

Số: 34/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 1991

## QUYẾT ĐỊNH

**Sửa đổi bổ sung một số điều của quy định kèm theo quyết định 737/QĐ.UB ngày 6.12.1989 của UBND thành phố về việc bán hoá giá nhà cấp 3, cấp 4 cho CBCNV và nhân dân lao động**

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

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 30.6.1989.
- Căn cứ Thông tư số 47/BXD-XDCB-ĐT ban hành hướng dẫn thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng Bộ trưởng về việc bán hoá giá nhà cấp 3, cấp 4 tại các đô thị và các công văn số 757/BXD ngày 21.9.1990 của Bộ xây dựng hướng dẫn và trả lời các kiến nghị của Ủy ban nhân thành phố.
- Theo đề nghị của đồng chí Giám đốc Sở Nhà đất và Ban chỉ đạo hoá giá nhà thành phố.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** – Sửa đổi và bổ sung điểm 2 trong điều 4 của quy định kèm theo Quyết định 737/QĐ.UB như sau: Các nhà cấp 3, cấp 4 có phần diện cấp 2 thì được tiến hành bán hoá giá, không giới hạn diện tích sân sử dụng phần cấp 2 ở mức 25% nhưng không quá 50% của tổng diện tích căn nhà. Giá trị phần cấp 2 phải tính theo đơn giá xây dựng cơ bản mở rộng. Nội dung này cũng được áp dụng trong kiểm tra tính toán lại đối với các nhà đã bán hoá giá theo quyết định 140/QĐ.UB (phần thu chênh lệch giữa giá mới và giá cũ quy đổi ra ciment Hà Tiên P.400 tại thời điểm hoá giá).

- Nhà chung cư – cư xá, cao ốc (trừ cư xá đặc biệt) nay được tiến hành bán hoá giá. Nhà cấp 1, cấp 2, biệt thự thì được phép thực hiện thí điểm bán hoá giá, trước hết là diện cán bộ hưu trí, cách mạng lão thành.

**Điều 2.** – *Sửa đổi đơn giá vị trí* (ký hiệu trong tính hoá giá  $G_{cd}$ ).

- Đơn giá vị trí  $G_{cd}$  thông qua một mét vuông mặt bằng khuôn viên các căn nhà ở mặt tiền đường như dưới đây:

**a) Đối với các quận nội thành:**

Đơn giá vị trí $G_{cd}$ (đồng/m <sup>2</sup> )		
Chiều rộng lòng đường: bằng và lớn hơn 10,5m:	Chiều rộng lòng đường: từ 7m đến nhỏ hơn 10,5m	Chiều rộng lòng đường từ 3,5m đến nhỏ hơn 7m
60.000	50.000	40.000
Nếu lòng đường nhỏ hơn 3,5m thì $G_{cd}$ bằng 25.000 đồng.		

**b) Đối với các quận vùng ven:** (Gò Vấp, Bình Thạnh, Tân Bình, Quận 8, Thị trấn An Lạc Bình Chánh)

Đơn giá vị trí $G_{cd}$ (đồng/m <sup>2</sup> )		
Chiều rộng lòng đường: bằng và lớn hơn 10,5m:	Chiều rộng lòng đường: từ 7m đến nhỏ hơn 10,5m	Chiều rộng lòng đường từ 3,5m đến nhỏ hơn 7m
55.000	45.000	35.000

**c) Các vấn đề cần lưu ý:**

- Đơn giá vị trí các nhà trong hẻm không thay đổi.

- Các phường của các quận vùng ven dính liền với nội thành thì áp dụng như các quận nội thành.

- Các nhà trong chung cư – cư xá, đơn giá vị trí  $G_{cd}$  là 25.000 đ trên mét vuông của mặt bằng khuôn viên hay xây dựng, nhưng không nhân với hệ số khu vực (K bằng 1). Trường hợp đặc biệt, đường của chung cư - cư xá trùng với mặt tiền đường phố thì áp dụng như các nhà ở mặt tiền đường.

**Điều 3.** – *Sửa đổi chính sách miễn giảm:*

Nay quy định lại chính sách miễn giảm cho từng đối tượng được mua hoá giá theo những nguyên tắc sau đây:

- Căn cứ vào quá trình cống hiến, thâm niên công tác cho cách mạng và bậc lương đang được hưởng.

- Căn cứ vào tiêu chuẩn nhà ở được quy định tại quyết định 442/QĐ.UB ngày 12.4.1989 và được nhân với hệ số quy đổi 1,5 (gọi là diện tích tiêu chuẩn quy đổi).

- Miễn giảm về thâm niên công tác của từng người bằng tổng tỷ lệ miễn giảm hàng năm của từng thời kỳ hoạt động cách mạng: trước 8/1945; từ tháng 8/1945 đến 30/4/1975 và sau 30/4/1975 đến nay.

- Tổng miễn giảm của từng căn hộ bằng tổng miễn giảm của từng thành viên là cán bộ công nhân viên có hộ khẩu trong gia đình; Diện tích tiêu chuẩn của người ăn theo được cộng thêm vào diện tích tiêu chuẩn của gia đình. Nhà nước cấp cho vợ hoặc chồng, khi hoá giá người đó đã chết thì vẫn được tính tiêu chuẩn miễn giảm trong gia đình.

- Gia đình có công với cách mạng cũng được miễn giảm.

- Đơn giá 1 mét vuông miễn giảm là 300.000 đồng chung cho cán bộ công nhân viên và các đối tượng hưởng chính sách hoá giá, không phân biệt cấp nhà 1, 2, 3, 4, chung cư – cư xá, biệt thự... Đơn giá này có thể được tính trượt khi xét thấy cần thiết.

- Trên cơ sở những nguyên tắc đã nêu, việc miễn giảm được phân chia làm hai mức (chi tiết xem phần phụ lục 8).

*1/ Mức miễn giảm theo quy định:*

Được khống chế không vượt quá 50% diện tích tiêu chuẩn quy đổi, căn cứ vào mức lương đang hưởng lúc mua hoá giá của cán bộ công nhân viên, lực lượng vũ trang và các đối tượng chính sách.

Tỷ lệ phần trăm miễn giảm hàng năm được quy định theo đúng bảng dưới đây:

Thời gian tham gia cách mạng		
Trước tháng 8/1945: Theo chính sách ưu đãi đặc biệt	Từ tháng 8/1945 đến 30/4/1975: 1,5% mỗi năm	Từ 30/4/1975 đến nay: 1% mỗi năm

*2/ Mức miễn giảm ưu đãi đặc biệt (Chi tiết xem bảng Phụ lục 8)*

Là những người thuộc diện chính sách được ưu đãi đặc biệt không giới hạn

tỷ lệ phần trăm mức miễn giảm theo quy định, áp dụng các đối tượng dưới đây:

a) Những người tham gia cách mạng trước tháng 8/1945, người có huy hiệu 40 tuổi Đảng trở lên, Anh hùng lực lượng vũ trang, Anh hùng lao động.

b) Gia đình có hai đến ba liệt sĩ trở lên, gia đình có con độc nhất là liệt sĩ, thương binh 1/4 và bệnh binh 1/3.

c) Những người tham gia cách mạng từ 8/1945 mà liên tục đến năm 1975 hoặc đến nay thì được hưởng tỷ lệ % miễn giảm đầy đủ theo thâm niên công tác.

d) Những người tham gia cách mạng tại miền Nam trong thời kỳ chống Mỹ cứu nước bị địch bắt tù đày mà vẫn giữ lòng trung thành với cách mạng (không đầu hàng phản bội).

e) Những thương binh, bệnh binh không thuộc diện nói ở điểm b phần 2 này thì ngoài tiêu chuẩn miễn giảm theo thâm niên công tác được cộng thêm tỷ lệ % miễn giảm theo hạng thương tật.

#### **Điều 4. – Sửa đổi thể thức và thời gian trả tiền.**

Nay sửa đổi lại như sau:

+ Nếu trả cùng một lúc toàn bộ giá trị của căn nhà thì được miễn giảm 15% đối với cán bộ công nhân viên, lực lượng vũ trang và các đối tượng chính sách, 10% đối với diện nhân dân.

+ Đối với cán bộ công nhân viên có mức thu nhập thấp (ngành y tế, giáo dục, sĩ quan và chiến sĩ lực lượng vũ trang, những cán bộ hưu trí mất sức...) hoàn cảnh khó khăn, có yêu cầu thì được kéo dài thời gian trả tiền mua nhà, nhưng không vượt quá thời hạn mười năm. Mức trả lần đầu tối thiểu từ 30 đến 50% giá trị ngôi nhà.

+ Số tiền còn lại phải quy ra giá ciment Hà Tiên P.400 theo giá bán buôn công nghiệp của Nhà nước để trả tiếp. Nếu trong vòng 5 năm thì lãi suất 4% một năm, từ năm thứ sáu lãi suất 6% một năm của số tiền còn lại. Trong thời hạn trả tiền mà người mua nhà có điều kiện trả sớm hơn, nếu trả cùng một lúc trong thời hạn của 3 năm đầu thì được xét giảm 5%, 5 năm thì giảm 3%; từ năm thứ 6 trở đi thì giảm 1% số tiền còn lại. Khi trả hết tiền nhà, Sở Nhà đất có trách nhiệm cấp chủ quyền trong vòng 15 ngày.

**Điều 5. – Một số nhà sở hữu Nhà nước, nhất là ở mặt tiền đường và các khu trung tâm, ngoài các đối tượng thuộc diện mua hoá giá được bán theo giá**

thoả thuận, sát giá thị trường.

**Điều 6.** – Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với quy định này đều bãi bỏ.

**Điều 7.** – Sở Nhà đất, Ban chỉ đạo hoá giá nhà thành phố, Hội đồng hoá giá nhà các quận, huyện có trách nhiệm giải thích hướng dẫn và tổ chức thực hiện tốt quyết định này.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

**K/T Chủ tịch**

**Phó Chủ tịch thường trực**

(Đã ký và đóng dấu)

**Nguyễn Văn Huân**

## BẢNG PHỤ LỤC 8

### Quy định tỷ lệ phần trăm miễn giảm chính sách và diện ưu đãi đặc biệt cho người mua hoá giá nhà

TT	Đối tượng được miễn giảm chính sách (Gồm CBCNV, LLVT, về hưu mất sức)	Tỷ lệ % miễn giảm trên giá trị DTT/chuẩn	Ghi chú
1	2	3	4
	<b>I/ CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN (Kể cả LLVT, về hưu, mất sức)</b>		
1	Tham gia cách mạng trước tháng 8/1945, Anh hùng LLVT, Anh hùng LĐ, người có thâm niên tuổi Đảng từ 40 năm trở lên		Được xét hưởng 100% DT tiêu chuẩn hoặc xét tặng nguyên căn hộ nếu xét thấy căn hộ hợp lý.
2	Tham gia CM từ 8/1945 đến 4/1975	1,5%	Hưởng đầy đủ mức miễn giảm theo thâm niên công tác
3	Tham gia CM chống Mỹ cứu nước bị bắt tù đầy vẫn giữ trung thành (không đầu hàng phản bội)		Được miễn giảm thêm từ 10 đến 20% tính trên diện tích tiêu chuẩn.
4	Tham gia CM sau 30/4/1975 đến nay	1%	
	<b>II/ THƯƠNG BINH LOẠI A VÀ B (trực tiếp chiến đấu và phục vụ chiến đấu)</b>		
5	Thương binh 1/4	Nhà nước cho căn hộ	Căn hộ cấp 3, 4 đang sử dụng nhưng giá trị không vượt quá 10 triệu.
6	Thương binh 2/4	80%	Nếu kể cả thâm niên công tác cũng không vượt quá diện tích tiêu chuẩn
7	Thương binh 3/4	70%	
8	Thương binh 4/4	40% 100%	
	<b>III/ BỆNH BINH</b>		

9	Bệnh binh hạng 1		Như thương binh $\frac{1}{4}$
10	Bệnh binh hạng 2	60%	Nếu kể cả thâm niên công tác cũng không vượt quá 100% DT tiêu chuẩn
<b>IV/ GIA ĐÌNH LIỆT SĨ</b>			
12	Gia đình có 3 liệt sĩ trở lên. Gia đình có 1 con độc nhất là liệt sĩ	Giảm tương đương căn nhà	Căn hộ cấp 3, 4 đang sử dụng tùy theo căn hộ lớn nhỏ, nhưng giá trị không vượt quá 20 triệu.
13	- Gia đình có 2 liệt sĩ - Gia đình có 2 con là liệt sĩ - Gia đình có 1 con và vợ hay chồng là liệt sĩ	Giảm tương đương 1 căn hộ	Căn hộ cấp 3, 4 đang sử dụng tùy theo căn hộ lớn nhỏ, nhưng giá trị không vượt quá 15 triệu.
14	Gia đình có một liệt sĩ gồm: - Cha mẹ có một con là liệt sĩ - Cha hoặc mẹ là liệt sĩ mà con phải bảo dưỡng người còn lại - Vợ hoặc chồng là liệt sĩ	Giảm tương đương một căn nhà tình nghĩa	Tùy theo căn nhà lớn hay nhỏ nhưng không vượt quá 5 triệu
15	Con liệt sĩ mồ côi cha lẫn mẹ chưa đến tuổi trưởng thành	Miễn giảm cho 15m <sup>2</sup> diện tích sân	Nhà nước đền đáp cho người tự nguyện bảo dưỡng cháu
16	Các đối tượng được hưởng chính sách có tên trong sổ gia đình liệt sĩ, kể cả CBCNV	Nhà nước cho thêm phần diện tích	6m <sup>2</sup>
<b>V/ DIỆN CHÍNH SÁCH KHÁC</b>			
17	Người dân có công với CM thuộc diện đặc biệt (Ban TC/TU hoặc Sở LĐ-TBXH xác nhận)	Nhà nước miễn giảm một phần diện tích	6m <sup>2</sup>

18	Gia đình có con đi NVQS		
	- Người đi NVQS đang còn tại ngũ	2%	Phần tiêu chuẩn diện tích 6m <sup>2</sup> được cộng thêm vào tổng diện tích ở của gia đình
	- Người đi NVQS đã phục viên chưa bố trí được việc làm	2%	
19	Người đi HTLĐ nước ngoài do cơ quan, đơn vị cử đi để trở về phục vụ cơ quan, đơn vị		Được tính thời gian công tác như CBCNV
20	Người dân đi HTLĐ với nước ngoài		Được tính diện tích ở trong gia đình

### **GHI CHÚ:**

Chính sách miễn giảm trong hoá giá nhà này được áp dụng cho hoá giá nhà cấp 1, 2, biệt thự, chung cư – cư xá.