

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Số: 4446/SXD-QLN

Hải Phòng, ngày 28 tháng 8 năm 2024

V/v thông báo kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội (tạm tính) tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền.

Kính gửi: Công ty cổ phần Thái - Holding.  
Địa chỉ: Lô B5 (MG02-15), số 01 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, Quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo tại Văn bản số 5118/VP-XD3 ngày 25/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thẩm định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền.

Sở Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định hồ sơ đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền gửi kèm theo các Văn bản số: 110/2024/CV-THAI ngày 17/7/2024, 118/2024/CV-KD/THAI ngày 30/7/2024 của Công ty cổ phần Thái - Holding về việc đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội (tạm tính) tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền.

**1. Kết quả xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội.**

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định 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 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về 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;

Căn cứ Thông tư số 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 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 về 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;

Trên cơ sở văn bản tham gia ý kiến của các Sở, ngành liên quan, các phòng chuyên môn thuộc Sở Xây dựng về giá bán nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, Sở Xây dựng tổng hợp, tổ chức thẩm định và thông báo kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tạm tính tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền do công ty Cổ phần Thái - Holding làm chủ đầu tư, như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Giá tạm tính	Ghi chú
1	Giá bán tạm tính bình quân	(đồng/m <sup>2</sup> )	<b>17.229.000</b>	Đã bao gồm thuế VAT và chưa có kinh phí bảo trì
2	Giá cho thuê tạm tính	(đồng/m <sup>2</sup> /tháng)	<b>59.000</b>	Đã bao gồm thuế VAT và đã có kinh phí bảo trì
3	Giá bán tạm tính bình quân sau 05 năm cho thuê (đối với phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê tại dự án)	(đồng/m <sup>2</sup> )	<b>13.501.000</b>	Đã bao gồm thuế VAT và chưa có kinh phí bảo trì

Căn cứ đề xuất của chủ đầu tư, giá bán tạm tính, giá cho thuê tạm tính, giá bán tạm tính sau 05 năm cho thuê được điều chỉnh theo vị trí căn hộ bởi hệ số Ki đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án (chi tiết tại phụ lục kèm theo).

## 2. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Thái - Holding (Chủ đầu tư):

- Giá bán, giá cho thuê nêu trên được xác định trên các hồ sơ do Công ty cổ phần Thái - Holding cung cấp. Công ty cổ phần Thái - Holding hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của các tài liệu, số liệu cung cấp.

- Căn cứ văn bản thông báo kết quả thẩm định giá, 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.

- Thực hiện việc bán, cho thuê nhà ở xã hội theo các quy định pháp luật hiện hành.

- Do công trình chưa được quyết toán và kiểm toán nên giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền do Công ty Cổ phần Thái - Holding làm chủ đầu tư xây dựng trên chỉ là giá tạm tính để chủ đầu tư có cơ sở tạm thời xác định giá bán và giá cho thuê 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 cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo nguyên tắc được quy định tại điểm e, khoản 3 Điều 35 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024. Chủ đầu tư hạch toán lợi nhuận thu được tính theo thực tế từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội (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) để phân bổ cho vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, 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. Chủ đầu tư có rà soát các chi phí đầu tư xây dựng, bao gồm cả chi phí giải phóng mặt bằng, đảm bảo tính đúng tính đủ và trách nhiệm của doanh nghiệp trong việc hỗ trợ chi phí giải phóng mặt bằng theo Nghị quyết 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố và theo Đề án 05/ĐA-UBND ngày 08/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố. 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.

- Hoàn thành dự án theo đúng tiến độ được duyệt.

- 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 pháp luật hiện hành.

- Thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của doanh nghiệp theo Nghị quyết 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố và theo Đề án 05/ĐA-UBND ngày 08/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố:

+ Chủ đầu tư phải ưu tiên xét duyệt hồ sơ, bán, cho thuê nhà ở xã hội đối với các hộ dân đang ở chung cư cũ xuống cấp trên địa bàn các quận Hồng Bàng, Ngô Quyền có nhu cầu mua nhà ở tại Dự án.

+ Quỹ nhà ở bán, cho thuê đối với các đối tượng đang sinh sống trong các khu chung cư cũ được mua theo quy định pháp luật (đã nêu tại Đề án 05/ĐA-UBND

ngày 08/4/2022). Quỹ nhà ở tối đa được kinh doanh là số căn hộ chung cư nhà ở xã hội dôi dư còn lại (nếu có) sau khi đáp ứng đủ cho các đối tượng đang sinh sống trong các khu chung cư cũ nêu trên.

Sở Xây dựng thông báo tới Công ty cổ phần Thái - Holding được biết và thực hiện theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND TP (b/c);
- GD SXD (b/c);
- PGĐ SXD Đ.H.Hưng;
- Các Sở: TC, KH&ĐT, TN&MT (ph/h);
- Cục Thuế TP (ph/h);
- UBND quận Ngô Quyền (ph/h);
- NHNN-CNHP (ph/h);
- VP Sở (đăng trên cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng);
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Hữu Hưng**

**PHỤ LỤC. Hệ số điều chỉnh giá và giá bán tạm tính, giá cho thuê tạm tính, giá bán tạm tính sau 05 năm cho thuê xác định theo vị trí của các căn hộ tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền**

<b>TT</b>	<b>Căn hộ</b>	<b>Hệ số điều chỉnh giá (Ki)</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Giá bán tạm tính (Đã bao gồm thuế VAT và chưa có kinh phí bảo trì) (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Giá cho thuê tạm tính (Đã bao gồm thuế VAT và đã có kinh phí bảo trì) (đồng/m<sup>2</sup> /tháng)</b>	<b>Giá bán tạm tính sau 05 năm cho thuê (Đã bao gồm thuế VAT và chưa có kinh phí bảo trì) (đồng/m<sup>2</sup>)</b>
<b>I</b>	<b>Tòa CT1A, CT1B, CT2A, CT2B, CT3A, CT3B, CT4A, CT4B</b>		<b>20.080,72</b>			
1	Tầng 1	1,0401	906,5	17.920.354	61.564	14.043.188
2	Tầng 3-7	0,9795	7374,7	16.876.249	57.977	13.224.981
3	Tầng 8-15	1,0098	11799,52	17.398.302	59.770	13.634.084
<b>II</b>	<b>Tòa CT5, CT6</b>		<b>32.163,90</b>			
1	Tầng 1	1,0593	1427,48	18.251.160	62.700	14.302.422
2	Tầng 3-7	0,9786	11821,7	16.860.743	57.923	13.212.829
3	Tầng 8-15	1,0089	18914,72	17.382.795	59.717	13.621.933