

CÔNG TY CỔ PHẦN
DU LỊCH - THƯƠNG MẠI TÂN SÁNG

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

BẢNG XÂY DỰNG GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

CÔNG TRÌNH: TỔ HỢP CHUNG CƯ THU NHẬP THẤP TOÀ CT1, CT2

DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở DỊCH VỤ, KHU CÔNG NGHIỆP PHỐ NỘI

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ NGUYỄN VĂN LINH - TỈNH HUNG YÊN

CHỦ ĐẦU TƯ: CTCP DU LỊCH - THƯƠNG MẠI TÂN SÁNG

VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

THẨM TRA

Theo Văn bản số: 3067/VKT/BPS
ngày 16 tháng 10 năm 2025

Chủ trì thẩm tra ký tên:

Hung Yên, tháng /2025

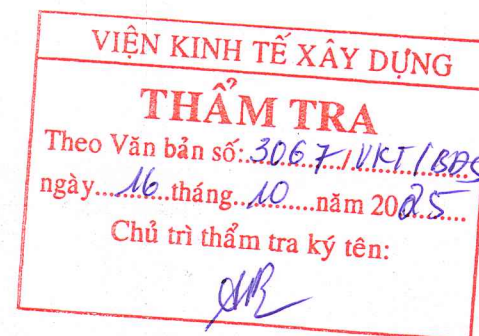
BẢNG XÂY DỰNG GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

CÔNG TRÌNH: TỔ HỢP CHUNG CƯ THU NHẬP THẤP TOÀ CT1, CT2

DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở DỊCH VỤ, KHU CÔNG NGHIỆP PHỐ NỘI

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ NGUYỄN VĂN LINH - TỈNH HƯNG YÊN

CHỦ ĐẦU TƯ: CTCP DU LỊCH - THƯƠNG MẠI TÂN SÁNG



+ Sản phẩm căn hộ cao 3.3m:

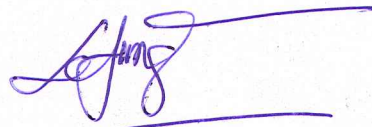
20.800.000 đồng/m²

+ Sản phẩm căn hộ cao 4.5m:

25.788.000 đồng/m²

Hưng Yên, Ngày 02 tháng 10 năm 2025

BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ


Lê Thanh Tạng

PHÊ DUYỆT



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Đức Ninh

Hưng Yên, tháng /2025

THUYẾT MINH XÂY DỰNG GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

CÔNG TRÌNH: TỔ HỢP CHUNG CƯ THU NHẬP THẤP TOÀ CT1, CT2

DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở DỊCH VỤ, KHU CÔNG NGHIỆP PHỐ NỘI

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ NGUYỄN VĂN LINH - TỈNH HƯNG YÊN

I. Các văn bản pháp luật :

- * Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/06/2020;
- * Luật thuế số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2025 của Quốc hội về Thuế Giá trị gia tăng;
- * Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- * Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và Quản lý nhà ở xã hội;
- * Nghị Quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- * Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- * Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính Phủ quy định chính sách giảm thuế GTGT;
- * Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- * Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở, dịch vụ Khu công nghiệp phố Nội;
- * Thông báo số 179/SXD-QLXD ngày 19/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh Công trình Tổ hợp chung cư thu nhập thấp CT1, CT2 thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ Khu công nghiệp phố Nội;
- * Thông báo số 190/SXD-QLXD ngày 30/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật Công trình Tổ hợp chung cư thu nhập thấp CT1, CT2 thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ Khu công nghiệp phố Nội;
- * Văn bản số 3107/UBND-TH ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao Sở Xây dựng chủ trì hướng dẫn CTCP Du lịch - Tân Sáng thực hiện công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Dự án Khu nhà ở, dịch vụ Khu công nghiệp phố Nội;
- * Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000510 ngày 15/3/2012 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc cấp giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty cổ phần Du lịch - Thương mại Tân Sáng Dự án Khu nhà ở, dịch vụ Khu công nghiệp phố Nội;
- * Văn bản số 10537/NHNN-CSTT ngày 26/12/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc công bố lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị Quyết số 33/NQ-CP
- * Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 18/02/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư dự án “Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nội (Phố Nội House);
- * Hồ sơ thiết kế phương án kiến trúc do Công ty TNHH Tư vấn Đại học xây dựng lập tháng 6/2025;
- * Hồ sơ Khái toán Tổng mức đầu tư kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-TS ngày 30/9/2025 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị CTCP Du lịch - Thương mại Tân Sáng về việc phê duyệt dự kiến Tổng mức đầu tư theo phương án điều chỉnh công năng từ tầng 1 tới tầng 4.

II. Thông tin dự án và tình hình thực hiện

II.1. Thông tin dự án

1. Dự án: Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối;
2. Tên công trình: Tổ hợp chung cư thu nhập thấp CT1, CT2;
3. Địa điểm: Xã Nguyễn Văn Linh - Tỉnh Hưng Yên;
4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Du lịch – Thương mại Tân Sáng;
5. Tổng diện tích dự án: **197.513,4 m²** (Theo Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nhà ở, dịch vụ Khu công nghiệp Phố Nối). Trong đó:
 - Diện tích phân khu nhà ở Liên kề, Biệt thự: **138.600,5m²**;
 - Diện tích **phân khu Nhà ở xã hội: 58.912,9m²**, bao gồm:

5.1. Công trình Nhà ở xã hội:

- + Diện tích lô đất công trình CT1 (tên thương mại Sky1);
- + Diện tích lô đất công trình CT2 (tên thương mại Sky2,3,4);

5.2. Công trình khác thuộc phân khu:

- + Diện tích khu cây xanh (CXCL-04 và CX-02);
- + Bãi đỗ xe (CX-05);
- + Diện tích khu cây xanh và mương hóa Trần Thành Ngọ;
- + Diện tích khu lô đất thương mại dịch vụ 01 (TMDV01);
- + Diện tích khu đất công cộng (CC).

II.2. Thông tin về công trình NOXH:

1. **Diện tích lô đất 16.769,4m²** (Theo Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên). Trong đó:
 - Diện tích lô đất công trình CT1 (tên thương mại Sky1): **2.906,4m²**. Trong đó:
 - + Diện tích xây dựng công trình: 1.405,1m²;
 - + Diện tích xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (cảnh quan) lô đất CT1: 1.500,9 m² (Theo số liệu xin điều chỉnh quy hoạch cục bộ).
 - Diện tích lô đất công trình CT2 (tên thương mại Sky2,3,4): **13.863m²**. Trong đó:
 - + Diện tích xây dựng công trình CT2A (tên thương mại Sky2): 2.573m²;
 - + Diện tích xây dựng công trình CT2B (tên thương mại Sky3): 2.055m²;
 - + Diện tích xây dựng công trình CT2C (tên thương mại Sky4): 1.146m²;
 - + Diện tích xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (cảnh quan) của lô đất CT2: 8.089m².
2. **Cơ cấu các tầng của 4 tòa Nhà ở xã hội: (9 tầng + 1 tum)**
 - Tầng 1 (Khối đế): Được quy hoạch làm diện tích thương mại và khu sinh hoạt cộng đồng (chiều cao 7,2m);

- Tầng 2 tới tầng 4: Được quy hoạch làm căn hộ chung cư nhà ở xã hội (chiều cao 3,3m) và 01 sàn có công năng thương mại tại tầng 2 tòa CT1;
- Tầng 5 tới tầng 9: Được quy hoạch làm căn hộ chung cư nhà ở xã hội (chiều cao 4,5m và có xép lửng).

II.3. Tình hình thực hiện công trình Nhà ở xã hội

1. Quy hoạch; Thiết kế cơ sở và Thiết kế kỹ thuật:

- Công trình được phê duyệt quy hoạch điều chỉnh tại Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên và được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh tại Thông báo số 179/SXD-QLXD ngày 19/6/2020;
- Công trình được Sở Xây dựng thẩm định Hồ sơ thiết kế kỹ thuật tại Thông báo số 190/SXD-QLXD ngày 30/6/2020;
- Công trình có công năng:
 - + Tầng 1 + 2 +3: Không gian khu thương mại; Khu để xe; Tầng lửng để xe cốt 3,6m; Khu sinh hoạt công đồng và khu văn phòng của Ban Quản lý tòa nhà...
 - + Tầng 4-9: Là công năng căn hộ để bán (trong đó tầng 4 là căn hộ có chiều cao 3,3m; các tầng từ 5-9 là căn hộ có cao độ 4,5m và có xép lửng)

2. Tình hình triển khai công trình

Tuy nhiên, để đảm bảo mục tiêu hoàn thành 1.750 căn hộ nhà ở xã hội trong năm 2025, góp phần thực hiện Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ NOXH giai đoạn 2021 – 2030 của Thủ tướng Chính phủ. Theo kế hoạch được UBND tỉnh giao thì khu Nhà ở xã hội thuộc dự án Phố Nối House sẽ đóng góp 386 căn hộ trong năm 2025. Do vậy, để đảm bảo tiến độ thực hiện, Chủ đầu tư xây dựng giá bán Nhà ở xã hội theo phương án sử dụng Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được tính theo suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng, diện tích sàn xây dựng theo bản vẽ Phương án kiến trúc điều chỉnh (đang thực hiện điều chỉnh đồng thời với điều chỉnh quy hoạch cục bộ) và lãi vay phải trả trong thời gian kinh doanh sau khi hoàn thành xây dựng công trình theo kế hoạch huy động vốn và trả nợ của dự án (không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng);

- Chuyển tầng lửng để xe ra ngoài chung cư; Nhà để xe được đầu tư tại khu đất gần chung cư, thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư và không hạch toán vào giá bán nhà ở
- Tầng 1 sẽ sử dụng toàn bộ làm không gian thương mại;
- Tầng 2 +3 +4: Sẽ được điều chỉnh thành công năng Nhà ở xã hội (Riêng tầng 2 của tòa CT1 sẽ được sử dụng làm sàn thương mại);

III. Phương án xây dựng giá bán Nhà ở xã hội:

III.1. Phương án kinh doanh: Chủ đầu tư xây dựng phương án chỉ bán căn hộ Nhà ở xã hội (không cho thuê) được quy định tại khoản 2 Điều 88 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội khóa 15

III.2. Phân loại các sản phẩm trong công trình Nhà ở xã hội: Gồm 3 loại sản phẩm như sau:

- Sản phẩm 1: Căn hộ cao 3,3m: Tại các tầng 2,3,4;
- Sản phẩm 2: Căn hộ cao 4,5m: Tại các tầng 5,6,7,8,9;
- Sản phẩm 3: Shop cao 7,2m tại tầng 1 của 04 tòa và tầng 2 tòa CT1: Đây thuộc diện tích 20% trong công trình NOXH được bán thương mại nên sẽ bán với giá thương mại

III.3. Dữ liệu đầu vào làm cơ sở tính giá bán

- Hiện nay, Chủ đầu tư đang tiếp tục làm việc với Sở Xây dựng và địa phương về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết theo hướng dẫn của UBND tỉnh tại văn bản số 3107/UBND-TH ngày 22/10/2024.

Tuy nhiên, để đảm bảo mục tiêu hoàn thành 1.750 căn hộ nhà ở xã hội trong năm 2025, góp phần thực hiện Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ NOXH giai đoạn 2021 – 2030 của Thủ tướng Chính phủ. Theo kế hoạch được UBND tỉnh giao thì khu Nhà ở xã hội thuộc dự án Phố Nối House sẽ đóng góp 386 căn hộ trong năm 2025. Do vậy, để đảm bảo tiến độ thực hiện, Chủ đầu tư xây dựng giá bán Nhà ở xã hội theo phương án sử dụng Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được tính theo suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng và Diện tích sàn xây dựng theo bản vẽ Phương án kiến trúc điều chỉnh (đang thực hiện điều chỉnh đồng thời với điều chỉnh quy hoạch cục bộ):

- Giá bán nhà thực tế sẽ được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị Quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và khoản 2 Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

III.4. Tổng theo quan về diện tích trong công trình theo phương án điều chỉnh

- Tổng diện tích sàn xây dựng (GFA):	74.163 m2
+ Diện tích sàn 3,3m	19.875 m2
+ Diện tích sàn 4,5m	34.010 m2
+ Diện tích xép lửng thuộc căn hộ sàn 4,5m	11.703 m2
+ Diện tích sàn 7,2m	8.576 m2
- Tổng diện tích sử dụng (NFA):	55.599 m2
+ Diện tích sàn 3,3m	14.184 m2
+ Diện tích sàn 4,5m	24.240 m2
+ Diện tích xép lửng thuộc căn hộ sàn 4,5m	11.703 m2
+ Diện tích sàn 7,2m	5.473 m2
- Tổng diện tích sử dụng chung:	18.564 m2
+ Diện tích sàn 3,3m	5.691 m2
+ Diện tích sàn 4,5m	9.770 m2
+ Diện tích xép lửng thuộc căn hộ sàn 4,5m	- m2
+ Diện tích sàn 7,2m	3.103 m2

III.5. Phương pháp lập và kết quả xác định giá bán Nhà ở xã hội:

- Phương pháp tính toán theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và Quản lý nhà ở xã hội.

- Phương án phân bổ chi phí đầu tư xây dựng công trình cho phần diện tích nhà ở xã hội và diện tích thương mại trong công trình Nhà ở xã hội để tính giá vốn:

+ Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí hạ tầng kỹ thuật được phân bổ theo tỷ lệ diện tích sàn sử dụng nhà ở xã hội, diện tích thương mại của công trình;
 + Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác, dự phòng phí trong chi phí đầu tư xây dựng công trình được phân bổ theo tỷ lệ chi phí phần xây dựng và thiết bị của các phần diện tích tương ứng trong công trình Nhà ở xã hội.

- Chi phí lãi vay: Căn cứ theo kế hoạch đầu tư và trả nợ để tính toán lãi vay trong thời gian xây dựng và sau khi hoàn thành xây dựng công trình (khi chưa trả hết nợ). Lãi vay trong thời gian xây dựng xác định theo tiến độ thực hiện dự án từ quý 2/2025 đến quý 4/2026. Lãi vay trong thời gian kinh doanh sau khi công trình hoàn thành xác định từ quý 1/2027 đến quý 4/2028 và được phân bổ theo tỷ lệ chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho các phần diện tích nhà ở xã hội và diện tích thương mại trong tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư sẽ tiếp tục thực hiện theo hướng dẫn tại điểm b khoản 6 Điều 12 của Nghị Quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

- Giá bán Nhà ở xã hội sau tính toán:

+ Sản phẩm căn hộ cao 3.3m: 20.800.000 /m2 sàn bê tông

+ Sản phẩm căn hộ cao 4.5m: 25.788.000 /m2 sàn bê tông (Diện tích xép lửng sẽ không tính giá bán riêng mà được phân bổ vốn vào sàn bê tông sản phẩm cao 4,5m để tính giá bán cho loại sản phẩm cao 4,5m).

(Giá trị nêu trên đã bao gồm 10% lợi nhuận của Chủ đầu tư và 5% thuế giá trị gia tăng)

THÔNG TIN DỰ ÁN

I Số liệu quy hoạch

Stt	Mục	Đơn vị	Diện tích	Tỷ trọng (%)
1	Tổng diện tích đất xây dựng sử dụng	m2		
	Diện tích khu đất SKY1 (CT1)		2.906	
	Diện tích khu đất SKY2-4 (CT2)		13.863	
2	Diện tích xây dựng SKY1 (CT1)		1.400	
3	Diện tích xây dựng SKY2-4 (CT2)		6.932	
4	Mật độ xây dựng SKY1 (CT1)	%	48,2%	
5	Mật độ xây dựng SKY2-4 (CT2)	%	50%	
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (GFA)	m2	74.163	100%
6.1	Khu ở cao tầng XH SKY1 (CT1)		13.800	18,6%
	- Tầng 1	m2	1.365	
	- Tầng 2	m2	1.365	
	- Tầng 3	m2	1.241	
	- Tầng 4	m2	1.241	
	- Tầng 5	m2	1.241	
	- Xếp lồng tầng 5	m2	450	
	- Tầng 6	m2	1.241	
	- Xếp lồng tầng 6	m2	450	
	- Tầng 7	m2	1.241	
	- Xếp lồng tầng 7	m2	450	
	- Tầng 8	m2	1.241	
	- Xếp lồng tầng 8	m2	450	
	- Tầng 9	m2	1.241	
	- Xếp lồng tầng 9	m2	450	
	- Tầng tum	m2	132	
6.2	Khu ở cao tầng XH SKY2 (CT2A)		27.425	37,0%
	- Tầng 1	m2	2.447	
	- Tầng 2	m2	2.573	
	- Tầng 3	m2	2.573	
	- Tầng 4	m2	2.573	
	- Tầng 5	m2	2.549	
	- Xếp lồng tầng 5	m2	864	
	- Tầng 6	m2	2.549	
	- Xếp lồng tầng 6	m2	864	
	- Tầng 7	m2	2.549	
	- Xếp lồng tầng 7	m2	864	
	- Tầng 8	m2	2.549	
	- Xếp lồng tầng 8	m2	864	
	- Tầng 9	m2	2.549	
	- Xếp lồng tầng 9	m2	864	
	- Tầng tum	m2	196	
6.3	Khu ở cao tầng XH SKY3 (CT2B)		21.222	28,6%
	- Tầng 1		2.055	
	- Tầng lồng		197	
	- Tầng 2		1.945	
	- Tầng 3		1.945	
	- Tầng 4		1.945	
	- Tầng 5		1.934	
	- Xếp lồng tầng 5		663	

	- Tầng 6		1.934	
	- Xếp lửng tầng 6		663	
	- Tầng 7		1.934	
	- Xếp lửng tầng 7		663	
	- Tầng 8		1.934	
	- Xếp lửng tầng 8		663	
	- Tầng 9		1.934	
	- Xếp lửng tầng 9		663	
	- Tầng tum		151	
6.4	Khu ở cao tầng XH SKY4 (CT2C)		11.716	15,8%
	- Tầng 1		1.146	
	- Tầng 2		1.078	
	- Tầng 3		1.078	
	- Tầng 4		1.078	
	- Tầng 5		1.078	
	- Xếp lửng tầng 5		364	
	- Tầng 6		1.078	
	- Xếp lửng tầng 6		364	
	- Tầng 7		1.078	
	- Xếp lửng tầng 7		364	
	- Tầng 8		1.078	
	- Xếp lửng tầng 8		364	
	- Tầng 9		1.078	
	- Xếp lửng tầng 9		364	
	- Tầng tum		126	
7	Diện tích sàn sử dụng để bán (NFA)	m2	55.599	100%
7.1	Khu Thương mại		5.473	9,8%
	- CT1 (tầng 1 và tầng 2)			
	+ Tầng 1		797,5	
	+ Tầng 2		1.207,4	
	- CT2A (tầng 1)		1.843	
	- CT2B (tầng 1)		1.120	
	- CT2C (tầng 1)		504	
7.2	Khu Căn hộ		50.127	90,2%
+	Diện tích căn hộ bình thường		14.184	25,5%
	- CT1 (tầng 3+4)		1.796	
	- CT2A (tầng 2+3+4)		5.751	
	- CT2B (tầng 2+3+4)		4.332	
	- CT2C (tầng 2+3+4)		2.304	
+	Diện tích căn hộ có gác xếp		35.943	64,6%
-	Diện tích căn hộ		24.240	67%
	- CT1		4.488	
	- CT2A		9.083	
	- CT2B		6.905	
	- CT2C		3.765	
-	Diện tích gác xếp		11.703	33%
	- CT1		2.251	
	- CT2A		4.318	
	- CT2B		3.314	
	- CT2C		1.820	

II Tổng mức đầu tư và Cơ cấu vốn

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị Trước VAT	Giá trị Sau VAT	Tỷ trọng (%)
1	Tổng dự toán (Giá vốn)	1.000 VNĐ	859.981.510	928.177.475	100%
1.1	Chi phí xây dựng công trình chính	1.000 VNĐ	593.546.952	641.030.709	69,1%
1.2	Chi phí xây dựng hạ tầng cảnh quan	1.000 VNĐ	-	-	0,0%
1.2	Chi phí thiết bị	1.000 VNĐ	48.568.238	52.453.697	5,7%
1.3	Chi phí quản lý dự án	1.000 VNĐ	8.515.741	9.197.000	1,0%
1.4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	1.000 VNĐ	22.314.924	24.102.925	2,6%
1.5	Chi phí khác	1.000 VNĐ	21.361.152	23.066.267	2,5%
1.6	Chi phí dự phòng	1.000 VNĐ	118.032.191	127.474.767	13,7%
1.7	Chi phí hạ tầng giao thông chung	1.000 VNĐ	32.098.000	35.307.800	3,8%
1.8	Chi phí GPMB	1.000 VNĐ	15.544.311	15.544.311	1,7%
III	Cơ cấu Vốn		859.981.510	928.177.475	100%
1	Vốn tự có	20%	171.996.302	185.635.495	20,0%
2	Vốn huy động khác (Pre-sale)	20%	171.996.302	185.635.495	20,0%
3	Vốn vay NH - Ưu đãi	60%	515.988.906	556.906.485	60,0%
IV	Thông số khác				
1	Chi phí vốn				
1.1	Vốn tự có	%/năm	20,0%		
1.2	Vốn huy động khác (Pre-sale)	%/năm	20,0%		
1.3	Vốn vay NH - Ưu đãi	%/năm	6,4%		
2	Suất triết khấu	%/năm	11,8%		
3	Thuế TNDN - NOXH		10,0%		
4	Thuế TNDN - Thương mại		20,0%		

SỐ LIỆU KĐ DỰ ÁN

Ghi chú:

- Tổng diện tích sàn: Là diện tích bề tổng
- Diện tích kinh doanh: Là diện tích thông thủy
- Diện tích sử dụng chung = Tổng diện tích sàn - Diện tích kinh doanh

BẢNG 1: SỐ LIỆU DIỆN TÍCH

Diện tích xây dựng (tổng diện tích sàn)	GFA (m2)
Tổng diện tích sàn xây dựng tầng thường 3.3m	19.875
Tổng diện tích sàn xây dựng tầng thường 4.5m	34.010
Tổng diện tích sàn xây dựng gác xép	11.703
Tổng diện tích sàn xây dựng - thương mại 7.2m và 3.3m	8.576
TỔNG	74.163
Diện tích sàn sử dụng để bán (diện tích thông thủy)	NFA (m2)
Diện tích căn hộ NOXH	
Diện tích NOXH cao 3.3m	14.184
Diện tích NOXH cao 4.5m	24.240
Diện tích NOXH gác xép	11.703
Diện tích thương mại	
Diện tích thương mại	5.473
- CT1 (tầng 1 cao 7,2m và tầng 2 cao 3,3m)	2.005
- CT2A	1.843
- CT2B	1.120
- CT2C	504
TỔNG	55.599

Diện tích sử dụng chung (Tổng diện tích sàn - Tổng diện tích sàn sử dụng)

Diện tích sử dụng chung - tầng thường 3.3m	5.691
Diện tích sử dụng chung - tầng thường 4.5m	9.770
Diện tích sử dụng chung - gác xép	-
Diện tích sử dụng chung - tầng thương mại 7.2m và 3,3m	3.103
TỔNG	18.564

BẢNG 2: CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ NOXH

Đơn vị: 1.000đ

Nội dung chi phí	Giá trị		
	Chưa VAT	VAT	Có VAT
1. Chi phí đền bù GPMB và Hạ tầng kỹ thuật chung	47.642.311	3.209.800	50.852.111
2. Chi phí xây dựng			
2.1. Chi phí xây dựng công trình 04 khối nhà chính	573.546.952	45.883.756	619.430.709
2.2. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội khu và cảnh quan ngoài nhà	20.000.000	1.600.000	21.600.000
3. Chi phí Thiết bị công trình Hạ tầng kỹ thuật nội khu			
3.1. Chi phí Thiết bị công trình 04 khối nhà chính	48.568.238	3.885.459	52.453.697
3.2. Chi phí Thiết bị hạ tầng kỹ thuật nội khu và cảnh quan ngoài nhà			
4. Chi phí Quản lý dự án	8.515.741	681.259	9.197.000
5. Chi phí Tư vấn	22.314.924	1.788.000	24.102.925
6. Chi phí khác	21.361.152	1.705.115	23.066.267
7. Chi phí dự phòng	118.032.191	9.442.575	127.474.767
Tổng cộng	859.981.510	68.195.965	928.177.475

BẢNG 3: TỶ LỆ PHÂN BỐ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÂN DIỆN TÍCH NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI

Loại sản phẩm	Phân bổ theo chi phí xây dựng và thiết bị		Phân bổ theo diện tích sử dụng	
	Chi phí xây dựng + Thiết bị	Tỷ lệ	Diện tích sử dụng (m2)	Tỷ lệ
Nhà ở xã hội phần sàn có chiều cao 3.3m	176.342.957	26,2%	14.184	32,3%
Nhà ở xã hội phần sàn kinh doanh có chiều cao 4.5m (Bao gồm cả gác lửng)	381.065.636	56,7%	24.240	55,2%
Phần sàn kinh doanh thương mại có chiều cao 7.2m và 3,3m	114.475.813	17,0%	5.473	12,5%
Tổng cộng chi phí	671.884.406	100%	43.896	100%

BẢNG 4: PHÂN BỐ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI

Đơn vị: 1.000đ

Nội dung	NOXH Nhà cao 3.3	NOXH Nhà cao 4.5	TM	Tổng	Ghi chú
	(VA)	(VB1)	(VC)		
1. Chi phí đền bù GPMB và Hạ tầng kỹ thuật chung	16.181.139	27.688.955	6.982.018	50.852.111	Bảng 3
2. Chi phí xây dựng					
2.1. Chi phí xây dựng công trình 04 khối nhà chính	162.176.200	351.975.270	105.279.239	619.430.709	Theo giá trị tính toán TMDT
2.2. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội khu và cảnh quan ngoài nhà	6.979.337	11.927.800	2.692.863	21.600.000	Phân bổ theo tỷ lệ diện tích sử dụng
3. Chi phí Thiết bị công trình Hạ tầng kỹ thuật nội khu		-		-	
3.1. Chi phí Thiết bị công trình 04 khối nhà chính	14.166.757	29.090.366	9.196.574	52.453.697	Theo giá trị tính toán TMDT
3.2. Chi phí Thiết bị hạ tầng kỹ thuật nội khu và cảnh quan ngoài nhà	-	-	-	-	Phân bổ theo tỷ lệ diện tích sử dụng
4. Chi phí Quản lý dự án	2.413.847	5.216.166	1.566.987	9.197.000	Phân bổ theo tỷ lệ chi phí XD+TB
5. Chi phí Tư vấn	6.326.060	13.670.203	4.106.662	24.102.925	Phân bổ theo tỷ lệ chi phí XD+TB
6. Chi phí khác	6.053.979	13.082.253	3.930.036	23.066.267	Phân bổ theo tỷ lệ chi phí XD+TB
7. Chi phí dự phòng	33.457.061	72.298.527	21.719.179	127.474.767	Phân bổ theo tỷ lệ chi phí XD+TB
Tổng cộng - 1000 vnd (Đã bao gồm thuế GTGT)	247.754.379	524.949.539	155.473.557	928.177.475	
Tỷ lệ nhu cầu vốn	26,69%	56,56%	16,75%	100%	

BẢNG 5 - KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN XÂY DỰNG

KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN ĐẦU TƯ																							
TT	NỘI DUNG	DIỆN GIẢI	TỔNG	PHÂN BỐ VỐN ĐẦU TƯ																			
				2024				2025				2026				2027				2028			
				Quý 1	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	
A	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN THEO TỶ LỆ %																						
I	Chi phí xây dựng + Thiết bị																						
1	Tòa nhà chung cư																						
-	CT1		100%							8,6%	34,2%	26,1%	26,1%	0,0%	2,5%							2,5%	
-	CT2C		100%							8,6%	34,2%	26,1%	26,1%	0,0%	2,5%							2,5%	
-	CT2B		100%							8,6%	17,1%	34,3%	17,2%	17,8%	2,5%							2,5%	
-	CT2A		100%							8,6%	17,1%	34,3%	17,2%	17,8%	2,5%							2,5%	
2	Hạ tầng kỹ thuật		100%									40%	40%		20,0%								
II	Chi phí QLDA		100%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	5,0%	5,0%									
III	Chi phí tư vấn đầu tư																						
1	Chi phí thí nghiệm cơ		100%								95%										5%		
2	Chi phí lập Tổng mặt bằng và Thiết kế cơ sở		100%	100%																			
3	Chi phí khoan khảo sát địa chất giai đoạn thiết kế kỹ thuật		100%	100%																			
4	Chi phí tư vấn thiết kế kỹ thuật của công trình		100%	100%																			
5	Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật và dự toán		100%	100%																			
6	Chi phí tư vấn lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán chi tiết		100%							10%	30%	50%			10%								
7	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán chi tiết		100%		15%					40%		45%											
8	Chi phí lập hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu cho các gói thầu:		100%								100%												
9	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu + kết quả lựa chọn nhà thầu		100%								100%												
10	Chi phí giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị		100%						15%	15%	15%	20%	15%	15%	5%								
11	Chi phí thẩm định giá thiết bị		100%								100%												
12	Chi phí thẩm tra giá bán nhà ở xã hội		100%								0%												
IV	Chi phí khác																						
1	Phí thẩm định thiết kế cơ sở		100%	100%																			
2	Phí thẩm định dự án đầu tư điều chỉnh		100%								100%												
3	Phí thẩm duyệt thiết kế kỹ thuật về hệ thống PCCC		100%	100%																			
4	Phí thẩm duyệt thiết kế kỹ thuật điều chỉnh về phòng cháy chữa cháy		100%									100%											
5	Chi phí kiểm toán độc lập		100%								20%	20%	20%	20%	20%								
6	Chi phí bảo hiểm công trình		100%											100%									
7	Chi phí quan trắc lún, chuyển vị khối cao tầng		100%						20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%										
8	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng		100%										100%										
9	Chi phí nghiệm thu XD của Sở xây dựng (Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu XDCT)		100%										100%										
10	Chi phí tư vấn pháp lý		100%								33%	33%	33%										
11	Chi phí lãi vay trong quá trình xây dựng													0%									
V	Chi phí dự phòng:																						
1	Dự phòng phát sinh khối lượng công việc																						
2	Dự phòng trượt giá đối với công trình có thời gian xây dựng >2 năm (không tính lãi vay)																						
VI	Chi phí phân bổ khác																						
1	Hạ tầng kỹ thuật chung		100%	100%																			
2	Phân bổ chi phí GPMB		100%	100%																			
VII	Chi phí Bán hàng																						
1	Chi phí bán hàng NOXH		100%								30%	20%	20%	10%	10%	10%							
2	Chi phí bán hàng phần thương mại		100%								30%	20%	20%	10%	10%	10%							
B	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN BẢNG TIỀN (Đơn vị: 1.000đ)																						
I	Chi phí xây dựng + Thiết bị		693.484.406	-	-	-	-	-	-	59.292.917	159.386.281	218.553.001	140.767.614	80.810.374	17.337.110	-	-	-	-	-	17.337.110	-	-

2	Vốn chủ sở hữu	20%	174.918.590	10.829.811	1.785.997	1.188.431	1.080.207	2.567.796	-	40.527.971	53.322.479	34.653.707	19.781.980	4.759.103	333.808	-	-	-	-	4.087.303	-	-
-	Chi phí đã chi		17.452.241	10.829.811	1.785.997	1.188.431	1.080.207	2.567.796														
-	Chi phí còn phải chi		157.466.349	-	-	-	-	-		40.527.971	53.322.479	34.653.707	19.781.980	4.759.103	333.808	-	-	-	-	4.087.303	-	-
3	Vốn huy động khác	20%	174.918.590							57.980.211	53.322.479	34.653.707	19.781.980	4.759.103	333.808	-	-	-	-	4.087.303	-	-
4	Vốn đi vay phần Nhà ở xã hội	60%	524.755.770						73.258.437	100.682.198	159.967.436	103.961.121	59.345.939	14.277.308	1.001.424	-	-	-	-	12.261.908	-	-
5	Dư nợ đầu kỳ				-	-	-	-	73.258.437	173.940.634	313.908.070	367.869.191	307.215.129	201.492.438	122.493.862	101.493.862	91.493.862	83.493.862	75.493.862	86.755.770	81.755.770	76.755.770
6	Trả trong kỳ		524.755.770							20.000.000	50.000.000	120.000.000	120.000.000	80.000.000	21.000.000	10.000.000	8.000.000	8.000.000	1.000.000	5.000.000	5.000.000	76.755.770
7	Dư nợ cuối kỳ				-	-	-	-	73.258.437	153.940.634	263.908.070	247.869.191	187.215.129	121.492.438	101.493.862	91.493.862	83.493.862	75.493.862	74.493.862	81.755.770	76.755.770	-
8	Chi phí lãi vay trong phân bổ theo quý	1,56%	29.619.012	-	-	-	-	-	1.145.010	2.562.349	4.515.556	4.811.914	3.863.907	2.524.084	1.750.434	1.508.173	1.367.506	1.242.468	1.172.134	1.316.895	1.238.747	599.836
8.1	Chi phí lãi vay trong quá trình thi công		19.422.819						1.145.010	2.562.349	4.515.556	4.811.914	3.863.907	2.524.084								
8.2	Chi phí lãi vay trong quá trình kinh doanh		10.196.194												1.750.434	1.508.173	1.367.506	1.242.468	1.172.134	1.316.895	1.238.747	599.836

Tổng diện tích sàn sử dụng để bán		43.896	m2
1	Diện tích sàn để làm thương mại để bán cao 7.2m và 3.3m	5.473	m2
2	Diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán	38.424	m2
-	Diện tích nhà ở xã hội để bán trần cao 3.3m	14.184	m2
-	Diện tích nhà ở xã hội để bán trần cao 4.5m	24.240	m2

BẢNG 7: TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÂN BỐ CHO CÁC PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ Ở XÃ HỘI, DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI Đơn vị: 1.000đ

Stt	Nội dung	NOXH Nhà cao 3.3	NOXH Nhà cao 4.5	TM	Tổng	Ghi chú
		(VA)	(VB1)	(VC)		
I	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	247.754.379	524.949.539	155.473.557	928.177.475	
1	Chi phí đền bù GPMB và Hạ tầng kỹ thuật chung	16.181.139	27.688.955	6.982.018	50.852.111	Bảng số 5
2	Chi phí xây dựng	-	-	-	-	Bảng số 5
2.1	Chi phí xây dựng công trình 04 khối nhà chính	162.176.200	351.975.270	105.279.239	619.430.709	Bảng số 5
2.2	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội khu và cảnh quan ngoài nhà	6.979.337	11.927.800	2.692.863	21.600.000	Bảng số 5
3	Chi phí Thiết bị công trình Hạ tầng kỹ thuật nội khu	-	-	-	-	
3.1	Chi phí Thiết bị công trình 04 khối nhà chính	14.166.757	29.090.366	9.196.574	52.453.697	Bảng số 5
3.2	Chi phí Thiết bị hạ tầng kỹ thuật nội khu và cảnh quan ngoài nhà	-	-	-	-	
4	Chi phí Quản lý dự án	2.413.847	5.216.166	1.566.987	9.197.000	Bảng số 5
5	Chi phí Tư vấn	6.326.060	13.670.203	4.106.662	24.102.925	Bảng số 5
6	Chi phí khác	6.053.979	13.082.253	3.930.036	23.066.267	Bảng số 5
7	Chi phí dự phòng	33.457.061	72.298.527	21.719.179	127.474.767	Bảng số 5
II	Chi phí hợp lý khác bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo (nếu có) và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án (2%)	4.955.088	10.498.991	3.109.471	18.563.550	
III	Chi phí lãi vay của trong giai đoạn kinh doanh	2.721.626	5.766.663	1.707.904	10.196.194	Tính dựa theo tỷ lệ nhu cầu
	Tổng cộng - 1000 VNĐ (Chưa bao gồm thuế GTGT)	255.431.093	541.215.193	160.290.933	956.937.218	

BẢNG 8: GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Lượt thuế số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2025 của Quốc hội về Thuế Giá trị gia tăng

Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội theo Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 về việc quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội

Giá bán nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức và thuế giá trị gia tăng; chưa bao gồm chi phí bảo trì.

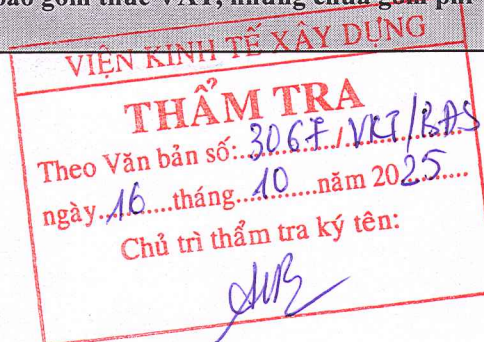
$$Gib = \frac{Td + L}{Sb} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- GiB: là giá bán 01 m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i.
- Tđ: là tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này, được xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình được duyệt hoặc chi phí đầu tư xây dựng theo kết quả đấu thầu thực tế (nếu có).
- L: là lợi nhuận định mức được xác định bằng tỷ lệ định mức nhân với Tđ.
- SB: là tổng diện tích sử dụng các căn hộ (hoặc căn nhà) để bán của công trình nhà ở hoặc của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán.
- Ki: là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.
- L: là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).
- SB: là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán (m²).
- Ki: là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

Đơn vị: 1.000đ

TT	NỘI DUNG	GIÁ BÁN			
				Căn cao 3.3m	Căn cao 4.5m
	GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI -				
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán	Tđ		255.431.093	541.215.193
2	Lợi nhuận định mức của dự án (tối đa 10%) chi phí đầu tư xây dựng của phần diện tích nhà ở	L	10%	25.543.109	54.121.519
3	Tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (bao gồm cả phần diện tích căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại)	Sb		14.184	24.240
4	Hệ số tầng để điều chỉnh giá bán nhà ở xã hội	Ki		1	1
5	Thuế xuất thuế Giá trị gia tăng	VAT	5%		
6	Giá bán nhà ở xã hội (đã bao gồm thuế VAT, nhưng chưa gồm phí bảo trì)	Gib = (Tđ+L)xKix(1+VAT)/Sb =		20.800	25.788



BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ

NGƯỜI LẬP

NGƯỜI KIỂM

Cán Mạnh Tú

Lê Thanh Tùng

Cán Mạnh Tú

Lê Thanh Tùng