

THÔNG BÁO

Kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị quyết 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Hợp đồng số 06/HĐ-XD ngày 05/03/2026 về việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội Công trình: Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Oky SAIGON tại Tờ trình số 01/TTr-Oky.SG ngày 06/03/2026 về việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai.

Công ty TNHH MTV Kiến Trúc An Khang thông báo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai như sau:

I. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.
- Địa điểm xây dựng: Phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Oky SAIGON. Địa chỉ: Lô G101, Đường số 2, Dự án Khu dân cư Tân Thành, Khu công nghiệp Đồng Xoài I, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô dự án: 1,84 ha, gồm 282 căn nhà ở xã hội liền kề thấp tầng (01 tầng trệt, 01 tầng lửng).



II. Nguyên tắc thẩm tra giá bán

1. Tổ chức, cá nhân lập, trình hồ sơ, đề nghị thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi Công ty TNHH MTV Kiến Trúc An Khang.

2. Công ty TNHH MTV Kiến Trúc An Khang chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, thẩm tra tại Thông báo này; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

3. Giá bán nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở hồ sơ thiết và dự toán được cơ quan có thẩm quyền thẩm định; hồ sơ thiết kế và dự toán được chủ đầu tư phê duyệt, đã tính đủ các chi phí hợp lý để chủ đầu tư thu hồi vốn. Đối với các chi phí không có hóa đơn, chứng từ hoặc tạm tính, đơn vị thẩm tra chưa thể kiểm chứng, chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, hợp lệ của các khoản mục chi phí này.

III. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 14/9/2020 của UBND thành phố Đồng Xoài về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Văn bản số 2198/UBND-KT ngày 15/5/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Oky Saigon.

- Quyết định giao chủ đầu tư số 1427/QĐ-UBND do UBND tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 26/9/2025.

- Quyết định số 1518/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của Ủy ban nhân dân phường Đồng Xoài giao đất cho để thực hiện dự án Nhà ở xã hội.

- Văn bản số 25/2025/KQTT ngày 25/11/2025 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Miền Đông báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Văn bản số 01/2025/KQTĐ ngày 26/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Oky Saigon về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Quyết định số 05/QĐ-OKYSG ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Oky Saigon phê duyệt dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Văn bản số 26/2025/KQTT ngày 03/12/2025 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Miền Đông báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Quyết định số 06/QĐ-OKYSG ngày 04/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON về việc phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Văn bản số 27/2025/KQTT ngày 31/12/2025 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Miền Đông báo cáo kết quả thẩm tra báo dự toán xây dựng Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Quyết định số 01/QĐ-OKYSG ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON về việc phê duyệt dự toán xây dựng công trình Nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

2. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra:

- Tờ trình đề nghị thẩm tra.
- Phương án giá bán nhà ở xã hội.
- Các hồ sơ pháp lý khác liên quan.

IV. Kết quả thẩm tra giá bán

1. Về sự phù hợp giữa bảng tính diện tích, chi phí đầu tư xây dựng trong phương án giá với kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, dự toán: Đạt yêu cầu.

2. Sự phù hợp của phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội với quy định tại khoản 1 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023; khoản 2 Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ: Đạt yêu cầu.

3. Giá bán nhà ở xã hội 01 trệt 01 lửng:

- Giá bán căn thường: 8.903.693 đồng/m² sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.
- Giá bán căn góc: 10.269.868 đồng/m² sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

V. Kết luận và kiến nghị

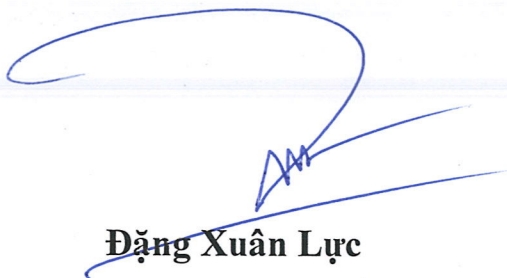
1. Hồ sơ phương án giá bán đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo.
2. Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Oky SAIGON:
 - a) Phê duyệt giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I theo đúng quy định.



b) Sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, Công ty có trách nhiệm thực hiện kiểm toán nhà nước hoặc kiểm toán độc lập, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi hồ sơ đến Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán nhà ở xã hội. Trường hợp giá bán nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán do Công ty đã ký hợp đồng thì Công ty không được thu thêm phần chênh lệch của người mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì Công ty phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua nhà ở xã hội.

Công ty TNHH MTV Kiến Trúc An Khang thông báo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Oky SAIGON biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

CHỦ TRÌ THẨM TRA



Đặng Xuân Lược

Chứng chỉ định giá XD hạng III, số: BIP - 00177588

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Cty.

ĐƠN VỊ THẨM TRA



**GIÁM ĐỐC
LÊ QUANG TRƯỜNG**