

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **246** / BXD-QLN

Hà Nội, ngày **23** tháng 10 năm 2018

V/v trả lời văn bản số
50/2018/CV-NP ngày 2/8/2018
của Công ty CPĐT Nam Phan

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan
(Địa chỉ: 151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông,
Quận 7, TP. Hồ Chí Minh)

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 50/2018/CV-NP ngày 2/8/2018 của Công ty Cổ phần đầu tư Nam Phan đề nghị có ý kiến về một số đề xuất liên quan đến việc xác định cơ cấu giá thành chung cư Nhà ở xã hội thuộc khu nhà ở Nam Phan, phường Phú Hữu, quận 9, TP. Hồ Chí Minh. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về các kiến nghị liên quan đến chi phí bồi thường, chi phí hạ tầng kỹ thuật trực chính (mục 1, mục 2 văn bản số 50/2018/CV-NP của Công ty)

Theo quy định của pháp luật về xây dựng thì tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và trượt giá.

Việc xác định chi phí đầu tư xây dựng căn cứ vào Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan. Trong đó, chi phí bồi thường thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về kiến nghị liên quan đến chi phí bán hàng và quản lý hậu mãi (mục 3 văn bản số 50/2018/CV-NP của Công ty)

Pháp luật về nhà ở xã hội (Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ) đã quy định về phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội, theo đó chủ đầu tư đề xuất và cơ quan có thẩm quyền thẩm định. Phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được căn cứ vào tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án (được xác định theo

quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng) và một số các chi phí cấu thành khác, được phân bổ cho từng phần diện tích để bán, cho thuê mua, cho thuê (Điều 7, Điều 8 và Điều 9 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 20/10/2015 của Bộ Xây dựng).

Theo các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên thì trong tổng mức đầu tư của dự án không có quy định về chi phí bán hàng và quản lý hậu mãi.

Mặt khác, pháp luật về nhà ở đã quy định "*chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án tổ chức thẩm định...*" (điểm đ khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng).

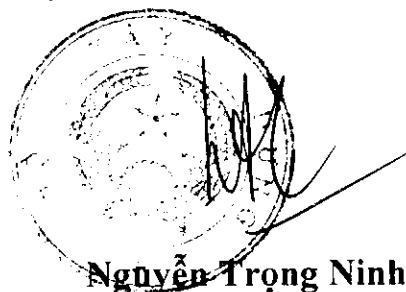
Đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư Nam Phan nghiên cứu các quy định nêu trên, xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội tại chung cư Nhà ở xã hội thuộc khu nhà ở Nam Phan, phường Phú Hữu, quận 9, TP. Hồ Chí Minh, trình UBND thành phố Hồ Chí Minh để tổ chức thẩm định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, QL (P.PTNĐT), KTXD (4b).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**



Nguyễn Trọng Ninh