

UBND TỈNH THANH HOÁ
SỞ XÂY DỰNG

Số: 4489 /SXD-QLN

V/v thông báo ý kiến thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại tòa nhà CC1, CC2, CC3 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, TP Thanh Hóa.

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

Thanh Hoá, ngày 16 tháng 6 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Tân Thành 1

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo văn bản số 109/ĐN-TT1 ngày 28/5/2025 Công ty TNHH Tân Thành 1 (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư) về việc đề nghị thẩm định giá bán, giá thuê nhà ở xã hội tại tòa nhà CC1, CC2, CC3 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, TP Thanh Hóa. (Mã hồ sơ: H56.17-250528-0014).

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014; Luật Nhà ở năm 2023; Nghị quyết số 201/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/6/2025 của Quốc hội về việc Thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

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 công văn số 16401/UBND-CN ngày 29/11/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (Khu dân cư Tân Thành ECO3).

Căn cứ Quyết định số 4729/QĐ-UBND ngày 24/11/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất cho Công ty TNHH Tân Thành 1 để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (Khu dân cư Tân Thành ECO3); Quyết định số 4103/QĐ-UBND ngày 09/10/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch Khu nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực di tích thắng cảnh Mật Sơn, thành phố Thanh Hóa.

Căn cứ Công văn số 1518/ SXD-QLN ngày 07/3/2024 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc điều kiện được bán, cho thuê mua (Tòa CC1) thuộc Dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (Khu dân cư Tân

Thành ECO3); Công văn số 191/SXD-QLN ngày 09/1/2025 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 Tòa nhà CC3 thuộc dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO3); Công văn số 3087/SXD-QLN ngày 20/5/2025 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 Tòa nhà CC2 thuộc dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO3).

Căn cứ Quyết định số 4001/QĐ-CT ngày 24/11/2023 ngày 24/11/2023 của Chi cục thuế tỉnh Thanh Hóa về việc miễn tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH Tân Thành 1.

Căn cứ Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở xã hội phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO3) của Sở Xây dựng tại công văn số 3878/SXD-QLN ngày 08/6/2021; Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ dự toán xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án Nhà ở xã hội phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO3) của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Phú Giang.

Trên cơ sở giải trình một số nội dung trong hồ sơ thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội Tòa CC1, CC2 và CC3 thuộc dự án thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, TP Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO3) của Công ty TNHH Tân Thành 1 tại công văn số 128/VB-TT1 ngày 14/6/2025.

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 nhà ở xã hội tại tòa nhà CC1, CC2, CC3 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, TP Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO3):

+ 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, 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):

+ 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) của Tòa CC1 là: 18.659.000 đồng/m²;

+ 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) của Tòa CC2 là: 18.796.000 đồng/m²;

+ 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) của Tòa CC3 là: 18.992.000 đồng/m².

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 hồ sơ 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 Công ty TNHH Tân Thành 1 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



Phan Lê Quang

