

UBND TỈNH LÀO CAI
SỞ XÂY DỰNG
Số: 334 /SXD-QLN

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

V/v thông báo kết quả thẩm định giá bán (tạm tính) nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội Khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai.

Lào Cai, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings.

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 18/ĐT-HACOM ngày 08/01/2025 (kèm theo hồ sơ) của Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings đề nghị thẩm định giá bán Tòa A1, A2, B1, B2 thuộc dự án: Nhà ở xã hội Khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai.

Sau khi xem xét, kiểm tra hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội Khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai.

2. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings và Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận.

Đại diện Liên danh: Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings.

3. Địa điểm xây dựng: Xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

4. Tổng diện tích khu đất: 16.608 m².

5. Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng 04 khối nhà chung cư cao 12 tầng, tổng số 760 căn hộ bao gồm: 164 căn tòa A1; 172 căn tòa A2; 208 căn tòa B1 và 216 căn tòa B2.

6. Phương án xác định giá bán: Giá bán nhà ở xã hội của dự án được xác định theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Trên cơ sở các văn bản pháp lý, số liệu, tài liệu, phương án xác định giá bán do chủ đầu tư cung cấp; các văn bản tham gia ý kiến của Sở Tài chính (văn bản số 229/STC-QLG&TSC ngày 07/02/2025), Sở Tài nguyên và Môi trường (văn bản số 293/STNMT-CCĐ ngày 10/02/2025), Cục Thuế tỉnh Lào Cai (văn bản số 646/CT-HKDCN ngày 07/02/2025), Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh tỉnh Lào Cai (văn bản số 57/LCA1 ngày 06/02/2025), Sở Xây dựng tổng hợp, tổ chức thẩm định và thông báo kết quả thẩm định giá bán (tạm tính) nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội Khu bờ tả sông Hồng, xã Vạn Hòa, thành phố Lào

Cai do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings và Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận làm Chủ đầu tư như sau:

1. Nội dung thống nhất

- **Giá bán (tạm tính): 15.976.757 đồng/m²** (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 5%; chưa bao gồm chi phí bảo trì 2%).
- Tổng diện tích sử dụng căn hộ để bán: Khoảng 36.599 m²/tổng số 597 căn hộ (tương đương 78,52% diện tích nhà ở xã hội trong dự án).
- Lợi nhuận định mức tối đa là 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng.
- Chi phí đầu tư xây dựng của dự án do Chủ đầu tư phê duyệt trên cơ sở hồ sơ thiết kế, dự toán, báo cáo kết quả thẩm tra, các quy định về xác định tổng mức đầu tư xây dựng. Các chủ thể có liên quan chịu trách nhiệm về tính pháp lý, tính chính xác và số liệu chi phí đầu tư xây dựng do các đơn vị đã lập, thẩm tra, phê duyệt. Tổng chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được xác định bằng 1% chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán.
- Thuế Giá trị gia tăng theo quy định tại Khoản 3 Điều 1 Luật Thuế GTGT sửa đổi 2013 bổ sung vào Khoản 2 Điều 8 Luật Thuế GTGT 2008 là 5%.
- Căn cứ đề xuất của Chủ đầu tư, giá bán tạm tính được điều chỉnh theo vị trí căn hộ bởi hệ số K_i trên nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.

(Chi tiết tại phụ biểu kèm theo văn bản này)

2. Nội dung đề nghị điều chỉnh

- Điều chỉnh lại chi phí lãi vay vay do lãi suất cho vay theo văn bản số 10537/NHNN-CSTT ngày 26/12/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 6,6%/ năm kể từ ngày 01/01/2025.
- Điều chỉnh, cập nhật Tổng mức đầu tư xây dựng trên cơ sở đảm bảo theo quy định của Luật Xây dựng; khoản 1 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2024; đảm bảo các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ hợp lệ liên quan trực tiếp đến dự án.
- Đối với giá cho thuê tương ứng với 21,48% diện tích nhà ở xã hội còn lại của dự án (khoảng 10.014 m²/163 căn hộ), đề nghị Chủ đầu tư xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2024, Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, báo cáo kết quả về Sở Xây dựng đảm bảo theo quy định.

III. TRÁCH NHIỆM VÀ YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ

1. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của các số liệu, tài liệu, hồ sơ pháp lý trình thẩm định; trường hợp được hưởng các ưu đãi khác thì phải tự tính toán, xác định lại giá bán, giá cho thuê để giảm giá cho đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.
2. Căn cứ thông báo kết quả thẩm định tại mục II văn bản này, chủ đầu tư ban hành giá bán nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

3. Việc bán, cho thuê, thuê mua (nếu có) nhà ở xã hội tại dự án phải thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và đảm bảo các điều kiện được quy định tại Luật Nhà ở và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

4. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai giá thẩm định, giá bán, cho thuê, thuê mua (nếu có) nhà ở xã hội tại dự án, trên Trang thông tin điện tử của chủ đầu tư, của dự án.

5. Do công trình chưa được quyết toán và kiểm toán nên giá bán nhà ở xã hội của dự án tại mục II văn bản này là giá tạm tính để Chủ đầu tư xác định giá bán nhà ở xã hội. Sau khi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoàn thành đưa vào sử dụng, chủ đầu tư thực hiện kiểm toán, phê duyệt quyết toán về chi phí của dự án theo quy định và gửi 01 bộ hồ sơ (bản sao có chứng thực) đến Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán, cho thuê, thuê mua (nếu có) nhà ở xã hội theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

Trường hợp giá bán, cho thuê, thuê mua (nếu có) nhà ở xã hội theo kết quả kiểm toán, phê duyệt quyết toán 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 mua nhà ở.

6. Trước khi ký hợp đồng mua bán, chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng để nhận kinh phí bảo trì đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 153 Luật Nhà ở năm 2024; khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày mở tài khoản, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Chủ đầu tư dự án không được yêu cầu tổ chức tín dụng trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

7. Sau khi thành lập Ban Quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Nhà ở năm 2024.

Sở Xây dựng thông báo, đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings và Công ty Cổ phần Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận thực hiện đảm bảo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng);
- Một cửa Sở XD;
- Lưu: VT, QLNV(V.Anh).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Quốc Huy

