

**BỘ XÂY DỰNG**

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

Số: 1340/BXD-QLN  
V/v: Trả lời văn bản số  
2531/SXD-KT&VLXD ngày  
24/11/2020 của Sở Xây dựng  
tỉnh Bắc Ninh

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2021

Kính gửi : Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2531/SXD-KT&VLXD ngày 24/11/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh đề nghị hướng dẫn thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có nhiều tòa nhà chung cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 61 Luật Nhà ở năm 2014 và Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức ***của toàn bộ dự án*** không vượt quá quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 21a Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (được bổ sung tại Khoản 15 Điều 1 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) thì: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá của địa phương thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị... Căn cứ văn bản thông báo kết quả thẩm định, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội ***của dự án*** trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.....”

Như vậy, Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá của địa phương có trách nhiệm thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua cho cả dự án nhà ở xã hội.

2. Liên quan đến tổng chi phí đầu tư xây dựng trong việc xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội: theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 9 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 thì tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án sẽ là tổng chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán, để cho thuê, để cho thuê mua. Đối với

những hạng mục công trình kinh doanh thương mại thì chi phí đầu tư xây dựng không được tính vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội. Đối với những hạng mục công trình phải có theo tiêu chuẩn quy chuẩn nhà ở thì sẽ được tính vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và các hạng mục công trình này thuộc sử dụng chung của các hộ dân.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 2531/SXD-KT&VLXD ngày 24/11/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh, đề nghị Quý Sở nghiên cứu, tham khảo, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận :***

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- CT Bùi Xuân Dũng (đề b/c) ;
- Lưu: VT, QLN (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG  
KT.CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ  
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

**Hà Quang Hưng**