



Rubber Land

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI



**PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
CỦA CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC DỰ ÁN
KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM TẠI
PHƯỜNG TRĂNG BOM, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**



Năm 2026

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG HỘI XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

THẨM TRA

Theo Văn bản số...05.../TT/ACC
ngày...11...tháng...5...năm 2026.
Chủ trì bộ môn ký tên:

Phước

Võ Minh Phước

**PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
CỦA CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ
VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM TẠI PHƯỜNG TRĂNG BOM,
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

I. Thông tin dự án

- **Dự án:** Khu dân cư và siêu thị Trăng Bom.
- **Công trình:** Chung cư Nhà ở xã hội.
- **Địa điểm xây dựng:** phường Trăng Bom, Thành phố Đồng Nai.

II. Chủ đầu tư dự án

- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc Cao su Đồng Nai.
- **Trụ sở chính:** 268A Phan Trung, phường Tam Hiệp, Thành phố Đồng Nai.
- **Điện thoại liên hệ:**
- **Email:**
- **Mã số thuế:** 3602348209

III. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15
- Căn cứ Luật kinh doanh Bất động sản số 29/2023/HQ15 ngày 28/11/2023;
- Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc Hội.
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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 định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024;
- Căn cứ Quyết định Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm đầu tư số 4218/QĐ/UBND ngày 23/11/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Cao su Đồng Nai lập thủ tục đầu tư khu dân cư và Trung tâm thương mại theo quy hoạch tại thị trấn Trăng Bom, huyện Trăng Bom, tỉnh Đồng Nai;



- Căn cứ Quyết định số 7980/UBND-KT ngày 14/11/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quyết định điều chỉnh chủ đầu tư của Tổng Công ty Cao Su Đồng Nai sang Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc Cao su Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 3845/QĐ-UBND ngày 22/11/2013 về việc điều chỉnh tên Chủ đầu tư trong các quyết định cho Công ty Cao su Đồng Nai chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng các Khu dân cư;
- Căn cứ Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/06/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Thông báo cáo thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi số 5733/SXD-QLHĐ ngày 28/11/2025.
- Căn cứ Quyết định số 13B/2025/QĐ/DONAR-TGĐ ngày 20/10/2025 về việc Phê duyệt Dự toán chi phí nhà mẫu, nhà bán hàng của Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc Cao su Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 07/2026/QĐ/DONAR-TGĐ ngày 15/4/2026 về việc Phê duyệt Tổng mức đầu tư điều chỉnh của Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc Cao su Đồng Nai.
- Căn cứ báo cáo kết quả thẩm tra Tổng mức đầu tư điều chỉnh Công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom số 110/PVMN ngày 10/04/2026 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng - Phân viện Khoa học Công nghệ Xây dựng Miền Nam (IBST/S).
- Căn cứ Quyết định số 05A/2026/QĐ/DONAR-TGĐ ngày 06/5/2026 về việc Phê duyệt Dự toán chi phí tư vấn môi giới bán hàng, truyền thông, Marketing, quảng cáo, tiếp thị của Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc Cao su Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 05B/2026/QĐ/DONAR-TGĐ ngày 06/5/2026 về việc Phê duyệt Dự toán chi phí Quản lý doanh nghiệp và hợp lý hợp lệ khác của Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc Cao su Đồng Nai.

IV. Thông tin chung về dự án

1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (M ²)	TỈ LỆ (%)
	Diện tích khu đất	7.899,5	100
1	Diện tích đất xây dựng công trình	3.052,5	38,64
2	Diện tích cảnh quan cây xanh	1.822,7	23,07

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (M2)	TỈ LỆ (%)
3	Diện tích hồ bơi	307,5	3,89
4	Diện tích đất giao thông	2.380	30,13
5	Diện tích đỗ xe ngoài trời	336,9	4,26

1.1. Cơ cấu sử dụng đất của khu Chung cư NOXH

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	THÔNG SỐ
1	Diện tích khu đất NOXH	m ²	7.899,5
2	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích đỗ xe trong nhà, kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, sân thượng, mái công trình)	m ²	43.366,0
3	Tầng cao tối đa	tầng	15
	khối đế		2
	khối tháp		13
4	Chiều cao công trình tối đa	m	57,0
5	Tổng diện tích sàn sử dụng	m ²	25.850,6
	Tầng trệt		981,4
	Tầng cao trên		24.869,2
6	Dân số	người	1.014
7	Tổng số căn hộ	căn	562
	+ Tầng trệt		20
	+ Tầng cao trên		542
8	Diện tích đỗ xe	m ²	3.598,9
9	Diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng	m ²	344.0

STT	THÁP	TẦNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
THÁP A						
TẦNG 1						
1	TA	01	01	TA.01-01	69,9	61,5
2	TA	01	02	TA.01-02	47,9	42,5
3	TA	01	03	TA.01-03	37,8	33,8
4	TA	01	04	TA.01-04	46,6	42,2
5	TA	01	05	TA.01-05	82,8	75,4
TẦNG 3						
6	TA	03	01	TA.03-01	47,6	41,8
7	TA	03	02	TA.03-02	46,6	41,8
8	TA	03	03	TA.03-03	47,1	42,2
9	TA	03	04	TA.03-04	47,4	42,4
10	TA	03	05	TA.03-05	68,8	61,6

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
11	TA	03	06	TA.03-06	68,8	61,6
12	TA	03	07	TA.03-07	46,9	42,0
13	TA	03	08	TA.03-08	36,1	31,9
14	TA	03	09	TA.03-09	36,1	31,9
15	TA	03	10	TA.03-10	46,6	41,8
16	TA	03	11	TA.03-11	46,6	41,8
17	TA	03	12A	TA.03-12A	68,9	61,7
18	TA	03	12B	TA.03-12B	69,9	61,7
19	TA	03	14	TA.03-14	47,6	41,8
20	TA	03	15	TA.03-15	46,6	41,8
21	TA	03	16	TA.03-16	36,1	31,9
22	TA	03	17	TA.03-17	46,8	41,8
23	TA	03	18	TA.03-18	68,7	61,7
24	TA	03	19	TA.03-19	55,1	48,8
25	TA	03	20	TA.03-20	68,9	61,7
26	TA	03	21	TA.03-21	36,5	32,3
TẦNG 4						
27	TA	04	01	TA.04-01	47,6	41,8
28	TA	04	02	TA.04-02	46,6	41,8
29	TA	04	03	TA.04-03	47,1	42,2
30	TA	04	04	TA.04-04	47,4	42,4
31	TA	04	05	TA.04-05	68,8	61,6
32	TA	04	06	TA.04-06	68,8	61,6
33	TA	04	07	TA.04-07	46,9	42,0
34	TA	04	08	TA.04-08	36,1	31,9
35	TA	04	09	TA.04-09	36,1	31,9
36	TA	04	10	TA.04-10	46,6	41,8
37	TA	04	11	TA.04-11	46,6	41,8
38	TA	04	12A	TA.04-12A	68,9	61,7
39	TA	04	12B	TA.04-12B	69,9	61,7
40	TA	04	14	TA.04-14	47,6	41,8
41	TA	04	15	TA.04-15	46,6	41,8
42	TA	04	16	TA.04-16	36,1	31,9
43	TA	04	17	TA.04-17	46,8	41,8
44	TA	04	18	TA.04-18	68,7	61,7
45	TA	04	19	TA.04-19	55,1	48,8
46	TA	04	20	TA.04-20	68,9	61,7
47	TA	04	21	TA.04-21	36,5	32,3
TẦNG 5						

STT	THÁP	TẦNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỤNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
48	TA	05	01	TA.05-01	47,6	41,8
49	TA	05	02	TA.05-02	46,6	41,8
50	TA	05	03	TA.05-03	47,1	42,2
51	TA	05	04	TA.05-04	47,4	42,4
52	TA	05	05	TA.05-05	68,8	61,6
53	TA	05	06	TA.05-06	68,8	61,6
54	TA	05	07	TA.05-07	46,9	42,0
55	TA	05	08	TA.05-08	36,1	31,9
56	TA	05	09	TA.05-09	36,1	31,9
57	TA	05	10	TA.05-10	46,6	41,8
58	TA	05	11	TA.05-11	46,6	41,8
59	TA	05	12A	TA.05-12A	68,9	61,7
60	TA	05	12B	TA.05-12B	69,9	61,7
61	TA	05	14	TA.05-14	47,6	41,8
62	TA	05	15	TA.05-15	46,6	41,8
63	TA	05	16	TA.05-16	36,1	31,9
64	TA	05	17	TA.05-17	46,8	41,8
65	TA	05	18	TA.05-18	68,7	61,7
66	TA	05	19	TA.05-19	55,1	48,8
67	TA	05	20	TA.05-20	68,9	61,7
68	TA	05	21	TA.05-21	36,5	32,3
TẦNG 6						
69	TA	06	01	TA.06-01	47,6	41,8
70	TA	06	02	TA.06-02	46,6	41,8
71	TA	06	03	TA.06-03	47,1	42,2
72	TA	06	04	TA.06-04	47,4	42,4
73	TA	06	05	TA.06-05	68,8	61,6
74	TA	06	06	TA.06-06	68,8	61,6
75	TA	06	07	TA.06-07	46,9	42,0
76	TA	06	08	TA.06-08	36,1	31,9
77	TA	06	09	TA.06-09	36,1	31,9
78	TA	06	10	TA.06-10	46,6	41,8
79	TA	06	11	TA.06-11	46,6	41,8
80	TA	06	12A	TA.06-12A	68,9	61,7
81	TA	06	12B	TA.06-12B	69,9	61,7
82	TA	06	14	TA.06-14	47,6	41,8
83	TA	06	15	TA.06-15	46,6	41,8
84	TA	06	16	TA.06-16	36,1	31,9
85	TA	06	17	TA.06-17	46,8	41,8

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỤNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
86	TA	06	18	TA.06-18	68,7	61,7
87	TA	06	19	TA.06-19	55,1	48,8
88	TA	06	20	TA.06-20	68,9	61,7
89	TA	06	21	TA.06-21	36,5	32,3
TÀNG 7						
90	TA	07	01	TA.07-01	47,6	41,8
91	TA	07	02	TA.07-02	46,6	41,8
92	TA	07	03	TA.07-03	47,1	42,2
93	TA	07	04	TA.07-04	47,4	42,4
94	TA	07	05	TA.07-05	68,8	61,6
95	TA	07	06	TA.07-06	68,8	61,6
96	TA	07	07	TA.07-07	46,9	42,0
97	TA	07	08	TA.07-08	36,1	31,9
98	TA	07	09	TA.07-09	36,1	31,9
99	TA	07	10	TA.07-10	46,6	41,8
100	TA	07	11	TA.07-11	46,6	41,8
101	TA	07	12A	TA.07-12A	68,9	61,7
102	TA	07	12B	TA.07-12B	69,9	61,7
103	TA	07	14	TA.07-14	47,6	41,8
104	TA	07	15	TA.07-15	46,6	41,8
105	TA	07	16	TA.07-16	36,1	31,9
106	TA	07	17	TA.07-17	46,8	41,8
107	TA	07	18	TA.07-18	68,7	61,7
108	TA	07	19	TA.07-19	55,1	48,8
109	TA	07	20	TA.07-20	68,9	61,7
110	TA	07	21	TA.07-21	36,5	32,3
TÀNG 8						
111	TA	08	01	TA.08-01	47,6	41,8
112	TA	08	02	TA.08-02	46,6	41,8
113	TA	08	03	TA.08-03	47,1	42,2
114	TA	08	04	TA.08-04	47,4	42,4
115	TA	08	05	TA.08-05	68,8	61,6
116	TA	08	06	TA.08-06	68,8	61,6
117	TA	08	07	TA.08-07	46,9	42,0
118	TA	08	08	TA.08-08	36,1	31,9
119	TA	08	09	TA.08-09	36,1	31,9
120	TA	08	10	TA.08-10	46,6	41,8
121	TA	08	11	TA.08-11	46,6	41,8
122	TA	08	12A	TA.08-12A	68,9	61,7

STT	THÁP	TẦNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỤNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
123	TA	08	12B	TA.08-12B	69,9	61,7
124	TA	08	14	TA.08-14	47,6	41,8
125	TA	08	15	TA.08-15	46,6	41,8
126	TA	08	16	TA.08-16	36,1	31,9
127	TA	08	17	TA.08-17	46,8	41,8
128	TA	08	18	TA.08-18	68,7	61,7
129	TA	08	19	TA.08-19	55,1	48,8
130	TA	08	20	TA.08-20	68,9	61,7
131	TA	08	21	TA.08-21	36,5	32,3
TẦNG 9						
132	TA	09	01	TA.09-01	47,6	41,8
133	TA	09	02	TA.09-02	46,6	41,8
134	TA	09	03	TA.09-03	47,1	42,2
135	TA	09	04	TA.09-04	47,4	42,4
136	TA	09	05	TA.09-05	68,8	61,6
137	TA	09	06	TA.09-06	68,8	61,6
138	TA	09	07	TA.09-07	46,9	42,0
139	TA	09	08	TA.09-08	36,1	31,9
140	TA	09	09	TA.09-09	36,1	31,9
141	TA	09	10	TA.09-10	46,6	41,8
142	TA	09	11	TA.09-11	46,6	41,8
143	TA	09	12A	TA.09-12A	68,9	61,7
144	TA	09	12B	TA.09-12B	69,9	61,7
145	TA	09	14	TA.09-14	47,6	41,8
146	TA	09	15	TA.09-15	46,6	41,8
147	TA	09	16	TA.09-16	36,1	31,9
148	TA	09	17	TA.09-17	46,8	41,8
149	TA	09	18	TA.09-18	68,7	61,7
150	TA	09	19	TA.09-19	55,1	48,8
151	TA	09	20	TA.09-20	68,9	61,7
152	TA	09	21	TA.09-21	36,5	32,3
TẦNG 10						
153	TA	10	01	TA.10-01	47,6	41,8
154	TA	10	02	TA.10-02	46,6	41,8
155	TA	10	03	TA.10-03	47,1	42,2
156	TA	10	04	TA.10-04	47,4	42,4
157	TA	10	05	TA.10-05	68,8	61,6
158	TA	10	06	TA.10-06	68,8	61,6

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
159	TA	10	07	TA.10-07	46,9	42,0
160	TA	10	08	TA.10-08	36,1	31,9
161	TA	10	09	TA.10-09	36,1	31,9
162	TA	10	10	TA.10-10	46,6	41,8
163	TA	10	11	TA.10-11	46,6	41,8
164	TA	10	12A	TA.10-12A	68,9	61,7
165	TA	10	12B	TA.10-12B	69,9	61,7
166	TA	10	14	TA.10-14	47,6	41,8
167	TA	10	15	TA.10-15	46,6	41,8
168	TA	10	16	TA.10-16	36,1	31,9
169	TA	10	17	TA.10-17	46,8	41,8
170	TA	10	18	TA.10-18	68,7	61,7
171	TA	10	19	TA.10-19	55,1	48,8
172	TA	10	20	TA.10-20	68,9	61,7
173	TA	10	21	TA.10-21	36,5	32,3
TÀNG 11						
174	TA	11	01	TA.11-01	47,6	41,8
175	TA	11	02	TA.11-02	46,6	41,8
176	TA	11	03	TA.11-03	47,1	42,2
177	TA	11	04	TA.11-04	47,4	42,4
178	TA	11	05	TA.11-05	68,8	61,6
179	TA	11	06	TA.11-06	68,8	61,6
180	TA	11	07	TA.11-07	46,9	42,0
181	TA	11	08	TA.11-08	36,1	31,9
182	TA	11	09	TA.11-09	36,1	31,9
183	TA	11	10	TA.11-10	46,6	41,8
184	TA	11	11	TA.11-11	46,6	41,8
185	TA	11	12A	TA.11-12A	68,9	61,7
186	TA	11	12B	TA.11-12B	69,9	61,7
187	TA	11	14	TA.11-14	47,6	41,8
188	TA	11	15	TA.11-15	46,6	41,8
189	TA	11	16	TA.11-16	36,1	31,9
190	TA	11	17	TA.11-17	46,8	41,8
191	TA	11	18	TA.11-18	68,7	61,7
192	TA	11	19	TA.11-19	55,1	48,8
193	TA	11	20	TA.11-20	68,9	61,7
194	TA	11	21	TA.11-21	36,5	32,3

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỤNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
TÀNG 12A						
195	TA	12A	01	TA.12A-01	47,6	41,8
196	TA	12A	02	TA.12A-02	46,6	41,8
197	TA	12A	03	TA.12A-03	47,1	42,2
198	TA	12A	04	TA.12A-04	47,4	42,4
199	TA	12A	05	TA.12A-05	68,8	61,6
200	TA	12A	06	TA.12A-06	68,8	61,6
201	TA	12A	07	TA.12A-07	46,9	42,0
202	TA	12A	08	TA.12A-08	36,1	31,9
203	TA	12A	09	TA.12A-09	36,1	31,9
204	TA	12A	10	TA.12A-10	46,6	41,8
205	TA	12A	11	TA.12A-11	46,6	41,8
206	TA	12A	12A	TA.12A-12A	68,9	61,7
207	TA	12A	12B	TA.12A-12B	47,6	41,8
208	TA	12A	14	TA.12A-14	46,6	41,8
209	TA	12A	15	TA.12A-15	36,1	31,9
210	TA	12A	16	TA.12A-16	46,8	41,8
211	TA	12A	17	TA.12A-17	68,7	61,7
212	TA	12A	18	TA.12A-18	55,1	48,8
213	TA	12A	19	TA.12A-19	68,9	61,7
214	TA	12A	20	TA.12A-20	36,5	32,3
TÀNG 12B						
215	TA	12B	01	TA.12B-01	47,6	41,8
216	TA	12B	02	TA.12B-02	46,6	41,8
217	TA	12B	03	TA.12B-03	47,1	42,2
218	TA	12B	04	TA.12B-04	47,4	42,4
219	TA	12B	05	TA.12B-05	68,8	61,6
220	TA	12B	06	TA.12B-06	68,8	61,6
221	TA	12B	07	TA.12B-07	46,9	42,0
222	TA	12B	08	TA.12B-08	36,1	31,9
223	TA	12B	09	TA.12B-09	36,1	31,9
224	TA	12B	10	TA.12B-10	46,6	41,8
225	TA	12B	11	TA.12B-11	46,6	41,8
226	TA	12B	12A	TA.12B-12A	68,9	61,7
227	TA	12B	12B	TA.12B-12B	47,6	41,8
228	TA	12B	14	TA.12B-14	46,6	41,8
229	TA	12B	15	TA.12B-15	36,1	31,9

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỤNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
230	TA	12B	16	TA.12B-16	46,8	41,8
231	TA	12B	17	TA.12B-17	68,7	61,7
232	TA	12B	18	TA.12B-18	55,1	48,8
233	TA	12B	19	TA.12B-19	68,9	61,7
234	TA	12B	20	TA.12B-20	36,5	32,3
TÀNG 14						
235	TA	14	01	TA.14-01	47,6	41,8
236	TA	14	02	TA.14-02	46,6	41,8
237	TA	14	03	TA.14-03	47,1	42,2
238	TA	14	04	TA.14-04	47,4	42,4
239	TA	14	05	TA.14-05	68,8	61,6
240	TA	14	06	TA.14-06	68,8	61,6
241	TA	14	07	TA.14-07	46,9	42,0
242	TA	14	08	TA.14-08	36,1	31,9
243	TA	14	09	TA.14-09	36,1	31,9
244	TA	14	10	TA.14-10	46,6	41,8
245	TA	14	11	TA.14-11	46,6	41,8
246	TA	14	12A	TA.14-12A	68,9	61,7
247	TA	14	12B	TA.14-12B	69,9	61,7
248	TA	14	14	TA.14-14	47,6	41,8
249	TA	14	15	TA.14-15	46,6	41,8
250	TA	14	16	TA.14-16	36,1	31,9
251	TA	14	17	TA.14-17	46,8	41,8
252	TA	14	18	TA.14-18	68,7	61,7
253	TA	14	19	TA.14-19	55,1	48,8
254	TA	14	20	TA.14-20	68,9	61,7
255	TA	14	21	TA.14-21	36,5	32,3
TÀNG 15						
256	TA	15	01	TA.15-01	47,6	41,8
257	TA	15	02	TA.15-02	46,6	41,8
258	TA	15	03	TA.15-03	47,1	42,2
259	TA	15	04	TA.15-04	47,4	42,4
260	TA	15	05	TA.15-05	68,8	61,6
261	TA	15	06	TA.15-06	68,8	61,6
262	TA	15	07	TA.15-07	46,9	42,0
263	TA	15	08	TA.15-08	36,1	31,9
264	TA	15	09	TA.15-09	36,1	31,9

STT	THÁP	TẦNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
265	TA	15	10	TA.15-10	46,6	41,8
266	TA	15	11	TA.15-11	46,6	41,8
267	TA	15	12A	TA.15-12A	68,9	61,7
268	TA	15	12B	TA.15-12B	69,9	61,7
269	TA	15	14	TA.15-14	47,6	41,8
270	TA	15	15	TA.15-15	46,6	41,8
271	TA	15	16	TA.15-16	36,1	31,9
272	TA	15	17	TA.15-17	46,8	41,8
273	TA	15	18	TA.15-18	68,7	61,7
274	TA	15	19	TA.15-19	55,1	48,8
275	TA	15	20	TA.15-20	68,9	61,7
276	TA	15	21	TA.15-21	36,5	32,3
					14.233,3	12.690,0
THÁP B						
TẦNG 1						
1	TB	01	01	TB.01-01	82,8	75,4
2	TB	01	02	TB.01-02	46,6	42,2
3	TB	01	03	TB.01-03	46,6	41,6
4	TB	01	04	TB.01-04	82,4	73,8
5	TB	01	05	TB.01-05	75,1	67,7
6	TB	01	06	TB.01-06	46,6	42,2
7	TB	01	07	TB.01-07	46,6	42,2
8	TB	01	08	TB.01-08	37,8	33,7
9	TB	01	09	TB.01-09	37,8	33,8
10	TB	01	10	TB.01-10	46,7	42,2
11	TB	01	11	TB.01-11	69,0	61,8
12	TB	01	12A	TB.01-12A	47,2	42,5
13	TB	01	12B	TB.01-12B	47,1	42,5
14	TB	01	14	TB.01-14	47,1	42,4
15	TB	01	15	TB.01-15	47,5	42,0
TẦNG 3						
16	TB	03	01	TB.03-01	36,5	32,3
17	TB	03	02	TB.03-02	68,9	61,7
18	TB	03	03	TB.03-03	55,1	48,8
19	TB	03	04	TB.03-04	68,7	61,7
20	TB	03	05	TB.03-05	46,8	41,8
21	TB	03	06	TB.03-06	36,1	31,9
22	TB	03	07	TB.03-07	46,6	41,8

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
23	TB	03	08	TB.03-08	47,6	41,8
24	TB	03	09	TB.03-09	69,9	61,7
25	TB	03	10	TB.03-10	68,9	61,7
26	TB	03	11	TB.03-11	46,6	41,8
27	TB	03	12A	TB.03-12A	46,6	41,8
28	TB	03	12B	TB.03-12B	36,1	31,9
29	TB	03	14	TB.03-14	36,1	31,9
30	TB	03	15	TB.03-15	46,9	42,0
31	TB	03	16	TB.03-16	68,8	61,6
32	TB	03	17	TB.03-17	68,8	61,6
33	TB	03	18	TB.03-18	46,9	42,0
34	TB	03	19	TB.03-19	47,1	42,2
35	TB	03	20	TB.03-20	47,1	42,2
36	TB	03	21	TB.03-21	47,6	41,8
TÀNG 4						
37	TB	04	01	TB.04-01	36,5	32,3
38	TB	04	02	TB.04-02	68,9	61,7
39	TB	04	03	TB.04-03	55,1	48,8
40	TB	04	04	TB.04-04	68,7	61,7
41	TB	04	05	TB.04-05	46,8	41,8
42	TB	04	06	TB.04-06	36,1	31,9
43	TB	04	07	TB.04-07	46,6	41,8
44	TB	04	08	TB.04-08	47,6	41,8
45	TB	04	09	TB.04-09	69,9	61,7
46	TB	04	10	TB.04-10	68,9	61,7
47	TB	04	11	TB.04-11	46,6	41,8
48	TB	04	12A	TB.04-12A	46,6	41,8
49	TB	04	12B	TB.04-12B	36,1	31,9
50	TB	04	14	TB.04-14	36,1	31,9
51	TB	04	15	TB.04-15	46,9	42,0
52	TB	04	16	TB.04-16	68,8	61,6
53	TB	04	17	TB.04-17	68,8	61,6
54	TB	04	18	TB.04-18	46,9	42,0
55	TB	04	19	TB.04-19	47,1	42,2
56	TB	04	20	TB.04-20	47,1	42,2
57	TB	04	21	TB.04-21	47,6	41,8
TÀNG 5						
58	TB	05	01	TB.05-01	36,5	32,3
59	TB	05	02	TB.05-02	68,9	61,7

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỤNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
60	TB	05	03	TB.05-03	55,1	48,8
61	TB	05	04	TB.05-04	68,7	61,7
62	TB	05	05	TB.05-05	46,8	41,8
63	TB	05	06	TB.05-06	36,1	31,9
64	TB	05	07	TB.05-07	46,6	41,8
65	TB	05	08	TB.05-08	47,6	41,8
66	TB	05	09	TB.05-09	69,9	61,7
67	TB	05	10	TB.05-10	68,9	61,7
68	TB	05	11	TB.05-11	46,6	41,8
69	TB	05	12A	TB.05-12A	46,6	41,8
70	TB	05	12B	TB.05-12B	36,1	31,9
71	TB	05	14	TB.05-14	36,1	31,9
72	TB	05	15	TB.05-15	46,9	42,0
73	TB	05	16	TB.05-16	68,8	61,6
74	TB	05	17	TB.05-17	68,8	61,6
75	TB	05	18	TB.05-18	46,9	42,0
76	TB	05	19	TB.05-19	47,1	42,2
77	TB	05	20	TB.05-20	47,1	42,2
78	TB	05	21	TB.05-21	47,6	41,8
TÀNG 6						
79	TB	06	01	TB.06-01	36,5	32,3
80	TB	06	02	TB.06-02	68,9	61,7
81	TB	06	03	TB.06-03	55,1	48,8
82	TB	06	04	TB.06-04	68,7	61,7
83	TB	06	05	TB.06-05	46,8	41,8
84	TB	06	06	TB.06-06	36,1	31,9
85	TB	06	07	TB.06-07	46,6	41,8
86	TB	06	08	TB.06-08	47,6	41,8
87	TB	06	09	TB.06-09	68,9	61,7
88	TB	06	10	TB.06-10	46,6	41,8
89	TB	06	11	TB.06-11	46,6	41,8
90	TB	06	12A	TB.06-12A	36,1	31,9
91	TB	06	12B	TB.06-12B	36,1	31,9
92	TB	06	14	TB.06-14	46,9	42,0
93	TB	06	15	TB.06-15	68,8	61,6
94	TB	06	16	TB.06-16	68,8	61,6
95	TB	06	17	TB.06-17	46,9	42,0
96	TB	06	18	TB.06-18	47,1	42,2
97	TB	06	19	TB.06-19	47,1	42,2

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỤNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
98	TB	06	20	TB.06-20	47,6	41,8
TÀNG 7						
99	TB	07	01	TB.07-01	36,5	32,3
100	TB	07	02	TB.07-02	68,9	61,7
101	TB	07	03	TB.07-03	55,1	48,8
102	TB	07	04	TB.07-04	68,7	61,7
103	TB	07	05	TB.07-05	46,8	41,8
104	TB	07	06	TB.07-06	36,1	31,9
105	TB	07	07	TB.07-07	46,6	41,8
106	TB	07	08	TB.07-08	47,6	41,8
107	TB	07	09	TB.07-09	68,9	61,7
108	TB	07	10	TB.07-10	46,6	41,8
109	TB	07	11	TB.07-11	46,6	41,8
110	TB	07	12A	TB.07-12A	36,1	31,9
111	TB	07	12B	TB.07-12B	36,1	31,9
112	TB	07	14	TB.07-14	46,9	42,0
113	TB	07	15	TB.07-15	68,8	61,6
114	TB	07	16	TB.07-16	68,8	61,6
115	TB	07	17	TB.07-17	46,9	42,0
116	TB	07	18	TB.07-18	47,1	42,2
117	TB	07	19	TB.07-19	47,1	42,2
118	TB	07	20	TB.07-20	47,6	41,8
TÀNG 8						
119	TB	08	01	TB.08-01	36,5	32,3
120	TB	08	02	TB.08-02	68,9	61,7
121	TB	08	03	TB.08-03	55,1	48,8
122	TB	08	04	TB.08-04	68,7	61,7
123	TB	08	05	TB.08-05	46,8	41,8
124	TB	08	06	TB.08-06	36,1	31,9
125	TB	08	07	TB.08-07	46,6	41,8
126	TB	08	08	TB.08-08	47,6	41,8
127	TB	08	09	TB.08-09	69,9	61,7
128	TB	08	10	TB.08-10	68,9	61,7
129	TB	08	11	TB.08-11	46,6	41,8
130	TB	08	12A	TB.08-12A	46,6	41,8
131	TB	08	12B	TB.08-12B	36,1	31,9
132	TB	08	14	TB.08-14	36,1	31,9
133	TB	08	15	TB.08-15	46,9	42,0
134	TB	08	16	TB.08-16	68,8	61,6

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỤNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
135	TB	08	17	TB.08-17	68,8	61,6
136	TB	08	18	TB.08-18	46,9	42,0
137	TB	08	19	TB.08-19	47,1	42,2
138	TB	08	20	TB.08-20	47,1	42,2
139	TB	08	21	TB.08-21	47,6	41,8
TÀNG 9						
140	TB	09	01	TB.09-01	36,5	32,3
141	TB	09	02	TB.09-02	68,9	61,7
142	TB	09	03	TB.09-03	55,1	48,8
143	TB	09	04	TB.09-04	68,7	61,7
144	TB	09	05	TB.09-05	46,8	41,8
145	TB	09	06	TB.09-06	36,1	31,9
146	TB	09	07	TB.09-07	46,6	41,8
147	TB	09	08	TB.09-08	47,6	41,8
148	TB	09	09	TB.09-09	69,9	61,7
149	TB	09	10	TB.09-10	68,9	61,7
150	TB	09	11	TB.09-11	46,6	41,8
151	TB	09	12A	TB.09-12A	46,6	41,8
152	TB	09	12B	TB.09-12B	36,1	31,9
153	TB	09	14	TB.09-14	36,1	31,9
154	TB	09	15	TB.09-15	46,9	42,0
155	TB	09	16	TB.09-16	68,8	61,6
156	TB	09	17	TB.09-17	68,8	61,6
157	TB	09	18	TB.09-18	46,9	42,0
158	TB	09	19	TB.09-19	47,1	42,2
159	TB	09	20	TB.09-20	47,1	42,2
160	TB	09	21	TB.09-21	47,6	41,8
TÀNG 10						
161	TB	10	01	TB.10-01	36,5	32,3
162	TB	10	02	TB.10-02	68,9	61,7
163	TB	10	03	TB.10-03	55,1	48,8
164	TB	10	04	TB.10-04	68,7	61,7
165	TB	10	05	TB.10-05	46,8	41,8
166	TB	10	06	TB.10-06	36,1	31,9
167	TB	10	07	TB.10-07	46,6	41,8
168	TB	10	08	TB.10-08	47,6	41,8
169	TB	10	09	TB.10-09	69,9	61,7
170	TB	10	10	TB.10-10	68,9	61,7

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
171	TB	10	11	TB.10-11	46,6	41,8
172	TB	10	12A	TB.10-12A	46,6	41,8
173	TB	10	12B	TB.10-12B	36,1	31,9
174	TB	10	14	TB.10-14	36,1	31,9
175	TB	10	15	TB.10-15	46,9	42,0
176	TB	10	16	TB.10-16	68,8	61,6
177	TB	10	17	TB.10-17	68,8	61,6
178	TB	10	18	TB.10-18	46,9	42,0
179	TB	10	19	TB.10-19	47,1	42,2
180	TB	10	20	TB.10-20	47,1	42,2
181	TB	10	21	TB.10-21	47,6	41,8
TÀNG 11						
182	TB	11	01	TB.11-01	36,5	32,3
183	TB	11	02	TB.11-02	68,9	61,7
184	TB	11	03	TB.11-03	55,1	48,8
185	TB	11	04	TB.11-04	68,7	61,7
186	TB	11	05	TB.11-05	46,8	41,8
187	TB	11	06	TB.11-06	36,1	31,9
188	TB	11	07	TB.11-07	46,6	41,8
189	TB	11	08	TB.11-08	47,6	41,8
190	TB	11	09	TB.11-09	69,9	61,7
191	TB	11	10	TB.11-10	68,9	61,7
192	TB	11	11	TB.11-11	46,6	41,8
193	TB	11	12A	TB.11-12A	46,6	41,8
194	TB	11	12B	TB.11-12B	36,1	31,9
195	TB	11	14	TB.11-14	36,1	31,9
196	TB	11	15	TB.11-15	46,9	42,0
197	TB	11	16	TB.11-16	68,8	61,6
198	TB	11	17	TB.11-17	68,8	61,6
199	TB	11	18	TB.11-18	46,9	42,0
200	TB	11	19	TB.11-19	47,1	42,2
201	TB	11	20	TB.11-20	47,1	42,2
202	TB	11	21	TB.11-21	47,6	41,8
TÀNG 12A						
203	TB	12A	01	TB.12A-01	36,5	32,3
204	TB	12A	02	TB.12A-02	68,9	61,7
205	TB	12A	03	TB.12A-03	55,1	48,8

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỤNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
206	TB	12A	04	TB.12A-04	68,7	61,7
207	TB	12A	05	TB.12A-05	46,8	41,8
208	TB	12A	06	TB.12A-06	36,1	31,9
209	TB	12A	07	TB.12A-07	46,6	41,8
210	TB	12A	08	TB.12A-08	47,6	41,8
211	TB	12A	09	TB.12A-09	69,9	61,7
212	TB	12A	10	TB.12A-10	68,9	61,7
213	TB	12A	11	TB.12A-11	46,6	41,8
214	TB	12A	12A	TB.12A-12A	46,6	41,8
215	TB	12A	12B	TB.12A-12B	36,1	31,9
216	TB	12A	14	TB.12A-14	36,1	31,9
217	TB	12A	15	TB.12A-15	46,9	42,0
218	TB	12A	16	TB.12A-16	68,8	61,6
219	TB	12A	17	TB.12A-17	68,8	61,6
220	TB	12A	18	TB.12A-18	46,9	42,0
221	TB	12A	19	TB.12A-19	47,1	42,2
222	TB	12A	20	TB.12A-20	47,1	42,2
223	TB	12A	21	TB.12A-21	47,6	41,8
TÀNG 12B						
224	TB	12B	01	TB.12B-01	36,5	32,3
225	TB	12B	02	TB.12B-02	68,9	61,7
226	TB	12B	03	TB.12B-03	55,1	48,8
227	TB	12B	04	TB.12B-04	68,7	61,7
228	TB	12B	05	TB.12B-05	46,8	41,8
229	TB	12B	06	TB.12B-06	36,1	31,9
230	TB	12B	07	TB.12B-07	46,6	41,8
231	TB	12B	08	TB.12B-08	47,6	41,8
232	TB	12B	09	TB.12B-09	69,9	61,7
233	TB	12B	10	TB.12B-10	68,9	61,7
234	TB	12B	11	TB.12B-11	46,6	41,8
235	TB	12B	12A	TB.12B-12A	46,6	41,8
236	TB	12B	12B	TB.12B-12B	36,1	31,9
237	TB	12B	14	TB.12B-14	36,1	31,9
238	TB	12B	15	TB.12B-15	46,9	42,0
239	TB	12B	16	TB.12B-16	68,8	61,6
240	TB	12B	17	TB.12B-17	68,8	61,6
241	TB	12B	18	TB.12B-18	46,9	42,0
242	TB	12B	19	TB.12B-19	47,1	42,2

STT	THÁP	TÀNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
243	TB	12B	20	TB.12B-20	47,1	42,2
244	TB	12B	21	TB.12B-21	47,6	41,8
TÀNG 14						
245	TB	14	01	TB.14-01	36,5	32,3
246	TB	14	02	TB.14-02	68,9	61,7
247	TB	14	03	TB.14-03	55,1	48,8
248	TB	14	04	TB.14-04	68,7	61,7
249	TB	14	05	TB.14-05	46,8	41,8
250	TB	14	06	TB.14-06	36,1	31,9
251	TB	14	07	TB.14-07	46,6	41,8
252	TB	14	08	TB.14-08	47,6	41,8
253	TB	14	09	TB.14-09	69,9	61,7
254	TB	14	10	TB.14-10	68,9	61,7
255	TB	14	11	TB.14-11	46,6	41,8
256	TB	14	12A	TB.14-12A	46,6	41,8
257	TB	14	12B	TB.14-12B	36,1	31,9
258	TB	14	14	TB.14-14	36,1	31,9
259	TB	14	15	TB.14-15	46,9	42,0
260	TB	14	16	TB.14-16	68,8	61,6
261	TB	14	17	TB.14-17	68,8	61,6
262	TB	14	18	TB.14-18	46,9	42,0
263	TB	14	19	TB.14-19	47,1	42,2
264	TB	14	20	TB.14-20	47,1	42,2
265	TB	14	21	TB.14-21	47,6	41,8
TÀNG 15						
266	TB	15	01	TB.15-01	36,5	32,3
267	TB	15	02	TB.15-02	68,9	61,7
268	TB	15	03	TB.15-03	55,1	48,8
269	TB	15	04	TB.15-04	68,7	61,7
270	TB	15	05	TB.15-05	46,8	41,8
271	TB	15	06	TB.15-06	36,1	31,9
272	TB	15	07	TB.15-07	46,6	41,8
273	TB	15	08	TB.15-08	47,6	41,8
274	TB	15	09	TB.15-09	69,9	61,7
275	TB	15	10	TB.15-10	68,9	61,7
276	TB	15	11	TB.15-11	46,6	41,8
277	TB	15	12A	TB.15-12A	46,6	41,8

STT	THÁP	TẦNG	CĂN	TÊN CĂN	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỤNG (M2)	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (M2)
278	TB	15	12B	TB.15-12B	36,1	31,9
279	TB	15	14	TB.15-14	36,1	31,9
280	TB	15	15	TB.15-15	46,9	42,0
281	TB	15	16	TB.15-16	68,8	61,6
282	TB	15	17	TB.15-17	68,8	61,6
283	TB	15	18	TB.15-18	46,9	42,0
284	TB	15	19	TB.15-19	47,1	42,2
285	TB	15	20	TB.15-20	47,1	42,2
286	TB	15	21	TB.15-21	47,6	41,8
					14.755,2	3.160,6

2. Phương án tiêu thụ sản phẩm

Về loại hình nhà ở, hình thức kinh doanh: Căn cứ vào Khoản 2, Điều 88, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ban hành ngày 01/01/2025 trong đó nêu “*Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở có sẵn*”, do đó:

Loại hình thức kinh doanh nhà ở xã hội dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom: Chủ đầu tư chọn hình thức bán, không chọn hình thức cho thuê hoặc cho thuê mua.

V. Xác định giá bán NOXH

1. Căn cứ phương pháp xác định giá bán NOXH.

- Theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về xác định giá bán nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

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

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 100/2024/NĐ-CP, 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 .
- S^B (m^2): 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.”
- Theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về lợi nhuận định mức. Theo đó, Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội là 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội.

VI. Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (NOXH)

1. Số liệu về Tổng chi phí đầu tư xây dựng (T_d) phần diện tích NOXH dự án: 521.345.001.000 đồng, chi tiết như sau:

STT	NỘI DUNG	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	0	0
2	Chi phí xây dựng	376.276.636.678	413.904.300.346
3	Chi phí thiết bị	30.740.031.494	33.814.034.643
4	Chi phí quản lý dự án	6.027.546.840	6.630.301.525
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	18.837.519.723	20.704.252.098
6	Chi phí khác	4.521.526.687	4.973.679.356
7	Chi phí dự phòng	21.820.163.071	24.002.179.378
8	Chi phí lãi vay	17.316.253.823	17.316.253.823
	Tổng mức đầu tư	475.539.678.317	521.345.001.168
	Làm tròn	475.539.678.000	521.345.001.000

2. Số liệu về diện tích

HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH (M^2)	TỈ LỆ
Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư NOXH	43.366	100%
(1) Diện tích sàn xây dựng phân bổ còn lại cho Khu NOXH	43.366	100%
(2) Diện tích sàn xây dựng khu nhà trẻ mầm non		0%

3. Xác định giá bán Nhà ở xã hội

	XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NOXH	CÔNG THỨC TÍNH	
1	Chi phí đầu tư xây dựng		521.345.001.000
2	Chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp	$=1 \times x\%$	5,0%
2.1	Chi phí tư vấn môi giới bán hàng, truyền thông, marketing, quảng cáo, tiếp thị		3,2%
2.2	Chi phí nhà mẫu, nhà bán hàng		1,3%
2.3	Chi phí Quản lý doanh nghiệp và các chi phí hợp lệ khác		0,5%
3	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	$T_d=1+2$	547.412.251.050
4	Lợi nhuận định mức	$L=3 \times 10\%$	10%
5	Tổng chi phí đầu tư xây dựng + Lợi nhuận định mức	$= 3+4$	602.153.476.155
6	Tổng diện tích sàn sử dụng NOXH bán (m2)		25.850,6
7	Giá bán NOXH chưa vat (đ/m2)	$=5/6$	23.293.598
8	Giá bán NOXH gồm vat 5% (đ/m2)	$=7 \times 1,05$	24.458.278
	Làm tròn		24.458.000

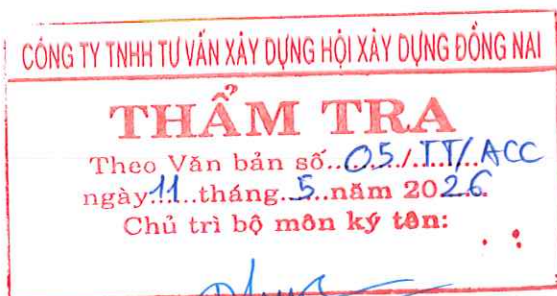
Giá bán bình quân cho 1m2 (một mét vuông) diện tích sử dụng (thông thủy) với hệ số $K_i = 1$ bình quân gia quyền là **24.458.000 đồng** (gồm thuế GTGT 5%).

STT	THÁP	Số lượng căn	Diện tích sàn xây dựng (tìm trường, m2)	Diện tích sử dụng (thông thủy, m2)	Đơn giá 1m ² diện tích sử dụng (thông thủy) chưa thuế GTGT (VNĐ/m2)	Đơn giá 1m ² diện tích sử dụng (thông thủy) bao gồm thuế GTGT (VNĐ/m2)
1	Block TA	276	14.233,3	12.690,0	23.234.091	24.395.796
2	Block TB	286	14.755,2	13.160,6	23.350.457	24.517.980
TỔNG CỘNG		562	28.988,5	25.850,6	23.293.598	24.458.278

Ghi chú:

- Hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i (K_i) theo nguyên tắc bình quân gia quyền và đảm bảo bình quân gia quyền nhà ở của một khối nhà bằng 1.
- Giá bán trên chưa bao gồm kinh phí bảo trì, chi phí vận hành và các chi phí quản lý khác của Chung cư.

Trên đây là nội dung Phương án xác định giá bán nhà ở xã hội của chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai.



Phạm Minh Phước

PHỤ LỤC 1: LÃI VAY ĐẦU TƯ

NGUỒN VỐN	THÀNH TIỀN (VNĐ)	TỶ LỆ	Lãi suất vay/năm	Thời hạn vay	Ân hạn gốc	Trả lãi	Trả gốc
TỔNG CỘNG CHI PHÍ	530.113.016.993						
VAY VỐN NGÂN HÀNG	337.833.357.052	63,7%	7,5%	30	12	hàng tháng	hàng quý
VỐN CSH ĐỐI ỨNG	52.870.570.657	10,0%					
VỐN HUY ĐỘNG	139.409.089.284	26%					

Tổng lãi vay làm tròn: 17.316.253.823 đồng

BẢNG TÍNH TOÁN CHI TIẾT

Tiến độ dự án	Tổng Chi phí đầu tư (triệu đồng)	Tỉ lệ tài trợ	Số tiền giải ngân trong kỳ (triệu đồng)	Trả nợ trong kỳ (triệu đồng)	Dư nợ cuối kỳ (triệu đồng)	Lãi vay trong kỳ (triệu đồng)
Sep-25	-	0%	-	-	-	-
Oct-25	-	0%	-	-	-	-
Nov-25	-	0%	-	-	-	-
Dec-25	1.690	0%	-	-	-	-
Jan-26	6.765	0%	-	-	-	-
Feb-26	6.765	0%	-	-	-	-
Mar-26	12.966	0%	-	-	-	-
Apr-26	4.509	70%	3.156	-	3.156	20
May-26	4.509	70%	3.156	-	6.312	39
Jun-26	4.655	68%	3.156	-	9.468	59
Jul-26	10.834	69%	7.507	-	16.975	106
Aug-26	10.834	69%	7.507	-	24.482	153
Sep-26	10.834	69%	7.507	-	31.988	200
Oct-26	42.219	39%	16.474	-	48.462	303
Nov-26	23.644	70%	16.474	-	64.936	406
Dec-26	23.571	70%	16.474	-	81.410	509
Jan-27	23.534	70%	16.474	42.229	55.655	348
Feb-27	23.534	70%	16.474	-	72.129	451
Mar-27	23.534	70%	16.474	-	88.602	554
Apr-27	67.029	70%	46.921	42.229	93.294	583
May-27	56.306	70%	39.414	-	132.708	829
Jun-27	61.188	70%	42.832	-	175.540	1.097
Jul-27	61.188	70%	42.832	42.229	176.142	1.101
Aug-27	50.005	70%	35.004	-	211.146	1.320
Sep-27	-	0%	-	-	211.146	1.320
Oct-27	-	0%	-	42.229	168.917	1.056
Nov-27	-	0%	-	-	168.917	1.056
Dec-27	-	0%	-	-	168.917	1.056
Jan-28	-	0%	-	42.229	126.688	792
Feb-28	-	0%	-	-	126.688	792
Mar-28	-	0%	-	-	126.688	792

Apr-28	-	0%	-	42.229	84.458	528
May-28	-	0%	-	-	84.458	528
Jun-28	-	0%	-	-	84.458	528
Jul-28	-	0%	-	42.229	42.229	264
Aug-28	-	0%	-	-	42.229	264
Sep-28	-	0%	-	-	42.229	264
Oct-28	-	0%	-	42.229	-	-
Nov-28	-	0%	-	-	-	-
Jul-32	-	0%	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	530.113		337.833	337.833		17.316

PHỤ LỤC 2: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN

(Hồ sơ kèm theo)

PHỤ LỤC 3: CHI PHÍ NHÀ MẪU, NHÀ BÁN HÀNG

(Hồ sơ kèm theo)

**PHỤ LỤC 4: CHI PHÍ TƯ VẤN MÔI GIỚI BÁN HÀNG, TRUYỀN THÔNG.
MARKETING, QUẢNG CÁO, TIẾP THỊ**

(Hồ sơ kèm theo)

**PHỤ LỤC 5: CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CÁC CHI PHÍ HỢP LỆ
KHÁC**

((Hồ sơ kèm theo))

