

Số: 4851/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 24 tháng 11 năm 2021

V/v hướng dẫn quy định
pháp luật về nhà ở xã hội

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2000/SXD-KT&VLXD ngày 12/10/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh đề nghị hướng dẫn quy định của Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và 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. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về xác định hệ số điều chỉnh giá “ K_i ” tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 Thông tư số 09/2021/TT-BXD

Theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì UBND cấp tỉnh giao cơ quan chức năng trực thuộc thực hiện thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên phạm vi địa bàn.

Hệ số điều chỉnh giá K_i trong công thức xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 Thông tư số 09/2021/TT-BXD do chủ đầu tư dự án đề xuất (nếu có) trong nội dung hồ sơ trình thẩm định. K_i được xác định theo nguyên tắc đảm bảo lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

2. Về lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua các công trình kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 61 Luật Nhà ở thì chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xây dựng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội tổ chức thẩm định giá thuê, giá thuê mua, giá bán trước khi công bố.

Tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có quy định về xác định giá bán, giá thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án.

Tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có quy định Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá tổ chức thẩm định (trường hợp

chủ đầu tư đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở xã hội và đã được kiểm toán về chi phí của dự án theo quy định thì Sở Xây dựng có thể căn cứ vào báo cáo kiểm toán để thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án).

Tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD có quy định 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 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) và *lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội 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.

Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh đối chiếu các quy định nêu trên với thực tế của các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh để thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 2000/SXD-KT&VLXD ngày 12/10/2021 đề Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, Cục KTXD; Cục QLNN (2b).

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng