

Số: /2025/QĐ-UBND

Long An, ngày tháng 4 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

### Ban hành khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An

#### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 27 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 751/TTr-SXD ngày 28 tháng 02 năm 2025 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 2679/STP-XDKTVB ngày 18 tháng 12 năm 2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

#### 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An (theo nội dung Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này).

#### 2. Đối tượng áp dụng

a) Công nhân đang làm việc tại các doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An;

b) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hợp tác xã mình trong khu công nghiệp đó thuê lại;

c) Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân;

d) Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

## **Điều 2. Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp**

Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp áp dụng trên địa bàn tỉnh Long An là giá thuê tối đa cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng nhà lưu trú trong 01 tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_{t1} + G_{t2} \text{ (Đơn vị tính: đồng/m}^2\text{/tháng)}$$

Trong đó:

-  $G_t$ : là Khung giá cho thuê tính cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng nhà lưu trú trong 01 tháng;

-  $G_{t1}$ : là Khung giá cho thuê tính cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng nhà lưu trú trong 01 tháng đã bao gồm 5% VAT, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

-  $G_{t2}$ : là chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng nhà lưu trú trong 01 tháng (nếu có) đã bao gồm 5% VAT, được xác định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

## **Điều 3. Nguyên tắc áp dụng khung giá cho thuê**

1. Bao gồm: Toàn bộ chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, lợi nhuận định mức và chi phí bảo trì.

2. Không bao gồm: Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ; chi phí trông giữ xe; chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt; dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người thuê nhà.

3. Được tính trên cơ sở thuế suất giá trị gia tăng là 5%. Trường hợp pháp luật có quy định khác về thuế suất giá trị gia tăng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho thuê điều chỉnh cho phù hợp.

## **Điều 4. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố, các xã, phường, thị trấn tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, nếu có vướng mắc phát sinh cần sửa đổi, bổ sung, thay thế cho phù hợp với quy định hiện hành, các cơ quan, tổ chức và cá nhân phản ánh, kiến nghị về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh.

## **Điều 5. Quy định chuyển tiếp**

Việc áp dụng khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An thực hiện theo quy định chuyển tiếp của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

**Điều 6. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 5 năm 2025.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND cấp huyện; Chủ tịch UBND cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 6;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KSTTHC - Văn phòng Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- TT.UBMTTQVN và các đoàn thể tỉnh;
- CT, các PCT.UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Ban Nội chính – Tiếp công dân;
- Phòng: THKSTTHC; KTTC; VHXH;
- Lưu: VT, SXD, Nguyễn.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phụ lục**  
**KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN**  
**TRONG KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH**

(kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh)

**1. Xác định khung giá  $G_{t1}$  - giá cho thuê tính cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư**

Khung giá cho thuê tính cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư ( $G_{t1}$ ) được xác định theo bảng dưới đây:

*Đơn vị tính: đồng/m<sup>2</sup>/tháng*

STT	Loại nhà lưu trú	$G_{t1}$ tối thiểu đã bao gồm VAT (đồng)	$G_{t1}$ tối đa đã bao gồm VAT (đồng)
1	<b>Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm</b>	51.765	84.840
	Có 1 tầng hầm	60.480	99.120
	Có 2 tầng hầm	68.250	114.450
2	<b>5 &lt; số tầng ≤ 7 không có tầng hầm</b>	66.675	109.200
	Có 1 tầng hầm	71.295	116.865
	Có 2 tầng hầm	76.020	127.575
3	<b>7 &lt; số tầng ≤ 10 không có tầng hầm</b>	68.670	112.560
	Có 1 tầng hầm	71.820	117.810
	Có 2 tầng hầm	75.390	126.525
	Có 3 tầng hầm	79.695	133.770
4	<b>10 &lt; số tầng ≤ 15 không có tầng hầm</b>	71.925	117.915
	Có 1 tầng hầm	73.920	121.275
	Có 2 tầng hầm	76.440	128.205
	Có 3 tầng hầm	79.590	133.560
5	<b>15 &lt; số tầng ≤ 20 không có tầng hầm</b>	80.115	131.355
	Có 1 tầng hầm	81.270	133.245
	Có 2 tầng hầm	82.845	139.020
	Có 3 tầng hầm	84.840	142.485
6	<b>20 &lt; số tầng ≤ 24 không có tầng hầm</b>	89.145	146.055
	Có 1 tầng hầm	89.775	147.210
	Có 2 tầng hầm	90.825	152.460
	Có 3 tầng hầm	92.400	155.190

STT	Loại nhà lưu trú	$G_{t1}$ tối thiểu đã bao gồm VAT (đồng)	$G_{t1}$ tối đa đã bao gồm VAT (đồng)
7	<b>24 &lt; số tầng ≤ 30 không có tầng hầm</b>	93.555	153.405
	Có 1 tầng hầm	93.975	154.035
	Có 2 tầng hầm	94.605	158.865
	Có 3 tầng hầm	95.865	160.965

Khung giá  $G_{t1}$  tại bảng trên được tính toán theo các công thức:

$$G_{t1} = \frac{V_{d1} + B_{t1} + L_{d1}}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT) \quad (1)$$

$$V_{d1} = \frac{T_{d1} \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1} \quad (2)$$

Trong đó:

-  $T_{d1}$  là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà lưu trú theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, loại trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Thành phần chi phí và cách xác định cụ thể như sau:

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà lưu trú tính trên cơ sở suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư (trước thuế) theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023. Suất vốn đầu tư sau tính toán được quy đổi về địa bàn tỉnh Long An với hệ số 1,017 (theo điểm 1.1 khoản 1 Mục I Phần I Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024), Quy đổi từ thời điểm năm 2023 về năm 2024 (quy đổi nhân với chỉ số giá xây dựng 100,03%). Đối với khung giá  $G_{t1}$  tối đa, chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà lưu trú lấy theo kết quả tính toán; Đối với khung giá  $G_{t1}$  tối thiểu, chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà lưu trú lấy bằng 85% kết quả tính toán (căn cứ theo thực tế, việc áp dụng các biện pháp giảm giá thành, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng nhà lưu trú có thể giảm được 15% suất vốn đầu tư).

+ Chi phí hợp lý, hợp lệ xác định bằng 2% x Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà lưu trú theo điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

+ Lãi vay trong thời gian xây dựng được tính toán trên cơ sở mức cho vay tối đa bằng 80% chi phí đầu tư xây dựng theo điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP với lãi suất vay áp dụng là 6,6%/năm của Ngân hàng Chính sách xã hội; thời gian vay tính bằng thời gian trung bình xây dựng công trình là 01 năm.

-  $r$  là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư tính theo chỉ số giá xây dựng trung bình của công trình nhà ở trong 03 năm 2021-2022-2023 là 5,76%.

-  $n$  là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm. Đối với khung giá  $G_{t1}$  tối đa,  $n$  được lấy bằng 20 năm; đối với khung giá  $G_{t1}$  tối thiểu,  $n$  được lấy bằng 50 năm.

-  $B_{t1}$ : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê theo quy định tại Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình.  $B_{t1} = 0,1 \times V_{d1}$ .

-  $L_{d1}$ : là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư. Đối với nhà lưu trú không quy định về lợi nhuận định mức nên  $L_{d1}$  được xác định bằng 0.

-  $S_{t1}$  là diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú được xác định bằng 75% tổng diện tích sàn công trình nhà lưu trú căn cứ theo thực tế thiết kế các dự án chung cư nhà lưu trú thì khoảng từ 25-30% diện tích sàn công trình là phần diện tích kết cấu và diện tích sử dụng chung, còn lại là diện tích sử dụng căn hộ. Do  $T_{d1}$ ,  $B_{t1}$ ,  $L_{d1}$  đã được tính toán cho 01 m<sup>2</sup> diện tích sàn công trình nhà lưu trú nên khi tính toán các khung giá lấy  $S_{t1} = 0,75$ .

-  $K$  là hệ số tầng 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. Đối với xác định các khung giá do tính chung bình quân cho toàn công trình, không phân chia hệ số theo tầng nên lấy  $K = 1$ .

- GTGT là thuế suất thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định hiện hành đối với nhà ở xã hội là 5%.

## 2. Xác định khung giá $G_{t2}$ - chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng

Khung giá chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng ( $G_{t2}$ ) được xác định như sau:

$$G_{t2} \text{ tối thiểu} = \frac{0,00511 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \quad (\text{Đơn vị tính: đồng/m}^2/\text{tháng})$$

$$G_{t2} \text{ tối đa} = \frac{0,00712 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \quad (\text{Đơn vị tính: đồng/m}^2/\text{tháng})$$

Khung giá chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng ( $G_{t2}$ ) nêu trên được tính toán theo các công thức:

$$G_{t2} = \frac{V_{d2} + B_{t2} + L_{d2}}{12 \times S_{t2}} \times K \times (1 + \text{GTGT}) \quad (1)$$

$$V_{d2} = \frac{T_{d2} \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1} \quad (2)$$

Trong đó:

-  $T_{d2}$  là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà lưu trú để cho thuê.  $T_{d2}$  được xác định căn cứ theo dự án cụ thể và đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Long An do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê;

-  $r$  là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư tính theo chỉ số giá xây dựng trung bình của công trình nhà ở trong 03 năm 2021-2022-2023 là 5,76%.

-  $n$  là số năm thu hồi vốn đầu tư tối thiểu 20 năm. Đối với khung giá  $G_{t2}$  tối đa,  $n$  được lấy bằng 20 năm; đối với khung giá  $G_{t2}$  tối thiểu,  $n$  được lấy bằng 50 năm.

-  $B_{t2}$ : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở cho thuê. Do không xác định chi phí bảo trì đối với phần chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) nên lấy  $B_{t2} = 0$

-  $L_{d2}$ : là lợi nhuận định mức của chủ đầu tư. Đối với nhà lưu trú không quy định về lợi nhuận định mức nên  $L_{d2}$  được xác định bằng 0.

-  $S_{t2}$ : tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ nhà lưu trú cho thuê được xác định theo từng dự án cụ thể.

-  $K$  là hệ số tầng 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. Đối với xác định các khung giá do tính chung bình quân cho toàn công trình, không phân chia hệ số theo tầng nên lấy  $K = 1$ .

- GTGT là thuế suất thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định hiện hành đối với nhà ở xã hội là 5%.

### 3. Khung giá cho thuê nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp áp dụng trên địa bàn tỉnh Long An là khung giá thuê cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng được xác định theo công thức:

$$G_t = G_{t1} + G_{t2} \text{ (Đơn vị tính: đồng/m}^2\text{/tháng)}$$

Trong đó:

-  $G_t$ : là khung giá cho thuê tính cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng;

-  $G_{t1}$ : là khung giá cho thuê tính cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được xác định tại Bảng 1.

-  $G_{t2}$ : là khung chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phân bổ cho 01 m<sup>2</sup> sàn diện tích sử dụng căn hộ nhà lưu trú trong 01 tháng được xác định theo các công thức rút gọn sau:

$$G_{t2} \text{ tối thiểu} = \frac{0,00511 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \text{ (Đơn vị tính: đồng/m}^2\text{/tháng)}$$

$$G_{t2} \text{ tối đa} = \frac{0,00712 \times T_{d2}}{S_{t2}} \times (1 + 5\%) \text{ (Đơn vị tính: đồng/m}^2\text{/tháng)}$$

Trong đó:

-  $T_{đ2}$  là tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) phân bổ cho phần diện tích nhà lưu trú để cho thuê.  $T_{đ2}$  được xác định căn cứ theo dự án cụ thể và đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các trường hợp còn lại áp dụng theo đơn giá đất cùng loại trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Long An do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm xác định giá thuê;

-  $S_{t2}$ : tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ nhà lưu trú cho thuê được xác định theo từng dự án cụ thể./.