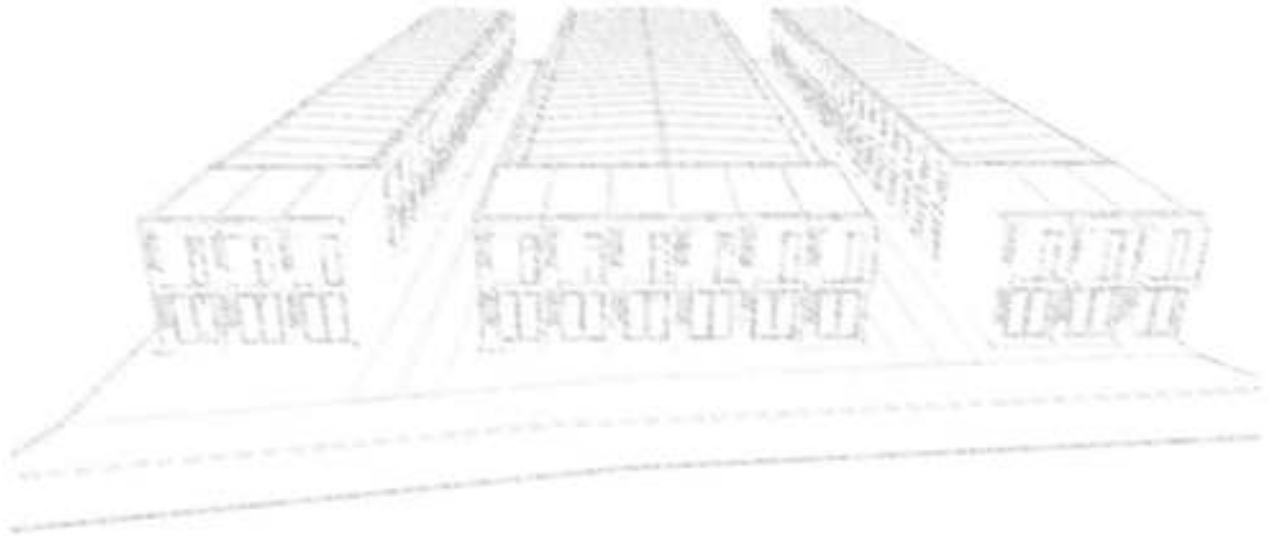


DỰ ÁN ĐẦU TƯ
NHÀ Ở XÃ HỘI HUYỆN XXX XXXX, TỈNH XIXX XXXXX



Kính gửi:

- UBND Tỉnh Xixx xxxxx
- Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Xixx xxxxx
- Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Xixx
xxxxx
- Sở Công Thương Tỉnh Xixx xxxxx
- Sở Tài Chính Tỉnh Xixx xxxxx

Căn cứ triển khai dự án:

- Căn cứ luật qui hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc Hội
- Căn cứ luật đất đai số: 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội.
- Căn cứ luật nhà ở số: 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội.
- Căn cứ nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ: Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD của Bộ Xây Dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Căn cứ luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc Hội.
- Căn cứ nghị định Số: 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Căn cứ quyết định số: 532/QĐ-TTg ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Thủ Tướng Chính Phủ về mức lãi suất cho vay ưu đãi của ngân hàng chính sách xã hội để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nhà để ở theo quy định tại điều 16 của nghị định số 100/2015/nđ-cp ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Căn cứ văn bản hợp nhất số: 03/VBHN-BXD ngày 24 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây Dựng về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Căn cứ thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

- Tên dự án : Dự án đầu tư nhà ở xã hội Xx Xixx, Huyện Xxx xxxx, Tỉnh Xixx xxxxx
- Địa điểm triển khai : Xã Xxx xxx xxx, Huyện Xxx xxxx, Tỉnh Xixx xxxxx
- Mô hình kinh doanh : Nhà ở xã hội thấp tầng
- Đơn vị triển khai : Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Xx Xixx
- Đơn vị tư vấn lập dự án : Công ty TNHH Tư Vấn & Đầu Tư Kế Hoạch Việt
- Đơn vị tư vấn triển khai : Công ty TNHH Tư Vấn & Đầu Tư Kế Hoạch Việt
- Diện tích : **6,074m²**
- Tổng vốn đầu tư : **80,126,334,494 VND**

II. MÔ HÌNH KINH DOANH

Nhà ở xã hội là một chương trình nhà ở ưu tiên dành cho người có thu nhập thấp hoặc khó khăn của đất nước. Chương trình này được triển khai và thúc đẩy bởi Chính phủ Việt Nam nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân và giúp giải quyết vấn đề bất động sản ở đô thị.

Theo đó, người dân có thể đăng ký mua nhà ở xã hội với giá bán hợp lý hơn so với giá thị trường thông qua các dự án xây dựng nhà ở xã hội do Chính phủ tài trợ hoặc do các nhà đầu tư xây dựng.

Nhà ở xã hội có ý nghĩa rất lớn đối với người dân Việt Nam, đặc biệt là những người có thu nhập thấp. Chương trình này giúp giải quyết vấn đề nhà ở cho

nhóm dân này, cải thiện điều kiện sống và đóng góp vào phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Nhà ở xã hội được thiết kế và xây dựng để đáp ứng nhu cầu nhà ở của những người có thu nhập thấp, giúp giải quyết vấn đề thiếu nhà ở cho nhóm dân này.

Hỗ trợ người dân có thu nhập thấp mua nhà ở: Giá bán nhà ở xã hội thấp hơn so với giá thị trường, giúp người dân có thu nhập thấp có thể mua được nhà ở với chi phí hợp lý hơn.

Cải thiện điều kiện sống và tăng cường an ninh trật tự: Nhà ở xã hội được xây dựng tập trung tại các khu vực đô thị và trung tâm thành phố, giúp người dân có thu nhập thấp có cơ hội sống trong môi trường an toàn, sạch đẹp, thuận tiện về giao thông và tiện ích. Đồng thời, nhà ở xã hội cũng giúp tăng cường an ninh trật tự tại các khu vực này.

Đóng góp vào phát triển kinh tế - xã hội: Nhà ở xã hội là một chương trình quan trọng của Chính phủ, giúp nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, đóng góp vào phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Nhận thấy ý nghĩa của các chương trình nhà ở xã hội và mong muốn đóng góp 1 phần công sức nhỏ cho sự phát triển các dự án nhà ở xã hội nói, đóng góp công sức góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cấp bách cho người lao động, người có thu nhập thấp, các đối tượng chính sách... Công ty Xx Xixx đã dành nhiều thời gian nghiên cứu, dành nguồn lực đầu tư phát triển dự án nhà ở xã hội tại Xã Xxx xxx xxx, Huyện Xxx xxxx, Tỉnh Xixx xxxxx.

III. TÍNH CẤP THIẾT CỦA DỰ ÁN

1. Nhu cầu nhà ở xã hội của Tỉnh Xixx xxxxx

Tỉnh Xixx xxxxx là một trong những địa phương phát triển kinh tế nhanh nhất tại Việt Nam, đặc biệt là trong lĩnh vực công nghiệp, thu hút đông đảo lao động di cư từ các vùng khác đến đây sinh sống và làm việc. Tuy nhiên, điều này cũng gây ra tình trạng thiếu hụt nhà ở cho những người lao động này. Do đó, nhu cầu về nhà ở xã hội tại Xixx xxxxx rất lớn.

Các chương trình nhà ở xã hội của Xixx xxxxx đang hướng đến các đối tượng chính như hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ thu nhập thấp, các gia đình chính sách, người lao động thuê nhà, công nhân, sinh viên và người lao động di cư về định cư tại địa phương. Theo báo cáo của UBND tỉnh Xixx xxxxx, đến cuối năm 2020, tỉnh có khoảng 17.000 hộ nghèo, gần 15.000 hộ cận nghèo, hơn 10.000 người lao động thuê nhà và nhiều đối tượng khác cần được hỗ trợ về nhà ở.

Do đó, nhu cầu về nhà ở xã hội tại Xixx xxxxx là rất lớn và vẫn còn đang tiếp tục tăng lên. Các chính sách hỗ trợ xây dựng nhà ở xã hội của chính quyền địa phương đang được triển khai để đáp ứng nhu cầu của người dân, tạo điều kiện để họ có được căn nhà ổn định và an cư lạc nghiệp.

Là tỉnh phát triển công nghiệp, với tốc độ tăng trưởng dân số cơ học ở mức cao. Trong thời gian qua, việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân luôn được Tỉnh ủy, UBND tỉnh quan tâm và xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; đặc biệt là việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho các đối tượng thu nhập thấp và công nhân tại các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn. Đến năm 2020, Xixx xxxxx đã kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư xây dựng, đưa vào sử dụng được khoảng hơn 1,8 triệu m² sàn nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.



Hình ảnh: Khu nhà ở xã hội tại Xixx xxxxx.

Do có nhu cầu lớn về nhà ở xã hội, nên Xixx xxxxx đã có chủ trương xây dựng đề án “phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030”, làm cơ sở định hướng, chỉ đạo các Sở, ban, ngành, địa phương, các tổ chức, cá nhân có liên quan triển khai thực hiện công tác phát triển nhà ở này. Mục tiêu của Đề án là phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả của công nhân, người lao động, người thu nhập thấp, người có hoàn cảnh khó khăn. Có chính sách thông thoáng để tạo điều kiện thuận lợi cho các đối tượng khó khăn tiếp cận nguồn vốn vay, tiếp cận nguồn cung nhà ở.

Sự phát triển của các khu, cụm công nghiệp kéo theo sự tập trung cư dân đông đúc từ khắp mọi miền của đất nước chuyển về sinh sống và làm việc tại Xixx xxxxx ngày càng tăng (số lượng người dân nhập cư vào Xixx xxxxx chiếm hơn nửa dân số toàn tỉnh). Chính vì vậy, trong giai đoạn 2011-2015, có 23 dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân hoàn thành và đưa vào sử dụng với 9.618 căn, đáp ứng nhu cầu cho 37.500 người. Giai đoạn 2016-2020 và năm 2021, có 17 dự án và 01 Đề án nhà ở xã hội (đề án nhà ở xã hội của Becamex IDC), nhà ở công nhân đã được đầu tư

với diện tích đất khoảng 132ha, với 33.246 căn, đáp ứng nhu cầu cho khoảng 101.077 người.

Ngoài ra, có hàng trăm doanh nghiệp cũng đã đầu tư xây dựng nhà ở cho người lao động với tổng diện tích sàn là 269.982m², đáp ứng cho khoảng 46.974 người. Chưa kể trên 600.000 phòng trọ do dân tự xây, đáp ứng chỗ ở cho gần 544.000 người là đối tượng công nhân lao động, sinh viên và người thu nhập thấp ở thuê.

Tuy nhiên, so với nhu cầu về nhà ở của công nhân, người có thu nhập thấp đang sinh sống, học tập, lao động trên địa bàn tỉnh, thì kết quả đạt được, chỉ đáp ứng được phần nào nhu cầu của người dân. Bởi địa phương chưa thực hiện hết các chính sách ưu đãi nên khó thu hút nhà đầu tư vào thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân. Chưa có cơ chế hỗ trợ về nguồn vốn dành cho chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội; Việc bán nhà ở xã hội chưa phù hợp với điều kiện thực tế do vướng mắc về mức thu nhập, nhiều đối tượng phải đóng thuế thu nhập cá nhân nên không đủ điều kiện thuê mua nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với đất nền thương mại tại địa phương, chưa hình thành tài sản cho người mua nhà. Các doanh nghiệp, tổ chức không mặn mà đầu tư nhà ở xã hội do nhiều thủ tục, nội dung phức tạp, lợi nhuận không cao...

Theo báo cáo của Sở Xây dựng Xixx xxxxx nhu cầu về nhà ở xã hội đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 khoảng 288.718 người, tương đương 288.718 căn, diện tích sàn nhà ở khoảng 13.842.060m². Trong đó nhu cầu của công nhân lao động tại khu công nghiệp có khả năng mua nhà ở xã hội đến năm 2025 là gần 135.000 căn với diện tích 6.452.085m² (trung bình 48m²/căn), đến năm 2030 khoảng 154.000 căn với diện tích 7.355.415m² (trung bình 48m²/căn).

Nhu cầu của cán bộ, công chức, viên chức đến năm 2025 là 419 căn với diện tích 16.760m², đến năm 2030 là 445 căn với diện tích 17.800m².

Theo định hướng về phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 dự kiến phát triển gần 4 triệu m² sàn nhà ở xã hội, tương ứng 84.000 căn, đáp ứng 336.000 người. Trong đó giai đoạn 2021 - 2025, Sở Xây dựng tiến hành rà soát lại các quy hoạch làm cơ sở xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội đến năm 2025 và hàng năm. Phần đầu phát triển tăng thêm được 1.890.000m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 42.000 căn hộ. Giai đoạn 2026 – 2030 phần đầu phát triển tăng thêm được 2.100.000m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 42.000 căn hộ. Dự kiến có khoảng 93,3ha đất để thực hiện phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân với tổng vốn đầu tư khoảng 45.000 tỷ đồng.

Để có đất thì Xixx xxxxx ưu tiên kêu gọi đầu tư trên quỹ đất được quy hoạch phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch xây dựng các Khu công nghiệp; các quỹ đất nhà nước trực tiếp quản lý do các doanh nghiệp đang sử dụng làm nhà xưởng tại các huyện, thị, thành phố thuộc diện phải di dời vào các khu công nghiệp; quỹ đất do các cơ quan Nhà nước đang quản lý thuộc diện sắp xếp lại hoặc chưa đưa vào sử dụng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước; Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị...

Trong thời gian tới tỉnh Xixx xxxxx tiếp tục nâng cao chất lượng nhà ở, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho tất cả các nhóm dân cư, đặc biệt là các đối tượng chính sách theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở. Khuyến khích phát triển nhà ở xã hội tại các khu vực phát triển đô thị mới, đáp ứng nhu cầu cho người có thu nhập thấp tại đô thị, người lao động tại các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

2. Nhu cầu nhà ở xã hội của Huyện Xxx xxxx

Huyện Xxx xxxx là một trong những huyện đang phát triển mạnh mẽ của tỉnh Xixx xxxxx. Nhu cầu nhà ở xã hội tại huyện Xxx xxxx cũng tăng cao theo sự phát triển này. Nhu cầu nhà ở xã hội ở huyện này tập trung chủ yếu vào ba đối tượng chính là các hộ gia đình có thu nhập thấp tại địa phương, những người có nhu cầu nhà ở để

đảm bảo an sinh xã hội và những người lao động làm việc tại các khu công nghiệp trong và ngoài khu vực.

Về đối tượng hộ gia đình có thu nhập thấp, Huyện Xxx xxxx còn nhiều người dân có thu nhập thấp. Với sự phát triển của khu công nghiệp tại Xxx xxxx, nhiều người dân trong huyện đã chuyển sang làm việc trong các nhà máy, xí nghiệp trong khu vực để tìm kiếm nguồn thu nhập. Tuy nhiên, mức thu nhập của đa số người lao động trong xã này vẫn rất thấp và không đủ để mua nhà ở thị trường.

Những người có nhu cầu nhà ở để bảo đảm an sinh xã hội: bên cạnh các hộ gia đình có thu nhập thấp thì huyện Xxx xxxx còn có nhiều người có hoàn cảnh khó khăn, ví dụ như người già, trẻ em mồ côi, người khuyết tật... Nhà ở xã hội sẽ giúp đáp ứng nhu cầu nhà ở của các đối tượng này và tạo điều kiện tốt hơn cho họ trong cuộc sống.

Về đối tượng người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, trong Huyện Xxx xxxx có nhiều nhà máy, xí nghiệp thu hút một lượng lớn người lao động từ các vùng lân cận đến làm việc. Tuy nhiên, vì chi phí nhà ở tại khu vực này khá cao, nhiều người lao động không có điều kiện để mua nhà hoặc thuê nhà ở thị trường. Do đó, nhu cầu về nhà ở xã hội cho người lao động tại khu công nghiệp tại Huyện Xxx xxxx là rất lớn.

Với những đối tượng này, việc triển khai các dự án nhà ở xã hội sẽ giúp cải thiện đáng kể điều kiện sống của người dân trong huyện, đảm bảo quyền lợi của người nghèo, tăng cường vai trò của nhà nước trong việc giải quyết vấn đề nhà ở và phát triển kinh tế - xã hội.

IV. VỊ TRÍ CỦA DỰ ÁN

- Xã Xxx xxx xxx, Huyện Bà Rịa, Tỉnh Xixx xxxxxx
- Diện tích: 6,074m².
- Toàn bộ đất tờ bản đồ số 25, số thửa 237. Được tách thành 5 thửa (hồ sơ 5 thửa đất đính kèm trong phần hồ sơ pháp lý dự án):

- Thửa 249, tờ bản đồ số 25: diện tích 1662m²
- Thửa 250, tờ bản đồ số 25: diện tích 1062m²
- Thửa 251, tờ bản đồ số 25: diện tích 1069m²
- Thửa 252, tờ bản đồ số 25: diện tích 1084m²
- Thửa 253, tờ bản đồ số 25: diện tích 1102m²
- Mục đích sử dụng hiện tại: Đất Trồng Cây Lâu Năm
- Hiện trạng khu đất hiện tại: Bãi đất trống.
- Vị trí triển khai dự án hoàn toàn phù hợp qui hoạch: theo quy hoạch nông thôn mới với tổng diện tích 6.074,931 m² cụ thể: Quyết định số VB2651 ngày 08/07/2013 về Phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch nông thôn mới xã Xxx xxx xxx tỷ lệ 1/10000.



Hình ảnh: Hiện trạng vị trí đất triển khai dự án. Ảnh chụp hiện trạng ngày 18/01/2023.



Hình ảnh: Vị trí thửa 237, tờ bản đồ số 25. Tách thửa ngày 05 tháng 10 năm 2021.

- Cách chùa Xixx Xxxixm khoảng 150m.
- Cách đường 750 khoảng 600m.

- Cách khu công nghiệp Xxx xxxx, Huyện Xxx Xxt, Tỉnh Xixx xxxxx 15,6 km.

Hình ảnh: Đường đi từ vị trí dự án đến Khu Công Nghiệp Xxx xxxx

Ngoài ra chung quanh dự án cũng có rất nhiều khu công nghiệp khác như:

- Khu công nghiệp ...
- Khu công nghiệp ...
- Khu công nghiệp ...
- Khu công nghiệp ...
- Khu công nghiệp Xxx Xxt
- ...

Hình ảnh: Vị trí các khu công nghiệp chung quanh vị trí dự án

IV. THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN

1. Thuận lợi

- Nhu cầu lớn của người dân: Nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu về nhà ở của những người có thu nhập thấp, đặc biệt là ở các đô thị lớn, nơi có nhu cầu về nhà ở tập trung.
- Sự quan tâm và hỗ trợ của chính phủ: Chính phủ Việt Nam đã đưa ra nhiều chính sách ưu đãi để hỗ trợ việc xây dựng nhà ở xã hội, bao gồm các chính sách về đất đai, thuế, vốn vay, ...
- Sự tham gia của các nhà đầu tư: Các nhà đầu tư trong và ngoài nước đã đầu tư vào lĩnh vực này với mục tiêu tạo ra lợi nhuận và đồng thời đóng góp vào phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

2. Khó khăn

- Thủ tục pháp lý phức tạp: Việc xây dựng nhà ở xã hội đòi hỏi các thủ tục pháp lý khá phức tạp và tốn kém, bao gồm các thủ tục liên quan đến đất đai, quy hoạch, giấy phép xây dựng, ...
- Chi phí đầu tư lớn: Việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đòi hỏi chi phí lớn và thời gian dài để đầu tư bổ sung cơ sở hạ tầng, các tiện ích xã hội như đường, điện, nước, trường học, bệnh viện, công viên, hồ bơi, ...
- Đội ngũ quản lý và vận hành thiếu chuyên môn: Để đảm bảo quản lý và vận hành nhà ở xã hội, cần có đội ngũ quản lý và vận hành có chuyên môn cao, tuy nhiên, hiện nay, tình trạng thiếu người có chuyên môn trong lĩnh vực này vẫn đang tồn tại.
- Vấn đề địa phương: Một số vấn đề địa phương, như sự thiếu đất, mâu thuẫn giữa các chủ đầu tư về quy hoạch, đất đai, giá cả, địa bàn cũng làm cho việc triển khai dự án nhà ở xã hội trở nên khó khăn hơn.
- Thủ tục đăng ký mua nhà ở xã hội là khá phức tạp và đòi hỏi người dân phải đáp ứng một số điều kiện như: không sở hữu bất động sản, không được vay vốn ngân hàng để mua nhà, thu nhập hợp lý theo quy định của nhà nước, ...
- Các dự án nhà ở xã hội cũng được xây dựng và quản lý theo quy định của pháp luật để đảm bảo chất lượng và an toàn cho người dân sử dụng.

3. Các ưu đãi của nhà nước đối với chủ đầu tư dự án

Việc phát triển dự án nhà ở xã hội được nhà nước tạo điều kiện hỗ trợ về nhiều mặt bao gồm:

- Thứ nhất, chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Thứ hai, chủ đầu tư được sử dụng 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng NOXH để xây dựng nhà ở thương mại.
 - Đối với phần được phép kinh doanh thương mại theo quy định trong dự án nhà ở xã hội thì chủ đầu tư được bán, theo giá kinh doanh thương mại cho các đối tượng có nhu cầu.
- Thứ ba, chủ đầu tư được hưởng các ưu đãi về thuế TNDN, GTGT theo các quy định về pháp luật thuế từng thời kỳ.
- Thứ tư, chủ đầu tư được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội và các TCTD khác.

Như vậy, để bù đắp cho giá bán rẻ, các chi phí giá vốn, chi phí tài chính, chi phí thuế của chủ đầu tư đều được Nhà nước hỗ trợ kéo xuống hết mức.

3.1 Đối tượng được áp dụng chính sách vay vốn ưu đãi thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (Được sửa đổi bởi khoản 22 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) quy định về đối tượng được vay vốn ưu đãi là:

- Doanh nghiệp, hợp tác xã là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở 2014 được sửa đổi bởi điểm b khoản 6 Điều 99 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020 để cho thuê, cho thuê mua, bán;
- Doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của chính doanh nghiệp, hợp tác xã đó mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá khung giá cho thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành;
- Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán.

3.2. Điều kiện được vay vốn

Điều kiện được vay vốn ưu đãi cho nhà đầu tư phát triển dự án:

- a) Được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; có danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc chương trình, kế hoạch đầu tư nhà ở xã hội của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Có dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở;
- c) Đã có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;
- d) Đã được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- đ) Có mức vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay;
- e) Thực hiện bảo đảm tiền vay, thế chấp vay vốn theo quy định của pháp luật.

3.3 Thời hạn cho vay ưu đãi

Tại khoản 5 Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định về thời hạn cho vay phát triển dự án nhà ở xã hội như sau:

- Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;
- Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua thì thời hạn cho vay tối thiểu là 10 năm và tối đa không quá 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;
- Đối với dự án đầu tư nhà ở xã hội để bán thì thời hạn cho vay tối thiểu là 05 năm và tối đa không quá 10 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;

- Trường hợp khách hàng có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu nêu theo 03 trường hợp trên thì được thỏa thuận với ngân hàng về thời hạn cho vay thấp hơn.

4. Các ưu đãi của nhà nước đối với người mua nhà ở xã hội

4.1 Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội?

Đối tượng vay vốn gồm người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² được quy định tại Thông tư số 7 của Bộ Xây dựng.

Căn cứ theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở 2014 quy định đối tượng sau được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

- Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
- Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn;
- Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;
- Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
- Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;
- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;
- Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ

- Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập;
- Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

4.2 Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Căn cứ theo quy định tại Điều 51 Luật Nhà ở 2014 quy định về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội cụ thể như sau:

1. Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định sau đây:

a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;

b) Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này;

c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 1, 8, 9 và 10 Điều 49 của Luật này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này.

2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú theo quy định sau đây:

- a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;
- b) Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.

4.3 Hồ sơ đề nghị mua nhà ở xã hội

Căn cứ Điều 22 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (Điều này được sửa đổi bởi khoản 16 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội nhưng chưa được hưởng phải chuẩn bị hồ sơ với các giấy tờ như sau:

- Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở theo mẫu số 01.
- Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được mua nhà.
- Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú.
- Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú.
- Giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập.

4.4 Thủ tục mua nhà ở xã hội

Bước 1: Nộp hồ sơ

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định thì người có nhu cầu nộp hồ sơ cho chủ đầu tư.

Người nhận hồ sơ phải ghi giấy biên nhận, nếu hồ sơ chưa hợp lệ thì người nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại cho người nộp hồ sơ để thực hiện việc bổ sung, hoàn thiện.

Bước 2: Giải quyết yêu cầu

4.5 Ưu đãi về lãi vay

Mức lãi suất cho vay để mua nhà ở xã hội được quy định như thế nào?

Đối với quy định về mức lãi suất cho vay để mua nhà ở xã hội thì tại Điều 1 Quyết định 532/QĐ-TTg năm 2021 có quy định rằng Mức lãi suất cho vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội áp dụng đối với các khoản vay có dư nợ để mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nhà để ở theo quy định tại Điều 16 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội là 4,8%/năm.

Mức vốn vay để mua nhà ở xã hội tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà; nếu xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

Thời hạn vay để mua nhà ở xã hội là tối thiểu là 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Trường hợp khách hàng có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn vay tối thiểu thì được thỏa thuận với ngân hàng về thời hạn cho vay thấp hơn.

VI. THIẾT KẾ DỰ ÁN

1. Tiêu chuẩn xây dựng dự án nhà ở xã hội

Quy định loại hình và diện tích nhà ở xã hội

Tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, được sửa đổi bởi Khoản 6 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP quy định như sau:

Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m², tối đa là 70 m², bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất phải đảm bảo sự phù hợp với chỉ tiêu dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội,

không gian, kiến trúc cảnh quan trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô phê duyệt điều chỉnh.

Căn cứ vào tình hình cụ thể tại địa phương, ủy ban nhân dân cấp tỉnh được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích sử dụng căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích sử dụng căn hộ tối đa là 70 m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70 m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.

Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần và phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

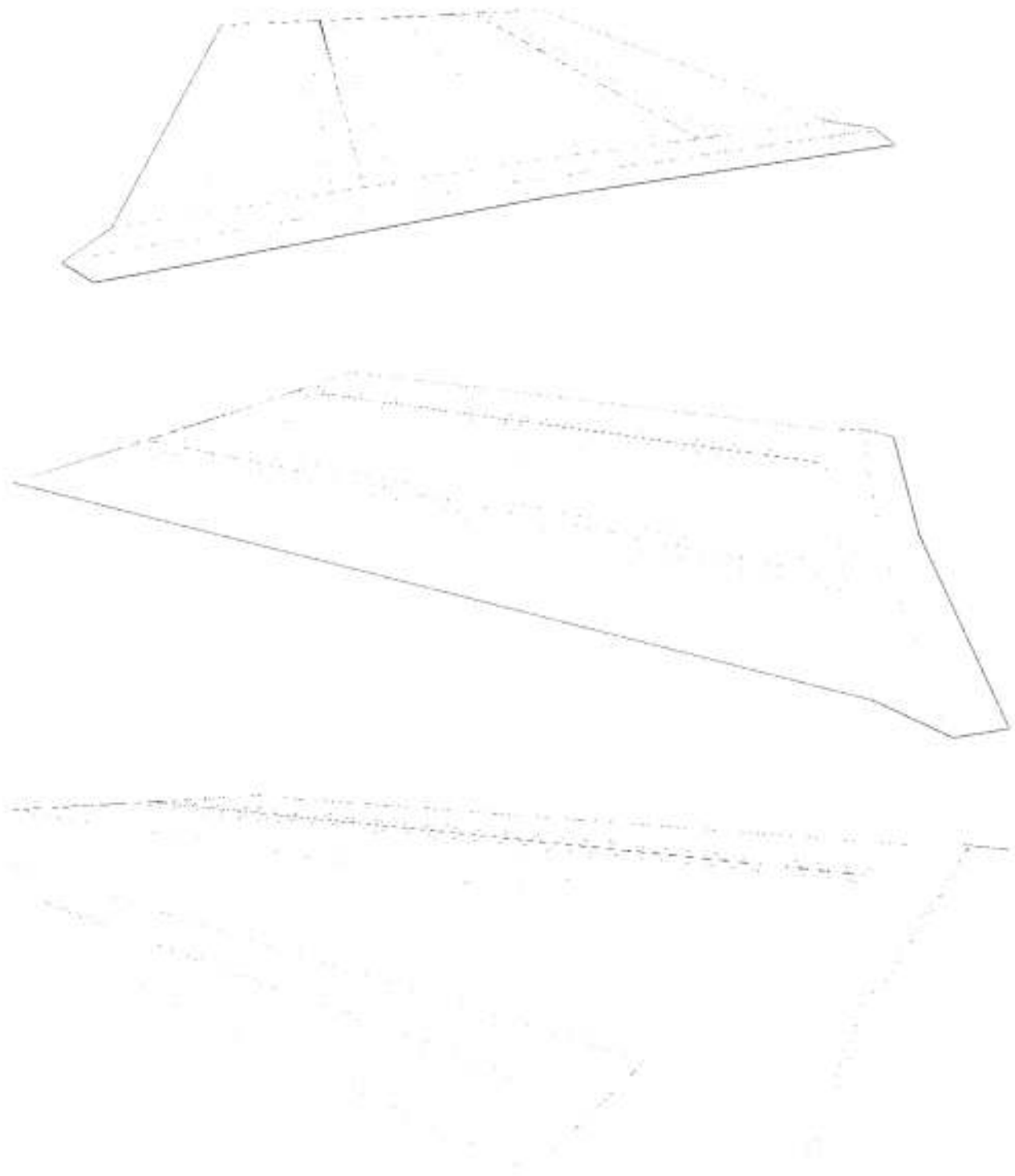
2. Bố trí mặt bằng

- Dự án chia làm 3 khối với 4 dãy nhà liền kề và nhà phố thương mại. Trong đó:
 - Khối A gồm 21 căn nhà ở xã hội và 3 căn nhà phố thương mại.
 - Khối B gồm 42 căn nhà ở xã hội và 6 căn nhà phố thương mại.
 - Khối C gồm 21 căn nhà ở xã hội và 3 căn nhà phố thương mại.
- Bố trí 2 trục đường nội bộ chạy thẳng vào dự án:
 - Phần mặt đường rải nhựa rộng 5m, có kẻ sơn phân cách.
 - Phần lề đường mỗi bên rộng 1,5m, 2 bên đường mỗi bên trồng 1 hàng cây lấy bóng mát và làm đẹp khu dân cư với khoảng cách 7,2 – 8m/cây.
- Nhà phố thương mại quay mặt ra đường chính dẫn ra Đường 750, nhà ở xã hội quay mặt ra đường nội bộ của khu dân cư.
- Diện tích nhà phố thương mại tiêu chuẩn: $4 \times 10 = 40\text{m}^2$
- Diện tích nhà ở xã hội tiêu chuẩn: $3,6 \times 12 = 43,2\text{m}^2$ (đây là diện tích rộng rãi cho 1 hộ gia đình gồm 2 vợ chồng và 2 người con).

- Tổng số căn nhà ở xã hội và nhà phố thương mại của dự án: 96 căn.
 - Nhà ở xã hội: 84 căn
 - Nhà phố thương mại: 12 căn



Hình ảnh: Tổ chức mặt bằng dự án Nhà ở xã hội Tập Đoàn Xx Xixx



Hình ảnh: Phối cảnh mặt bằng khu nhà ở xã hội Tập Đoàn Xx Xixx

Bảng: Phân bố diện tích dự án

STT	Hạng mục	Diện tích	Tỷ lệ
1.0	Nhà phố thương mại	480	8%
2.0	Nhà ở xã hội	3629	60%
3.0	Lề đường	727	12%
4.0	Đường nhựa	900	15%
5.0	Diện tích khác	338	6%
	Tổng	6074	100%

Tổng diện tích đất thương mại là: 4109m²

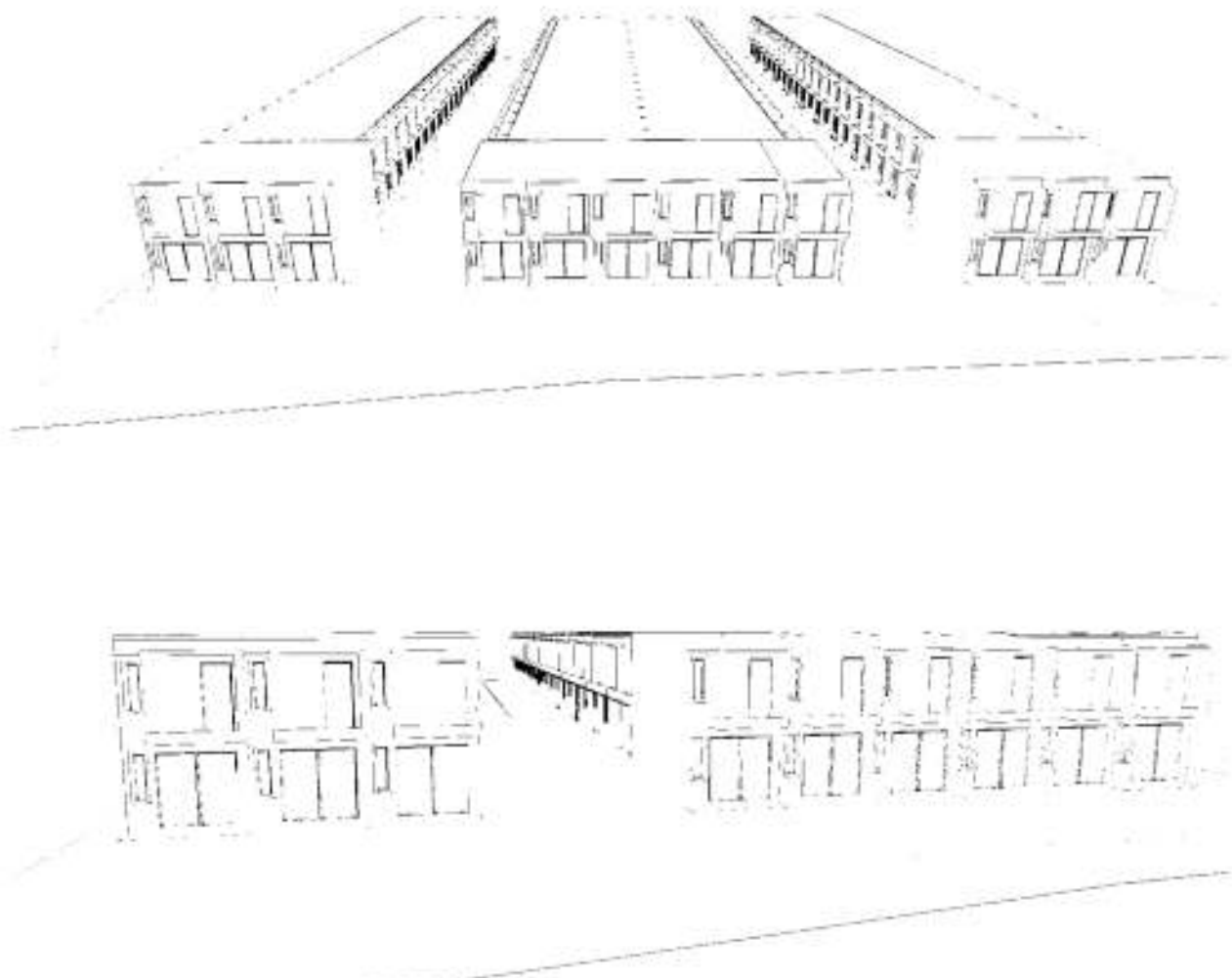
3. Phương án thiết kế

Thiết kế theo hướng đơn giản để tiết kiệm chi phí thi công, xây dựng, giúp giảm giá thành công trình.

Thiết kế nhà 1 trệt 1 lầu. Xây dựng đồng bộ, bàn giao nhà hoàn thiện cho các đối tượng chính sách, người lao động có thu nhập thấp.



Hình ảnh: Thiết kế nhà phố thương mại tập đoàn Xx Xixx



Hình ảnh: Phối cảnh tổng thể dự án Xx Xixx

4.1 Phương án kinh tế kỹ thuật

4.1.1 Qui mô dân cư của dự án

- Tổng số căn nhà: 96 hộ.
- Qui mô dân cư dự kiến: 384 người (4 người/hộ).

4.1.2 Hệ thống cấp thoát nước

Chiều dài hệ thống thoát nước mưa đô thị:

Hệ thống thoát nước mưa đô thị bố trí dọc theo một bên tuyến đường nội bộ và kết nối trực tiếp với hệ thống thoát nước mưa của đường chính. Tổng chiều dài của hệ thống công thoát nước mưa là: 180m ống công tiêu chuẩn D800.

Cấu tạo hố ga thoát nước mưa tiêu chuẩn

➤ Hố thu chứa nước trên mặt đường: Các hố thu gom nước thường sử dụng các loại lưới lọc cặn và song chắn rác khác nhau. Tùy theo đường kính miệng hố mà các thanh này có kích thước cụ thể: Kích thước lưới lọc chắn rác bằng gang hoặc kim loại là $L \times B \times H \times D = 500 \times 300 \times 350 \times 70\text{mm}$.

➤ Hệ thống kiểm soát mùi: Bao gồm hố thu nước và phần nắp hố ga hay cửa chặn, trong đó: Hố thu nước có kích thước là $L \times B \times H \times D = 500 \times 400 \times 1170 \times 70\text{mm}$; Cửa chặn có kích thước $L \times B \times D = 830 \times 450 \times 40\text{mm}$.

Khoảng cách giữa các hố ga

Khoảng cách giữa các hố ga thoát nước mưa: Các hố ga thường xuất hiện sau mỗi 7 - 20m, tức cứ 7m đến 20m sẽ có một hố ga được đặt dưới cống.

- Khoảng cách hố ga thoát nước mưa nhà dân, nhà hàng, quán ăn: 7 – 10m.
- Khoảng cách hố ga thoát nước mưa tại công ty, xí nghiệp: 10 – 15 m.
- Khoảng cách hố ga thoát nước cống thành phố: 20 m.

Tiêu chuẩn thiết kế hố ga thoát nước mưa về độ rộng và độ sâu

Khi thiết kế hố ga thoát nước mưa, ngoài khoảng cách giữa các hố ga, cần quan tâm đến các tiêu chuẩn thiết kế hố ga thoát nước mưa về độ rộng, độ dài cũng như chiều sâu.

- Kích thước hố ga thoát nước mưa nhà dân dụng: Dài - Rộng - Sâu là 40 cm - 30 cm - 50 cm
- Kích thước hố ga thoát nước mưa cho nhà máy: Dài-Dài - Rộng - Sâu là 100 cm - 80cm - 200 cm

- Kích thước hố ga thoát nước mưa cho công đô thị: Dài - Rộng - Sâu là 200 cm - 150 cm - 200 cm

Độ rộng của hố ga thoát nước mưa: Diện tích hố ga chuẩn giao động từ 1m² đến 3m², tùy vào công trình mà có thể xây hố ga với kích cỡ khác nhau.

Độ sâu đặt hố ga thoát nước mưa: thường sẽ cách mặt đất tầm 10 – 30cm. Độ sâu đặt hố ga sẽ ảnh hưởng đến lượng rác thải có thể lắng đọng dưới hố, hố ga càng sâu thì chứa được càng nhiều rác, thời gian cần nạo vét dài hơn. Tuy nhiên, không nên xây dựng quá sâu, thông thường sẽ từ 1m đến 1,6m là hợp lý nhất.

4.1.3 Trồng cây xanh

Quy cách trồng cây đường phố tiêu chuẩn:

- Cây thẳng, dáng cân đối, không sâu bệnh;
- Cây đưa ra trồng trên đường phố: Cây tiểu mộc có chiều cao tối thiểu từ 1,5m trở lên, đường kính cổ rễ từ 5cm trở lên; đối với cây trung mộc và đại mộc có chiều cao tối thiểu 3m trở lên, đường kính cổ rễ từ 6cm trở lên.
- Đối với cây xanh vỉa hè trồng trong bồn cây: Bồn cây kích thước tối thiểu 1,2m x 1,2m hoặc có đường kính tối thiểu 1,2m; khoảng cách các cây được trồng tính từ cây đến mép lề đường từ 0,6m đến 1,0m tùy thuộc vào loài cây đại mộc, trung mộc, tiểu mộc hoặc theo từng vị trí cụ thể của quy hoạch trên khu vực, đoạn đường.
- Cây đưa ra trồng nơi khác có chiều cao từ 2m trở lên, đường kính cổ rễ từ 3cm trở lên.
- Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn, ngay thẳng.
- Cây xanh trồng trên đường phố phải được lấp đặt bó vỉa bảo vệ gốc cây, mẫu bó vỉa thực hiện theo hướng đồng mức với vỉa hè, lề đường.
- Các tuyến đường lớn có vỉa hè rộng trên 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 15m.
- Các tuyến đường hẹp có vỉa hè rộng từ 3m đến 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 12m.

- Tùy theo chủng loại khoảng cách các cây trồng trên đường phố có thể từ 8m đến 12m.
- Cây trồng phải cách trụ điện tối thiểu 2m; cách miệng hố ga tối thiểu 2m; cách giao lộ, đầu giải phân cách tối thiểu 5m. Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.
- Các tuyến đường có lưới điện cao thế chạy dọc trên vỉa hè có diện tích hẹp, có công trình ngầm chỉ được trồng các loại cây cao không quá 4m.
- Các tuyến đường có chiều dài trên 2km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.
- Các dải phân cách có bề rộng 2m trở lên có thể trồng các loại cây kiềng hoặc cây bụi thấp dưới 1,5m.
- Các dải phân cách có bề rộng 2m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao thân cành từ 5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề rộng của dải phân cách.
- Trồng cây dây leo ở các bờ tường, trụ cầu của hệ thống đường dẫn, cầu vượt để tạo thêm nhiều mảng xanh trên đường phố, cần có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo và bảo vệ tường, trụ cầu.

Tổng số cây xanh của dự án: 52 cây.

VII. TỔ CHỨC TRIỂN KHAI

1. Đối tượng khách hàng

Các dự án nhà ở xã hội được thiết kế và xây dựng để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của những người có thu nhập thấp, giúp cho họ có được những căn nhà chất lượng tốt, giá cả phù hợp với khả năng tài chính của mình. Do đó, đối tượng khách hàng chính của các dự án nhà ở xã hội thường là những người chưa có điều kiện để mua nhà hoặc thuê nhà trên thị trường bình thường vì giá cả quá cao, hoặc không có đủ tiền để đóng tiền đặt cọc hoặc tiền thuê nhà.

Đối tượng khách hàng chính của các dự án nhà ở xã hội là các hộ gia đình có thu nhập thấp, thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ sinh viên, hộ công nhân, hộ dân tộc thiểu số, người lao động thuê nhà và các đối tượng khác trong diện hộ thu nhập thấp theo quy định của pháp luật.

2. Kế hoạch bán hàng

Tổ chức bán hàng thông qua làm việc trực tiếp với địa phương để xác định các đối tượng chính sách đủ điều kiện mua nhà.

2.1. Mục tiêu bán hàng

Mục tiêu của tập đoàn Xx Xixx là bán hết toàn bộ dự án trong vòng 4 tháng mở bán dự án (từ tháng 9-12/2023).

2.2. Nguyên tắc định giá

Căn cứ tại Điều 9 Thông tư 09/2021/TT-BXD quy định phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội, theo đó:

$$Gi^i = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^i} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

- Gi^i (đồng/m²): là giá bán 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i .
- T_d (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng (bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí hợp lý khác).
- T_{dv} (đồng): là phần lợi nhuận từ bán phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án.
- L (đồng): Lợi nhuận định mức của dự án (tối đa bằng 10%) tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán.

- SB (m²): là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán.
- Ki: là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i. Tuy nhiên, phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt định mức tính cho dự án.

Tại Điều 6 Thông tư 20/2016/TT-BXD quy định nguyên tắc xác định giá bán, theo đó:

- Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định theo nguyên tắc tính đủ chi phí thu hồi vốn, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức (tuy nhiên không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư).
- Đối với nhà ở xã hội là căn hộ chung cư thì giá bán được xác định theo diện tích sử dụng căn hộ.

3. Tổ chức thi công

- Tổ chức thi công theo hình thức giao thầu trực tiếp.
- Cắt giảm chi phí tối đa nhằm giảm chi phí xây dựng nhưng vẫn phải đảm bảo an toàn thi công, chất lượng công trình.
- Chi phí thi công hoàn thiện 1 m² sàn: 4 triệu VNĐ/sàn

Bảng: Dự toán xây dựng nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội							
Mục	Nội dung	Diễn giải					
		Dài	Rộng	Diện tích	Hệ số	Diện tích theo hệ số	Ghi chú
I	Phần tính toán diện tích						
1	Móng						Móng cọc
	DT sàn	12	4	43	0.30	1	
2	Trệt						
	DT sàn	12	4	43	1		
3	Lầu 1						
	DT sàn	12	4	43	1	13	
5	Mái tạm tính						Mái tôn
	DT sàn mái	5	5	25	0.35	9	
	Tổng diện tích					9,081	
II	Phần thiết kế						
	Đơn giá thiết kế kiến trúc					180,000	
	Thành tiền thiết kế					1,634,623,200	
III	Phần thi công						
	Đơn giá thi công phần thô						
	Đơn giá thi công hoàn thiện					4,000,000	
	Thành tiền thi công phần thô					-	
	Thành tiền thi công hoàn thiện trọn gói					36,324,960,000	

Bảng: Dự toán xây dựng nhà phố thương mại

Nhà thương mại							
Mục	Nội dung	Diễn giải					
		Dài	Rộng	Diện tích	Hệ số	Diện tích theo hệ số	Ghi chú
I	Phần tính toán diện tích						
1	Móng						Móng cọc
	DT sàn	10	4	40	0.30	12	
2	Trệt						
	DT sàn	10	4	40	1	40	
3	Lầu 1						
	DT sàn	10	4	40	1	40	
5	Mái tam giác						Mái tôn
	DT sàn mái	10	4	40	0.35	14	
	Tổng diện tích					1,272	
II	Phần thiết kế						
	Đơn giá thiết kế kiến trúc					180,000	
	Thành tiền thiết kế					228,960,000	
III	Phần thi công						
	Đơn giá thi công phần thô					-	
	Đơn giá thi công hoàn thiện					4,000,000	
	Thành tiền thi công phần thô					-	
	Thành tiền thi công hoàn thiện trọn gói					5,088,000,000	

4. Quản lý khu dân cư

Tổ chức quản lý khu dân cư theo mô hình tự quản, ban quản lý do hộ dân bầu.

5. Lộ trình triển khai

Lộ trình triển khai dự án dự kiến:

- Tháng 1-2/2023: Nghiên cứu triển khai.
- Tháng 2-6/2023: Xúc tiến lập dự án và xin cấp phép triển khai
- Tháng 6-9/2023: Triển khai thi công.
- Tháng 9-12/2024: Triển khai kinh doanh.

Thời gian triển khai kinh doanh và xây dựng thực tế dự kiến sẽ tiến hành nhanh hơn, tuy nhiên để đảm bảo dự án được triển khai thành công nên chúng tôi dự kiến thời gian triển khai sẽ kéo dài lâu hơn.

VII. KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH

1. Chi phí đầu tư ban đầu

Chi phí đầu tư ban đầu gồm:

- Chi phí mua đất: 2,3tr/m².
- Chi phí thiết kế: 180.000 vnd/m² sàn.
- Chi phí xây dựng hoàn thiện: 4tr/m² sàn.
- Và các chi phí khác...

Bảng: Chi phí đầu tư ban đầu (ĐVT: VNĐ)

STT	Hạng mục	DVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Chi phí xây dựng nhà máy				
1.1	Chi phí mua đất	m2	6,074	2,300,000	13,970,200,000
1.2	Chi phí thiết kế kiến trúc nhà ở xã hội	m2 sàn	9,081	180,000	1,634,623,200
1.3	Chi phí xây dựng hoàn thiện nhà ở xã hội	m2 sàn	9,081	4,000,000	36,324,960,000
1.4	Chi phí thiết kế kiến trúc nhà phố thương mại	m2 sàn	1,272	180,000	228,960,000
1.5	Chi phí xây dựng hoàn thiện nhà phố thương mại	m2 sàn	1,272	4,000,000	5,088,000,000
1.6	Chi phí thi công đường nhựa	m2	900	500,000	450,000,000
1.7	Chi phí lát đá bó vỉa hè	m dài	426	100,000	42,600,000
1.8	Chi phí lát đá vỉa hè	m2	727	125,000	90,875,000
1.9	Chi phí trồng cây xanh	Cây	52	1,200,000	62,400,000
1.10	Chi phí lắp đặt đường ống thoát nước D800	m dài	180	900,000	162,000,000
1.11	Chi phí lắp đặt hệ thống PCCC	Trọn gói	1	100,000,000	100,000,000
1.12	Chi phí kéo điện và lắp đồng hồ tổng	Nhà	96	0	0
2	Chi phí khác				
2.1	Chi phí tư vấn lập dự án	Trọn gói	1	120,000,000	120,000,000
2.2	Chi phí tư vấn thiết kế	Trọn gói	6,074	180,000	1,093,320,000
2.3	Chi phí cấp phép dự án	Trọn gói	1	0	0
2.4	Kế toán + Thành lập công ty	Trọn gói	1	2,000,000	2,000,000
3	Chi phí phát sinh ngoài dự kiến (10%)				5,936,993,820
4	Các khoản dự phòng				
4.1	Chi phí mua sắm nguyên vật liệu	Trọn gói	1	0	0
4.2	Vốn lưu động	Trọn gói	1	7,535,190,247	7,535,190,247
4.3	Dự phòng rủi ro	Trọn gói	1	7,284,212,227	7,284,212,227
	Tổng Chi phí đầu tư ban đầu				80,126,334,494

- Tổng chi phí đầu tư trừ các khoản dự phòng: 80,126,334,494 VNĐ
- Tổng diện tích đất thương mại: 4109 m²
- Chi phí đầu tư ban đầu/ 1m² đất thương mại: 15,894,405 VNĐ

2. Chi phí vận hành dự án

Ngoài chi phí đầu tư ban đầu thì để triển khai dự án cần phải có chi phí vận hành, chi phí này là 1 phần chi phí để phát triển dự án và được cộng vào giá vốn hàng bán bao gồm:

- Chi phí nhân sự

- Chi phí văn phòng
- Chi phí bán hàng
- Chi phí vay vốn

2.1 Chi phí nhân sự

Tổ chức nhân sự để vận hành dự án bao gồm:

- Giám đốc điều hành, 1 người, mức lương 25 triệu vnd/tháng.
- Kế toán trưởng, 1 người, mức lương 18 triệu vnd/tháng
- Kế toán tổng hợp, 2 người, mức lương 8 triệu vnd/tháng
- Trưởng phòng kế hoạch, 1 người, mức lương 18 triệu vnd/tháng
- Trưởng phòng dự án, 1 người, mức lương 18 triệu vnd/tháng
- Trợ lý giám đốc, 1 người, mức lương 10 triệu vnd/tháng

Bảng: Tổng hợp chi phí nhân sự (ĐVT: VNĐ)

Bảng tổng hợp chi phí nhân sự						
STT	Vị trí	Số lượng	Mức lương	Chi phí lương hàng	Chi phí lương hàng năm	
1	Giám đốc điều hành	1	25,000,000	25,000,000	300,000,000	
2	Kế toán trưởng	1	18,000,000	18,000,000	216,000,000	
3	Kế toán tổng hợp	2	8,000,000	16,000,000	192,000,000	
4	Trưởng phòng kỹ thuật	1	18,000,000	18,000,000	216,000,000	
5	Trưởng phòng dự án	1	18,000,000	18,000,000	216,000,000	
6	Trợ lý giám đốc	1	10,000,000	10,000,000	120,000,000	
	Tổng	7		105,000,000	1,260,000,000	

2.2 Chi phí lãi vay

Chúng tôi dự kiến vay 65% tổng vốn đầu tư phát triển dự án.

Bảng: Cơ cấu vốn đầu tư (ĐVT: VNĐ)

STT	Nguồn vốn đầu tư	Trước đầu tư	
		Tỷ lệ	Giá trị
1	Vốn chủ đầu tư	38%	30,126,334,494
2	Huy động vốn	0%	-
3	Vay vốn ngân hàng	62%	50,000,000,000
	Tổng		80,126,334,494

- Tổng vốn vay dự kiến: 50 tỷ VNĐ.
- Lãi suất dự kiến: 11% (50% lãi suất vay trung bình).
- Thời hạn vay: 5-10 năm.

Bảng: Lịch trả lãi và gốc ngân hàng (ĐVT: VNĐ)

#	Kỳ trả nợ	Số gốc còn lại	Gốc	Lãi	Tổng tiền
0	2023-01-01				
1	2023-02-01	49,166,666,667	833,333,333	408,333,333	1,291,666,667
2	2023-03-01	48,333,333,333	833,333,333	450,694,444	1,284,027,778
3	2023-04-01	47,500,000,000	833,333,333	443,055,556	1,276,388,889
4	2023-05-01	46,666,666,667	833,333,333	435,416,667	1,268,750,000
5	2023-06-01	45,833,333,333	833,333,333	427,777,778	1,261,111,111
6	2023-07-01	45,000,000,000	833,333,333	420,138,889	1,253,472,222
7	2023-08-01	44,166,666,667	833,333,333	412,500,000	1,245,833,333
8	2023-09-01	43,333,333,333	833,333,333	404,861,111	1,238,194,444
9	2023-10-01	42,500,000,000	833,333,333	397,222,222	1,230,555,556
10	2023-11-01	41,666,666,667	833,333,333	389,583,333	1,222,916,667
11	2023-12-01	40,833,333,333	833,333,333	381,944,444	1,215,277,778
12	2024-01-01	40,000,000,000	833,333,333	374,305,556	1,207,638,889

2.3 Chi phí bán hàng

- Chi phí bán hàng: 100 triệu VNĐ/căn.

2.4 Tổng chi phí hoạt động

- Dự kiến dự án sẽ triển khai trong vòng 1 năm với tổng chi phí vận hành là: 17,6 tỷ vnd.
- Chia đều cho 4109 m2 đất thương mại thì chi phí vận hành/ mỗi m2 đất thương mại là 4,170,364 vnd.

STT	Chi phí hoạt động	Hàng tháng	Hàng năm	Chi phí vận hành/m2
1	Chi phí khối văn phòng			
1.1	Tiền thuê văn phòng	5,808,460	69,701,520	16,963.96
1.2	Tiền điện văn phòng	516,432	8,447,120	2,056
1.3	Tiền nước văn phòng	570,679	6,848,150	1,667
1.4	Tiền rác văn phòng	70,000	840,000	204
1.5	Tiền điện thoại văn phòng	70,000	840,000	204
1.6	Internet văn phòng	350,000	4,200,000	1,022
1.7	Văn phòng phẩm văn phòng	140,000	1,680,000	409
1.8	Chi phí bảo trì, bảo dưỡng văn phòng	700,000	8,400,000	2,044
2	Chi phí khác	0	0	0
2.1	Chi phí nhân sự	138,425,000	1,675,100,000	407,686
2.2	Chi phí bán hàng	0	9,600,000,000	2,336,449
2.3	Chi phí lãi vay	458,333,333	4,621,527,778	1,124,788
2.4	Chi phí khác	14,665,057	1,137,605,679	276,871
	Tổng chi phí	619,648,962	17,135,190,247	4,170,364

3. Định giá bán dự án

Giá bán dự án được tính theo qui định chung về phát triển nhà ở xã hội, lợi nhuận bằng 10% tổng chi phí phát triển dự án.

Bảng: Tổng chi phí phát triển dự án và chi phí phát triển 1 m2 đất thương mại.

	Tổng chi phí	Diện tích thương mại	Chi phí/m2 đất thương mại
Chi phí đầu tư	65,306,932,020	4,109	15,894,405
Chi phí vận hành	17,135,190,247	4,109	4,170,364
Tổng chi phí	82,442,122,267		20,064,769

Bảng: Giá bán dự kiến

Sản phẩm	Chi phí phát triển/m ² đất thương mại	Diện tích 1 căn	Tổng chi phí/căn	Giá bán dự kiến (*10%)
Nhà phố thương mại	20,064,769	40.00	802,590,754.16	882,849,829.57
Nhà ở xã hội	20,064,769	43.20	866,798,014.49	953,477,815.94

Với mức giá bán như trên thì:

- Giá bán trên 1 m² nhà đất là: 20,064,769 VNĐ
- Giá bán trên 1m² sàn sử dụng là: 10,032,384 (thấp hơn so với giá tiêu chuẩn 15 triệu vnd/m² của nhà nước là 4,967,616 vnd).
- Với mức giá như trên thì người mua sẽ được ngân hàng hỗ trợ tối đa 80%. Như vậy số tiền mà người mua phải trả và ngân hàng hỗ trợ như sau:
 - Nhà phố thương mại
 - Người mua trả: 176,569,965 vnd
 - Ngân hàng hỗ trợ: 706,279,863 vnd
 - Nhà ở xã hội
 - Người mua trả: 190,695,563 vnd
 - Ngân hàng hỗ trợ: 762,782,252 vnd
- Giá bán mà công ty đưa ra là phù hợp với mức giá chung của thị trường, phù hợp với nhu cầu, khả năng chi trả của khách hàng.

IX. KẾT LUẬN

Dự án nhà ở xã hội không chỉ là một dự án kinh tế mà còn mang tính xã hội cao, với giá trị vượt trội trong việc giải quyết vấn đề nhà ở cho những người có thu nhập thấp. Với sự hỗ trợ của chính phủ, dự án nhà ở xã hội đã đem lại

lợi ích to lớn cho địa phương và cộng đồng, đóng góp tích cực vào việc giảm bớt áp lực về nhà ở, giảm độ dài đợi chờ chờ đợi mua nhà ở, nâng cao chất lượng cuộc sống và hạnh phúc của những người dân trong khu vực. Điều quan trọng nhất là giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn, đặc biệt là công nhân, có một tổ ấm ổn định, giúp họ tạm biệt với những căn nhà tạm và chật chội, đem lại cho họ sự ổn định trong cuộc sống và tạo đà phát triển cho địa phương.

Tập đoàn Xx Xixx rất mong muốn có thể đóng góp vào việc giải quyết vấn đề nhà ở cho những người có thu nhập thấp, đặc biệt là các công nhân trong địa phương. Chúng tôi cam kết triển khai dự án nhà ở xã hội với chất lượng cao, giá cả hợp lý và phù hợp với nhu cầu của người dân. Đồng thời, chúng tôi mong muốn dự án này sẽ trở thành một điểm sáng trong công tác phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đem lại sự phát triển bền vững và tiện ích cho cộng đồng, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân trong khu vực. Chúng tôi hy vọng rằng, qua dự án nhà ở xã hội, chúng tôi có thể giúp đỡ cho nhiều hộ gia đình có nhà ở, tạo điều kiện thuận lợi cho họ phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời đóng góp vào công tác phát triển đô thị và nâng cao chất lượng cuộc sống của cộng đồng địa phương.

Kính mong địa phương xem xét và tạo điều kiện hỗ trợ để chúng tôi sớm triển khai dự án thành công.

Trân trọng!

HỒ SƠ PHÁP LÝ

1. Sổ đồ đất dự án

