

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 CT2B

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

BẢNG XÂY DỰNG GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI CÔNG TRÌNH: TÒA CT2B

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.....tháng 4 năm 2026

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN


Nguyễn Thanh Tùng



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-CP 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 CT2B:

- Công trình nhà ở xã hội CT2B thuộc lô đất quy hoạch OXH - 03 là 8.582,7 m² gồm 02 tòa nhà cao tầng (CT1B, CT2B) có quy mô 9 tầng. Chi tiết như bảng sau:

TT	Nội dung	Tòa nhà CT2B (thuộc ô đất OXH-03)
1	Diện tích đất xây dựng	1.707,76 m ²
2	Tổng diện tích sàn xây dựng	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	4.247,70 m ²
-	Tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ	772,46 m ²
-	Tổng diện tích sàn nhà ở xã hội	9.684,4 m ²
3	Tầng cao	9
4	Số lượng căn hộ nhà ở xã hội	168
5	Quy mô dân số (dự kiến)	504 người
6	Mật độ xây dựng	44,60%
7	Hệ số sử dụng đất	3,43

- **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 CT2B đã thi công xong phần móng. Do vậy để đảm bảo tiến độ thực hiện, Chủ đầu tư xây dựng giá bán Nhà ở xã hội tòa CT2B 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 CT2B. 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 nhà ở xã hội CT2B:

- Tổng diện tích sàn xây dựng (GFA):	14.704,56	m ²
- Diện tích sàn sử dụng chung:	5.020,16	m ²
- Diện tích sàn NOXH sử dụng để bán (NFA):	9.684,40	m ²
- Diện tích kinh doanh thương mại	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 CT2B****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	m ²		
	Diện tích khu đất CT1B		8.582,7	
	Diện tích khu đất CT2B			
2	Diện tích xây dựng	m ²		
	Diện tích xây dựng tòa CT2B		1.707,76	
3	Mật độ xây dựng	%		
	Mật độ xây dựng tòa CT2B		19,9	
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (GFA)	m ²	58.818,2	
	Tổng diện tích sàn xây dựng Tòa CT2B	m²	14.704,6	
	- Tầng 1	m ²	1.707,8	
	- Tầng 2	m ²	1.604,6	
	- Tầng 3	m ²	1.604,6	
	- Tầng 4	m ²	1.604,6	
	- Tầng 5	m ²	1.604,6	
	- Tầng 6	m ²	1.604,6	
	- Tầng 7	m ²	1.604,6	
	- Tầng 8	m ²	1.604,6	
	- Tầng 9	m ²	1.604,6	
	- Tầng KT mái	m ²	160,0	
5	Diện tích sàn sử dụng để bán (NFA)	m²		
5.1	Sàn TMDV	m ²		
	Tòa CT2B	m ²	772,46	
5.2	Sàn NOXH	m ²		
	Tòa CT2B	m ²	9.684,40	

**BẢNG THÔNG SỐ DỰ ÁN
CÔNG TRÌNH: TÒA CT2B**

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 HUNG 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	152.771	11.648	164.419
1	Chi phí xây dựng	Triệu đồng	119.098	9.528	128.626
2	Chi phí thiết bị	Triệu đồng	11.238	899	12.137
3	Chi phí quản lý	Triệu đồng	1.645	-	1.645
4	Chi phí tư vấn	Triệu đồng	3.850	308	4.158
5	Chi phí khác	Triệu đồng	1.341	94	1.435
6	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Triệu đồng	5.359	-	5.359
7	Chi phí dự phòng	Triệu đồng	10.241	819	11.060
II	Cơ cấu vốn		152.771	11.648	164.419
1	Vốn tự có	20%	30.552	2.329	32.881
2	Vốn huy động khác (Pre-sales)	20%	30.552	2.329	32.881
3	Vốn vay	60%	91.667	6.989	98.656
IV	Thông số khác				
1	Chi phí vốn				
1.1	Vốn tự có	%/năm	20%		
1.2	Vốn huy động khác (Pre-sales)	%/năm	20%		
1.3	Vốn vay	%/năm	7,5%		
2	Suất chiết khấu	%/năm	11,6%		
3	Thuế TNDN - NOXH		10%		
4	Thuế TNDN - Thương mại dịch vụ		20%		

SỐ LIỆU KINH DOANH CỦA DỰ ÁN

CÔNG TRÌNH: TÒA CT2B

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 CT2B	14.704,56
Tổng cộng	14.704,56
Diện tích sàn sử dụng để bán (diện tích thông thủy)	NFA (m2)
Diện tích căn hộ NOXH	9.684,40
Diện tích Tòa CT2B	9.684,40
Diện tích thương mại	772,46
Diện tích thương mại	772,46
Tòa CT2B	772,46

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	119.098	9.528	128.626
1.1. Hạ tầng kỹ thuật	6.897	552	7.449
- Hạ tầng kỹ thuật khu XH3	6.897	552	7.449
1.2. Chi phí xây dựng công trình	112.201	8.976	121.177
- Tòa CT2B	112.201	8.976	121.177
2. Chi phí thiết bị	11.238	899	12.137
2.1. Hạ tầng kỹ thuật	1.222	98	1.320
- Hạ tầng kỹ thuật khu XH3	1.222	98	1.320
2.2. Chi phí thiết bị công trình	10.015	801	10.817
- Thang máy	3.955	316	4.272
- Tòa CT2B	6.060	485	6.545
3. Chi phí quản lý dự án	1.645	-	1.645
4. Chi phí tư vấn đầu tư	3.850	308	4.158
5. Chi phí khác	1.341	94	1.435
6. Lãi vay trong thời gian xây dựng	5.359		5.359
7. Chi phí dự phòng	10.241	819	11.060
Tổng cộng	152.771	11.648	164.419

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

Dvt: triệu đồng

Nội dung	Tổng cộng	Tòa 2B		Ghi chú
		NOXH	TMDV	
Diện tích sàn sử dụng (NFA) (m2)	10.456,86	9.684,40	772,46	Phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng
1. Chi phí xây dựng	128.626	119.124	9.502	
1.1. Hạ tầng kỹ thuật	7.449	6.898	550	
- Hạ tầng kỹ thuật khu XH3	7.449	6.898	550	
1.2. Chi phí xây dựng công trình	121.177	112.226	8.952	
- Tòa CT2B	121.177	112.226	8.952	
2. Chi phí thiết bị	12.137	11.240	897	
2.1. Hạ tầng kỹ thuật	1.320	1.222	98	
- Hạ tầng kỹ thuật khu XH3	1.320	1.222	98	
2.2. Chi phí thiết bị công trình	10.817	10.018	799	
- Thang máy	4.272	3.956	316	
- Tòa CT2B	6.545	6.061	483	
3. Chi phí quản lý dự án	1.645	1.523	122	
4. Chi phí tư vấn đầu tư	4.158	3.851	307	
5. Chi phí khác	1.435	1.329	106	
6. Lãi vay trong thời gian xây dựng	5.359	4.963	396	
7. Chi phí dự phòng	11.060	10.243	817	
Tổng cộng (đã bao gồm thuế GTGT)	164.419	152.273	12.146	
Tỷ lệ nhu cầu vốn	100%	92,61%	7,39%	

STT	Nội dung	Diễn giải	Dự toán	Dự toán	Năm 2025				Năm 2026				Năm 2027				Năm 2028			
					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
4	Kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, toàn bộ công trình		351	-	-	-	-	175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5	Chi phí thí nghiệm cơ		222	111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
6	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng		94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
7	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm thiết bị		29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
8	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư xây dựng		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
9	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu		15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
10	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu		15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
11	Chi phí đánh giá an toàn công trình		224	-	-	-	-	112	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
12	Chi phí áp dụng công nghệ BIM		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
13	Chi phí thẩm định giá thiết bị		30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
IV	Chi phí khác		1.435	7	177	83	161	161	161	377	470	-	-	-	-	-	-	-		
1	Chi phí bảo hiểm công trình		434	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2	Lệ phí thẩm duyệt PCCC		1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3	Chi phí Kiểm toán		280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4	Chi phí thẩm tra giá bán NOXH		83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5	Thẩm tra, phê duyệt quyết toán		97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
6	Phí thẩm định dự án		6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
7	Chi phí hoàn tra tư vấn kỹ thuật do ảnh hưởng trong quá trình thi công		470	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
8	Chi phí thẩm tra giá xây dựng trước khi mua sắm		33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
9	Phí thẩm định dự toán xây dựng		31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
V	Chi phí dự phòng		11.060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Tổng cộng		159.060	1.887	21.315	22.898	42.076	22.886	22.886	23.268	23.360	675	-	-	-	-	-	-		

II. TÍNH LÃI VAY PHÂN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

STT	Nội dung	Diễn giải	Số tính toán	Năm 2025				Năm 2026				Năm 2027				Năm 2028			
				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
I	Nhu cầu vốn của NOXH		159.060	-	-	-	-	1.887	21.315	22.898	42.076	22.886	22.886	23.268	23.360	675	-	-	-
1	Chi phí xây dựng		159.060	-	-	-	-	1.887	21.315	22.898	42.076	22.886	22.886	23.268	23.360	675	-	-	-
2	Vốn chủ sở hữu	20%	31.812	-	-	-	-	377	4.263	4.580	8.415	4.597	4.654	4.672	135	-	-	-	
3	Vốn vay đồng khác	20%	31.812	-	-	-	-	377	4.263	4.580	8.415	4.597	4.654	4.672	135	-	-	-	
4	Vốn vay	60%	95.436	-	-	-	-	1.132	12.789	13.739	25.246	13.792	13.961	14.016	405	-	-	-	
	Dự nợ đầu kỳ			-	-	-	-	286	1.434	14.369	28.507	54.523	64.467	74.767	85.316	82.325	63.868	45.066	
	Nợ phát sinh trong kỳ			-	-	-	-	1.132	12.789	13.739	25.246	13.792	13.961	14.016	405	-	-	-	
	Lãi phát sinh trong kỳ	1,88%		-	-	-	-	16	147	398	771	1.152	1.340	1.533	1.603	1.544	1.198	845	
	Trả trong kỳ		106.467	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Dự nợ cuối kỳ			-	-	-	-	1.434	14.369	28.507	54.523	64.467	74.767	85.316	82.325	63.868	45.066	25.911	
5	Tổng lãi vay		5.359	-	-	-	-	16	147	398	771	1.152	1.340	1.533	1.603	1.544	1.198	845	
	Lãi vay trong thời gian xây dựng		5.359	-	-	-	-	16	147	398	771	1.152	1.340	1.533	1.603	1.544	1.198	845	

SỐ LIỆU KINH DOANH CỦA DỰ ÁN
CÔNG TRÌNH: TÒA CT2B
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 HUNG 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

Dvt: triệu đồng

STT	Nội dung	NOXH Tòa CT2B	TMDV Tòa CT2B	Tổng cộng
I	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	152.271	12.148	164.419
1	Chi phí xây dựng	119.124	9.502	128.626
	Hạ tầng kỹ thuật	6.898	550	7.449
	Công trình	112.226	8.952	121.177
2	Chi phí thiết bị	11.240	897	12.137
	Hạ tầng kỹ thuật	1.222	98	1.320
	Công trình	10.018	799	10.817
3	Chi phí quản lý dự án	1.523	122	1.645
4	Chi phí tư vấn đầu tư	3.851	307	4.158
5	Chi phí khác	1.329	106	1.435
6	Lãi vay trong thời gian xây dựng	4.963	396	5.359
7	Chi phí dự phòng	10.241	819	11.060
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%)	3.045	243	3.288
	Tổng cộng	155.316	12.391	167.707

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.

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

Trong đó:

- G^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.

Dvt: 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		155.316
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%	15.532
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		9.684,40
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

Nguyễn Thanh Tuấn

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN

Nguyễn Thanh Tuấn