

Số: /BC-TTQLKTN

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025

## BÁO CÁO

### Về việc liên quan đến điều chỉnh giá thuê nhà tại các khu chung cư thuộc sở tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Sở Xây dựng tại Thông báo số 7429/TB-SXD ngày 28/10/2025 và Công văn số 9310/SXD-QLN ngày 22/11/2025 về việc hoàn thiện phương án điều chỉnh giá thuê chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Sau khi thực hiện kiểm tra, rà soát. Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng kính báo cáo như sau:

#### I. Các văn bản căn cứ pháp lý tính toán:

- Căn cứ Luật Nhà ở 2023;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 09/9/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;
- Thông tư số 219/2013/TT-BTC, ngày 31/12/2013, của Bộ Tài chính, mức thuế suất 5% áp dụng cho: hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở. Nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng và đáp ứng các tiêu chí về nhà ở, về giá bán nhà, về giá cho thuê, về giá cho thuê mua, về đối tượng, điều kiện được mua, được thuê, được thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- Căn cứ Nghị định 100/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

#### II. Phạm vi tính toán:

Số lượng chung cư thực hiện điều chỉnh giá thuê: 39 khu chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công có quy mô từ 4-12 tầng.

Không/chưa điều chỉnh giá thuê đối với 06 khu chung cư gồm:

- 03 khu chung cư Hòa Minh, Lâm đặc sản Hòa Cường, Thuận Phước: Nhà chung cư xuống cấp, thuộc diện phải phá dỡ, đang thực hiện công tác di dời, giải tỏa.

- Nhà ở công nhân Khu công nghiệp Hòa Cầm: Đang thực hiện dự án nâng cấp và sẽ thực hiện điều chỉnh giá sau khi hoàn thành dự án nâng cấp.

- Chung cư thu nhập thấp Tân Trà, Chung cư xã hội cho người có công với cách mạng tại đường Vũ Mộng Nguyên.

### III. Phương pháp tính toán.

**1. Xác định giá thuê theo Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.**  
(Theo nguyên tắc bảo toàn vốn, có kể đến lãi suất bảo toàn vốn đầu tư ( $r$ ))

$$G_t = \frac{V_d + B_t}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

$G_t$ : là giá thuê 01 m<sup>2</sup> sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/m<sup>2</sup>/tháng).

$V_d$ : 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.

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

$T_d$  (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này, được căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

$r$  (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định. Chọn  $r = 4\%/năm$ .

$n$ : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định đầu tư quyết định nhưng tối thiểu 20 năm. Trung tâm căn cứ vào thời hạn sử dụng công trình, chọn  $n = 50$  năm cho tất cả các KCC quy mô từ 3-12 tầng.

$B_t$ : 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, được xác định theo Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 8/9/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình 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  $GTGT = 5\%$ .

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

## 2. Về tính chi phí bảo trì trong giá thuê ( $B_t$ ):

$B_{bt}$  (đồng/năm/m<sup>2</sup>): Chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đã bao gồm thuế GTGT) phân bổ cho phần diện tích NOXH cho thuê, được xác định theo Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 8/9/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng:

$$B_t = G_{BTHN} + G_{SC} + G_{TV} + G_K + G_{QL}$$

### Trong đó:

- $G_{BTHN}$ : Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hằng năm.
- $G_{SC}$ : Chi phí thực hiện các công việc sửa chữa công trình.
- $G_{TV}$ : Chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng.
- $G_{QL}$ : Chi quản lý bảo trì của chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình.
- $G_K$ : Chi phí khác (gồm các chi phí cần thiết khác để thực hiện quá trình bảo trì công trình xây dựng như: kiểm toán, thẩm tra phê duyệt quyết toán; bảo hiểm công trình; phí thẩm định và các chi phí liên quan khác)

### 2.1. Xác định giá trị $G_{BTHN}$

- Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm gồm chi phí: Lập kế hoạch và dự toán bảo trì công trình xây dựng hàng năm; chi phí kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ; chi phí bảo dưỡng theo kế hoạch bảo trì hàng năm của công trình; chi phí xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu về bảo trì công trình xây dựng; chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình xây dựng.

- Theo quy định tại Bảng 1, Phụ lục I Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 8/9/2021. Định mức tỷ lệ % chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm của công trình dân dụng từ 0,08-0,1%. Trung tâm chọn tỷ lệ là: 0,09%.

- Trung tâm thực hiện quy đổi các giá trị quyết toán của công trình về thời điểm hiện tại (năm 2025) theo công thức:  $T_{2025} = T_d \times (1 + r)^n$

$$\text{Theo đó: } G_{BTHN} = T_{d2025} \times 0,09\%$$

### 2.2. Xác định $G_{sc}$

- Chi phí sửa chữa công trình (định kỳ và đột xuất) gồm chi phí sửa chữa phần xây dựng công trình và chi phí sửa chữa phần thiết bị công trình theo quy trình bảo trì công trình xây dựng được duyệt, và trường hợp cần bổ sung, thay thế hạng mục, thiết bị công trình để việc khai thác sử dụng công trình đúng công năng và đảm bảo an toàn.

- Dựa trên các quy trình bảo trì đã được phê duyệt. Trung tâm thực hiện dự trù, khái toán các chi phí sửa chữa phần xây dựng, thiết bị công trình hàng năm. Trung tâm phân làm 2 loại công việc chính:

+ Sửa chữa nhỏ: Các công việc bảo trì, sửa chữa nhỏ theo đơn đề nghị sửa chữa của hộ dân, Nhà trưởng. Gồm các công việc như xử lý thấm dột, nứt vỡ, hư hỏng máy móc, thiết bị, bảo trì thang máy, cắt tỉa cây xanh chống bão... có yếu tố nhỏ, cục bộ nhưng ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, cuộc sống của người dân và tuổi thọ công trình.

+ Sửa chữa lớn: Các công việc bảo trì, sửa chữa lớn hơn, có tần suất nhiều hơn 1 năm như: thay thế tổng thể mái tôn, sơn chống thấm dột theo quy trình bảo trì, thay thế thang máy, cải tạo nâng cấp trang thiết bị PCCC, ...

#### ***Đề xuất:***

Trên cơ sở phân chia nhóm công việc sửa chữa nêu trên. Trung tâm đề xuất tính toán chi phí sửa chữa bằng 2 phương án như sau:

• **Phương án 1:** Chi phí sửa chữa bình quân hàng năm chỉ bao gồm chi phí sửa chữa nhỏ. Kinh phí sửa chữa lớn được trích từ nguồn khác.

Giá thuê sau điều chỉnh dự kiến tăng từ 1,69 lần đến 5,53 lần so với giá cho thuê hiện hành.

• **Phương án 2:** Chi phí sửa chữa bình quân hàng năm bao gồm chi phí sửa chữa nhỏ theo đơn và Chi phí sửa chữa lớn như trên.

Giá thuê sau điều chỉnh dự kiến tăng từ 1,93 lần đến 7,59 lần so với giá cho thuê hiện hành.

#### **IV. Kết quả tính toán giá thuê:**

| STT      | TÊN DỰ ÁN                                             | TG bàn giao | Số tầng nổi | Giá thuê bình quân hiện hành $G_0$ | Phương án 1    |                  | Phương án 2    |                  |
|----------|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|          |                                                       |             |             |                                    | Giá thuê $G_1$ | Tỷ lệ tăng (lần) | Giá thuê $G_2$ | Tỷ lệ tăng (lần) |
| <b>I</b> | <b>PHƯỜNG SƠN TRÀ</b>                                 |             |             |                                    |                |                  |                |                  |
| 1        | KCC Cuối tuyến Bạch Đằng Đông                         | 2009        | 5           | 3.623                              | 19.117         | 5,28             | <b>26.092</b>  | 7,20             |
| 2        | KCC Vũng Thùng                                        | 2005        | 5           | 4.843                              | 19.764         | 4,08             | <b>29.251</b>  | 6,04             |
| 3        | KCC Nại Hiên Đông 2                                   | 2009        | 5           | 4.680                              | 18.296         | 3,91             | <b>28.702</b>  | 6,13             |
| 4        | KCC Nại Hiên Đông C2                                  | 2012        | 7           | 5.629                              | 25.941         | 4,61             | <b>32.316</b>  | 5,74             |
| 5        | KCC Làng cá Nại Hiên Đông ( vị trí 1,2,3)             | 2011        | 7           | 6.841                              | 26.111         | 3,82             | <b>34.127</b>  | 4,99             |
| 6        | KCC Làng cá Nại Hiên Đông ( vị trí 4)                 | 2011        | 7           | 6.841                              | 26.932         | 3,94             | <b>34.291</b>  | 5,01             |
| 7        | KCC Vịnh Mân Quang                                    | 2012        | 7           | 10.300                             | 28.793         | 2,80             | <b>35.464</b>  | 3,44             |
| 8        | KCC 12 Tầng tại khu tái định cư Làng cá Nại Hiên Đông | 2014        | 12          | 15.000                             | 43.143         | 2,88             | <b>54.718</b>  | 3,65             |
| 9        | KCC Mân Thái                                          | 2003        | 4           | 7.512                              | 16.657         | 2,22             | <b>28.615</b>  | 3,81             |
| 10       | KCC Đầu tuyến Sơn Trà-Điện Ngọc                       | 2006        | 5           | 4.034                              | 18.122         | 4,49             | <b>29.045</b>  | 7,20             |
| 11       | KCC Thu nhập thấp đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc       | 2007        | 5           | 3.556                              | 19.869         | 5,59             | <b>27.004</b>  | 7,59             |

|             |                                                                 |      |    |        |        |      |               |      |
|-------------|-----------------------------------------------------------------|------|----|--------|--------|------|---------------|------|
| <b>II</b>   | <b>PHƯỜNG AN HẢI</b>                                            |      |    |        |        |      |               |      |
|             | KCC An Cư 5                                                     |      |    | 3.809  | 17.750 | 4,66 | <b>27.063</b> | 7,10 |
| 12          | KCC An Cư 5 (4 tầng)                                            | 2008 | 4  |        | 16.104 |      | <b>25.571</b> |      |
| 13          | KCC An Cư 5 (5 tầng)                                            | 2010 | 5  |        | 19.397 |      | <b>28.554</b> |      |
| <b>III</b>  | <b>PHƯỜNG NGŨ HÀNH SƠN</b>                                      |      |    |        |        |      |               |      |
| 14          | KCC Nam cầu Trần Thị Lý                                         | 2010 | 5  | 5.453  | 19.603 | 3,59 | <b>29.723</b> | 5,45 |
| 15          | KCC Bắc Mỹ An                                                   | 2003 | 4  | 4.068  | 16.664 | 4,10 | <b>25.796</b> | 6,34 |
| 16          | KCC Nam Tuyên Sơn                                               | 2012 | 7  | 5.629  | 31.107 | 5,53 | <b>36.703</b> | 6,52 |
| <b>IV</b>   | <b>PHƯỜNG HOÀ KHÁNH</b>                                         |      |    |        |        |      |               |      |
| 17          | KCC Thu nhập thấp Hòa Minh                                      | 2008 | 5  | 3.879  | 17.154 | 4,42 | <b>28.950</b> | 7,46 |
| 18          | KCC Hòa Minh (Dự án Hạ tầng ưu tiên)                            | 2012 | 5  | 6.335  | 24.360 | 3,85 | <b>30.367</b> | 4,79 |
| 19          | Nhà ở cán bộ công nhân viên bệnh viện Ung thư thành phố Đà Nẵng | 2015 | 9  | 16.900 | 47.647 | 2,82 | <b>56.249</b> | 3,33 |
| <b>V</b>    | <b>PHƯỜNG HẢI VÂN</b>                                           |      |    |        |        |      |               |      |
| 20          | Chung cư Hòa Hiệp 2                                             | 2011 | 7  | 5.065  | 27.015 | 5,33 | <b>34.170</b> | 6,75 |
| <b>VI</b>   | <b>PHƯỜNG CẨM LỆ</b>                                            |      |    |        |        |      |               |      |
| 21          | KCC Khuê Trung                                                  | 2003 | 4  | 4.407  | 17.855 | 4,05 | <b>27.329</b> | 6,20 |
| 22          | KCC TNT Khuê Trung                                              | 2007 | 5  | 4.850  | 18.353 | 3,78 | <b>28.664</b> | 5,91 |
| 23          | KCC Phong Bắc (1,2)                                             | 2011 | 7  | 7.724  | 26.439 | 3,42 | <b>32.673</b> | 4,23 |
| 24          | KCC 11 tầng tại Khu dân cư Phong Bắc (11CT4,5,6,7)              | 2016 | 11 | 14.000 | 41.979 | 3,00 | <b>56.166</b> | 4,01 |
| <b>VII</b>  | <b>PHƯỜNG AN KHÊ</b>                                            |      |    |        |        |      |               |      |
| 25          | KCC Phước Lý (9 tầng)                                           | 2015 | 9  | 15.400 | 36.469 | 2,37 | <b>40.085</b> | 2,60 |
| 26          | KCC Phước Lý (7 tầng)                                           | 2013 | 7  | 11.700 | 30.786 | 2,63 | <b>36.226</b> | 3,10 |
| <b>VIII</b> | <b>PHƯỜNG HOÀ XUÂN</b>                                          |      |    |        |        |      |               |      |
| 27          | KCC E2 - KDC Nam cầu Cẩm Lệ                                     | 2015 | 7  | 12.700 | 33.993 | 2,68 | <b>40.132</b> | 3,16 |
| 28          | KCC A2 Nam Cầu Cẩm Lệ                                           | 2012 | 7  | 12.000 | 32.568 | 2,71 | <b>36.120</b> | 3,01 |
| <b>IX</b>   | <b>PHƯỜNG HOÀ CƯỜNG</b>                                         |      |    |        |        |      |               |      |
| 29          | KCC Bình An                                                     | 2006 | 5  | 4.622  | 17.280 | 3,74 | <b>27.305</b> | 5,91 |
| 30          | KCC Số 4 Nguyễn Tri Phương                                      | 2006 | 5  | 4.624  | 17.871 | 3,86 | <b>27.562</b> | 5,96 |
| 31          | KCC Thu nhập thấp Hòa Cường                                     | 2008 | 5  | 4.850  | 16.957 | 3,50 | <b>27.753</b> | 5,72 |
| 32          | KCC Hoà Thuận Tây                                               | 2008 | 5  | 7.550  | 19.614 | 2,60 | <b>29.226</b> | 3,87 |

|           |                                                         |      |    |        |        |      |               |      |
|-----------|---------------------------------------------------------|------|----|--------|--------|------|---------------|------|
| <b>X</b>  | <b>PHƯỜNG HẢI CHÂU</b>                                  |      |    |        |        |      |               |      |
| 33        | KCC 201 Đồng Đa                                         | 2016 | 12 | 28.000 | 47.403 | 1,69 | <b>54.152</b> | 1,93 |
| <b>XI</b> | <b>PHƯỜNG THANH KHÊ</b>                                 |      |    |        |        |      |               |      |
| 34        | KCC Thu nhập thấp Thanh Lộc Đán - Hòa Minh (mở rộng)    | 2012 | 5  | 11.050 | 24.655 | 2,23 | <b>34.331</b> | 3,11 |
| 35        | KCC Thanh Khê Tây                                       | 2009 | 5  | 4.195  | 21.049 | 5,02 | <b>29.281</b> | 6,98 |
|           | KCC Thanh Lộc Đán C (2 Block 4 tầng Và 03 Block 5 tầng) |      |    | 4.135  |        |      | <b>29.307</b> | 7,09 |
| 36        | KCC Thanh Lộc Đán C (2 khối nhà 4 tầng)                 | 2006 | 4  | 3.979  | 18.867 | 4,74 | <b>28.154</b> | 7,07 |
| 37        | KCC Thanh Lộc Đán C (3 khối nhà 5 tầng)                 | 2009 | 5  | 4.290  | 21.071 | 4,91 | <b>30.460</b> | 7,10 |
| 38        | KCC Trần Cao Vân                                        | 2004 | 5  | 5.163  | 20.646 | 4,00 | <b>32.337</b> | 6,26 |
| 39        | KCC Lê Đình Lý                                          | 1998 | 4  | 4.574  | 12.140 | 2,65 | <b>31.350</b> | 6,85 |

Vậy, Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà kính báo cáo./.

**Nơi nhận:**

- Sở Xây dựng (kính báo cáo);
- Lưu: VT, QLN, KTDA (Chiến).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Đình Phương**