

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

Số: /2024/QĐ-UBND

DỰ THẢO 2

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

Sóc Trăng, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, **khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp** trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, **Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng** các Sở, Thủ trưởng các Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tỉnh Sóc Trăng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực **Tỉnh** ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Đài PT-TH Sóc Trăng;
- Công TTĐT tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu VT, NC, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

QUY ĐỊNH

Khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

*(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày / /2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; khung giá cho thuê trong trường hợp cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng theo Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các đối tượng được thuê nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

2. Các đối tượng được thuê nhà ở xã hội do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

3. Các đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

4. Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

5. Cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

6. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

7. Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý nhà ở xã hội để cho thuê; nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê; nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 3. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

Khung giá cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng được xác định theo công thức:

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

Trong đó:

- G_t : là giá thuê cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng.

- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

- G_{t2} : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng được xác định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Khung giá cho 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 về nhà ở xã hội thuê

Khung giá cho 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 về nhà ở xã hội thuê áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng được xác định theo công thức:

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

Trong đó:

- G_t : là giá thuê cho 01 m² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở cho thuê trong 01 tháng;

- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

- G_{t2} : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng được xác định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 5. Khung giá cho thuê nhà 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 Sóc Trăng là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng 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 m² sàn diện tích sử dụng nhà lưu trú trong 01 tháng;
- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà lưu trú trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Quyết định này.
- G_{t2} : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m² sàn diện tích sử dụng nhà lưu trú trong 01 tháng (nếu có) được xác định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 6. Nguyên tắc áp dụng khung giá cho thuê

- Bao gồm: Toàn bộ chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, lợi nhuận định mức và chi phí bảo trì.

- Không bao gồm: Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ; chi phí trông giữ xe; chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt; dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người thuê nhà.

- Được tính trên cơ sở thuế suất giá trị gia tăng là 5%. Trường hợp pháp luật có quy định khác về thuế suất giá trị gia tăng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê và các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê điều chỉnh cho phù hợp.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương

Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này; tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

Điều 8. Quy định chuyển tiếp

Việc áp dụng khung giá cho thuê nhà ở xã hội, **khung giá nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp** trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng thực hiện theo quy định chuyển tiếp của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan./.

PHỤ LỤC I
KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI CÁC DỰ ÁN
ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHÔNG BẰNG VỐN ĐẦU TƯ
CÔNG, NGUỒN TÀI CHÍNH CÔNG ĐOÀN

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

1. Xác định G₁₁

Đơn vị tính: đồng

STT	Loại công trình	Giá cho thuê tối thiểu		Giá cho thuê tối đa	
		Giá trước VAT	Giá sau VAT	Giá trước VAT	Giá sau VAT
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	42,600	44,730	73,900	77,595
	Có 1 tầng hầm	49,800	52,290	86,300	90,615
	Có 2 tầng hầm	56,200	59,010	97,400	102,270
2	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	54,900	57,645	95,100	99,855
	Có 1 tầng hầm	58,700	61,635	101,800	106,890
	Có 2 tầng hầm	62,600	65,730	108,600	114,030
3	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	56,500	59,325	98,000	102,900
	Có 1 tầng hầm	59,200	62,160	102,600	107,730
	Có 2 tầng hầm	62,100	65,205	107,600	112,980
	Có 3 tầng hầm	65,700	68,985	113,800	119,490
4	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	59,200	62,160	102,700	107,835
	Có 1 tầng hầm	60,900	63,945	105,600	110,880
	Có 2 tầng hầm	62,900	66,045	109,100	114,555
	Có 3 tầng hầm	65,500	68,775	113,600	119,280
5	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	66,000	69,300	114,400	120,120
	Có 1 tầng hầm	66,900	70,245	116,100	121,905
	Có 2 tầng hầm	68,200	71,610	118,300	124,215
	Có 3 tầng hầm	70,000	73,500	121,400	127,470
6	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	73,400	77,070	127,300	133,665
	Có 1 tầng hầm	74,000	77,700	128,200	134,610
	Có 2 tầng hầm	74,800	78,540	129,700	136,185
	Có 3 tầng hầm	76,200	80,010	132,000	138,600
7	24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	77,100	80,955	133,600	140,280
	Có 1 tầng hầm	77,400	81,270	134,200	140,910
	Có 2 tầng hầm	78,000	81,900	135,200	141,960
	Có 3 tầng hầm	79,000	82,950	136,900	143,745

2. Xác định G_{t2}

$$G_{t2} = \frac{0,0084 \times T_{đ2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%)$$

Trong đó:

- $T_{đ2}$ (đồng): là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê. $T_{đ2}$ 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 Sóc Trăng do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê;

- S_{t2} : tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội cho thuê;

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

PHỤ LỤC II

KHUNG GIÁ CHO 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 VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI THUÊ

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

1. Xác định G_{tt}

Đơn vị tính: đồng

STT	Loại công trình	Giá cho thuê tối thiểu		Giá cho thuê tối đa	
		Giá trước VAT	Giá sau VAT	Giá trước VAT	Giá sau VAT
1	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	10,600	11,130	18,300	19,215
2	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	27,700	29,085	48,100	50,505
3	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	42,500	44,625	73,800	77,490
4	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ có 1 tầng hầm	52,500	55,125	91,100	95,655
5	Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm				
5.1	Diện tích xây dựng dưới 50m ²	46,400	48,720	80,400	84,420
5.2	Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m ²	43,200	45,360	74,900	78,645
5.3	Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²	39,700	41,685	68,800	72,240
5.4	Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m ²	38,800	40,740	67,300	70,665
5.5	Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m ²	37,700	39,585	65,300	68,565
5.6	Diện tích xây dựng từ 180m ² trở lên	36,000	37,800	62,400	65,520
6	Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm				
6.1	Diện tích xây dựng dưới 50m ²	51,200	53,760	88,800	93,240
6.2	Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m ²	46,800	49,140	81,200	85,260
6.3	Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²	45,800	48,090	79,400	83,370
6.4	Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m ²	45,000	47,250	78,100	82,005
6.5	Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m ²	44,100	46,305	76,500	80,325
6.6	Diện tích xây dựng từ 180m ² trở lên	42,700	44,835	74,100	77,805

2. Xác định G_{t2}

$$G_{t2} = \frac{0,0084 \times T_{đ2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%)$$

Trong đó:

- $T_{đ2}$ là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê. $T_{đ2}$ 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 Sóc Trăng do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê;
- S_{t2} : tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội cho thuê;
- GTGT: Thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.

PHỤ LỤC III
KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN
TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

1. Xác định G_{11}

Đơn vị tính: đồng

STT	Loại công trình	Giá cho thuê tối thiểu		Giá cho thuê tối đa	
		Giá trước VAT	Giá sau VAT	Giá trước VAT	Giá sau VAT
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	40,600	42,630	70,300	73,815
	Có 1 tầng hầm	47,400	49,770	82,200	86,310
	Có 2 tầng hầm	53,500	56,175	92,800	97,440
2	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	52,300	54,915	90,600	95,130
	Có 1 tầng hầm	55,900	58,695	96,900	101,745
	Có 2 tầng hầm	59,600	62,580	103,400	108,570
3	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	53,800	56,490	93,400	98,070
	Có 1 tầng hầm	56,300	59,115	97,700	102,585
	Có 2 tầng hầm	59,100	62,055	102,500	107,625
	Có 3 tầng hầm	62,500	65,625	108,400	113,820
4	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	56,400	59,220	97,800	102,690
	Có 1 tầng hầm	58,000	60,900	100,600	105,630
	Có 2 tầng hầm	59,900	62,895	103,900	109,095
	Có 3 tầng hầm	62,400	65,520	108,200	113,610
5	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	62,800	65,940	108,900	114,345
	Có 1 tầng hầm	63,700	66,885	110,500	116,025
	Có 2 tầng hầm	65,000	68,250	112,600	118,230
	Có 3 tầng hầm	66,700	70,035	115,600	121,380
6	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	69,900	73,395	121,200	127,260
	Có 1 tầng hầm	70,400	73,920	122,100	128,205
	Có 2 tầng hầm	71,200	74,760	123,500	129,675
	Có 3 tầng hầm	72,500	76,125	125,700	131,985
7	24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	73,400	77,070	127,300	133,665
	Có 1 tầng hầm	73,700	77,385	127,800	134,190
	Có 2 tầng hầm	74,300	78,015	128,800	135,240
	Có 3 tầng hầm	75,200	78,960	130,400	136,920

2. Xác định G_{t2}

$$G_{t2} = \frac{0,0084 \times T_{đ2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%)$$

Trong đó:

- $T_{đ2}$ (đồng): là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê. $T_{đ2}$ 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 Sóc Trăng 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 công nhân cho thuê;

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