ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 49/2024/QĐ-UBND	*An Giang, ngày 18 tháng 10 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh An Giang

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

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 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4316/TTr-SXD ngày 12 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 18 tháng 10 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng;
- TT.Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, MTTQ tỉnh;
- Chủ tịch và PCT UBND tỉnh;
- Các cơ quan thuộc khối Đảng;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- HĐND, UBND, MTTQ huyện, thị xã, thành phố;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Phòng: KTN, NC, KTTH, TH, KGVX, TTCB-TH;
- Trung tâm Công báo – Tin học tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Thị Minh Thúy

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh An Giang

(Kèm theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 trên địa bàn tỉnh An Giang, bao gồm:

1. Khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở.

2. Khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở.

3. Khoản 3 Điều 87 Luật Nhà ở.

4. Khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở.

5. Điều 99 Luật Nhà ở.

6. Khoản 2 Điều 120 Luật Nhà ở.

7. Khoản 5, Điều 5 Luật Nhà ở.

8. Khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng và giao dịch về nhà ở trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Các cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 3. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án

1. Các địa điểm, vị trí thuộc khu vực đô thị của các huyện, thị xã, thành phố sau đây khi phát triển nhà ở phải thực hiện theo dự án, trừ các vị trí, địa điểm được quy định tại khoản 2 Điều này.

a) Thành phố: Long Xuyên và Châu Đốc;

b) Thị xã: Tân Châu và Tịnh Biên;

c) Thị trấn thuộc các huyện trên địa bàn tỉnh. Giới hạn khu vực đô thị của thị trấn được xác định theo đồ án quy hoạch chung thị trấn.

2. Các vị trí, địa điểm không bắt buộc phải phát triển nhà ở theo dự án: Các thửa đất ở thuộc quyền sử dụng của các hộ gia đình, cá nhân khi phát triển nhà ở mà không làm phát sinh mới một trong các công trình, hạng mục công trình như sau: công trình đường giao thông có chiều dài trên 25m; trạm điện hạ thế 1 pha 220V hoặc 3 pha 380V; hệ thống cấp nước, thoát nước có chiều dài mỗi hệ thống trên trên 25m hoặc có đường kính ống cấp nước fi 100 trở lên.

3. Đối với các khu vực ngoài đô thị: Khuyến khích phát triển nhà ở thực hiện theo dự án.

Điều 4. Các trường hợp bố trí đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc các phường của thành phố Long Xuyên, thành phố Châu Đốc và thị xã Tân Châu, khi đề xuất dự án phải dành một phần diện tích đất ở trong 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 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.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc các phường của thành phố Long Xuyên, thành phố Châu Đốc và thị xã Tân Châu: Khi đề xuất dự án và quyết định chủ trương đầu tư dự án căn cứ vào nội dung quy hoạch xây dựng được phê duyệt để thực hiện phát triển nhà ở xã hội.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này: Khuyến khích nhà đầu tư đề xuất bố trí diện tích đất và đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với quy mô phù hợp.

Điều 5. Các dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Các dự án bất động sản thuộc các phường của các thị xã, thành phố sau đây khi phát triển nhà ở phải chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua.

a) Thành phố: Long Xuyên và Châu Đốc;

b) Thị xã: Tân Châu.

2. Các dự án không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này: chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Điều 6. Khung giá thuê nhà ở xã hội phát triển theo dự án

Giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở do các bên thỏa thuận, nhưng không vượt quá giá cho thuê tối đa trong Bảng sau:

STT	Loại nhà	Giá cho thuê tối đa *(đồng/m^2/tháng)*
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái bê tông cốt thép (BTCT) đổ tại chỗ	40.500
2	Nhà từ 2 đến 3 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	61.700
3	Nhà từ 4 đến 5 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	63.800
4	Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	60.000
5	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	70.100
6	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	77.200
7	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	82.600
8	7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm	82.700
9	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	86.500
10	10 < số tầng ≤15 không có tầng hầm	86.600
11	10< số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	89.100

Bảng 1. Giá thuê nhà ở xã hội phát triển theo dự án

Điều 7. Khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng

Giá thuê nhà ở xã hội do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá giá cho thuê tối đa trong Bảng sau:

STT	Loại nhà	Giá cho thuê tối đa *(đồng/m^2/tháng)*
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	40.500
2	Nhà từ 2 đến 3 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	61.700
3	Nhà từ 4 đến 5 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	63.800
4	Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	60.000
5	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	70.100
6	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	77.200

7	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	82.600
8	7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm	82.700
9	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	86.500
10	10 < số tầng ≤15 không có tầng hầm	86.600
11	10< số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	89.100

Bảng 2. Giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng

Điều 8. Khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

Giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê nhưng không vượt quá giá cho thuê tối đa trong Bảng sau:

STT	**Loại nhà**	**Giá cho thuê tối đa** *(đồng/m^2/tháng)*
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	38.400
2	Nhà từ 2 đến 3 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	58.400
3	Nhà từ 4 đến 5 tầng, Khung chịu lực BTCT, tường xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	60.500
4	Chung cư ≤ 5 tầng (không có tầng hầm)	56.800
5	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	66.400
6	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	73.200
7	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	78.300
8	7 < số tầng ≤10 không có tầng hầm	78.300
9	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	82.000
10	10 < số tầng ≤15 không có tầng hầm	82.100
11	10< số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	84.400

Bảng 3. Giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

Điều 9. Việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) theo quy định của pháp luật về đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Nhà ở:

1. Cung cấp cho Sở Xây dựng thông tin về hồ sơ nhà ở và thông tin về Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 120 Luật Nhà ở.

2. Cung cấp cho Phòng Quản lý Đô thị, Phòng Kinh tế và Hạ tầng cấp huyện thông tin về hồ sơ nhà ở và thông tin về Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 120 Luật Nhà ở.

3. Chế độ, thời hạn cung cấp thông tin, dữ liệu:

a) Chế độ cung cấp thông tin: Định kỳ hằng quý và khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Thời hạn cung cấp thông tin: Trước ngày 10 tháng đầu tiên của kỳ báo cáo tiếp theo.

Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy 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) Chủ trì hướng dẫn, đôn đốc và tiếp nhận, cập nhật thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định 94/2024/NĐ-CP.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

a) Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở xã hội, việc cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng đảm bảo các quy định của pháp luật.

b) Báo cáo các khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong lĩnh vực nhà ở xã hội kịp thời phản ảnh 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 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 ở xã hội do hộ gia đình cá nhân đầu tư xây dựng./.