

Số: 01/2025/TMPA-TT

Đồng Nai, ngày 31 tháng 07 năm 2025

THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN TÍNH GIÁ

(Phương án xác định giá bán nhà ở xã hội – nhà ở liền kề thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ban hành ngày 01/01/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ban hành ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật giá số 16/2023/QH15 ban hành ngày 19/06/2023;

Căn cứ Nghị định số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về 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 01/07/2025 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Nhà ở xã hội;

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 định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 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;

Căn cứ Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11/11/2016 của Chính phủ ban hành về việc: Sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật giá;

Căn cứ thông tư số 233/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 về việc: Sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 56/2014/TT-BTC ngày 28/04/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật giá;

Căn cứ quyết định số 2616/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 21/08/2019 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh;

Căn cứ quyết định số 2507/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 23/08/2024 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh;

Căn cứ Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 19/06/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

Căn cứ quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 22/05/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng để sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.

Căn cứ Báo cáo kiểm toán số 90/2023/KTXD-HVAC ngày 20/03/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương về việc Báo cáo kiểm toán – dự toán dự án Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh;

II. THÔNG TIN DỰ ÁN:

1. Tên công trình: Nhà ở xã hội – Nhà ở liên kế thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh.

2. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.

4. Địa điểm xây dựng: Phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai.

5. Tổng mức đầu tư của nhà ở xã hội – nhà ở liên kế:

Tổng mức đầu tư nhà ở xã hội – nhà ở liên kế thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh là: **463.209.231.663 đồng** (Bốn trăm sáu mươi ba tỷ, hai trăm lẻ chín triệu, hai trăm ba mươi mốt nghìn, sáu trăm sáu mươi ba đồng) (Chi tiết kèm theo Báo cáo kiểm toán số 90/2023/KTXD-HVAC ngày 20/03/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương về việc Báo cáo kiểm toán – dự toán dự án Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh.

6. Tổng diện tích sàn xây dựng căn nhà của nhà ở xã hội:

Trong đó:

✚ Tổng diện tích sàn xây dựng căn nhà của nhà ở xã hội – nhà ở liên kế dành để bán là: 56.836 m²

+ Block LKV1 là 40 căn:

- Căn hộ XH1 diện tích 91,8m² là 4 căn;
- Căn hộ XH2a diện tích 96,5m² là 32 căn;
- Căn hộ XH2b diện tích 96,5m² là 4 căn;

- + Block LKV2 là 40 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích $91,8\text{m}^2$ là 4 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích $96,5\text{m}^2$ là 32 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích $96,5\text{m}^2$ là 4 căn;
- + Block LKV3 là 40 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích $91,8\text{m}^2$ là 4 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích $96,5\text{m}^2$ là 32 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích $96,5\text{m}^2$ là 4 căn;
- + Block LKV4 là 40 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích $91,8\text{m}^2$ là 4 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích $96,5\text{m}^2$ là 32 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích $96,5\text{m}^2$ là 4 căn;
- + Block LKV5: 40 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích $91,8\text{m}^2$: 04 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích $96,5\text{m}^2$: 32 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích $96,5\text{m}^2$: 04 căn;
- + Block LKV6: 40 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích $91,8\text{m}^2$: 04 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích $96,5\text{m}^2$: 32 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích $96,5\text{m}^2$: 04 căn;
- + Block LKV7: 40 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích $91,8\text{m}^2$: 04 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích $96,5\text{m}^2$: 32 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích $96,5\text{m}^2$: 04 căn;
- + Block LKV8: 40 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích $91,8\text{m}^2$: 04 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích $96,5\text{m}^2$: 32 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích $96,5\text{m}^2$: 04 căn;
- + Block LKV9: 40 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích $91,8\text{m}^2$: 04 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích $96,5\text{m}^2$: 32 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích $96,5\text{m}^2$: 04 căn;
- + Block LKV10 là 20 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích $91,8\text{m}^2$ là 2 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích $96,5\text{m}^2$ là 16 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích $96,5\text{m}^2$ là 2 căn;
- + Block LKV11 là 36 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích $91,8\text{m}^2$ là 4 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích $96,5\text{m}^2$ là 28 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích $96,5\text{m}^2$ là 4 căn;
- + Block LKV12: 36 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích $91,8\text{m}^2$: 04 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích $96,5\text{m}^2$: 28 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích $96,5\text{m}^2$: 04 căn;
- + Block LKV13 là 36 căn:

185
TỔNG
TH
TH
Y D
TH

- Căn hộ XH1 diện tích 91,8m² là 4 căn;
- Căn hộ XH2a diện tích 96,5m² là 28 căn;
- Căn hộ XH2b diện tích 96,5m² là 4 căn;
- + Block LKV14 là 36 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích 91,8m² là 4 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích 96,5m² là 28 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích 96,5m² là 4 căn;
- + Block LKV15 là 34 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích 91,8m² : 04 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích 96,5m² : 26 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích 96,5m² : 04 căn;
- + Block LKV16 là 34 căn:
 - Căn hộ XH1 diện tích 91,8m² : 04 căn;
 - Căn hộ XH2a diện tích 96,5m² : 26 căn;
 - Căn hộ XH2b diện tích 96,5m² : 04 căn;

III. SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN TÍNH GIÁ:

Đối với địa phương: Quản lý được số lượng, chủng loại, giá bán, giá thuê, giá thuê mua căn nhà tại các dự án nhà ở xã hội tại địa phương, mặt khác nhằm đảm bảo lợi ích cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội.

Đối với các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội: Để người dân chủ động được trong việc chuẩn bị nguồn tiền mua, cũng như xác định khả năng của mình trong công việc mua nhà ở xã hội.

Đối với doanh nghiệp: Chủ động được việc phân bổ chi phí đầu tư, cũng như lập kế hoạch và xây dựng phương án bán hàng cho doanh nghiệp.

IV. PHƯƠNG ÁN TÍNH GIÁ:

1. Các hồ sơ căn cứ để tính giá bán:

- Tổng mức đầu tư của Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh;

- Báo cáo kiểm toán số 90/2023/KTXD-HVAC ngày 20/03/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương về việc Báo cáo kiểm toán – dự toán dự án Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh;

2. Phương án tính giá bán nhà ở xã hội – nhà ở liền kề:

- 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, lợi nhuận định mức, thuế GTGT 5%, không bao gồm phí bảo trì.

- Công thức xác định giá bán:

$$Gi^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- **Gi^B**: Là giá bán 1m² sàn xây dựng căn nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m²)

- T_d : Tổng chi phí đầu tư xây dựng cho phần diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội – nhà ở liên kế để bán (đồng)

$T_d = 615.266.541.622$ đồng (Theo bảng 5 phụ lục 1 phương án tính giá bán nhà ở xã hội)

- L : Là lợi nhuận 10% giá trị đầu tư xây dựng trên phần diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội để bán.

$L = T_d \times 10\% = 61.526.654.162$ đồng (Theo bảng 5 phụ lục 1 phương án tính giá bán nhà ở xã hội)

- T_{dv} : Là lợi nhuận phân bổ cho nhà ở xã hội – Nhà ở liên kế (đồng)

$T_{dv} = 176.277.641.159$ đồng (Theo bảng 5 phụ lục 1 phương án tính giá bán nhà ở xã hội)

- S^B : Là tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội để bán của dự án

$S^B = 56.836 \text{ m}^2$ (Theo bảng 1 phụ lục 1 phương án tính giá bán nhà ở xã hội)

- K_i : Là hệ số tầng (Hệ số tầng của 1 khối nhà = 1)

❖ **Giá bán 1m^2 sàn xây dựng căn nhà ở xã hội (G_i^B):**

$$G_i^B = \frac{615.266.541.622 - 176.277.641.159 + 61.526.654.162}{56.836} \times 1 \times (1 + 5\%)$$

$G_i^B = 9.246.628$ đồng / m^2 sàn xây dựng căn nhà (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)

(Phụ lục đính kèm số 1 phương án tính giá bán nhà ở xã hội).

V. MỨC GIÁ BÁN:

- Căn cứ theo phương án xác định giá bán trên, cũng như kết quả khảo sát về đơn giá bán nhà ở xã hội của các dự án tương tự, Công ty chúng tôi Thông báo đến Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng mức giá bán đối với Nhà ở xã hội – Nhà ở liên kế thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh như sau:

- Giá bán 1m^2 sàn xây dựng căn nhà là: **9.246.628 đồng** (Bằng chữ: Chín triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, sáu trăm hai mươi tám đồng) (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

VI. KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI BÁN CĂN NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA DOANH NGHIỆP:

- Thời điểm mở bán căn nhà được thực hiện kể từ khi Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ra thông báo về việc đủ điều kiện mở bán nhà ở hoàn thành nhà ở xã hội – nhà ở liên kế thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh.

- Kế hoạch kinh doanh dự kiến: Sau khi có giấy phép chúng tôi sẽ mở bán cho khách hàng.

VII. KIẾN NGHỊ:

- Công ty kính thông báo đến UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai giá bán nhà ở xã hội - nhà ở liền kề thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh.

(Phụ lục đính kèm số 1 phương án tính giá bán nhà ở xã hội).

Xin trân trọng cảm ơn!

Các văn bản và hồ sơ liên quan được đính kèm với Thuyết minh phương án tính giá bán nhà ở xã hội này./.

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT
KẾ VÀ XÂY DỰNG THÀNH THẮNG
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN TẤN KIỆT

PHỤ LỤC 1: PHƯƠNG ÁN TÍNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG BẢO VINH, THÀNH PHỐ LONG KHÁNH
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG BẢO VINH, TỈNH ĐỒNG NAI

Bảng 1: Thống kê diện tích:

STT	HẠNG MỤC	Tổng diện tích đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tỷ trọng sàn nhà ở	Diện tích sử dụng căn hộ để bán
1	Nhà ở xã hội (Nhà liên kết)	46.484	56.836	51,21%	
2	Nhà ở thương mại (Nhà liên kết)	15.428	29.506	26,590%	
3	Nhà ở xã hội (Chung cư)	15.403	24.644	22,200%	
	TỔNG SỐ	77.315	110.986	100%	

Bảng 2: Tổng mức đầu tư các hạng mục công trình

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung chi phí	Ký hiệu	Hạ tầng kỹ thuật (cấp điện và XLNT GD2, TBA)	Nhà ở Thương mại (nhà Liên kết)	Nhà ở Xã hội (nhà Liên kết)
1	Chi phí xây dựng	Gxd	133.194.454.883	151.359.163.969	406.498.612.087
2	Chi phí thiết bị	Gtb	14.729.344.998	-	-
3	Chi phí quản lý dự án	Gqlđa	2.543.909.306	2.087.242.871	5.608.628.739
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Gtv	9.549.851.695	4.806.283.814	12.396.931.342
5	Chi phí khác	Gk	2.573.054.160	882.988.182	2.420.335.625
6	Chi phí dự phòng	Gdp	9.974.760.069	13.525.094.154	36.284.723.870
	Tổng chi phí đầu tư		172.565.375.111	172.660.772.990	463.209.231.663

Bảng 3 Tổng hợp các chi phí cần thiết để thực hiện dự án

STT	Nội dung chi phí	Ký hiệu	Giá trị	Ghi chú
1	Chi phí Giải phóng mặt bằng	Ggpmmb	10.140.791.040	Theo PA của UB tỉnh
2	Chi phí lãi vay	LV	57.010.497.030	Bảng tính do CĐT cung cấp
2.1	Chi phí lãi vay ưu đãi		42.760.497.030	
2.2	Chi phí lãi vay thương mại		14.250.000.000	

Bảng 4 Bảng tính lợi nhuận bán Nhà ở Thương Mại (nhà liên kết)

STT	KHOẢN MỤC	KÝ HIỆU	Diễn giải	GIÁ TRỊ (sau thuế)	Ghi chú
1	Tổng chi phí đầu tư	TMntm	Theo bản tổng hợp	172.660.772.990	
2	Chi phí công trình hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho nhà ở Thương mại		= tỷ trọng (bảng 1) * Tổng số các chi phí	45.885.133.242	
3	Chi phí GPMB phân bổ cho nhà ở thương mại			2.696.436.338	
4	Lãi vay trong thời gian xây dựng			15.159.091.160	
I	Tổng chi phí xây nhà ở Thương mại để tính toán giá	Gxdtm		236.401.433.730	Dùng để tính toán
1	Chi phí tổ chức bán nhà ở thương mại	Gbantm	=2%*Gxdtm	11.820.071.686	

2	Tổng chi phí đầu tư nhà ở Thương mại	Gdtm	Gxdm+Gbantm	248.221.505.416	
3	Lợi nhuận định mức cho nhà ở Thương mại	Ltm	Gdtm*10%	24.822.150.542	
4	Giá bán đất dự kiến	Gbtm	Giá bán dự kiến	20.000.000	CĐT đề xuất
5	Tiền sử dụng đất	Gsdd		6.397.000	Theo quyết định số 4376/QĐ-UBND ngày 18/11/2020
6	Tổng diện tích nhà ở thương mại	S _{tm} ^B	Bảng 1: Bảng kê diện tích	15.428	m ²
7	Lợi nhuận thu được từ phần đất nhà ở thương mại	Ldtm	(Gbtm-Gsdd)*S _{tm} ^B	209.867.084.000	Đồng
8	Tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội (nhà liền kề)	S _{lkxh} ^B		46.484	m ²
9	Tổng diện tích nhà ở xã hội (chung cư)	S _{ccxh} ^B		15.403	m ²
10	Lợi nhuận phân bổ cho nhà ở xã hội (nhà liền kề)	T _{dv}	$\frac{Ltm + Ldtm}{S_{lkxh}^B + S_{ccxh}^B} \times S_{lkxh}^B$	176.277.641.159 đồng	

Bảng 5 Bảng tính giá bán nhà ở xã hội (nhà liền kề)

STT	KHOẢN MỤC	KÝ HIỆU	Diễn giải	GIÁ TRỊ (sau thuế)	Ghi chú
1	Tổng chi phí đầu tư	TMnxh	Theo bản tổng hợp	463.209.231.663	
2	Chi phí GPMB phân bổ cho nhà ở xã hội			5.193.099.092	
3	Chi phí công trình hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho nhà ở xã hội		= tỷ trọng (bảng 1) * Tổng số các chi phí	88.370.728.594	
4	Lãi vay trong thời gian xây dựng			29.195.075.529	
I	Tổng chi phí xây nhà ở Xã hội để tính toán giá	Gxdxh		585.968.134.878	Dùng để tính toán
1	Chi phí tổ chức bán nhà ở xã hội	Gbanxh	=2%*Gxdxh	29.298.406.744	
2	Tổng chi phí đầu tư nhà ở xã hội	Tđ	Gxdm+Gbantm	615.266.541.622	
3	Lợi nhuận định mức cho nhà ở xã hội	L	Gdtm*10%	61.526.654.162	
4	Lợi nhuận phân bổ cho nhà ở xã hội (nhà liền kề)	T _{dv}	$\frac{Ltm + Ldtm}{S_{lkxh}^B + S_{ccxh}^B} \times S_{lkxh}^B$	176.277.641.159 đồng	
5	Tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán	S _{xh} ^B	Bảng 1	56.836 m ²	
6	Hệ số điều chỉnh giá bán với vị trí thứ i	Ki		1	
7	Thuế giá trị gia tăng	GTGT		5%	
8	- Giá bán 1m ² sử dụng căn nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng	$\frac{T_d - T_{dv}}{S_{xh}^B} - \frac{L}{S_{xh}^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$		9.246.628 đồng/m ²	Theo TT 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021

Đồng Nai, ngày 31 tháng 07 năm 2025

Đại diện Chủ Đầu tư

Giám đốc



NGUYỄN TẤN KIẾT