

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: TÒA CT1A, TÒA CT2A

DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC KHU A VÀ KHU B, KHU DÂN CƯ XÃ VŨ PHÚC, THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH.

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN.

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUẤT NHẬP KHẨU THĂNG LONG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XUẤT NHẬP KHẨU THĂNG LONG

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: TÒA CT1A, TÒA CT2A

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC KHU A VÀ KHU B, KHU DÂN CƯ XÃ VŨ PHÚC,
THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH.

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN.

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XUẤT NHẬP KHẨU THĂNG LONG

Giá bán nhà ở xã hội (đã bao gồm thuế VAT, không bao gồm phí bảo trì): 18.500.000 đồng/m²

Hưng Yên, ngày...16...tháng 12 năm 2023

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN


Nguyễn Thanh Tùng

PHÊ DUYỆT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Ngọc Anh

THUYẾT MINH XÂY DỰNG GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC KHU A VÀ KHU B, KHU DÂN CƯ XÃ VŨ
PHÚC, THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH.
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VŨ PHÚC, 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 tại 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 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 10/2021/NĐ-C ngày 09/02/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 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 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về 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 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 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;
- Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Thái Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án nhà ở xã hội thuộc khu A và khu B, khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình;
- Quyết định số 1274/QĐ-DRAGONGROUP ngày 18/7/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long về việc phê duyệt Dự án khu nhà ở xã hội thuộc khu A và Khu B, khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình;
- Quyết định số 1520/QĐ-DRAGONGROUP ngày 28/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Dự án khu nhà ở xã hội thuộc khu A và Khu B, khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình;
- Giấy phép xây dựng số 41/2025/GPXD ngày 28/10/2025 của Sở Xây dựng, tỉnh Hưng Yên cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long;
- Hồ sơ Dự toán xây dựng công trình do Tư vấn lập đã được Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long phê duyệt.

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Thông tin dự án:

- Tên dự án: Dự án nhà ở xã hội thuộc khu A và khu B, khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.
- Địa chỉ: Phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long.
- Nhóm dự án: Nhóm B, công trình: Cấp 2, công trình xây dựng dân dụng.
- Tổng diện tích đất theo quy hoạch 1/500 là: 17.998,7 m², trong đó: Ô đất OXH -02 có diện tích 9.416,0 m²; Ô đất OXH -03 có diện tích 8.582,7 m².
- Quy mô xây dựng:
 - Hạ tầng kỹ thuật bố trí phục vụ đồng bộ trên khu đất: Không gian cảnh quan cây xanh, cấp điện trong và ngoài nhà, sân đường nội bộ, bãi đỗ xe ngoài nhà.
 - Công trình chính: 04 tòa nhà có quy mô 09 tầng nổi, 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:

- Diện tích lô đất quy hoạch OXH - 02 là 9.416,0 m² gồm 02 tòa nhà cao tầng (CT1A, CT2A) có quy mô 9 tầng. Chi tiết như bảng sau:

TT	Nội dung	Ô đất OXH-02	
		Tòa nhà CT1A	Tòa nhà CT2A
1	Diện tích đất xây dựng	1.707,76 m ²	1.707,76 m ²
2	Tổng diện tích sàn xây dựng	14.704,56 m ²	14.704,56 m ²
-	Tổng diện tích khu kỹ thuật, hành lang. Giao thông, để xe, dịch vụ phục vụ cho khu dân cư	4,280,27 m ²	4,247,06 m ²
-	Tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ	1.107,37 m ²	772,46 m ²
-	Tổng diện tích sàn nhà ở xã hội	9.316,92 m ²	9.685,04 m ²
3	Tầng cao	9	9
4	Số lượng căn hộ nhà ở xã hội	162	168
5	Quy mô dân số (dự kiến)	486 người	504 người
6	Mật độ xây dựng	42,49%	
7	Hệ số sử dụng đất	3,12	



- **Cơ cấu các tầng của tòa nhà:**

- Tầng 1 cao khoảng 3,9m, bố trí Sảnh vào căn hộ, P Sinh hoạt cộng đồng, Không gian căn hộ tầng 1 (TMDV), gara để xe, không gian kỹ thuật, bể, phòng kỹ thuật.
- Tầng 2 cao khoảng 3,3m, bố trí Căn hộ ở; Căn hộ TM và các không gian kỹ thuật.
- Tầng 3 - tầng 9 mỗi tầng cao khoảng 3.3m, bố trí Căn hộ ở và không gian kỹ thuật.
- Tầng kỹ thuật mái cao khoảng 3,9m, bố trí khoảng sân kỹ thuật mái, p kỹ thuật thang máy, thang bộ thoát hiểm lên mái, bể nước, phòng bơm và không gian kỹ thuật.

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 10/2025, đến nay công trình Tòa nhà CT1A đã thi công xong phần móng, tòa nhà CT2A đã thi công xong ép cọc. Do vậy để đảm bảo tiến độ thực hiện, Chủ đầu tư xây dựng giá bán Nhà ở xã hội tòa CT1A, CT2A theo phương án sử dụng Tổng dự toán công trình theo bản vẽ thiết kế thi công đã được phê duyệt và lãi vay phải trả trong thời gian kinh doanh sau khi hoàn thành công trình theo kế hoạch huy động vốn và trả nợ của dự án (không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng).

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 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 2 đến tầng 9.
- Sản phẩm 2: Diện tích sàn thương mại dịch vụ tại tầng 1, tầng 2 của tòa CT1A và tầng 1 của tòa CT2A. Đây là phần diện tích sàn thuộc diện tích 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

***Tổng diện tích sàn xây dựng (GFA):**

- Tổng diện tích sàn xây dựng Tòa CT1A
- Tổng diện tích sàn xây dựng Tòa CT2A

*** Diện tích sàn sử dụng chung:**

- Diện tích sàn sử dụng chung tòa CT1A
- Diện tích sàn sử dụng chung tòa CT2A

*** Diện tích sàn NOXH sử dụng để bán (NFA):**

- Diện tích Tòa CT1A
- Diện tích Tòa CT2A

*** Diện tích kinh doanh thương mại**

- Diện tích kinh doanh thương mại tòa CT1A
- Diện tích kinh doanh thương mại tòa CT2A

29.409,12	m ²
14.704,56	m ²
14.704,56	m ²
10.407,16	m ²
5.387,64	m ²
5.019,52	m ²
19.001,96	m ²
9.316,92	m ²
9.685,04	m ²
1.879,83	m ²
1.107,37	m ²
772,46	m ²

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, dự phòng theo tỷ lệ diện tích sàn sử dụng nhà ở xã hội, diện tích thương mại của Công trình.

- 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 từ quý 4/2025 đến quý 3/2027. Lãi vay trong giai đoạn kinh doanh từ quý 4/2027 đến quý 4/2028 và được phân bổ 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: 18.500.000 triệu đồng/m² sàn (đã bao gồm 10% lợi nhuận của Chủ đầu tư và 5% thuế giá trị gia tăng).



BẢNG THÔNG SỐ DỰ ÁN
CÔNG TRÌNH: TÒA CT1A, TÒA CT2A

DỰ ÁN: DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC KHU A VÀ KHU B KHU DÂN CƯ VŨ PHÚC, THÀNH PHỐ THÁI BÌNH,
TỈNH THÁI BÌNH

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN



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 CT1A		9.416	
	Diện tích khu đất CT2A			
2	Diện tích xây dựng	m2		
	Diện tích xây dựng tòa CT1A		1.707,76	
	Diện tích xây dựng tòa CT2A		1.707,76	
3	Mật độ xây dựng	%		
	Mật độ xây dựng tòa CT1A		18	
	Mật độ xây dựng tòa CT2A		18	
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (GFA)	m2	58.818	
4.1	Tòa CT1A	m2	14.705	
	- Tầng 1	m2	1.708	
	- Tầng 2	m2	1.605	
	- Tầng 3	m2	1.605	
	- Tầng 4	m2	1.605	
	- Tầng 5	m2	1.605	
	- Tầng 6	m2	1.605	
	- Tầng 7	m2	1.605	
	- Tầng 8	m2	1.605	
	- Tầng 9	m2	1.605	
	- Tầng KT mái	m2	160	
4.2	Tòa CT2A	m2	14.705	
	- Tầng 1	m2	1.708	
	- Tầng 2	m2	1.605	
	- Tầng 3	m2	1.605	
	- Tầng 4	m2	1.605	
	- Tầng 5	m2	1.605	
	- Tầng 6	m2	1.605	
	- Tầng 7	m2	1.605	
	- Tầng 8	m2	1.605	
	- Tầng 9	m2	1.605	
	- Tầng KT mái	m2	160	
5	Diện tích sàn sử dụng để bán (NFA)	m2		
5.1	Sàn TMDV	m2	1.880	
	Tòa CT1A	m2	1.107	
	Tầng 1	m2	778	
	Tầng 2	m2	330	
	Tòa CT2A	m2	772	
	Tầng 1	m2	772	
	Tầng 2	m2	-	
5.2	Sàn NOXH	m2		
	Tòa CT1A	m2	9.317	
	Tòa CT2A	m2	9.681	

BẢNG THÔNG SỐ DỰ ÁN
CÔNG TRÌNH: TÒA CT1A, TÒA CT2A
 DỰ ÁN: DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC KHU A VÀ KHU B KHU DÂN CƯ VŨ PHÚC, THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH
 ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN



II. Tổng mức đầu tư và Cơ cấu vốn

STT	Nội dung	Đơn vị	Trước VAT	VAT	Sau VAT
I	Tổng dự toán	Triệu đồng	298.523	22.578	321.101
1	Chi phí xây dựng	Triệu đồng	240.630	19.250	259.880
2	Chi phí thiết bị	Triệu đồng	22.441	1.795	24.237
3	Chi phí quản lý	Triệu đồng	3.332	-	3.332
4	Chi phí tư vấn	Triệu đồng	7.801	624	8.425
5	Chi phí khác	Triệu đồng	2.704	189	2.893
6	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Triệu đồng	12.625	-	12.625
7	Chi phí dự phòng	Triệu đồng	8.990	719	9.709
II	Cơ cấu vốn		298.523	22.578	321.101
1	Vốn tự có	20%	59.700	4.515	64.216
2	Vốn huy động khác (Pre-sales)	20%	59.700	4.515	64.216
3	Vốn vay	60%	179.123	13.547	192.670
IV	Thông số khác				
1	Chi phí vốn				
1.1	Vốn tự có	%/năm	15%		
1.2	Vốn huy động khác (Pre-sales)	%/năm	15%		
1.3	Vốn vay	%/năm	7,5%		
2	Suất chiết khấu	%/năm	9,6%		
3	Thuế TNDN - NOXH		10%		
4	Thuế TNDN - Thương mại dịch vụ		20%		

SỐ LIỆU KINH DOANH CỦA DỰ ÁN

CÔNG TRÌNH: TÒA CT1A, TÒA CT2A

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC KHU A VÀ KHU B KHU DÂN CƯ VŨ PHÚC, THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN



Ghi chú

- Tổng diện tích sàn: Là diện tích bề tổng
- Diện tích kinh doanh: Là diện tích thông thủy

BẢNG 1: SỐ LIỆU DIỆN TÍCH

Diện tích xây dựng (tổng diện tích sàn)	GFA (m2)
Tổng diện tích sàn xây dựng Tòa CT1A	14.705
Tổng diện tích sàn xây dựng Tòa CT2A	14.705
Tổng cộng	29.409
Diện tích sàn sử dụng để bán (diện tích thông thủy)	NFA (m2)
Diện tích căn hộ NOXH	18.997
Diện tích Tòa CT1A	9.317
Diện tích Tòa CT2A	9.681
Diện tích thương mại	1.880
Diện tích thương mại	1.880
Tòa CT1A	1.107
Tòa CT2A	772

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

Dvt: triệu đồng

Nội dung chi phí	Giá trị		
	Chưa VAT	VAT	Có VAT
1. Chi phí xây dựng	240.630	19.250	259.880
1.1. Hạ tầng kỹ thuật	15.784	1.263	17.047
- Hạ tầng kỹ thuật khu XH2	15.784	1.263	17.047
1.2. Chi phí xây dựng công trình	224.845	17.988	242.833
- Tòa CT1A	112.576	9.006	121.582
- Tòa CT2A	112.270	8.982	121.251
2. Chi phí thiết bị	22.441	1.795	24.237
2.1. Hạ tầng kỹ thuật	2.456	196	2.653
- Hạ tầng kỹ thuật khu XH2	2.456	196	2.653
2.2. Chi phí thiết bị công trình	19.985	1.599	21.584
- Thang máy	7.911	633	8.544
- Tòa CT1A	6.045	484	6.529
- Tòa CT2A	6.029	482	6.512
3. Chi phí quản lý dự án	3.332	-	3.332
4. Chi phí tư vấn đầu tư	7.801	624	8.425
5. Chi phí khác	2.704	189	2.893
6. Lãi vay trong thời gian xây dựng	12.625	-	12.625
7. Chi phí dự phòng	8.990	719	9.709
Tổng cộng	298.523	22.578	321.101

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

Dvt: triệu đồng

Nội dung	Tổng cộng	Tòa 1A		Tòa 2A		Ghi chú
		NOXH	TMDV	NOXH	TMDV	
Diện tích sàn sử dụng (NFA) (m2)	20.877	9.317	1.107	9.681	773	
1. Chi phí xây dựng	259.880	116.273	13.821	120.195	9.591	
1.1. Hạ tầng kỹ thuật	17.047	7.607	904	7.905	631	
- Hạ tầng kỹ thuật khu XH2	17.047	7.607	904	7.905	631	
1.2. Chi phí xây dựng công trình	242.833	108.665	12.916	112.291	8.961	
- Tòa CT1A	121.582	108.665	12.916			
- Tòa CT2A	121.251			112.291	8.961	
2. Chi phí thiết bị	24.237	10.832	1.287	11.222	895	
2.1. Hạ tầng kỹ thuật	2.653	1.184	141	1.230	98	
- Hạ tầng kỹ thuật khu XH2	2.653	1.184	141	1.230	98	
2.2. Chi phí thiết bị công trình	21.584	9.648	1.147	9.992	797	
- Thang máy	8.544	3.813	453	3.962	316	
- Tòa CT1A	6.529	5.835	694			
- Tòa CT2A	6.512			6.030	481	
3. Chi phí quản lý dự án	3.332	1.487	177	1.545	123	
4. Chi phí tư vấn đầu tư	8.425	3.760	447	3.907	312	
5. Chi phí khác	2.893	1.291	153	1.341	107	
6. Lãi vay trong thời gian xây dựng	12.625	5.634	670	5.854	467	
7. Chi phí dự phòng	9.709	4.333	515	4.502	359	
Tổng cộng (đã bao gồm thuế GTGT)	321.101	143.609	17.070	148.567	11.855	
Tỷ lệ nhu cầu vốn	100%	44,72%	5,32%	46,27%	3,69%	

Phân bố
theo diện
tích sàn hữu
dụng

CÔNG TRÌNH: TÒA CT1A, TÒA CT2A

KHU A VÀ KHU B KHU DẪN CỬ VŨ PHỨC, THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH

BẢNG 4: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN XÂY DỰN

[illegible]

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN

BẢNG 4: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN XÂY DỰNG

[illegible]

Thống kê chi phí vận hành và bảo trì																	
STT	Mô tả chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025							
				Q1/23	Q2/23	Q3/23	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q1/25	Q2/25	Q3/25					
1	Nhu cầu vận hành					13	15.36	36.199	43.56	66.091	71.881	23.679	30.028	1.385	-	-	-
2	Chi phí vận hành			13	308.476	-	-	36.109	43.756	66.091	71.881	30.028	30.028	1.335	-	-	-
3	Vận hành vận chuyển	20%		-	61.695	-	13	13.240	8.751	12.318	14.370	4.756	6.006	47	271	-	-
4	Vận hành vận chuyển khác	20%		-	61.695	-	13	13.240	8.751	12.318	14.370	4.756	6.006	47	271	-	-
5	Vận hành vận chuyển khác	60%		-	185.083	-	9.161	33.719	26.534	39.655	43.111	18.017	813	-	-	-	-
6	Chi phí vận hành			-	-	-	-	9.247	43.455	60.770	91.936	127.175	123.809	124.408	107.562	89.578	80.578
7	Nhu cầu vận hành					-	9.161	33.719	26.534	39.655	43.111	14.207	18.017	813	-	-	-
8	Chi phí vận hành	1.88%		-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
9	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
10	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
11	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
12	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
13	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
14	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
15	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
16	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
17	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
18	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
19	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
20	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
21	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
22	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
23	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
24	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
25	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
26	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
27	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
28	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
29	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
30	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
31	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
32	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
33	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
34	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
35	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
36	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
37	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
38	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
39	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
40	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
41	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
42	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
43	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
44	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
45	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
46	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
47	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
48	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
49	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
50	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
51	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
52	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
53	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
54	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
55	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
56	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
57	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
58	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
59	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
60	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
61	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
62	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
63	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
64	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
65	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
66	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
67	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
68	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
69	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
70	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
71	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
72	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
73	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
74	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
75	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
76	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
77	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
78	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
79	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
80	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
81	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
82	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
83	Chi phí vận hành			-	-	-	-	489	1.061	1.511	2.128	2.518	2.492	2.340	2.017	1.680	1.336
84	Chi phí vận hành			-	-	-	-	4									

SỐ LIỆU KINH DOANH CỦA DỰ ÁN
CÔNG TRÌNH: TÒA CT1A, TÒA CT2A
DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC KHU A VÀ KHU B KHU DÂN CƯ VŨ PHÚC, THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN



BẢNG 5: TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÂN BỐ CHO CÁC PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ Ở XÃ HỘI, DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI
Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	NOXH Tòa CT1A và CT2A	TMDV Tòa CT1A và CT2A	Tổng cộng
I	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	292.176	28.925	321.101
1	Chi phí xây dựng	236.468	23.412	259.880
	Hạ tầng kỹ thuật	15.512	1.535	17.047
	Công trình	220.956	21.877	242.833
2	Chi phí thiết bị	22.054	2.183	24.237
	Hạ tầng kỹ thuật	2.414	239	2.653
	Công trình	19.640	1.944	21.584
3	Chi phí quản lý dự án	3.032	300	3.332
4	Chi phí tư vấn đầu tư	7.667	759	8.425
5	Chi phí khác	2.632	260	2.893
6	Lãi vay trong thời gian xây dựng	11.489	1.137	12.625
7	Chi phí dự phòng	8.835	874	9.709
II	Chi phí hợp lý khác bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án (2%)	5.844	579	6.422
1	Chi phí lãi vay trong giai đoạn kinh doanh	6.051	599	6.650
Tổng cộng		304.070	30.102	334.173

BẢNG 6: GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

- 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.

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

Trong đó:

- Gi^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.

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	Ký hiệu	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán	T _d		304.070
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%	30.407
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)	S _b		18.997
4	Hệ số tăng để điều chỉnh giá bán NOXH	K _i		1
5	Thuế xuất thuế GTGT	VAT	5%	
6	Giá bán nhà ở xã hội (đã bao gồm thuế VAT, không bao gồm phí bảo trì)			18,5

Người lập

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN


Nguyễn Thanh Tuấn


Nguyễn Thanh Túy