

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 09/2010/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 02 năm 2010

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở thuộc  
sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại  
trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh Giá ngày 26 tháng 4 năm 2002;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 72/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về việc phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2007 của Chính phủ về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ và giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Căn cứ Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Căn cứ Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 469/SXD-QLN&CS ngày 18 tháng 01 năm 2010 và Công văn số 7959/SXD-QLN ngày 10 tháng 11 năm 2008,

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Quyết định này quy định về bảng giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố; được áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan đến công tác quản lý, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và các cá nhân, tổ chức đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 2.** Ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh như sau:

| Loại nhà                            | Biệt thự (hạng) |        |        |        | Nhà ở thông thường (cấp) |       |       |       |
|-------------------------------------|-----------------|--------|--------|--------|--------------------------|-------|-------|-------|
|                                     | I               | II     | III    | IV     | I                        | II    | III   | IV    |
| Cấp, hạng nhà                       |                 |        |        |        |                          |       |       |       |
| Giá<br>(đồng/m <sup>2</sup> /tháng) | 11.300          | 13.500 | 15.800 | 24.800 | 6.800                    | 6.300 | 6.100 | 4.100 |

- Trong đó, hạng biệt thự và cấp nhà ở thông thường, được xác định theo phụ lục số 1 của Thông tư số 01/TT-LB ngày 19 tháng 01 năm 1993 của Liên Bộ Xây dựng - Tài chính và Thông tư số 05/BXD-TT ngày 09 tháng 02 năm 1993 của Bộ Xây dựng.

- Trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tăng tiền lương cơ bản, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ có văn bản thông báo điều chỉnh tăng mức giá cho thuê nhà ở tương ứng với tỷ lệ tăng tiền lương.

**Điều 3.** Giá cho thuê nhà ở được tính trên cơ sở giá quy định tại Điều 1, được điều tiết tăng (+), giảm (-) với các hệ số, theo nguyên tắc biệt thự các hạng và nhà ở các cấp hạng áp dụng tối đa không vượt quá 04 hệ số được quy định sau đây:

1. Hệ số cấp đô thị ( $K_1$ ): Theo quy định tại Nghị định số 72/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về việc phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị, thành phố Hồ Chí Minh là đô thị loại đặc biệt, có trị số  $K_1 = 0,00$ .

2. Hệ số vị trí xét theo khu vực ( $K_2$ ):

| Khu vực trong đô thị | Hệ số | Quận trung tâm nội thành | Quận nội thành | Huyện ngoại thành |
|----------------------|-------|--------------------------|----------------|-------------------|
|                      |       | Trị số $K_2$             | + 0,00         | - 0,10            |
|                      |       |                          |                |                   |

Phân vùng đô thị trong thành phố được áp dụng theo Phụ lục 2 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố.

**3. Hệ số tầng cao ( $K_3$ ):**

| Tầng nhà<br>Hệ số | I     | II    | III  | IV    | V     | VI trở lên |
|-------------------|-------|-------|------|-------|-------|------------|
| Trị số $K_3$      | +0,15 | +0,05 | 0,00 | -0,10 | -0,20 | -0,30      |

**4. Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật ( $K_4$ ):**

| Điều kiện hạ tầng<br>kỹ thuật<br>Hệ số | Tốt  | Trung bình | Kém   |
|--|------|------------|-------|
| Trị số $K_4$                           | 0,00 | -0,10      | -0,20 |

Các điều kiện hạ tầng kỹ thuật chủ yếu gắn liền với nhà ở để đánh giá nhà ở bao gồm: Điều kiện giao thông, điều kiện vệ sinh của nhà ở, điều kiện hệ thống cấp thoát nước, cụ thể:

a) Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau:

- Điều kiện 1: nhà ở có đường cho ô tô đến tận ngôi nhà.

- Điều kiện 2: có khu vệ sinh khép kín.

- Điều kiện 3: có hệ thống cấp thoát nước hoạt động bình thường.

b) Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại trung bình khi chỉ đảm bảo điều kiện 1 hoặc có đủ điều kiện 2 và 3.

c) Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại kém khi nhà ở chỉ có điều kiện 2 hoặc điều kiện 3 hoặc không đảm bảo cả 03 điều kiện trên.

**Điều 4. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở**

**1. Phương pháp xác định đơn giá thuê  $1m^2$  diện tích sử dụng nhà ở:**

$$\text{Giá cho thuê nhà ở (biệt thự hoặc nhà ở các cấp)} \left| \begin{array}{l} \text{Giá của cấp, hạng nhà ở} \\ \text{tương ứng quy định tại} \\ \text{Điều 1 Quyết định này} \end{array} \right. \times \left| \begin{array}{l} 1 + \text{tổng các hệ số} \\ \text{áp dụng theo điều} \\ \text{kiện nhà ở cho thuê} \end{array} \right. \left| \begin{array}{l} \text{đồng/m}^2 \text{ sử} \\ \text{dụng/tháng} \end{array} \right.$$

## 2. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng:

$$\text{Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng} = \text{tổng số} \left| \begin{array}{l} \text{Giá cho thuê } 1\text{m}^2 \text{ sử dụng tính theo quy định khoản 1 Điều 4} \end{array} \right| \times \left| \begin{array}{l} \text{Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê} \end{array} \right|$$

**Điều 5.** Trường hợp nhà biệt thự sử dụng cho nhiều hộ gia đình, giá thuê được tính như sau:

1. Nhà phụ độc lập: hộ sử dụng ký hợp đồng thuê nhà độc lập, giá thuê tính theo giá nhà ở thông thường.

2. Nhà chính biệt thự: các hộ sử dụng căn cứ hợp đồng thuê nhà được ký, giá thuê được tính như sau:

a) Trường hợp 1 hộ sử dụng độc lập: áp dụng nguyên giá thuê nhà biệt thự theo hạng tương ứng.

b) Trường hợp 2 hộ sử dụng: giảm 10% giá thuê nhà biệt thự theo hạng tương ứng.

c) Trường hợp 3 đến 5 hộ sử dụng: giảm 20% giá thuê nhà biệt thự theo hạng tương ứng.

d) Trường hợp 6 đến 8 hộ sử dụng: giảm 30% giá thuê nhà biệt thự theo hạng tương ứng.

đ) Trường hợp 9 hộ sử dụng trở lên: giảm 40% giá thuê nhà biệt thự theo hạng tương ứng.

**Điều 6.** Điều tiết trong trường hợp hộ sử dụng tiết kiệm một phần diện tích khuôn viên hoặc một phần diện tích sử dụng để tự kinh doanh hoặc cho thuê lại đối với nhà biệt thự, nhà phố có vị trí mặt tiền đường (không áp dụng điều tiết đối với nhà phố có vị trí trong hẻm) có một phần diện tích tiết kiệm để tự kinh doanh hoặc cho thuê lại (kể cả trường hợp cho thuê khuôn viên đất):

1. Hộ sử dụng tiết kiệm một phần diện tích khuôn viên hoặc một phần diện tích sử dụng để tự kinh doanh hoặc cho thuê lại phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà.

2. Trường hợp có sự ngăn chia riêng biệt: Mức giá thuê điều tiết bằng tiền thuê nhà ở cộng tiền thuê đất bằng 0,2% đơn giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định hàng năm đối với phần diện tích cho thuê lại.

3. Trường hợp không có sự ngăn chia riêng biệt, không xác định được diện tích tự kinh doanh hoặc cho thuê lại: Mức giá thuê điều tiết bằng tiền thuê nhà ở cộng tiền thuê đất, được tính bằng 0,15% đơn giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định hàng năm đối với toàn bộ diện tích khuôn viên.

**Điều 7. Nguyên tắc thu tiền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại**

1. Tiền thuê nhà được thu hàng tháng.
2. Các cơ quan quản lý nhà thu trực tiếp từ người sử dụng nhà.

**Điều 8.** Đối tượng và điều kiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở áp dụng theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ.

**Điều 9.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ban hành và thay thế Quyết định số 1753/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 11 năm 1993 của Ủy ban nhân dân thành phố về giá cho thuê nhà ở áp dụng tại thành phố Hồ Chí Minh thực hiện theo Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 11 năm 1992 của Thủ tướng Chính phủ.

**Điều 10.** Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm triển khai, hướng dẫn thực hiện thống nhất Quyết định này trên địa bàn thành phố. Tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố để giải quyết những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện.

**Điều 11.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, các tổ chức và cá nhân đang quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**

**Nguyễn Thành Tài**