

Số: *07* /2025/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày *04* tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội; 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 Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 593/TTr-SXD ngày 25 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định nội dung về:

1. 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 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 (theo nội dung Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này).

2. Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên (theo nội dung Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này).

3. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối với khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên:

a) Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo Điều 76 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 tại các dự án được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

b) Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo Điều 76 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 tại các dự án do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

c) 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 Thái Nguyên;

d) 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 Thái Nguyên;

đ) 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

2. Đối với khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên:

a) Công nhân đang làm việc tại các doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

b) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình trong khu công nghiệp đó thuê lại;

c) Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân;

d) Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

3. Đối với khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên:

a) Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư (sau đây gọi tắt là chủ đầu tư), Ban Quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ nhà chung cư;

d) Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

Điều 3. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội; 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 Thái Nguyên

1. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên:

a) 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 Thái Nguyên 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.

b) 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 Thái Nguyên 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 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 nhà ở cho thuê trong 01 tháng được xác định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

2. Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên:

Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp áp dụng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên 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 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 lưu trú trong 01 tháng (nếu có) được xác định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

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

a) Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

Đơn vị tính: đồng/m² thông thủy/tháng

STT	Loại	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
1	Nhà chung cư không có thang máy	800	5.500
2	Nhà chung cư có thang máy	2.400	10.700

Mức giá trong khung giá 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 và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có).

b) Các chi phí cấu thành khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư: bao gồm các chi phí để thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

c) Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện thu kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư từ chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư hàng tháng, cụ thể: “*Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà và tính trên mỗi m² diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư nhân (x) với diện tích sử dụng của căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư đó*”.

Điều 4. 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 theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại Quyết định này;

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này và theo dõi, kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế để kịp thời xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết;

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh khung giá phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội của tỉnh (nếu có).

2. Ban Quản lý các Khu công nghiệp Thái Nguyên:

a) Phối hợp với nhà đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, các doanh nghiệp trong khu công nghiệp tổ chức thông tin, tuyên truyền chính sách nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;

b) Báo cáo các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong quản lý cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, gửi về Sở Xây dựng tổng hợp để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Các sở, ngành liên quan phối hợp thực hiện và theo dõi, kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế để kịp thời xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

a) Tổ chức thông tin, tuyên truyền chính sách nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn;

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã công khai khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; 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 nhà ở xã hội do cá nhân tự xây dựng và khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan giải quyết các tranh chấp về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn quản lý;

d) Báo cáo các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn, gửi về Sở Xây dựng tổng hợp để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh;

đ) Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, các cơ quan, đơn vị, địa phương 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.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15/4/2025.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *Tua*

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài chính;
- 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 tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành của tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, CNN&XD, KT, TH.

tuantt.qđqp/t4 *Tua*

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



Nguyễn Thị Loan
Nguyễn Thị Loan

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; 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

(Kèm theo Quyết định số **07**/2025/QĐ-UBND ngày **09** tháng **4** năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)

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:

1. Xác định G_{H1}

Đơn vị tính: đồng/m² sàn sử dụng/tháng

STT	Loại chung cư	Khung giá cho thuê	
		Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	37.000	84.000
	Có 1 tầng hầm	43.000	98.000
	Có 2 tầng hầm	49.000	110.000
2	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	48.000	108.000
	Có 1 tầng hầm	51.000	115.000
	Có 2 tầng hầm	54.000	123.000
3	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	49.000	111.000
	Có 1 tầng hầm	51.000	116.000
	Có 2 tầng hầm	54.000	122.000
4	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	51.000	116.000
	Có 1 tầng hầm	53.000	120.000
	Có 2 tầng hầm	55.000	124.000
	Có 3 tầng hầm	57.000	129.000
5	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	57.000	130.000
	Có 1 tầng hầm	58.000	131.000
	Có 2 tầng hầm	59.000	134.000
	Có 3 tầng hầm	61.000	138.000
6	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	64.000	144.000
	Có 1 tầng hầm	64.000	145.000
	Có 2 tầng hầm	65.000	147.000
	Có 3 tầng hầm	66.000	150.000

STT	Loại chung cư	Khung giá cho thuê	
		Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
7	24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	67.000	151.000
	Có 1 tầng hầm	67.000	152.000
	Có 2 tầng hầm	68.000	153.000
	Có 3 tầng hầm	69.000	155.000

Ghi chú:

- 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: Thuế suất giá trị gia tăng; 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.

2. Xác định G_{t2}

$$G_{t2} = \frac{0,008 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + GTGT\%)$$

Trong đó:

- T_{d2} 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_{d2} 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 Thái Nguyên 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.

II. 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:

1. Xác định G_{t1}

Đơn vị tính: đồng/m² sàn sử dụng/tháng

STT	Loại nhà ở riêng lẻ	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
1	1 tầng không có tầng hầm	24.000	57.000
	1 < số tầng ≤ 3 không có tầng hầm	37.000	88.000
	Có 1 tầng hầm	46.000	108.000
2	số tầng ≥ 4 không có tầng hầm	40.000	96.000
	Có 1 tầng hầm	44.000	106.000

2. Xác định G_{t2}

$$G_{t2} = \frac{0,008 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + GTGT\%)$$

Trong đó:

- T_{d2} 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_{d2} 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 Thái Nguyên 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 LƯU TRÚ CÔNG NHÂN
TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

(Kèm theo Quyết định số *07* /2025/QĐ-UBND ngày *04* tháng *4* năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)

1. Xác định G_{t1}

Đơn vị tính: đồng/m² sàn sử dụng/tháng

STT	Loại chung cư	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	29.000	68.000
	Có 1 tầng hầm	34.000	79.000
2	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	38.000	88.000
	Có 1 tầng hầm	40.000	94.000
3	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	39.000	90.000
	Có 1 tầng hầm	41.000	94.000
4	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	41.000	94.000
	Có 1 tầng hầm	42.000	97.000
	Có 2 tầng hầm	43.000	100.000

Ghi chú:

- 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: Thuế suất giá trị gia tăng; 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.

2. Xác định G_{t2}

$$G_{t2} = \frac{0,007 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + GTGT\%)$$

Trong đó:

- T_{d2} 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_{d2} 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 Thái Nguyên 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.