

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Số: 949 /QĐ-UBND

Nam Định, ngày 11 tháng 4 năm 2025

### QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công  
mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Nam Định**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

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

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 01/TTr-SXD ngày 02 tháng 01 năm 2025.*

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Nam Định, với nội dung như sau:

#### 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Nam Định.

#### 2. Đối tượng áp dụng

a) Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 62 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (gọi tắt là Nghị định số 95/2024/NĐ-CP).

b) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, vận hành nhà ở cũ thuộc tài sản công.

#### 3. Phương pháp tính giá và giá cho thuê nhà ở

a) Bảng tính giá cho thuê nhà ở: Chi tiết tại Phụ lục kèm theo Quyết định này.

b) Giá cho thuê 1m<sup>2</sup> diện tích sử dụng nhà ở được xác định theo công thức sau (đồng/m<sup>2</sup> sử dụng/tháng):

Giá cho thuê nhà = Giá chuẩn x (1 + K1 + K2 + K3 + K4)

Ghi chú:

- Giá chuẩn được áp dụng theo Mục I, Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại, Phụ lục VI, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

- Hệ số K1 là hệ số cấp đô thị áp dụng theo Biểu 1, Mục I, Phụ lục VI, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

- Hệ số K2 là hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị áp dụng theo Biểu 2, Mục I, Phụ lục VI, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

- Hệ số K3 là hệ số tầng cao áp dụng theo Biểu 3, Mục I, Phụ lục VI, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

- Hệ số K4 là hệ số điều kiện kỹ thuật hạ tầng áp dụng theo Biểu 4, Mục I, Phụ lục VI, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

c) Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng (chưa bao gồm số tiền điều chỉnh giảm giá) được xác định như sau:

Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng = (bằng)	Giá cho thuê 1m2 diện tích sử dụng nhà ở	x (nhân)	Diện tích sử dụng từng loại nhà ở tương ứng với giá cho thuê
---	--	-------------	--

d) Điều chỉnh giảm giá cho thuê: Tỷ lệ phần trăm (%) điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở tương ứng với lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà được xác định như sau:

Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà	Tỷ lệ điều chỉnh giảm giá cho thuê
Dưới 40%	30%
Từ trên 40% đến 50%	24%
Từ trên 50% đến 60%	18%
Từ trên 60% đến 70%	12%
Từ trên 70% đến 80%	6%

Ghi chú: Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà được xác định theo Phụ lục VIII Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

+ Số tiền điều chỉnh giảm giá cho thuê được xác định như sau:

Số tiền điều chỉnh giảm giá = (bằng)	Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng	x (nhân)	Tỷ lệ phần trăm (%) điều chỉnh giảm giá cho thuê
--------------------------------------	--	-------------	--

3

+ Giá cho thuê nhà ở là số tiền mà người thuê nhà phải trả hàng tháng sau khi được điều chỉnh miễn giảm như sau:

Tiền thuê phải trả hàng tháng = (bằng)	Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng	- (trừ)	Số tiền điều chỉnh giảm giá
--	--	------------	-----------------------------

#### 4. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có liên quan

a) Sở Xây dựng: Có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này. Trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tiền lương cơ bản thì Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định theo đúng quy định.

#### b) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc tài sản công

Thông báo cho hộ gia đình đang thuê nhà ở tổng số tiền thuê nhà ở và thời điểm áp dụng giá cho thuê theo Quyết định này; ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng thuê nhà ở đối với hộ gia đình cá nhân đang thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo đúng quy định.

**Điều 2.** - Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký;

- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Kho bạc nhà nước khu vực IV, Chi cục Thuế khu vực IV, Công ty cổ phần công trình đô thị Nam Định; các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Hà Lan Anh**

**Phụ lục**  
**BẢNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**  
**MÀ CHƯA ĐƯỢC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH**  
*(Kèm theo Quyết định số 949 /QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh Nam Định)*

**1. Dạng Nhà biệt thự**

Loại Đô thị	Giá chuẩn cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại (Đồng)	Tầng cao (K3)	Giá cho thuê nhà Khu vực trung tâm (đồng/m <sup>2</sup> )			Giá cho thuê nhà Khu vực cận trung tâm (đồng/m <sup>2</sup> )			Giá cho thuê nhà Khu vực ven nội (đồng/m <sup>2</sup> )			
			K2 = 0,00			K2 = -0,1			K2 = -0,2			
			Điều kiện hạ tầng (K4)			Điều kiện hạ tầng (K4)			Điều kiện hạ tầng (K4)			
Đô thị loại II (Hệ số K1 = -0,05)	Hạng I	11.300	Tốt	Trung Bình	Kém	Tốt	Trung Bình	Kém	Tốt	Trung Bình	Kém	
			K4=0,00	K4= -0,10	K4 = -0,20	K4= 0,00	K4= -0,10	K4 = -0,20	K4=0,00	K4= -0,10	K4 = -0,20	
	Tầng 1	0,15	12.430	11.300	10.170	11.300	10.170	9.040	10.170	9.040	7.910	
			Tầng 2	0,05	11.300	10.170	9.040	10.170	9.040	7.910	9.040	7.910
	Hạng II	13.500	Tầng 1	0,15	14.850	13.500	12.150	13.500	12.150	10.800	12.150	10.800
					Tầng 2	0,05	13.500	12.150	10.800	12.150	10.800	9.450
	Hạng III	15.800	Tầng 1	0,15	17.380	15.800	14.220	15.800	14.220	12.640	14.220	12.640
					Tầng 2	0,05	15.800	14.220	12.640	14.220	11.060	12.640
Hạng IV	24.800	Tầng 1	0,15	27.280	24.800	22.320	24.800	22.320	19.840	22.320	19.840	
				Tầng 2	0,05	24.800	22.320	19.840	22.320	19.840	17.360	19.840

**2. Dạng nhà thông thường**

Loại Đô thị	Giá chuẩn cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại (Đồng)	Tầng cao (K3)	Giá cho thuê nhà Khu vực trung tâm (đồng/m <sup>2</sup> )			Giá cho thuê nhà Khu vực cận trung tâm (đồng/m <sup>2</sup> )			Giá cho thuê nhà Khu vực ven nội (đồng/m <sup>2</sup> )			
			K2 = 0,00			K2 = -0,1			K2 = -0,2			
			Điều kiện hạ tầng (K4)			Điều kiện hạ tầng (K4)			Điều kiện hạ tầng (K4)			
	Hạng I	11.300	Tốt	Trung Bình	Kém	Tốt	Trung Bình	Kém	Tốt	Trung Bình	Kém	
			K4=0,00	K4= -0,10	K4 = -0,20	K4= 0,00	K4= -0,10	K4 = -0,20	K4=0,00	K4= -0,10	K4 = -0,20	
	Tầng 1	0,15	12.430	11.300	10.170	11.300	10.170	9.040	10.170	9.040	7.910	
			Tầng 2	0,05	11.300	10.170	9.040	10.170	9.040	7.910	9.040	7.910
	Hạng II	13.500	Tầng 1	0,15	14.850	13.500	12.150	13.500	12.150	10.800	12.150	10.800
					Tầng 2	0,05	13.500	12.150	10.800	12.150	10.800	9.450
	Hạng III	15.800	Tầng 1	0,15	17.380	15.800	14.220	15.800	14.220	12.640	14.220	12.640
					Tầng 2	0,05	15.800	14.220	12.640	14.220	11.060	12.640
Hạng IV	24.800	Tầng 1	0,15	27.280	24.800	22.320	24.800	22.320	19.840	22.320	19.840	
				Tầng 2	0,05	24.800	22.320	19.840	22.320	19.840	17.360	19.840

2

Đô thị loại II (Hệ số KI = - 0,05)	Cấp II	6.300	Tầng 1	0,15	6.930	6.300	5.670	6.300	5.670	5.040	5.670	5.040	5.670	4.410	
			Tầng 2	0,05	6.300	5.670	5.040	5.670	5.040	4.410	5.040	4.410	5.040	4.410	3.780
			Tầng 3	0	5.985	5.355	4.725	5.355	4.725	4.095	4.725	4.095	4.725	4.095	3.465
			Tầng 4	-0,10	5.355	4.725	4.095	4.725	4.095	3.465	4.095	3.465	4.095	3.465	2.835
			Tầng 5	-0,20	4.725	4.095	3.465	4.095	3.465	2.835	3.465	2.835	3.465	2.835	2.205
	Tầng 6 trở lên	-0,30	4.095	3.465	2.835	3.465	2.835	2.205	2.835	2.205	2.835	2.205	1.575		
	Cấp III	6.100	Tầng 1	0,15	6.710	6.100	5.490	6.100	5.490	4.880	5.490	4.880	4.880	4.880	4.270
			Tầng 2	0,05	6.100	5.490	4.880	5.490	4.880	4.270	4.880	4.270	4.880	4.270	3.660
			Tầng 3	0	5.795	5.185	4.575	5.185	4.575	3.965	4.575	3.965	4.575	3.965	3.355
			Tầng 4	-0,10	5.185	4.575	3.965	4.575	3.965	3.355	3.965	3.355	3.965	3.355	2.745
Tầng 5			-0,20	4.575	3.965	3.355	3.965	3.355	2.745	3.355	2.745	3.355	2.745	2.135	
Cấp IV	4.100	Tầng 6 trở lên	-0,30	3.965	3.355	2.745	3.355	2.745	2.135	2.745	2.135	2.745	2.135	1.525	
			0,15	4.510	4.100	3.690	4.100	3.690	3.280	3.690	3.280	3.690	3.280	2.870	

\* Đối với Trường nền: Giá thuê được tính bằng 50% giá thuê nhà cấp IV tại các khu vực có điều kiện hạ tầng tương ứng

Ghi chú:

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:

- 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.

- 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.

- 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 3 điều kiện trên.