

Số: /QĐ-UBND Yên Bái, ngày tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Yên Bái

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 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 23/2024/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái ban hành Quy định một số nội dung quản lý Nhà nước về giá trên địa bàn tỉnh Yên Bái;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 11/TTr-SXD ngày 06 tháng 02 năm 2025; của Sở Tài chính tại Báo cáo số 59/BC-STC ngày 14 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Yên Bái bao gồm:

- Khung giá cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn (theo nội dung Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này).

- Khung giá cho thuê trong trường hợp cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê (theo nội dung Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này).

2. Đối tượng áp dụng

a) Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

b) Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

c) Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

d) Cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

đ) Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý nhà ở xã hội để cho thuê; nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

Điều 2. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

Khung giá cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn áp dụng trên địa bàn tỉnh Yên Bái là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_{t1} + G_{t2}$$

Trong đó:

- G_t : là giá thuê cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng.

- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

- G_{t2} : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng được xác định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Khung giá cho thuê nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê

Khung giá cho thuê nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê áp dụng trên địa bàn tỉnh Yên Bái là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_{t1} + G_{t2}$$

Trong đó:

- G_t : là giá thuê cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở cho thuê trong 01 tháng.

- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

- G_{t2} : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng được xác định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Nguyên tắc áp dụng khung giá cho thuê

- Bao gồm: Toàn bộ chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, lợi nhuận định mức và chi phí bảo trì.

- Không bao gồm: Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ; chi phí trông giữ xe; chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt; dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người thuê nhà.

- Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê và các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê xác định thuế giá trị gia tăng theo quy định tại thời điểm cho thuê.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này; khi có biến động giá hoặc khung giá đã ban hành không còn phù hợp với thực tế để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Việc áp dụng khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Yên Bái thực hiện theo quy định chuyển tiếp của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan;

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, cá nhân và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 7;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài chính;
- TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT. UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh (KT);
- Lưu: VT, TC, XD_(H).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Anh

Phụ lục I

KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI CÁC DỰ ÁN ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHÔNG BẰNG VỐN ĐẦU TƯ CÔNG, NGUỒN TÀI CHÍNH CÔNG ĐOÀN

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 3 năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)

1. Xác định G_{t1} - giá cho thuê tính cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư

Stt	Loại chung cư	G_{t1} tối thiểu (đồng)	G_{t1} tối đa (đồng)
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	43.700	65.000
	Có 1 tầng hầm	51.100	76.000
	Có 2 tầng hầm	57.600	85.700
2	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	56.300	83.700
	Có 1 tầng hầm	60.200	89.600
	Có 2 tầng hầm	64.200	95.600
3	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	58.000	86.300
	Có 1 tầng hầm	60.700	90.300
	Có 2 tầng hầm	63.600	94.700
	Có 3 tầng hầm	67.300	100.200
4	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	60.700	90.400
	Có 1 tầng hầm	62.500	93.000
	Có 2 tầng hầm	64.500	96.000
	Có 3 tầng hầm	67.200	100.000
5	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	67.600	100.700
	Có 1 tầng hầm	68.600	102.100
	Có 2 tầng hầm	69.900	104.100
	Có 3 tầng hầm	71.700	106.700
6	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	75.200	112.000
	Có 1 tầng hầm	75.800	112.900
	Có 2 tầng hầm	76.700	114.200
	Có 3 tầng hầm	78.100	116.200

Stt	Loại chung cư	G_{t1} tối thiểu (đồng)	G_{t1} tối đa (đồng)
7	24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	79.000	117.600
	Có 1 tầng hầm	79.300	118.100
	Có 2 tầng hầm	79.900	119.000
	Có 3 tầng hầm	81.000	120.500

G_{t1} được xác định tại bảng trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định.

2. Xác định G_{t2} - chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng

$$G_{t2} = \frac{0,0053 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- T_{d2} là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê. T_{d2} được xác định căn cứ theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Yên Bái do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê;

- S_{t2} : tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội cho thuê;

- GTGT: Thuế suất thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.

Phụ lục II

KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở DO CÁC CÁ NHÂN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ Ở ĐỂ CÁC ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI THUÊ

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)

1. Xác định G_{t1} - giá thuê cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư

Stt	Loại nhà ở riêng lẻ	G_{t1} tối thiểu (đồng)	G_{t1} tối đa (đồng)
1	1 tầng không có tầng hầm	28.300	42.100
2	1 < số tầng ≤ 3 không có tầng hầm	43.400	64.600
	Có 1 tầng hầm	53.600	79.700
3	số tầng ≥ 4 không có tầng hầm	47.300	70.400
	Có 1 tầng hầm	52.200	77.800

2. Xác định G_{t2} - chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng

$$G_{t2} = \frac{0,0053 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- T_{d2} là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê. T_{d2} được xác định căn cứ theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Yên Bái do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê;

- S_{t2} : tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội cho thuê;

- GTGT: Thuế suất thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.