

UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN Hà Nam, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê NOXH (*tạm tính*) toà chung cư KTX3A, KTX3B tại lô đất KTX3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (*nay là thị xã Kim Bảng*)

Kính gửi: Công ty đầu tư hạ tầng và đô thị Viglacera - Tổng Công ty Viglacera - CTCP

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 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; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 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; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ các Quyết định của Sở Xây dựng: số 191/QĐ-SXD ngày 14/3/2024 về việc kiện toàn Tổ công tác liên ngành thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Nam; số 702/QĐ-SXD ngày 04/4/2025 về việc điều chỉnh thành viên Tổ công tác liên ngành thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Nam theo Quyết định số 191/QĐ-SXD ngày 14/3/2025;

Theo Văn bản số 130/VKT-TTDL ngày 16/01/2025 của Viện Kinh tế xây dựng - Bộ Xây dựng về thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội toà chung cư KTX3A+KTX3B thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam;

Sở Xây dựng nhận được đề nghị của Công ty đầu tư hạ tầng và đô thị Viglacera - Tổng Công ty Viglacera - CTCP (*tại Tờ trình số 18/CT-KHKT ngày 25/3/2025*) về việc thẩm định giá bán, cho thuê nhà ở xã hội toà chung

cư KTX3A&KTX3B tại lô đất KTX3 dự án khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

Sau khi nhận đủ hồ sơ theo quy định. Ngày 09/4/2024, Sở Xây dựng tổ chức Hội nghị thẩm định, thành phần gồm các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân thị xã Kim Bảng (*Có Biên bản cuộc họp kèm theo*). Trên cơ sở kết quả thống nhất tại Hội nghị, Sở Xây dựng thông báo về giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội toà chung cư KTX3A và KTX3B tại lô đất KTX3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV huyện Kim Bảng (*nay là thị xã Kim Bảng*) như sau:

1. Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội

- Giá bán (*tạm tính*): **11.218.000 đồng/m²** (*đã bao gồm VAT và chưa có kinh phí bảo trì*).

- Giá cho thuê (*tạm tính*): **57.400 đồng/m²/tháng** (*đã bao gồm VAT và kinh phí bảo trì*).

- Giá bán nhà, giá cho thuê nhà ở xã hội toà chung cư KTX3A, KTX3B tại lô đất KTX3 dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV huyện Kim Bảng (*nay là thị xã Kim Bảng*), tỉnh Hà Nam được xác định trên cơ sở Kết quả thẩm tra của Viện Kinh tế xây dựng, hồ sơ, tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp (*nội dung tính toán đã tính tất cả phần diện tích sử dụng chung vào các căn hộ*). Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của các số liệu tính toán xây dựng phương án giá và các tài liệu trong hồ sơ trình thẩm định đồng thời thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội theo phương án giá do chủ đầu tư xây dựng đã bao gồm cả chi phí đầu tư xây dựng cho trạm y tế và nhà văn hoá. Trường hợp không bàn giao các công trình hạ tầng xã hội trên cho Ban quản trị toà nhà được thành lập theo quy định của pháp luật, đề nghị chủ đầu tư xác định lại giá bán, giá cho thuê.

- Trường hợp được hưởng ưu đãi vốn vay, nguồn vốn khác và các ưu đãi khác thì Chủ đầu tư 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 theo quy định.

2. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư

- Thực hiện việc công bố công khai kết quả thẩm định, giá bán, giá thuê nhà ở xã hội tại dự án trên Trang thông tin điện tử của chủ đầu tư và triển khai việc bán, cho thuê căn hộ tại toà chung cư KTX3A và KTX3B trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

- Bàn giao lại toàn bộ phần diện tích sử dụng chung (*trong đó có bao gồm diện tích khu để xe, sinh hoạt cộng đồng, khu dịch vụ tầng 1,...*), quỹ bảo trì cho Ban quản trị toà nhà được thành lập theo quy định của pháp luật.

- Do dự án chưa được kiểm toán, quyết toán dự án hoàn thành, nên giá bán, giá thuê nhà ở xã hội tại toà chung cư KTX3A, KTX3B thuộc Dự án chỉ là giá tạm tính. Sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư thực hiện kiểm toán, phê duyệt quyết toán về chi phí 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, giá thuê nhà ở xã hội và thực hiện các quy định theo điểm e, khoản 3, Điều 35 nghị định 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

- Đối với lợi nhuận thu được từ kinh doanh thương mại, tạm xác định lợi nhuận theo đề xuất của Chủ đầu tư (*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*). Sau khi hoàn thành dự án, Chủ đầu tư có trách nhiệm hạch toán phương án tài chính của dự án đảm bảo “*lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư*”.

- Khẩn trương triển khai xây dựng các công trình hạ tầng xã hội (*Trạm y tế, nhà văn hóa*), công trình hạ tầng kỹ thuật (*trạm điện*) theo đúng tiến độ dự án đã được phê duyệt, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân khi đến ở; Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về phương án khai thác, quản lý, vận hành đối với các công trình hạ tầng xã hội (*nhà văn hóa, trạm y tế, trường mầm non*) tuân thủ theo quy định hiện hành.

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án và tình hình kinh doanh bất động sản tại Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (*để b/c*);
- Giám đốc Sở (*để b/c*);
- Các Sở, ngành: TC, NNMT (*để ph/h*);
- Chi cục thuế Khu vực IV (*để ph/h*);
- UBND thị xã Kim Bảng (*để ph/h*);
- VP Sở (*để đăng tải*);
- Lưu: VT, QL.N.

CV(Th)- 2025

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Văn Huỳnh