

Số: 59 /2024/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 29 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023; khung giá thuê nhà ở xã hội; khung giá thuê nhà ở xã hội đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và áp dụng trên địa bàn tỉnh Bình Dương

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 16 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ 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 phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông báo số 347/TB-UBND ngày 17/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 73 - khóa X.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3428/TTr-SXD ngày 18 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023; khung giá thuê nhà ở xã hội; khung giá thuê nhà ở xã hội đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và áp dụng trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2024 và thay thế Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành khung giá để bán, cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Lao động Thương binh và Xã hội; Trưởng ban Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- Vụ PC – Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra Văn bản (Bộ Tư pháp);
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh, các Đoàn thể;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, tp;
- CSDLQG về pháp luật (Sở Tư pháp);
- TT công báo; Website tỉnh;
- LĐVP, CV, TH;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Minh

QUY ĐỊNH

Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023; khung giá thuê nhà ở xã hội; khung giá thuê nhà ở xã hội đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và áp dụng trên địa bàn tỉnh Bình Dương

(Kèm theo Quyết định số 59 /2024/QĐ-UBND
ngày 29 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Bình Dương)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023; khung giá thuê nhà ở xã hội; khung giá thuê nhà ở xã hội đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và áp dụng trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư phát triển, quản lý vận hành, kinh doanh, sử dụng, sở hữu và các giao dịch về nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương.
- Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở, bất động sản.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án phải dành đất xây dựng nhà ở xã hội tại các đô thị loại IV, loại V

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại IV, loại V đã được công nhận, chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải dành đất xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức bố trí dành 20% diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (sau đây gọi là quỹ đất nhà ở xã hội) hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại tại đô thị đó.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này, chủ đầu tư dự án phải thực hiện nhà ở xã hội theo hình thức hoặc

phải dành 20% diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Về hình thức bố trí đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V đã được công nhận do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo thẩm quyền; được xác định theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội phát triển theo dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

1. Khung giá thuê nhà ở xã hội:

Đvt: (đồng/m² sàn sử dụng/tháng)

STT	Loại hình nhà ở xã hội	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
1	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	36.000	92.900
2	Nhà 2 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	55.100	142.400
3	Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	52.600	135.800
4	7 < số tầng ≤ 10 (không có tầng hầm)	69.800	180.300
5	7 < số tầng ≤ 10 (có 1 tầng hầm)	73.000	188.600
6	10 < số tầng ≤ 15 (không có tầng hầm)	73.100	188.800
7	10 < số tầng ≤ 15 (có 01 tầng hầm)	75.200	194.200
8	15 < số tầng ≤ 20 (không có tầng hầm)	81.400	210.400
9	15 < số tầng ≤ 20 (có 01 tầng hầm)	82.600	213.400
10	20 < số tầng ≤ 24 (không có tầng hầm)	90.600	234.000
11	20 < số tầng ≤ 24 (có 01 tầng hầm)	91.300	235.800
12	24 < số tầng ≤ 30 (không có tầng hầm)	95.100	245.700
13	24 < số tầng ≤ 30 (có 01 tầng hầm)	95.500	246.800

2. Giá cho thuê do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê theo khung giá quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này.

3. Mức giá cho thuê trong khung giá chưa bao gồm:

- Thuế giá trị gia tăng;
- Các ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ;
- Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;



d) Kinh phí mua bảo hiểm cháy nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí dịch vụ (điện sinh hoạt, nước sinh hoạt, truyền hình, thông tin liên lạc và các dịch vụ khác) cho việc sử dụng riêng của người thuê nhà.

Điều 5. Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng

1. Khung giá thuê nhà ở xã hội:

Đvt: (đồng/m² sàn sử dụng/tháng)

STT	Loại hình nhà ở xã hội	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
1	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch mái tôn	15.300	37.000
2	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	36.000	92.900
3	Nhà 2 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	55.100	142.400
4	Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	52.600	135.800
5	5 < số tầng ≤ 7 (không có tầng hầm)	67.700	175.000

2. Giá cho thuê do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê theo khung giá quy định tại khoản 1 Điều 5 Quy định này.

3. Mức giá cho thuê trong khung giá chưa bao gồm:

- Thuế giá trị gia tăng;
- Các ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ;
- Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- Kinh phí mua bảo hiểm cháy nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí dịch vụ (điện sinh hoạt, nước sinh hoạt, truyền hình, thông tin liên lạc và các dịch vụ khác) cho việc sử dụng riêng của người thuê nhà.

Điều 6. Quy định khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp:

Đvt: (đồng/m² sàn sử dụng/tháng)

STT	Nhà lưu trú công nhân trong Khu công nghiệp	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	52.600	135.800
2	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	69.800	180.300
3	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	73.000	188.600

2. Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thoả thuận với bên thuê theo khung giá quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 Quy định này.

3. Mức giá cho thuê trong khung giá chưa bao gồm:

- a) Thuế giá trị gia tăng;
- b) Các ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ;
- c) Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- d) Kinh phí mua bảo hiểm cháy nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí dịch vụ (điện sinh hoạt, nước sinh hoạt, truyền hình, thông tin liên lạc và các dịch vụ khác) cho việc sử dụng riêng của người thuê nhà.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 7. Trách nhiệm của các Sở, ngành tỉnh

1. Sở Xây dựng:

- a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban ngành; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này và theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế, trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.
- b) Tổ chức truyền truyền, phổ biến các nội dung của Luật Nhà ở về chính sách phát triển, quản lý nhà ở xã hội của Trung ương, của Tỉnh và Quy định này để các đơn vị, tổ chức, cá nhân biết và thực hiện.
- c) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện bố trí nhà ở xã hội cho người được tái định cư theo quy định.
- d) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai công tác phát triển, quản lý, nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, Đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh đã được phê duyệt.

2. Sở Tài chính:

- a) Phối hợp Sở Xây dựng trong việc tổ chức lập, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân theo quy định.
- b) Giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo đề xuất các vướng mắc, khó khăn trong quá trình thực hiện Quy định này.

3. Cục Thuế tỉnh:

Hướng dẫn thực hiện chính sách ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các thuế khác theo quy định của pháp luật về thuế.

4. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh:

- a) Phối hợp Sở Xây dựng trong công tác kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng, cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, quản lý vận hành nhà lưu trú do tổ chức đầu tư xây dựng, vận hành đảm bảo theo quy định pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.



b) Báo cáo các khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong lĩnh vực nhà ở xã hội, kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

c) Tổ chức tuyên truyền thông tin cho tổ chức, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước đối với việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở xã hội, cho thuê nhà ở xã hội do tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng đảm bảo theo quy định này và pháp luật có liên quan.

2. Phối hợp Sở Xây dựng, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh trong công tác kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng, cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, quản lý vận hành nhà lưu trú do tổ chức đầu tư xây dựng, vận hành đảm bảo theo quy định này và pháp luật có liên quan.

3. Báo cáo kịp thời phản ánh các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong lĩnh vực nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trên địa bàn về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

4. Tổ chức tuyên truyền thông tin cho tổ chức, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước đối với việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

5. Rà soát, tổng hợp số lượng người thuộc diện tái định cư có nhu cầu được tái định cư bằng nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn, tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng để phối hợp các Sở ngành tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh.

6. Xác nhận đối tượng người được bố trí tái định cư có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn để thực hiện bố trí nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

7. Căn cứ quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh đã được phê duyệt, nhu cầu nhà ở xã hội đảm bảo bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

8. Theo thẩm quyền, khi thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc trường hợp phải dành một phần diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại tại đô thị đó để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo theo Quy định này.

Điều 9. Trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Thực hiện việc dành một phần diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo Quy định này.



2. Ưu tiên dành quỹ nhà ở xã hội của dự án để phục vụ tái định cư trên địa bàn theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 10. Trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án xây dựng dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Chủ đầu tư phải đảm bảo chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Có trách nhiệm báo cáo về tình hình triển khai thực hiện dự án cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở theo định kỳ; tham gia giao ban, sơ kết đánh giá tình hình, kết quả thực hiện do địa phương tổ chức theo định kỳ hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất, báo cáo.

3. Thực hiện việc cho thuê và quản lý, sử dụng nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

4. Tính toán xác định giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy định của pháp luật và phù hợp khung giá. Tổ chức hạch toán, thu chi, đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước.

5. Tổ chức vận hành nhà ở, cung cấp dịch vụ theo đúng nội dung, thoả thuận trong hợp đồng thuê nhà ở giữa các bên; phối hợp các cơ quan chức năng đảm bảo an ninh, trật tự, vệ sinh, môi trường tại các khu nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân.

Điều 11. Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà ở

1. Thực hiện đúng nội dung, thoả thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành giữa các bên, quy định pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

2. Đảm bảo đủ điều kiện năng lực quản lý vận hành đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 12. Trách nhiệm của người sử dụng nhà ở (bên thuê nhà)

1. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người thuê theo hợp đồng thuê giữa các bên, quy định pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

2. Thực hiện quy chế quản lý nhà chung cư, nhà lưu trú; tham gia việc đảm bảo an ninh, trật tự, vệ sinh, môi trường tại khu nhà ở./.