

Số: 3048 /QĐ-SXD

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá cho thuê tại 84 điểm diện tích kinh doanh dịch vụ thuộc quỹ nhà chung cư tái định cư và khu chung cư B3 người nghèo do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội quản lý quý IV năm 2025 và năm 2026

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG HÀ NỘI

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017;

Căn cứ Luật nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ nghị định 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ Quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

Căn cứ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Thông tư số 03/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Quyết định số 03/2021/QĐ-UBND ngày 10/3/2021 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư, nhà ở xã hội và diện tích kinh doanh dịch vụ do các

chủ đầu tư dự án bàn giao lại cho UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 56/2025/QĐ-UBND ngày 22/9/2025 của UBND Thành phố về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định 10151/QĐ-STC ngày 20/8/2025 của Sở Tài chính về việc phê duyệt dự toán thu, chi quản lý thu tiền cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ thuộc tài sản công tại chung cư tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội quản lý năm 2025;

Căn cứ Văn bản số 5186/UBND-KT ngày 19/9/2025 xác định phạm vi, đối tượng áp dụng theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ thuộc quỹ nhà chung cư tái định cư, nhà ở công nhân và các chung cư thương mại;

Căn cứ văn bản số 13621/SXD-QLN ngày 10/10/2025 của Sở Xây dựng về đấu giá quyền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư, tầng 1 nhà B3 người nghèo quý IV năm 2025 và năm 2026 do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội được giao quản lý.

Theo đề nghị của Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội tại văn bản số 1527/QLNXH-TĐC ngày 10/11/2025 về phương án đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại quỹ nhà chung cư tái định cư Quý IV năm 2025 và năm 2026;

Xét đề nghị của Trưởng phòng quản lý nhà và thị trường bất động sản;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại 84 điểm diện tích kinh doanh dịch vụ thuộc quỹ nhà chung cư tái định cư do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội quản lý trong quý IV năm 2025 và năm 2026 như sau:

1. Danh mục, vị trí, diện tích thuê: Tổng diện tích kinh doanh dịch vụ 84 toà chung cư tái định cư đấu giá 14.829,39 m² trong đó:

- Diện tích đấu giá tái định cư : 7.688,50 m²
- Diện tích đấu giá mở rộng : 5.818,11 m²
- Diện tích đấu giá mở rộng đối tượng sau khi đã tổ chức lần 2 trở lên không có người tham gia : 1.187,35 m²
- Diện tích không thuộc quỹ tái định cư, đấu giá mở rộng: 135,43m²

(Chi tiết theo phụ lục 01 và bản vẽ đính kèm)

2. Mục đích, hình thức, thời hạn thuê.

2.1. Mục đích sử dụng:

Làm địa điểm kinh doanh, dịch vụ, trụ sở giao dịch (không sử dụng vào mục đích làm nhà ở, không kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa bị cấm theo quy định), cụ thể:

+ Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy.

+ Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

+ Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

2.2. *Hình thức sử dụng*: Đấu giá quyền thuê.

2.3. *Thời hạn cho thuê*: Không quá 5 năm, trả tiền thuê nhà 1 năm 1 lần. Việc gia hạn hợp đồng (nếu có) thực hiện theo quy định của UBND thành phố Hà Nội tại thời điểm hết hạn hợp đồng.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Quý IV/2025 và năm 2026.

4. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá.

4.1. *Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá*

a. *Đối tượng*

- Đối tượng thuộc diện tái định cư: Người có tên trong Quyết định bán nhà của UBND Thành phố hoặc có cùng hộ khẩu với người có tên trong Quyết định bán nhà của UBND thành phố Hà Nội và đang sở hữu căn hộ thuộc tòa nhà tái định cư có diện tích kinh doanh dịch vụ đấu giá.

- Đối tượng mở rộng: Cá nhân là công dân Việt nam có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; tổ chức hoạt động hợp pháp tại Việt Nam có nhu cầu thuê diện tích kinh doanh dịch vụ để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ.

b. *Điều kiện tham gia đấu giá*

- Phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai 2 doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

- Các trường hợp không được tham gia đấu giá: Các trường hợp không thuộc đối tượng và điều kiện nêu trên; Các trường hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

4.2. *Phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước*: Phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá sẽ được quy định cụ thể trong Quy chế đấu giá và Thông báo mời đấu giá.

5. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện đấu giá.

Đấu giá theo hình thức trực tuyến theo phương thức trả giá lên.

6. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện cuộc đấu giá.

- Kinh phí đấu giá Quý IV năm 2025 thực hiện theo Quyết định 10151/QĐ-STC ngày 20/8/2025 của Sở Tài chính về việc phê duyệt dự toán thu, chi quản lý thu tiền cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ thuộc tài sản công tại chung cư tái

định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội quản lý năm 2025.

- Kinh phí đấu giá năm 2026 thực hiện theo dự toán thu, chi quản lý thu tiền cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ thuộc tài sản công tại chung cư tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội của Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội quản lý năm 2026 do Sở Tài chính phê duyệt.

7. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá.

- Dự kiến giá trị thu được từ kết quả đấu giá của 84 điểm diện tích kinh doanh dịch vụ được tính trên cơ sở đơn giá cho thuê dự kiến theo giá khởi điểm được phê duyệt nhân với diện tích trúng đấu giá.

- Trường hợp nếu có điểm đấu giá không thành công, Công ty sẽ trừ đi phần giá trị dự kiến thu được tại điểm đấu giá đó.

- Toàn bộ nguồn thu từ kết quả đấu giá, Công ty sẽ nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

8. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá.

- Thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá và Điều 32, Điều 33 và Điều 34 Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp.

- Việc ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 33 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 2. Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước Sở Xây dựng về các số liệu, diện tích các điểm đủ điều kiện đấu giá trình tại công văn số 1527/QLNXH-TĐC ngày 10/11/2025.

- Xây dựng kế hoạch đấu giá diện tích kinh doanh dịch vụ tại các tòa chung cư tái định cư.

- Khẩn trương phối hợp với Sở Tài chính để phê duyệt giá khởi điểm và bước giá. Tổ chức thực hiện đấu giá cho thuê đảm bảo đúng các quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chủ tịch Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội; Trưởng các phòng: Quản lý nhà và thị trường Bất động sản, Kinh tế và vật liệu xây dựng, Chánh Văn phòng của Sở và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Giám đốc Sở (để b/cáo)
- Sở Tài chính;
- Lưu: VT, QL_{N(NA14/11/2025.06b)}.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đào Duy Phong

Phụ lục 01

**TỔNG HỢP DANH MỤC, VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH KINH DOANH DỊCH VỤ PHỤC VỤ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN THUÊ
TẠI CÁC TÒA NHÀ CHUNG CƯ TÁI ĐỊNH CƯ VÀ CHUNG CƯ B3 NGƯỜI NGHÈO DO CÔNG TY TNHH MTV
QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HẠ NỘI QUẢN LÝ QUÝ IV NĂM 2025 VÀ NĂM 2026**

STT	Tên tòa nhà	DT đấu giá cho đối tượng là hộ dân TĐC (m ²)	DT đấu giá cho các đối tượng mở rộng (m ²)	DT đấu giá mở rộng đối tượng sau khi đã tổ chức lần 2 trở lên không có người tham gia (m ²)	DT không thuộc quỹ nhà TĐC, Đấu giá mở rộng đối tượng (m ²)	Số điểm đấu giá
1	Tầng 1- N3A TRUNG HÒA NHÂN CHÍNH	48,04				1 ✓
2	Tầng 1-N1AB TRUNG HÒA NHÂN CHÍNH	299,66	589,56			2 ✓
4	Tầng 1- N6A TRUNG HÒA NHÂN CHÍNH	108,31				1 ✓
5	Tầng 1- N6E TRUNG HÒA NHÂN CHÍNH	161,00				1 ✓
6	Tầng 1- N6D TRUNG HÒA NHÂN CHÍNH	177,00				1 ✓
7	Tầng 1- N14 DỊCH VỌNG	90,32				1 ✓
8	Tầng 1- N16 DỊCH VỌNG	48,25	94,18			2 ✓
9	Tầng 1-N02 DỊCH VỌNG	194,66	145,92 145,92 158,00			4 ✓
10	Tầng 1 - N08 DỊCH VỌNG	54,80	136,33			2 ✓
11	Tầng 1 - CT1A ĐỊNH CÔNG	195,74	195,74	72,36		3 ✓
12	Tầng 1 - CT1B ĐỊNH CÔNG	130,91		236,59		2 ✓

STT	Tên tòa nhà	DT đấu giá cho đối tượng là hộ dân TĐC (m ²)	DT đấu giá cho các đối tượng mở rộng (m ²)	DT đấu giá mở rộng đối tượng sau khi đã tổ chức lần 2 trở lên không có người tham gia (m ²)	DT không thuộc quỹ nhà TĐC, Đấu giá mở rộng đối tượng (m ²)	Số điểm đấu giá
13	Tầng 2 - N014B ĐỊNH CÔNG	110,83	306,68			2 ✓
14	Tầng 1 - E ĐỀN LỪ	122,38				1 ✓
15	Tầng 1 - C ĐỀN LỪ	52,08				1 ✓
16	Tầng 2 - A3 ĐỀN LỪ			459,17		1 ✓
17	Tầng 1, 2 - A4 ĐỀN LỪ	415,98				1 ✓
18	Tầng 2 - N01 LÁNG THƯỢNG	305,86	460,60			2
19	Tầng 1 - N02 LÁNG THƯỢNG	159,66	187,74			2
20	Tầng 1 - B12 XUÂN LA	112,61				3 ✓
		148,38				
		133,20				
21	Tầng 1-G9 XUÂN ĐÌNH	471,27				1 ✓
22	Tầng 1 - C10 XUÂN LA			201,00		1 ✓
23	Tầng 1 - B VĨNH PHÚC	86,64	168,48			2 ✓
24	Tầng 1,2 -4F TRUNG YÊN	151,00	379,56			3 ✓
		595,00				
25	Tầng 1 - B3 CẦU DIỄN			111,21		1 ✓
26	Tầng 1 - B5 CẦU DIỄN			107,02		1 ✓
27	Tầng 1 - N1 ĐỒNG TÀU	124,16	305,84			2 ✓
28	Tầng 1 - N4 ĐỒNG TÀU	141,16				1 ✓

STT	Tên tòa nhà	DT đấu giá cho đối tượng là hộ dân TĐC (m ²)	DT đấu giá cho các đối tượng mở rộng (m ²)	DT đấu giá mở rộng đối tượng sau khi đã tổ chức lần 2 trở lên không có người tham gia (m ²)	DT không thuộc quỹ nhà TĐC, Đấu giá mở rộng đối tượng (m ²)	Số điểm đấu giá
29	Tầng 1 - N9 ĐỒNG TÀU	152,26	342,74			2 ✓
30	Tầng 1 - N10 ĐỒNG TÀU	142,77	210,00			2 ✓
31	Tầng 1 - N06 PHÁP VÂN TỬ HIỆP	96,70				1 ✓
32	Tầng 1 - A1 CÁNH ĐỒNG MƠ	47,19				1 ✓
33	Tầng 1 - A2 CÁNH ĐỒNG MƠ	78,67				1 ✓
34	Tầng 1 - 5B LÊ ĐỨC THỌ	240,07				1 ✓
35	Tầng 1 - CT14A1 NAM THẮNG LONG	118,00				1 ✓
36	Tầng 1 - N03 DỊCH VỌNG	37,93				1 ✓
37	Tầng 1 - 17T10 TRUNG HÒA NHÂN CHÍNH	69,16				1 ✓
38	Tầng 1 - 17T11 TRUNG HÒA NHÂN CHÍNH	161,00	192,90			2 ✓
39	Tầng 1 - N11B DỊCH VỌNG	115,04				1 ✓
40	Tầng 2 - N014C ĐỊNH CÔNG	156,00	323,95			2 ✓
41	Tầng 1 - A5 XUÂN LA	80,56				1 ✓
42	Tầng 1 - CT1X2 BẮC LINH ĐÀM	36,18				1 ✓
43	Tầng 2 - 15B ĐỒNG QUAN	131,26	266,37			2 ✓
44	Tầng 1 - CC2 ĐỒNG TÀU	505,25				1 ✓
45	Tầng 1 - A1 PHÚ THƯỢNG	68,74	144,74			2 ✓

STT	Tên tòa nhà	DT đầu giá cho đối tượng là hộ dân TĐC (m ²)	DT đầu giá cho các đối tượng mở rộng (m ²)	DT đầu giá mở rộng đối tượng sau khi đã tổ chức lần 2 trở lên không có người tham gia (m ²)	DT không thuộc quỹ nhà TĐC, Đầu giá mở rộng đối tượng (m ²)	Số điểm đấu giá
46	Tầng 1-A2 PHÚ THƯỢNG	71,31	171,41			2 ✓
47	Tầng 1-N03 LĂNG THUẬN	89,29	141,55			2
48	Tầng 1-A1 SỐNG HOÀNG	39,50				1 ✓
49	Tầng 1-TÒA 5 TẦNG A0BAT	68,18	119,41			2 ✓
50	Tầng 1-CT11 MINH KHAI (310 MINH KHAI)	163,72	290,24			2 ✓
51	Tầng 1-CT1 HOÀNG VĂN THỤ	169,20	340,25			2 ✓
52	Tầng 1 - X1 HẠ ĐÌNH	82,11				1 ✓
53	Tầng 1- A1X2 HẠ ĐÌNH	47,68				1 ✓
54	Tầng 1-A2X2 HẠ ĐÌNH	81,83				1 ✓
55	Tầng 1 - B3 NGƯỜI NGHÈO				46,68	2 ✓
					88,75	
	Tổng	7.688,50	5.818,11	1.187,35	135,43	84

54