

Số: /SXD-QLQHK&NO

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định giá
bán (tạm tính) nhà ở xã hội MK
Central City.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK.

Tiếp nhận văn bản số 128/2024/CV-ĐTMK ngày 09/4/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng MK về việc thẩm định giá bán nhà ở xã hội MK Central City thuộc Khu đô thị mới Phũ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại khoản 2 Thông báo số 125/TB-VPUB ngày 17/4/2025 Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lê Huyền tại cuộc họp nghe báo cáo công tác khắc phục sau Kết luận của Bộ Xây dựng và việc áp dụng cơ chế ưu đãi theo quy định của Luật Nhà ở 2023 đối với các dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định giá bán (tạm tính) nhà ở xã hội MK Central City thuộc dự án Khu đô thị mới Phũ Hà nội dung như sau:

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TRÌNH

- Tên công trình: Nhà ở xã hội MK Central City thuộc Khu đô thị mới Phũ Hà.
- Địa điểm: Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng MK.
- Diện tích xây dựng: 2.245,67m².
- Tổng diện tích sàn: 29.748,32m².

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 của UBND tỉnh.
- Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư số 77/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 của UBND tỉnh.
- Quyết định số 2809/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phũ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

4. Quyết định số 376/QĐ-UBND ngày 04/7/2024 của UBND tỉnh về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK để thực hiện dự án Khu đô thị mới Phú Hà, phường Phú Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

5. Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 19/7/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng MK.

6. Văn bản số 128/2024/CV-ĐTMK ngày 09/4/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng MK thẩm định giá bán nhà ở xã hội MK Central City thuộc Khu đô thị mới Phú Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Kèm theo phươn án giá bán NOXH).

III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Căn cứ pháp lý để thực hiện thẩm định

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023.
- 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.
- Các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Lý do, nguyên tắc và quá trình thực hiện thẩm định

a) Lý do và sự cần thiết:

Công trình Nhà ở xã hội MK Central thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Hà đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại văn bản số 4653/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 11/12/2024.

Theo kết quả Báo cáo nghiên cứu khả thi đã được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 117/2024/QĐ-ĐTMK ngày 05/5/2024 và điều chỉnh tại quyết định số 253/2024/QĐ-ĐTMK ngày 21/11/2024 với tổng số 324 căn hộ, diện tích sàn xây dựng là 29.748,32m²; trong đó diện tích căn hộ nhà ở xã hội chiếm 80%, diện tích thương mại dịch vụ chiếm 20%.

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lê Huyền tại cuộc họp ngày 02/4/2025 (thông báo số 125/TB-VPUB ngày 17/4/2025) và phương án giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư trình tại thời điểm hiện nay (văn bản số 128/2024/CV-ĐTMK ngày 09/4/2025), Sở Xây dựng tổ chức thẩm định (tạm tính) giá bán nhà ở xã hội theo nguyên tắc được nêu tại điểm b khoản 2 mục III văn bản này và các quy định pháp luật hiện hành để chủ đầu tư xác định giá bán nhà ở xã hội.

b) Nguyên tắc thẩm định:

- Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định; cơ quan thẩm định thực hiện thẩm định trên cơ sở hồ sơ trình.

- Đối với số lượng, diện tích căn nhà ở xã hội để bán: Sở Xây dựng thẩm định trên cơ sở hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở đã được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 238/2024/QĐ-ĐTMK ngày 14/11/2024 và số 253/2024/QĐ-ĐTMK ngày 21/11/2024.

- Đối với chi phí đầu tư xây dựng của dự án: Sở Xây dựng không thẩm định khối lượng, số lượng, đơn giá, định mức áp dụng, đơn giá vật tư, vật liệu theo công bố, chứng thư thẩm định giá trong dự toán chi tiết. Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn có trách nhiệm rà soát khối lượng, đơn giá, định mức áp dụng, tính đúng, tính đủ các chi phí cần thiết theo quy định và chịu trách nhiệm về kết quả công việc do mình thực hiện.

- Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 87 Luật Nhà ở 2023, giá bán nhà ở xã hội không được tính các khoản ưu đãi quy định tại các điểm a, b, đ, g và h khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023. Hiện nay, công trình Nhà ở xã hội MK Central đang được áp dụng các khoản ưu đãi theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023, trong đó bao gồm cơ chế hỗ trợ được quy định tại điểm g đã được Hội đồng nhân dân tỉnh cụ thể hóa tại Nghị quyết số 31/2024/NQ-HĐND ngày 10/12/2024. Do vậy, phương án giá bán nhà ở xã hội (tạm tính) đã trừ khoản chi phí Nhà nước hỗ trợ 30% kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 31/2024/NQ-HĐND.

c) Quá trình thẩm định:

- Ngày 24/12/2024, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng MK có văn bản số 261/2024/CV-ĐTMK.

- Ngày 31/12/2024, Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp lấy ý kiến các Sở, ngành về phương án giá bán nhà ở xã hội MK Central City do Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng MK đề xuất và có văn bản phúc đáp số 35/SXD-QLQHK&NƠ ngày 06/01/2025 (được đính chính tại văn bản số 255/SXD-QLQHK&NƠ ngày 20/01/2025).

- Đến nay, Công ty đã tiếp thu ý kiến của các Sở, ngành và chỉnh sửa phương án giá bán nhà ở xã hội theo ý kiến góp ý.

3. Kết quả thẩm định

3.1. Nội dung thống nhất

- Giá bán (tạm tính) nhà ở xã hội là 18.105.696 đồng/m², chưa bao gồm kinh phí bảo trì do người mua phải nộp theo quy định. Trong đó:

+ Tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích nhà ở xã hội được phân bổ đều phần hạ tầng kỹ thuật căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình do chủ đầu tư lập.

+ Lợi nhuận định mức: áp dụng mức tối đa là 10%.

- + Tổng diện tích sử dụng các căn hộ NOXH để bán 15.534,04 m².
- + Hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i theo nguyên tắc bình quân gia quyền được chủ đầu tư đề xuất bằng 1.
- + Thuế giá trị gia tăng theo quy định là: 5%.

3.2. Nội dung khác

- Đối với một số các khoản mục chi phí tạm tính, chưa được lập dự toán chi tiết trong tổng chi phí đầu tư xây dựng, đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu điều chỉnh, cập nhật đảm bảo phù hợp theo quy định. Các khoản mục chi phí đã thực hiện trong giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án hoặc theo hợp đồng đã ký kết phải đảm bảo có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp lệ là cơ sở để kiểm toán, quyết toán chi phí của dự án.

- Chi phí giải phóng mặt bằng không tính vào giá bán nhà ở xã hội do đã được khấu trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo nộp tiền sử dụng đất của Chi cục thuế thành phố Phan Rang – Tháp Chàm và theo văn bản số 1132/UBND-KTHT ngày 18/03/2025 của UBND tỉnh.

- Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn có trách nhiệm tiếp tục rà soát lại khối lượng, số lượng, chủng loại, đơn giá vật tư, vật liệu theo công bố, chứng thư thẩm định giá, định mức áp dụng, tham khảo giá các công trình tương tự ở thời điểm gần nhất (nếu có) đảm bảo sự phù hợp của dự toán với hồ sơ thiết kế được phê duyệt, yêu cầu về kỹ thuật, công nghệ, biện pháp thi công của công trình, từ đó cập nhật lại bảng tổng mức đầu tư xây dựng nếu cần thiết.

- Lợi nhuận định mức của Chủ đầu tư được xác định là 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng theo Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Trường hợp pháp luật có liên quan yêu cầu xác định lợi nhuận định mức theo tổng chi phí đầu tư xây dựng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, đề nghị chủ đầu tư điều chỉnh giá bán theo quy định.

- Diện tích sử dụng căn hộ được chủ đầu tư tính theo kích thước thông thủy chi tiết từng căn theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Khi bàn giao nếu diện tích sử dụng căn hộ có thay đổi, Chủ đầu tư phải xác định lại giá bán theo số liệu thực tế đảm bảo không vượt giá tạm tính đã được thẩm định.

IV. TRÁCH NHIỆM VÀ YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ

- Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của các số liệu, tài liệu, hồ sơ pháp lý trình thẩm định; trường hợp được hưởng các ưu đãi khác thì phải tự tính toán, xác định lại giá bán để giảm giá bán nhà cho đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

- Căn cứ thông báo kết quả thẩm định tại văn bản này, chủ đầu tư ban hành giá bán nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

- Việc bán nhà ở xã hội tại dự án phải thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và đảm bảo các điều kiện được quy định tại Luật Nhà ở và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai giá thẩm định, giá bán, nhà ở xã hội tại dự án, trên Trang thông tin điện tử của chủ đầu tư, của dự án.

- Trước khi ký hợp đồng mua bán, chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng để nhận kinh phí bảo trì đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 153 Luật Nhà ở năm 2024; khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày mở tài khoản, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Chủ đầu tư dự án không được yêu cầu tổ chức tín dụng trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

- Sau khi thành lập Ban Quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Nhà ở năm 2024.

- Hiện nay công trình Nhà ở xã hội MK Central đang áp dụng các cơ chế ưu đãi được quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023, trường hợp có sự thay đổi các quy định chính sách pháp luật về nhà ở xã hội hoặc có hướng dẫn cụ thể của Bộ Xây dựng về việc áp dụng cơ chế hỗ trợ cho các dự án nhà ở xã hội làm cho kết quả tính toán giá bán nhà ở xã hội có thay đổi so với thời điểm hiện nay thì chủ đầu tư có trách nhiệm lập lại phương án giá bán nhà ở xã hội và gửi Sở Xây dựng thẩm định theo quy định.

- Do công trình chưa được quyết toán và kiểm toán nên giá bán nhà ở xã hội của dự án tại văn bản này là giá tạm tính để Chủ đầu tư xác định giá bán 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 Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán nhà ở xã hội theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ. Trường hợp giá bán 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.

V. KẾT LUẬN

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định (tạm tính) giá bán nhà ở xã hội MK Central City thuộc Khu đô thị mới Phú Hà, thành phố Phan Rang – Tháp

Chàm đề Chủ đầu tư – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK được biết và tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Tài chính;
- UBND thành phố PRTC;
- Trang thông tin điện tử SXD;
- Lưu: VT, QLQHKT&NƠ.

TTMV

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Ngọc Quang