|  |
| --- |
| **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**  **DỰ THẢO**  **PHƯƠNG ÁN**  **ĐIỀU CHỈNH GIÁ THUÊ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI**  **THUỘC TÀI SẢN CÔNG TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**  *Đà Nẵng, tháng 9 năm 2025* |

**PHẦN I - KHÁI QUÁT CHUNG**

**1. Khái quát chung về chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công**

Nhà ở xã hội là vấn đề an sinh xã hội được thành phố Đà Nẵng (trước hợp nhất) hết sức quan tâm. Từ năm 2005, triển khai Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg 06/5/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 và Nghị quyết số 25/2005/NQ-HĐND ngày 26/7/2005 của HĐND thành phố về thực hiện chương trình xây dựng thành phố 3 có, UBND thành phố phê duyệt và triển khai Đề án có nhà ở cho nhân dân giai đoạn 2005-2010.

Đến năm 2009, triển khai Quyết định số [65/2009/QĐ-TTg](https://hethongphapluat.com/docs/go/7bb6406ac60d4a0f525098fdd0928bfc/) ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên của các Trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê, Quyết định số [67/2009/QĐ-TTg](https://hethongphapluat.com/docs/go/452aba9a99f3b1e69bb343ac80fd3db7/) ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; UBND thành phố phê duyệt và triển khai Đề án xây dựng 7000 căn hộ phục vụ Chương trình có nhà ở cho nhân dân (Quyết định số 3882/QĐ-UBND ngày 26/5/2009) và Đề án xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên các Trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp và dạy nghề thuê (Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 10/6/2009).

Đến năm 2013, triển khai Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, UBND thành phố phê duyệt và triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2013-2017 (Kế hoạch số 73/KH-BCĐ ngày 11/7/2013).

Đến năm 2018, UBND thành phố phê duyệt và triển khai Chương trình phát triển nhà ở thành phố đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 (Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 07/3/2018) và Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố đến năm 2020 (Kế hoạch số 6731/KH-UBND ngày 28/8/2018).

Đến năm 2020, UBND thành phố phê duyệt và triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2025 (Kế hoạch số 7621/KH-UBND ngày 19/11/2020) và Đề án xây dựng các khu chung cư xã hội bố trí cho gia đình người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở giai đoạn 2020-2025 (Quyết định số 4669/QĐ-UBND ngày 03/12/2020).

Sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ) và Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2040 (Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ), UBND thành phố đã phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2030 (Quyết định số 3432/QĐ-UBND ngày 30/12/2022, 1972/QĐ-UBND ngày 25/6/2025) và phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2025 (Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 10/4/2024).

Lũy kế đến nay, thành phố Đà Nẵng (trước hợp nhất) đã hoàn thành đưa vào sử dụng 17.537 căn hộ chung cư nhà ở xã hội. Đối với chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công, UBND thành phố đang giao Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà (thuộc Sở Xây dựng) đang quản lý, bố trí thuê đối với 42 khu nhà chung cư.

Nhà ở xã hội thuộc tài sản công ưu tiên bố trí thuê cho đối tượng gia đình có công với cách mạng, giải tỏa, hưởng lương từ ngân sách Nhà nước (cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang) và người có thu nhập thấp; giải quyết một phần nhu cầu nhà ở của các đối tượng khó khăn về nhà ở, góp phần thực hiện tốt công tác an sinh xã hội, đóng góp vào sự phát triển chung của thành phố trong những năm qua.

**2. Thực trạng giá thuê chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công**

Số liệu giá thuê chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công theo thống kê của Trung tâm Quản lý và khai thác nhà:

| **TT** | **Tên khu chung cư** | **Giá thuê hiện tại**  **(đồng/m2/tháng)** | **Quyết định**  **phê duyệt**  **giá thuê** |
| --- | --- | --- | --- |
| **I** | **PHƯỜNG SƠN TRÀ** |  |  |
| 1 | **KCC Cuối tuyến Bạch Đằng Đông** Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Phạm Huy Thông - Dương Vân Nga - Bùi Dương Lịch - Bùi Huy Bích | Căn hộ đầu hồi: tầng 2: 4.276 tầng 3: 4.040 tầng 4: 3.636 tầng 5: 3.232  Căn hộ phía trong: tầng 2: 3.878  tầng 3: 3.677  tầng 4: 3.310 tầng 5: 2.941 | Quyết định số 3965/QĐ-UBND ngày 21/5/2008 |
| 2 | **KCC Vũng Thùng**  Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Trần Thánh Tông - Ngô Trí Hòa - Dương Vân Nga - Phạm Huy Thông | \* Căn hộ từ 70-88 m2: Tầng 1: 5.810 (bên trong), 6.360 (đầu hồi) Tầng 2: 4.850 (bên trong), 5.350 (đầu hồi) .Tầng 3: 4.600 (bên trong), 5.050 (đầu hồi) Tầng 4: 4.140 (bên trong), 4.550 (đầu hồi) Tầng 5: 3.680 (bên trong), 4.040 (đầu hồi) \* Căn hộ dưới 69 m2: Tầng 1: 5.420 (bên trong), 5.930 (đầu hồi) Tầng 2: 4.530 (bên trong), 4.990 (đầu hồi) Tầng 3: 4.290 (bên trong), 4.710 (đầu hồi) Tầng 4: 3.860 (bên trong), 4.240 (đầu hồi) Tầng 5: 3.430 (bên trong), 3.770 (đầu hồi) | Quyết định số 161/2005/QĐ-UBND ngày 07/11/2005 |
| 3 | **KCC Nại Hiên Đông 2** Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Lê Phụ Trần - Vân Đồn - Khúc Hạo - Phạm Văn Xảo | \* Căn hộ từ 70-88 m2: Tầng 1: 5.810 (bên trong), 6.360 (đầu hồi) Tầng 2: 4.850 (bên trong), 5.350 (đầu hồi) Tầng 3: 4.600 (bên trong), 5.050 (đầu hồi) Tầng 4: 4.140 (bên trong), 4.550 (đầu hồi) Tầng 5: 3.680 (bên trong), 4.040 (đầu hồi) \* Căn hộ dưới 69 m2: Tầng 1: 5.420 (bên trong), 5.930 (đầu hồi) Tầng 2: 4.530 (bên trong), 4.990 (đầu hồi) Tầng 3: 4.290 (bên trong), 4.710 (đầu hồi) Tầng 4: 3.860 (bên trong), 4.240 (đầu hồi) Tầng 5: 3.430 (bên trong), 3.770 (đầu hồi) | Quyết định số: 2945/QĐ-UBND ngày 21/4/2009 |
| 4 | **KCC Nại Hiên Đông C2**  Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Phạm Huy Thông - Dương Văn Nga - Bùi Dương Lịch | Căn hộ đầu hồi: Tầng 1: 658.000 đồng/62m2 Tầng 2: 397.000 đồng/62m2   Tầng 3: 376.000 đồng/62m2 Tầng 4: 334.000 đồng/62m2  Tầng 5: 292.000 đồng/62m2  Tầng 6, 7: 251.000 đồng/62m2 Căn hộ bên trong: Tầng 1: 598.000 đồng/62m2  Tầng 2: 361.000 đồng/62m2  Tầng 3: 342.000 đồng/62m2  Tầng 4: 304.000 đồng/62m2  Tầng 5: 266.000 đồng/62m2  Tầng 6, 7: 228.000 đồng/62m2 | Quyết định số 7264/QĐ-UBND ngày 06/9/2012 |
| 5 | **KCC Làng cá Nại Hiên Đông (vị trí 1,2,3)**  Địa chỉ:  Vị trí 1: Nằm giữa 04 tuyến đường: Phan Huy Thực - Khúc Hạo - Khúc Thừa Dụ - Lý Nhật Quang Vị trí 2: Nằm giữa 04 tuyến đường: Nguyễn Khắc Cần - Khúc Hạo - Khúc Thừa Dụ - Lý Nhật Quang Vị trí 3: Nằm giữa 04 tuyến đường: Hoa Lư - Ly Nhật Quang - Chu Huy Mân - Lê Hữu Kiều | Căn hộ đầu hồi Tầng 1: 638.808 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 2: 534.160 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 3: 517.325 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 4: 483.655 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 5: 449.985 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 6: 416.315 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 7: 416.315 đồng/tháng/ căn hộ Căn hộ bên trong Tầng 1: 586.540 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 2 : 502.345 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 3 : 487.025 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 4 : 456.385 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 5 : 425.745 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 6 : 395.105 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 7 : 395.105 đồng/tháng/ căn hộ | Quyết định số 4234/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 |
| 6 | **KCC Làng cá Nại Hiên Đông (vị trí 4)**  Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Lý Nhật Quang - Hoa Lư - Chu Huy Mân - Hồ Hán Thương | Căn hộ đầu hồi Tầng 1: 638,808 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 2: 534,160 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 3: 517,325 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 4: 483,655 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 5: 449,985 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 6: 416,315 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 7: 416,315 đồng/tháng/ căn hộ Căn hộ bên trong Tầng 1: 586,540 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 2 : 502,345 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 3 : 487,025 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 4 : 456,385 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 5 : 425,745 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 6 : 395,105 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 7 : 395,105 đồng/tháng/ căn hộ | Quyết định số 4234/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 |
| 7 | **KCC Vịnh Mân Quang**  Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Khúc Thừa Dụ - Vũng Thùng 1 - Hồ Hán Thương | Khối nhà A: 10.800/tháng Hệ số K: Tầng 1:1,6, tầng 2: 1,15, tầng 3: 1,06, tầng 4: 1, tầng 5: 0,88, tầng 6: 0,75, tầng 7: 0,67 | Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 |
| 8 | **KCC 12 Tầng tại khu tái định cư Làng cá Nại Hiên Đông**  Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Trần Thánh Tông - Ngô Trí Hòa - Bùi Dương Lịch | 15.000đ/m2/tháng  Hệ số K: tầng 2: 1,25, tầng 3: 1,2, tầng 4: 1,15, tầng 5: 1,10, tầng 6: 1,05, tầng 7: 1,0, tầng 8: 0,95, tầng 9: 0,9, tầng 10: 0,85, tầng 11: 0,8, tầng 12: 0,75 | Quyết định số 3727/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 |
| 9 | **KCC Mân Thái** Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Tân Thái 5 -Tân Thái 7 - Tân Thái 8 | Căn hộ đầu hồi Tầng 1: 169.650 đồng/36.4m2  Tầng 2: 142.700 đồng/36.4m2 Tầng 3: 142.700 đồng/36.4m2 Tầng 4: 121.300 đồng/36.4m2 Căn hộ phía trong Tầng 1: 155.000 đồng/36.4m2  Tầng 2: 129.400 đồng/36.4m2 Tầng 3: 122.700 đồng/36.4m2 Tầng 4: 110.400 đồng/36.4m2 | Quyết định số 11/2005/QĐ-UBND ngày 21/01/2005 |
| 10 | **KCC Đầu tuyến Sơn Trà-Điện Ngọc**  Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Ngô Cao Lãng - Nguyễn Đăng Giai - Phan Văn Hớn - Trần Nguyễn Hãn | \* Căn hộ từ 70-80 m2: Tầng 1: 5.030 (bên trong), 5.510 (đầu hồi) Tầng 2: 4.200 (bên trong), 4.630 (đầu hồi) Tầng 3: 3.980 (bên trong), 4.380 (đầu hồi) Tầng 4: 3.590 (bên trong), 3.940 (đầu hồi) Tầng 5: 3.190 (bên trong), 3.500 (đầu hồi) \* Căn hộ dưới 70 m2: Tầng 1: 4.650 (bên trong), 5.080 (đầu hồi) Tầng 2: 3.880 (bên trong), 4.270 (đầu hồi) Tầng 3: 3.680 (bên trong), 4.040 (đầu hồi) Tầng 4: 3.310 (bên trong), 3.640 (đầu hồi) Tầng 5: 2.940 (bên trong), 3.240 (đầu hồi) | Quyết định số: 4460/2005/QĐ-UBND ngày 03/7/2006 |
| 11 | **KCC Thu nhập thấp đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc**  Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Lê Văn Lương - Ngô Cao Lãng - Nguyễn Trực | Căn hộ đầu hồi Tầng 1: 4.661  Tầng 2: 3.919 Tầng 3: 3.704  Tầng 4: 3.333  Tầng 5: 3.000 Căn hộ phía trong Tầng 1: 4.259  Tầng 2: 3.555  Tầng 3: 3.370  Tầng 4: 3.034  Tầng 5: 2.730 | Quyết định số: 8604/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 |
| **II** | **PHƯỜNG AN HẢI** |  |  |
| 12 | **KCC An Cư 5**  Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Hồ Thấu - Hà Kỳ Ngộ - Lê Lâm - Đinh Đạt | Căn hộ đầu hồi: Tầng 1: 4.661  Tầng 2: 3.919  Tầng 3: 3.704  Tầng 4: 3.333  Căn hộ bên trong Tầng 1: 4.260 Tầng 2: 3.555  Tầng 3: 3.370  Tầng 4: 3.034 | Quyết định số: 5599/QĐ-UBND ngày 21/8/2006 |
| **III** | **PHƯỜNG NGŨ HÀNH SƠN** |  |  |
| 13 | **KCC Nam cầu Trần Thị Lý**  Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Hồ Huân Nghiệp - Mỹ An 18 - Mỹ An 20 - Mỹ An 21 | Căn hộ đầu hồi: Tầng 1: 7.163 Tầng 2: 6.019 Tầng 3: 5.694  Tầng 4: 5.122 Tầng 5: 4.550 Căn hộ bên trong:  Tầng 1: 6.539  Tầng 2: 5.460  Tầng 3: 5.174  Tầng 4: 4.667 Tầng 5: 4.147 | Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 11/5/2011 |
| 14 | **KCC Bắc Mỹ An**  Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: An Thượng 6 - An Thượng 7 - An Thượng 8 - An Thượng 9 | Căn hộ đầu hồi Tầng 1: 219.850 đồng/43,24m2  Tầng 2: 184.900 đồng/43,24m2 Tầng 3: 174.700 đồng/43,24m2 Tầng 4: 157.200 đồng/43,24m2 Căn hộ phía trong Tầng 1: 200.900 đồng/43,24m2  Tầng 2: 167.700 đồng/43,24m2 Tầng 3: 159.000 đồng/43,24m2 Tầng 4: 143.100 đồng/43,24m2 | Quyết định số: 11/2005/QĐ-UBND ngày 21/01/2005 |
| 15 | **KCC Nam Tuyên Sơn**  Địa chỉ: Nằm trên đường Doãn Uẩn | Căn hộ đầu hồi: Tầng 1: 658.000 đồng/62m2 Tầng 2: 397.000 đồng/62m2   Tầng 3: 376.000 đồng/62m2 Tầng 4: 334.000 đồng/62m2  Tầng 5: 292.000 đồng/62m2  Tầng 6, 7: 251.000 đồng/62m2 Căn hộ bên trong: Tầng 1: 598.000 đồng/62m2  Tầng 2: 361.000 đồng/62m2  Tầng 3: 342.000 đồng/62m2  Tầng 4: 304.000 đồng/62m2  Tầng 5: 266.000 đồng/62m2  Tầng 6, 7: 228.000 đồng/62m2 | Quyết định số: 7264/QĐ-UBND ngày 06/9/2012 |
| 16 | **KCC thu nhập thấp Tân Trà** | 22.000 đồng/m2/tháng (chưa tính hệ số K=1.28;1.19;1.05;1.00;0.95;0.85;  0.70) | Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 |
| 17 | **KCC Vũ Mộng Nguyên** | 57.822 | Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 |
| **IV** | **PHƯỜNG HOÀ KHÁNH** |  |  |
| 18 | **KCC Thu nhập thấp Hòa Minh**  Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Hồ Tùng Mậu - Kinh Dương Vương - Nguyễn Thúy - Nguyễn Huy Tự | Căn hộ đầu hồi Tầng 01: 5.084 Tầng 02: 4.276 Tầng 03: 4.040 Tầng 4: 3.636 Tầng 5: 3.272 Căn hộ phía trong Tầng 1: 4.646 Tầng 2: 3.878 Tầng 3: 3.677 Tầng 04: 3.310 Tầng 05: 2.979 | Quyết định số: 8604/QĐ-UBND  Ngày 29/10/2007 |
| 19 | **KCC Hòa Minh (Dự án Hạ tầng ưu tiên)**  Địa chỉ: Nhà N1: Nằm giữa 04 tuyến đường: Hồ Tùng Mậu - Đỗ Năng Tế - Ngô Thì Nhậm - Phú Thạnh 7 Nhà N2: Nằm giữa 04 tuyến đường: Phú Thạnh 2 - Phú Thạnh 3 - Phú Thạnh 4 - Phú Thạnh 5 | Căn hộ đầu hồi Tầng 01: 10.610  Tầng 02: 6.400 Tầng 03: 6.060 Tầng 04: 5.390 Tầng 5: 4.710  Căn hộ phía trong:  Tầng 1: 9.650. Tầng 2: 5.820 Tầng 3: 5.520 Tầng 4: 4.900 Tầng 05: 4.290 | Quyết định số: 179/QĐ-UBND  Ngày 06/01/2012 |
| 20 | **Nhà ở cán bộ công nhân viên bệnh viện Ung thư thành phố Đà Nẵng**  Địa chỉ: Nằm trên đường Hoàng Trung Thông | giá bình quân: 19.600  Hệ số k: Tầng 2: 1,14, Tầng 3: 1,10, tầng 4: 1,06, tầng 5: 1,02, tầng 6: 0,98, tầng 7: 0,94, tầng 8: 0,90, tầng 9: 0,86 | Quyết định số: 1240/QĐ-UBND ngày 07/04/2020 (thay thế QĐ 894/QĐ-UBND ngày 09/02/2015) |
| **V** | **PHƯỜNG HẢI VÂN** |  |  |
| 21 | **Chung cư Hòa Hiệp 2**  Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Trần Bích San - Phan Đình Giót - Xuân Thiều 1 - Xuân Thiều 2 | Căn hộ đầu hồi Tầng 01: 9.540  Tầng 02: 5.760 Tầng 03: 5.450 Tầng 04: 4.850 Tầng 5: 4.240 Tầng 6: 3.640  Tầng 7: 3.640 Căn hộ phía trong:  Tầng 1: 8.690. Tầng 2: 5.240. Tầng 3: 4.970. Tầng 4: 4.420 Tầng 05: 3.860 Tầng 06: 3.310. Tầng 07: 3.310 | Quyết định số: 179/QĐ-UBND ngày 06/01/2012 |
| **VI** | **PHƯỜNG CẨM LỆ** | 0 | 0 |
| 22 | **KCC Khuê Trung**  Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Nguyễn Thượng Hiền - Trịnh Hoài Đức - Bình Hòa 1 | Căn hộ đầu hồi Tầng 1: 200.500 đồng/36,4m2 Tầng 2: 168.600 đồng/36,4m2 Tầng 3: 159.300 đồng/36,4m2 Tầng 4: 143.400 đồng/36,4m2 Căn hộ phía trong Tầng 1: 183.200 đồng/36,4m2 Tầng 2: 152.900 đồng/36,4m2 Tầng 3: 145.000 đồng/36,4m2 Tầng 4: 130.500 đồng/36,4m2 | Quyết định số: 11/2005/QĐ-UBND ngày 21/01/2005 |
| 23 | **KCC TNT Khuê Trung** Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Bãi Sậy - Lê Ngân - Nguyễn Phong Sắc | Căn hộ đầu hồi Tầng 1: 6.356 Tầng 2: 5.345 Tầng 3: 5.051  Tầng 4: 4.545  Tầng 5: 4.091  Căn hộ phía trong Tầng 1: 5.808 Tầng 2: 4.848  Tầng 3: 4.596  Tầng 4: 4.137  Tầng 5: 3.723 | Quyết định số: 8604/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 |
| 24 | **KCC Phong Bắc (1,2)**  Địa chỉ:  Vị trí 1: Nằm giữa 04 tuyến đường: Trần Văn lan - Nguyễn Hữu Tiến - Phong Bắc 6 Vị trí 2: Nằm giữa 02 tuyến đường: Trần Quý hai - Nguyễn Thế Lịch | Căn hộ đầu hồi Tầng 1: 638,808 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 2: 534,160 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 3: 517,325 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 4: 483,655 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 5: 449,985 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 6: 416,315 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 7: 416,315 đồng/tháng/ căn hộ Căn hộ bên trong Tầng 1: 586,540 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 2 : 502,345 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 3 : 487,025 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 4 : 456,385 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 5 : 425,745 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 6 : 395,105 đồng/tháng/ căn hộ Tầng 7 : 395,105 đồng/tháng/ căn hộ | Quyết định số: 4234/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 |
| 25 | **KCC 11 tầng tại Khu dân cư Phong Bắc (11CT4,5,6,7)**  Địa chỉ: 11CT04, 11CT05, 11CT06, 11CT07: Nằm giữa các tuyến đường: Nguyễn Thế Lịch - Nhất Chi Mai - Phong Bắc 12 | 14.000/tháng Hệ số K: Tầng 2: 1,13; Tầng 3: 1,10, Tầng 4: 1,07, Tầng 5: 1,04, Tầng 6: 1,00, Tầng 7: 0,98, Tầng 8: 0,96,Tầng 9: 0,94, Tầng 10: 0,91, Tầng 11: 0,87 | Quyết định số 6319/QĐ -UBND ngày 07/11/2017 |
| 26 | **KCC Nhà ở công nhân Khu công nghiệp Hòa Cầm (Giai đoạn 1)**  Địa chỉ: Thuôc khu công nghiệp Hòa Cầm, trên đường Nguyễn Như Đỗ | Già bình quân: 18.500/tháng Hệ số K: tầng 1: 1,25, tầng 2: 1,15, tầng 3: 1, tầng 4: 0,9, tầng 5: 0,8 | Quyết định số: 2725/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 |
| **VII** | **PHƯỜNG AN KHÊ** |  |  |
| 27 | **KCC Phước Lý**  Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Phan Khoang - Đinh Liệt - Đinh Nhật Tân | 15.400 đối với khối 9 tầng Đơn giá điều chỉnh theo lộ trình:  năm 2020: 14,000/tháng năm 2021: 15,400/tháng | Quyết định số: 1241/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 |
| **VIII** | **PHƯỜNG HOÀ XUÂN** | 0 | 0 |
| 28 | **KCC E2 - KDC Nam cầu Cẩm Lệ**  Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Văn Tiến Dũng - Hoàng Đình Ái - Dương Loan - Lỗ Giáng 11 | Đơn giá bình quân: 12.700/tháng | Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 |
| 29 | **KCC A2 Nam Cầu Cẩm Lệ** Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Đào Trinh Nhất - Nguyễn Khả Trạc - Nguyễn Huy Oánh - Trần Tử Bình | Giá bình quân: 12.000/thàng Đơn giá điều chỉnh mỗi năm: năm 2019: 7.600đ/ m2/tháng năm 2020: 8.700/tháng Năm 2021: 9.800/tháng Năm 2022: 10.900/thàng Năm 2023: 12.000/tháng | Quyết định số 1243/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 |
| **IX** | **PHƯỜNG HOÀ CƯỜNG** |  |  |
| 30 | **KCC Bình An**  Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Nguyễn Đồng Chi - Nguyễn Khánh Toàn - Bình An 4 - Bình An 5 | \* Căn hộ 40.32 m2: Tầng 1: 218.500đồng/tháng /căn hộ bên trong, 239.100 đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 2:182.700đồng/tháng /căn hộ bên trong, 201.200 đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 3: 173.000đồng/tháng /căn hộ bên trong, 189.900 đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 4: 155.600đồng/tháng /căn hộ bên trong, 171.000 đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 5:138.300đồng/tháng /căn hộ bên trong, 152.100 đồng/tháng /căn hộ đầu hồi \* Căn hộ 51.84 m2: Tầng 1:307.400đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 2:258.700đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 3:244.200đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 4:219.800đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 5:195.400đồng/tháng /căn hộ đầu hồi | Quyết định số: 161/2005/QĐ-UBND ngày 07/11/2005 |
| 31 | **KCC Số 4 Nguyễn Tri Phương**  Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Nguyễn Khánh Toán - Lương Nhữ Hộc - Tân An 4 | \* Căn hộ 40.32 m2: Tầng 1: 218.500đồng/tháng /căn hộ bên trong, 239.100 đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 2:183.000đồng/tháng /căn hộ bên trong, 201.000 đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 3: 173.000đồng/tháng /căn hộ bên trong, 190.900 đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 4: 155.000đồng/tháng /căn hộ bên trong, 171.000 đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 5:139.000đồng/tháng /căn hộ bên trong, 152.000 đồng/tháng /căn hộ đầu hồi \* Căn hộ 51.84 m2: Tầng 1:307.500đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 2:259.000đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 3:244.000đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 4:220.000đồng/tháng /căn hộ đầu hồi Tầng 5:195.500đồng/tháng /căn hộ đầu hồi | Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 7/3/2006 |
| 32 | **KCC Lâm đặc sản Hòa Cường**  Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Nam Sơn 1 - Nam Sơn 3 - Nam Sơn 4 | Căn hộ phía trong Tầng 1: 4.646  Tầng 2: 3.878  Tầng 3: 3.677  Căn hộ phía trong Tầng 1: 5.084  Tầng 2: 4.276  Tầng 3: 4.040 | Quyết định số: 139/2002/QĐ-UBND ngày 18/12/2002 |
| 33 | **KCC Thu nhập thấp Hòa Cường** Địa chỉ: Nằm giữa 04 tuyến đường: Nơ Trang Long - Lê Văn Đức - Tiên Sơn 15 - Tiên Sơn 16 | Căn hộ đầu hồi Tầng 1: 6.356 /tháng Tầng 2: 5.345 /tháng Tầng 3: 5.051 /tháng Tầng 4: 4.545 /tháng Tầng 5: 4.091 /tháng Căn hộ phía trong Tầng 1: 5.808 /tháng Tầng 2: 4.848 /tháng Tầng 3: 4.596 /tháng Tầng 4: 4.137/tháng  Tầng 5: 3.723 /tháng | Quyết định số 8604/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 |
| 34 | **KCC Hoà Thuận Tây** Địa chỉ: Nằm giữa 02 tuyến đường: Hoàng Diệu - Duy Tân | Căn hộ đầu hồi  Tầng 2: 8.907  Tầng 3: 8.417  Tầng 4: 7.575  Tầng 5: 6.738  Căn hộ phía trong Tầng 2: 8.080  Tầng 3: 7.660  Tầng 4: 6.895  Tầng 5: 6.128 | Quyết định số 8350/QĐ-UBND ngày 10/10/2008 |
| **X** | **PHƯỜNG HẢI CHÂU** |  |  |
| 35 | **KCC Thuận Phước**  Địa chỉ: Nằm giữa 02 tuyến đường: Nguyễn Đức Cảnh - Phạm Ngọc Thạch | Căn hộ đầu hồi 4.237/tháng 3.563/tháng 3.367 /tháng Căn hộ phía trong 3.872 /tháng 3.232 /tháng 3.064 /tháng | Quyết định số 139/2002/QĐ-UB ngày 18/12/2002 |
| 36 | **KCC 201 Đống Đa** Địa chỉ: số 201 đường Đống Đa | 28.000 đồng/m²/tháng | Quyết định số 2687/QĐ-UBND ngày 19/6/2019 |
| **XI** | **PHƯỜNG THANH KHÊ** |  |  |
| 37 | **KCC Hòa Minh**  Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Lâm Quang Thự - Trần Anh Tông - Dũng Sĩ Thanh Khê | Tầng 1:  đầu hồi(35.64m²): 3.813 phía trong(29.7m²): 3.485 Tầng 2:  đầu hồi(35.64m²): 3.207 phía trong(29.7m²): 2.909 Tầng 3:  đầu hồi(35.64m²): 3.030 phía trong(29.7m²): 2.758 | Quyết định số: 139/2002/QĐ-UB ngày 18/12/2002 |
| 38 | **KCC Thu nhập thấp Thanh Lộc Đán - Hòa Minh (mở rộng)**  Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Kinh Dương Vương - Phùng Hưng - Ngọc Hồi | đơn giá bình quân: 10.600/tháng Hệ số K: tầng 1: 1,2, tầng 2: 1,05, tầng 3: 1,00, tầng 4: 0,95, tầng 5: 0,90 | Quyết định số: 1238/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 |
| 39 | **KCC Thanh Khê Tây** Địa chỉ: Nằm giữa 02 tuyến đường: Mẹ Hiền - Nguyễn Văn Huề | Căn hộ đầu hồi: Tầng 1: 5.510  Tầng 2: 4.630 Tầng 3: 4.380  Tầng 4: 3.940 Tầng 5: 3.500 Căn hộ bên trong Tầng 1: 5.030 Tầng 2: 4.200 Tầng 3: 3.980  Tầng 4: 3.590 Tầng 5: 3.190 | Quyết định số: 756/QĐ-UBND, 27/01/2010 |
| 40 | **KCC Thanh Lộc Đán C**  Địa chỉ: Nằm trên đường Đỗ Ngọc Du | Căn hộ đầu hồi: Tầng 1: 240.800 đồng /43,7m2/căn hộ Tầng 2: 202.300 đồng /43,7m2/căn hộ Tầng 3: 191.400đồng /43,7m2/căn hộ Tầng 4: 172.200 đồng /43,7m2/căn hộ  Căn hộ phía trong:  Tầng 1: 219.800 đồng /43,7m2 Tầng 2: 183.500 đồng /43,7m2 Tầng 3: 173.900 đồng /43,7m2 Tầng 4: 156.900 đồng /43,7m2 | Quyết định số: 161/2005/QĐ-UBND, 07/11/2005 |
| 41 | **KCC Trần Cao Vân**  Địa chỉ: Kiệt 2m đường Trần Cao Vân | \* Căn hộ 61 m2:  Tầng 1: 354.300 đồng/căn hộ bên trong,  387.700 đồng/căn hộ đầu hồi Tầng 2: 295.700 đồng/căn hộ bên trong,  326.000 đồng/căn hộ đầu hồi Tầng 3 : 280.400 đồng/căn hộ bên trong,  308.100 đồng/căn hộ đầu hồi Tầng 4: 252.400 đồng/căn hộ bên trong, 277.200 đồng/căn hộ đầu hồi Tầng 5: 224.300 đồng/căn hộ bên trong, 246.500 đồng/căn hộ đầu hồi \* Căn hộ 88 m2: Tầng 1: 579.300 đồng/căn hộ bên trong,  633.900 đồng/căn hộ đầu hồi Tầng 2: 483.500 đồng/căn hộ bên trong, 533.000 đồng/căn hộ đầu hồi Tầng 3: 458.400 đồng/căn hộ bên trong,  503.700 đồng/căn hộ đầu hồi Tầng 4:412.600 đồng/căn hộ bên trong, 453.300 đồng/căn hộ đầu hồi Tầng 5: 366.700đồng/căn hộ bên trong, 403.000 đồng/căn hộ đầu hồi | Quyết định số 11/2005/QĐ-UB ngày 21/01/2005 |
| 42 | **KCC Lê Đình Lý**  Địa chỉ: Nằm giữa 03 tuyến đường: Lê Đình Lý - Tôn Thất Tùng - Trần Tống | Căn hộ đầu hồi Tầng 1: 6.355,5  Tầng 2: 5.344,5  Tầng 3: 5.050  Tầng 4: 4.545  Căn hộ phía trong Tầng 1: 5.808  Tầng 2: 4.848  Tầng 3: 4.596  Tầng 4: 4.137 | Quyết định số 139/2002/QĐ-UB ngày 18/12/2002 |

**PHẦN II - TÍNH TOÁN ĐIỀU CHỈNH GIÁ THUÊ CHUNG CƯ**

**NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

**1. Sự cần thiết điều chỉnh giá thuê**

Hiện nay, thành phố Đà Nẵng đang quản lý số lượng chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công lớn nhất cả nước, góp phần thực hiện tốt chính sách an sinh xã hội trên địa bàn thành phố.

Qua rà soát, hầu hết giá thuê chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công được xác định tại thời điểm nghiệm thu đưa vào sử dụng, chưa được rà soát, điều chỉnh, cập nhật đầy đủ kinh phí bảo trì nhà ở dẫn đến tình trạng giá thuê nhà thấp, không đảm bảo nguồn kinh phí để bảo trì nhà ở. Hằng năm, bên cạnh nguồn tiền thuê nhà trích lại để thực hiện công tác bảo trì nhà chung cư, ngân sách thành phố còn cấp bổ sung để thực hiện công tác sửa chữa lớn[[1]](#footnote-1).

Tại Báo cáo kiểm toán hoạt động chương trình nhà ở xã hội của thành phố Đà Nẵng kèm theo Công văn số 74/KTNN-TH ngày 27/01/2016, Kiểm toán Nhà nước đã nêu: “Giá cho thuê chưa tuân thủ đúng các quy định của Nhà nước, thiếu cơ sở và chưa phù hợp với thực tế”. Đồng thời, mức lương tối thiểu Vùng cũng được Chính phủ điều chỉnh tăng qua các năm để tương ứng với tình hình phát triển kinh tế - xã hội: từ năm 2002, mức lương tối thiểu vùng là 290.000 đồng/tháng (Nghị định 03/2003/NĐ-CP ngày 15/01/2003), đến nay, mức lương tối thiểu vùng là 4.410.000 đồng/tháng (Nghị định 74/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024).

Do đó, việc rà soát, tính toán điều chỉnh giá thuê chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố là cần thiết, nhằm tính đúng, tính đủ giá thuê nhà để thu hồi vốn ngân sách nhà nước đã đầu tư và có đủ kinh phí để thực hiện công tác bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật.

**2. Cơ sở pháp lý tính toán điều chỉnh giá thuê**

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

- Các Nghị định của Chính phủ: số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, ố 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

#### - Các Thông tư của Bộ Xây dựng: số [06/2021/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/xay-dung-do-thi/thong-tu-06-2021-tt-bxd-phan-cap-cong-trinh-xay-dung-480818.aspx" \o "Thông tư 06/2021/TT-BXD" \t "_blank) ngày 30/ 6/2021 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, số 02/2025/TT-BXD ngày 31/3/2025 Sửa đổi một số điều của của Thông tư số [06/2021/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/xay-dung-do-thi/thong-tu-06-2021-tt-bxd-phan-cap-cong-trinh-xay-dung-480818.aspx) ngày 30/ 6/2021, số 05/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng: Ban hành QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng, số 14/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

#### - Thông tư số 23/2023/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 25/4/2023 hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp.

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.

- Hồ sơ quyết toán của các dự án.

- Các tài liệu khác có liên quan

**3. Công thức tính toán giá thuê**

a) Giá thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công

Giá thuê nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ chi phí quy định tại khoản 1 Điều 86 của Luật Nhà ở và không tính các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 85 của Luật Nhà ở

b) Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

Trong đó:

Gt: là giá thuê 01 m2 sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/m2/tháng).

St : là diện tích sử dụng nhà ở cho thuê.

K: là hệ số tầng điều chỉnh giá thuê đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở các tầng của một khối nhà bằng 1.

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

Số 12: Là số tháng tính trong 01 năm.

Vđ: là tổng chi phí đầu tư xây dựng không bao gồm thuế giá trị gia tăng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn.

- Cách tính Tđ (đồng):

 + Tđ: là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, được căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chi phí đầu tư xây dựng theo kết quả đấu thầu thực tế (nếu có).

+ r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định.

+ n: là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định đầu tư quyết định nhưng tối thiểu 20 năm.

- Cách tính Bt (đồng): Chi phí bảo trì công trình xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết được xác định theo yêu cầu các công việc cần phải thực hiện phù hợp với quy trình bảo trì và kế hoạch bảo trì công trình xây dựng được phê duyệt. Chi phí bảo trì có thể gồm một, một số hoặc toàn bộ các nội dung chi phí trong thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo yêu cầu của quy trình bảo trì công trình xây dựng được phê duyệt.

Bt: Chi phí bảo trì công trình xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết được xác định theo yêu cầu các công việc cần phải thực hiện phù hợp với quy trình bảo trì và kế hoạch bảo trì công trình xây dựng được phê duyệt. Chi phí bảo trì có thể gồm một, một số hoặc toàn bộ các nội dung chi phí trong thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo yêu cầu của quy trình bảo trì công trình xây dựng được phê duyệt.

Các chi phí bảo trì công trình xây dựng: Bt = (GBTHN + GSC + GTV+ GK + GQL )

+ GBTHN: Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm gồm chi phí: Lập kế hoạch và dự toán bảo trì công trình xây dựng hàng năm; chi phí kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ; chi phí bảo dưỡng theo kế hoạch bảo trì hàng năm của công trình; chi phí xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu về bảo trì công trình xây dựng; chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình xây dựng, được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân với chi phí xây dựng và chi phí thiết bị công trình, trong đó:

\* Chi phí xây dựng và chi phí thiết bị công trình xác định căn cứ giá trị quyết toán của công trình và điều chỉnh về mặt bằng giá tại thời điểm lập kế hoạch bảo trì. Trường hợp chưa có giá trị quyết toán của công trình thì chi phí xây dựng và chi phí thiết bị xác định theo suất vốn đầu tư của công trình tương ứng do cơ quan có thẩm quyền công bố.

\* Định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm xác định theo hướng dẫn tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 14/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

+ GSC: Chi phí sửa chữa công trình (định kỳ và đột xuất) gồm chi phí sửa chữa phần xây dựng công trình và chi phí sửa chữa phần thiết bị công trình theo quy trình bảo trì công trình xây dựng được duyệt, và trường hợp cần bổ sung, thay thế hạng mục, thiết bị công trình để việc khai thác sử dụng công trình đúng công năng và đảm bảo an toàn.

+ GTV: Chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng gồm các chi phí: Lập, thẩm tra (trường hợp chưa có quy trình bảo trì) hoặc điều chỉnh quy trình bảo trì công trình xây dựng; kiểm định chất lượng công trình phục vụ công tác bảo trì (nếu có); quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì (nếu có); kiểm tra công trình đột xuất theo yêu cầu (nếu có); đánh giá định kỳ về an toàn của công trình trong quá trình vận hành và sử dụng (nếu có); khảo sát phục vụ thiết kế sửa chữa; lập, thẩm tra thiết kế sửa chữa và dự toán chi phí bảo trì công trình; lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu; giám sát thi công sửa chữa công trình xây dựng, giám sát sửa chữa phần thiết bị công trình; thực hiện các công việc tư vấn khác.

+ GK: Chi phí khác gồm các chi phí cần thiết khác để thực hiện quá trình bảo trì công trình xây dựng như: kiểm toán, thẩm tra phê duyệt quyết toán; bảo hiểm công trình; phí thẩm định và các chi phí liên quan khác.

+ GQL: Chi phí quản lý bảo trì của chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình, được xác định bằng 3,5% tổng chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm, chi phí sửa chữa công trình, chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình và chi phí khác.

c) Việc xác định giá thuê được thực hiện cho toàn bộ dự án hoặc cho từng giai đoạn phân kỳ đầu tư (nếu có) phù hợp với chủ trương đầu tư của dự án.

d) Đề xuất số liệu tính toán cụ thể

- Tđ: Lấy giá trị quyết toán đầu tư còn lại theo niên hạn sử dụng, có thực hiện quy đổi về thời điểm năm 2025.

- r (%/năm): Bằng 4% (nhỏ hơn lãi suất cho vay của Ngân hàng Chính sách xã hội năm 2025 cho Hộ nghèo theo chuẩn hộ nghèo quy định trong từng thời kỳ).

- n: 25 năm hoặc 50 năm, mức tối đa về niên hạn sử dụng cho công trình theo QCVN 03:2022/BXD.

- GTGT: Bằng 5%

- Định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm: Bằng 0,09% (theo quy định 0,08%÷1%).

- Chi phí xây dựng và chi phí thiết bị xác định theo suất vốn đầu tư[[2]](#footnote-2):

Tổng diện tích sàn xây dựng x suất vốn đầu tư xây dựng + Tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật x suất vốn đầu tư hạ tầng

- GK, GSC, GTV bằng 0.

**4. Các chung cư đề xuất điều chỉnh giá thuê**

Hiện nay, UBND thành phố đang giao Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà (thuộc Sở Xây dựng) đang quản lý, bố trí thuê đối với 42 khu chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công. Trong đó, đề xuất điều chỉnh giá thuê đối với 36 khu chung cư, chưa điều chỉnh giá thuê đối với 06 khu chung cư:

- 03 khu chung cư: Hòa Minh, LĐS Hòa Cường, Thuận Phước: Nhà chung cư xuống cấp, thuộc diện phải phá dỡ, đã có kế hoạch di dời.

- Nhà ở công nhân Khu công nghiệp Hòa Cầm: Đang thực hiện nâng cấp, cải tạo và sẽ thực hiện điều chỉnh giá sau khi hoàn thành dự án nâng cấp.

- Chung cư thu nhập thấp Tân Trà: Đã xác định giá thuê năm 2023, đang thực hiện bố trí thuê đối với hộ dân tại Khu nhà liền kề Tân Trà, Đông Trà theo chính sách hỗ trợ của HĐND thành phố.

- Chung cư xã hội cho người có công với cách mạng tại đường Vũ Mộng Nguyên: Đã xác định giá thuê năm 2025.

**5. Kết quả tính toán giá thuê: Theo Phụ lục đính kèm**

**PHẦN III - LỘ TRÌNH ĐIỀU CHỈNH GIÁ THUÊ CHUNG CƯ**

**NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

Theo kết quả tính toán theo quy định, giá thuê chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công sau điều chỉnh tăng trung bình gấp khoảng 3÷4 lần giá thuê hiện tại.

Nhằm giảm gánh nặng chi tiêu tài chính, đảm bảo khả năng chi tiêu cho các nhu cầu thiết yếu khác, đảm bảo ổn định cuộc sống cho người thuê nhà, đề xuất lộ trình điều chỉnh giá thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công trong thời gian 05 năm (từ năm 2026 đến hết năm 2030, giá thuê năm 2030 là mức giá theo kỳ tính toán lần này), cụ thể như sau:

| **TT** | **Tên khu chung cư** | **Giá thuê bình quân hiện nay  (đồng/m2)** | **Giá thuê năm 2026  (đồng/m2)** | **Giá thuê năm 2028  (đồng/m2)** | **Giá thuê năm 2030 (đồng/m2)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | KCC Cuối tuyến Bạch Đằng Đông | 3.623 | 4.710 | 9.540 | 16.790 |
| 2 | KCC Vũng Thùng | 4.843 | 6.300 | 9.340 | 13.890 |
| 3 | KCC Nại Hiên Đông 2 | 4.680 | 6.080 | 9.840 | 15.480 |
| 4 | KCC Nại Hiên Đông C2 | 5.629 | 7.320 | 13.980 | 23.970 |
| 5 | KCC Làng cá Nại Hiên Đông  (vị trí 1,2,3) | 6.841 | 8.890 | 14.690 | 23.380 |
| 6 | KCC Làng cá Nại Hiên Đông (vị trí 4) | 6.841 | 8.890 | 14.660 | 23.310 |
| 7 | KCC Vịnh Mân Quang | 10.300 | 13.390 | 20.410 | 30.930 |
| 8 | KCC 12 tầng tại khu tái định cư Làng cá Nại Hiên Đông | 15.000 | 19.500 | 29.530 | 44.590 |
| 9 | KCC Mân Thái | 7.512 | 9.770 | 10.220 | 10.880 |
| 10 | KCC Đầu tuyến Sơn Trà-Điện Ngọc | 4.034 | 5.240 | 9.290 | 15.370 |
| 11 | KCC Thu nhập thấp đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc | 3.556 | 4.620 | 7.490 | 11.780 |
| 12 | KCC An Cư 5 | 3.809 | 4.950 | 9.740 | 16.930 |
| 13 | KCC Nam cầu Trần Thị Lý | 5.453 | 7.090 | 12.330 | 20.180 |
| 14 | KCC Bắc Mỹ An | 4.068 | 5.290 | 6.770 | 9.000 |
| 15 | KCC Nam Tuyên Sơn | 5.629 | 7.320 | 17.760 | 33.410 |
| 16 | KCC Thu nhập thấp Hòa Minh | 3.879 | 5.040 | 7.620 | 11.500 |
| 17 | KCC Hòa Minh (Hạ tầng ưu tiên) | 6.335 | 8.240 | 15.410 | 26.180 |
| 18 | Nhà ở cán bộ công nhân viên bệnh viện Ung thư thành phố Đà Nẵng | 16.900 | 21.970 | 33.730 | 51.370 |
| 19 | Chung cư Hòa Hiệp 2 | 5.065 | 6.580 | 13.890 | 24.850 |
| 20 | KCC Khuê Trung | 4.407 | 5.730 | 8.110 | 11.680 |
| 21 | KCC TNT Khuê Trung | 4.850 | 6.310 | 8.480 | 11.740 |
| 22 | KCC Phong Bắc (1,2) | 7.724 | 10.040 | 15.820 | 24.500 |
| 23 | KCC 11 tầng tại Khu dân cư Phong Bắc (11CT4,5,6,7) | 14.000 | 18.200 | 28.790 | 44.670 |
| 24 | KCC Phước Lý |  |  |  |  |
|  | *02 khối nhà 7 tầng N4, N5* | 11.700 | 15.210 | 19.010 | 24.710 |
|  | *03 khối nhà 9 tầng N1, N2, N3* | 15.400 | 20.020 | 24.530 | 31.290 |
| 25 | KCC E2 - KDC Nam cầu Cẩm Lệ | 12.700 | 16.510 | 23.360 | 33.630 |
| 26 | KCC A2 Nam Cầu Cẩm Lệ | 12.000 | 15.600 | 22.630 | 33.170 |
| 27 | KCC Bình An | 4.622 | 6.010 | 7.870 | 10.660 |
| 28 | KCC Số 4 Nguyễn Tri Phương | 4.624 | 6.010 | 9.790 | 15.460 |
| 29 | KCC Thu nhập thấp Hòa Cường | 4.850 | 6.310 | 8.700 | 12.280 |
| 30 | KCC Hoà Thuận Tây | 7.550 | 9.820 | 11.610 | 14.300 |
| 31 | KCC 201 Đống Đa | 28.000 | 36.400 | 40.880 | 47.590 |
| 32 | KCC Thu nhập thấp Thanh Lộc Đán - Hòa Minh (mở rộng) | 11.050 | 14.370 | 19.050 | 26.080 |
| 33 | KCC Thanh Khê Tây | 4.195 | 5.450 | 10.420 | 17.870 |
| 34 | KCC Thanh Lộc Đán C | 4.347 | 5.650 | 10.580 | 17.980 |
| 35 | KCC Trần Cao Vân | 5.163 | 6.710 | 8.040 | 10.040 |
| 36 | KCC Lê Đình Lý | 4.574 | 5.950 | 7.280 | 9.280 |

1. Cải tạo, nâng cấp hệ thống PCCC và lắp đặt hệ thống cảnh báo cháy sớm các khu chung cư, ký túc xá thuộc sở hữu nhà nước: 51 tỷ đồng, Thay mới 18 thang máy tại các Khu chung cư Phong Bắc và Làng cá Nại Hiên Đông 1,2,3: 10,2 tỷ đồng; Sửa chữa lớn các chung cư năm 2022: 14,9 tỷ đồng; … [↑](#footnote-ref-1)
2. Suất vốn đầu tư: Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024. [↑](#footnote-ref-2)