

## CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN

### 1. Sự cần thiết

Căn cứ Điều 99 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định về việc xác định giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công như sau:

*“Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”.*”

Căn cứ khoản 2 Điều 20 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15) quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định:

*“1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”.*

Căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn quy định:

*“Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn được áp dụng theo phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công quy định tại khoản 1 Điều 31 của Nghị định này. Giá thuê nhà ở xã hội bao gồm kinh phí bảo trì và lợi nhuận định mức theo quy định và không bao gồm các ưu đãi của Nhà nước.*

Căn cứ khoản 8 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định:

*“Chỉ đạo cơ quan chức năng tham khảo phương pháp xác định giá cho thuê theo quy định tại Điều 34 của Nghị định này và mặt bằng giá thị trường tại địa phương để xây dựng, ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương; ban hành khung giá thuê nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê trên phạm vi địa bàn theo quy định của Nghị định này”*

Như vậy việc nghiên cứu, tính toán và xác lập khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên là hết sức cần thiết, làm cơ sở để trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định quy định về khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp áp dụng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

## **2. Căn cứ xây dựng khung giá nhà lưu trú công nhân**

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;
- Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2025;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về quản lý và phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về quản lý và phát triển nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;
- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng 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 2025;
- Quyết định số 280/QĐ-SXD ngày 21 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý I năm 2026 theo cơ cấu tỷ trọng năm gốc 2025 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

## **3. Căn cứ pháp lý ban hành quyết định quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội**

- Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;
- Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật

- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 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;

- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về quản lý và phát triển nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

- Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản

## **CHƯƠNG 2: TÍNH TOÁN XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN**

### **1. Phương pháp tính toán**

Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là giá thuê tối đa cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú công nhân trong 01 tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_{t1} + G_{t2} \quad (\text{Công thức 1})$$

Trong đó:

- $G_t$ : là giá thuê cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng;
- $G_{t1}$ : là giá thuê tối đa cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư;
- $G_{t2}$ : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng.

Công thức xác định giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP:

$$G_t = \frac{V_d + B_t}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT) \quad (\text{Công thức 2})$$

Trong đó:

- $V_d$ : 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 lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp) 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
- $B_t$ : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà lưu trú cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.
- $S_t$ : là diện tích sử dụng nhà ở cho thuê.
- $K$ : là hệ số tăng 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.

Công thức xác định  $V_d$  theo khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP:

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1} \quad (\text{Công thức 3})$$

Trong đó:

-  $T_d$ : là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà lưu trú công nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP

-  $r$ : là lãi suất bảo toàn vốn

-  $n$  số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm theo khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

## **2. Tính toán xây dựng khung giá cho thuê nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp**

### **2.1. Tính toán khung giá cho thuê tối đa cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư ( $G_{t1}$ )**

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán  $V_{d1}$  với:

-  $T_{d1}$  là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà lưu trú công nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, loại trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Thành phần chi phí và cách xác định cụ thể như sau:

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội tính trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình nhà ở chung cư (trước thuế) theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng 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 2026 được quy đổi về địa bàn tỉnh Thái Nguyên với hệ số 0,935, thời điểm năm 2025 (quy đổi nhân với chỉ số giá xây dựng 101,38%) và tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ để tính toán;

+ Chi phí hợp lý, hợp lệ xác định bằng 2% x Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà lưu trú theo điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

+ Lãi vay trong thời gian xây dựng được tính toán trên cơ sở mức cho vay tối đa bằng 80% chi phí đầu tư xây dựng theo điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP với lãi suất vay áp dụng là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội; thời gian vay tính bằng thời gian trung bình xây dựng công trình là 01 năm.

-  $r_1$  là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư tính theo chỉ số giá xây dựng trung bình của công trình nhà ở trong 03 năm 2021-2022-2023 là 5,86%.

-  $n$  là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm, tối đa 50 năm

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán  $G_{t1}$  với:

-  $V_{d1}$  đã được xác định ở bước 1

-  $B_{t1}$ : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà lưu trú cho thuê theo quy định tại Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình.  $B_{t1} = (0,08\% - 0,1\%) \times V_{d1}$

-  $S_{t1} = 1$  (do  $V_{d1}$  đã được tính toán cho 1  $m^2$  diện tích sử dụng căn hộ)

-  $K = 1$

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế. GTGT = 5%.

Kết quả tính toán khung giá cho thuê 01  $m^2$  sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư ( $G_{t1}$ ) được tổng hợp tại bảng dưới đây.

**BẢNG 1: KHUNG GIÁ CHO THUÊ TÍNH CHO 01  $M^2$  DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ NHÀ LƯU TRÚ TRONG 01 THÁNG KHÔNG BAO GỒM CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ**

*Đơn vị tính: đồng/ $m^2$  sàn sử dụng/tháng*

| STT | Loại chung cư                                                        | Giá cho thuê tối thiểu | Giá cho thuê tối đa |
|-----|----------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|
| 1   | <b>Số tầng <math>\leq 5</math> không có tầng hầm</b>                 | 34.000                 | 79.000              |
|     | Có 1 tầng hầm                                                        | 39.000                 | 91.000              |
| 2   | <b><math>5 &lt; \text{số tầng} \leq 7</math> không có tầng hầm</b>   | 38.000                 | 89.000              |
|     | Có 1 tầng hầm                                                        | 41.000                 | 95.000              |
| 3   | <b><math>7 &lt; \text{số tầng} \leq 10</math> không có tầng hầm</b>  | 39.000                 | 92.000              |
|     | Có 1 tầng hầm                                                        | 41.000                 | 96.000              |
| 4   | <b><math>10 &lt; \text{số tầng} \leq 15</math> không có tầng hầm</b> | 41.000                 | 96.000              |
|     | Có 1 tầng hầm                                                        | 42.000                 | 99.000              |
|     | Có 2 tầng hầm                                                        | 44.000                 | 102.000             |

## **2.2. Tính toán chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 $m^2$ sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng ( $G_{t2}$ )**

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán  $V_{d2}$  với:

-  $T_{d2}$  là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà lưu trú để cho thuê.  $T_{d2}$  được xác định căn cứ theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê.

-  $r_2$  là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư tính theo chỉ số giá xây dựng trung bình của công trình nhà ở trong 03 năm 2021-2022-2023 là 5,86%.

-  $n$  là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm, tối đa 50 năm.

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán  $G_{t2}$  với:

-  $V_{d2}$  đã được xác định ở bước 1

-  $B_{t2} = 0$

-  $S_{t2}$  là tổng diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú

-  $K = 1$

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.  
GTGT = 5%.

### **2.3. Khung giá cho thuê nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp**

Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp áp dụng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên là giá thuê tối đa cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_{t1} + G_{t2}$$

Trong đó:

-  $G_t$ : là giá thuê cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng;

-  $G_{t1}$ : là giá thuê tối đa cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Bảng 1.

-  $G_{t2}$ : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng được tính toán theo công thức rút gọn sau:

$$G_{t2} = \frac{0,007 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%)$$

Trong đó:

-  $T_{d2}$  là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà lưu trú để cho thuê.  $T_{d2}$  được xác định căn cứ theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê

-  $S_{t2}$ : tổng diện tích sử dụng nhà lưu trú cho thuê

