

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú
cho công nhân trong khu công nghiệp và khung giá dịch vụ quản lý
vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc¹**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ 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 phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 230/TTr-SXD ngày 23 tháng 6 năm 2025.

UBND tỉnh ban hành Quyết định ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân và khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp và khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, ban quản trị nhà chung cư.
2. Người thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.
3. Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và nhà chung cư.

Điều 3. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc được quy định như sau:

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

Stt	Loại hình nhà ở	Mức giá tối thiểu (Đã bao gồm VAT)	Mức giá tối đa (Đã bao gồm VAT)
I	Nhà ở riêng lẻ		
1	Nhà 01 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	23.000	72.000
2	Nhà từ 02 đến 2,5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	35.000	110.000
II	Nhà ở chung cư		
1	Chung cư cao đến ($\leq$) 05 tầng (không có tầng hầm)	33.000	105.000
2	Chung cư cao đến ($\leq$) 05 tầng (có 01 tầng hầm)	43.000	123.000
3	Chung cư cao hơn ($>$) 05 tầng đến ($\geq$) 07 tầng (không có tầng hầm)	50.000	136.000
4	Chung cư cao hơn ($>$) 05 tầng đến ($\geq$) 07 tầng (có 01 tầng hầm)	53.000	145.000
5	Chung cư cao hơn ($>$) 07 tầng đến ($\geq$) 10 tầng (không có tầng hầm)	51.000	140.000
6	Chung cư cao hơn ($>$) 07 tầng đến ($\geq$) 10 tầng (có 01 tầng hầm)	54.000	146.000
7	Chung cư cao hơn ($>$) 10 tầng đến ($\geq$) 15 tầng (không có tầng hầm)	50.000	146.000
8	Chung cư cao hơn ($>$) 10 tầng đến ($\geq$) 15 tầng (có 01 tầng hầm)	52.000	151.000

Stt	Loại hình nhà ở	Mức giá tối thiểu (Đã bao gồm VAT)	Mức giá tối đa (Đã bao gồm VAT)
9	Chung cư cao hơn (>) 15 tầng đến ($\geq$) 20 tầng (không có tầng hầm)	52.000	163.000
10	Chung cư cao hơn (>) 15 tầng đến ($\geq$) 20 tầng (có 01 tầng hầm)	53.000	166.000
11	Chung cư cao hơn (>) 20 tầng đến ($\geq$) 24 tầng (không có tầng hầm)	59.000	182.000
12	Chung cư cao hơn (>) 20 tầng đến ($\geq$) 24 tầng (có 01 tầng hầm)	59.000	183.000
13	Chung cư cao hơn (>) 24 tầng đến ($\geq$) 30 tầng (không có tầng hầm)	62.000	191.000
14	Chung cư cao hơn (>) 24 tầng đến ($\geq$) 30 tầng (có 01 tầng hầm)	62.000	192.000

2. Mức giá trong khung giá chưa bao gồm:

a) Giá dịch vụ quản lý vận hành;

b) Chi phí mua sắm trang thiết bị nội thất.

c) Kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí nước sinh hoạt, năng lượng, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và chi phí khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của người sử dụng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

3. Khung giá làm cơ sở cho các chủ thể (bên cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và bên thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp) áp dụng khi thỏa thuận giá thuê đối với nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 4. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành chung cư

1. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành chung cư trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

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

Stt	Cấp công trình	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
1	Nhà chung cư cấp I	5.000	13.000

Stt	Cấp công trình	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
	(Có thang máy)		
2	Nhà chung cư cấp II (Có thang máy)	2.000	11.000
3	Nhà chung cư cấp III (Có thang máy)	800	9.000
4	Nhà chung cư cấp III (Không có thang máy)	600	5.000

2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại khoản 1 Điều này là cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ theo Quyết định này.

3. Mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư được quy định tại khoản 2 Điều 151 của Luật Nhà ở 2023.

Trường hợp có nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư thì Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tính toán để bù đắp chi phí dịch vụ nhà chung cư nhằm mục đích giảm giá dịch vụ nhà chung cư.

Điều 5. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá thuê nhà ở xã hội; khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư khi có biến động giá hoặc không phù hợp với thực tế, đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định;

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tiếp nhận, tổng hợp và hướng dẫn, giải quyết những khó khăn, vướng mắc về công tác quản lý vận hành nhà

chung cư; việc xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê.

2. Sở Tài chính phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan trong việc xây dựng, điều chỉnh khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư khi có biến động giá hoặc không phù hợp với thực tế để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

3. Chi cục Thuế khu vực VIII

a) Hướng dẫn thực hiện chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan theo các quy định hiện hành;

b) Kịp thời giải quyết các chính sách ưu đãi về thuế và các quy định của pháp luật về thuế.

4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các xã, phường

a) Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê; nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng, đảm bảo theo quy định của Luật nhà ở và quy định của pháp luật khác có liên quan;

b) Quản lý hoạt động nhà chung cư, kiểm tra và tổng hợp báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư tại địa phương (nếu có) kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh;

c) Tổ chức thông tin, tuyên truyền cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết về quy định của Nhà nước đối với việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà xã hội do hộ gia đình cá nhân đầu tư xây dựng; Thông tin, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo các quy định hiện hành.

5. Trách nhiệm của Chủ đầu tư; Đơn vị quản lý, vận hành:

a) Tổ chức quản lý, vận hành và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị cho người dân sinh sống trong khu nhà chung cư; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư;

b) Tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật phù hợp khung giá. Tổ chức hạch toán thu, chi đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước;

c) Định kỳ 06 tháng hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các xã, phường để tổng hợp, theo dõi.

Điều 6. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Các sở, ban, ngành; Ủy ban nhân các huyện, thành phố; Ủy ban nhân dân các xã, phường tổ chức thực hiện Quyết định này. Quá trình thực hiện phát sinh vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan có trách nhiệm phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp thực tế và quy định của pháp luật./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Việt Văn