

Số:1724/SXD-HTKT&VLXD
V/v thông báo kết quả thẩm định giá
bán căn hộ nhà ở xã hội (Toà GP3),
giá cho thuê căn hộ nhà ở xã hội
(Tòa GP1, GP2) thuộc dự án Nhà ở
xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn

Lạng Sơn, ngày 27 tháng 7 năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư NNP.

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 517/CV-NNP ngày 11/7/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư NNP về việc đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn (*hồ sơ tiếp nhận qua Trung tâm phục vụ Hành chính công theo giấy tiếp nhận hồ sơ và hện kết quả ngày 12/7/2024, mã hồ sơ 000.00.14.H37-240712-0005*); Công văn số 560/CV-NNP ngày 25/7/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư NNP (*hồ sơ tiếp nhận qua Trung tâm phục vụ Hành chính công theo giấy tiếp nhận hồ sơ và hện kết quả ngày 26/7/2024, mã hồ sơ 000.00.14.H37-240726-0001*);

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Giá ngày 19/6/2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;

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 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.

Sau khi kiểm tra, xem xét hồ sơ và tổng hợp ý kiến các cơ quan¹. Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định giá bán căn hộ nhà ở xã hội (Toà GP3), giá cho thuê căn hộ nhà ở xã hội (Tòa GP1, GP2) thuộc dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn như sau:

¹ Ngân hàng nhà nước - Chi nhánh Lạng Sơn (Văn bản số 978/LAS-HCNS&KSNB ngày 26/6/2024); Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 1699/STNMT-KHTC ngày 27/6/2024); Sở Tài chính (Văn bản số 2056/STC-QLGCS&DN ngày 02/7/2024 và Văn bản số 2320/STC-QLGCS&DN ngày 22/7/2024); UBND thành phố Lạng Sơn chưa có ý kiến tham gia.

I. Thông tin về dự án

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn.

2. Địa điểm xây dựng: Khu đô thị phía Đông, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

3. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư NNP và Công ty Cổ phần CDC Hà Nội.

4. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây mới.

5. Phương án xác định giá bán: Giá bán căn hộ nhà ở xã hội (Toà GP3), giá cho thuê căn hộ nhà ở xã hội (Tòa GP1, GP2) thuộc dự án nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn xác định theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc 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; 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 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

II. Danh mục hồ sơ trình thẩm định

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 17/04/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn;

- Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 21/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy chi tiết phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn);

- Hợp đồng thực hiện dự án: Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn giữa UBND tỉnh Lạng Sơn với Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư NNP và Công ty Cổ phần CDC Hà Nội ký ngày 14/06/2019 và Phụ lục Hợp đồng số 02 ký ngày 12/06/2020;

- Công văn số 27/SXD-QLXD ngày 07/01/2020 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng: Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn;

- Công văn số 1388/SXD-QLXD ngày 08/10/2020 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở khối nhà chung cư cao tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng: Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn;

- Công văn số 199/SXD-QLXD ngày 09/02/2021 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng GP1, GP2, GP3 thuộc dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn;

- Quyết định số 204/2021/QĐ-BĐP-LS ngày 20/4/2021 của Ban điều phối

dự án Nhà ở xã hội số 2 Lạng Sơn về việc phê duyệt thiết kế BVTC và dự toán công trình khối chung cư cao tầng GP1, GP2, GP3 (điều chỉnh lần 1) thuộc dự án Nhà ở xã hội số 2 thành phố Lạng Sơn;

- Nghị quyết số 60.2/NQ-HĐQT-NNP ngày 28/01/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư NNP về việc phê duyệt dự toán thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư cao tầng GP1, GP2, GP3 thuộc dự án Nhà ở xã hội số 2 Thành phố Lạng Sơn (điều chỉnh lần 2);

- Nghị quyết số 64.2/NQ-HĐQT-NNP ngày 28/01/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư NNP về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội số 2 Thành phố Lạng Sơn (điều chỉnh lần 2);

- Nghị quyết số 244.3/NQ-HĐQT-NNP ngày 4/5/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư NNP về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội số 2 thành phố Lạng Sơn (điều chỉnh lần 3);

- Nghị quyết số 397.2/NQ-HĐQT-NNP ngày 31/5/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư NNP về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội số 2 thành phố Lạng Sơn (điều chỉnh lần 4);

- Các văn bản pháp lý khác kèm theo.

2. Hồ sơ dự án

- Các văn bản pháp lý liên quan đến dự án Nhà ở xã hội số 2 thành phố Lạng Sơn: 01 quyển.

- Hồ sơ năng lực của Công ty Đầu tư và Phát triển công nghệ Đại học xây dựng (đơn vị tư vấn thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công dự toán xây dựng).

- Thuyết minh dự án đầu tư xây dựng công trình (tổng quan về dự án): 02 quyển.

- Dự toán xây dựng công trình Toà GP1, GP2, GP3 (phần chưa giao thầu): 03 tập.

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán thiết kế bản vẽ thi công số 15-24/BCTT-NUCETECH ngày 08/7/2024 của Công ty Đầu tư và Phát triển công nghệ Đại học xây dựng.

- Phương án tính giá bán, giá cho thuê căn hộ nhà ở xã hội: 01 quyển

Ngày 18/7/2024, Sở Xây dựng có Công văn số 1649/SXD-HTKT&VLXD về việc lấy ý kiến góp ý về giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn (lần 2) gửi Sở Tài chính và UBND thành phố Lạng Sơn. Trên cơ sở một số nội dung cần rà soát, chỉnh sửa như tỷ lệ % chi phí chung, chi phí nhà tạm,... đã được Chủ đầu tư rà soát, hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

II. Kết quả thẩm định giá bán

1. Phương án tính giá bán: Theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng, cụ thể:

So sánh phương án giá bán trình thẩm định và sau thẩm định:

Bảng 1. Giá bán căn hộ nhà ở xã hội (Tòa GP3)

STT	Đơn nguyên	Giá bán căn hộ trình thẩm định bình quân (đồng/m ²)		Giá bán căn hộ sau thẩm định bình quân (đồng/m ²)	
		Giá bán căn hộ trình thẩm định tính toán (đồng/m ²)	Giá bán căn hộ đề xuất (đồng/m ²)	Giá bán căn hộ sau thẩm định (đồng/m ²)	Giá bán căn hộ (đồng/m ²)
1	Chung cư Tòa GP3	13.232.071	12.990.939	13.219.445	12.990.939

Bảng 2. Giá cho thuê căn hộ nhà ở xã hội (Tòa GP1, GP2)

STT	Đơn nguyên	Giá cho thuê căn hộ trình thẩm định bình quân (đồng/m ²)		Giá cho thuê căn hộ sau thẩm định bình quân (đồng/m ²)	
		Giá cho thuê căn hộ trình thẩm định tính toán (đồng/m ²)	Giá cho thuê căn hộ đề xuất (đồng/m ²)	Giá cho thuê căn hộ sau thẩm định (đồng/m ²)	Giá cho thuê căn hộ (đồng/m ²)
1	Chung cư Tòa GP1 (áp dụng giá giống nhau cho toàn bộ các căn hộ)	61.709	60.000	61.693	60.000
2	Chung cư Tòa GP2 (áp dụng giá giống nhau cho toàn bộ các căn hộ)	61.593	60.000	61.586	60.000

Nguyên nhân tăng, giảm:

Dự toán trình xác định tỷ lệ % để tính toán đối với khoản mục chi phí chung và chi phí nhà tạm trong bảng tổng hợp dự toán chưa chính xác theo quy định tại Bảng 3.1 và Bảng 3.3 ban hành kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng (*chi phí xây dựng trước thuế 570,9 tỷ đồng, tuy nhiên dự toán thẩm tra xác định tỷ lệ % trên cơ sở chi phí xây dựng trước thuế ≤ 500 tỷ đồng*). Dự toán thẩm định đã điều chỉnh lại theo quy định hiện hành.

2. Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội: Căn cứ quy định tại Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Kết quả thẩm

định giá bán căn hộ nhà ở xã hội (Toà GP3), giá cho thuê căn hộ nhà ở xã hội (Toà GP1, GP2) thuộc dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn như sau:

Bảng 1. Giá bán căn hộ nhà ở xã hội (Toà GP3)

STT	Đơn nguyên	Giá bán căn hộ bình quân (đã bao gồm thuế VAT, chưa có phí bảo trì) (đồng/m ²)
1	Chung cư Tòa GP3	12.990.939

Bảng 2. Giá cho thuê căn hộ nhà ở xã hội (Tòa GP1, GP2)

STT	Đơn nguyên	Giá cho thuê căn hộ bình quân (đã bao gồm thuế VAT, đã có phí bảo trì) (đồng/m ²)
1	Chung cư Tòa GP1 (áp dụng giá giống nhau cho toàn bộ các căn hộ)	60.000
2	Chung cư Tòa GP2 (áp dụng giá giống nhau cho toàn bộ các căn hộ)	60.000

(Đính kèm Bảng giá bán chi tiết căn hộ)

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện một số nội dung như sau:

- Ban hành giá bán căn hộ nhà ở xã hội (Toà GP3), giá cho thuê căn hộ nhà ở xã hội (Tòa GP1, GP2) thuộc dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định, ký hợp đồng với khách hàng theo quy định. Do công trình chưa được kiểm toán và quyết toán nên giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư NNP và Công ty Cổ phần CDC Hà Nội 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 thực hiện việc kiểm toán và quyết toán, chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng phương án giá dựa trên kết quả kiểm toán, quyết toán chi phí đối với các hộ dân theo nguyên tắc quy định tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ: giá bán, giá cho thuê 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 nhà ở.

- Thực hiện trách nhiệm, quyền hạn, nghĩa vụ của chủ đầu tư theo đúng quy định pháp luật về nhà ở và các quy định có liên quan.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm giá bán căn hộ nhà ở xã hội (Toà GP3), giá cho thuê căn hộ nhà ở xã hội (Tòa GP1, GP2) thuộc dự án Nhà ở xã

hội số 2, thành phố Lạng Sơn để Công ty Cổ phần đầu tư NNP được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Trung tâm PV HCC;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, HTKT&VLXD_(TTT).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Hà Vũ Khôi

