

Số: [so] /STC-GCS

Đồng Nai, ngày [ng] tháng [th] năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định phương án giá bán nhà ở xã hội tại dự án Khu Nhà ở xã hội phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa của Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị Sơn An.

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị Sơn An.

Căn cứ Quyết định số 3257/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy trình nội bộ, quy trình điện tử giải quyết thủ tục hành chính thay thế trong lĩnh vực Nhà ở và công sở thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai.

Sở Tài chính nhận được Văn bản số 33/2024/CV-SA ngày 08/11/2024 của Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị Sơn An về việc đề nghị thẩm định phương án giá bán Nhà ở xã hội tại phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa. Theo đó: Công ty lập phương án giá bán nhà ở xã hội: **16.081.865 đồng/m²**

Sở Tài chính đã có Văn bản số 7854/STC-GCS ngày 20/11/2024 và Văn bản số 8479/STC-GCS ngày 12/12/2024 gửi Sở Xây dựng, UBND thành phố Biên Hòa, theo đó đề nghị có ý kiến gửi Sở Tài chính tổng hợp.

Tiếp theo, ngày 10/01/2025 Sở Tài chính chủ trì cuộc họp theo Giấy mời họp số 08/GM-STC ngày 09/01/2025, thành phần mời tham dự họp gồm có: ông Đặng Việt Thắng – TP GCS; bà Trần Thị Mộng Hân – CV phòng GCS – Sở Tài chính; ông Nguyễn Anh Tuấn – CV phòng QLNTT&ĐS - Sở Xây dựng; ông Trần Dương An – CV phòng Tài chính Kế hoạch – UBND tp Biên Hòa; bà Nguyễn Thị Sinh Ngân – Trợ lý Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị Sơn An để thống nhất phương án giá. (đính kèm Biên bản họp).

Căn cứ ý kiến thành viên dự họp, cụ thể:

- Đại diện UBND thành phố Biên Hòa: Thống nhất phương án giá của Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị Sơn An, giá bán nhà ở xã hội phù hợp với địa bàn thành phố.

- Đại diện Sở Xây dựng: Sở Xây dựng sẽ có ý kiến bằng gửi Sở Tài chính tổng hợp.

Ngày 20/01/2025, Sở Xây dựng có Văn bản số 283/SXD-QLN-TT&ĐS, theo đó có ý kiến:

“- Dự án đã được kiểm toán độc lập do Công ty TNHH Kiểm toán giá

Đại Dương thực hiện và được Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Sơn An quyết toán vốn đầu tư hoàn thành.

- Về phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội của dự án nêu trên, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Sơn An đã căn cứ vào Báo cáo kiểm toán độc lập về báo cáo quyết toán chi phí đầu tư dự án nêu trên để thực hiện tính toán giá bán nhà xã hội của dự án nêu trên là phù hợp.”

Qua tổng hợp ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa (tại Văn bản số 22390/UBND-KTN ngày 25/12/2024) và Sở Xây dựng (tại Văn bản số 200/SXD-QLN-TTBĐS ngày 13/01/2025 và Văn bản số 283/SXD-QLN-TTBĐS ngày 20/01/2025). Sở Tài chính thông báo kết quả thẩm định giá bán nhà ở xã hội tại phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, như sau:

Ngày 10/04/2017, Sở Tài chính có Văn bản số 1575/STC-GCS về việc thẩm định giá bán nhà ở xã hội tại phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa gửi Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị Sơn An, theo đó thẩm định:

*“- Giá bán tạm tính bình quân là: **12.408.398 đồng/m²** (giá này đã bao gồm thuế GTGT 5 %; nhưng chưa bao gồm chi phí bảo trì, chi phí quản lý, vận hành chung cư).*

Giá bán căn hộ theo phương án trên là giá tạm tính và là giá trần. Trong trường hợp, giá bán căn hộ sau khi quyết toán dự án hoàn thành được UBND tỉnh thẩm định cao hơn giá tạm tính thì Công ty Sơn An không thu thêm của người mua nhà, ngược lại nếu thấp hơn giá tạm tính thì Công ty Sơn An phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ theo giá được UBND tỉnh thẩm định.

Sau khi công trình nhà ở xã hội được đầu tư hoàn thành và kiểm toán độc lập, Công ty Sơn An có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ phương án giá theo chi phí thực tế đầu tư, trình thẩm định theo quy định.”

Hiện nay, Công ty đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và hoàn thành thi công xây dựng công trình. Dự án đã được Công ty TNHH Kiểm toán Định giá Đại Dương kiểm toán độc lập tại Báo cáo số 092B-1-24/BC-XD/OCA ngày 16/08/2024 về báo cáo quyết toán chi phí đầu tư thực hiện dự án Nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, với tổng mức đầu tư được kiểm toán là 472.069.982.803 đồng. Công ty lập phương án giá giá bán nhà ở xã hội: **16.081.865 đồng/m²**

Từ các cơ sở nêu trên, cuộc họp xác định giá bán nhà ở xã hội tại phường Tam Hòa, Tp. Biên Hòa, như sau: **Giá bán nhà ở xã hội: 12.408.398 đồng/m²** (giá này đã bao gồm thuế GTGT 5 %; nhưng chưa bao gồm chi phí bảo trì, chi phí quản lý, vận hành chung cư).

Đề nghị Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị Sơn An cam kết: Không thu thêm của khách hàng phần chênh lệch tăng (chênh lệch giữa giá bán nhà ở xã hội tạm tính là 12.408.398 đồng/m² và giá bán nhà ở xã hội được kiểm toán 16.081.865 đồng/m²).

Tổng mức đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị Sơn An tự kê khai, tự quyết toán, kiểm toán. Do đó, Công ty tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của số liệu báo cáo, về giá trị công trình, chất lượng công trình và số liệu quyết toán, kiểm toán.

Đề nghị Sở Xây dựng công bố công khai giá thẩm định tại Trang Thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; Chủ đầu tư dự án công bố công khai giá thẩm định, giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại dự án, trên Trang thông tin điện tử của chủ đầu tư, của dự án (nếu có).

Sở Tài chính thông báo kết quả thẩm định giá bán nhà ở xã hội tại phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa như trên, đề nghị Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị Sơn An thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND tỉnh (báo cáo);
 - Sở Xây dựng (phối hợp);
 - UBND tp Biên Hòa;
 - Ban Giám đốc;
 - Lưu: VT, GCS.
- (Hân 21/01/2025)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**


Ngô Đức Thắng