

Số: 28 /2025/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 21 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định Khung giá 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 nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2015;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng ngày 19 tháng 6 năm 2013;

Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;

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

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

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

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

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 16/TTr-SXD ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Sở Xây dựng và Báo cáo Thẩm định số 404/STP-BCTĐ ngày 03 tháng 12 năm 2024 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định Khung giá 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 nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Điều 2. Hiệu lực của Quyết định:

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2025.

2. Quyết định số 5511/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc ban hành Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành”.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh; UBND cấp huyện, cấp xã, các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *thg*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB và QLXLVPHC, Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy; VP HĐND, VP ĐDBQH tỉnh;
- Trung tâm Truyền thông tỉnh, Công TTĐT tỉnh;
- V0-V4; TH4, NC, XD1;
- Lưu: VT, XD2.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



[Signature]
Vũ Văn Diện

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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



QUY ĐỊNH

Khung giá 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 nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

(Kèm theo Quyết định số 28 /2025/QĐ-UBND ngày 21 /03/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Nhà ở năm 2023 bao gồm:

1. Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo khoản 3 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023;
2. Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng theo khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023;
3. Quy định khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo Điều 99 Luật Nhà ở năm 2023;
4. Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo Khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, dự án nhà lưu trú công nhân và quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.
2. Các tổ chức, cá nhân được thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.
3. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến đầu tư xây dựng nhà ở và quản lý, sử dụng nhà chung cư, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Chương II
KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI, KHUNG GIÁ CHO THUÊ
NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN VÀ KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN
HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

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

1. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn (giá cho thuê tối đa), như sau:

STT	Loại nhà ở xã hội	Giá cho thuê tối đa nhà ở xã hội cho 1m ² sử dụng căn hộ (căn nhà)/1 tháng	Đơn vị tính
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	116.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
2	Số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm	139.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
3	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	153.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
4	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	163.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
5	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	157.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
6	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	165.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
7	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	168.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
8	10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	173.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
9	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	187.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
10	15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	190.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
11	15 < số tầng ≤ 20 có 2 tầng hầm	193.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
12	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	208.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
13	20 < số tầng ≤ 24 có 1 tầng hầm	211.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
14	20 < số tầng ≤ 24 có 2 tầng hầm	213.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
15	30 < số tầng ≤ 35 không có tầng hầm	242.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
16	30 < số tầng ≤ 35 có 1 tầng hầm	243.000	đồng/m ² sử dụng/tháng
17	30 < số tầng ≤ 35 có 2 tầng hầm	244.000	đồng/m ² sử dụng/tháng

2. Giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn tối đa trên để Chủ đầu tư dự án thỏa thuận với bên thuê nhà ở xã hội đảm bảo phù hợp với Khung giá quy định tại Khoản 1 Điều này. UBND tỉnh khuyến khích các chủ đầu tư án nhà ở xã hội thỏa thuận giá thuê nhà ở xã hội dưới mức thấp nhất có thể để đảm bảo hài hòa lợi ích của chủ đầu tư và người thuê nhà.

Điều 4. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng

Khung giá cho thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng (giá thuê tối đa) áp dụng theo khung giá cho thuê quy định tại Khoản 1 Điều 3 Quyết định này. UBND tỉnh khuyến khích cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận giá thuê nhà ở xã hội dưới mức thấp nhất có thể để đảm bảo hài hòa lợi ích của cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và người thuê nhà.

Điều 5. Khung giá cho thuê Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Khung giá cho thuê Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (giá cho thuê tối đa) như sau:

STT	Loại nhà	Giá cho thuê tối đa nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho 1m ² sử dụng căn hộ (căn nhà)/1 tháng	Đơn vị tính
1	Số tầng ≤ 05 không có tầng hầm	78.200	đồng/m ² sử dụng/tháng
2	Số tầng ≤ 05 có 1 tầng hầm	91.400	đồng/m ² sử dụng/tháng
3	5 < số tầng ≤ 07 không có tầng hầm	105.100	đồng/m ² sử dụng/tháng
4	5 < số tầng ≤ 07 có 1 tầng hầm	112.400	đồng/m ² sử dụng/tháng
5	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	108.300	đồng/m ² sử dụng/tháng
6	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	113.300	đồng/m ² sử dụng/tháng
7	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	113.400	đồng/m ² sử dụng/tháng
8	10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	116.700	đồng/m ² sử dụng/tháng
9	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	126.300	đồng/m ² sử dụng/tháng
10	15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	128.200	đồng/m ² sử dụng/tháng

2. Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê đảm bảo theo khung giá được quy định tại Khoản 1 Điều này. UBND tỉnh khuyến khích các chủ đầu tư án nhà lưu trú công nhân thỏa thuận giá thuê nhà lưu trú công nhân dưới mức thấp nhất có thể để đảm bảo hài hòa lợi ích của chủ đầu tư và người thuê nhà.

Điều 6. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

STT	Nội dung	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Đơn vị tính
1	Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư	5.300	11.400	đồng/m ² sử dụng/tháng

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại khoản 1 Điều này để

thu phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh theo quy định tại Điểm a Khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở và Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ. Khi có sự thay đổi về các quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư so với khung giá quy định tại Khoản 1 Điều này thì UBND tỉnh sẽ xem xét ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành mới để áp dụng trên địa bàn cho phù hợp.

3. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại khoản 1 Điều này là cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với nhà ở không thuộc tài sản công hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

4. Mức giá trong khung giá quy định tại Khoản 1 Điều này không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 151 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân và việc quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại quy định này;

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tiếp nhận, tổng hợp những khó khăn, vướng mắc đối với việc áp dụng quy định này trong quá trình triển khai thực hiện, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

c) Khi có thay đổi về cơ chế chính sách của Nhà nước hoặc biến động của giá cả thị trường tăng hoặc giảm dẫn đến Khung giá trong quy định này không còn phù hợp, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu đề xuất UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh theo quy định.

2. Sở Tài chính:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về giá đối với các khung giá theo quy định này.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng trong quá trình lập và trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh khung giá theo quy định này (nếu có).

3. Cơ quan thuế:

a) Hướng dẫn thực hiện chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan theo các quy định hiện hành;

b) Kịp thời giải quyết các chính sách ưu đãi về thuế và các quy định của pháp luật về thuế.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các địa phương:

a) Kiểm tra, theo dõi và tổng hợp báo cáo về các vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện quy định khung giá này, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh theo quy định.

b) Phổ biến, tuyên truyền cho các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện các quy định liên quan đến quy định khung giá này đảm bảo theo quy định.

c) Quản lý hoạt động nhà chung cư, kiểm tra và tổng hợp báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tại địa phương (nếu có) kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

d) Tổ chức thông tin, tuyên truyền cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước đối với việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà xã hội do hộ gia đình cá nhân đầu tư xây dựng; Thông tin, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo các quy định hiện hành.

4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý, vận hành:

a) Tổ chức quản lý, vận hành và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị cho người dân sinh sống trong khu nhà chung cư; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư;

b) Tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật phù hợp khung giá. Tổ chức hạch toán thu, chi đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước;

c) Chủ đầu tư dự án căn cứ quy định các Khung giá trên để thực hiện thỏa thuận giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp đảm bảo theo quy định.

d) Định kỳ 06 tháng hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố để tổng hợp, theo dõi.

5. Ban Quản trị nhà chung cư:

a) Thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại Điều 6 của Quyết định này;

b) Trường hợp nhà chung cư do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành, Ban Quản trị nhà chung cư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành

thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định.

6. Đối với các tổ chức, cá nhân thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong các khu công nghiệp:

Nghiên cứu các quy định về Khung giá cho thuê nhà ở xã hội, khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong các khu công nghiệp để thực hiện việc thỏa thuận giá thuê nhà ở đảm bảo theo quy định

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Trường hợp các quy định được viện dẫn trong Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các quy định mới ban hành.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan phản ánh đến Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.