Đơn giá cho thuê (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)	Gt=(Td+r+Ql+Bt- Tdv+L)/12*S	32,466	35,317	36,520	34,896	59,274	75,768	Gt
4	Tỷ lệ lãi vay ngân hàng								
	Năm 2014			11%					
	Năm 2015			10%					
	Các năm tiếp theo			9%					



TT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Giá cho thuê nhà (đồng/m <sup>2</sup> / tháng)						Ký hiệu
			Nhà thông thường <sup>(1)</sup>	Nhà cấp IV <sup>(2)</sup>			Nhà cấp III		
				Mái ngói	Mái tôn	Mái fibro xi măng	Mái bằng 1 tầng	Mái bằng 2 tầng	
A	B	C	1	2	3	4	5	6	7
V	Giá thuê 1 người/tháng Khu vực nông thôn	Gt*S/(30-40 người)*H/số							
1	Khu vực nông thôn, giáp ranh T.trần, huyện lỵ	1.00	214,277	233,093	241,031	230,315	320,082	409,149	
2	Khu vực thị trấn, huyện lỵ	1.05	224,991	244,748	253,083	241,830	336,086	429,606	
3	Khu vực thành phố Phù Lý	1.15	246,419	268,057	277,186	264,862	368,094	470,521	
4	Khu vực giáp ranh thành phố Phù Lý	1.10	235,705	256,402	265,134	253,346	352,090	450,063	
5	Khu vực các xã miền núi thuộc huyện Kim Bảng, Thanh Liêm	1.15	258,739	281,460	291,045	278,105	386,499	494,047	

**Ghi Chú:**

- (1) Nhà thông thường được xây dựng phổ biến trong khu dân cư hiện nay; kết cấu: móng, tường xây gạch bê tông đá mặt, đòn tay luồng, mái lợp fibroxi măng có trần nhựa chống nóng; nền nhà lát gạch men thường; vữa xây trát bằng vữa xi măng có quét vôi ve
- (2) Nhà cấp IV gồm 03 loại phổ biến trên thị trường; các loại nhà cấp IV đều có trần nhựa chống nóng
- (3) Mỗi hộ cho thuê được tính với số lượng gồm 10 phòng; kích thước phòng theo tiêu chuẩn có khu phụ; mỗi phòng cho 3 người thuê (nhà cấp 4) và 4 người thuê (đối với nhà mái bằng)