

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

====***=====



BẢNG XÂY DỰNG 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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

=====***=====

BẢNG XÂY DỰNG 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

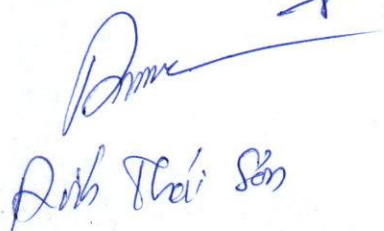
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO, TỈNH HƯNG YÊN

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Giá bán nhà ở xã hội bình quân (đã bao gồm thuế VAT, không bao gồm phí bảo
trì): 19.800.0000 đồng/m²

Hưng Yên, ngày 01. tháng 04. năm 2026

PHÒNG DỰ ÁN


Đinh Thái Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

PHÊ DUYỆT



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Xuân Chiến

THUYẾT MINH XÂY DỰNG 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

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

I. Các văn bản pháp luật

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

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 10/2021/TT-BXD ngày 25/08/2021 của Bộ xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành quyết định số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển kinh tế xã hội;

Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 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 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã 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.

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.

II. Thông tin dự án

1. Thông tin 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.
- 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 m²
- Quy mô xây dựng:
 - + Hạ tầng kỹ thuật được bố trí phục vụ đồng bộ trên khu đất:
 - + Công trình chính: 02 toà nhà có quy mô 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:

Tầng hầm: Tầng hầm có diện tích mỗi toà 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.

3. Tình hình thực hiện công trình nhà ở xã hội:

Theo chủ trương đầu tư được UBND tỉnh giao tại quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Thái Bình, dự án sẽ đóng góp 666 căn nhà ở xã hội. Chủ đầu tư đã hoàn thiện thủ tục pháp lý về đất đai, xây dựng và thực hiện cấp phép xây dựng theo quy định và khởi công dự án vào tháng 11/2025, đến nay công trình Tòa nhà số 02 đã thi công xong phần móng; tòa nhà số 01 đã thi công xong phần cọc, đang tiến hành thi công phần móng. 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 dự toán công trình theo bản vẽ thiết kế thi công đã được phê duyệt.

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

1. Phương án kinh doanh: Chủ đầu tư xây dựng phương án chỉ bán căn hộ Nhà ở xã hội (không có 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.

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

- Sản phẩm 1: Nhà ở xã hội từ tầng 3 đến tầng 15
- Sản phẩm 2: Diện tích sàn thương mại dịch vụ tại tầng 1, tầng 2 của tòa nhà số 01 và 02. Đây là phần diện tích sàn thuộc 20% trong công trình NOXH để Chủ đầu tư kinh doanh dịch vụ với giá thương mại.

3. Dữ liệu đầu vào làm cơ sở tính toán

- Giá bán nhà ở xã hội được xây dựng trên cơ sở dự toán công trình được lập theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm tra, phê duyệt.
- 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.

4. Tổng quan về diện tích trong công trình

STT	Nội dung	Diện tích (m2)		
		Nhà số 01	Nhà số 02	Tổng
1	Diện tích sàn xây dựng	28.844,0	28.844,0	57.688,0
2	Diện tích sàn sử dụng chung	9.021,1	9.021,1	18.042,2
3	Diện tích sàn NOXH sử dụng để bán	17.167,4	17.167,4	34.334,8
4	Diện tích kinh doanh thương mại	2.655,5	2.655,5	5.311,0

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 26/07/2024 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: Phân bổ các chi phí Hạ tầng kỹ thuật, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác, chi phí bồi thường hỗ trợ tái định cư, dự phòng, chi phí bán hàng và chi phí lãi vay theo tỷ lệ diện tích sàn sử dụng nhà ở xã hội, diện tích thương mại của 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 29/05/2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

- Giá bán nhà ở xã hội sau tính toán đã bao gồm 10% lợi nhuận của Chủ đầu tư và 5% thuế giá trị gia tăng:

STT	Tên căn hộ	Diện tích 1 căn (m2)	Giá bán (đồng)	Giá trị 1 căn hộ (đồng)
I	Tầng 3			
1	Căn hộ loại A3	69,1	20.700.000	1.430.370.000
2	Căn hộ loại D3	63,1	20.700.000	1.306.170.000
3	Căn hộ loại C3* (Gần phòng KT)	63,4	19.120.000	1.212.208.000
4	Căn hộ loại E3	53,5	19.120.000	1.022.920.000
5	Căn hộ loại G3	36	19.120.000	688.320.000
6	Căn hộ loại B3	73,2	20.100.000	1.471.320.000
7	Căn hộ loại C3	63,4	20.100.000	1.274.340.000

STT	Tên căn hộ	Diện tích 1 căn (m2)	Giá bán (đồng)	Giá trị 1 căn hộ (đồng)
9	Căn hộ loại F3	46,6	20.100.000	936.660.000
II	Tầng 4, Tầng 5			
1	Căn hộ loại A4....A8	69,7	20.510.000	1.429.547.000
2	Căn hộ loại D4....D8	63,6	20.510.000	1.304.436.000
3	Căn hộ loại C4*....C8* (Gần phòng KT)	63,8	18.540.000	1.182.852.000
4	Căn hộ loại E4....E8	53,9	18.540.000	999.306.000
5	Căn hộ loại G4....G8	36,2	18.540.000	671.148.000
6	Căn hộ loại B4....B8	73,8	19.530.000	1.441.314.000
7	Căn hộ loại C4....C8	63,8	19.530.000	1.246.014.000
9	Căn hộ loại F4....F8	46,9	19.530.000	915.957.000
III	Tầng 6, Tầng 7, Tầng 8			
1	Căn hộ loại A6, A7, A8	69,7	20.610.000	1.436.517.000
2	Căn hộ loại D6, D7, D8	63,6	20.610.000	1.310.796.000
3	Căn hộ loại C6*, C7*, C8* (Gần phòng KT)	63,8	18.640.000	1.189.232.000
4	Căn hộ loại E6, E7, E8	53,9	18.640.000	1.004.696.000
5	Căn hộ loại G6, G7, G8	36,2	18.640.000	674.768.000
6	Căn hộ loại B6, B7, B8	73,8	19.620.000	1.447.956.000
7	Căn hộ loại C6, C7, C8	63,8	19.620.000	1.251.756.000
8	Căn hộ loại F6, F7, F8	46,9	19.620.000	920.178.000
	Tầng 9, Tầng 10			
1	Căn hộ loại A9, A10	70	20.610.000	1.442.700.000
2	Căn hộ loại D9, D10	63,9	20.610.000	1.316.979.000
3	Căn hộ loại C9*, C10* (Gần phòng KT)	64	18.640.000	1.192.960.000
4	Căn hộ loại E9, E10	54	18.640.000	1.006.560.000
5	Căn hộ loại G9, G10	36,3	18.640.000	676.632.000
6	Căn hộ loại B9, B10	74,1	19.620.000	1.453.842.000
7	Căn hộ loại C9, C10	64	19.620.000	1.255.680.000
8	Căn hộ loại F9, F10	47,1	19.620.000	924.102.000
II	Tầng 11 – Tầng 15			

STT	Tên căn hộ	Diện tích 1 căn (m2)	Giá bán (đồng)	Giá trị 1 căn hộ (đồng)
1	Căn hộ loại A11....A15	70	20.660.000	1.446.200.000
2	Căn hộ loại D11....D15	63,9	20.660.000	1.320.174.000
3	Căn hộ loại C11*....C15* (Gần phòng KT)	64	18.700.000	1.196.800.000
4	Căn hộ loại E11....E15	54	18.700.000	1.009.800.000
5	Căn hộ loại G11....F15	36,3	18.700.000	678.810.000
6	Căn hộ loại B11.....B15	74,1	19.700.000	1.459.770.000
7	Căn hộ loại C11....C15	64	19.700.000	1.260.800.000
8	Căn hộ loại F11....F15	47,1	19.700.000	927.870.000

BẢNG TÍNH TOÁN GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Cơ cấu căn hộ thương mại và căn hộ xã hội

STT	Tên căn hộ	Diện tích 1 căn (m2)	Số căn hộ 1 tòa nhà	Tổng số căn hộ	Tổng diện tích (m2)
I	Dịch Vụ, Thương Mại		18	36	5.311,0
1	Dịch vụ,Thương mại A1	162,8	1	2	325,6
2	Dịch vụ,Thương mại A2	154,6	2	4	618,4
3	Dịch vụ,Thương mại A3	126,0	1	2	252,0
4	Dịch vụ,Thương mại B1	156,8	5	10	1.568,0
5	Dịch vụ,Thương mại B2	153,2	1	2	306,4
6	Dịch vụ,Thương mại B3	157,2	1	2	314,4
7	Dịch vụ,Thương mại C1	159,2	2	4	636,8
8	Dịch vụ,Thương mại C2	127,2	3	6	763,2
9	Dịch vụ,Thương mại C3	126,2	1	2	252,4
10	Dịch vụ,Thương mại C4	136,9	1	2	273,8
II	Căn Xã hội Tầng 3		21	42	2.619,2
1	Căn hộ loại A3	69,1	4	8	552,8
2	Căn hộ loại B3	73,2	1	2	146,4
3	Căn hộ loại C3	63,4	12	24	1.521,6
4	Căn hộ loại D3	63,1	1	2	126,2
5	Căn hộ loại E3	53,5	1	2	107,0
6	Căn hộ loại F3	46,6	1	2	93,2
7	Căn hộ loại G3	36,0	1	2	72,0
II	Căn Xã hội Tầng 4-8		105	210	13.188,0
1	Căn hộ loại A4....A8	69,7	20	40	2.788,0
3	Căn hộ loại B4....B8	73,8	5	10	738,0
4	Căn hộ loại C4....C8	63,8	60	120	7.656,0
5	Căn hộ loại D4....D8	63,6	5	10	636,0
6	Căn hộ loại E4....E8	53,9	5	10	539,0
7	Căn hộ loại F4....F8	46,9	5	10	469,0
8	Căn hộ loại G4....G8	36,2	5	10	362,0
II	Căn Xã hội Tầng 9-15		147	294	18.527,6
1	Căn hộ loại A9....A15	70,0	28	56	3.920,0
3	Căn hộ loại B9....B15	74,1	7	14	1.037,4
4	Căn hộ loại C9....C15	64,0	84	168	10.752,0
5	Căn hộ loại D9....D15	63,9	7	14	894,6
6	Căn hộ loại E9....E15	54,0	7	14	756,0
7	Căn hộ loại F9....F15	47,1	7	14	659,4
8	Căn hộ loại G9....G15	36,3	7	14	508,2
	Tổng Căn Xã hội		273	546	34.334,8
	TỔNG CỘNG		291	582	39.645,8

2. Số liệu Diện tích

STT	Nội dung	Diện tích (m2)		
		Nhà số 01	Nhà số 02	Tổng
1	Diện tích sàn xây dựng (GFA)	28.844,0	28.844,0	57.688,0
2	Diện tích sàn sử dụng để bán (NFA)	19.822,9	19.822,9	39.645,8
2.1	Diện tích sàn NOXH sử dụng để bán	17.167,4	17.167,4	34.334,8
2.2	Diện tích kinh doanh thương mại	2.655,5	2.655,5	5.311,0

3. Tổng dự toán xây dựng và cơ cấu vốn

a. Tổng dự toán xây dựng

STT	CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	5.659.059.442	0	5.659.059.442
2	Chi phí xây dựng	525.748.865.755	42.059.909.260	567.808.775.016
3	Chi phí thiết bị	18.656.418.182	1.492.513.455	20.148.931.636
4	Chi phí quản lý dự án	8.109.336.407	0	8.109.336.407
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	22.831.156.708	1.826.492.537	24.657.649.245
6	Chi phí khác	40.693.171.535	372.299.210	41.065.470.745
7	Chi phí dự phòng	11.626.930.046	930.154.404	12.557.084.450
	Tổng dự toán			680.006.306.941

b. Cơ cấu vốn

STT	Nội dung	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng	Lãi suất
1	Vốn chủ sở hữu, huy động khách hàng	245.006	36%	
2	Vốn đi vay	435.000	64%	7%
	Tổng vốn	680.006	100,0%	

4. Kế hoạch sử dụng vốn:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Khoản mục	Tổng	2025	Năm 2026				Năm 2027			
			Phần xây dựng ngầm	Xong móng	Tầng hầm - cos 0.0+ HTKT	T1- T4	T5-T8 (Thô 50%)	T9- T12/Hoàn thiện	Cát nóc/Hoàn thiện	Hoàn thiện + đấu nối hạ tầng	Hoàn thiện+ giao nhà
			Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
1	Chi phí Xây dựng & Thiết bị										
1,1	Chi phí Hạ tầng kỹ thuật										
	Tỷ lệ phân bổ	100%	35%	35%	25%					5%	
	Giá trị trước VAT	23.921	8.372	8.372	5.980	-	-	-	-	1.196	-
	VAT	1.914	670	670	478	-	-	-	-	96	-
1,2	Chi phí Xây dựng & Thiết bị										
	Tỷ lệ phân bổ	100%	6%	6%	12%	11%	17%	17%	15%	8%	8%
	Giá trị trước VAT	520.484	31.229	31.229	62.458	57.253	88.482	88.482	78.073	41.639	41.639
	VAT	41.639	2.498	2.498	4.997	4.580	7.079	7.079	6.246	3.331	3.331
2	Chi phí quản lý dự án, Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, Chi phí khác (không bao gồm lãi vay), Chi phí hỗ trợ, bồi thường tái định cư										
	Tỷ lệ phân bổ	100%	28%	6%	8%	8%	14%	14%	12%	5%	5%
	Giá trị trước VAT	41.198	11.536	2.472	3.296	3.296	5.768	5.768	4.944	2.060	2.060
	VAT	2.198	615	132	176	176	308	308	264	110	110
3	Chi phí dự phòng										
	Tỷ lệ phân bổ	100%	6%	6%	12%	11%	17%	17%	15%	8%	8%
	Giá trị trước VAT	11.627	698	698	1.395	1.279	1.977	1.977	1.744	930	930
	VAT	930	56	56	112	102	158	158	140	74	74

TT	Khoản mục	Tổng	2025	Năm 2026				Năm 2027			
			Phản xây dựng ngầm	Xong móng	Tầng hầm - cos 0.0+ HTKT	T1- T4	T5-T8 (Thô 50%)	T9-T12/Hoàn thiện	Cất nóc/Hoàn thiện	Hoàn thiện + đấu nối hạ tầng	Hoàn thiện+ giao nhà
			Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
	Tổng CP không gồm VAT và lãi vay	597.230	51.835	42.771	73.129	61.828	96.227	96.227	84.760	45.825	44.629
	VAT	46.681	3.839	3.356	5.763	4.858	7.545	7.545	6.649	3.611	3.515
	Tổng CP gồm VAT, không gồm lãi vay	643.911	55.674	46.127	78.892	66.687	103.771	103.771	91.410	49.436	48.144
	Tỷ lệ		3%	3%	12%	10%	16%	16%	14%	8%	7%
	Chi phí lãi vay	36.095	462	693	1.493	2.630	3.549	4.249	4.551	4.200	14.268
	Tổng chi phí	680.006	56.136	46.820	80.385	69.317	107.320	108.020	95.960	53.636	62.412

5. Cơ cấu vốn

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Khoản mục	Tổng	Năm 2025	Năm 2026				Năm 2027			
			Phản xây dựng ngầm	Xong móng	Tầng hầm - cos 0.0+ HTKT	T1- T4	T5-T8 (Thô 50%)	T9-T12/Hoàn thiện	Cất nóc/Hoàn thiện	Hoàn thiện + đấu nối hạ tầng	Hoàn thiện+ giao nhà
				Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
1	Vốn chủ sở hữu/vốn huy động	245.006	29.736	20.420	15.385	4.317	17.320	18.020	51.460	38.276	50.072
1,1	Vốn tham gia	208.911	29.274	19.727	13.892	1.687	13.771	13.771	46.910	34.076	35.804
1,2	Lãi vay vốn hóa	36.095	462	693	1.493	2.630	3.549	4.249	4.551	4.200	14.268
2	Vốn vay	435.000	26.400	26.400	65.000	65.000	90.000	90.000	44.500	15.360	12.340

6. Tính lãi vay

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Khoản mục	Tổng	Năm 2025	Năm 2026				Năm 2027				Năm 2028	Năm 2029	Năm 2030
			Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4			
1	Dư nợ đầu kỳ	-		26.400	52.800	117.800	182.800	222.800	262.800	257.300	222.660	185.000	45.000	20.000
2	Gốc tăng trong kỳ	435.000	26.400	26.400	65.000	65.000	90.000	90.000	44.500	15.360	12.340	-		
3	Gốc trả trong kỳ	435.000					50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	140.000	25.000	20.000
4	Lãi tăng trong kỳ	47.120	462	693	1.493	2.630	3.549	4.249	4.551	4.200	14.268	8.050	2.275	700
4,1	Lãi vốn hóa (lãi vay trong thời gian xây dựng)	36.095	462	693	1.493	2.630	3.549	4.249	4.551	4.200	14.268	-	-	-
4,2	Lãi hoạt động (lãi vay trong giai đoạn kinh doanh)	11.025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.050	2.275	700
5	Dư nợ cuối kỳ		26.400	52.800	117.800	182.800	222.800	262.800	257.300	222.660	185.000	45.000	20.000	-

7. Phân bổ chi phí

a. Phân bổ Hạ tầng kỹ thuật dự án (không bao gồm VAT)

TT	Mục	Tổng	Nhà ở xã hội (nhà chung cư)	Ghi chú (% chi phí Hạ tầng)
1	Hạ tầng kỹ thuật dự án	23.920.942.795	23.920.942.795	100%
2	Chi phí quyền sử dụng đất	-		

b. Phân bổ chi phí (không bao gồm VAT)

TT	Mục	Tổng	Nhà ở xã hội (nhà chung cư)	Ghi chú
I	Chi phí đầu tư	630.084.197.335	630.084.197.335	
1	Chi phí Hạ tầng kỹ thuật	23.920.942.795	23.920.942.795	
2	Chi phí Xây dựng & Thiết bị	520.484.341.142	520.484.341.142	
3	Chi phí quản lý dự án, Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, Chi phí khác,	32.297.923.910	32.297.923.910	
4	Chi phí dự phòng	11.626.930.046	11.626.930.046	
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	36.095.000.000	36.095.000.000	
6	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	5.659.059.442	5.659.059.442	
7	Chi phí quyền sử dụng đất (Được miễn)	-	-	
II	Chi phí kinh doanh	3.240.740.741	3.240.740.741	
1	Chi phí bán hàng	3.240.740.741	3.240.740.741	

c. Phân bổ Hạ tầng kỹ thuật dự án (bao gồm VAT)-phân bổ vào giá bán

TT	Mục	Tổng	Nhà ở xã hội (nhà chung cư)	Ghi chú (% chi phí Hạ tầng)
1	Hạ tầng kỹ thuật dự án	25.834.618.219	25.834.618.219	100%
2	Chi phí quyền sử dụng đất	-		

d. Phân bổ chi phí (bao gồm VAT)-phân bổ vào giá bán

TT	Mục	Tổng	Nhà ở xã hội (nhà chung cư)	Ghi chú
I	Chi phí đầu tư	676.506.306.941	676.506.306.941	
1	Chi phí Hạ tầng kỹ thuật	25.834.618.219	25.834.618.219	
2	Chi phí Xây dựng & Thiết bị	562.123.088.434	562.123.088.434	
3	Chi phí quản lý dự án, Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, Chi phí khác,	34.237.456.397	34.237.456.397	
4	Chi phí dự phòng (dự phòng)	12.557.084.450	12.557.084.450	
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	36.095.000.000	36.095.000.000	
6	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	5.659.059.442	5.659.059.442	
7	Chi phí quyền sử dụng đất (Được miễn)	-	-	
II	Chi phí kinh doanh	3.500.000.000	3.500.000.000	
1	Chi phí bán hàng	3.500.000.000	3.500.000.000	

8. Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho diện tích nhà ở Xã Hội và diện tích thương mại

T T	Mục	Diện tích bán (m ²)	Tiền (đồng)	Ghi chú
I	Tổng chi phí đầu tư	39.645,8	680.006.306.941	
1	Chi phí đầu tư cho nhà ở Xã Hội	34.334,8	588.911.827.925	
2	Chi phí đầu tư cho dịch vụ, KDTM	5.311,0	91.094.479.016	

9. Giá bán nhà ở xã hội

a. Đơn giá căn hộ xã hội bình quân

- Luật 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 số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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
- 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 GTGT, chưa bao gồm phí bảo trì.

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

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.

TT	NỘI DUNG	GIÁ TRỊ
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 tầng $K=$	1
5	Đơn giá chưa bao gồm (VAT)	18.867.243
6	Thuế VAT 5%	943.362
7	Đơn giá bình quân đã VAT (Làm tròn)	19.800.000

b. Giá bán căn hộ xã hội chi tiết từng vị trí.

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 căn hộ xã hội tại toà nhà số 01 và số 02 (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng; không bao gồm chi phí bảo trì) như sau:

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
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

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)
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
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		

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)
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

Người lập


Bui Thi Ngan

Phòng Dự án


Dinh Thai Son