BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 11 /2008/TT-BXD	*Hà Nội, ngày 05 tháng 5 năm 2008*

THÔNG TƯ

Hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ "Về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại"

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2007 của Chính phủ về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ và giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Căn cứ Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung cụ thể như sau:

I. Về hệ số điều chỉnh giá chuẩn áp dụng để xác định mức giá cho thuê nhà ở

1. Mức giá cho thuê nhà ở cụ thể ở từng tỉnh được xác định dựa trên giá chuẩn quy định tại Điều 1 của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ cùng với 4 nhóm hệ số sau đây:

a) Hệ số cấp đô thị (K_1)

b) Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K_2)

c) Hệ số tầng cao (K_3)

d) Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_4)

Trị số K_1, K_2, K_3 và K_4 được quy định thống nhất ở các biểu số 1, 2, 3 và 4 của Thông tư này như sau:

Biểu số 1: Hệ số cấp đô thị

Loại đô thị / Hệ số	Đặc biệt và loại I	II	III	IV	V
Trị số K_1	0,00	-0,05	-0,10	-0,15	-0,20

Trong đó việc xác định loại đô thị được quy định tại Nghị định số 72/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về việc phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị.

Biểu số 2: Hệ số vị trí xét theo khu vực (K_2)

Khu vực trong đô thị / Hệ số	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội
Trị số K_2	0,00	-0,10	-0,20

Biểu số 3: Hệ số tầng cao (K_3)

Tầng nhà / Hệ số	I	II	III	IV	V	VI trở lên
Trị số K_3	+0,15	+0,05	0,00	-0,10	-0,20	-0,30

- Những địa phương sử dụng khái niệm tầng trệt thì tầng trệt là tầng 1 quy định trong Thông tư này.

- Việc phân cấp nhà ở căn cứ vào Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09 tháng 2 năm 1993 của Bộ Xây dựng "về việc hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở".

Biểu số 4: Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_4)

ĐK hạ tầng kỹ thuật / Hệ số	Tốt	Trung bình	Kém
Trị số K_4	0,00	-0,10	-0,20

Các điều kiện hạ tầng kỹ thuật chủ yếu (gắn liền với nhà ở) để đánh giá nhà ở bao gồm: Điều kiện giao thông, điều kiện vệ sinh của nhà ở, điều kiện hệ thống cấp thoát nước, cụ thể:

a) Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau :

- Điều kiện 1: nhà ở có đường cho ô tô đến tận ngôi nhà;

- Điều kiện 2: có khu vệ sinh khép kín;

- Điều kiện 3: có hệ thống cấp thoát nước hoạt động bình thường

b) Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại trung bình khi chỉ đảm bảo điều kiện 1 hoặc có đủ điều kiện 2 và 3.

c) Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại kém khi nhà ở chỉ có điều kiện 2 hoặc điều kiện 3 hoặc không đảm bảo cả 3 điều kiện trên.

2. Nguyên tắc áp dụng các hệ số

Biệt thự các hạng và nhà ở các cấp áp dụng tối đa không vượt qúa 4 hệ số đã quy định trên đây, dấu (+) tăng thêm, dấu (-) giảm đi.

3. Đơn giá cho thuê 1m^2 diện tích sử dụng nhà ở

Giá cho thuê nhà ở (biệt thự hoặc nhà ở các cấp)=	Giá chuẩn của cấp, hạng nhà ở tương ứng (quy định tại QĐ số 17/2008/QĐ-TTg)	x	1+ tổng các hệ số áp dụng theo điều kiện nhà ở cho thuê	đồng/m^2 sử dụng/tháng

4. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng

Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng= tổng số	Giá cho thuê 1m^2 sử dụng tính theo quy định khoản 3 Mục 1 của Thông tư này	x	Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê.

Cách tính cụ thể tiền thuê nhà ở hàng tháng như các ví dụ tại phụ lục kèm theo Thông tư này.

II. Một số quy định cụ thể

1. Việc triển khai thực hiện cần đảm bảo nguyên tắc tránh xáo trộn lớn trong việc quản lý cho thuê quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, đối với những nhà ở mà hợp đồng còn thời hạn thuê nhà thì không phải ký kết lại hợp đồng thuê nhưng cơ quan quản lý nhà ở phải có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho các hộ thuê nhà biết để tiếp tục thuê và thực hiện trả tiền theo đúng quy định.

2. Đối với những trường hợp nhà ở mà hợp đồng hết thời hạn thuê, cơ quan quản lý nhà ở thực hiện ký kết lại hợp đồng với giá thuê nhà ở mới đã được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành áp dụng trên địa bàn.

3. Giá cho thuê nhà ở mới áp dụng để tính tiền thuê nhà ở cho người đang thuê được thực hiện kể từ khi Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

III. Tổ chức thực hiện

1. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh căn cứ các hệ số nhà ở quy định tại Thông tư này và số liệu thực tế của địa phương, phối hợp với cơ quan liên quan tiến hành xây dựng bảng giá cho thuê nhà ở trong từng khu vực thuộc tỉnh, thành phố để trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố công khai trước khi áp dụng, đồng thời có báo cáo về Bộ Xây dựng.

2. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc địa phương thực hiện Thông tư này.

IV. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Bãi bỏ các quy định về hệ số điều chỉnh giá chuẩn áp dụng để xác định mức giá thuê nhà ở quy định tại Thông tư Liên Bộ số 01/LBTT ngày 19 tháng 01 năm 1993 của Bộ Xây dựng-Bộ Tài chính.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Xây dựng để hướng dẫn, giải quyết hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Hội đồng dân tộc và các UB của Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc trung ương;
- Toà 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;
- Cục Kiểm tra văn bản -Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW, Sở Tài nguyên Môi trường Đà Nẵng, Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội;
- Công báo; Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Các Cục, Vụ, Viện trực thuộc Bộ Xây dựng;
- Lưu VP, Vụ Pháp chế, Cục QLN&TTBĐS (5b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Trần Nam

PHỤ LỤC

Một số ví dụ về tính toán giá cho thuê nhà ở

(ban hành kèm theo Thông tư số 11 /2008/TT-BXD ngày 5/ 5/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ)

Ví dụ 1: Xác định giá cho thuê nhà ở cấp II, 2 tầng tại thành phố B

A. Điều kiện thực tế của ngôi nhà cho thuê:

1. Căn hộ cho thuê nằm trong ngôi nhà 2 tầng nhiều căn hộ, xây dựng tại trung tâm thành phố B là đô thị loại II

2. Tổng diện tích sử dụng phải trả tiền thuê là 60m^2, trong đó có 25m^2 ở tầng I.

3. Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt.

B. Các bước tiến hành

1. Chọn giá chuẩn (Gc) = 6.300đ/m^2/tháng (tương ứng với nhà ở thông thường cấp II trong bảng giá chuẩn quy định tại Điều 1 của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008)

2. Xác định các hệ số

K_1=-0,05 (tương ứng với trị số cấp đô thị loại II quy định trong biểu số 1 của Thông tư này)

K_2=0,00 (lấy trị số quy định trong biểu số 2 của Thông tư này tương ứng với điều kiện vị trí tại khu vực trung tâm thành phố)

K_3=+0,15 (tầng 1), +0,05 (tầng 2)

K_4=0,00 (tương ứng với điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt)

3. Giá cho thuê

a) Áp dụng với diện tích tầng I

$G1 = Gc[1+(K_1+K_2+K_3+K_4)]$

$= 6.300 (1- 0,05 + 0,00 + 0,15 + 0,00) = 6.300 \times 1,10 =$ 6.930 đ/m^2/tháng

b) Áp dụng đối với diện tích tầng II

$G2 = Gc[1 + (K_1 + K_2 + K_3 + K_4)]$

$= 6.300 (1 - 0,05 + 0,00 + 0,05 + 0,00) = 6.300 \times 1,00 = 6.300$ đ/m^2/tháng

2. Tính tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng (tầng I (S1) và tầng II (S2))

T= (G1 x S1) + (G2 x S2) = (6.930 x 25) + (6.300 x 35) = 173.250 + 220.500 = 393.750 đồng/tháng

Ví dụ 2: Xác định giá cho thuê nhà ở tỉnh C

A. Điều kiện của diện tích nhà cho thuê:

1. Căn hộ cho thuê ở tầng IV, nhà cấp III xây dựng ở khu vực ven nội thuộc đô thị loại IV.

2. Tổng diện tích sử dụng phải trả tiền nhà là 54 m^2

3. Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại trung bình

B. Các bước tiến hành:

1. Chọn giá chuẩn:

Lấy Gc = 6.100 đ/m^2/tháng (tương ứng với nhà cấp III trong bảng giá chuẩn quy định tại Điều 1 của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg)

2. Chọn các hệ số:

K_1 = -0,15 (lấy trị số tương ứng với đô thị loại IV trong biểu số 1 của Thông tư này)

K_2 = -0,20 (lấy trị số trong biểu số 2 quy định cho nhà ở khu vực ven nội đô thị)

K_3 = -0,10 (lấy trị số trong biểu số 3 quy định đối với diện tích cho thuê ở tầng IV)

K_4= -0,10 (điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại trung bình)

3. Tính giá cho thuê nhà ở:

G = Gc [1+(K_1+K_2+K_3+K_4)] = 6.100 x (1-0,15-0,20-0,10-0,10) = 6.100 x (1-0,55) = 6.100 x 0,45 = 2.745 đ/m^2/tháng

4. Tính tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng

T = G x S = 2.745 x 54 = 148.230 đồng/tháng

Ví dụ 3: Xác định giá cho thuê biệt thự tại tỉnh D

A. Điều kiện thực tế của biệt thự cho thuê:

1. Biệt thự cho thuê là một biệt thự 2 tầng thuộc hạng II ở trung tâm đô thị loại III, có điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt

2. Tổng diện tích sử dụng phải trả tiền thuê (S) là 200 m^2, trong đó: diện tích sử dụng tầng I là 100 m^2, tầng II là 100 m^2

B. Các bước tiến hành:

1. Chọn giá chuẩn (Gc)

Gc = 13.500đ/m^2/tháng (lấy trị số tương ứng biệt thự hạng II trong bảng giá chuẩn quy định tại Điều 1 của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg)

2. Chọn hệ số:

K_1 = -0,10 (lấy trị số tương ứng với đô thị loại III trong biểu số 1 của Thông tư này)

K_2 = 0,00 (lấy trị số quy định trong biểu số 2 tương ứng với điều kiện biệt thự ở trung tâm đô thị)

K_3 = +0,15 (tầng I) và + 0,05 (tầng II) (lấy trị số quy định trong biểu số 3 của Thông tư này)

K_4 = 0,00 (lấy trị số trong biểu số 4 quy định cho nhà có điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt)

3. Giá cho thuê biệt thự:

- Đối với diện tích tầng I :

G1 = 13.500 (1-0,10+0,00+0,15+0,00) = 13.500 x 1,05 = 14.175 đ/m^2/tháng

- Đối với diện tích tầng II:

G2 = 13.500 (1-0,10+0,00+0,05+0,00) = 13.500 x 0,95 = 12.825 đ/m^2/tháng

4. Tiền thuê biệt thự phải trả hàng tháng:

T = (14.175 x 100) + (12.825 x 100) = 2.700.000 đ/tháng