

UBND TỈNH AN GIANG
SỞ XÂY DỰNG

Số: **2996** /SXD-QLN&HTKT

V/v thẩm định giá bán tạm tính
căn hộ chung cư nhà ở xã hội
thuộc dự án “Khu Nhà ở xã hội
Golden city” Tòa T3 + T4.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

An Giang, ngày 22 tháng 8 năm 2022

Kính gửi: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á

Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về
phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015
của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng
hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20
tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị
định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ
sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015
của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 1802/QĐ-UBND ngày 15/7/2022 của Ủy ban nhân
dân tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung tại Khoản 17 Điều 1 Quyết định số 2767/QĐ-
UBND ngày 09/12/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Báo cáo số 119/2022 VKH/DT-01 ngày 22/7/2022 của Viện Khoa
học công nghệ xây dựng về báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình
(hạng mục tòa T3 + T4).

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 01/2022/PA/T3-T4 ngày 01/8/2022
của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á (sau đây gọi tắt là Công ty)
về việc thẩm định giá bán nhà ở xã hội tại dự án “Khu Nhà ở xã hội Golden city”
Tòa T3 + T4 (*đính kèm phương án xác định giá bán*).

Sau khi xem xét hồ sơ và phương án xác định giá bán nhà ở xã hội tại dự án
nêu trên do Công ty cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Do dự án đang triển khai xây dựng, chưa thực hiện kiểm toán, quyết toán nguồn vốn nên **Sở Xây dựng chỉ có ý kiến về giá bán tạm tính theo hồ sơ do Công ty cung cấp.**

2. Về giá bán nhà ở xã hội (tạm tính)

- Theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD thì giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$G_i^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

+ G_i^B (đồng/m²): là giá bán 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i .

+ T_d (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng, gồm chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí hợp lý khác, được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định.

+ T_{dv} (đồng): là phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán.

+ L (đồng): là lợi nhuận định mức tính cho dự án, tối đa bằng 10% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán.

+ S^B (m²): là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán.

+ K_i : là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

- Từ những nội dung hướng dẫn xác định giá bán nhà ở xã hội nêu trên và thông tin số liệu Công ty cung cấp, Sở Xây dựng xác định **giá bán tạm tính** nhà ở xã hội tại Tòa T3 + T4 của dự án “Khu Nhà ở xã hội Golden city” như sau:

(1) Tổng diện tích sử dụng căn hộ của Tòa T3 + T4 (với 584 căn) là $S=32.131,7$ m², trong đó: diện tích nhà ở thương mại 0 m² và diện tích nhà ở xã hội $S^B = S^{XH} = 32.131,7$ m².

(2) Tổng vốn đầu tư xây dựng, gồm chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí hợp lý khác, được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán là $T_1 = 358.691.985.362$ đồng (theo bảng tính được đính kèm Công văn số 01/2022/PA/T3-T4 ngày 01/8/2022 của Công ty).

=> Tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán là: $T_d = \frac{S^{XH}}{S} \times T_1$

$$T_d = \frac{32.131,7}{32.131,7} \times 358.691.985.362 = 358.691.985.362 \text{ (đồng)}$$

(3) Lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán được tính như sau:

- Theo phương án do Công ty đề xuất thì 02 tòa nhà ở xã hội nêu trên (tòa T3 và T4) không bán thương mại nên lợi nhuận từ nhà ở thương mại này bằng 0 (diện tích $S^{TM} = 0 \text{ m}^2$)

=> Lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại : $T_{dv} = 0$ (đồng)

(4) Lợi nhuận định mức tính cho dự án: tối đa bằng 10% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán.

$$L = T_d \times 10\%$$

$$\Rightarrow L = 358.691.985.362 \times 10\% = 35.869.198.536 \text{ (đồng)}.$$

(5) Hệ số K_i tính cho cả tòa nhà $K_i = 1$;

(6) Thuế giá trị gia tăng đối với bán nhà ở xã hội là 5% (Điểm g Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ);

=> Từ các mục (1), (2), (3), (4), (5), (6) thì giá bán nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD là:

$$G_i^B = \frac{358.691.985.362 - 0 + 35.869.198.536}{32.131,7} \times 1 \times (1 + 5\%) = 12.893.474 \text{ đồng/m}^2$$

Như vậy, **giá bán tạm tính nhà ở xã hội (tối đa bình quân) 1m^2 sử dụng căn hộ của dự án “Khu Nhà ở xã hội Golden city”, phường Mỹ Hoà, thành phố Long Xuyên (làm tròn) đối với Tòa T3 + T4 là $G_i^B = 12.893.000$ đồng/ m^2** (giá này đã bao gồm thuế GTGT 5%, chưa bao gồm chi phí bảo trì theo quy định).

Lưu ý: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á cần nghiên cứu tổ chức thực hiện nội dung sau:

- Số liệu về tổng giá trị Tòa T3 + T4 do chủ đầu tư cung cấp là giá trị tạm tính, do đó khi công trình hoàn thành đưa vào sử dụng, đã thực hiện việc kiểm

toán, quyết toán thì chủ đầu tư phải trình thẩm định giá bán chính thức nhà ở xã hội Tòa T3 + T4 theo đúng quy định hiện hành.

- Công ty cần tuân thủ các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan trước khi thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

Trên đây là kết quả thẩm định giá bán tạm tính căn hộ nhà ở xã hội thuộc dự án “Khu Nhà ở xã hội Golden city”, gửi Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- BGD, VP Sở;
- Lưu: VT, QLN&HTKT, Thiên (3b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Quốc Cường