

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA
GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
CÔNG TRÌNH: NHÀ SỐ 01, NHÀ SỐ 02

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC KHU ĐẤT QUY HOẠCH
KHU DÂN CƯ XÃ PHÚ XUÂN**

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

HƯNG YÊN, 2026

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ TƯ VẤN TAC****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc****Số: 564/2026/BCTTNOXH/TAC/KT1***Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2026*

*V/v: Thẩm tra giá bán nhà ở xã hội Dự án
Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu
đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân,
phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên*

KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI**CÔNG TRÌNH: NHÀ SỐ 01, NHÀ SỐ 02**

**Dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư
xã Phú Xuân.**

Địa điểm: Phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

Kính gửi: Công ty Cổ phần DamSan

Căn cứ vào Hợp đồng kinh tế tư vấn thẩm tra giá bán nhà ở xã hội số 526/2026/HĐTVTTNOXH/TAC-DS ngày 02/04/2026 giữa Công ty Cổ phần DamSan và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn TAC về việc: Tư vấn thẩm tra giá bán nhà ở xã hội dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân (nay là: Phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên). Sau khi nghiên cứu hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội dự án nói trên và các tài liệu liên quan, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn TAC có ý kiến thẩm tra như sau:

I. Căn cứ pháp lý và tài liệu thẩm tra

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Luật thuế Giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về 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 về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

- Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc Hội;

- Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh Thái Bình về việc chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình; Điều chỉnh lần thứ 1 ngày 23/6/2025 tại Quyết định số 59/QĐ-UBND;

- Quyết định số 208/QĐ-DS ngày 20/8/2025 của Công ty Cổ phần DamSan phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

- Quyết định số 0511/QĐ-DS ngày 05/11/2025 của công ty Cổ phần DamSan phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

- Quyết định số 0911/QĐ-DS ngày 09/11/2025 của công ty Cổ phần DamSan phê duyệt dự toán công trình Dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình (nay là phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên);

- Giấy phép xây dựng số 44/2025/GPXD ngày 07/11/2025 do Sở xây dựng tỉnh Hưng Yên cấp cho Công ty Cổ phần DamSan;

- Hồ sơ Dự toán xây dựng công trình do Tư vấn lập, thẩm tra đã được Công ty Cổ phần DamSan phê duyệt;

- Hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân (nay là: Phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên) do Công ty Cổ phần DamSan lập ngày 01/04/2026;

- Một số tài liệu khác có liên quan được Công ty Cổ phần DamSan cung cấp.

II. Tổng quan về dự án

1. Giới thiệu chung về dự án

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân.

- Địa điểm xây dựng: Phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.
- Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng mới khu nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, bao gồm: 02 tòa nhà ở xã hội dạng chung cư; các khu vực cây xanh, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Việc đầu tư xây dựng dự án nhằm hiện thực hóa mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội của Thành phố, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định và người dân trên địa bàn; nâng cao chất lượng, môi trường sống; khai thác sử dụng quỹ đất hợp lý.
- Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp cao nhất, cấp II.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần DamSan.
- Nguồn vốn: Vốn tự có của Chủ đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của Chủ đầu tư.
- Tổng diện tích đất theo quy hoạch 1/500 là: thửa đất số 1280, tờ bản đồ số 53, diện tích 12.858,2 m².
- Quy mô xây dựng:
 - + Hạ tầng kỹ thuật được bố trí phục vụ đồng bộ trên khu đất;
 - + Công trình chính: 02 tòa nhà có quy mô mỗi tòa 15 tầng nổi, 1 tầng hầm sử dụng làm nhà ở xã hội kèm theo các dịch vụ công cộng hỗ trợ.

2. Thông tin về công trình nhà ở xã hội

TT	Nội dung	Nhà ở xã hội số 01	Nhà ở xã hội số 02
1	Diện tích đất xây dựng	2.087,5 m ²	2.087,5 m ²
2	Tổng diện tích sàn xây dựng	28.844 m ²	28.844 m ²
3	Tổng diện tích khu kỹ thuật, hành lang. Gia thông, để xe, dịch vụ phục vụ cho khu dân cư	9.021,1 m ²	9.021,1 m ²
4	Tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ	2.655,5 m ²	2.655,5 m ²
5	Tổng diện tích sàn nhà ở xã hội	17.167,4 m ²	17.167,4 m ²
6	Tầng cao	15	15
7	Tầng hầm	1	1
8	Số lượng căn hộ nhà ở xã hội	273	273
9	Mật độ xây dựng	37,8%	
10	Hệ số sử dụng đất	4,6	

- Cơ cấu các tầng của toà nhà:

Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội 12.858,2m²; diện tích xây dựng các công trình 4.857,5m²; tổng diện tích sàn xây dựng các công trình 58.971,5m²; mật độ xây dựng 37,8%; hệ

số sử dụng đất 4,6 lần; cốt sân đường hoàn thiện trung bình dự án tương ứng cốt cao độ thủy chuẩn +2,5m.

Tầng hầm: Tầng hầm có diện tích mỗi tòa là 1.897,0 m². Từ mặt cos ± 0.000 đến mặt tầng hầm là -2.760 (cao 3.300 m) được bố trí 2 lối lên và xuống riêng biệt có độ dốc 15%.

Tầng 1, 2: tầng 1 cao khoảng 4.5m, tầng 2 cao khoảng 3.9m

- Căn kinh doanh dịch vụ, thương mại (tầng 1 và tầng 2): 18 căn
- Ngoài ra tại tầng 2 (sảnh chính) được bố trí 1 phòng làm ban quản lý vận hành tòa nhà có diện tích 58 m².

Tầng 3 đến tầng 15: Tầng 3 đến tầng 15 cao 3.3m bố trí các căn hộ xã hội, mỗi tầng có 21 căn với các diện tích từ 36 m² đến 74,1 m² (gồm 8 loại diện tích căn hộ). Mỗi tòa gồm 273 căn hộ.

Tầng kỹ thuật: Tầng kỹ thuật có diện tích sàn 127,0 m² được bố trí 2 vị trí thang bộ thoát hiểm trên cao và phòng hệ thống thang máy cho tòa nhà, mỗi tòa nhà được bố trí 5 hệ thống thang máy gồm 04 thang máy chở khách, 01 thang máy PCCC.

Phần công trình chính bao gồm 02 tòa nhà ở xã hội và các hạng mục phụ trợ đồng bộ, cụ thể:

+ Nhà số 01: diện tích xây dựng: 2.087,5 m²; tổng diện tích sàn: 28.844 m²; Cốt nền xây dựng: Cốt ± 0.000 m cao hơn cốt sân đường hoàn thiện là 0,54m; Khoảng lùi: 6m; Chiều cao tầng 1 là 4,5m; tầng 2 cao 3,9m; tầng 3-15 cao 3,3m; tum thang cao 3,8m, tường chắn mái tum thang cao 0,06m, tam cấp cao 0,54m. Tổng chiều cao công trình từ mặt sân là 55,7m; Chiều sâu công trình: 2,76m; Số tầng cao công trình: 15 tầng cao và 01 tầng hầm, tum thang (tầng hầm và tum thang không tính vào số tầng cao của công trình).

+ Nhà số 02: diện tích xây dựng: 2.087,5 m²; tổng diện tích sàn: 28.844 m²; Cốt nền xây dựng: Cốt ± 0.000 m cao hơn cốt sân đường hoàn thiện là 0,54m; Khoảng lùi: 6m; Chiều cao tầng 1 là 4,5m; tầng 2 cao 3,9m; tầng 3-15 cao 3,3m; tum thang cao 3,8m, tường chắn mái tum thang cao 0,06m, tam cấp cao 0,54m. Tổng chiều cao công trình từ mặt sân là 55,7m; Chiều sâu công trình: 2,76m; Số tầng cao công trình: 15 tầng cao và 01 tầng hầm, tum thang (tầng hầm và tum thang không tính vào số tầng cao của công trình).

+ Nhà để xe, nhà văn hóa: diện tích xây dựng: 486 m²; tổng diện tích sàn: 1.087 m²; Cốt nền xây dựng: Cốt ± 0.000 m cao hơn cốt sân đường hoàn thiện là 0,2m; Chiều cao tầng 1 là 5,25m; tầng 2 cao 4,5m; mái tôn cao 1,8m. Tổng chiều cao công trình từ mặt sân là 11,75m; Số tầng cao công trình: 02 tầng cao.

+ Các hạng mục phụ trợ:

- Nhà đặt máy bơm PCCC (diện tích 27,5m²); nhà đặt máy phát điện dự phòng (diện tích 27,5m²); Nhà bơm nước SH (2 nhà, tổng diện tích 18,0m²); Chòi nghỉ sân vườn (diện tích 86,5m²), cây xanh, vui chơi ... và một số hạng mục phụ trợ khác.

- Hạ tầng kỹ thuật dự án nhà ở xã hội: Chiếu sáng công cộng: các tuyến đường được chiếu sáng bằng đèn cao áp; Cấp điện: gồm tuyến cáp ngầm hạ thế (đầu nối từ TBA), tủ điện tổng đặt trong phòng kỹ thuật tầng 1 tòa nhà; Cấp nước: Gồm đường ống dẫn nước từ đường ống nằm trên tuyến đường số 6 dự án Khu dân cư xã Phú Xuân, bể ngầm dự trữ nước sinh hoạt và PCCC ngoài tòa nhà; Thoát nước mưa: gồm các hố ga và mạng lưới rãnh thoát nước B500 bố trí xung quanh 02 tòa nhà ở xã hội và đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên vỉa hè tuyến đường số 2, số 6 và số 7 dự án Khu dân cư xã Phú Xuân; Thoát nước thải: gồm hệ thống đường ống và ga thoát nước thải nội bộ dự án đầu nối vào ga nước thải trên tuyến đường số 6 và số 7, dẫn về hệ thống thu gom nước thải của dự án Khu dân cư xã Phú Xuân; Sân đường nội bộ: gồm các tuyến sân đường nội bộ xung quanh tòa nhà có bề rộng từ 4,25m đến 12,5m.

3. Dự toán tổng chi phí đầu tư dự án

STT	CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ (đồng)	THUẾ VAT (đồng)	GIÁ TRỊ SAU THUẾ (đồng)	GHI CHÚ
I	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ	5.659.059.442	-	5.659.059.442	GPMB
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	525.748.865.755	42.059.909.260	567.808.775.016	CPXD
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ	18.656.418.182	1.492.513.455	20.148.931.636	CPTB
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	8.109.336.407	-	8.109.336.407	QLDA
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	22.831.156.708	1.826.492.537	24.657.649.245	CPTV
V	CHI PHÍ KHÁC	1.357.430.794	113.039.951	1.470.470.745	CPK
VI	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	11.626.930.046	930.154.404	12.557.084.450	DP
VII	LÃI VAY TRONG THỜI GIAN THI CÔNG	36.095.000.000	-	36.095.000.000	
VIII	CHI PHÍ KINH DOANH	3.240.740.741	259.259.259	3.500.000.000	
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	633.324.938.076	46.681.368.865	680.006.306.941	TMĐT

4. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động: Tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh có quyết định giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện dự án.

Thời hạn hoạt động của dự án:

- Đối với căn hộ nhà ở xã hội: 08 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Đối với căn dịch vụ, thương mại: 49 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

5. Nguồn vốn đầu tư

Nguồn vốn đầu tư: 36% vốn tự có (bao gồm vốn chủ sở hữu và nguồn vốn huy động khác) và 64% là nguồn vốn vay ngân hàng.

Dự kiến bố trí kế hoạch vốn: Theo tiến độ, kế hoạch thực hiện dự án và kế hoạch giải ngân cho các nhà thầu của Chủ đầu tư.

6. Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội và diện tích thương mại dịch vụ

TT	Mục	Diện tích bán (m ²)	Giá trị (đồng)
I	Tổng chi phí đầu tư	39.645,8	680.006.306.941
1	Chi phí đầu tư cho phần diện tích nhà ở Xã Hội	34.334,8	588.911.827.925
2	Chi phí đầu tư cho phần diện tích thương mại dịch vụ	5.311,0	91.094.479.016

III. Nhận xét về hồ sơ xác định giá bán Nhà ở xã hội do chủ đầu tư lập

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân (nay là phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên) của Công ty Cổ phần Damsan đã được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 60/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận ngày 23/9/2022 và được điều chỉnh lần thứ 1 theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 59/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình ngày 23/6/2025.

Dữ liệu đầu vào làm cơ sở xác định giá bán nhà ở xã hội dự án Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân (nay là phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên) được Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Damsan xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư xây dựng công trình, dự toán công trình xây dựng đã được phê duyệt, chi phí lãi vay theo kế hoạch huy động vốn và trả nợ, chi phí bán hàng và các chi phí hợp lý trong quá trình kinh doanh phân bổ theo diện tích công trình.

Tổng dự toán chi phí xây dựng công trình được Chủ đầu tư xác định phù hợp với đặc điểm thiết kế của căn hộ và đã được Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và tư vấn thiết kế Á Châu thẩm tra phê duyệt.

Chi phí đầu tư thực hiện dự án bao gồm: Chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng; Chi phí xây dựng công trình; Chi phí thiết bị; Chi phí quản lý dự án; Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; Chi phí khác; Chi phí lãi vay; Chi phí bán hàng và các chi phí hợp lý khác được Chủ đầu tư xác định như sau:

1. Chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng của Dự án phân bổ cho phần diện tích đất giao xây dựng nhà ở xã hội theo Quyết định số 3202/QĐ-UBND ngày 08/11/2016 của UBND tỉnh Thái Bình là: 5.659.059.442 đồng. Chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng này được Chủ đầu tư tính vào chi phí đầu tư dự án do chưa có quyết định phê duyệt xử lý khoản chi phí này.

2. Chi phí xây dựng; Chi phí thiết bị; Chi phí quản lý dự án; Chi phí tư vấn; Chi phí khác và Chi phí dự phòng xác định theo giá trị dự toán đầu tư xây dựng đã được thẩm tra, phê duyệt.

3. Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán và được Chủ đầu tư xác định tạm tính. Tổng các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ tạm tính này nằm trong mức 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội.

4. Chi phí lãi vay trong quá trình thi công và chi phí lãi vay trong giai đoạn kinh doanh (sau khi hoàn thành xây dựng công trình) được xác định theo phương án kinh doanh, kế hoạch huy động vốn và trả nợ.

Tất cả các khoản mục chi phí đầu tư thực hiện dự án này được phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng của các phần diện tích sàn nhà ở xã hội và diện tích sàn thương mại dịch vụ là phù hợp thiết kế, quy mô chi phí đầu tư xây dựng và nhu cầu huy động vốn của Dự án.

Việc xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án nêu trên được Chủ đầu tư xác định với phương án kinh doanh cụ thể như sau:

1. Nhà ở xã hội sẽ được bán cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định (không cho thuê).

2. Lợi nhuận đối với diện tích nhà ở xã hội để bán của Dự án được Chủ đầu tư tính toán bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng của Dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán là phù hợp với quy định về lợi nhuận định mức của Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3. Căn cứ vào ưu nhược điểm của từng tầng, từng vị trí căn hộ, Chủ đầu tư tính toán điều chỉnh giá bán của từng loại căn hộ theo từng tầng khác nhau đảm bảo theo nguyên tắc bình quân gia quyền và đảm bảo bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối bằng 1.

Giá bán nhà thực tế sẽ được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội về thí điểm về 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 01/07/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025.

IV. Nguyên tắc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội

Việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội được thực hiện dựa trên các nguyên tắc sau:

1. Giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân (nay là phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên) được xác định trên cơ

sở đề xuất của Chủ đầu tư tại hồ sơ về phương án xác định giá bán nhà ở xã hội của dự án và quy định tại Luật nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị quyết 201/2025/QH15 của Quốc Hội.

2. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân được xác định theo lựa chọn, đề xuất của Chủ đầu tư theo quy định tại Luật nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị quyết 201/2025/QH15 của Quốc Hội, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

Giá bán nhà ở xã hội xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở; lãi vay (nếu có, không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng đã được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng của Dự án); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp và lợi nhuận định mức.

$$G_i^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- G_i^B (đồng/m²): 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.
- T_d (đồng): 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 (đồng): là lợi nhuận định mức được xác định bằng tỷ lệ định mức nhân với T_d , tối đa 10%
- S^B (m²): 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.
- K_i : 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.

3. Về tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội được xác định phù hợp với thời điểm thẩm tra giá bán nhà ở xã hội và giai đoạn triển khai thực hiện dự án. Giá trị tổng mức đầu tư công trình được Chủ đầu tư phê duyệt và phương án huy động vốn, trả nợ trên cơ sở đề xuất của Chủ đầu tư tại hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án.

4. Về diện tích sử dụng nhà ở xã hội, diện tích sàn thương mại trong dự án căn cứ theo diện tích thể hiện trong hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư lập.

5. Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng, chi phí bán hàng, chi phí lãi vay trong giai đoạn kinh doanh cho phần diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo đề xuất của Chủ đầu tư và đảm bảo phù hợp với các quy định có liên quan.

6. Lợi nhuận đối với diện tích nhà ở xã hội để bán của Dự án được xác định theo phương án xác định giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư lập đồng thời đảm bảo không vượt mức lợi nhuận

định mức tối đa là 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng của Dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán quy định tại Luật nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

V. Kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội của Dự án

Dựa trên hồ sơ xác định giá của Chủ đầu tư cung cấp và nguyên tắc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội nêu trên, giá bán nhà ở xã hội áp dụng cho Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân của Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Damsan được xác định như sau:

1. Giá bán nhà ở xã hội bình quân

TT	NỘI DUNG	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
1	Tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán	34.334,8 m ²
2	Chi phí đầu tư tính cho phần xây dựng căn hộ xã hội để bán	588.911.827.925
3	Lợi nhuận định mức (10%)	58.891.182.793
4	Hệ số điều chỉnh giá bán K=	1
5	Đơn giá bán bình quân chưa bao gồm (VAT)/m ²	18.867.243
6	Thuế VAT (5%)	943.362
	Đơn giá bán bình quân đã bao gồm VAT (Làm tròn)/m²	19.800.000

Giá bán nhà ở xã hội bình quân của dự án là: 19.800.000 đồng/m² sàn sử dụng (đã bao gồm thuế GTGT 5% và chưa bao gồm kinh phí bảo trì).

2. Chủ đầu tư xây dựng phương án giá bán chi tiết theo từng căn hộ tại phụ lục kèm theo Báo cáo thẩm tra tương ứng với mức giá bán nhà ở xã hội bình quân của dự án là 19.800.000 đồng/m².

VI. Kết luận và kiến nghị

Việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân được thực hiện trên cơ sở đề nghị của Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Damsan, phương án xác định giá bán nhà ở xã hội của Chủ đầu tư lập và tổng mức đầu tư được Chủ đầu tư phê duyệt.

Trong quá trình thực hiện, trường hợp có sự thay đổi các yếu tố đầu vào, đề nghị Chủ đầu tư cập nhật, điều chỉnh cho phù hợp với thực tế thực hiện.

Căn cứ kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân đề nghị Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Damsan

hoàn thiện, báo cáo cấp có thẩm quyền để triển khai các bước tiếp theo đúng theo quy định và trình tự của Pháp luật.

Hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân do Công ty Cổ phần DamSan lập ngày 01/04/2026 là tài liệu không thể tách rời của Báo cáo thẩm tra này.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ TƯ VẤN TAC
TỔNG GIÁM ĐỐC**


HOÀNG TRỌNG MINH

Phụ lục: Phương án giá bán chi tiết từng căn hộ nhà ở xã hội Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân

STT	Tên căn hộ	Diện tích 1 căn (m2)	Hệ số điều chỉnh giá bán (Ki)	Giá bán (đồng)	Giá trị 1 căn hộ (đồng)	Số căn 2 toà	Tổng diện tích (m2)	Tổng giá trị (đồng)
I	Tầng 3					42		
1	Căn hộ loại A3	69,1	1,045	20.700.000	1.430.370.000	8	552,8	11.442.960.000
2	Căn hộ loại D3	63,1	1,045	20.700.000	1.306.170.000	2	126,2	2.612.340.000
3	Căn hộ loại C3* (Gần phòng KT)	63,4	0,966	19.120.000	1.212.208.000	2	126,8	2.424.416.000
4	Căn hộ loại E3	53,5	0,966	19.120.000	1.022.920.000	2	107,0	2.045.840.000
5	Căn hộ loại G3	36	0,966	19.120.000	688.320.000	2	72,0	1.376.640.000
6	Căn hộ loại B3	73,2	1,015	20.100.000	1.471.320.000	2	146,4	2.942.640.000
7	Căn hộ loại C3	63,4	1,015	20.100.000	1.274.340.000	22	1.394,8	28.035.480.000
9	Căn hộ loại F3	46,6	1,015	20.100.000	936.660.000	2	93,2	1.873.320.000
II	Tầng 4, Tầng 5					84		0
1	Căn hộ loại A4....A8	69,7	1,036	20.510.000	1.429.547.000	16	1.115,2	22.872.752.000
2	Căn hộ loại D4....D8	63,6	1,036	20.510.000	1.304.436.000	4	254,4	5.217.744.000
3	Căn hộ loại C4*....C8* (Gần phòng KT)	63,8	0,936	18.540.000	1.182.852.000	4	255,2	4.731.408.000
4	Căn hộ loại E4....E8	53,9	0,936	18.540.000	999.306.000	4	215,6	3.997.224.000
5	Căn hộ loại G4....G8	36,2	0,936	18.540.000	671.148.000	4	144,8	2.684.592.000
6	Căn hộ loại B4....B8	73,8	0,986	19.530.000	1.441.314.000	4	295,2	5.765.256.000
7	Căn hộ loại C4....C8	63,8	0,986	19.530.000	1.246.014.000	44	2.807,2	54.824.616.000

STT	Tên căn hộ	Diện tích 1 căn (m2)	Hệ số điều chỉnh giá bán (Ki)	Giá bán (đồng)	Giá trị 1 căn hộ (đồng)	Số căn 2 toà	Tổng diện tích (m2)	Tổng giá trị (đồng)
9	Căn hộ loại F4....F8	46,9	0,986	19.530.000	915.957.000	4	187,6	3.663.828.000
III	Tầng 6, Tầng 7, Tầng 8					126		0
1	Căn hộ loại A6, A7, A8	69,7	1,041	20.610.000	1.436.517.000	24	1.672,8	34.476.408.000
2	Căn hộ loại D6, D7, D8	63,6	1,041	20.610.000	1.310.796.000	6	381,6	7.864.776.000
3	Căn hộ loại C6*, C7*, C8* (Gần phòng KT)	63,8	0,941	18.640.000	1.189.232.000	6	382,8	7.135.392.000
4	Căn hộ loại E6, E7, E8	53,9	0,941	18.640.000	1.004.696.000	6	323,4	6.028.176.000
5	Căn hộ loại G6, G7, G8	36,2	0,941	18.640.000	674.768.000	6	217,2	4.048.608.000
6	Căn hộ loại B6, B7, B8	73,8	0,991	19.620.000	1.447.956.000	6	442,8	8.687.736.000
7	Căn hộ loại C6, C7, C8	63,8	0,991	19.620.000	1.251.756.000	66	4.210,8	82.615.896.000
8	Căn hộ loại F6, F7, F8	46,9	0,991	19.620.000	920.178.000	6	281,4	5.521.068.000
	Tầng 9, Tầng 10					84		
1	Căn hộ loại A9, A10	70	1,041	20.610.000	1.442.700.000	16	1.120,0	23.083.200.000
2	Căn hộ loại D9, D10	63,9	1,041	20.610.000	1.316.979.000	4	255,6	5.267.916.000
3	Căn hộ loại C9*, C10* (Gần phòng KT)	64	0,941	18.640.000	1.192.960.000	4	256,0	4.771.840.000
4	Căn hộ loại E9, E10	54	0,941	18.640.000	1.006.560.000	4	216,0	4.026.240.000
5	Căn hộ loại G9, G10	36,3	0,941	18.640.000	676.632.000	4	145,2	2.706.528.000
6	Căn hộ loại B9, B10	74,1	0,991	19.620.000	1.453.842.000	4	296,4	5.815.368.000
7	Căn hộ loại C9, C10	64	0,991	19.620.000	1.255.680.000	44	2.816,0	55.249.920.000

STT	Tên căn hộ	Diện tích 1 căn (m2)	Hệ số điều chỉnh giá bán (Ki)	Giá bán (đồng)	Giá trị 1 căn hộ (đồng)	Số căn 2 toà	Tổng diện tích (m2)	Tổng giá trị (đồng)
8	Căn hộ loại F9, F10	47,1	0,991	19.620.000	924.102.000	4	188,4	3.696.408.000
II	Tầng 11 – Tầng 15					210		
1	Căn hộ loại A11....A15	70	1,043	20.660.000	1.446.200.000	40	2.800,0	57.848.000.000
2	Căn hộ loại D11....D15	63,9	1,043	20.660.000	1.320.174.000	10	639,0	13.201.740.000
3	Căn hộ loại C11*....C15*	64	0,944	18.700.000	1.196.800.000	10	640,0	11.968.000.000
4	Căn hộ loại E11....E15	54	0,944	18.700.000	1.009.800.000	10	540,0	10.098.000.000
5	Căn hộ loại G11....F15	36,3	0,944	18.700.000	678.810.000	10	363,0	6.788.100.000
6	Căn hộ loại B11.....B15	74,1	0,995	19.700.000	1.459.770.000	10	741,0	14.597.700.000
7	Căn hộ loại C11....C15	64	0,995	19.700.000	1.260.800.000	110	7.040,0	138.688.000.000
8	Căn hộ loại F11....F15	47,1	0,995	19.700.000	927.870.000	10	471,0	9.278.700.000
	Tổng số căn hộ NOXH		1,000	19.800.000		546	34.334,8	679.975.000.000