

UBND TỈNH THANH HOÁ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo ý kiến thẩm định giá
bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Lô
NOXH-02 thuộc Dự án số 1 Khu đô
thị trung tâm thành phố Thanh Hóa.

Kính gửi: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo văn bản số 049/2025/CV-VGR-PTDA ngày 07/02/2025 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư) về việc đề nghị thẩm định giá bán, giá thuê nhà ở xã hội tại Lô NOXH-02 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa (Mã hồ sơ: H56.17-250207-0006).

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014; Luật Nhà ở năm 2023;

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

Căn cứ Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 3916/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thu hồi đất, cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất để thực hiện Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 05/3/2018 về việc điều chỉnh Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 về việc giao đất cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất để thực hiện Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 1121/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP thuê đất và điều chỉnh Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 05/3/2018 về việc

giao đất cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất để thực hiện Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.

Căn cứ Công văn số 14147/UBND-KTTC ngày 26/9/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án số 1 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1958/QĐ-CT ngày 05/7/2018 của Cục trưởng Cục thuế Thanh Hóa về việc miễn tiền sử dụng đất;

Căn cứ Công văn số 636/SXD-QLN ngày 28/01/2025 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đối với nhà ở hình thành trong tương lai của Công trình tại lô đất NOXH-02 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa;

Sở Xây dựng thông báo ý kiến thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội nêu trên với nội dung như sau:

1. Ý kiến của Sở Xây dựng:

- Thống nhất phương án xác định giá bán, giá thuê nhà ở xã hội tại lô đất NOXH-02 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa với nội dung sau:

+ Áp dụng công thức tính giá tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng;

+ Hệ số điều chỉnh giá bán Ki từ 0,8-1,2 đảm bảo bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1, đồng thời đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận theo quy định;

+ Giá bán bình quân tối đa (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 5% và chưa bao gồm chi phí bảo trì theo quy định) là: 20.653.683 đồng/m²;

+ Giá cho thuê bình quân tối đa (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 5% và chi phí bảo trì theo quy định) là: 79.435 đồng/tháng/m².

Giá bán, giá thuê nhà ở xã hội nêu trên được áp dụng theo công thức tính giá bán, giá cho thuê được quy định tại Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng trên cơ sở căn cứ quy định tại điểm e khoản 5 Điều 198 Luật Nhà ở năm 2024; khoản 3, khoản 6, khoản 7 Điều 78 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ (số liệu áp dụng tính toán theo Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Chủ đầu tư cung cấp)

2. Yêu cầu với Chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của số liệu, tài liệu trong hồ sơ cung cấp.

- Căn cứ Công văn này, Chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

- Chỉ được bán nhà khi đảm bảo các điều kiện được bán theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư có trách nhiệm 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 cơ quan chuyên môn của UBND tỉnh Thanh Hóa để kiểm tra giá bán nhà ở xã hội. Trường hợp giá bán, giá thuê mua 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.

Sở Xây dựng Thanh Hóa thông báo như trên, đề Tập đoàn Vingroup - Công ty CP được biết và thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Trung tâm PVHCC tỉnh;
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Thanh Bình