

## THUYẾT MINH

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

#### I. Cơ sở pháp lý:

Căn cứ Luật thuế số 31/2013/QH13 ngày 19/6/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 8/9/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;

Căn cứ Văn bản số 5260/NHNN-CSTT ngày 25/6/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ.

#### II. Xác định khung giá:

##### 1. Phương pháp tính:

Phương pháp xác định giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được vận dụng theo phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100 /2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ. Giá thuê nhà ở xã hội bao gồm kinh phí bảo trì và lợi nhuận định mức theo quy định và không bao gồm các ưu đãi của Nhà nước.

Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được xác định theo công thức sau:

$$G_t = \frac{V_d + B_t}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

-  $G_i^T$  (đồng/m<sup>2</sup>/tháng): là giá cho thuê 1m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ  $i$  trong 01 tháng.

-  $V_d$  (đồng/năm): Là tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn.

- 12: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm.

- Bt (đồng/năm): là chi phí bảo trì công trình tính bình quân năm được phân bổ đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê (theo Phụ lục I kèm theo Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 8/9/2021, đối với công trình dân dụng thì  $Bt = (0,08\% \div 0,1\%) / \text{năm}$ .

+ Dự kiến tối thiểu  $Bt = 0,08\% / \text{năm}$ .

+ Dự kiến tối đa  $Bt = 0,1\% / \text{năm}$ .

-  $S_i^T$  (m<sup>2</sup>): là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ  $i$ . Tính 1 m<sup>2</sup> sàn.

-  $K_i$ : là hệ số điều chỉnh giá cho thuê đối với phần diện tích tại vị trí thứ  $i$  nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.  $K_i = 1$ .

- Thuế GTGT = 0. Theo điểm b khoản 1 Điều 98 Luật Nhà ở số 27/2023/QH 15 “Chi phí đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính là khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp”.

## 2. Tính khung giá chi tiết:

Từ phương pháp, công thức tính toán nêu trên, tính toán khung giá thuê nhà ở xã hội như sau:

a) Xác định tổng vốn đầu tư xây dựng:

-  $T_d$  (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để thuê và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định.

- Suất đầu tư: Theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

- Chi phí khác ngoài suất đầu tư (chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá) Theo mục II.2.5 Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng.

+ Dự kiến tối thiểu 0% suất đầu tư.

+ Dự kiến tối đa 5,0% suất đầu tư.

- Chi phí lãi vay dự kiến 7%/năm và vay trong từ 1 đến 3 năm để xây dựng công trình; tổng số vốn vay bằng 70% tổng mức đầu tư theo Văn bản số 5260/NHNN-CSTT ngày 25/6/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ.

+ Dự kiến tối thiểu 0,0% chi phí xây dựng.

+ Dự kiến tối đa 7,0% chi phí xây dựng.

- Hệ số vùng: Theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023 thì Bình Phước thuộc vùng 5 (hệ số là 1,048).

- Hệ số quy đổi về thời điểm tính toán: Căn cứ theo chỉ số giá Quý II/2024, tính toán được hệ số 0,9943.

- Tổng chi phí khác tính cho 1m<sup>2</sup> sàn xây dựng dự kiến: Bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để thuê và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định (điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

+ Dự kiến tối thiểu 0% tổng chi phí xây dựng.

+ Dự kiến tối đa 2,0% tổng chi phí xây dựng.

***(Chi tiết theo Bảng 1: Xác định tổng vốn đầu tư)***

b) Xác định chi phí lãi vay:

Chi phí lãi vay dự kiến 7%/năm và vay trong từ 1 đến 3 năm để xây dựng công trình; tổng số vốn vay bằng 70% tổng mức đầu tư theo Văn bản số 5260/NHNN-CSTT ngày 25/6/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ.

***(Chi tiết theo Bảng 2: Xác định chi phí lãi vay)***

c) Phân bổ vốn đầu tư hàng năm:

$V_d$  (đồng/năm): là tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn, xác định theo công thức sau:

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

-  $T_d$  (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để thuê và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định.

-  $r$  (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định.

+ Dự kiến tối thiểu  $r = 2\%$ . (Theo Chỉ số giá Quý IV2023/Quý IV2022 = 1,0146)

+ Dự kiến tối đa  $r = 7\%$ .

-  $n$ : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định nhưng tối thiểu là 20 năm.

+ Dự kiến tối thiểu  $n = 20$ .

+ Dự kiến tối đa  $n = 50$ .

*(Chi tiết theo Bảng 3: Phân bổ vốn đầu tư hàng năm)*

d) Khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp:

*(Chi tiết theo Bảng 4: Xác định khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp)*

**BẢNG 1: XÁC ĐỊNH TỔNG VỐN ĐẦU TƯ**

Stt	Loại nhà	Suất đầu tư		Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng)		Lãi vay		Cộng chi phí xây dựng		Tổng chi phí khác tính cho 1m <sup>2</sup> sàn xd (2%) (đồng)		Tổng đầu tư cho 1 m <sup>2</sup> sàn			
		đồng/m <sup>2</sup> sàn	đồng/m <sup>2</sup> sàn			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		
		Sau thuế	Trước thuế			0% công trình nhà	5% công trình nhà	0%	7%			1%	2%				
		(1)	(2)			(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
		Theo suất vốn	(2) = (1)/1,1			1,048	0,9943	(5) = (2)×0%	(5)=(2) *5%	Theo bảng tính lãi vay	Theo bảng tính lãi vay	(9) = (2*3*4+5+7)	(10) = (2*3*4+6+8)	(11) = (9) *0%	(12) = (10) *2%	(13) = (9)+(11)	(13) = (10)+(12)
						0%	5%		7%			0%	2%				
1	Chung cư ≤ 5 tầng không có tầng hầm	7.780.000	7.072.727	1,048	0,9943	0	353.636	0	378.457	7.072.727	8.102.062	0	162.041	7.072.727	8.264.103		
2	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	9.095.000	8.268.182	1,048	0,9943	0	413.409	0	442.425	8.268.182	9.471.497	0	189.430	8.268.182	9.660.927		
3	Chung cư ≤ 5 tầng có 2 tầng hầm	10.261.000	9.328.182	1,048	0,9943	0	466.409	0	499.144	9.328.182	10.685.765	0	213.715	9.328.182	10.899.481		
4	Chung cư ≤ 5 tầng có 3 tầng hầm	11.469.000	10.426.364	1,048	0,9943	0	521.318	0	557.907	10.426.364	11.943.772	0	238.875	10.426.364	12.182.647		
5	Chung cư ≤ 5 tầng có 4 tầng hầm	12.667.000	11.515.455	1,048	0,9943	0	575.773	0	616.184	11.515.455	13.191.364	0	263.827	11.515.455	13.455.191		
6	Chung cư ≤ 5 tầng có 5 tầng hầm	13.856.000	12.596.364	1,048	0,9943	0	629.818	0	674.023	12.596.364	14.429.584	0	288.592	12.596.364	14.718.176		
7	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	10.023.000	9.111.818	1,048	0,9943	0	455.591	0	487.567	9.111.818	10.437.913	0	208.758	9.111.818	10.646.671		
8	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	10.720.000	9.745.455	1,048	0,9943	0	487.273	0	521.472	9.745.455	11.163.766	0	223.275	9.745.455	11.387.041		
9	5 < số tầng ≤ 7 có 2 tầng hầm	11.438.000	10.398.182	1,048	0,9943	0	519.909	0	556.399	10.398.182	11.911.488	0	238.230	10.398.182	12.149.718		
10	5 < số tầng ≤ 7 có 3 tầng hầm	12.278.000	11.161.818	1,048	0,9943	0	558.091	0	597.261	11.161.818	12.786.261	0	255.725	11.161.818	13.041.986		
11	5 < số tầng ≤ 7 có 4 tầng hầm	13.176.000	11.978.182	1,048	0,9943	0	598.909	0	640.944	11.978.182	13.721.435	0	274.429	11.978.182	13.995.864		

Stt	Loại nhà	Suất đầu tư		Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng)		Lãi vay		Tổng chi phí xây dựng		Tổng chi phí khác tính cho 1m <sup>2</sup> sàn xd (2%) (đồng)		Tổng đầu tư cho 1 m <sup>2</sup> sàn			
		đồng/m <sup>2</sup> sàn	đồng/m <sup>2</sup> sàn			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		
		Sau thuế	Trước thuế			0% công trình nhà	5% công trình nhà	0%	7%			1%	2%				
		(1)	(2)			(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
		Theo suất vốn	(2) = (1)/1,1			1,048	0,9943	(5) = (2)x0%	(5)=(2) *5%	Theo bảng tính lãi vay	Theo bảng tính lãi vay	(9) = (2*3*4+5+7)	(10) = (2*3*4+6+8)	(11) = (9) *0%	(12) = (10) *2%	(13) = (9)+(11)	(13) = (10)+(12)
12	5 < số tầng ≤ 7 có 5 tầng hầm	14.114.000	12.830.909	1,048	0,9943	0	641.545	0	686.573	12.830.909	14.698.264	0	293.965	12.830.909	14.992.230		
13	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	10.326.000	9.387.273	1,048	0,9943	0	469.364	0	502.306	9.387.273	10.753.456	0	215.069	9.387.273	10.968.525		
14	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	10.806.000	9.823.636	1,048	0,9943	0	491.182	0	525.656	9.823.636	11.253.326	0	225.067	9.823.636	11.478.393		
15	7 < số tầng ≤ 10 có 2 tầng hầm	11.339.000	10.308.182	1,048	0,9943	0	515.409	0	551.584	10.308.182	11.808.390	0	236.168	10.308.182	12.044.558		
16	7 < số tầng ≤ 10 có 3 tầng hầm	11.993.000	10.902.727	1,048	0,9943	0	545.136	0	583.397	10.902.727	12.489.463	0	249.789	10.902.727	12.739.253		
17	7 < số tầng ≤ 10 có 4 tầng hầm	12.719.000	11.562.727	1,048	0,9943	0	578.136	0	618.713	11.562.727	13.245.517	0	264.910	11.562.727	13.510.427		
18	7 < số tầng ≤ 10 có 5 tầng hầm	13.501.000	12.273.636	1,048	0,9943	0	613.682	0	656.754	12.273.636	14.059.889	0	281.198	12.273.636	14.341.086		
19	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	10.817.000	9.833.636	1,048	0,9943	0	491.682	0	526.191	9.833.636	11.264.781	0	225.296	9.833.636	11.490.077		
20	10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	11.126.000	10.114.545	1,048	0,9943	0	505.727	0	541.222	10.114.545	11.586.573	0	231.731	10.114.545	11.818.304		
21	10 < số tầng ≤ 15 có 2 tầng hầm	11.494.000	10.449.091	1,048	0,9943	0	522.455	0	559.123	10.449.091	11.969.807	0	239.396	10.449.091	12.209.203		
22	10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm	11.971.000	10.882.727	1,048	0,9943	0	544.136	0	582.327	10.882.727	12.466.553	0	249.331	10.882.727	12.715.884		
23	10 < số tầng ≤ 15 có 4 tầng hầm	12.519.000	11.380.909	1,048	0,9943	0	569.045	0	608.984	11.380.909	13.037.238	0	260.745	11.380.909	13.297.982		
24	10 < số tầng ≤ 15 có 5 tầng hầm	13.130.000	11.936.364	1,048	0,9943	0	596.818	0	638.706	11.936.364	13.673.531	0	273.471	11.936.364	13.947.001		
25	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	12.050.000	10.954.545	1,048	0,9943	0	547.727	0	586.170	10.954.545	12.548.823	0	250.976	10.954.545	12.799.799		

Stt	Loại nhà	Suất đầu tư		Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng)		Lãi vay		Tổng chi phí xây dựng		Tổng chi phí khác tính cho 1m <sup>2</sup> sàn xd (2%) (đồng)		Tổng đầu tư cho 1 m <sup>2</sup> sàn			
		đồng/m <sup>2</sup> sàn	đồng/m <sup>2</sup> sàn			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		
		Sau thuế	Trước thuế			0% công trình nhà	5% công trình nhà	0%	7%			1%	2%				
		(1)	(2)			(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
		Theo suất vốn	(2) = (1)/1,1			1,048	0,9943	(5) = (2)x0%	(5)=(2)*5%	Theo bảng tính lãi vay	Theo bảng tính lãi vay	(9) = (2*3*4+5+7)	(10) = (2*3*4+6+8)	(11) = (9)*0%	(12) = (10)*2%	(13) = (9)+(11)	(13) = (10)+(12)
26	15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	12.225.000	11.113.636	1,048	0,9943	0	555.682	0	594.683	11.113.636	12.731.067	0	254.621	11.113.636	12.985.688		
27	15 < số tầng ≤ 20 có 2 tầng hầm	12.458.000	11.325.455	1,048	0,9943	0	566.273	0	606.017	11.325.455	12.973.712	0	259.474	11.325.455	13.233.187		
28	15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm	12.786.000	11.623.636	1,048	0,9943	0	581.182	0	621.973	11.623.636	13.315.290	0	266.306	11.623.636	13.581.596		
29	15 < số tầng ≤ 20 có 4 tầng hầm	13.183.000	11.984.545	1,048	0,9943	0	599.227	0	641.285	11.984.545	13.728.725	0	274.574	11.984.545	14.003.299		
30	15 < số tầng ≤ 20 có 5 tầng hầm	13.641.000	12.400.909	1,048	0,9943	0	620.045	0	663.564	12.400.909	14.205.684	0	284.114	12.400.909	14.489.798		

**BẢNG 2: XÁC ĐỊNH CHI PHÍ LÃI VAY**

Stt	Loại nhà	Suất đầu tư (trước thuế)	Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Hạ tầng kỹ thuật	Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng trượt giá)	Lãi vay			Ghi chú	
					0% công trình nhà	5%	7% năm				
							Cộng	3 năm	2 năm		1 năm
					(4) = (1)*0%	(5) = (1)*5%		(6) = (1*2*3+4+5 ) *tỷ lệ vay*7%	(7) = (1*2*3+4+5 ) *tỷ lệ vay*7%		(8) = (1*2*3+4+5 ) *tỷ lệ vay*7%
	(1)	(2)	(3)	0%	5%		7%	7%	7%		
1	Chung cư ≤ 5 tầng không có tầng hầm	7.072.727	1,048	0,9943	0	353.636	378.457	0	216.261	162.196	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
2	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	8.268.182	1,048	0,9943	0	413.409	442.425	0	252.814	189.611	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
3	Chung cư ≤ 5 tầng có 2 tầng hầm	9.328.182	1,048	0,9943	0	466.409	499.144	0	285.225	213.919	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
4	Chung cư ≤ 5 tầng có 3 tầng hầm	10.426.364	1,048	0,9943	0	521.318	557.907	0	318.804	239.103	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
5	Chung cư ≤ 5 tầng có 4 tầng hầm	11.515.455	1,048	0,9943	0	575.773	616.184	264.079	176.053	176.053	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
6	Chung cư ≤ 5 tầng có 5 tầng hầm	12.596.364	1,048	0,9943	0	629.818	674.023	288.867	192.578	192.578	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
7	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	9.111.818	1,048	0,9943	0	455.591	487.567	208.957	139.305	139.305	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
8	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	9.745.455	1,048	0,9943	0	487.273	521.472	223.488	148.992	148.992	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
9	5 < số tầng ≤ 7 có 2 tầng hầm	10.398.182	1,048	0,9943	0	519.909	556.399	238.457	158.971	158.971	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%



Stt	Loại nhà	Suất đầu tư (trước thuế)	Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Hạ tầng kỹ thuật	Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng trượt giá)	Lãi vay				Ghi chú
					0% công trình nhà	5%	7%năm				
							Cộng	3 năm	2 năm	1 năm	
					(4) = (1)*0%	(5) = (1)x5%	(6) = (1*2*3+4+5 ) *tỷ lệ vay*7%	(7) = (1*2*3+4+5 ) *tỷ lệ vay*7%	(8) = (1*2*3+4+5 ) *tỷ lệ vay*7%		
(1)	(2)	(3)									
10	5 < số tầng ≤ 7 có 3 tầng hầm	11.161.818	1,048	0,9943	0	558.091	597.261	255.969	170.646	170.646	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
11	5 < số tầng ≤ 7 có 4 tầng hầm	11.978.182	1,048	0,9943	0	598.909	640.944	274.690	183.127	183.127	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
12	5 < số tầng ≤ 7 có 5 tầng hầm	12.830.909	1,048	0,9943	0	641.545	686.573	294.246	196.164	196.164	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
13	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	9.387.273	1,048	0,9943	0	469.364	502.306	215.274	143.516	143.516	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
14	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	9.823.636	1,048	0,9943	0	491.182	525.656	225.281	150.187	150.187	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
15	7 < số tầng ≤ 10 có 2 tầng hầm	10.308.182	1,048	0,9943	0	515.409	551.584	236.393	157.595	157.595	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
16	7 < số tầng ≤ 10 có 3 tầng hầm	10.902.727	1,048	0,9943	0	545.136	583.397	250.027	166.685	166.685	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
17	7 < số tầng ≤ 10 có 4 tầng hầm	11.562.727	1,048	0,9943	0	578.136	618.713	265.163	176.775	176.775	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
18	7 < số tầng ≤ 10 có 5 tầng hầm	12.273.636	1,048	0,9943	0	613.682	656.754	281.466	187.644	187.644	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
19	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	9.833.636	1,048	0,9943	0	491.682	526.191	225.510	150.340	150.340	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
20	10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	10.114.545	1,048	0,9943	0	505.727	541.222	231.952	154.635	154.635	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%

Stt	Loại nhà	Suất đầu tư (trước thuế)	Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Hạ tầng kỹ thuật	Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng trượt giá)	Lãi vay				Ghi chú
					0% công trình nhà	5%	7% năm				
							Cộng	3 năm	2 năm	1 năm	
					(4) = (1)*0%	(5) = (1)x5%		(6) = (1*2*3+4+5 ) *tỷ lệ vay*7%	(7) = (1*2*3+4+5 ) *tỷ lệ vay*7%	(8) = (1*2*3+4+5 ) *tỷ lệ vay*7%	
(1)	(2)	(3)									
21	10 < số tầng ≤ 15 có 2 tầng hầm	10.449.091	1,048	0,9943	0	522.455	559.123	239.624	159.750	159.750	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
22	10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm	10.882.727	1,048	0,9943	0	544.136	582.327	249.569	166.379	166.379	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
23	10 < số tầng ≤ 15 có 4 tầng hầm	11.380.909	1,048	0,9943	0	569.045	608.984	260.993	173.996	173.996	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
24	10 < số tầng ≤ 15 có 5 tầng hầm	11.936.364	1,048	0,9943	0	596.818	638.706	273.731	182.488	182.488	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
25	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	10.954.545	1,048	0,9943	0	547.727	586.170	251.216	167.477	167.477	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
26	15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	11.113.636	1,048	0,9943	0	555.682	594.683	254.864	169.909	169.909	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
27	15 < số tầng ≤ 20 có 2 tầng hầm	11.325.455	1,048	0,9943	0	566.273	606.017	259.722	173.148	173.148	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
28	15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm	11.623.636	1,048	0,9943	0	581.182	621.973	266.560	177.706	177.706	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
29	15 < số tầng ≤ 20 có 4 tầng hầm	11.984.545	1,048	0,9943	0	599.227	641.285	274.836	183.224	183.224	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
30	15 < số tầng ≤ 20 có 5 tầng hầm	12.400.909	1,048	0,9943	0	620.045	663.564	284.385	189.590	189.590	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%

**BẢNG 3: PHÂN BỐ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ HÀNG NĂM**

Stt	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m <sup>2</sup> sàn (Tđ)(đồng)		Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (7%)		Số năm thu hồi vốn		Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (vd) 1m <sup>2</sup> sử dụng căn hộ (căn nhà)	
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		(1)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
			2=SĐT	1,5%	7%	20	50	$8=\frac{(2) \times (4) \times (1+(4))^{(7)} / (1+(4))^{(7)-1}}$	$9=\frac{(3) \times (5) \times (1+(5))^{(6)} / (1+(5))^{(6)-1}}$
1	Chung cư ≤ 5 tầng không có tầng hầm	7.072.727	8.264.103	0,015	0,07	20	50	202.080	780.073
2	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	8.268.182	9.660.927	0,015	0,07	20	50	236.236	911.923
3	Chung cư ≤ 5 tầng có 2 tầng hầm	9.328.182	10.899.481	0,015	0,07	20	50	266.522	1.028.834
4	Chung cư ≤ 5 tầng có 3 tầng hầm	10.426.364	12.182.647	0,015	0,07	20	50	297.899	1.149.956
5	Chung cư ≤ 5 tầng có 4 tầng hầm	11.515.455	13.455.191	0,015	0,07	20	50	329.016	1.270.075
6	Chung cư ≤ 5 tầng có 5 tầng hầm	12.596.364	14.718.176	0,015	0,07	20	50	359.899	1.389.292
7	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	9.111.818	10.646.671	0,015	0,07	20	50	260.340	1.004.970
8	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	9.745.455	11.387.041	0,015	0,07	20	50	278.444	1.074.856
9	5 < số tầng ≤ 7 có 2 tầng hầm	10.398.182	12.149.718	0,015	0,07	20	50	297.094	1.146.847
10	5 < số tầng ≤ 7 có 3 tầng hầm	11.161.818	13.041.986	0,015	0,07	20	50	318.912	1.231.071
11	5 < số tầng ≤ 7 có 4 tầng hầm	11.978.182	13.995.864	0,015	0,07	20	50	342.237	1.321.111
12	5 < số tầng ≤ 7 có 5 tầng hầm	12.830.909	14.992.230	0,015	0,07	20	50	366.601	1.415.160
13	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	9.387.273	10.968.525	0,015	0,07	20	50	268.210	1.035.351
14	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	9.823.636	11.478.393	0,015	0,07	20	50	280.678	1.083.479
15	7 < số tầng ≤ 10 có 2 tầng hầm	10.308.182	12.044.558	0,015	0,07	20	50	294.522	1.136.921
16	7 < số tầng ≤ 10 có 3 tầng hầm	10.902.727	12.739.253	0,015	0,07	20	50	311.509	1.202.495
17	7 < số tầng ≤ 10 có 4 tầng hầm	11.562.727	13.510.427	0,015	0,07	20	50	330.367	1.275.289
18	7 < số tầng ≤ 10 có 5 tầng hầm	12.273.636	14.341.086	0,015	0,07	20	50	350.678	1.353.697
19	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	9.833.636	11.490.077	0,015	0,07	20	50	280.964	1.084.582
20	10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	10.114.545	11.818.304	0,015	0,07	20	50	288.990	1.115.564
21	10 < số tầng ≤ 15 có 2 tầng hầm	10.449.091	12.209.203	0,015	0,07	20	50	298.548	1.152.462

Stt	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m <sup>2</sup> sàn (Td)(đồng)		Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (7%)		Số năm thu hồi vốn		Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (vd) 1m <sup>2</sup> sử dụng căn hộ (căn nhà)	
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
22	10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm	10.882.727	12.715.884	0,015	0,07	20	50	310.938	1.200.289
23	10 < số tầng ≤ 15 có 4 tầng hầm	11.380.909	13.297.982	0,015	0,07	20	50	325.172	1.255.235
24	10 < số tầng ≤ 15 có 5 tầng hầm	11.936.364	13.947.001	0,015	0,07	20	50	341.042	1.316.498
25	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	10.954.545	12.799.799	0,015	0,07	20	50	312.990	1.208.211
26	15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	11.113.636	12.985.688	0,015	0,07	20	50	317.535	1.225.757
27	15 < số tầng ≤ 20 có 2 tầng hầm	11.325.455	13.233.187	0,015	0,07	20	50	323.587	1.249.119
28	15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm	11.623.636	13.581.596	0,015	0,07	20	50	332.107	1.282.007
29	15 < số tầng ≤ 20 có 4 tầng hầm	11.984.545	14.003.299	0,015	0,07	20	50	342.419	1.321.812
30	15 < số tầng ≤ 20 có 5 tầng hầm	12.400.909	14.489.798	0,015	0,07	20	50	354.315	1.367.734

**BẢNG 4: XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ THUÊ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP**

STT	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m <sup>2</sup> sàn		Lợi nhuận cho thuê		Chi phí bảo trì bình quân		VAT	SiT	Ki	Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (vđ)		Giá cho thuê tối đa cho 1m <sup>2</sup> sử dụng căn hộ (căn nhà)/1 tháng		Giá cho thuê tối đa cho 1m <sup>2</sup> sử dụng căn hộ (căn nhà)/1 tháng (làm tròn)				
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa			
				0%	0%	0,08%	0,10%				0%	1m <sup>2</sup>	1						
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)				(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)		
						(5)=(1)*0,08%	(6)=(2)*0,1%				(10)=Vđ	(11)=Vđ	(12)=((3)+(5)+(10))*(9)*(1+(7))/(12*(8))	(13)=((4)+(6)+(11))*(9)*(1+(7))/(12*(8))					
1	Chung cư ≤ 5 tầng không có tầng hầm	7.072.727	8.264.103	0	0	5.658	8.264	0%	1	1	202.080	780.073	17.311	65.695	17.300	65.700			
2	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	8.268.182	9.660.927	0	0	6.615	9.661	0%	1	1	236.236	911.923	20.238	76.799	20.200	76.800			
3	Chung cư ≤ 5 tầng có 2 tầng hầm	9.328.182	10.899.481	0	0	7.463	10.899	0%	1	1	266.522	1.028.834	22.832	86.644	22.800	86.600			
4	Chung cư ≤ 5 tầng có 3 tầng hầm	10.426.364	12.182.647	0	0	8.341	12.183	0%	1	1	297.899	1.149.956	25.520	96.845	25.500	96.800			
5	Chung cư ≤ 5 tầng có 4 tầng hầm	11.515.455	13.455.191	0	0	9.212	13.455	0%	1	1	329.016	1.270.075	28.186	106.961	28.200	107.000			
6	Chung cư ≤ 5 tầng có 5 tầng hầm	12.596.364	14.718.176	0	0	10.077	14.718	0%	1	1	359.899	1.389.292	30.831	117.001	30.800	117.000			
7	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	9.111.818	10.646.671	0	0	7.289	10.647	0%	1	1	260.340	1.004.970	22.302	84.635	22.300	84.600			
8	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	9.745.455	11.387.041	0	0	7.796	11.387	0%	1	1	278.444	1.074.856	23.853	90.520	23.900	90.500			

STT	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m <sup>2</sup> sàn		Lợi nhuận cho thuê		Chi phí bảo trì bình quân		VAT	SiT	Ki	Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (vđ)		Giá cho thuê tối đa cho 1m <sup>2</sup> sử dụng căn hộ (căn nhà)/1 tháng		Giá cho thuê tối đa cho 1m <sup>2</sup> sử dụng căn hộ (căn nhà)/1 tháng (làm tròn)					
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		
				0%	0%	0,08%	0,10%				0%	1m2	1							
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)				(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)			
						(5)=(1)*0,08%	(6)=(2)*0,1%				(10)=Vđ	(11)=Vđ	(12)=((3)+(5)+(10))*(9)*(1+(7))/(12*(8))	(13)=((4)+(6)+(11))*(9)*(1+(7))/(12*(8))						
9	5 < số tầng ≤ 7 có 2 tầng hầm	10.398.182	12.149.718	0	0	8.319	12.150	0%	1	1	297.094	1.146.847	25.451	96.583	25.500	96.600				
10	5 < số tầng ≤ 7 có 3 tầng hầm	11.161.818	13.041.986	0	0	8.929	13.042	0%	1	1	318.912	1.231.071	27.320	103.676	27.300	103.700				
11	5 < số tầng ≤ 7 có 4 tầng hầm	11.978.182	13.995.864	0	0	9.583	13.996	0%	1	1	342.237	1.321.111	29.318	111.259	29.300	111.300				
12	5 < số tầng ≤ 7 có 5 tầng hầm	12.830.909	14.992.230	0	0	10.265	14.992	0%	1	1	366.601	1.415.160	31.405	119.179	31.400	119.200				
13	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	9.387.273	10.968.525	0	0	7.510	10.969	0%	1	1	268.210	1.035.351	22.977	87.193	23.000	87.200				
14	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	9.823.636	11.478.393	0	0	7.859	11.478	0%	1	1	280.678	1.083.479	24.045	91.246	24.000	91.200				
15	7 < số tầng ≤ 10 có 2 tầng hầm	10.308.182	12.044.558	0	0	8.247	12.045	0%	1	1	294.522	1.136.921	25.231	95.747	25.200	95.700				
16	7 < số tầng ≤ 10 có 3 tầng hầm	10.902.727	12.739.253	0	0	8.722	12.739	0%	1	1	311.509	1.202.495	26.686	101.270	26.700	101.300				
17	7 < số tầng ≤ 10 có 4 tầng hầm	11.562.727	13.510.427	0	0	9.250	13.510	0%	1	1	330.367	1.275.289	28.301	107.400	28.300	107.400				
18	7 < số tầng ≤ 10 có 5 tầng hầm	12.273.636	14.341.086	0	0	9.819	14.341	0%	1	1	350.678	1.353.697	30.041	114.003	30.000	114.000				
19	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	9.833.636	11.490.077	0	0	7.867	11.490	0%	1	1	280.964	1.084.582	24.069	91.339	24.100	91.300				
20	10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	10.114.545	11.818.304	0	0	8.092	11.818	0%	1	1	288.990	1.115.564	24.757	93.949	24.800	93.900				

STT	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m <sup>2</sup> sàn		Lợi nhuận cho thuê		Chi phí bảo trì bình quân		VAT	SĩT	Ki	Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (vd)		Giá cho thuê tối đa cho 1m <sup>2</sup> sử dụng căn hộ (căn nhà)/1 tháng		Giá cho thuê tối đa cho 1m <sup>2</sup> sử dụng căn hộ (căn nhà)/1 tháng (làm tròn)				
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa			
				0%	0%	0,08%	0,10%				0%	1m2	1						
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)				(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)		
						(5)=(1)*0,08%	(6)=(2)*0,1%				(10)=Vd	(11)=Vd	(12)=((3)+(5)+(10))*(9)*(1+(7))/(12*(8))	(13)=((4)+(6)+(11))*(9)*(1+(7))/(12*(8))					
21	10 < số tầng ≤ 15 có 2 tầng hầm	10.449.091	12.209.203	0	0	8.359	12.209	0%	1	1	298.548	1.152.462	25.576	97.056	25.600	97.100			
22	10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm	10.882.727	12.715.884	0	0	8.706	12.716	0%	1	1	310.938	1.200.289	26.637	101.084	26.600	101.100			
23	10 < số tầng ≤ 15 có 4 tầng hầm	11.380.909	13.297.982	0	0	9.105	13.298	0%	1	1	325.172	1.255.235	27.856	105.711	27.900	105.700			
24	10 < số tầng ≤ 15 có 5 tầng hầm	11.936.364	13.947.001	0	0	9.549	13.947	0%	1	1	341.042	1.316.498	29.216	110.870	29.200	110.900			
25	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	10.954.545	12.799.799	0	0	8.764	12.800	0%	1	1	312.990	1.208.211	26.813	101.751	26.800	101.800			
26	15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	11.113.636	12.985.688	0	0	8.891	12.986	0%	1	1	317.535	1.225.757	27.202	103.229	27.200	103.200			
27	15 < số tầng ≤ 20 có 2 tầng hầm	11.325.455	13.233.187	0	0	9.060	13.233	0%	1	1	323.587	1.249.119	27.721	105.196	27.700	105.200			
28	15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm	11.623.636	13.581.596	0	0	9.299	13.582	0%	1	1	332.107	1.282.007	28.450	107.966	28.500	108.000			
29	15 < số tầng ≤ 20 có 4 tầng hầm	11.984.545	14.003.299	0	0	9.588	14.003	0%	1	1	342.419	1.321.812	29.334	111.318	29.300	111.300			
30	15 < số tầng ≤ 20 có 5 tầng hầm	12.400.909	14.489.798	0	0	9.921	14.490	0%	1	1	354.315	1.367.734	30.353	115.185	30.400	115.200			