

UBND TỈNH LÀO CAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Lào Cai, ngày tháng 8 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định giá bán nhà ở xã hội Chung cư tòa B thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại Khu dự phòng Tây Bắc, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần bất động sản Minh Điền Vital.

Căn cứ hồ sơ đề nghị thẩm định giá bán nhà ở xã hội Chung cư tòa B thuộc dự án: Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại Khu dự phòng Tây Bắc, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai do Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần bất động sản Minh Điền Vital đề xuất.

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008;

Căn cứ Luật số 31/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 06/4/2020 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt giá đất cụ thể để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần bất động sản Minh Điền Vital;

Căn cứ văn bản số 9844/NHNN-CSTT ngày 25/12/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết số 33/NQ-CP;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán số 156a/BC-TTGD ngày 11/6/2024 của Trung tâm Giám định Chất lượng Xây dựng tỉnh Lào Cai;

Căn cứ văn bản số 56/2024/BVB-MIDIVI ngày 13/6/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần bất động sản Minh Điền Vital về việc đề nghị thẩm định giá bán nhà ở xã hội (Chung cư tòa B) tại Khu dự phòng Tây Bắc, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai;

Căn cứ văn bản số 437/LCA1 ngày 08/7/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh tỉnh Lào Cai về việc phối hợp tham gia ý kiến hồ sơ đề nghị thẩm định giá bán nhà ở xã hội Chung cư tòa B thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại Khu dự phòng Tây Bắc, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai;

Căn cứ văn bản số 4764/CT-HKDCN ngày 11/7/2024 của Cục Thuế tỉnh Lào Cai về việc tham gia ý kiến hồ sơ đề nghị thẩm định giá bán nhà ở xã hội Sa Pa;

Căn cứ văn bản số 1609/STC-QLG&TSC ngày 12/7/2024 của Sở Tài chính về việc tham gia ý kiến hồ sơ đề nghị thẩm định giá bán nhà ở xã hội Chung cư tòa B thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại Khu dự phòng Tây Bắc, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai (lần 1);

Căn cứ văn bản số 65/BVB-MIDIVI ngày 22/7/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần bất động sản Minh Điền Vital về việc bổ sung thuyết minh giá bán nhà ở xã hội Chung cư tòa B thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại Khu dự phòng Tây Bắc, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai;

Căn cứ văn bản số 1798/STC-QLG&TSC ngày 05/8/2024 của Sở Tài chính về việc tham gia ý kiến hồ sơ đề nghị thẩm định giá bán nhà ở xã hội Chung cư tòa B thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại Khu dự phòng Tây Bắc, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai (lần 2).

Sau khi xem xét hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, tổng hợp ý kiến tham gia của Sở Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh tỉnh Lào Cai, Cục thuế tỉnh Lào Cai, Báo cáo thẩm tra dự toán của Trung tâm Giám định Chất lượng Xây dựng tỉnh Lào Cai, đối chiếu với các quy định của pháp luật có liên quan, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định giá bán nhà ở xã hội như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên công trình: Chung cư nhà ở xã hội Tòa B thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại Khu dự phòng Tây Bắc, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

2. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần bất động sản Minh Điền Vital.

3. Địa điểm xây dựng: Phường Phan Si Păng, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

4. Tổng diện tích khu đất: 25.371 m².

5. Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng 05 khối nhà chung cư và các công trình hạ tầng phụ trợ. Số lượng nhà ở tại dự án là 917 căn hộ bao gồm: 181 căn hộ nhà ở thương mại tại tòa A; 182 căn hộ nhà ở xã hội tại tòa B; 185 căn hộ nhà ở xã hội tại tòa C, 185 căn hộ nhà ở xã hội tại tòa D và 184 căn hộ nhà ở xã hội tại tòa E.

6. Phương án xác định giá bán: Giá bán nhà ở xã hội tại tòa B của dự án được xác định theo hướng dẫn tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng.

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Theo quy định chuyển tiếp tại điểm e Khoản 5 Điều 198 Luật Nhà ở năm 2023 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024): “Việc đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp đồng, mua bán, cho thuê mua, cho thuê, bán lại nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện xong thì tiếp tục áp dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành”. Do vậy, hồ sơ xác định giá bán Nhà ở xã

hội Chung cư tòa B thuộc dự án: Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại Khu dự phòng Tây Bắc, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai được tiếp tục áp dụng theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

Trên cơ sở văn bản pháp lý, số liệu, phương án xác định giá bán do chủ đầu tư cung cấp và chịu trách nhiệm, các văn bản tham gia ý kiến của Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh Lào Cai, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh tỉnh Lào Cai, Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán số 156a/BC-TTGD ngày 11/6/2024 của Trung tâm Giám định Chất lượng Xây dựng tỉnh Lào Cai. Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định giá bán tại Chung cư nhà ở xã hội tòa B thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại Khu dự phòng Tây Bắc, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai như sau:

1. Giá bán nhà ở xã hội tại chung cư tòa B: **17.247.065 đồng/m²** (đã bao gồm thuế GTGT 5%, chưa bao gồm chi phí bảo trì 2%).

(Chi tiết tại phụ biểu kèm theo văn bản này)

2. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội: Chủ đầu tư chưa đề xuất.

Lý do: Dự kiến 20% diện tích nhà ở xã hội để cho thuê tại dự án được phân bổ tại các tòa C,D,E sẽ thực hiện vào giai đoạn sau của dự án.

III. MỘT SỐ YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ

1. Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của các số liệu, tài liệu, hồ sơ pháp lý gửi trình thẩm định giá bán; trường hợp được hưởng ưu đãi vốn vay, nguồn vốn khác và các ưu đãi khác thì phải tự tính toán, xác định lại giá bán, giá cho thuê để giảm giá cho đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

2. Việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án phải thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và đảm bảo các điều kiện được quy định tại Luật Nhà ở và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

3. Chi phí đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở hồ sơ thiết kế dự toán do đơn vị tư vấn thiết kế lập, Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán số 156a/BC-TTGD ngày 11/6/2024 của Trung tâm Giám định Chất lượng Xây dựng tỉnh Lào Cai, Quyết định phê duyệt dự toán xây dựng công trình số 08/2024/QĐ/BVB-MIDI ngày 13/6/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần bất động sản Minh Điền Vital (đã bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng được xác định trên cơ sở văn bản ngày 10/6/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Thành An - Vietin Bank Chi nhánh Thành An). Các chủ thể có liên quan chịu trách nhiệm về tính pháp lý, số liệu dự toán do các đơn vị đã lập, thẩm tra, phê duyệt.

4. Sau khi dự án hoàn thành và được kiểm toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định, chủ đầu tư căn cứ báo cáo kiểm toán để xây dựng lại giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định. Khi xác định lại mà giá cao hơn giá đã ký hợp đồng thì Chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp giá thấp hơn thì Chủ

đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê nhà ở.

5. Mức giá đã thẩm định tại phần II là mức giá tối đa, chủ đầu tư không được bán giá thực tế cao hơn giá thẩm định. Trước khi thực hiện việc ký hợp đồng mua bán, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua kèm theo giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua chi tiết từng căn hộ nhà ở xã hội để Sở Xây dựng biết và kiểm tra, công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

6. Trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng để nhận kinh phí bảo trì; khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư. Sau khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.

7. Sau khi thành lập Ban Quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ phần diện tích sử dụng chung (bao gồm phần diện tích khu nhà trẻ, khu sinh hoạt cộng đồng, diện tích thương mại tại tầng 1 tòa B để phục vụ cư dân) và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khác (nếu có) cho Ban Quản trị để khai thác, quản lý, vận hành nhằm giảm chi phí quản lý, vận hành của tòa nhà trong quá trình sử dụng; thực hiện việc quyết toán và bàn giao toàn bộ kinh phí bảo trì trong thời gian từ lúc công trình hoàn thành đưa vào sử dụng đến khi bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định giá bán nhà ở xã hội chung cư tòa B thuộc Dự án Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại Khu dự phòng Tây Bắc, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai. Đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần bất động sản Minh Điền Vital tổ chức thực hiện đảm bảo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND thị xã Sa Pa;
- Lưu: VT, QL_{N(V.Anh)}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Thế Tài

**PHỤ BIỂU XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
CHUNG CƯ TÒA B THUỘC DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI DÀNH CHO
NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI KHU DỰ PHÒNG TÂY BẮC,
THỊ XÃ SA PA, TỈNH LÀO CAI**

1. Số liệu đầu vào để thẩm định giá bán

1.1 Số lượng, diện tích đưa vào kinh doanh

- Tòa B bao gồm 182 căn hộ với diện tích sử dụng căn hộ là 10.372,6m².
- Giá bán Tòa B được tính toán trên cơ sở thông số của cả dự án bao gồm:
 - + Tổng diện tích thương mại đưa vào kinh doanh (tòa A): 11.003,6 m².
 - + Tổng diện tích nhà ở xã hội đưa vào kinh doanh để bán, cho thuê (04 tòa B,C,D,E): 42.975,4 m².
 - + Tổng diện tích nhà ở xã hội để bán (04 tòa B,C,D,E): 34.380,32m².
 - + Tổng diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (dự kiến phân bổ tại 03 tòa C,D,E): 8.595,08m².

1.2. Chi phí đầu tư xây dựng trước thuế: 919.286.198.363 đồng

- Chi phí đầu tư xây dựng trước thuế phân bổ cho diện tích nhà ở thương mại để bán: 218.657.229.925 đồng.
- Chi phí đầu tư xây dựng trước thuế phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội để bán: 560.503.174.750 đồng (*chưa bao gồm chi phí hợp lý khác*).
- Chi phí đầu tư xây dựng trước thuế phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội cho thuê: 140.125.793.688 đồng.

1.3. Chi phí hợp lý khác: Không tính chi phí giải phóng mặt bằng. Chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo được Chủ đầu tư tính theo định mức bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng.

1.4. Tiền sử dụng đất được miễn đối với nhà ở thương mại tại lô đất OCC2-1: 97.425.000.000 đồng, được phân bổ từ tiền sử dụng đất được miễn theo Quyết định của UBND tỉnh Lào Cai.

1.5 Dự kiến lợi nhuận thu được từ bán phần diện tích nhà ở thương mại trước thuế theo khảo sát và tính toán của Chủ đầu tư là: 102.476.791.046 đồng (*đảm bảo quy định dự kiến phần lợi nhuận thu được từ việc bán nhà ở thương mại không được thấp hơn tiền sử dụng đất được miễn đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại*).

2. Phương pháp tính giá bán

Giá bán nhà ở xã hội được xác định theo phương pháp quy định tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng.

Công thức xác định:

$$G_{\text{bxh}} = \frac{T_{\text{đ(bxh)}} - T_{\text{dv/bxh}} + L_{\text{bxh}}}{S_{\text{bxh}}} \times K_i \times (1 + \text{GTGT}) \quad (1)$$

Trong đó:

- G_{bxh} (đồng/m²): Giá bán 01m² sử dụng nhà ở xã hội.

- $T_{đ(bxh)}$ (đồng): Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội để bán (đã bao gồm 2% chi phí hợp lý khác), $T_{đ(bxh)} = 571.713.238.245$ đồng.

- $T_{dv/bxh}$ (đồng): Phần lợi nhuận thu được từ việc bán diện tích nhà ở thương mại được phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).

$$T_{dv/bxh} = \frac{T_{dv/noxh} \times S_{bxh}}{S_{bxh} + S_{txh}}$$

Trong đó:

+ $T_{dv/noxh}$: Phần lợi nhuận trước thuế thu được từ phân bán nhà ở thương mại phân bổ cho nhà ở xã hội để giảm giá bán, giá cho thuê, $T_{dv/noxh} = 102.476.791.046 - 22.275.380.030 = 80.201.411.016$ đồng (với 22.275.380.030 đồng là lợi nhuận của Chủ đầu tư cho phân diện tích thương mại, được tính toán trên cơ sở đảm bảo tuân thủ lợi nhuận định mức không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần thương mại).

+ S_{bxh} : Diện tích nhà ở xã hội để bán, $S_{bxh} = 34.380,32m^2$.

+ S_{txh} : Diện tích nhà ở xã hội để cho thuê, $S_{txh} = 8.595,08m^2$.

Suy ra:

$$T_{dv/bxh} = \frac{80.201.411.016 \times 34.380,32}{34.380,32 + 8.595,08} = 64.161.128.813 \text{ đồng}$$

- L_{bxh} : là lợi nhuận định mức đối với diện tích nhà ở xã hội để bán, tối đa là 10% chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội để bán

$$L_{bxh} = 10\% \times T_{đ(bxh)} = 10\% \times 571.713.238.245 = 57.171.323.825 \text{ đồng.}$$

- K_i : Hệ số điều chỉnh giá bán. Chủ đầu tư đề xuất $K_i = 1$.

- GTGT: Thuế giá trị gia tăng đối với nhà ở xã hội để bán, GTGT = 5%.

Thay vào (1) ta có:

$$G_{bxh} = \frac{571.713.238.245 - 64.161.128.813 + 57.171.323.825}{34.380,32} \times 1 \\ \times (1 + 5\%) = 17.247.065 \text{ đồng/m}^2$$

Như vậy, giá bán nhà ở xã hội là: **17.247.065 đồng/m²** (đã bao gồm lợi nhuận 10% của chủ đầu tư và thuế GTGT 5%; chưa bao gồm chi phí bảo trì 2%).

3. Kết quả

Giá bán do Chủ đầu tư trình thẩm định	Giá bán sau khi thẩm định	Tăng/Giảm
17.552.247 đồng/m ²	17.247.065 đồng/m ²	-305.182 đồng/m ²

- Lý do:

(i) Điều chỉnh lợi nhuận định mức 10% của Tổng mức đầu tư xây dựng trước thuế;

(ii) Điều chỉnh lại việc xác định và phân bổ chi phí lãi vay vào khối nhà ở thương mại và nhà ở xã hội theo ý kiến tham gia của Sở Tài chính tại văn bản số 1798/STC-QLG&TSC ngày 05/8/2024.

(iii) Điều chỉnh giảm diện tích đưa vào kinh doanh đối với diện tích thương mại tầng 1 do diện tích này được bàn giao lại cho Ban Quản trị nhà chung cư.