

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN	2
1. Sự cần thiết.....	2
2. Căn cứ xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội.....	3
3. Căn cứ pháp lý ban hành quyết định quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội.....	3
CHƯƠNG 2: TÍNH TOÁN XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN	5
1. Phương pháp tính toán	5
2. Tính toán giá cho thuê tối đa cho 01 m ² 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 (G _{t1})	6
3. Tính toán chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m ² sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng (G _{t2}).....	8
4. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội	9
5. Nguyên tắc áp dụng khung giá cho thuê nhà ở xã hội.....	12

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN

1. Sự cần thiết

Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định về việc xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn như sau:

“3. Giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở, do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

...5. Đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng thì giá thuê nhà ở phải đảm bảo phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”.

Căn cứ khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định:

“1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”.

Căn cứ Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về việc xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn quy định:

“1. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn được áp dụng theo phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công quy định tại khoản 1 Điều 31 của Nghị định này. 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.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý tài chính cùng cấp tổ chức lập và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội. Trong quá trình tổ chức lập khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh được thuê đơn vị tư vấn lập và xác định khung giá cho thuê nhà ở xã hội.

3. Đối với nhà ở xã hội do cá nhân xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê thì cá nhân tự xác định giá bảo đảm phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội cho thuê ban hành.

Trước khi ký Hợp đồng thuê nhà ở xã hội với khách hàng thì cá nhân phải gửi bảng giá cho thuê đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội để theo dõi”.

Như vậy việc nghiên cứu, tính toán và xác lập khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên là hết sức cần thiết, làm cơ sở để trình Ủy ban nhân

dân tỉnh ban hành quyết định quy định về khung giá cho thuê nhà ở xã hội áp dụng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

2. Căn cứ xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Luật số 31/2013/QH13 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng;
- 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 quản lý và phát triển nhà ở xã hội;
- Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;
- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;
- Quyết định số 01b/QĐ-SXD ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý I,II,III,IV/2021 và cả năm 2021 theo cơ cấu tỷ trọng năm gốc 2020 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;
- Quyết định số 09/QĐ-SXD ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý IV/2022 và cả năm 2022 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;
- Quyết định số 19/QĐ-SXD ngày 16 tháng 01 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý IV/2023 và cả năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

3. Căn cứ pháp lý ban hành quyết định quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội

- Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 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 số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 63/2020/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2020;
- Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

- Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

- Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 27 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;

CHƯƠNG 2: TÍNH TOÁN XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN

1. Phương pháp tính toán

Khung giá cho thuê nhà ở xã hội 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:

$$G_t = G_{t1} + G_{t2} \quad (\text{Công thức 1})$$

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;

- 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.

Công thức xác định giá cho thuê nhà ở xã hội theo khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP:

$$G_t = \frac{V_d + B_t + L_d}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT) \quad (\text{Công thức 2})$$

Trong đó:

- V_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng không bao gồm thuế giá trị gia tăng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn

- B_t : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- L_d : là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

- S_t : là diện tích sử dụng nhà ở cho thuê.

- K : là hệ số tăng điều chỉnh giá thuê đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở các tầng của một khối nhà bằng 1.

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.

- Số 12: Là số tháng tính trong 01 năm.

Công thức xác định V_d theo khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP:

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1} \quad (\text{Công thức 3})$$

Trong đó:

- T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP

- r : là lãi suất bảo toàn vốn

- n số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm theo khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

2. Tính toán xây dựng 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

2.1. Tính toán khung giá cho thuê 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 (G_{t1})

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán V_{d1} với:

- T_{d1} là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, loại trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Thành phần chi phí và cách xác định cụ thể như sau:

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội tính trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình nhà ở chung cư (trước thuế) theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023; được quy đổi về địa bàn tỉnh Thái Nguyên với hệ số 0,935, thời điểm năm 2024 (quy đổi nhân với chỉ số giá xây dựng 101,38%) và tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ để tính toán;

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bằng 5% x Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội xác định trên cơ sở tham khảo chi phí đầu tư xây dựng của một số dự án trên địa bàn tỉnh và một số địa phương trên toàn quốc;

+ Chi phí hợp lý, hợp lệ xác định bằng 2% x Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội theo điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

+ Lãi vay trong thời gian xây dựng được tính toán trên cơ sở mức cho vay tối đa bằng 80% chi phí đầu tư xây dựng theo điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP với lãi suất vay áp dụng là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội; thời gian vay tính bằng thời gian trung bình xây dựng công trình là 01 năm.

- r_1 là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư tính theo chỉ số giá xây dựng trung bình của công trình nhà ở trong 03 năm 2021-2022-2023 là 5,86%.

- n là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm, tối đa 50 năm

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán G_{t1} với:

- V_{d1} đã được xác định ở bước 1

- B_{t1} : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo quy định tại Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình. $B_{t1} = (0,08\% - 0,1\%) \times V_{d1}$

- L_{d1} : là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng. $L_{d1} = 10\% \times V_{d1}$

- $S_{t1} = 1$ (do V_{d1} đã được tính toán cho 1 m^2 diện tích sử dụng căn hộ)

- $K = 1$

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế. GTGT = 5%.

Kết quả tính toán khung giá cho 01 m^2 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 (G_{t1}) được tổng hợp tại bảng dưới đây.

BẢNG 1: KHUNG GIÁ CHO THUÊ TÍNH CHO 01 M^2 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

Đơn vị tính: đồng/ m^2 sàn sử dụng/tháng

STT	Loại chung cư	Dự thảo Thái nguyên	
		Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	37.000	83.700
	Có 1 tầng hầm	43.200	97.800
	Có 2 tầng hầm	48.800	110.400
2	$5 < \text{số tầng} \leq 7$ không có tầng hầm	47.600	107.800
	Có 1 tầng hầm	50.900	115.300
	Có 2 tầng hầm	54.400	123.000
3	$7 < \text{số tầng} \leq 10$ không có tầng hầm	49.100	111.100
	Có 1 tầng hầm	51.400	116.200
	Có 2 tầng hầm	53.900	122.000
4	$10 < \text{số tầng} \leq 15$ không có tầng hầm	57.000	129.000

	Có 1 tầng hầm	51.400	116.300
	Có 2 tầng hầm	52.900	119.700
	Có 3 tầng hầm	54.600	123.600
5	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	56.900	128.800
	Có 1 tầng hầm	57.300	129.600
	Có 2 tầng hầm	58.100	131.500
	Có 3 tầng hầm	59.200	134.000
6	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	60.800	137.500
	Có 1 tầng hầm	63.700	144.200
	Có 2 tầng hầm	64.200	145.300
	Có 3 tầng hầm	64.900	147.000
7	24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	66.100	149.600
	Có 1 tầng hầm	66.900	151.400
	Có 2 tầng hầm	67.200	152.000
	Có 3 tầng hầm	67.700	153.200

2.2. Tính toán 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 (G_{t2})

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán V_{d2} với:

- 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

- r₂ là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư tính theo chỉ số giá xây dựng trung bình của công trình nhà ở trong 03 năm 2021-2022-2023 là 5,86%.

- n là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm, tối đa 50 năm.

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán G_{t2} với:

- V_{d2} đã được xác định ở bước 1

- B_{t2} = 0

- L_{d2}: là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. $L_{d2} = 10\% \times V_{d2}$

- S_{t2} là tổng diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội

- K = 1

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.
GTGT = 5%.

2.3. 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 xã hội 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 Bảng 1.

- 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 tính toán theo công thức rút gọn sau:

$$G_{t2} = \frac{0,008 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%)$$

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

3. Tính toán xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với trường hợp 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

3.1. Tính toán khung giá cho thuê 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 (G_{t1})

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán $V_{đ1}$ với:

- T_{d1} là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, loại trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Thành phần chi phí và cách xác định cụ thể như sau:

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội tính trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình nhà ở chung cư (trước thuế) theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023; được quy đổi về địa bàn tỉnh Thái Nguyên với hệ số 0,935, thời điểm năm 2024 (quy đổi nhân với chỉ số giá xây dựng 101,38%) và tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ để tính toán;

+ Chi phí hợp lý, hợp lệ xác định bằng $2\% \times$ Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội theo điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

+ Lãi vay trong thời gian xây dựng được tính toán trên cơ sở mức cho vay tối đa bằng 80% chi phí đầu tư xây dựng theo điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP với lãi suất vay áp dụng là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội; thời gian vay tính bằng thời gian trung bình xây dựng công trình là 01 năm.

- r_1 là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư tính theo chỉ số giá xây dựng trung bình của công trình nhà ở trong 03 năm 2021-2022-2023 là 5,86%.

- n là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm, tối đa 50 năm

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán G_{t1} với:

- V_{d1} đã được xác định ở bước 1

- B_{t1} : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo quy định tại Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình. $B_{t1} = 0,1\% \times V_{d1}$

- L_{d1} : là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng. $L_{d1} = 10\% \times V_{d1}$

- $S_{t1} = 1$ (do V_{d1} đã được tính toán cho 1 m^2 diện tích sử dụng căn hộ)

- $K = 1$

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế. GTGT = 5%.

Kết quả tính toán khung giá cho thuê cho 01 m^2 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 (G_{t1}) được tổng hợp tại bảng dưới đây.

BẢNG 2: KHUNG GIÁ CHO THUÊ TÍNH CHO 01 M² 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

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	24.100	57.200
	1 < số tầng ≤ 3 không có tầng hầm	36.900	87.800
	Có 1 tầng hầm	45.600	108.400
2	số tầng ≥ 4 không có tầng hầm	40.300	95.700
	Có 1 tầng hầm	44.500	105.700

3.2. Tính toán 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 (G_{t2})

Bước 1: Sử dụng công thức 3 để tính toán V_{d2} với:

- 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.

- r₂ là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư tính theo chỉ số giá xây dựng trung bình của công trình nhà ở trong 03 năm 2021-2022-2023 là 5,86%.

- n là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm.

Bước 2: Sử dụng công thức 2 để tính toán G_{t2} với:

- V_{d2} đã được xác định ở bước 1

- B_{t2} = 0

- L_{d2}: là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư, tối đa bằng 10% tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. $L_{d2} = 10\% \times V_{d2}$

- S_{t2} là tổng diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội

- K = 1

- GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế. GTGT = 5%.

3.3. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với trường hợp 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

Khung giá cho thuê nhà ở xã hội 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 Bảng 1.

- 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 tính toán theo công thức rút gọn sau:

$$G_{t2} = \frac{0,008 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%)$$

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

4. Nguyên tắc áp dụng khung giá cho thuê nhà ở xã hội

- 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 được vượt quá khung giá cho thuê .

- Không bao gồm: 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.

- Được tính trên cơ sở thuế suất giá trị gia tăng là 5%. Trường hợp pháp luật có quy định khác về thuế suất giá trị gia tăng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê điều chỉnh cho phù hợp.

BẢNG SO SÁNH CÁC ĐỊA PHƯƠNG LÂN CẬN

1. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án thực hiện đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn:

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

STT	Loại chung cư	Dự thảo Thái nguyên		Bắc Ninh Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 16/9/2024		Bắc Giang Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 06/12/2024	
		Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
1	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	37.000	83.700	15.000	140.000	36.003	95.112
	Có 1 tầng hầm	43.200	97.800			42.088	111.188
	Có 2 tầng hầm	48.800	110.400				
2	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	47.600	107.800	18.000	160.000	46.354	122.497
	Có 1 tầng hầm	50.900	115.300			49.577	131.015
	Có 2 tầng hầm	54.400	123.000				
3	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	49.100	111.100			47.764	126.211
	Có 1 tầng hầm	51.400	116.200			49.984	132.078
	Có 2 tầng hầm	53.900	122.000				
4	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	57.000	129.000	20.000	180.000	50.044	132.224
	Có 1 tầng hầm	51.400	116.300			51.474	136.001

	Có 2 tầng hầm	52.900	119.700				
	Có 3 tầng hầm	54.600	123.600				
5	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	56.900	128.800	22.000	200.000	55.726	147.267
	Có 1 tầng hầm	57.300	129.600			56.535	149.406
	Có 2 tầng hầm	58.100	131.500				
	Có 3 tầng hầm	59.200	134.000				
6	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	60.800	137.500			62.015	163.869
	Có 1 tầng hầm	63.700	144.200			62.487	165.115
	Có 2 tầng hầm	64.200	145.300				
	Có 3 tầng hầm	64.900	147.000				
7	24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	66.100	149.600				
	Có 1 tầng hầm	66.900	151.400				
	Có 2 tầng hầm	67.200	152.000				
	Có 3 tầng hầm	67.700	153.200				

Ghi chú:

- Khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên phần chi phí đền bù giải phóng mặt bằng được tính riêng

2. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với trường hợp 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

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

STT	Loại nhà ở riêng lẻ	Dự thảo Thái nguyên		Bắc Ninh Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 16/9/2024		Bắc Giang Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 06/12/2024	
		Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa	Giá cho thuê tối thiểu	Giá cho thuê tối đa
1	1 tầng không có tầng hầm	24.100	57.200				
	1 < số tầng ≤ 3 không có tầng hầm	36.900	87.800			36.480	90.334
	Có 1 tầng hầm	45.600	108.400				
2	số tầng ≥ 4 không có tầng hầm	40.300	95.700			44.779	110.920
	Có 1 tầng hầm	44.500	105.700				

Số: /QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 63/2020/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 27 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 Sở Xây dựng tịa Tờ trình Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên số/TTr-SXD ngày ... tháng ... năm 2024; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số ngày ... tháng ... năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên có phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng như sau:

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên bao gồm:

- 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 (theo nội dung Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này);

- 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 II ban hành kèm theo Quyết định này).

2. Đối tượng áp dụng

a) Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

b) Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê nhà ở 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.

Điều 2. 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 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 m^2 sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội trong 01 tháng;

- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m^2 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 m^2 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.

Điều 3. 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

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 m^2 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 m^2 sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà ở cho thuê trong 01 tháng;

- G_{t1} : là giá thuê tối đa cho 01 m^2 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 II ban hành kèm theo Quyết định này.

- G_{t2} : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m^2 sàn diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong 01 tháng được xác định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Nguyên tắc áp dụng khung giá cho thuê

- 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.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này; tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Việc áp dụng khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên thực hiện theo quy định chuyển tiếp của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan;

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở - ngành tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, phường, xã và thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như điều 6;
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh
- TTUB: CT, các PCT;
- VP Tỉnh ủy và các Ban Tỉnh ủy;
- Các tổ chức thành viên Mặt trận;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- VPUB Các PVP
- Lưu: VT.

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của
Ủy ban nhân dân tỉnh)

1. Xác định G_{t1}

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	83.700
	Có 1 tầng hầm	43.200	97.800
	Có 2 tầng hầm	48.800	110.400
2	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	47.600	107.800
	Có 1 tầng hầm	50.900	115.300
	Có 2 tầng hầm	54.400	123.000
3	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	49.100	111.100
	Có 1 tầng hầm	51.400	116.200
	Có 2 tầng hầm	53.900	122.000
4	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	57.000	129.000
	Có 1 tầng hầm	51.400	116.300
	Có 2 tầng hầm	52.900	119.700
	Có 3 tầng hầm	54.600	123.600
5	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	56.900	128.800
	Có 1 tầng hầm	57.300	129.600
	Có 2 tầng hầm	58.100	131.500
	Có 3 tầng hầm	59.200	134.000
6	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	60.800	137.500
	Có 1 tầng hầm	63.700	144.200
	Có 2 tầng hầm	64.200	145.300
	Có 3 tầng hầm	64.900	147.000
7	24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	66.100	149.600
	Có 1 tầng hầm	66.900	151.400
	Có 2 tầng hầm	67.200	152.000
	Có 3 tầng hầm	67.700	153.200

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 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

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

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	24.100	57.200
	1 < số tầng ≤ 3 không có tầng hầm	36.900	87.800
	Có 1 tầng hầm	45.600	108.400
2	số tầng ≥ 4 không có tầng hầm	40.300	95.700
	Có 1 tầng hầm	44.500	105.700

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.