

Số: HOHH /SXD-QLN

Bình Dương, ngày 10 tháng 11 năm 2023

V/v ý kiến về phương án giá bán,
cho thuê nhà ở xã hội tại dự án
Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ
(giai đoạn 1)

Kính gửi: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị

Ngày 26/10/2023, Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 3275/HUD-BQL8 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị (viết tắt là Tổng Công ty HUD) về việc đề nghị thẩm định giá bán, cho thuê nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi bổ sung một số điều năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng về 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;

Qua rà soát phương án đề xuất giá bán, giá thuê nhà ở xã hội tại dự án do Tổng Công ty HUD đề xuất, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng về phương pháp xác định giá bán, giá thuê nhà ở xã hội, đối với T_{dv} (đồng), là phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán, được xác định như sau:



“+ 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 (được xác định cụ thể trong dự án xây dựng nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) 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) cho các đối tượng có nhu cầu để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án.

Việc hạch toán lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội phải nêu rõ phân bổ để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, phân bổ đắp cho quản lý, vận hành nhà ở xã hội và phải được thể hiện rõ trong phương án cân đối tài chính của toàn bộ dự án theo quy định tại điểm d khoản này. Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của địa phương có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án.

+ Lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được hạch toán cụ thể như sau:

Trường hợp chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại thì phần lợi nhuận thu 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, trong đó ưu tiên phân bổ khoản lợi nhuận thu được vào giá cho thuê nhà ở xã hội cho phù hợp với thu nhập của hộ gia đình, cá nhân được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn.”.

Việc phân bổ phần lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, phần diện tích kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội, theo quy định, Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư. Tuy nhiên, hiện nay, công trình đang trong quá trình triển khai thi công, chưa hoàn thành đưa vào kinh doanh. Do vậy, Sở Xây dựng nhận thấy chưa đủ cơ sở có thể kiểm tra phần hạch toán phần lợi nhuận này của chủ đầu tư để đưa vào trong công thức xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại thời điểm này theo quy định.

Theo mẫu hợp đồng mua bán nhà ở xã hội được quy định tại Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng, có hướng dẫn tại mục giá bán nhà ở xã hội, “Trường hợp giá bán chưa được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thẩm định thì giá bán này là tạm tính và được xác định cụ thể theo giá bán được cơ quan quản lý nhà nước thẩm định. Trường hợp văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp 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, thuê mua nhà ở).”

Sau khi công trình nhà ở xã hội hoàn thành và đã được kiểm toán về chi phí của dự án theo quy định, Chủ đầu tư gửi hồ sơ đến Sở Xây dựng để thẩm định giá bán, giá cho thuê, nhà ở xã hội và kiểm tra phần hạch toán phần lợi nhuận thương mại của dự án, Sở Xây dựng sẽ có văn bản thông báo chính thức cho Công ty. Khi có văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp 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, thuê mua nhà ở được quy định tại Khoản 15 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, chuyển đến Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị được biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Ban giám đốc Sở (b/c);
- Lưu: VT, P.QLN, Kh



GIÁM ĐỐC

Võ Hoàng Ngân



