|  |  |
| --- | --- |
|  **BỘ XÂY DỰNG**Số: /2022/TT-BXD | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Hà Nội, ngày tháng năm 2022* |

**THÔNG TƯ**

**Dự thảo**

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 09/2021/TT-BXD 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 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 /2022/NĐ-CP ngày …. Tháng …. Năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*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,*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 09/2021/TT-BXD 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.*

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1 Điều 3 như sau:**

“d. Thuộc khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu; đồng thời, khu đất dự kiến thực hiện dự án nhà ở phải được cơ quan chuyên môn về quy hoạch xây trực thuộc cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết quy định về 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.”

**Điều 2. Sửa đổi Điều 9 như sau:**

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

|  |
| --- |
| $Gi^{B}=\frac{T\_{đ}+L}{S^{B}}×Ki×(1+GTGT)$  |
|

 Trong đó:

- GiB (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.

- Tđ (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.

- 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.

- SB (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.

- 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 3. Sửa đổi Điều 10 như sau:**

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

$Gi^{T}=\frac{V\_{đ}+L}{12×\sum\_{}^{}S^{T}i×Ki}×Ki×(1+GTGT)+\frac{B\_{t}}{12×\sum\_{}^{}S^{T}i}$

 Trong đó:

 - GiT (đồng/m2/tháng): là giá cho thuê 1m2 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.

- Vđ (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:

$V\_{đ}=\frac{T\_{đ}×r×(1+r)^{n}}{(1+r)^{n}-1}$

+ Tđ (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.

- Bt (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 .

- SiT (m2): 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 4. Sửa đổi Điều 11 như sau:**

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

$Gi^{TM}=\left\{\frac{Ai×(V\_{đ}+L)}{12×\sum\_{}^{}(Si^{TM}×Ki)}×Ki\right\}×(1+GTGT)$

 Trong đó:

- Gi™ (đồng/m2/tháng): là giá thuê mua 1m2 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.

- Vđ (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:

$V\_{đ}=\frac{T\_{đ}×r×(1+r)^{n}}{(1+r)^{n}-1}$

+ Tđ (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.

- Si™ (m2): 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.

 **Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp**

 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) hoặc Thông tư số 09/2021/TT-BXD 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 (sau đây viết tắt là Thông tư số 09/2021/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 hoặc Thông tư số 09/2021/TT-BXD.

 **Điều 6.** **Điều khoản thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2022

 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.

 3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan trực thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan trực thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh tới Bộ Xây dựng để được hướng dẫn./.

|  |  |
| --- | --- |
|  **Nơi nhận:** - Ban Bí thư Trung ương Đảng; - Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ; - Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP; - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW; - Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng; - Văn phòng Tổng Bí thư;  - Văn phòng Chủ tịch nước;  - Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội; - Tòa án Nhân dân tối cao; - Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao; - Kiểm toán Nhà nước; - Ngân hàng Chính sách xã hội; - Ngân hàng Phát triển Việt Nam; - Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; - Cơ quan Trung ương của các đoàn thể; - Công báo; Website Chính phủ; Cơ sở dữ liệu quốc gia về  VBQPPL; Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng; - Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp; - Bộ Xây dựng: Bộ trưởng, các Thứ trưởng, các đơn vị thuộc Bộ; - Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW; - Lưu: VT, PC, QLN (3b).  | **BỘ TRƯỞNG****Nguyễn Thanh Nghị** |