

Số: 478 /SXĐ-HTKT&VLXD
V/v thông báo kết quả thẩm định giá
bán nhà ở xã hội (gồm chung cư Tòa
GP1, GP2) thuộc dự án Nhà ở xã hội
số 2, thành phố Lạng Sơn

Lạng Sơn, ngày 28 tháng 3 năm 2022

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư NNP.

Ngày 14/3/2022, Sở Xây dựng tiếp nhận và thực hiện thủ tục hành chính mã hồ sơ 000.00.14.H37-220311-0002; nội dung yêu cầu giải quyết thủ tục hành chính: Thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn (kèm theo Công văn số 109/2022/CV-NNP ngày 10/3/2022 của Công ty Cổ phần đầu tư NNP).

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá; Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Thông tư số 56/2014/TT-BTC ngày 28/04/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết và Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá; Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Sau khi thẩm định, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định giá bán nhà ở xã hội (chung cư Tòa GP1, GP2) thuộc dự án nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn như sau:

I. Thông tin về dự án

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn.

2. Địa điểm xây dựng: Khu đô thị phía Đông, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

3. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư NNP và Công ty cổ phần CDC Hà Nội.

4. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây mới.

5. Phương án xác định giá bán: Giá bán nhà ở xã hội (đối với chung cư Tòa GP1, GP2) thuộc dự án nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn xác định theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

II. Danh mục hồ sơ trình thẩm định

1. Văn bản pháp lý

- Công văn số 109/2022/CV-NNP ngày 10/3/2022 của Công ty Cổ phần đầu tư NNP về việc đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn;

- Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 17/04/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn;

- Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 21/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy chi tiết phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500(Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn);

- Hợp đồng thực hiện dự án: Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn giữa UBND tỉnh Lạng Sơn với Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư NNP và Công ty cổ phần CDC Hà Nội ký ngày 14/06/2019 và Phụ lục Hợp đồng số 02 ký ngày 12/06/2020;

- Công văn số 27/SXD-QLXD ngày 07/01/2020 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng: Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn;

- Công văn số 1388/SXD-QLXD ngày 08/10/2020 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở khối nhà chung cư cao tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng: Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn;

- Công văn số 199/SXD-QLXD ngày 09/02/2021 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng GP1, GP2, GP3 thuộc dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn;

- Quyết định số 204/2021/QĐ-BĐP-LS ngày 20/4/2021 của Ban điều phối dự án Nhà ở xã hội số 2 Lạng Sơn về việc phê duyệt thiết kế BVTC và dự toán công trình khối chung cư cao tầng GP1,2,3 (điều chỉnh lần 1) thuộc dự án Nhà ở xã hội số 2 thành phố Lạng Sơn;

- Và văn bản pháp lý khác kèm theo.

2. Hồ sơ dự án

- Thuyết minh dự án đầu tư xây dựng công trình(tổng quan về dự án).

- Phương án tính giá bán nhà ở xã hội.

- Dự toá: 05 tập (kết cấu, hệ thống phòng cháy chứa cháy, cơ điện, kiến trúc và tổng dự toán).

III. Ý kiến tham gia của các đơn vị liên quan

Sở Xây dựng đã gửi hồ sơ kèm theo Công văn số 390/SXD-HTKT&VLXD ngày 16/3/2022 về việc tham gia ý kiến góp ý về giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội dự án nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn đối với các cơ quan: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Lao động-Thương binh và Xã hội; Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn; Ban QLDA đầu tư xây dựng tỉnh; UBND thành phố Lạng Sơn. Các cơ quan đã có ý kiến góp ý bằng văn bản cơ bản nhất trí với phương án tính giá bán do chủ đầu tư đề xuất. Một số nội dung cần rà soát, chỉnh sửa như tỷ lệ % chi phí chung, chi phí nhà tạm,... đã được Chủ đầu tư rà soát, hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

III. Kết quả thẩm định giá bán

1. Phương án tính giá bán: Theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng, cụ thể :

So sánh phương án giá bán trình thẩm định và sau thẩm định:

STT	Đơn nguyên	Giá bán căn hộ trình thẩm định bình quân (đồng/m ²)		Giá bán căn hộ sau thẩm định bình quân (đồng/m ²)	
		Giá bán căn hộ trình thẩm định tính toán (đồng/m ²)	Giá bán căn hộ đề xuất (đồng/m ²)	Giá bán căn hộ sau thẩm định (đồng/m ²)	Giá bán căn hộ (đồng/m ²)
1	Chung cư Tòa GP1	12.890.753	12.499.020	12.833.095	12.499.020
2	Chung cư Tòa GP2	12.868.352	12.693.783	12.850.083	12.693.783

Nguyên nhân tăng, giảm:

Dự toán trình thẩm định tính đơn giá nhân công, ca máy, giá vật liệu, cước vận chuyển chưa đúng và chưa nhất quán. Dự toán thẩm định đã điều chỉnh lại giá tại thời điểm hiện hành.

2. Giá bán nhà ở xã hội: Căn cứ quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định, Thông tư và các quy định có liên quan. Kết quả thẩm định giá bán nhà ở xã hội đối với các căn hộ thuộc chung cư Tòa GP1, GP2 tại dự án nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn như sau:

STT	Đơn nguyên	Giá bán căn hộ bình quân (đã bao gồm thuế VAT, chưa có phí bảo trì) (đồng/m ²)
1	Chung cư Tòa GP1	12.499.020
2	Chung cư Tòa GP2	12.693.783

(Đính kèm Bảng giá bán chi tiết căn hộ)

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện một số nội dung như sau:

- Ban hành giá bán nhà ở xã hội đối với các căn hộ thuộc chung cư Tòa GP1, GP2 dự án nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định, ký hợp đồng với khách hàng theo quy định

- Thực hiện trách nhiệm, quyền hạn, nghĩa vụ của chủ đầu tư theo đúng quy định pháp luật về nhà ở năm 2014 và các quy định có liên quan.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm giá bán nhà ở xã hội (gồm chung cư Tòa GP1, GP2) thuộc dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn để Công ty Cổ phần đầu tư NNP được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND tỉnh (b/c);
- Trung tâm PV HCC;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu VT, HTKT&VLXD_(HVS).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Mạnh Tuấn