

Số: 76 /AHP-VB

Biên Hòa, ngày 01 tháng 08 năm 2025

V/v thông báo giá bán nhà ở xã
hội NXH2 khối A dự án Khu
dân cư và tái định cư tại phường
Phước Tân, tỉnh Đồng Nai.

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI	
ĐẾN	Số: 3439
	Ngày: 06/8/2025
Chuyển:	
Số và ký hiệu HS:	

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

Căn cứ:

Luật Nhà ở ngày 27/11/2023, khoản 1 Điều 87 quy định nguyên tắc xác định giá bán nhà ở xã hội (tính đủ chi phí đầu tư xây dựng để thu hồi vốn, trừ ưu đãi và không tính kinh phí bảo trì)

Nghị định 100/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ 01/08/2024, quy định chi tiết cách xác định giá bán nhà ở xã hội theo khoản điểm a và b khoản 1 Điều 87 Luật Nhà ở

Nghị định 192/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ 01/07/2025, hướng dẫn trình tự thẩm định, công khai giá bán và điều chỉnh dựa trên kết quả kiểm toán, quyết toán nhà ở xã hội;

Báo cáo kiểm toán độc lập đợt 1 của Công ty TNHH kiểm toán Đông Nam Á về việc xác định giá trị dự toán và giá bán nhà ở xã hội dự án: chung cư nhà ở xã hội NOXH2 khối A- thuộc lô đất NOXH2 khu dân cư và tái định cư phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai.

Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng An Hưng Phát thông báo giá bán tạm tính đến Sở Xây Dựng như sau:

Giá bán nhà ở xã hội đối với dự án "Nhà ở xã hội NOXH2 – Khối A", do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát làm Chủ đầu tư như sau:

Giá bán: 19.812.000 đồng/m² (bằng chữ: Mười chín triệu, tám trăm mười hai nghìn đồng trên một mét vuông)

Giá bán: đã bao gồm 5% thuế GTGT, chưa bao gồm chi phí bảo trì 2% theo quy định pháp luật.

Sau khi công trình hoàn thành trong vòng 180 ngày, Công ty sẽ thuê đơn vị kiểm toán độc lập xác định giá bán chính thức trình Sở Xây Dựng.

Nếu giá bán lớn hơn giá tạm tính Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng An Hưng Phát cam kết sẽ không thu thêm của khách hàng.

Nếu giá bán được phê duyệt nhỏ hơn giá tạm tính đã công bố Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng An Hưng Phát cam kết sẽ hoàn trả cho khách hàng.

Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Minh Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG AN HƯNG PHÁT

Số :.05./AHP-KD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Biên Hòa, ngày 01 tháng 08 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY
PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG AN HƯNG PHÁT**
(V/v công khai giá bán nhà ở xã hội)

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG AN HƯNG PHÁT

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng An Hưng Phát.

Căn cứ Giấy đăng ký kinh doanh số 3602244418 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08 tháng 11 năm 2019.

Luật Nhà ở ngày 27/11/2023, khoản 1 Điều 87 quy định nguyên tắc xác định giá bán nhà ở xã hội (tính đủ chi phí đầu tư xây dựng để thu hồi vốn, trừ ưu đãi và không tính kinh phí bảo trì)

Nghị định 100/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ 01/08/2024, quy định chi tiết cách xác định giá bán nhà ở xã hội theo khoản điểm a và b khoản 1 Điều 87 Luật Nhà ở

Nghị định 192/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ 01/07/2025, hướng dẫn trình tự thẩm định, công khai giá bán và điều chỉnh dựa trên kết quả kiểm toán, quyết toán nhà ở xã hội;

Căn cứ báo cáo kiểm toán độc lập đợt 1 về việc xác định giá trị dự toán và giá bán nhà ở xã hội dự án: chung cư nhà ở xã hội NOXH2 khối A- thuộc lô đất NOXH2 khu dân cư và tái định cư phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai.

Luật Nhà ở ngày 27/11/2023, khoản 1 Điều 87 quy định nguyên tắc xác định giá bán nhà ở xã hội (tính đủ chi phí đầu tư xây dựng để thu hồi vốn, trừ ưu đãi và không tính kinh phí bảo trì)

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công khai giá bán nhà ở xã hội

Điều 1. Công khai giá bán nhà ở xã hội đối với dự án "Nhà ở xã hội NOXH2 – Khối A", do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát làm Chủ đầu tư như sau:

Giá bán: 19.812.000 đồng/m² (bằng chữ: Mười chín triệu, tám trăm mười hai nghìn đồng trên một mét vuông)

Giá bán: đã bao gồm 5% thuế GTGT, **chưa** bao gồm chi phí bảo trì 2% theo quy định pháp luật.

Điều 2. Các phòng, ban căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao lập hợp đồng, công khai giá bán đến các khách hàng đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, các phòng, ban căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao thi hành Quyết định này.

TM. HĐQT CTY CP PHTT AN HƯNG PHÁT

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây Dựng B/C
- Lưu

CHỦ TỊCH



NGUYỄN MINH HẢI

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ĐÔNG NAM Á
SOUTH-EAST ASIA AUDIT Co., Ltd.

Kiểm toán, Thuế & Tư vấn Luật



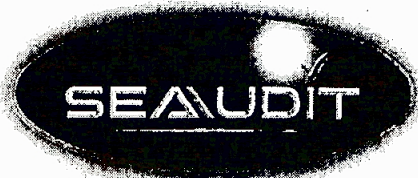
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP ĐỢT 1

VỀ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DỰ TOÁN VÀ GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

DỰ ÁN: CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI NXH2 - KHỐI A

**ĐỊA ĐIỂM: LÔ ĐẤT NXH2 THUỘC KHU DÂN CƯ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ, PHƯỜNG
PHƯỚC TÂN, TP. BIÊN HOÀ, TỈNH ĐỒNG NAI**

Trụ sở: 656 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: +84 28 3924 6282 **MST:** 0312525940
Website: www.seaaudit.vn **Email:** info@seaaudit.vn



CHUẨN MỤC - CHẤT LƯỢNG - HIỆU QUẢ

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ĐÔNG NAM Á

SOUTH-EAST ASIA AUDIT Co., Ltd.

Kiểm toán, Thuế & Tư vấn Luật

Số: 28A/2025/BCKT-XDCB-DNA

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP ĐỢT 1

Về: Xác định giá trị dự toán và giá bán nhà ở xã hội tạm tính theo dự toán được duyệt.

Dự án: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối A

Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát

Căn cứ Hợp đồng kinh tế số 24/2025/HĐKT/SEAAUDIT.XDCB ngày 20/03/2025 được ký kết giữa Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát và Công ty TNHH Kiểm toán Đông Nam Á, chúng tôi tiến hành kiểm toán xác định giá trị quyết toán dự án hoàn thành dự án: *Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối A*.

I. Trách nhiệm của Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc:
 - Tuân thủ các quy định về quản lý đầu tư trong quá trình thực hiện dự án;
 - Lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành;
 - Chịu trách nhiệm về tính xác thực, kiểm soát nội bộ và tuân thủ pháp luật mà Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát chịu trách nhiệm cung cấp đầy đủ, kịp thời tài liệu, hồ sơ liên quan đến hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành cho Kiểm toán viên để thực hiện kiểm toán và chịu trách nhiệm về tính pháp lý, sự trung thực, chính xác đối với các hồ sơ, tài liệu đã cung cấp.

II. Trách nhiệm của Kiểm toán viên

- Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về việc tuân thủ các quy định về quản lý đầu tư trong quá trình thực hiện dự án và về tính trung thực, hợp lý của Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.
- Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam, bao gồm Chuẩn mực Kiểm toán số 1000 - Kiểm toán Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, liệu quá trình thực hiện dự án có tuân thủ các quy định về quản lý đầu tư và Hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành, có phản ánh trung thực và hợp lý tình hình quyết toán dự án hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo, có phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán áp dụng cho đơn vị Chủ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành hay không.

31252
CÔNG
TƯ
KIỂM
TOÁN
ĐÔNG
NAM
Á

III. Căn cứ, phạm vi của cuộc kiểm toán

1. Căn cứ pháp lý chung:

Các văn bản pháp quy của nhà nước ban hành trong lĩnh vực quản lý đầu tư, xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh trong thời gian thực hiện dự án:

Stt	Số văn bản	Ngày ban hành	Nội dung văn bản	Cơ quan ban hành
1	Quản lý dự án đầu tư xây dựng			
1.1	50/2014/QH13	18/06/2014	Luật Xây dựng	Quốc hội
1.2	62/2020/QH14	17/06/2020	Luật Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng	Quốc hội
1.3	15/2021/NĐ-CP	03/03/2021	Nghị định của Chính phủ quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng	Chính phủ
1.4	06/2021/TT-BXD	30/06/2021	Thông tư quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động ĐTXD	Bộ Xây dựng
1.5	61/2020/QH14	17/06/2020	Luật Đầu tư	Quốc hội
1.6	31/2024/NĐ-CP	26/03/2021	Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư	Chính phủ
1.7	27/2023/QH15	27/11/2023	Luật nhà ở	Quốc hội
1.8	100/2024/NĐ-CP	26/07/2024	Nghị định về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội	Chính phủ
2	Tổ chức lựa chọn nhà thầu			
2.1	22/2023/QH15	23/06/2023	Luật Đấu thầu	Quốc hội
2.2	24/2024/NĐ-CP	27/02/2024	Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu	Chính phủ
3	Quản lý chi phí xây dựng			
3.1	15/2019/TT-BXD	26/12/2019	Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định đơn giá nhân công xây dựng	Bộ Xây dựng
3.2	16/2019/TT-BXD	26/12/2019	Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng	Bộ Xây dựng
3.3	10/2021/NĐ-CP	09/02/2021	Nghị định của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng	Chính phủ
3.4	11/2021/TT-BXD	31/08/2021	Thông tư về việc Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng	Bộ Xây dựng
3.5	12/2021/TT-BXD	31/08/2021	Thông tư ban hành định mức xây dựng	Bộ Xây dựng
3.6	13/2021/TT-BXD	31/08/2021	Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình	Bộ Xây dựng
4	Quản lý chất lượng xây dựng công trình			
4.1	06/2021/NĐ-CP	26/01/2021	Nghị định của Chính phủ hướng dẫn về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng	Chính phủ
4.2	10/2021/TT-BXD	25/08/2021	Thông tư hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021	Bộ Xây dựng
5	Kiểm toán, quyết toán			
5.1	67/2011/QH12	29/3/2011	Luật Kiểm toán độc lập	Quốc hội
5.2	17/2012/NĐ-CP	13/3/2012	Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kiểm toán độc lập	Chính phủ
5.3	67/2015/TT-BTC	08/5/2015	Thông tư của Bộ Tài chính ban hành Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành	Bộ Tài chính

940
G T
NH
10A
NAM
PHO

Stt	Số văn bản	Ngày ban hành	Nội dung văn bản	Cơ quan ban hành
5.4	99/2021/NĐ-CP	11/11/2021	Nghị định của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công	Chính phủ
5.5	96/2021/TT-BTC	11/11/2021	Thông tư của Bộ Tài chính quy định quy định về hệ thống mẫu biểu sử dụng trong công tác quyết toán	Bộ Tài chính
6	Các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam chủ yếu thực hiện và vận dụng			
	Chuẩn mực số 230: Tài liệu, hồ sơ kiểm toán; Chuẩn mực số 300: Lập kế hoạch kiểm toán; Chuẩn mực số 320: Mức trọng yếu trong lập kế hoạch và thực hiện kiểm toán; Chuẩn mực số 400: Đánh giá rủi ro và kiểm soát nội bộ; Chuẩn mực số 450: Đánh giá các sai sót phát hiện trong quá trình kiểm toán; Chuẩn mực số 500: Bằng chứng kiểm toán; Chuẩn mực số 530: Lấy mẫu kiểm toán và các thủ tục lựa chọn khác; Chuẩn mực số 1000: Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành.			

2. Hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành

- Hồ sơ dự toán dự án do Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát cung cấp cho kiểm toán viên làm cơ sở để thực hiện cuộc kiểm toán được nêu trong **Phụ lục 02**.
- Tính trung thực và đầy đủ của hồ sơ được cung cấp không thuộc trách nhiệm của kiểm toán viên và Công ty kiểm toán.

3. Phạm vi và công việc kiểm toán:

- Trên cơ sở hồ sơ dự toán của dự án: **Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối A** do Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát cung cấp, chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Hồ sơ dự toán dự án hoàn thành, bao gồm các nội dung sau:
 - Xác định chi phí đầu tư xây dựng theo dự toán;
 - Xác định giá bán nhà ở xã hội tạm tính theo dự toán được duyệt;
- Công việc kiểm toán các nội dung trên bao gồm: Kiểm tra việc áp dụng đơn giá trong dự toán, đối chiếu với đơn giá do các cơ quan quản lý chuyên ngành công bố.
- Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro về các sai sót trọng yếu trong Hồ sơ dự toán của dự án.

IV. Kết quả kiểm toán

Sau khi thực hiện thủ tục kiểm tra nói trên, kết quả cuộc kiểm toán như sau:

1. Khái quát chung về dự án:

- Dự án:** Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối A.
- Chủ đầu tư dự án:** Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát.
- Địa điểm xây dựng:** Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

a. **Loại cấp công trình:** Công trình dân dụng, công trình cấp II.

b. Mục tiêu xây dựng:

- Việc xây dựng công trình nhằm góp phần vào việc phát triển kinh tế, công nghiệp chung của thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.
- Tạo lập sự kết nối không gian kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch đồng bộ với các khu vực lân cận.

- Xây dựng các tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy hoạch - xây dựng làm cơ sở cho việc quản lý, lập dự án đầu tư xây dựng.
- Chủ động trong kế hoạch sử dụng đất, phân kỳ đầu tư và khai thác.
- Đảm bảo việc đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật xã hội phù hợp với các khu vực xung quanh, đánh giá đúng tình hình sử dụng đất và có kế hoạch khai thác tiềm năng hợp lý.
- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu, tránh tác động tiêu cực đến môi trường.
- Kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và xã hội với đồ án quy hoạch chi tiết với đồ án quy hoạch khu vực dự án và khu chức năng lân cận. Khai thác có hiệu quả quỹ đất trong quy chuẩn cho phép, thông thoáng, tiết kiệm năng lượng.
- Phù hợp với cảnh quan chung khu vực, tạo không gian liên kết giữa các hạng mục công trình và không gian xung quanh.
- Khai thác các yếu tố thuận lợi trong quá trình triển khai thi công xây dựng công trình.
- Tăng quy mô tính toán và đảm bảo thực tế đầu tư.

c. Vị trí giới hạn khu đất:

- Diện tích khu đất: 7.618,0 m²
- Ranh giới: tọa lạc tại Lô đất NXH2 thuộc khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Hiện trạng công trình kiến trúc: là khu đất trống.
- Phạm vi giới hạn khu đất:
 - + Phía Tây Bắc: giáp Miếu Thần Què và lô L36 nhà Liên kết;
 - + Phía Tây Nam: giáp đường Quy hoạch, lộ giới 80m;
 - + Phía Đông Nam: giáp đường N15, lộ giới 7m;
 - + Phía Đông Bắc: giáp đường D8, lộ giới 7m

d. Quy mô xây dựng:

- Diện tích đất lập NXH2 có diện tích: 7.618,0 m² dự kiến đầu tư 3 khối nhà (A, B, C) mật độ xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt (theo QĐ/2888/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai) là ≤ 53,2%. Giai đoạn này CĐT đang thực hiện công trình: Chung cư nhà ở xã hội NXH2 – Khối A với quy mô: 12 tầng + 1 tum + 01 tầng hầm, diện tích xây dựng 1.594,1 m², mật độ xây dựng 20,7%, tổng diện tích sàn xây dựng: 16.429,6 m² (không bao gồm hầm).
- Quy mô quy hoạch xây dựng công trình:
 - + Tầng hầm: Bố trí khu để xe và khu kỹ thuật phục vụ công trình.
 - + Tầng 1: Bố trí sảnh chính, 11 căn hộ, các phòng kỹ thuật phục vụ công trình.
 - + Tầng 2 đến tầng 12: Mỗi tầng bố trí 24 căn hộ, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang bộ thoát hiểm và bãi đậu xe.
 - + Tầng kỹ thuật (tầng tum): bố trí không gian kỹ thuật thang máy.
- Chiều cao công trình: 42,6m, cụ thể:
 - + Chiều cao tầng hầm: 3,5 m.
 - + Chiều cao tầng 1: 3,6 m.
 - + Chiều cao tầng 2 – 12: 3,2m/tầng.
 - + Tầng sân tum thang: 2,8m.
 - + Khoảng lùi xây dựng so với các trục đường D8, N15 và các ranh đất: 6,0m.
- Giải thiết kế chủ yếu: Kết cấu móng cọc BTCT; Hệ khung cột, dầm, sàn, dầm mái bằng BTCT; Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà; Cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính; Cửa căn hộ, cửa phòng kỹ thuật và cửa thoát hiểm bằng cửa chống cháy; Nền sàn lát gạch; Hệ thống điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy đầu tư hoàn chỉnh.

• Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật kèm theo:

- + Hệ thống cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình gồm 2 nguồn: Nguồn điện chính từ hệ thống cấp điện của dự án khu dân cư và nguồn dự phòng từ máy phát điện (máy diesel).
- + Hệ thống cấp nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước của dự án Khu dân cư và tái định cư phường Phước Tân.
- + Bể nước ngầm: Kết cấu BTCT, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.
- + Hệ thống thoát nước: Đầu nối vào hệ thống thoát nước của dự án Khu dân cư và tái định cư phường Phước Tân (thoát nước mưa và thoát nước thải được tách riêng).
- + Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Thiết kế đảm bảo theo yêu cầu giai đoạn thiết kế cơ sở.

e. Bố trí mặt bằng và chỉ tiêu diện tích

- Khu chung cư bao gồm một tầng hầm và 12 tầng nổi.
- Tầng hầm:
 - + Tầng hầm Block A có diện tích 1.976,84 m² bố trí khu để xe và khu kỹ thuật phục vụ công trình
- Mặt bằng tầng 1:
 - + Diện tích 1.050,71m², bố trí sảnh chính, 11 căn hộ, ngoài ra còn có các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy, thang bộ thoát hiểm và bãi đậu xe.
- Mặt bằng tầng 2 ÷ 12:
 - + Tầng 2 đến tầng 12 có diện tích sàn điển hình 1.401,49m², mỗi tầng bố trí 24 căn hộ, ngoài ra còn có các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy và thang bộ thoát hiểm.
- Tầng tum (tầng kỹ thuật):
 - + Bố trí không gian kỹ thuật thang máy
 - + Mái bằng btct có lớp gạch chống nóng, bố trí phòng quạt điều áp thang bộ, phòng kỹ thuật thang máy, bồn chứa nước.

f. Bảng thống kê diện tích

Bảng thống kê căn hộ chung cư Nhà ở xã hội NXH2 – Khối A:

Stt	Tên căn hộ	Diện tích sử dụng (m2)	Số tầng	Số phòng ngủ	Số căn hộ	Tổng diện tích (m2)
I	Tầng 1					
1.	A.01	42,76	1	2	1	42,76
2.	A.02	48,08	1	1	1	48,08
3.	A.03	47,83	1	2	1	47,83
4.	A.04	47,65	1	2	1	47,65
5.	A.05	55,72	1	2	1	55,72
6.	A.06	46,89	1	2	1	46,89
7.	A.07	45,88	1	2	1	45,88
8.	A.08	33,96	1	2	1	33,96
9.	A.09	46,75	1	1	1	46,75
10.	A.10	47,80	1	1	1	47,80
11.	A.11	46,65	1	1	1	46,65
	Tổng tầng 1	509,97			11	509,97
II	Tầng 2 đến tầng 12					
1.	A.01	54,13	11	2	11	595,43
2.	A.02	55,30	11	2	11	608,30
3.	A.03	55,42	11	2	11	609,62
4.	A.04	55,07	11	2	11	605,77
5.	A.05	31,81	11	1	11	349,91
6.	A.06	56,54	11	2	11	621,94

h. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ đầu tư và vốn huy động + vốn vay từ các tổ chức tín dụng.

Nguồn vốn đầu tư trước thuế GTGT: 214.342.500.517 đồng

+ Vốn chủ đầu tư: 32.151.375.078 đồng.

+ Vốn huy động + vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 203.847.319.826 đồng.

2. Bảng chi tiết tổng mức đầu tư theo dự toán được duyệt:

Stt	Nội dung	Theo Dự toán đã thẩm tra	Kết quả kiểm toán	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4-3)
I	Chi phí xây dựng	140.893.599.568	140.893.599.568	0
II	Chi phí thiết bị	12.593.527.695	12.593.527.695	0
III	Chi phí quản lý dự án	2.370.370.370	2.370.370.370	0
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	9.762.781.380	9.360.736.818	(402.044.562)
V	Chi phí khác	3.332.144.585	3.333.985.096	1.840.511
VI	Dự phòng phí	28.227.688.614	28.229.638.564	(28.050.050)
	Tổng cộng	197.210.112.212	196.781.858.111	(428.254.101)

Nhận xét:

- + Về chi phí xây dựng và thiết bị đã chấp hành đúng các quy định của Nhà nước về việc Áp dụng định mức, đơn giá xây dựng tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức xây dựng.
- + Về tư vấn quản lý dự án, chi phí tư vấn và chi phí khác đã chấp hành đúng các quy định của Nhà nước về việc Áp dụng định mức, đơn giá xây dựng tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức xây dựng.

3. Bảng tổng hợp chi phí và ước tính giá bán nhà ở xã hội tạm tính theo dự toán được duyệt:

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ GTGT
1	Chi phí xây dựng cơ bản	(1.1+1.2+...+1.6)	196.781.858.111
1.1	Chi phí xây lắp	Bảng tính chi tiết	140.893.599.568
1.2	Chi phí thiết bị	Bảng tính chi tiết	12.593.527.695
1.3	Chi phí quản lý dự án	Bảng tính chi tiết	2.370.370.370
1.4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Bảng tính chi tiết	9.360.736.818
1.5	Chi phí khác	Bảng tính chi tiết	3.333.985.096
1.6	Chi phí dự phòng	Bảng tính chi tiết	28.229.638.564
2	Chi phí lãi vay tạm tính (8%)	Bảng tính chi tiết	15.603.013.819
3	Chi phí lợi nhuận định mức (tạm tính)	Bảng tính chi tiết	19.678.185.811
4	Tổng chi phí hợp lý, hợp lệ tạm tính		3.935.637.162
5	Tổng cộng Chi phí trước thuế GTGT	(1+2+3)	235.998.694.903
6	Tổng diện tích sàn xây dựng của dự án (m ²)	Từ tầng 2 đến tầng 12	12.507,55
7	Giá bán nhà ở xã hội chưa bao gồm thuế GTGT (ước tính bình quân theo dự toán xây dựng được duyệt) (làm tròn)		18.868.000

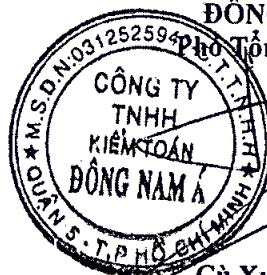
Kiểm toán viên


Nguyễn Trần Phương
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3623-2021-236-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN

ĐÔNG NAM Á

Phó Tổng Giám đốc




Cù Xuân Thắng
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1681-2023-236-1



Dự án: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối A

Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHU LUC 01

HỒ SƠ PHÁP LÝ DO ĐƠN VỊ CUNG CẤP

Stt	Tên văn bản	Số văn bản	Thời gian ban hành	Cơ quan ban hành	Giá trị
1	2	3	4	5	6
I	Phần pháp lý chung				
1	Quyết định về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	458/QĐ-UBND	13/02/2015	UBND tỉnh Đồng Nai	
2	Quyết định về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư	2936/QĐ-UBND	22/08/2017	UBND tỉnh Đồng Nai	
3	Quyết định về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	3724/QĐ-UBND	20/10/2017	UBND tỉnh Đồng Nai	
4	Quyết định về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	2278/QĐ-UBND	04/07/2018	UBND tỉnh Đồng Nai	
	Quyết định về việc Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án: Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	1290/QĐ-BTNMT	25/05/2019	Bộ Tài nguyên và môi trường	
5	Quyết định về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	1772/QĐ-UBND	12/06/2019	UBND tỉnh Đồng Nai	
6	Quyết định về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	3339/QĐ-UBND	23/10/2019	UBND tỉnh Đồng Nai	
7	Công văn về góp ý phương án thiết kế PCCC trước khi nộp thiết kế	2992/PC07-PC	27/11/2023	Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai	
8	Quyết định về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư	2607/QĐ-UBND	04/09/2024	UBND tỉnh Đồng Nai	
9	Quyết định về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	2888/QĐ-UBND	03/10/2024	UBND tỉnh Đồng Nai	
10	Tờ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi	33/TT-AHP	03/10/2024	Công ty CP Phát triển hạ tầng An Hưng Phát	
11	Công văn về việc Thông báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi	5093/SXD-QLXD	04/11/2024	Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai	
12	Văn bản về việc ý kiến đối với hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi	18280/UBND-	28/10/2024	UBND TP. Biên Hoà	
13	Văn bản về việc ý kiến đối với hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi	9917/STNMT-QH	28/10/2024	Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai	
14	Dự án đầu tư				214.342.500.517
	- Chi phí xây dựng:				152.529.976.154
	- Chi phí thiết bị:				9.138.119.012
	- Chi phí quản lý dự án:				2.503.915.458
	- Chi phí tư vấn đầu tư:				8.833.517.111
	- Chi phí khác				3.224.312.772
	- Chi phí dự phòng:				38.112.660.010
15	Quyết định về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng	18/QĐ-AHP	18/11/2024	Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát	214.342.500.517

Stt	Tên văn bản	Số văn bản	Thời gian ban hành	Cơ quan ban hành	Giá trị
1	2	3	4	5	6
16	Hồ sơ thiết kế và dự toán				
	- Chi phí xây dựng:				197.210.112.212
	- Chi phí thiết bị:				140.893.599.568
	- Chi phí quản lý dự án:				12.593.527.695
	- Chi phí tư vấn đầu tư:				2.370.370.370
	- Chi phí khác				9.762.781.380
	- Chi phí dự phòng:				3.332.144.585
					28.257.688.614

Dự án: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối A

Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHU LUC 02

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ

(Tạm tính theo giá trị dự toán được duyệt)

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Chi phí đầu tư				Tham chiếu
				Theo Báo cáo NCKT được duyệt	Theo Dự toán được duyệt	Kết quả kiểm toán	Chênh lệch	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN	Gxd	Theo diễn giải chi tiết	152.529.976.154	140.893.599.568	140.893.599.568	-	
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb	Theo diễn giải chi tiết	9.138.119.012	12.593.527.695	12.593.527.695	-	
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN (THEO TT 12/TT-BXD)	Gqlđa		2.503.915.458	2.370.370.370	2.370.370.370		
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv		8.833.517.111	9.762.781.380	9.360.736.818	(402.044.562)	
1	Chi phí khảo sát địa hình	tv1		50.000.000	-	-	-	
2	Chi phí khảo sát địa chất	tv2	Theo giá trị HĐ	150.000.000	459.881.481	459.881.481	-	
3	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	tv3	Theo giá trị HĐ	150.000.000	900.000.000	900.000.000	-	
4	Chi phí lập đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 (TT20/2019/TT-BXD)	tv4		281.450.000	-	281.450.000	281.450.000	
5	Chi phí lập báo cáo NCKT (TT 12/TT-BXD)	tv5	$0,191\% \times (Gxd + Gtb)$	732.356.471	-	308.786.062	308.786.062	
6	Chi phí thẩm tra NCKT (TT 12/TT-BXD)	tv6	$0,080\% \times (Gxd + Gtb)$	129.334.476	-	129.334.476	129.334.476	
7	Chi phí thiết kế kỹ thuật (TT 12/TT-BXD)	tv7	$0,1709\% \times (Gxd)$	2.579.281.897		2.407.871.617		
8	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (TT 12/TT-BXD)	tv8	$55\% \times tv7$	1.418.605.043	4.850.000.000	1.324.329.389	(1.117.798.994)	
9	Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật (TT 12/TT-BXD)	tv9	$0,129\% \times Gxd$	190.662.470				
10	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công (TT 12/TT-BXD)	tv10	$40\% \times tv9$	76.264.988				
11	Chi phí thẩm tra dự toán thiết kế bản vẽ thi công (TT 12/TT-BXD)	tv11	$0,126\% \times Gxd$	186.086.571	428.703.704	428.703.704	-	
12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng (TT 12/TT-BXD)	tv12	$0,107\% \times Gxd$	154.055.276	150.756.152	150.756.152	-	
13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thiết bị (TT 12/TT-BXD)	tv13	$0,362\% \times Gtb$	33.536.897	45.588.570	45.588.570	-	
14	Chi phí giám sát thi công xây dựng (TT 12/TT-BXD)	tv14	$1,723\% \times Gxd$	2.574.705.997	2.427.596.721	2.427.596.721	-	
15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị (TT 12/TT-BXD)	tv15	$0,811\% \times Gtb$	77.125.724	102.133.510	102.133.510	-	
16	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng (TT 12/TT-BXD)	tv16	$4,072\% \times Gks$	8.144.000	18.726.374	18.726.374	-	
17	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế (TT 12/TT-BXD)	tv17	$0,554\% \times Gxd$	25.309.052	24.492.500	20.676.394	(3.816.106)	
18	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát (TT 12/TT-BXD)	tv18	$0,636\% \times Gxd$	16.598.249	15.902.369	15.902.369	-	
19	Chi phí thi công cọc thử, thí nghiệm nén tĩnh tải	tv19	Theo giá trị HĐ	-	339.000.000	339.000.000	-	

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Chi phí đầu tư				Tham chiếu
				Theo Báo cáo NCKT được duyệt	Theo Dự toán được duyệt	Kết quả kiểm toán	Chênh lệch	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
V	CHI PHÍ KHÁC	Gk		3.224.312.772	3.332.144.585	3.333.985.096	1.840.511	
1	Chi phí thẩm định thiết kế BVTC (TT 27/2023/TT-BTC)	k1	$0,077\% \times \text{Gxd}$	112.872.182	108.488.072	108.488.072	-	
2	Chi phí thẩm định dự toán (TT 27/2023/TT-BTC)	k2	$0,074\% \times \text{Gxd}$	109.821.583	104.261.264	104.261.264	-	
3	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch (TT20/2019/TT-BXD)	k3	$11,59\% \times \text{tv1}$	32.620.055	32.452.000	32.452.000	-	
4	Lệ phí thẩm định hồ sơ mời thầu gói thầu thi công xây dựng (NĐ/2024-NĐ-CP)	k4	$0,1\% \times \text{Gxd}$ (min=2.000.000 đ max=60.000.000 đ)	60.000.000	60.000.000	60.000.000	-	
5	Lệ phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu thi công xây dựng (NĐ/2024-NĐ-CP)	k5	$0,1\% \times \text{Gxd}$ (min=3.000.000 đ max=60.000.000 đ)	60.000.000	60.000.000	60.000.000	-	
6	Lệ phí thẩm định HSMT gói thầu lắp đặt thiết bị (NĐ/2024-NĐ-CP)	k6	$0,1\% \times \text{Gtb}$ (min=2.000.000 đ max=60.000.000 đ)	9.318.119	12.593.528	12.593.528	-	
7	Lệ phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu lắp đặt thiết bị (NĐ/2024-NĐ-CP)	k7	$0,1\% \times \text{Gtb}$ (min=3.000.000 đ max=60.000.000 đ)	9.318.119	12.593.528	12.593.528	-	
8	Lệ phí thẩm định HSMT gói thầu tư vấn thiết kế (NĐ/2024-NĐ-CP)	k8	$0,1\% \times \text{GtK}$ (min=2.000.000 đ max=60.000.000 đ)	5.011.693	4.850.000	3.732.201	(1.117.799)	
9	Lệ phí thẩm định kết quả lựa chọn gói thầu tư vấn thiết kế (NĐ/2024-NĐ-CP)	k9	$0,1\% \times \text{GtK}$ (min=3.000.000 đ max=60.000.000 đ)	5.011.693	4.850.000	3.732.201	(1.117.799)	
10	Lệ phí thẩm định HSMT gói thầu tư vấn giám sát (NĐ/2024-NĐ-CP)	k10	$0,1\% \times \text{Ggs}$ (min=2.000.000 đ max=60.000.000 đ)	2.659.976	2.548.457	2.548.457	-	
11	Lệ phí thẩm định kết quả lựa chọn gói thầu tư vấn giám sát (NĐ/2024-NĐ-CP)	k11	$0,1\% \times \text{Ggs}$ (min=3.000.000 đ max=60.000.000 đ)	3.000.000	3.000.000	3.000.000	-	
12	Chi phí bảo hiểm (TT 50/2022/TT-BTC)	k12	$1,2\% \times \text{Gxd}$	1.940.017.142	1.841.845.527	1.690.723.195	(151.122.332)	
13	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ99/2021/NĐ-CP)	k13	$0,2\% \times (\text{Gtmdt} - \text{Gdp}) \times 50\%$	197.659.790	197.659.790	176.555.283	(21.104.507)	
14	Chi phí kiểm toán độc lập (NĐ 99/2021/NĐ-CP)	k14	Theo giá trị hợp đồng	600.730.735	600.730.735	778.113.000	177.382.265	
15	Phí thẩm định dự án đầu tư (TT 28/2023/TT-BTC)	k15	$0,01\% \times \text{Gtmdt} \times 50\%$	11.796.443	11.796.443	10.717.125	(1.079.318)	
16	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT 38/2023/TT-BTC)	k16		54.000.000	54.000.000	54.000.000	-	
17	Phí thẩm duyệt PCCC (TT 258/2016/TT-BTC)	k17	$0,004\% \times \text{Gtmdt}$	10.475.242	10.475.242	10.475.242	-	
18	Chi phí khảo sát lập hồ sơ thiết kế + Thỏa thuận đấu nối + nghiệm thu đóng điện	k18		-	120.000.000	120.000.000	-	
19	Chi phí giám sát của đơn vị quản lý ngành điện	k19		-	90.000.000	90.000.000	-	
VI	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	Gdp		38.112.660.010	28.257.688.614	28.229.638.564	(28.050.050)	
1	Dự phòng cho khối lượng phát sinh	dp1	$5\% \times (\text{Gxd} + \text{Gtb} + \text{Gqlđ} + \text{Gtv} + \text{Gk})$	17.622.948.051	8.447.621.180	8.427.610.977	(20.010.203)	
2	Dự phòng trượt giá	dp2	$0,051 \times (\text{Gxd} + \text{Gtb} + \text{Gqlđ} + \text{Gtv} + \text{Gk})$	20.489.711.959	19.810.067.434	19.802.027.587	(8.039.847)	
	TỔNG CỘNG			44.342.500.517	197.210.112.212	196.781.858.111	(428.254.101)	

Dự án: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối A

Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHU LỤC 2.1

BẢNG DIỄN GIẢI CÁCH TÍNH CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ CHI PHÍ KHÁC

(Số liệu đã kiểm toán theo dự toán)

Công trình dân dụng cấp II

Đơn vị tính: VND

Stt	Nội dung công việc	Văn bản áp dụng	Giá trị cận trên	Định mức cận trên	Giá trị cận dưới	Định mức cận dưới	Giá trị công việc		Hệ số					Giá trị Thành tiền
									K1		K2		K3	
III	Chi phí quản lý dự án	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	200.000.000.000	1,886%	100.000.000.000	2,017%	153.487.127.263	x	1,947%	x	1,0	x	1,0	2.988.394.000
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây													
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500	Theo TT 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019	Quy mô <= 5 ha				281.450.000	x	100%	x	1,0	x	1,0	281.450.000
2	Chi phí lập Báo cáo nghiên cứu khả thi	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	200.000.000.000	0,161%	100.000.000.000	0,240%	161.668.095.166	x	0,191%	x	1,0	x	1,0	308.786.062
3	Chi phí thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	200.000.000.000	0,070%	100.000.000.000	0,097%	161.668.095.166	x	0,080%	x	1,0	x	1,0	129.334.476
4	Chi phí thiết kế kỹ thuật	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	200.000.000.000	1,620%	100.000.000.000	1,770%	140.893.599.568	x	1,709%	x	1,0	x	1,0	2.407.871.617
5	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	55% chi phí thiết kế kỹ thuật				2.407.871.617	x	55%	x	1,0	x	1,0	1.324.329.389
6	Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	200.000.000.000	0,108%	100.000.000.000	0,143%	140.893.599.568	x	0,129%	x	1,0	x	1,0	181.752.743
7	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	40% chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật				181.752.743	x	40%	x	1,0	x	1,0	72.701.097
8	Chi phí thẩm tra dự toán thiết kế bản vẽ thi công	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	200.000.000.000	0,105%	100.000.000.000	0,140%	140.893.599.568	x	0,126%	x	1,0	x	1,0	177.525.935
9	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thi công xây dựng	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	200.000.000.000	0,078%	100.000.000.000	0,127%	140.893.599.568	x	0,107%	x	1,0	x	1,0	150.756.152
10	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thiết bị	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	20.000.000.000	0,346%	10.000.000.000	0,367%	12.593.527.695	x	0,362%	x	1,0	x	1,0	45.588.570
11	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	200.000.000.000	1,546%	100.000.000.000	1,845%	140.893.599.568	x	1,723%	x	1,0	x	1,0	2.427.596.721
12	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	20.000.000.000	0,715%	10.000.000.000	0,844%	12.593.527.695	x	0,811%	x	1,0	x	1,0	102.133.510
13	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	1.000.000.000	4,072%	1.000.000.000	4,072%	459.881.481	x	4,072%	x	1,0	x	1,0	18.726.374
14	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT tư vấn thiết kế	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	5.000.000.000	0,505%	3.000.000.000	0,583%	3.732.201.006	x	0,554%	x	1,0	x	1,0	20.676.394
15	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT tư vấn giám sát	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	3.000.000.000	0,583%	1.000.000.000	0,816%	2.548.456.605	x	0,636%	x	1,0	x	1,0	16.208.184

03/12/2021
KIỂM
ĐÓNG

Stt	Nội dung công việc	Văn bản áp dụng	Giá trị cận trên	Định mức cận trên	Giá trị cận dưới	Định mức cận dưới	Giá trị công việc		Hệ số					Giá trị Thành tiền
									K1		K2		K3	
V	CHI PHÍ KHÁC													
1	Chi phí thẩm định thiết kế BVTC	Theo TT 27/2023/TT-BTC ngày 12/05/2023	200.000.000.000	0,065%	100.000.000.000	0,085%	140.893.599.568	x	0,077%	x	1,0	x	1,0	108.488.072
2	Chi phí thẩm định dự toán	Theo TT 27/2023/TT-BTC ngày 12/05/2023	200.000.000.000	0,062%	100.000.000.000	0,083%	140.893.599.568	x	0,074%	x	1,0	x	1,0	104.261.264
3	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	Theo TT 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019	500.000.000	9,70%	200.000.000	12,30%	281.450.000	x	11,594%	x	1,0	x	1,0	32.631.313
4	Lệ phí thẩm định HSMT gói thầu thi công xây dựng	Theo NĐ 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024	0,1% x Gxd (tối thiểu 2.000.000 đ tối đa 60.000.000 đ)				140.893.599.568	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	60.000.000
5	Lệ phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu thi công	Theo NĐ 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024	0,1% x Gxd (tối thiểu 3.000.000 đ tối đa 60.000.000 đ)				140.893.599.568	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	60.000.000
6	Lệ phí thẩm định HSMT gói thầu lắp đặt thiết bị	Theo NĐ 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024	0,1% x Gtb (tối thiểu 2.000.000 đ tối đa 60.000.000 đ)				12.593.527.695	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	12.593.528
7	Lệ phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu lắp đặt thiết bị	Theo NĐ 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024	0,1% x Gxd (tối thiểu 3.000.000 đ tối đa 60.000.000 đ)				12.593.527.695	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	12.593.528
8	Lệ phí thẩm định HSMT gói thầu tư vấn thiết kế	Theo NĐ 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024	0,1% x Gtb (tối thiểu 2.000.000 đ tối đa 60.000.000 đ)				3.732.201.006	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	3.732.201
9	Lệ phí thẩm định kết quả LCNT tư vấn thiết kế	Theo NĐ 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024	0,1% x Gxd (tối thiểu 3.000.000 đ tối đa 60.000.000 đ)				3.732.201.006	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	3.732.201
10	Lệ phí thẩm định HSMT gói thầu tư vấn giám sát	Theo NĐ 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024	0,1% x Gtb (tối thiểu 2.000.000 đ tối đa 60.000.000 đ)				2.548.456.605	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	2.548.457
11	Lệ phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu tư vấn giám sát	Theo NĐ 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024	0,1% x Gxd (tối thiểu 3.000.000 đ tối đa 60.000.000 đ)				2.548.456.605	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	3.000.000
12	Chi phí bảo hiểm	Theo NĐ 67/2023/NĐ-CP ngày 06/09/2023	1,2% x Gxd				140.893.599.568	x	1,20%	x	1,0	x	1,0	1.690.723.195
13	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	Theo NĐ 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021	500.000.000.000	0,135%	100.000.000.000	0,225%	168.952.423.598	x	0,209%	x	0,5	x	1,0	176.555.283
14	Chi phí kiểm toán độc lập	Theo NĐ 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021	Theo giá trị hợp đồng				778.113.000	x	100%	x	1,0	x	1,0	778.113.000
15	Phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi	Theo TT 28/2023/TT-BTC ngày 12/05/2023	500.000.000.000	0,008%	200.000.000.000	0,010%	214.342.500.517	x	0,010%	x	0,5	x	1,0	10.717.125
16	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	Theo TT 38/2023/TT-BTC ngày 08/06/2023	Nhóm I				54.000.000	x	100%	x	1,0	x	1,0	54.000.000
17	Phí thẩm duyệt PCCC	Theo TT 258/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016	500.000.000.000	0,00291%	100.000.000.000	0,00523%	214.342.500.517	x	0,005%	x	1,0	x	1,0	10.717.125

Dự án: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối A

Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHỤ LỤC 2.2

BẢNG TÍNH CHI PHÍ DỰ PHÒNG

(Theo thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021)

I/ DỰ PHÒNG DO YẾU TỐ TRƯỢT GIÁ (áp dụng chỉ số giá xây dựng)

1. Thuyết minh:

+ Thời gian thực hiện dự án dự kiến :

3 năm

+ Tổng chi phí tính dự phòng :

Trong đó - Chi phí xây dựng phần sẽ thực hiện :

168.552.219.547 đồng

140.893.599.568 đồng

- Chi phí thiết bị phần sẽ thực hiện

12.593.527.695 đồng

- Chi phí Quản lý dự án, tư vấn đầu tư XDCT và chi phí khác phần sẽ thực hiện:

15.065.092.284 đồng

2. Công thức tính:

$$G_{DP2} = \sum_{t=1}^T (V_t - L_{Vayt}) [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1]$$

Trong đó:

G_{DP2} : Dự phòng do yếu tố trượt giá

T : Thời gian (số năm) thực hiện dự án theo kế hoạch tiến độ

V_t : Chi phí thực hiện dự án sẽ xảy ra ở năm t theo kế hoạch tiến độ

L_{Vayt} : Chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t

I_{XDCTbq} : Hệ số trượt giá xây dựng bình quân

ΔI_{XDCT} : Mức dự báo biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế so với mức độ trượt giá bình quân năm đã tính

3. Kết quả tính toán:

Bảng 1: Phân bổ vốn đầu tư theo tiến độ thực hiện

Nội dung	Thời gian thực hiện (năm)		
	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026
Vốn phân bổ (đồng)	20.000%	40.000%	40.000%
	33.710.443.909	67.420.887.819	67.420.887.819

Căn cứ các quyết định trên với loại công trình dân dụng ta tính được hệ số trượt giá của các năm liền trước (năm 2020=100):

Bảng 2: Tính hệ số trượt giá theo chỉ số giá xây dựng công trình

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ số giá xây dựng theo công bố của SXD tỉnh Đồng Nai (%) (năm gốc 2020)	100,00	100,74	110,56	116,03
Hệ số trượt giá liên hoàn		1,007	1,097	1,049
Hệ số trượt giá bình quân		1,051		

Bảng 3: Tính chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá theo chỉ số giá xây dựng công trình

Nội dung	Thời gian thực hiện (năm)		
	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026
Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ chưa có trượt giá	33.710.443.909	67.420.887.819	67.420.887.819
Hệ số trượt giá xây dựng bình quân	1,051	1,051	1,051
Trượt giá từng năm	1.734.447.915	7.116.271.039	10.951.308.634
Trượt giá lũy tích (đồng)	1.734.447.915	8.850.718.953	19.802.027.587

Vậy, chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá là:

19.802.027.587 đồng.



Dự án: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối A

Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHU LUC 03

BẢNG TÍNH NHU CẦU VAY VỐN HÀNG NĂM

Đơn vị tính: VND

Stt	Khoản mục chi phí	Thời gian dự kiến (trước thuế GTGT)				Tổng cộng
		2024	2025	2026	2027	
1	Chi phí xây lắp + thiết bị	-	150.000.000.000	3.487.127.263	-	153.487.127.263
	Vốn vay	-	150.000.000.000	3.487.127.263	-	153.487.127.263
2	Chi phí khác	15.000.000.000	26.143.355.771	2.151.375.078	-	43.294.730.848
	Vốn tự có + vốn huy động khác	15.000.000.000	15.000.000.000	2.151.375.078	-	32.151.375.078
	Vốn vay		11.143.355.771			11.143.355.771
	Tổng cộng	15.000.000.000	176.143.355.771	5.638.502.341	-	196.781.858.111
	Vốn vay					164.630.483.034
	Vốn tự có + vốn huy động khác					32.151.375.078

BẢNG TÍNH LÃI VAY VÀ KẾ HOẠCH TRẢ NỢ

Đơn vị tính: VND

Stt	Nội dung	Thời gian dự kiến (trước thuế GTGT)				Tổng cộng
		2024	2025	2026	2027	
1	Nhu cầu vay vốn	15.000.000.000	176.143.355.771	5.638.502.341	-	196.781.858.111
2	Vốn vay chịu lãi xuất	-	161.143.355.771	75.265.944.514	-	236.409.300.285
3	Lãi vay tạm tính (6,6% năm)	-	10.635.461.481	4.967.552.338	-	15.603.013.819
4	Kế hoạch trả nợ vốn vay	-	100.000.000.000	80.233.496.852	-	180.233.496.852

Dự án: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối A
Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

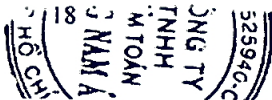
PHỤ LỤC 04

CHI PHÍ LỢI NHUẬN ĐỊNH MỨC

Lợi nhuận định mức tạm tính được xác định tại Khoản 1 Điều 22 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Lợi nhuận định mức của Chủ đầu tư dự án xây dựng Nhà ở xã hội được xác định tối đa bằng 10% tổng chi phí xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội được xác định theo quy định.

Đơn vị tính: VND			
Stt	Nội dung công việc	Cách tính	Giá trị
1	Tổng mức chi phí xây dựng	Bảng tính	196.781.858.111
2	Định mức lợi nhuận:	Theo NĐ 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024	10%
3	Giá trị lợi nhuận định mức tạm tính		19.678.185.811



Dự án: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối A
Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHU LỤC 05

CHI PHÍ HỢP LÝ, HỢP LỆ CỦA DOANH NGHIỆP

Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các chi phí liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho phần diện tích Nhà ở xã hội để bán và được xác định tại Mục c, Khoản 2 Điều 22 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Tổng chi phí hợp lý, hợp lệ của Chủ đầu tư dự án xây dựng Nhà ở xã hội được xác định tối đa bằng 2% tổng chi phí xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội được xác định theo quy định.

Đơn vị tính: VND			
Stt	Nội dung công việc	Cách tính	Giá trị
1	Tổng mức chi phí xây dựng	Bảng tính	196.781.858.111
2	Định mức chi phí hợp lý, hợp lệ	Theo NĐ 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024	2%
3	Giá trị chi phí hợp lý, hợp lệ tạm tính		3.935.637.162



Trụ sở:

Địa chỉ: 656 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
TP. Hồ Chí Minh

VP Hà Nội:

Địa chỉ: 174 Đường Láng, Phường Thịnh Quang,
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

VP Đắk Nông:

Địa chỉ: 249 Tôn Đức Thắng, P. Nghĩa Thành,
TX. Gia Nghĩa, T. Đắk Nông