

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ DỊCH VỤ TƯ VẤN HÀ NỘI
Số: 2104.01/BCTT-HANOIAC

V/v: Thẩm tra 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 (nay là
phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên)

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 4 năm 2026

KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TÒA 2B
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
(NAY LÀ PHƯỜNG VŨ PHÚC, TỈNH HƯNG YÊN)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 01/2025/NOXHA-B/DRG-HNAC ngày 28/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long và Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tư vấn Hà Nội về việc Tư vấn thẩm tra 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 (nay là phường Vũ Phúc, 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 Dịch vụ tư vấn Hà Nội có ý kiến thẩm tra như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU THẨM TRA

- 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 Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội khóa XV;
- 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 do Quốc hội ban 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;
- 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 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;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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;
- Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 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;
- 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;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Văn bản số 10537/NHNN-CSTT ngày 26/12/2024 của Ngân hàng Nhà nước về việc lãi suất cho vay NOXH, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ.
- Căn cứ 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: Dự án nhà ở xã hội khu A và khu B thuộc khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình (này là phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên);
- 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.
- Hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội của 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 (này là phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên) do Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long tháng 12/2025;

578
NG
FNH
A T
I V
HÀ
H P

- Một số tài liệu khác có liên quan.

II. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. 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 (nay là phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên).

2. Địa điểm: Phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long.

4. Mục tiêu 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: 04 tòa nhà ở xã hội dạng chung cư; các khu 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; thúc đẩy phát triển hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội tại khu vực và góp phần đảm bảo an sinh, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội..

5. Quy mô dự án:

5.1. Diện tích thực hiện dự án: 17.998,7 m², trong đó: Ô đất OXH-02 có diện tích: 9416,0 m², Ô đất OXH-03 có diện tích: 8.582,7 m²,

Phần hạ tầng kỹ thuật bố trí phục vụ đồng bộ trên khu đất gồm:

- Không gian cảnh quan cây xanh
- Cấp điện trong và ngoài nhà
- Sân đường nội bộ
- Bãi đỗ xe ngoài nhà
- Phần công trình chính bao gồm 04 tòa nhà có quy mô 9 tầng nổi, sử dụng để làm Nhà ở xã hội, kèm theo các dịch vụ cộng đồng hỗ trợ khu vực, trong đó:
- Dưới đây là nội dung từ bảng trong hình ảnh được trình bày dưới dạng bảng tính:

| Stt | Nội dung | Ô đất OXH-02 | Ô đất OXH-02 | Ô đất OXH-03 | Ô đất OXH-03 |
|-----|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | Tòa nhà ở xã hội 01 (CT1A) | Tòa nhà ở xã hội 02 (CT2A) | Tòa nhà ở xã hội 03 (CT1B) | Tòa nhà ở xã hội 04 (CT2B) |
| 1 | Diện tích đất xây dựng | 1.707,76 m ² | 1.707,76 m ² | 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 | 14.704,56 m ² | 14.704,56 m ² |
| 3 | Tầng cao (tầng) | 9 | 9 | 9 | 9 |

| Stt | Nội dung | Ô đất OXH-02 | Ô đất OXH-02 | Ô đất OXH-03 | Ô đất OXH-03 |
|-----|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | Tòa nhà ở xã hội 01 (CT1A) | Tòa nhà ở xã hội 02 (CT2A) | Tòa nhà ở xã hội 03 (CT1B) | Tòa nhà ở xã hội 04 (CT2B) |
| 4 | Hệ số sử dụng đất (lần) | 3,12 | 3,12 | 3,43 | 3,43 |
| 5 | Mật độ xây dựng | 42,49% | 42,49% | 44,6% | 44,6% |
| 6 | Tổng chiều cao công trình | 34,2m | 34,2m | 34,2m | 34,2m |
| 7 | Chỉ giới xây dựng tính từ chỉ giới đường đỏ | 6m | 6m | 6m | 6m |
| 8 | Cốt nền hoàn thiện ±0.00m so với nền sân | +0.45m | +0.45m | +0.45m | +0.45m |
| 9 | Số lượng căn hộ nhà ở xã hội | 162 | 168 | 168 | 168 |
| 10 | Dân số | 486 người | 504 người | 504 người | 504 người |

(Chủ đầu tư điều chỉnh một số thông số kỹ thuật công trình so với chấp thuận chủ trương đầu tư được phê duyệt tại quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND tỉnh Thái Bình vẫn đảm bảo các chỉ tiêu, thông số trong quy hoạch được duyệt, tuân thủ theo quy định tại khoản 3 điều 13 nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng).

5.2. Giải pháp kiến trúc

- Bố trí xây dựng 02 tòa nhà 9 tầng CT1A và CT2A hình chữ L đối xứng nhau, bố trí ở hai góc khu đất Khu đất OXH-02 và 02 tòa nhà 9 tầng CT1B và CT2B hình chữ L đối xứng nhau, bố trí ở hai góc khu đất OXH-03 tạo tuyến nhà chính bám mặt đường, phân khu nội khu thông thoáng. Bố trí khu cây xanh, khu vui chơi thể thao cho người dân, thuận tiện cho mọi sinh hoạt của người dân trong khu chung cư.

- 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 đến tầng 9 mỗi tầng cao khoảng 3.3m, bố trí Căn hộ ở, và các không gian kỹ thuật.

- Tầng kỹ thuật mái cao khoảng 3,9m, bố trí khoảng sân kỹ thuật mái, Phòng kỹ thuật thang máy, thang bộ thoát hiểm lên mái, bố trí các bể nước, p.bơm và các không gian kỹ thuật.

- Giao thông tiếp cận: Công trình được thiết kế giao thông tiếp cận thuận lợi từ cả 4 hướng tiếp cận. Tổ chức sảnh đón chính phía đường lớn, đảm bảo giao thông thuận

lợi, không xung đột. Về cơ bản phương án thiết kế giải pháp giao thông là hợp lý với tính chất của công trình.

5.3. Giải pháp kết cấu:

a. Giải pháp kết cấu phần móng

- Lựa chọn giải pháp kết cấu móng của công trình sử dụng BTCT toàn khối, chiều cao đài móng là 1500mm, các đài móng được liên kết với nhau bằng hệ giằng móng có kích thước 400x600mm, 300x600mm. Cọc chịu lực cho tòa nhà sử dụng cọc ly tâm đúc sẵn kích thước D500mm - sức chịu tải cọc đơn dự kiến là 170T..

b. Giải pháp kết cấu phần thân

- Sử dụng hệ kết cấu chịu lực theo phương đứng là hệ cột BTCT chịu lực kết hợp với hệ bản sàn BTCT.

- Từ tầng 1-tầng mái sử dụng hệ thống cột vách BTCT có kích thước 300x1100mm, 250x2500mm...

- Kích thước dầm điển hình là 250x500mm, 250x450mm, 200x400mm,...

- Chiều dày sàn các tầng điển hình là 200mm, 130mm, 160mm ...

c. Vật liệu sử dụng

Bê tông

- Bê tông đài móng, giằng móng, sàn hầm: Cấp độ bền B25: $R = 14.5$ (Mpa)

- Bê tông cột, vách: Cấp độ bền B30: $R_b = 17.0$ (Mpa)

- Bê tông dầm, sàn : Cấp độ bền B25: $R_b = 14.5$ (Mpa)

- Bê tông thang bộ: Cấp độ bền B25: $R_b = 14.5$ (Mpa)

- Bê tông lanh tô, trụ, giằng tường : Cấp độ bền B15: $R_b = 8.5$ (MPa)

- Bê tông lót : Cấp độ bền B7.5

Cốt thép

- Cốt thép có đường kính $d < 10$: Thép CB240-T (hoặc tương đương) $R = 210,0$ (MPa), $R_{sw} = 170,0$ (MPa), $f_y = 240$ (MPa)

- Cốt thép đai, thép cấu tạo có đường kính $d \geq 10$: Thép CB300-V (hoặc tương đương) $R_s 260,0$ (MPa), $R_e = 210$ (MPa), $f_y = 300$ (MPa)

- Cốt thép dọc chịu lực có đường kính $d \geq 10$: Thép CB500-V (hoặc tương đương) $R_s 435,0$ (MPa), $R_e = 300$ (MPa), $f_y = 500$ (MPa)

5.4. Giải pháp cấp điện

- Dự án đầu tư xây dựng 02 trạm biến áp kiosk 1 trạm có tủ RMU 3 khoang và 2 máy biến áp.
 - Xây dựng mới nhánh rẽ cáp ngầm 22kV, tổng chiều dài khoảng 500 mét
 - Tủ RMU1 đóng cắt bảo vệ cho máy biến áp CT1A công suất 750kVA22/0.4kV và máy biến áp CT2A công suất 750kVA22/0.4kV. Tổng công suất 1500kVA.
 - Tủ RMU2 đóng cắt bảo vệ cho máy biến áp CT1B công suất 750kVA22/0.4kV và máy biến áp CT2B công suất 750kVA22/0.4kV. Tổng công suất 1500kVA.
 - Xây dựng mới hệ thống điện 400v và tủ điện cấp điện cho 04 tòa chung cư 9 tầng
 - Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng 400v và cột đèn trang trí các loại.

5.5. Giải pháp thiết kế hạ tầng kỹ thuật

5.5.1. Phương án cấp nước trong nhà.

- Nguồn nước cấp đến khu vực dự án được đầu nối từ đường ống cấp nước DN110 thuộc trục đường giao thông tuyến 05 khu dân cư xã Vũ Phúc.
- Nước được cấp vào bể ngầm dự trữ nước sinh hoạt + PCCC chung ngoài nhà thông qua cụm đồng hồ DN65. Bơm cấp nước được đặt tại trạm bơm chung làm nhiệm vụ cấp nước từ bể ngầm chung lên bể nước sinh hoạt tầng mái sau đó dẫn tới các đối tượng dùng nước.
 - Hệ thống cấp nước lạnh phân vùng theo trục: Cấp nước tự chảy từ kết mái.

5.5.2. Phương án đầu nối thoát nước mưa:

Được thiết kế riêng biệt và độc lập với hệ thống thoát nước thải. Toàn bộ nước mưa được thu gom vào hệ thống hạ thu trực tiếp theo hệ thống rãnh B400, B600 bố trí mép đường và sẽ được đầu nối với tuyến cống thoát nước mưa D600 trên tuyến đường 25 tại vị trí ga AJ3 đối với khu OXH-03 và đầu nối với tuyến cống thoát nước mưa D600 trên tuyến đường 15A tại vị trí ga AJ11 đối với khu OXH-02.

5.5.3. Phương án thoát nước thải:

Toàn bộ nước thải của dự án (Đã được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, bể tách mỡ của các tòa nhà CT1A, CT2A, CT1B, CT2B) được thu gom bằng tuyến ống HDPE D200 vào ga thoát nước thải nội bộ dự án sau đó đầu nối vào ga nước thải hạ tầng gần nhất của tuyến nước thải D300 trên tuyến đường 05 về trạm xử lý nước thải tập trung. Vị trí các ga đầu nối hạ tầng ga AA1, AA2, AA4 đối với khu OXH-03 và ga CA1, CA2, CA4 đối với khu đất OXH-02.

5.5.4. Giao thông: Thiết kế hệ thống giao thông đồng bộ theo hướng tiếp cận thuận lợi dựa theo hướng đi chính, tổ chức giao thông phù hợp với mỗi khu nhà ở xã hội và có hướng tiếp cận với trục đường chính.

Mặt bằng tuyến và phương án đầu nối:

+ Mặt đường bê tông nhựa Asphalt: Tải trọng tiêu chuẩn 10T.

+ Phương án đầu nối: Tòa này có hệ thống giao thông tiếp cận thuận lợi với các trục đường bao quanh dự án, do đó hệ thống giao thông trong Dự án là đường cứu hỏa và sân hè thiết kế vượt nối vào hệ thống giao thông xung quanh dự án

Kết cấu mặt đường:

+ Kết cấu áo đường mềm với modul đàn hồi yêu cầu $E_{y.c}=120\text{Mpa}$

+ Bê tông nhựa chặt $D_{\max}=19\text{mm}$

+ Tưới nhựa thấm bảm $1\text{kg}/\text{m}^2$

+ Cấp phối đá dăm loại 1 $D_{\max}\leq 25\text{mm}$

+ Cấp phối đá dăm loại 1 $D_{\max}\leq 37,5\text{mm}$

+ Tận dụng vật liệu san nền và xới xáo đầm chặt K98

+ Xới xáo lu lèn lại với độ đầm chặt K95

Kết cấu bó vỉa vát (L1)

+ Bó vỉa vát kích thước $26\times 23\times 100\text{cm}$.

+ Lớp vữa xi măng M100 dày 2cm;

+ Móng BTXM M100 đá 1x2 dày 10cm;

Kết cấu bó vỉa đứng (L2)

+ Bó vỉa kích thước $15\times 18\times 100\text{cm}$.

+ Lớp vữa xi măng M100 dày 2cm;

+ Móng BTXM M100 đá 1x2 dày 10cm;

Đan rãnh

+ Bố trí đan rãnh để thoát nước về các ga thu, đan rãnh kết hợp với bó vỉa loại 1.

Kích thước đan rãnh $30\times 50\times 6\text{cm}$ bằng đá tự nhiên.

5.5.6. Phương án bố trí bãi đỗ xe

- Xe ô tô: Ô tô được bố trí đỗ tại các bãi đỗ xe P-01, P-02, P-03, P-04, P-05 theo quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình đã được phê duyệt.

- Xe đạp, xe máy, xe máy điện: Bố trí tại tầng 1 các tòa nhà và 02 bãi đỗ xe ngoài trời tại 02 ô đất OXH-02 và OXH-03 theo bản vẽ tổng mặt bằng dự án.

5.5.7. San nền

- Cao độ thiết kế san nền và hướng dốc san nền bám sát hướng dốc tự nhiên của khu vực để giảm khối lượng đào đắp.

- Cao độ san nền trong lô đất được thiết kế dựa trên cao độ hè đường thi công, đảm bảo độ dốc cho thoát nước tự chảy đồng thời tạo mặt bằng thi công thuận lợi cho các công trình xây dựng cũng như hạn chế khối lượng công tác đất. Cụ thể, chọn cốt không chế cho toàn khu vực nghiên cứu là $h_{xd} \geq 2,50m$, cao độ san nền phần đường giao thông san đến đỉnh lớp K98.

- San nền trong từng lô đất theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với chênh cao đường đồng mức là 0,05m, dốc san nền 0,3%, đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Đối với phạm vi quy hoạch đất trồng cây xanh sử dụng đất nạo vét hữu cơ tận dụng để trồng cây.

6. Giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy

6.1. Khoảng cách phòng cháy, chữa cháy:

Các khu đất OXH-2, OXH-03 đã bố trí các khối nhà chung cư nhà ở xã hội độc lập, đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo QCVN 06:2022/BXD (sửa đổi 1:2023), tránh nguy cơ cháy lan giữa các công trình chính. Các công trình chính có mặt tiếp giáp là phần vỉa hè cạnh đường nội bộ rộng từ 3,5m – 6m. Khu đất OXH-02 Phía Đông Nam tiếp giáp đường Doãn Khuê có bề rộng lòng đường 10,5m, phía Đông Bắc và Tây Bắc tiếp giáp với các tuyến đường nội khu của Khu dân cư xã Vũ Phúc có chiều rộng lòng đường từ 7m-7,5m. Khu đất OXH-02 Phía Đông Nam, Đông Bắc và Tây Bắc tiếp giáp với các tuyến đường nội khu của Khu dân cư xã Vũ Phúc có chiều rộng lòng đường từ 7m-7,5m.

6.2. Đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ:

Bố trí đường nội bộ chiều rộng từ 3,5m – 6,0m, vòng quanh các công trình chính, đảm bảo xe chữa cháy tiếp cận tất cả các mặt công trình chính. Bố trí bãi đỗ xe PCCC cho xe chữa cháy theo QCVN 06:2022/BXD (sửa đổi 1:2023).

Khoảng trống phục vụ cho hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ luôn thông thoáng tại mọi thời điểm.

6.3. Giải pháp thoát nạn:

Tuân thủ quy định về phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ: Mỗi khối nhà bố trí ≥ 2 buồng thang không nhiễm khói. Đảm bảo số lượng lối thoát nạn, chiều rộng và khoảng cách tối đa theo QCVN 06. Có biển chỉ dẫn, chiếu sáng sự cố theo TCVN 13456:2022

6.4. Bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan:

Kết cấu chính đạt Bậc II, tường ngăn cháy, cửa chống cháy. Khoảng các PCCC giữa các khối nhà chính đảm bảo yêu cầu QCVN 06:2022/BXD (sửa đổi 1:2023)

6.5 Giải pháp chống khói:

Bố trí hệ thống tăng áp buồng thang không nhiễm khói, hệ thống hút khói hành lang, cấp khí bù. Hệ thống thông gió, hút khói cưỡng bức theo TCVN 5687:2024 và QCVN 06 mục bố trí cửa hút và xả khói hợp lý.

6.6. Hệ thống điện phục vụ phòng cháy và chữa cháy:

Có nguồn điện kép (dòng điện 220V và máy phát phòng dự phòng, kèm theo quy định). Hệ thống điện phục vụ PCCC là hệ thống điện ưu tiên cấp cho các phụ tải PCCC (bơm chữa cháy, quạt hút khói, tăng áp..), các dây dẫn là dây chống cháy đảm bảo công suất và thời gian vận hành theo quy chuẩn 06:2022/BXD (sửa đổi 1:2023).

6.7. Phương tiện, hệ thống phòng cháy và chữa cháy:

Hệ thống báo cháy địa chỉ theo TCVN 7568-14:2025

Hệ thống chữa cháy Sprinkler tự động theo TCVN 7336:2021.

Hệ thống chữa cháy vách tường (trong nhà) và ngoài nhà (trụ nước chữa cháy) theo QCVN 06:2022/BXD (sửa đổi:2023), TCVN 3890:2023, TCVN 6379:2024

Bình chữa cháy xách tay, dụng cụ phá TCVN 3890:2023, TCVN 7435.

Bình khí chữa cháy tự động kích hoạt HFC-227ea cho phòng điện.

Bố trí phòng trực PCCC.

7. Tổng mức đầu tư xây dựng: **692.026.493.000 đồng**. (Bằng chữ: Sáu trăm chín mươi hai tỷ, không trăm hai mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Trong đó các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư cụ thể như sau:

Đơn vị: Đồng

| Stt | Khoản mục chi phí | Chi phí trước thuế | Thuế giá trị gia tăng | Sau thuế | Ghi chú |
|------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------|
| 1 | Chi phí xây dựng | 465.650.804.635 | 46.565.080.464 | 512.215.885.099 | |
| 2 | Chi phí thiết bị | 39.268.077.290 | 3.926.807.729 | 43.194.885.019 | |
| 3 | Chi phí quản lý dự án | 7.613.674.781 | 761.367.478 | 8.375.042.260 | |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | 16.442.201.850 | 1.557.581.585 | 17.999.793.435 | |
| 5 | Chi phí khác | 8.464.971.307 | 803.252.949 | 9.268.226.256 | |
| 6 | Lãi vay trong thời hạn xây dựng | 37.706.579.341 | 0 | 37.706.579.341 | |
| 7 | Chi phí dự phòng | 57.514.750.920 | 5.751.463.092 | 63.266.094.012 | |
| TỔNG CỘNG | | 632.660.940.124 | 59.365.553.297 | 692.026.493.421 | |
| LÀM TRÒN | | 632.660.940.000 | 59.365.553.000 | 692.026.493.000 | |

8. Dự toán tòa CT2B phục vụ xác định giá bán nhà ở xã hội.

Đơn vị: Đồng

| Stt | Khoản mục chi phí | Chi phí trước thuế | Thuế giá trị gia tăng | Sau thuế | Ghi chú |
|-----------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------|
| 1 | Chi phí xây dựng | 119.098.000.000 | 9.528.000.000 | 128.626.000.000 | |
| 2 | Chi phí thiết bị | 11.238.000.000 | 899.000.000 | 12.137.000.000 | |
| 3 | Chi phí quản lý dự án | 1.645.000.000 | 0 | 1.645.000.000 | |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | 3.850.000.000 | 308.000.000 | 4.158.000.000 | |
| 5 | Chi phí khác | 1.341.000.000 | 94.000.000 | 1.435.000.000 | |
| 6 | Lãi vay trong thời hạn xây dựng | 5.359.000.000 | | 5.359.000.000 | |
| 7 | Chi phí dự phòng | 10.241.000.000 | 819.000.000 | 11.060.000.000 | |
| LÀM TRÒN | | 152.771.000.000 | 11.648.000.000 | 164.419.000.000 | |

9. Tiến độ thực hiện dự án:

- Đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở 36 tháng kể từ ngày được cơ quan nhà nước 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: 10 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

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

10. Nguồn vốn đầu tư và dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án:

- Nguồn vốn đầu tư: 20,1% vốn chủ sở hữu, 79,9% vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác;

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.

III. NHẬN XÉT VỀ HỒ SƠ XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI DO CHỦ ĐẦU TƯ LẬP

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 (nay là phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên) được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

Về dữ liệu đầu vào xác định 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 (nay là phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên): Chủ đầu tư xác định giá bán nhà ở xã hội trên cơ sở tổng mức đầu tư xây dựng công trình, dự toán công trình tòa CT2B đã phê duyệt, chi phí lãi vay theo kế hoạch huy động vốn và trả nợ cùng diện tích công trình.

Giá bán nhà ở xã hội được Chủ đầu tư xác định CT2B là phù hợp với đặc điểm thiết kế của căn hộ.

Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng công trình và chi phí lãi vay trong giai đoạn kinh doanh cho phần diện tích nhà ở xã hội và phần diện tích thương mại được Chủ đầu tư thực hiện như sau:

- Chi phí xây dựng và chi phí thiết bị xác định theo giá trị tương ứng của các phần diện tích sàn xác định trong tổng mức đầu tư của dự án.

- Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác và chi phí dự phòng phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng của các phần diện tích nhà ở xã hội, diện tích thương mại là cơ bản phù hợp với quy mô chi phí đầu tư xây dựng các phần diện tích sàn của công trình.

- Chi phí lãi vay trong giai đoạn kinh doanh (sau khi hoàn thành xây dựng công trình) phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng của các phần diện tích nhà ở xã hội, diện tích thương mại là phù hợp với nhu cầu huy động vốn của dự án.

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

- 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).

- 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;

- Hệ số điều chỉnh giá bán theo vị trí các căn hộ tại mỗi tòa nhà được Chủ đầu tư xác định theo cùng hệ số là 1.

V. NGUYÊN TẮC THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

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

- Giá bán nhà ở xã hội thuộc 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 (này là phường Vũ Phúc, 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;

- Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc 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 (này là phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên) được xác định theo lựa chọn, đề xuất của Chủ đầu tư theo quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị quyết số 201/2025/QH15, 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.

- 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 dự án;

- 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.

- Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng, chi phí lãi vay cho phần diện tích sàn 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;

- 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;

VI. KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TÒA CT2B.

Theo các cơ sở và nguyên tắc thẩm tra nêu trên, giá bán nhà ở xã hội áp dụng cho toàn nhà CT2B thuộc 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 (này là phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên) sau thẩm tra được xác định như sau:

- Giá bán nhà ở xã hội: 18.500.000 đồng/m² sàn sử dụng (đã bao gồm thuế GTGT 5% và chưa bao gồm kinh phí bảo trì).

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội tòa CT2B, 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 (này là phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên) được thực hiện trên cơ sở đề nghị của Chủ đầu tư, phương án xác định giá bán nhà ở xã hội của Chủ đầu tư 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.

Căn cứ kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội tòa CT2B 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 (này là phường Vũ Phúc, tỉnh Hưng Yên), đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long, hoàn thiện, báo cáo cấp có thẩm quyền để triển khai các bước tiếp theo đúng quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HC.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ
DỊCH VỤ TƯ VẤN HÀ NỘI
TỔNG GIÁM ĐỐC



Triệu Văn Giáp

