Bộ Xây dựng
05-07-2024
11:31:04 +07:00

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

THÔNG TƯ

Hướng dẫn một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2021, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Thông tư số 03/2023/TT-BXD ngày 28 tháng 4 năm 2023 sửa đổi, bổ sung điều 3 thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng 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/ND-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2023.

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ 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 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản,[1]

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư 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.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này 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 (sau đây viết tắt là Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số

---

[1] Thông tư số 03/2023/TT-BXD ngày 28/4/2023 sửa đổi, bổ sung điều 3 thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của bộ trưởng 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/ND-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây gọi tắt là Thông tư số 03/2023/TT-BXD) có căn cứ ban hành như sau:

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
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 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 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư;
Căn cứ Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;
Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản.

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 (sau đây viết tắt là Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) về: điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội; mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; mẫu hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở xã hội, cập nhật thông tin các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng thực hiện theo quy định của Thông tư này và pháp luật về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

3. Tiêu chuẩn thiết kế, điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ và việc quản lý chất lượng, khai thác và quản lý sử dụng nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch.

4. Nội dung quy chế quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

Chương II

ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Mục 1

Quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu

Điều 3. Nguyên tắc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 2, 3, 5 và 6 Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư) và các điều

kiện sau:

a) Không sử dụng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở để đầu tư xây dựng công trình;

b) Không thuộc các trường hợp quy định tại điểm c và d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư này);

c) Đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;

d)[2] Có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt thì phải thuộc khu vực đã được phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực có yêu cầu phải lập quy hoạch phân khu, hoặc đã được phê duyệt quy hoạch chung đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu. Đồng thời, khu đất dự kiến thực hiện dự án nhà ở phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực để quy định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và các yêu cầu liên quan về kết nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

2. Quy trình chi tiết, trình tự thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu được áp dụng như quy định của pháp luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

3. Nhà đầu tư trúng thầu là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 4. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu

Việc lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu thực hiện như quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (sau đây viết tắt là Nghị định số 31/2021/NĐ-CP) và Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (sau đây viết tắt là Nghị định số 25/2020/NĐ-CP).

Điều 5. Phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu

1. Phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu quy định tại khoản 2 Điều này được thể hiện thông qua tiêu chuẩn đánh giá trong hồ sơ mời thầu, bao gồm:

a) Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá về năng lực, kinh nghiệm áp dụng như

---

[2] Điểm này được bổ sung theo quy định tại Điều 1 Thông tư số 03/2023/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2023

quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

b) Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá về kỹ thuật áp dụng như quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

c) Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về tài chính - thương mại áp dụng như quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP trong đó không áp dụng tiêu chí M3. Việc xét duyệt trúng thầu thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định này.

2. Các mẫu về thông báo mời quan tâm; yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm và hồ sơ mời thầu để các nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tổ chức đấu thầu thực hiện theo quy định sau đây:

a) Được áp dụng như các mẫu quy định của pháp luật về đấu thầu (trong đó không áp dụng giá trị m3).

b) Việc chỉnh sửa các mẫu hồ sơ quy định tại khoản này phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về đấu thầu.

Điều 6. Các điều kiện và tiêu chí xét duyệt trúng thầu

1. Nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu khi đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1; khoản 2; khoản 3; điểm a, điểm b khoản 4 Điều 56 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

2. Nhà đầu tư trúng thầu là nhà đầu tư có tổng điểm các tiêu chí cao nhất với thang điểm 100 (trường hợp tổng điểm các tiêu chí bằng nhau thì lựa chọn nhà đầu tư có các tiêu chí cao hơn theo thứ tự quy định tại khoản này đảm bảo nguyên tắc nội dung trước đã có nhà thầu đáp ứng thì không xem xét đến nội dung sau) theo quy định sau:

a) Tiêu chí về năng lực tài chính để thực hiện dự án (Lựa chọn nhà đầu tư có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về đất đai nhiều hơn...): từ 20 đến 30 điểm.

b) Tiêu chí về giải pháp quy hoạch, kiến trúc (Lựa chọn nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ diện tích cây xanh, diện tích đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án, các tiện ích công cộng phục vụ cho cư dân của dự án nhiều hơn..): từ 15 đến 25 điểm.

c) Tiêu chí về đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (Lựa chọn nhà đầu tư có năng lực tài chính ứng trước kinh phí thực hiện giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội): từ 10 đến 20 điểm; đối với trường hợp dự án đã có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thì các nhà đầu tư đều được điểm tối đa.

d) Tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (lựa chọn

nhà đầu tư có kinh nghiệm đã thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở hơn): từ 5 đến 15 điểm;

đ) Tiêu chí về tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng (Lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất thời gian thực hiện ngắn nhất): từ 5 đến 10 điểm.

Mục 2

Điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức khác

Điều 7. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

2. Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP đối với nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 8. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp lựa chỉ có một nhà đầu tư đăng ký thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại cùng một địa điểm thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như quy định tại mục 1 Chương II Thông tư này.

Chương III

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ CHO THUÊ, GIÁ CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 9. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội

Giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

- Gi^B (đồng/m^2): là giá bán 1m^2 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; trong đó:

+ Chi phí đầu tư xây dựng gồm một số hoặc toàn bộ các khoản mục chi phí thuộc nội dung tổng mức đầu tư xây dựng, được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán;

Chi phí đầu tư xây dựng được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (gồm cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, hạ tầng kỹ thuật (nếu có); chi phí chung của dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán);

+ Chi phí hợp lý khác bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo (nếu có) và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án. Tổng các chi phí hợp lý khác không vượt quá 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán.

- 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, được xác định như sau:

+ Đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội quy định tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (được xác định cụ thể trong dự án xây dựng nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua theo giá kinh doanh thương mại (trong cơ cấu giá đã tính cả tiền sử dụng đất được miễn) cho các đối tượng có nhu cầu để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án.

Việc hạch toán lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội phải nêu rõ phần bù đắp để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, phần bù đắp cho quản lý, vận hành nhà ở xã hội và phải được thể hiện rõ trong phương án cân đối tài chính của toàn bộ dự án theo quy định tại điểm d khoản này. Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá bán, giá cho thuê,

giá cho thuê mua nhà ở xã hội của địa phương có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án.

+ Lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được hạch toán cụ thể như sau:

Trường hợp chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại thì phần lợi nhuận thu được tính theo thực tế (trong trường hợp chưa tính được theo thực tế thì phải dự kiến phần lợi nhuận thu được để phân bổ) nhưng tối thiểu không được thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn cho phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại. Căn cứ tình hình thực tế về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phân bổ phần lợi nhuận thu được để xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội, trong đó ưu tiên phân bổ khoản lợi nhuận thu được vào giá cho thuê nhà ở xã hội cho phù hợp với thu nhập của hộ gia đình, cá nhân được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn.

- 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 (m^2): 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.

- Ki: 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.

Điều 10. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở xã hội

Giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$Gi^T = \frac{V_đ + L - T_{dv}}{12 \times \sum S^T i \times Ki} \times Ki \times (1 + GTGT) + \frac{B_t}{12 \times \sum S^T i}$$

Trong đó:

- G_i^T (đồng/m^2/tháng): là giá cho thuê 1m^2 sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng.

- $V_đ$ (đồng/năm): là tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn, xác định theo công thức sau:

$$V_đ = \frac{T_đ \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

+ $T_đ$ (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 cho thuê và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định; trong đó:

* Chi phí đầu tư xây dựng gồm một số hoặc toàn bộ các khoản mục chi phí thuộc nội dung tổng mức đầu tư xây dựng, được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê;

* Chi phí hợp lý khác bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo (nếu có) và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án. Tổng các chi phí hợp lý khác không vượt quá 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để cho thuê.

+ 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 nhưng tối thiểu là 15 năm; đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời gian tối thiểu là 20 năm.

- 12: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm.

- L (đồng/năm): là lợi nhuận định mức tính cho dự án được tính theo năm, tối đa bằng 15% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê.

- B_t (đồng/năm): là chi phí bảo trì công trình tính bình quân năm được phân bổ đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê.

- T_{dv} (đồng/năm): là phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê, được xác định tương tự như quy định tại Điều 9 Thông tư này.

- S_i^T (m^2): là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ i.

- Ki: là hệ số điều chỉnh giá cho thuê 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.

Điều 11. Phương pháp xác định giá cho thuê mua nhà ở xã hội

Giá cho thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$Gi^{TM} = \left\{ \frac{Ai \times (V_đ + L)}{12 \times \sum (Si^{TM} \times Ki)} \times Ki - \frac{T_{dv}}{12 \times \sum Si^{TM}} \right\} \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- Gi™ (đồng/m^2/tháng): là giá thuê mua 1m^2 sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng. Giá thuê mua chưa bao gồm chi phí bảo trì.

- Ai: là tỉ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội tại vị trí thứ i (sau khi đã trừ đi tiền thanh toán lần đầu) so với giá trị ban đầu của căn hộ hoặc căn nhà thuê mua thứ i (A < 1) tính theo hợp đồng thuê mua.

- V_d (đồng/năm): là tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê mua được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn, xác định theo công thức sau:

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

+ 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 cho thuê mua và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định; trong đó:

* Chi phí đầu tư xây dựng gồm một số hoặc toàn bộ các khoản mục chi phí thuộc nội dung tổng mức đầu tư xây dựng, được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua;

* Chi phí hợp lý khác bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo (nếu có) và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án. Tổng các chi phí hợp lý khác không vượt quá 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để cho thuê mua.

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

+ n: thời gian thuê mua theo thỏa thuận giữa người bán và người thuê mua nhưng tối thiểu là 05 năm.

- L (đồng/năm): là lợi nhuận định mức tính cho dự án được tính theo năm, tối đa bằng 15% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua.

- T_{dv} (đồng/năm): là phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua, được xác định tương tự như quy định tại Điều 9 Thông tư này;

- Si™ (m^2): là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê mua tại vị trí thứ i.

- Ki: là hệ số điều chỉnh giá cho thuê mua 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.

Chương IV

MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN ĐỂ ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ; THÔNG TIN CÁC ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 12. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập thì mẫu đơn đăng ký thuê nhà ở xã hội thực hiện theo mẫu số 10 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

b) Mẫu giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở:

- Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng (quy định tại khoản 1 Điều 49 Luật Nhà ở) thực hiện theo mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kĩ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức (quy định tại các khoản 5, 6 và 7 Điều 49 Luật Nhà ở) thực hiện theo mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này. Trường hợp các đối tượng này đã nghỉ việc, nghỉ chế độ theo quy định của pháp luật thì thực hiện theo mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị (quy định tại khoản 4 Điều 49 Luật Nhà ở) thực hiện theo mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ (quy định tại khoản 8 Điều 49 Luật Nhà ở) thực hiện theo mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học

sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập (quy định tại khoản 9 Điều 49 Luật Nhà ở) thực hiện theo mẫu số 06 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở (quy định tại khoản 10 Điều 49 Luật Nhà ở) thực hiện theo mẫu số 07 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

c) Giấy tờ chứng minh về Điều kiện cư trú và đóng bảo hiểm xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

d) Mẫu giấy chứng minh về Điều kiện thu nhập:

- Người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kĩ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức (quy định tại khoản 5, 6 và 7 Điều 49 Luật Nhà ở) thực hiện theo mẫu số 08 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này. Trường hợp các đối tượng này đã nghỉ việc, nghỉ chế độ theo quy định của pháp luật thì thực hiện theo mẫu số 09 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này (không cần phải có xác nhận).

- Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị (quy định tại khoản 4 Điều 49 Luật Nhà ở) thực hiện theo mẫu số 09 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này (không cần phải có xác nhận).

- Đối tượng quy định tại các khoản 1, 8, 9 và 10 Điều 49 Luật Nhà ở thì không yêu cầu giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập.

2. Trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho các đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP thì đối tượng mua lại nhà ở xã hội phải có các giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện để được mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này và liên hệ trực tiếp với chủ đầu tư dự án để nộp hồ sơ đề nghị mua nhà.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn ưu đãi để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện về nhà ở, cư trú và thu nhập thực hiện theo mẫu tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 13. Việc cập nhật thông tin các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại điểm a khoản 13

Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án có trách nhiệm kiểm tra, cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội lên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Nội dung thông tin cập nhật:

a) Họ và tên;

b) Số Chứng minh nhân dân hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc số hộ chiếu hoặc số đăng ký thường trú;

c) Địa chỉ thường trú;

d) Những người có tên trong hộ gia đình;

đ) Tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3. Trường hợp người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã được chủ đầu tư dự án đưa vào Danh sách mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của dự án, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để cập nhật lại Danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng.

4. Trong khi chưa có cơ sở dữ liệu thông tin các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng công bố Danh sách này trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời gửi về Bộ Xây dựng (bản cứng và file điện tử) theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 14. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải có các nội dung chính sau đây:

a) Tên, địa chỉ của các bên;

b) Các thông tin về nhà ở giao dịch;

c) Giá mua bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua;

d) Phương thức và thời hạn thanh toán;

đ) Thời hạn giao nhận nhà ở;

e) Bảo hành nhà ở;

g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

h) Cam kết của các bên;

i) Chấm dứt hợp đồng;

k) Các thỏa thuận khác;

l) Giải quyết tranh chấp;

m) Hiệu lực của hợp đồng;

2. Đối với nhà ở xã hội là căn hộ chung cư thì trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua phải đảm bảo các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này, đồng thời phải ghi rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung của chủ đầu tư và người mua, thuê, thuê mua căn hộ; diện tích sàn xây dựng căn hộ; diện tích sàn sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) để tính tiền mua bán, thuê, thuê mua; Khoản kinh phí bảo trì; mức phí và nguyên tắc Điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư.

3. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở theo mẫu số 01, số 02 và số 03 tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Các mẫu hợp đồng quy định tại Điều này là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các Điều Khoản trong hợp đồng mẫu cho phù hợp nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và không được trái với quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Thực hiện nhiệm vụ được giao liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP và Thông tư này.

2. Chỉ đạo Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã, cơ quan quản lý nhà ở công vụ, cơ sở đào tạo và các cơ quan có liên quan trên địa bàn tổ chức xác nhận cho hộ gia đình, cá nhân có đề nghị xác nhận về đối tượng, điều kiện thực trạng nhà ở, điều kiện cư trú, điều kiện thu nhập, đóng bảo hiểm xã hội, chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở khi thu hồi đất để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định.

3. Chỉ đạo tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội; chỉ đạo tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về nhà ở xã hội và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi

phạm về nhà ở xã hội trên địa bàn.

4. Chỉ đạo các cơ quan chức năng tổng hợp tình hình phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp theo định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

Điều 16. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Thực hiện nhiệm vụ được giao liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, các nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao và quy định tại Thông tư này.

2. Định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất thực hiện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng về nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định pháp luật về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 17. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với việc cập nhật, đăng tải Danh sách thông tin các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn từ trước khi Thông tư này có hiệu lực, Sở Xây dựng có trách nhiệm hoàn thành trước ngày 31/3/2022.

2. Đối với giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội đã được chủ đầu tư xác định theo công thức quy định tại Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng 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 (sau đây viết tắt là Thông tư số 20/2016/TT-BXD) và đã nộp hồ sơ đề nghị thẩm định giá trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục đề nghị thẩm định giá theo quy định của Thông tư số 20/2016/TT-BXD.

Điều 18. Điều khoản thi hành[3]

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2021

2. Thông tư này thay thế Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm

---

[3] Thông tư số 03/2023/TT-BXD ngày 28 tháng 4 năm 2023, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2023, quy định như sau:

"Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2023.

2. Trong quá trình thực hiện, trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu tại Thông tư này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó./."