

thuộc Chính phủ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện nghiêm chỉnh những quy định tại Chỉ thị này để việc thí điểm cổ phần hóa được tiến hành theo đúng nội dung, yêu cầu và tiến độ quy định và thực hiện có kết quả các giải pháp đa dạng hóa hình thức sở hữu nhằm ổn định và phát triển sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp Nhà nước.

K.T. Thủ tướng Chính phủ
Phó Thủ tướng
PHAN VĂN KHẢI

CÁC BỘ

LIÊN BỘ XÂY DỰNG - TÀI CHÍNH

THÔNG TƯ liên Bộ số 1-LBTT ngày 19-1-1993 hướng dẫn định giá cho thuê nhà ở.

Căn cứ Quyết định số 118-TTg ngày 27-11-1992 của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà vào tiền lương;

Căn cứ Quyết định số 137-HĐBT ngày 27-4-1992 của Hội đồng Bộ trưởng quy định về quản lý giá;

Sau khi đã trao đổi thống nhất với Ủy ban Kế hoạch Nhà nước, Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam và Ban Vật giá Chính phủ, liên Bộ Xây dựng - Tài chính hướng dẫn định giá cho thuê nhà như sau:

I. NGUYÊN TẮC CHUNG

1. Giá cho thuê nhà ở xác định theo Thông tư này là căn cứ để tính tiền nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước hiện do các cơ quan quản lý nhà đất, các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, các tổ chức Đảng, đoàn thể quần chúng thuộc Trung ương và địa phương, các đơn vị sản xuất

Biểu số 1: Giá chuẩn quy định thống nhất cho từng loại nhà ở.

DVT: đồng/m² sử dụng - tháng

Biệt thự (hạng)				Nhà ở thông thường (cấp)			
I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	2	3	4	5	6	7	8
2500	3000	3500	5500	1500	1400	1350	900

kinh doanh đã cho thuê hoặc phân phối cho cán bộ, công nhân viên chức ở trước ngày 1 tháng 11 năm 1992 (sau đây gọi tắt là giá cho thuê nhà ở).

Giá cho thuê nhà ở quy định trong Thông tư này là căn cứ để xác định nghĩa vụ đối với Nhà nước của các tổ chức quản lý và kinh doanh phát triển nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Giá này cũng áp dụng với nhà ở của tư nhân đã cho thuê theo giá chỉ đạo của Nhà nước trước ngày 1-11-1992.

Giá cho thuê nhà ở chỉ áp dụng đối với các đối tượng thuê nhà để ở. Nhà ở nhưng dùng vào các mục đích khác (sản xuất, kinh doanh, dịch vụ v.v...) không thuộc phạm vi quy định của Thông tư này.

2. Căn cứ vào giá chuẩn, các hệ số và cách tính quy định tại mục II của Thông tư này, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là tỉnh) xác định, công bố áp dụng giá cho thuê nhà ở đối với từng loại nhà trên địa bàn lãnh thổ (không phân biệt cấp quản lý và cơ quan trực tiếp quản lý nhà ở).

3. Giá chuẩn cho 8 loại nhà (biệt thự các hạng I, II, III, IV) và các hệ số quy định ở mục II của Thông tư này áp dụng thống nhất trong cả nước và chỉ điều chỉnh khi có quyết định của Nhà nước.

4. Giá cho thuê nhà ở xác định trong Thông tư này được áp dụng đối với những nhà ở bảo đảm tiêu chuẩn an toàn cần thiết theo quy định của Nhà nước. Đối với nhà chưa đủ tiêu chuẩn cơ quan quản lý nhà phải có kế hoạch và biện pháp tiến hành tu bổ hoặc thỏa thuận với người thuê tự sửa chữa theo dự toán được duyệt rồi trừ vào tiền thuê hàng tháng.

5. Tiêu chuẩn phân định loại nhà (đối với biệt thự) và cấp nhà (đối với nhà ở khác) để xác định giá cho thuê căn cứ vào quy định tại phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

II. XÁC ĐỊNH GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở

1. Giá chuẩn:

Giá chuẩn của tám loại nhà (biệt thự và nhà ở các cấp) được quy định trong biểu số 1 dưới đây:

Hạng biệt thự và cấp nhà ở thông thường được xác định theo phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

Diện tích sử dụng (m^2) để tính tiền thuê nhà theo giá trong biểu 1 là diện tích thông thủy của các diện tích sau:

- Diện tích các phòng ở hoặc bộ phận dùng vào mục đích ở (m^2)
- Diện tích các phòng, các bộ phận phụ (bếp, xí, tắm, giặt, rửa...) (m^2)

2. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn áp dụng để xác định mức giá cho thuê nhà ở:

a) Mức giá cho thuê nhà ở cụ thể ở từng tỉnh được xác định dựa trên giá chuẩn quy định trong biểu số 1 cùng với 4 nhóm hệ số sau đây:

- Hệ số cấp đô thị (K1)
- Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K2)
- Hệ số tầng cao (K3)
- Hệ số điều kiện giao thông (K4).

Trị số K1, K2, K3, K4 được quy định thống nhất ở các biểu số 2, 3, 4 và 5 của Thông tư này.

Biểu số 2: Hệ số cấp đô thị (K1)

Hệ số \ Cấp đô thị	I	II	III	IV	V
Trị số K1	0,00	-0,05	-0,10	-0,15	-0,20

Trong đó: Cấp đô thị (I, II, III, IV, V) được căn cứ vào Quyết định số 132-HĐBT ngày 5-5-1990 và bảng phân loại kèm theo Thông tư này để xác định (phụ lục 2).

Biểu số 3: Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K2)

Hệ số \ Khu vực trong đô thị	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội
Trị số K2	0,00	-0,10	-0,20

Biểu số 4: Hệ số tầng cao (K3)

Hệ số \ Tầng nhà	I	II	III	IV	V	VI
Trị số K3	+0,15	+0,05	0,00	-0,10	-0,20	-0,30

Ghi chú: Những địa phương dùng khái niệm tầng trệt thì tầng trệt chính là tầng I quy định trong Thông tư này.

Biểu số 5: Hệ số điều kiện giao thông (K4)

Điều kiện giao thông \ Hệ số	Có đường xe thô sơ đến tận ngôi nhà	Có đường ô-tô đến tận ngôi nhà
Trị số K4	0,00	+0,10

b) Nguyên tắc áp dụng các hệ số: Biệt thự các loại và nhà ở các cấp áp dụng tối đa không quá 4 hệ số đã quy định trên đây; dấu cộng (+) tăng thêm, dấu trừ (-) giảm đi.

3. Giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở:

a) Đối với biệt thự các loại:

$$\text{Giá cho thuê biệt thự} = \left| \begin{array}{c} \text{Giá chuẩn của} \\ \text{loại biệt thự} \\ \text{tương ứng} \end{array} \right| \times \left| \begin{array}{c} 1 + \text{tổng các hệ} \\ \text{số áp dụng theo} \\ \text{điều kiện biệt} \\ \text{thự cho thuê} \end{array} \right| \text{ đ/m}^2 \text{ SD tháng}$$

b) Đối với các loại nhà ở cấp I, II, III, IV:

$$\text{Giá cho thuê nhà ở các cấp} = \left| \begin{array}{c} \text{Giá chuẩn} \\ \text{tương ứng} \\ \text{với cấp nhà ở} \end{array} \right| \times \left| \begin{array}{c} 1 + \text{tổng các hệ} \\ \text{số áp dụng theo} \\ \text{điều kiện nhà} \\ \text{ở cho thuê} \end{array} \right| \text{ đ/m}^2 \text{ SD tháng}$$

4. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng:

$$\text{Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng} = \left| \begin{array}{c} \text{Tổng} \\ \text{số} \end{array} \right| \left| \begin{array}{c} \text{Giá cho thuê} \\ 1\text{m}^2 \text{ sử dụng} \\ \text{tính theo quy} \\ \text{định ở mục 3} \end{array} \right| \times \left| \begin{array}{c} \text{Diện tích sử} \\ \text{dụng từng loại} \\ \text{tương ứng với} \\ \text{giá cho thuê} \end{array} \right| \text{ đ/tháng}$$

Cách tính cụ thể tiền thuê nhà hàng tháng như các ví dụ trong phụ lục số 3 kèm theo Thông tư này.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức việc phân định khu vực trong đô thị, điều tra xác định các loại nhà và định giá cho thuê nhà ở theo hướng dẫn của Thông tư này để áp dụng thống nhất trong phạm vi lãnh thổ của tỉnh và báo cáo về liên Bộ.

2. Sở Nhà đất hoặc Sở Xây dựng (nơi không có Sở Nhà đất) căn cứ vào Thông tư này và số liệu điều tra thực tế của địa phương, phối hợp với cơ quan Tài chính - Vật giá và Liên đoàn Lao động của tỉnh tiến hành lập phương án giá cho thuê nhà ở trong từng khu vực thuộc tỉnh, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và công bố công khai trước khi áp dụng, đồng thời báo cáo về liên Bộ.

3. Các tổ chức quản lý hoặc kinh doanh nhà ở của các địa phương, các ngành Trung ương, các tổ chức xã hội và tư nhân có nhà cho thuê trước ngày 1-11-1992 căn cứ giá cho thuê nhà ở do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh sở tại công bố, tiến hành việc ký lại hoặc ký mới hợp đồng cho thuê nhà ở với mọi đối tượng được thuê để thực hiện thu, nộp tiền nhà và làm nghĩa vụ với Nhà nước kể từ ngày 1-11-1992.

4. Trong quá trình tổ chức thực hiện Thông tư, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để Bộ cùng với Bộ Tài chính hướng dẫn giải quyết.

Bộ trưởng Bộ Tài chính

HỒ TẾ

Bộ trưởng Bộ Xây dựng

NGÔ XUÂN LỘC

Phụ lục số 1

Tiêu chuẩn phân cấp nhà ở để xác định giá cho thuê.**1. Nhà ở các cấp:**

Cấp nhà	Chất lượng sử dụng	Chất lượng xây dựng công trình	
		Độ bền vững	Độ chịu lửa
Cấp I	Bậc I: Chất lượng sử dụng cao	Bậc I: niên hạn sử dụng trên 100 năm	Bậc I hoặc bậc II
Cấp II	Bậc II: Chất lượng sử dụng khá	Bậc II: niên hạn sử dụng trên 50 năm	Bậc III
Cấp III	Bậc III: Chất lượng sử dụng trung bình	Bậc III: niên hạn sử dụng trên 20 năm	Bậc IV
Cấp IV	Bậc IV: Chất lượng sử dụng thấp	Bậc IV: niên hạn sử dụng dưới 20 năm	Bậc V

Ghi chú:

1. Các bậc chịu lửa áp dụng theo TCVN 2022-78 phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình.

2. Chất lượng sử dụng tạm thời được xét theo mức độ hoàn thiện như sau:

Bậc I: Đầy đủ, phần lớn bằng hàng cao cấp, cửa bằng gỗ tốt.

Bậc II: Đầy đủ, thiết bị vệ sinh và cửa bằng vật liệu tốt.

Bậc III: Chưa đầy đủ, đều là vật liệu thông thường.

Bậc IV: Không đầy đủ, đều là vật liệu thông thường và cấp thấp.

2. Nhà biệt thự:

Là ngôi nhà ở riêng biệt, có sân vườn, có hàng rào, xây bằng gạch ngói hay bê tông cốt thép, kiến trúc mỹ thuật, tiện nghi sinh hoạt đầy đủ, mỗi tầng có ít nhất 2 phòng để ở quay mặt ra sân hay ra vườn (không kể phòng tiếp khách và phòng ăn riêng). Biệt thự phân ra 4 hạng:

- a) Biệt thự giáp tường.
- b) Biệt thự song đôi.
- c) Biệt thự riêng biệt.
- d) Biệt thự sang trọng riêng biệt.

Phân loại các biệt thự là căn cứ vào mức độ sử dụng vật liệu xây dựng đất tiền, sân vườn rộng hay hẹp, mức độ trang trí tiện nghi sinh hoạt và cách bố trí phòng tắm rửa, vệ sinh; hạng 1 có thể mỗi tầng có 1 phòng tắm rửa vệ sinh và hạng 4 cứ mỗi phòng ở có 1 phòng tắm rửa vệ sinh riêng.

3. Tính giá cho thuê (G):

a) Áp dụng đối với diện tích tầng I:

$$G1 = Gc(1 + \sum_{i=1}^4 Ki) = 1400(1 - 0,05 + 0,15 + 0,10) = 1400 \times 1,20 = 1680 \text{ đ/m}^2 \text{ SD-tháng.}$$

b) Áp dụng đối với diện tích tầng II:

$$G2 = Gc(1 + \sum_{i=1}^4 Ki) = 1400(1 - 0,05 + 0,05 + 0,10) = 1400 \times 1,10 = 1540 \text{ đ/m}^2 \text{ SD-tháng.}$$

2. Tính tiền thuê phải trả cho toàn diện tích sử dụng tầng I (S1) và tầng II (S2):

$$T = (G1 \times S1) + (G2 \times S2) = (1680 \times 25) + (1540 \times 35) = 42000 + 53900 = 95.900 \text{ đ/tháng.}$$

Ví dụ 2: Xác định giá thuê nhà tại tỉnh X:

A. Điều kiện của diện tích nhà cho thuê:

1. Căn hộ cho thuê ở tầng IV, nhà cấp III xây dựng ở khu vực ven nội thuộc đô thị cấp IV.

2. Tổng diện tích sử dụng phải trả tiền nhà là 54 m².

3. Đường ra vào nhà là đường xe thô sơ.

B. Các bước tiến hành:

1. Chọn giá chuẩn:

Lấy Gc = 1.350 đ/m² - tháng (nhà cấp III trong biểu số 1).

2. Chọn các hệ số:

K1 = - 0,15 (lấy trị số tương ứng với đô thị cấp IV trong biểu số 2).

K2 = - 0,20 (lấy trị số trong biểu số 3 quy định cho nhà ở khu vực ven nội đô thị).

K3 = - 0,10 (lấy trị số trong biểu số 4 quy định đối với diện tích cho thuê ở tầng VI).

K4 = 0 (điều kiện giao thông là đường xe thô sơ theo quy định trong biểu số 5).

3. Tính giá cho thuê nhà ở:

$$G = Gc(1 + \sum_{i=1}^4 Ki) = 1350(1 - 0,05 - 0,20 - 0,10 + 0) = 1350 \times (1 - 0,45) = 1350 \times 0,55 = 742,5 \text{ đ/m}^2 \text{ SD-tháng.}$$

4. Tính tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng:

$$T = G \times S = 742,5 \times 54 = 40.095 \text{ đ/tháng.}$$

Ví dụ 3: Xác định giá cho thuê biệt thự tại tỉnh E.

A. Điều kiện thực tế của biệt thự cho thuê:

1. Biệt thự cho thuê là một biệt thự 2 tầng thuộc hạng II ở trung tâm đô thị cấp III có đường ô-tô ra vào tận cổng.

2. Tổng diện tích sử dụng phải trả tiền thuê (S) là 200 m² trong đó diện tích sử dụng tầng I là 100 m², tầng II là 100 m².**B. Các bước tiến hành:**

1. Chọn giá chuẩn (Gc):

Gc = 3000 đ/m² - tháng (lấy trị số tương ứng biệt thự hạng II trong biểu số 1 của Thông tư này).

2. Chọn hệ số:

K1 = - 0,10 (lấy trị số tương ứng với đô thị cấp III trong biểu 2 của Thông tư này).

K2 = 0,00 (lấy trị số quy định trong biểu số 3 tương ứng với điều kiện biệt thự ở trung tâm đô thị).

K3 = (lấy trị số quy định trong biểu 4 áp dụng cho tầng I là + 0,15, cho tầng II là + 0,05).

K4 = 0,10 (lấy trị số trong biểu 5 quy định cho nhà có đường ô-tô ra vào đến tận cổng).

3. Giá cho thuê biệt thự:

- Đối với diện tích tầng I: G1 = 3000 (1 + 0,00 + 0,15 + 0,10 - 0,10) = 3450 đ/m²/tháng.- Đối với diện tích tầng II: G2 = 3000 (1 + 0 + 0,15 + 0,10 - 0,10) = 3150 đ/m²/tháng.

4. Tiền thuê biệt thự phải trả hàng tháng:

$$T = (3450 \times 100) + (3150 \times 100) = 660.000 \text{ đ/tháng.}$$

THÔNG TƯ Liên Bộ số 6-LBTT ngày 10-2-1993 hướng dẫn thực hiện Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 33-TTg ngày 5-2-1993 về chuyển việc quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước sang phương thức kinh doanh.

Ngày 5 tháng 2 năm 1993 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 33-TTg về chuyển việc quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước sang phương thức kinh doanh.

Liên Bộ Xây dựng - Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau: