

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Công trình : TÒA M1, TÒA M2-3, TÒA M6-8**

**Dự án : XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG THẠCH TRUNG,  
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH (NAY LÀ PHƯỜNG TRẦN PHÚ, TỈNH  
HÀ TĨNH)**

**Địa điểm : PHƯỜNG TRẦN PHÚ, TỈNH HÀ TĨNH**

**Chủ đầu tư : CÔNG TY TNHH PHÚC ĐẠT HÀ TĨNH.**

**THÁNG 9/2026**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA**  
**PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ THUÊ MUA**  
**NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Công trình** : TÒA M1, TÒA M2-3, TÒA M6-8

**Dự án** : XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG THẠCH TRUNG,  
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH (NAY LÀ PHƯỜNG TRẦN PHÚ, TỈNH  
HÀ TĨNH).

**Địa điểm** : PHƯỜNG TRẦN PHÚ, TỈNH HÀ TĨNH

|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b><u>CHỦ ĐẦU TƯ</u></b><br/><b>CÔNG TY TNHH</b><br/><b>PHÚC ĐẠT HÀ TĨNH</b></p>                                                        | <p style="text-align: right;">Ngày <u>09</u> tháng <u>9</u> năm 2026</p> <p style="text-align: center;"><b>GIÁM ĐỐC</b> ✓</p>  <p style="text-align: center;">Nguyễn Văn Mạnh</p>         |
| <p style="text-align: center;"><b><u>ĐƠN VỊ THẨM TRA</u></b><br/><b>CÔNG TY CỔ PHẦN CONINCO ĐẦU</b><br/><b>TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ TƯ</b><br/><b>VẤN XÂY DỰNG</b></p> | <p style="text-align: right;">Ngày <u>09</u> tháng <u>9</u> năm 2026</p> <p style="text-align: center;"><b>PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC</b></p>  <p style="text-align: center;">Đinh Trọng Thìn</p> |

Số: 909/2026/BCTT  
V/v: Báo cáo kết quả thẩm tra  
Phương án xác định giá bán  
nhà ở xã hội.

Hà Nội, ngày 09 tháng 09 năm 2026

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Công trình : TÒA M1, TÒA M2-3, TÒA M6-8.**

**Dự án : XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG THẠCH TRUNG,  
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH (NAY LÀ PHƯỜNG TRẦN PHÚ, TỈNH HÀ  
TĨNH).**

**Địa điểm : PHƯỜNG TRẦN PHÚ, TỈNH HÀ TĨNH**

**Kính gửi: CÔNG TY TNHH PHÚC ĐẠT HÀ TĨNH**

Thực hiện Hợp đồng số 01/2026/HĐTV ngày 05/01/2026 giữa Công ty TNHH Phúc Đạt Hà Tĩnh và Công ty Cổ phần CONINCO Đầu tư phát triển hạ tầng và Tư vấn xây dựng về Gói thầu “Thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán” thuộc dự án “Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh)” tại Phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh; Theo đề nghị của Công ty TNHH Phúc Đạt Hà Tĩnh về việc thẩm tra phương án xác định giá bán nhà ở xã hội công trình Tòa M1, tòa M2-3, tòa M6-8 thuộc dự án “Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh)”, sau khi nghiên cứu hồ sơ, Công ty Cổ phần CONINCO Đầu tư Xây dựng phát triển hạ tầng và Tư vấn Xây dựng báo cáo kết quả thẩm tra phương án xác định giá bán nhà ở xã hội như sau:

### **I. KHÁI QUÁT VỀ DỰ ÁN:**

1. Tên dự án: Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh).
2. Công trình đề nghị thẩm tra phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội: Tòa M1, tòa M2-3, tòa M6-8;
3. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Dự án nhóm B; Công trình dân dụng cấp I; Giao thông, Hạ tầng kỹ thuật cấp IV.
4. Người quyết định chủ trương đầu tư: UBND tỉnh Hà Tĩnh.

5. Người quyết định đầu tư: Ông Ngô Hoàng Nguyên.
6. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phúc Đạt Hà Tĩnh.
7. Địa điểm xây dựng: Phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh.
8. Giá trị tổng mức đầu tư được duyệt: **2.652.709.116.000** đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm năm mươi hai tỷ, bảy trăm linh chín triệu, một trăm mười sáu nghìn đồng*) – Theo nội dung Quyết định số 46/2026/PĐHT-QĐ ngày 15/05/2026 của Công ty TNHH Phúc Đạt Hà Tĩnh về việc phê duyệt dự án đầu tư: Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh);
- Giá trị tổng dự toán sau thẩm tra: **2.785.917.609.000** đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn bảy trăm tám mươi lăm tỷ chín trăm mười bảy triệu sáu trăm linh chín nghìn đồng./.*)
9. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Chủ đầu tư và vốn huy động hợp pháp khác.
10. Thời gian thực hiện dự kiến: Từ 9/2025 đến 9/2030.
11. Nhà thầu khảo sát địa chất: Liên danh Công ty Cổ phần tư vấn và kiểm định xây dựng MVT và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Thừa Thiên Huế (viết tắt Liên danh MVT – HUẾ)
12. Nhà thầu thiết kế Bản vẽ thi công và dự toán: Công ty Cổ phần Xây dựng HPA Việt Nam.
13. Đơn vị thẩm tra giá bán nhà ở xã hội: Công ty Cổ phần CONINCO Đầu tư phát triển hạ tầng và Tư vấn xây dựng;
14. Quy mô dự án:
- Dự án đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 3 tòa nhà ở xã hội cao 15 tầng với tổng 1.558 căn hộ và 01 tòa nhà ở thương mại cao 15 tầng có 360 căn hộ, xây dựng hệ thống giao thông, cây xanh, sân chơi thể dục thể thao, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật khác đồng bộ. Được xây dựng thiết kế phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt theo Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Trần Phú về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, tỉnh Hà Tĩnh), tỷ lệ 1/500 và Văn bản số 2607/SXD-QLN9 ngày 12/05/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đầu tư Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, tỉnh Hà Tĩnh).
  - Chỉ tiêu quy hoạch (*Theo QĐ Số:1036 /QĐ-UBND Phường Trần Phú phê duyệt ngày 31 tháng 12 năm 2025*):
    - + Diện tích khảo sát, lập quy hoạch: 59.825,6 m<sup>2</sup>
    - + Tổng diện tích xây dựng: 17.876,0 m<sup>2</sup>.
    - + Tổng diện tích sàn: 183.429,0 m<sup>2</sup>.
    - + Mật độ xây dựng: 29,88 %.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 3.1 lần.

Tầng cao:

+ Nhà ở xã hội 15 tầng nổi.

+ Nhà ở thương mại 15 tầng nổi, 02 tầng hầm.

+ Quy mô dân số dự kiến 6.010 người

Cụ thể như sau:

**Tòa M1- Chung cư nhà ở xã hội:** Tòa nhà M1 với quy mô thiết kế Nhà chung cư 15 tầng với diện tích xây dựng  $S=4223,0$  m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn  $S=40.762$  m<sup>2</sup>. Giao thông theo chiều ngang được bố trí các hành lang, sảnh; Giao thông theo phương đứng bố trí 03 cầu thang bộ từ cốt +0.00 lên đến mái và 02 cầu thang bộ từ tầng 1 cốt +0.00 lên tầng 2 cốt +4,5 m; 06 cầu thang máy, 01 thang vận chuyển rác, các bậc cấp từ sân lên, 01 ram dốc cho xe đạp xe máy, 02 đường dốc cho người khuyết tật. Nhà có tổng chiều cao là 55,15 m tính từ mặt sân lên đỉnh mái; trong đó chiều cao tầng 1 là 4,5 m, tầng 2 đến tầng 15 là 3,3 m chiều cao tầng Tum là 4,0 m, nền cao 0,45 m.

**Tòa M23- Chung cư nhà ở xã hội:** Nhà 15 tầng với diện tích xây dựng  $S=4.670,38$  m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn  $S=48.049,4$  m<sup>2</sup>. Giao thông theo chiều ngang được bố trí các hành lang, sảnh; Giao thông theo phương đứng bố trí 04 cầu thang bộ từ cốt +0.00 lên đến mái và 02 cầu thang bộ từ tầng 1 cốt +0.00 lên tầng 2 cốt +4,5 m; 08 cầu thang máy, 02 thang vận chuyển rác, các bậc cấp từ sân lên, 01 ram dốc cho xe đạp xe máy, 02 đường dốc cho người khuyết tật. Nhà có tổng chiều cao là 55,15 m tính từ mặt sân lên đỉnh mái; trong đó chiều cao tầng 1 là 4,5 m, tầng 2 đến tầng 15 là 3,3 m, chiều cao mái là 4,0 m, nền cao 0,45 m.

**Tòa M68- Chung cư nhà ở xã hội:** Nhà 15 tầng với diện tích xây dựng  $S=4.542,62$  m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn  $S=47.782,2$  m<sup>2</sup>. Giao thông theo chiều ngang được bố trí các hành lang, sảnh; Giao thông theo phương đứng bố trí 04 cầu thang bộ từ cốt +0.00 lên đến mái và 02 cầu thang bộ từ tầng 1 cốt +0.00 lên tầng 2 cốt +4,5 m; 08 cầu thang máy, 02 thang vận chuyển rác, các bậc cấp từ sân lên, 01 ram dốc cho xe đạp xe máy, 02 đường dốc cho người khuyết tật. Nhà có tổng chiều cao là 55,15 m tính từ mặt sân lên đỉnh mái; trong đó chiều cao tầng 1 là 4,5 m, tầng 2 đến tầng 15 là 3,3 m, chiều cao mái là 4,0 m, nền cao 0,45 m.

**Tòa M9- Chung cư nhà ở thương mại:** Nhà 15 tầng nổi, 02 tầng hầm với diện tích xây dựng tầng hầm là  $S= 3.490,0$  m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng tầng nổi  $S=3.384,0$  m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn tầng hầm  $S=6.980$  m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn tầng nổi  $S=38.330,0$  m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng tòa M9 là  $S= 45.309$  m<sup>2</sup>. Giao thông theo chiều ngang được bố trí các hành lang, sảnh; Giao thông theo phương đứng bố trí 02 cầu thang bộ từ cốt -6.60 lên đến mái; 01 thang bộ từ cốt -6.60 lên đến tầng 2; và 01 cầu thang bộ từ tầng 1 cốt +0.00 lên tầng 2 cốt +4.5 m; 01 thang bộ từ cốt 06 cầu thang máy; 01 thang vận chuyển rác; 01 thang cuốn cho trung tâm thương mại từ tầng 1 cốt +0.00 lên tầng 2 cốt 4.5 m; 01 đường dốc lên xuống tầng hầm 1; 01 đường dốc lên xuống tầng hầm 2; các bậc cấp từ sân lên; 02 đường dốc cho người khuyết tật. Nhà có tổng chiều cao là 56,65 m tính từ mặt sân lên đỉnh mái; trong đó chiều cao tầng 1 và

tầng 2 là 4,5 m, tầng 3 đến tầng 15 là 3,3 m, chiều cao mái là 4,0 m, nền cao 0,75 m, tầng hầm 1 và 2 cao 3,3 m.

| <b>BẢNG XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐẤT BÀN GIAO</b> |                  |             |
|---------------------------------------------|------------------|-------------|
| <b>nội dung</b>                             | <b>Diện tích</b> | <b>%</b>    |
| ĐẤT NOXH (đất và CSHT)                      | 48.005,5         | 80,2%       |
| ĐẤT NOTM (đất và CSHT)                      | 11.819,6         | 19,8%       |
| <b>TỔNG</b>                                 | <b>59.825,1</b>  | <b>100%</b> |

| <b>BẢNG XÁC ĐỊNH TỶ LỆ DIỆN TÍCH ĐẤT BÀN GIAO</b> |                  |          |                   |
|---------------------------------------------------|------------------|----------|-------------------|
| <b>nội dung</b>                                   | <b>Diện tích</b> | <b>%</b> | <b>% PB đất ở</b> |
| Tổng quyết định giao đất                          | 59.825,1         | 100%     |                   |
| Giao đất NOXH                                     | 13.775,1         | 23,03%   | 80,24%            |
| Giao đất NOTM                                     | 3.391,6          | 5,67%    | 19,76%            |
| Giao thông công cộng                              | 42.658,4         | 71,31%   |                   |
| Giao thông công cộng - PB NOXH                    | 34.230,4         |          | 80,2%             |
| Giao thông công cộng - PB NOTM                    | 8.428,0          |          | 19,8%             |

**BẢNG THÔNG SỐ DIỆN TÍCH SÀN CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI**

| <b>STT</b> | <b>Các chỉ tiêu</b>                | <b>Đơn vị</b> | <b>Diện tích sàn xây dựng</b> |
|------------|------------------------------------|---------------|-------------------------------|
|            | <b>Tổng diện tích sàn xây dựng</b> |               | <b>137.314,4</b>              |
|            | <b>Tòa M1</b>                      | m2            | 40.778,0                      |
|            | <b>Tòa M2-3</b>                    | m2            | 48.294,5                      |
|            | <b>Tòa M6-8</b>                    | m2            | 48.241,9                      |

**BẢNG THỐNG KÊ CÁC CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC CÁC CÔNG TRÌNH**

| <b>STT</b> | <b>Nội dung</b>               | <b>Ghi chú</b> | <b>Đơn vị</b> | <b>Chỉ tiêu</b> | <b>Chức năng</b> |
|------------|-------------------------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|
| 1          | <b>Diện tích Lô đất</b>       |                | <b>m2</b>     | 59.825,10       |                  |
| 2          | <b>Diện tích xây dựng</b>     |                | <b>m2</b>     | 16.819,8        |                  |
|            | <b>Trong đó</b>               |                |               |                 |                  |
|            | Tòa M1                        |                | m2            | 4.222,9         | NOXH             |
|            | Tòa M2-3                      |                | m2            | 4.670,4         | NOXH             |
|            | Tòa M6-8                      |                | m2            | 4.542,6         | NOXH             |
|            | Toà M9                        |                | m2            | 3.383,8         | NOTM             |
| 2          | Mật độ XD                     |                | %             | 28%             |                  |
| <b>B</b>   | <b>ĐẤT CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ</b> |                | <b>m2</b>     | <b>709,3</b>    |                  |
| 3          | KHU XỬ LÝ NƯỚC SINH HOẠT      |                | m2            | 271,78          |                  |
| 6          | TRẠM BIẾN ÁP, MÁY PHÁT ĐIỆN   |                | m2            | 177,48          |                  |

| STT      | Nội dung                                                 | Ghi chú     | Đơn vị     | Chỉ tiêu          | Chức năng |
|----------|----------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------------|-----------|
|          | DỰ PHÒNG                                                 |             |            |                   |           |
| 10       | NHÀ BƠM PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY                             |             | m2         | 60,0              |           |
| 11       | NHÀ BẢO VỆ                                               |             | m2         | 200,0             |           |
| <b>C</b> | <b>ĐẤT CÂY XANH, THỂ THAO</b>                            |             | m2         | <b>40.621,7</b>   |           |
| 4        | SÂN THỂ THAO                                             |             | m2         | 1.575,9           |           |
| 7        | THẢM CỎ CÂY XANH                                         |             | m2         | 21.794,8          |           |
| 9        | GIẾNG LÀNG CẢNH QUAN                                     |             | m2         | 84,8              |           |
| <b>D</b> | <b>ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐỖ XE</b>                         |             | m2         | <b>18.494,1</b>   |           |
| P        | BÃI ĐẬU XE NGOÀI TRỜI                                    |             | m2         | 9.791,6           |           |
| 5        | SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ                                         |             | m2         | 8.702,5           |           |
| 5        | <b>Tầng cao</b>                                          |             |            |                   |           |
|          | M1                                                       | Tầng nổi    | Tầng       | 15,00             |           |
|          | M2-3                                                     | Tầng nổi    | Tầng       | 15,00             |           |
|          | M6-8                                                     | Tầng nổi    | Tầng       | 15,00             |           |
|          | M9                                                       | Tầng hầm    | Tầng       | 2,00              |           |
|          |                                                          | Tầng nổi    | Tầng       | 15,00             |           |
|          | <b>Diện tích sàn xây dựng (nhà ở xã hội)</b>             | <b>Tổng</b> | m2         | <b>137.314,36</b> |           |
| 6        | M1                                                       |             | m2         | 40.778,00         |           |
|          | M2-3                                                     |             | m2         | 48.294,46         |           |
|          | M6-8                                                     |             | m2         | 48.241,90         |           |
|          |                                                          |             |            |                   |           |
| 8        | <b>Số lượng căn hộ (nhà ở xã hội)</b>                    |             | <b>Căn</b> | <b>1.558,00</b>   |           |
|          | M1                                                       |             | Căn        | 450,00            |           |
|          | M23                                                      |             | Căn        | 556,00            |           |
|          | M68                                                      |             | Căn        | 552,00            |           |
| 9        | <b>Diện tích các khu vực</b>                             |             |            |                   |           |
| 9.1      | TOÀ M1                                                   |             |            | <b>37.628,27</b>  |           |
| a        | Căn hộ                                                   |             | m2         | <b>26.199,66</b>  |           |
| b        | Phụ trợ                                                  |             | m2         |                   |           |
|          | Diện tích sàn mái                                        |             | m2         | 3.906,84          |           |
|          | Diện tích tum                                            |             | m2         | 294,41            |           |
|          | Diện tích lõi thang bộ, thang máy                        |             | m2         | 1.798,60          |           |
|          | Diện tích hành lang                                      |             | m2         | 4.545,85          |           |
|          | Các phòng chức năng (rác, điện, điện nhẹ, kỹ thuật nước) |             | m2         | 882,91            |           |
| 9.1      | TOÀ M2-3                                                 |             |            | <b>43.408,55</b>  |           |
| a        | Căn hộ                                                   |             | m2         | <b>32.227,10</b>  |           |
| b        | Phụ trợ                                                  |             | m2         | 459,60            |           |
|          | Diện tích sàn mái                                        |             | m2         | 3.010,94          |           |
|          | Diện tích tum                                            |             | m2         | 313,80            |           |
|          | Diện tích lõi thang bộ, thang máy                        |             | m2         | 2.387,52          |           |
|          | Diện tích hành lang                                      |             | m2         | 3.961,84          |           |

| STT | Nội dung                                                 | Ghi chú | Đơn vị | Chỉ tiêu         | Chức năng |
|-----|----------------------------------------------------------|---------|--------|------------------|-----------|
|     | Các phòng chức năng (rác, điện, điện nhẹ, kỹ thuật nước) |         | m2     | 1.047,75         |           |
| 9.3 | TOÀ M6-8                                                 |         |        | <b>44.700,90</b> |           |
| a   | Căn hộ                                                   |         | m2     | <b>32.725,72</b> |           |
| b   | Phụ trợ                                                  |         | m2     | 416,48           |           |
|     | Diện tích sàn mái                                        |         | m2     | 3.010,94         |           |
|     | Diện tích tum                                            |         | m2     | 313,80           |           |
|     | Diện tích lõi thang bộ, thang máy                        |         | m2     | 2.387,52         |           |
|     | Diện tích hành lang                                      |         | m2     | 4.778,27         |           |
|     | Các phòng chức năng (rác, điện, điện nhẹ, kỹ thuật nước) |         | m2     | 1.068,17         |           |

## I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU TRONG THẨM TRA:

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội về xây dựng.
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội về nhà ở, đã được sửa đổi, bổ sung theo các luật có liên quan.
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội.
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội.
- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội.
- Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29/11/2024 của Quốc hội.
- Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/06/2023 của Quốc hội, đã được sửa đổi, bổ sung bởi các luật có liên quan.
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/06/2024 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng.
- Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu.
- Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/06/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công và một số luật khác.
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.
- Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 về quy định chi tiết phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Văn bản hợp nhất số 24/VBHN-BXD ngày 18/05/2026 của Bộ Xây dựng hợp nhất các Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
- Văn bản hợp nhất số 17/VBHN-BXD ngày 24/03/2026 của Bộ Xây dựng về việc hợp nhất các Thông tư quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 31/2026/TT-BXD ngày 15/06/2026 ban hành Sửa đổi 01:2026 QCVN 04:2021/BXD;
- Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15/06/2026 của Chính phủ quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

–Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/06/2026 của Chính phủ quy định về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

–Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/06/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng;

–Nghị định 254/2025/NĐ-CP ngày 26/09/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công.

–Nghị định số 193/2026/NĐ-CP ngày 01/06/2026 của Chính phủ quy định về quyết toán vốn đầu tư dự án

–Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về 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 về Thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

–Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

–Thông tư số 37/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, định mức và các nội dung liên quan trong xác định chi phí đầu tư xây dựng.

–Thông tư số 38/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 của Bộ Xây dựng ban hành hệ thống định mức xây dựng.

–Thông tư số 32/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

–Thông tư số 34/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp, xác định cấp công trình xây dựng và các nội dung liên quan.

–Thông tư số 40/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí bảo trì công trình xây dựng.

## **II. HỒ VÀ TÀI LIỆU CỦA DỰ ÁN:**

–Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 23/06/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh) tại phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh;

–Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 26/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao Chủ đầu tư dự án Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, tỉnh Hà Tĩnh);

–Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Trần Phú về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh) tại phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh (TL 1/500) do Công ty TNHH Phúc Đạt Hà Tĩnh làm chủ đầu tư;

–Văn bản số 316/PCHT-KT ngày 22/01/2026 của Công ty Điện lực Hà Tĩnh về việc thỏa thuận đấu nối cấp điện cho dự án;

–Văn bản số 31/CTCN.KT ngày 16/01/2026 của Công ty Cổ phần Cấp nước Hà Tĩnh về việc trả lời vị trí đấu nối cấp nước cho dự án Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh) tại phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh;

–Văn bản số 829/TC-QC ngày 23/12/2025 của Cục tác chiến Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình thuộc dự án;

-Hồ sơ hoàn công rà phá bom mìn vật nổ, dự án Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh) tại phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh do Lữ đoàn 414-Quân khu 4 thực hiện;

-Văn bản số 1366/SXD-QLN ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, tỉnh Hà Tĩnh);

-Văn bản số 1789/STC-TĐ&TCĐT ngày 26/3/2026 của Sở Tài chính tỉnh Hà Tĩnh về việc xử lý kiến nghị của Công ty TNHH Phúc Đạt Hà Tĩnh về đầu tư đấu nối hạ tầng với dự án xây dựng nhà ở xã hội tại phường Trần Phú;

-Văn bản số 2912/UBND-XD ngày 09/4/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc tham mưu xử lý đề nghị đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án xây dựng nhà ở xã hội tại phường Trần Phú, tỉnh Hà Tĩnh;

-Giấy phép môi trường số 660/GPMT-UBND ngày 24/03/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh cấp cho dự án.

-Quyết định số 46/2026/PĐHT-QĐ ngày 15/05/2026 của Công ty TNHH Phúc Đạt Hà Tĩnh về việc phê duyệt dự án đầu tư: Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh);

-Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội tòa M1, tòa M2-3, tòa M6-8 thuộc dự án “Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh)” do Công ty TNHH Phúc Đạt Hà Tĩnh lập.

-Hồ sơ Tổng Dự toán xây dựng công trình thuộc dự án “Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh)” do Công ty Cổ phần Xây dựng HPA Việt Nam lập đã được Công ty Cổ phần CONINCO Đầu tư phát triển hạ tầng và Tư vấn xây dựng thẩm tra.

-Báo cáo kết quả thẩm tra tổng dự toán số 809/2026/TT ngày 08/9/2026 của Công ty Cổ phần CONINCO Đầu tư phát triển hạ tầng và Tư vấn xây dựng.

### **III. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TÒA M1, TÒA M2-3, TÒA M6-8 THUỘC DỰ ÁN “XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG THẠCH TRUNG, THÀNH PHỐ HÀ TĨNH (NAY LÀ PHƯỜNG TRẦN PHÚ, TỈNH HÀ TĨNH)” CHỦ ĐẦU TƯ ĐỀ XUẤT:**

4.1 Căn cứ Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội của Chủ đầu tư đề xuất như sau:

Công thức tính toán giá bán nhà ở xã hội nêu trên căn cứ theo Điều 32 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP:

Phương pháp xác định giá thành nhà ở xã hội:

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

Trong đó:

-  $Gi^B$  (đồng/m<sup>2</sup>): là giá bán 01 m<sup>2</sup> 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 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.

#### 4.2. Chi tiết tính toán giá bán Nhà ở xã hội Dự án như sau:

Bảng 01: Bảng tổng hợp dự toán (đơn vị tính: đồng)

| TT | Nội dung chi phí                                                                        | Giá trị bao gồm thuế VAT | Ghi chú |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|
| A  | Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư và tiền sử dụng đất (Ggpmb) | 81.398.400.000           |         |
| B  | Chi phí xây dựng cơ bản (Gxd)                                                           | 2.083.434.049.691        |         |
| C  | Chi phí thiết bị cơ bản (Gtb)                                                           | 141.847.845.971          |         |
| D  | Chi phí quản lý dự án (Gqlđa)                                                           | 20.627.014.310           |         |
| E  | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (Gtv)                                                    | 32.170.367.162           |         |
| F  | Chi phí khác (Gk)                                                                       | 132.560.685.268          |         |
| G  | Chi phí dự phòng (Gdp)                                                                  | 293.879.246.261          |         |
|    | <b>TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b>                                                         | <b>2.785.917.608.663</b> |         |
|    | <b>LÀM TRÒN</b>                                                                         | <b>2.785.917.609.000</b> |         |

Bảng 02: bảng chi tiết dự toán (đơn vị tính: đồng)

| TT  | Nội dung chi phí                                                                       | Giá trị trước thuế | Thuế VAT (8%/10%) | Giá trị sau thuế  | Chi phí nhà tạm | Tổng cộng         | Ghi chú                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------|
| A   | CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ VÀ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (Ggpm) | 81.398.400.000     |                   | 81.398.400.000    | 0               | 81.398.400.000    |                                         |
| 1   | Chi phí giải phóng mặt bằng                                                            | 28.038.040.962     |                   | 28.038.040.962    |                 | 28.038.040.962    | QĐ 24/2024/QĐ-UBND<br>NĐ 88/2024/NĐ-CP  |
|     | - Chi phí đền bù đất nông nghiệp                                                       | 22.225.776.600     |                   | 22.225.776.600    |                 | 22.225.776.600    |                                         |
|     | - Chi phí hỗ trợ giải phóng mặt bằng                                                   | 3.978.000.000      |                   | 3.978.000.000     |                 | 3.978.000.000     | 30 kg gạo/ tháng x 12 tháng x 17.000/kg |
|     | - Hỗ trợ khác và dự phòng (5%)                                                         | 1.310.188.830      |                   | 1.310.188.830     |                 | 1.310.188.830     |                                         |
|     | - Chi phí thực hiện bồi thường (2%)                                                    | 524.075.532        |                   | 524.075.532       |                 | 524.075.532       |                                         |
| 2   | Chi phí tiền sử dụng đất                                                               | 53.360.359.038     |                   | 53.360.359.038    |                 | 53.360.359.038    |                                         |
|     | - Chi phí tiền sử dụng đất (Tạm tính theo bảng giá đất thành phố Hà Tĩnh 2025)         | 81.398.400.000     |                   | 81.398.400.000    |                 | 81.398.400.000    |                                         |
|     | - Khấu trừ chi phí GPMB (nghị định 50/2026/NĐ-CP)                                      | -28.038.040.962    |                   | -28.038.040.962   |                 | -28.038.040.962   |                                         |
| B   | CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN (Gxd)                                                          | 1.881.523.573.195  | 188.152.357.320   | 2.069.675.930.515 | 13.758.119.176  | 2.083.434.049.691 |                                         |
| I   | PHẦN NHÀ Ở                                                                             | 1.779.449.105.840  | 177.944.910.584   | 1.957.394.016.424 | 12.765.896.788  | 1.970.159.913.212 |                                         |
| I.1 | Nhà ở xã hội                                                                           | 1.319.324.048.984  | 131.932.404.898   | 1.451.256.453.882 | 12.335.679.860  | 1.463.592.133.742 |                                         |
| 1   | Block NOXH - M1 - 15 tầng nổi                                                          | 397.307.939.505    | 39.730.793.951    | 437.038.733.456   | 3.714.829.234   | 440.753.562.690   |                                         |
| 2   | Block NOXH - M23 - 15 tầng nổi                                                         | 463.724.274.661    | 46.372.427.466    | 510.096.702.127   | 4.335.821.969   | 514.432.524.096   |                                         |
| 3   | Block NOXH - M68 - 15 tầng nổi                                                         | 458.291.834.818    | 45.829.183.482    | 504.121.018.299   | 4.285.028.656   | 508.406.046.955   |                                         |
| I.2 | Block thương mại (NOTM) - M9 -15 tầng nổi, 02 tầng hầm                                 | 460.125.056.856    | 46.012.505.686    | 506.137.562.542   | 430.216.928     | 506.567.779.470   |                                         |

| TT  | Nội dung chi phí                                           | Giá trị trước thuế | Thuế VAT (8%/10%) | Giá trị sau thuế | Chi phí nhà tạm | Tổng cộng       | Ghi chú                  |
|-----|------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| -   | Chi phí cho tầng nổi cộng tầng hầm trong chỉ giới xây dựng | 441.459.122.859    | 44.145.912.286    | 485.605.035.145  | 412.764.280     | 486.017.799.425 | Tham khảo suất đầu tư M1 |
| -   | Chi phí BPTC tầng hầm (phương án thi công ép cùi)          | 18.665.933.997     | 1.866.593.400     | 20.532.527.397   | 17.452.648      | 20.549.980.045  | Tạm tính đơn giá = 30%   |
| II  | HẠ TẦNG KỸ THUẬT                                           | 102.074.467.355    | 10.207.446.736    | 112.281.914.091  | 992.222.389     | 113.274.136.480 |                          |
|     | Chi phí hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ                          | 102.074.467.355    | 10.207.446.736    | 112.281.914.091  | 992.222.389     | 113.274.136.480 |                          |
| C   | CHI PHÍ THIẾT BỊ CƠ BẢN (Gtb)                              | 128.906.671.407    | 12.890.667.141    | 141.797.338.548  | 50.507.423      | 141.847.845.971 |                          |
| I.1 | Nhà ở xã hội                                               | 77.473.164.931     | 7.747.316.493     | 85.220.481.424   | 45.875.452      | 85.266.356.876  |                          |
| 1   | Block NOXH - M1 - 15 tầng nổi                              | 23.970.149.968     | 2.397.014.997     | 26.367.164.965   | 13.367.499      | 26.380.532.465  |                          |
| 2   | Block NOXH - M23 - 15 tầng nổi                             | 27.028.510.828     | 2.702.851.083     | 29.731.361.911   | 16.320.979      | 29.747.682.890  |                          |
| 3   | Block NOXH - M68 - 15 tầng nổi                             | 26.474.504.134     | 2.647.450.413     | 29.121.954.547   | 16.186.974      | 29.138.141.522  |                          |
| I.2 | Block thương mại (NOTM) - M9 - 15 tầng nổi, 02 tầng hầm    | 33.199.499.036     | 3.319.949.904     | 36.519.448.940   | 0               | 36.519.448.940  |                          |
| -   | Chi phí cho tầng nổi cộng tầng hầm trong chỉ giới xây dựng | 33.199.499.036     | 3.319.949.904     | 36.519.448.940   |                 | 36.519.448.940  | Tham khảo suất đầu tư M1 |
| I.3 | Hạ tầng kỹ thuật                                           | 18.234.007.440     | 1.823.400.744     | 20.057.408.184   | 4.631.971       | 20.062.040.155  | 0                        |
| D   | CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN (Gqlda)                              | 20.627.014.310     | 0                 | 20.627.014.310   |                 | 20.627.014.310  | TT38/2026/TT-BXD         |
| E   | CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (Gtv)                       | 29.268.935.046     | 2.901.432.116     | 32.170.367.162   | 0               | 32.170.367.162  |                          |
| 1   | Đo vẽ vị trí thửa đất                                      | 38.793.210         | 3.879.321         | 42.672.531       |                 | 42.672.531      | HD, phiếu thu            |
| 2   | Khảo sát địa chất                                          | 545.454.545        | 54.545.455        | 600.000.000      |                 | 600.000.000     | Hợp đồng, nghiệm thu     |
| 3   | Chi phí lập quy hoạch chi tiết 1/500                       | 382.610.000        | 38.261.000        | 420.871.000      |                 | 420.871.000     | TT20/2019/TT-BXD         |
| 4   | Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch                             | 47.810.000         | 4.781.000         | 52.591.000       |                 | 52.591.000      | TT20/2019/TT-BXD         |
| 5   | Chi phí số hóa bản đồ GIS                                  | 38.261.000         | 3.826.100         | 42.087.100       |                 | 42.087.100      |                          |
| 6   | Chi phí lập báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường       | 139.069.444        | 11.125.556        | 150.195.000      |                 | 150.195.000     | Hợp đồng, nghiệm thu     |

| TT | Nội dung chi phí                                                                                      | Giá trị trước thuế | Thuế VAT (8%/10%) | Giá trị sau thuế | Chi phí nhà tạm | Tổng cộng       | Ghi chú                              |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------|
| 7  | Chi phí Khảo sát địa hình, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, lập thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở | 9.090.909.091      | 909.090.909       | 10.000.000.000   |                 | 10.000.000.000  | Hợp đồng                             |
| 8  | Chi phí lập mô hình thông tin công trình (BIM)                                                        | 227.272.727        | 22.727.273        | 250.000.000      |                 | 250.000.000     | Hợp đồng                             |
| 9  | Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm tra thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở          | 1.363.636.364      | 136.363.636       | 1.500.000.000    |                 | 1.500.000.000   | Hợp đồng                             |
| 10 | Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng                                  | 658.533.251        | 65.853.325        | 724.386.576      |                 | 724.386.576     | TT38/2026/TT-BXD                     |
| 11 | Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm thiết bị                                   | 140.508.272        | 14.050.827        | 154.559.099      |                 | 154.559.099     | TT38/2026/TT-BXD                     |
| 12 | Chi phí giám sát thi công xây dựng                                                                    | 13.791.567.792     | 1.379.156.779     | 15.170.724.571   |                 | 15.170.724.571  | TT38/2026/TT-BXD                     |
| 13 | Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị                                                                     | 470.509.351        | 47.050.935        | 517.560.286      |                 | 517.560.286     | TT38/2026/TT-BXD                     |
| 14 | Chi phí quan trắc lún, quan trắc nghiêng                                                              | 1.200.000.000      | 120.000.000       | 1.320.000.000    |                 | 1.320.000.000   |                                      |
| 15 | Chi phí thí nghiệm cọc                                                                                | 1.134.000.000      | 90.720.000        | 1.224.720.000    |                 | 1.224.720.000   | Hợp đồng                             |
| F  | CHI PHÍ KHÁC (Gk)                                                                                     | 127.310.354.694    | 4.974.158.042     | 132.284.512.736  | 276.172.532     | 132.560.685.268 |                                      |
| 1  | Chi phí rà phá bom mìn vật nổ                                                                         | 101.588.329        | 7.967.066         | 109.555.395      |                 | 109.555.395     | Số liệu thanh toán                   |
| 2  | Chi phí bảo hiểm                                                                                      | 2.412.516.294      | 241.251.629       | 2.653.767.923    |                 | 2.653.767.923   | NĐ 67/2023/NĐ-CP - Phụ lục III       |
| 3  | Lệ phí thẩm định báo cáo NCKT                                                                         | 31.700.000         |                   | 31.700.000       |                 | 31.700.000      |                                      |
| 4  | Phí thẩm định thiết kế BVTC                                                                           | 310.451.390        | 0                 | 310.451.390      |                 | 310.451.390     | TT27/2023/TT-BTC<br>TT64/2025/TT-BTC |
| 5  | Phí thẩm định dự toán                                                                                 | 301.043.772        | 0                 | 301.043.772      |                 | 301.043.772     | TT27/2023/TT-BTC<br>TT64/2025/TT-BTC |
| 6  | Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường                                                | 65.000.000         | 0                 | 65.000.000       |                 | 65.000.000      | TT02/2022/TT-BTC                     |
| 7  | Phí thẩm duyệt về phòng cháy, chữa cháy                                                               | 11.451.000         |                   | 11.451.000       |                 | 11.451.000      | Phiếu thu                            |
| 8  | Phí đấu nối các hệ thống Cấp/thoát nước, giao thông                                                   | 500.000.000        | 50.000.000        | 550.000.000      |                 | 550.000.000     |                                      |
| 9  | Phí đóng điện (đường dây và trạm biến áp)                                                             | 50.000.000         | 5.000.000         | 55.000.000       |                 | 55.000.000      |                                      |

| TT       | Nội dung chi phí                                                                                        | Giá trị trước thuế       | Thuế VAT (8%/10%)      | Giá trị sau thuế         | Chi phí nhà tạm       | Tổng cộng                | Ghi chú                    |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------|
| 10       | Chi phí kiểm toán                                                                                       | 2.976.645.670            | 297.664.567            | 3.274.310.238            |                       | 3.274.310.238            | NĐ 254/2025/NĐ-CP          |
| 11       | Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán                                                                   | 1.017.020.604            |                        | 1.017.020.604            |                       | 1.017.020.604            | NĐ 254/2025/NĐ-CP          |
| 12       | Chi phí kiểm tra nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng                                                  | 2.758.313.558            | 275.831.356            | 3.034.144.914            |                       | 3.034.144.914            |                            |
| 13       | Chi phí lãi vay                                                                                         | 73.729.417.586           |                        | 73.729.417.586           |                       | 73.729.417.586           | Bảng tính lãi vay          |
| 14       | Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí khác đảm bảo đưa công trình vào hoạt động | 43.045.206.491           | 4.096.443.424          | 47.141.649.915           | 276.172.532           | 47.417.822.447           | Tạm tính 2%                |
| <b>G</b> | <b>CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp)</b>                                                                           | <b>267.216.863.289</b>   | <b>24.978.398.399</b>  | <b>292.195.261.688</b>   | <b>1.683.984.573</b>  | <b>293.879.246.261</b>   |                            |
| 1        | Dự phòng về khối lượng                                                                                  | 109.381.827.433          | 10.445.930.731         | 119.827.758.164          | 704.239.957           | 120.531.998.120          | Tối đa 5%                  |
| 2        | Dự phòng về trượt giá                                                                                   | 157.835.035.856          | 14.532.467.668         | 172.367.503.524          | 979.744.617           | 173.347.248.141          | Tính theo chỉ số trượt giá |
|          | <b>TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b>                                                                         | <b>2.536.251.811.941</b> | <b>233.897.013.017</b> | <b>2.770.148.824.958</b> | <b>15.768.783.705</b> | <b>2.785.917.608.663</b> |                            |
|          | <b>LÀM TRÒN</b>                                                                                         |                          |                        | <b>2.770.148.825.000</b> | <b>15.768.784.000</b> | <b>2.785.917.609.000</b> |                            |

Bảng 03: bảng tính lãi vay (đồng)

| STT | NỘI DUNG                 | ĐƠN VỊ TÍNH | GIÁ TRỊ        | GHI CHÚ |
|-----|--------------------------|-------------|----------------|---------|
| 1   | Chi phí lãi vay tạm tính | vnd         | 73.729.417.586 |         |

Bảng 04: bảng tổng hợp diện tích sản sử dụng

| TT | Nội dung                   | Đơn vị | Diện tích sản sử dụng |
|----|----------------------------|--------|-----------------------|
|    | Tổng diện tích sản sử dụng |        | 91.828                |
|    | Tòa M1                     | m2     | 26.200                |
|    | Tòa M2-3                   | m2     | 32.903                |
|    | Tòa M6-8                   | m2     | 32.726                |

Bảng 05: Bảng phân bổ chi phí

| STT | THUYẾT MINH TÍNH TOÁN                          | Tổng dự toán    | Tòa M1         | Tòa M2-3       | Tòa M6-8       | Tòa M9         |
|-----|------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|     | Tổng diện tích sản các toà nhà                 | 182.353,36      | 40.778,00      | 48.294,46      | 48.241,90      | 45.039,00      |
|     | Tỷ lệ phân bổ diện tích sản công trình         | 100%            | 22,36%         | 26,48%         | 26,46%         | 24,70%         |
|     | Diện tích đất được giao (đất NOXH và đất NOTM) | 59.825,10       | 48.005,54      |                |                | 11.819,56      |
|     | Tỷ lệ phân bổ diện tích đất bàn giao           | 100%            | 80,24%         |                |                | 19,76%         |
| 1   | Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng         | 81.398.400.000  |                | 23,83%         | 28,19%         | 19,76%         |
| 2   | Chi phí Hạ tầng kỹ thuật                       | 133.336.176.634 | 29.816.739.383 | 35.312.750.196 | 35.274.318.497 | 32.932.368.559 |

| STT | THUYẾT MINH TÍNH TOÁN                                    | Tổng dự toán      | Tòa M1          | Tòa M2-3        | Tòa M6-8        | Tòa M9         |
|-----|----------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| a   | Chi phí xây dựng HTKT                                    | 113.274.136.480   | 26.993.293.584  | 31.968.868.931  | 31.934.076.457  | 22.379.406.717 |
| b   | Chi phí thiết bị HTKT                                    | 20.062.040.155    | 4.780.796.011   | 5.662.022.701   | 5.655.860.588   | 3.963.628.151  |
| 3   | Tổng diện tích sàn căn hộ NOXH được phân bổ              | 91.827,90         | 26.199,66       | 32.902,52       | 32.725,72       | -              |
| 4   | Tỷ trọng diện tích sàn các toà NOXH                      | 100,0%            | 28,53%          | 35,83%          | 35,64%          |                |
| 5   | <b>CHI PHÍ ĐẦU TƯ NHÀ Ở XÃ HỘI</b>                       | 1.548.858.490.618 | 467.134.095.155 | 544.180.206.986 | 537.544.188.477 |                |
| a   | Chi phí xây lắp                                          | 1.463.592.133.742 | 440.753.562.690 | 514.432.524.096 | 508.406.046.955 |                |
|     | Tòa M1                                                   | 440.753.562.690   |                 |                 |                 |                |
|     | Tòa M2-3                                                 | 514.432.524.096   |                 |                 |                 |                |
|     | Tòa M6-8                                                 | 508.406.046.955   |                 |                 |                 |                |
| b   | Chi phí thiết bị                                         | 85.266.356.876    | 26.380.532.465  | 29.747.682.890  | 29.138.141.522  |                |
|     | Tòa M1                                                   | 26.380.532.465    |                 |                 |                 |                |
|     | Tòa M2-3                                                 | 29.747.682.890    |                 |                 |                 |                |
|     | Tòa M6-8                                                 | 29.138.141.522    |                 |                 |                 |                |
| 6   | Chi phí quản lý dự án                                    | 20.627.014.310    | 4.915.429.685   | 5.821.472.910   | 5.815.137.264   | 4.075.249.275  |
| 7   | Chi phí tư vấn                                           | 32.170.367.162    | 7.666.217.484   | 9.079.303.389   | 9.069.422.169   | 6.355.852.742  |
| 8   | Chi phí khác (không bao gồm chi phí bán hàng, lãi vay)   | 11.413.445.235    | 2.719.830.736   | 3.221.167.215   | 3.217.661.543   | 2.254.937.807  |
| 9   | Lãi vay (Cho nhà ở xã hội)                               | 73.729.417.586    | 21.035.934.316  | 26.417.718.762  | 26.275.764.508  |                |
| 10  | Dự phòng phí                                             | 293.879.246.261   | 65.717.505.310  | 77.830.973.355  | 77.746.268.071  | 72.584.499.525 |
| 11  | Tổng cộng công trình Nhà ở xã hội<br>(Chưa bao gồm GPMB) | 1.995.812.105.411 | 599.005.752.069 | 701.863.592.814 | 694.942.760.529 |                |

Bảng 5.1. Bảng phân bổ diện tích sàn nhà ở xã hội

BẢNG PHÂN BỐ DIỆN TÍCH SÀN NHÀ Ở XÃ HỘI

| STT | Các chỉ tiêu                | Đơn vị | Diện tích sàn xây dựng | Diện tích sàn xây dựng phân bổ |        |          | Tỷ trọng   |        |        | Diện tích sàn sử dụng |
|-----|-----------------------------|--------|------------------------|--------------------------------|--------|----------|------------|--------|--------|-----------------------|
|     |                             |        |                        | Chủ đầu tư                     | NOXH   | Chung    | Chủ đầu tư | NOXH   | Chung  |                       |
|     | Tổng diện tích sàn xây dựng |        | 137.314,4              |                                | 91.828 | 45.486   | 0%         | 66,87% | 33,13% | 91.828                |
|     | Tòa M1                      | m2     | 40.778,0               |                                | 26.200 | 14.578,3 |            |        |        | 26.200                |
|     | Tòa M2-3                    | m2     | 48.294,5               |                                | 32.903 | 15.391,9 |            |        |        | 32.903                |
|     | Tòa M6-8                    | m2     | 48.241,9               |                                | 32.726 | 15.516,2 |            |        |        | 32.726                |
|     | TỶ LỆ %                     |        | 137.314,4              | 100%                           |        |          |            |        |        |                       |
|     | Tòa M1                      |        | 40.778,0               | 29,70%                         |        |          |            |        |        |                       |
|     | Tòa M2-3                    |        | 48.294,5               | 35,17%                         |        |          |            |        |        |                       |
|     | Tòa M6-8                    |        | 48.241,9               | 35,13%                         |        |          |            |        |        |                       |

Bảng 5.2. Bảng phân bổ diện tích sàn toàn dự án

|                  |    |  |                  |             |
|------------------|----|--|------------------|-------------|
| <b>TỔNG CỘNG</b> | m2 |  | <b>182.353,4</b> | <b>100%</b> |
| Tòa M1           | m2 |  | <b>40.778,0</b>  | 22,36%      |
| Tòa M2-3         | m2 |  | <b>48.294,5</b>  | 26,48%      |
| Tòa M6-8         | m2 |  | <b>48.241,9</b>  | 26,46%      |
| Tòa M9           | m2 |  | <b>45.039,0</b>  | 24,70%      |

Bảng 06: bảng tính giá bán nhà ở xã hội

| TT | Nội dung                                                                                                                                | Giá trị dự toán đã thẩm tra<br>(Đồng)                    | GHI CHÚ                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Diện tích sử dụng căn hộ NOXH (m2)                                                                                                      | 91.827,90                                                |                                                                         |
| 2  | Tổng chi phí đầu tư xây dựng                                                                                                            | 2.035.728.347.519                                        |                                                                         |
|    | <i>Chi phí đầu tư xây dựng (bao gồm cả Lãi vay phân bổ)</i>                                                                             | 1.995.812.105.411                                        |                                                                         |
|    | <i>Chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp (2% chi phí đầu tư xây dựng)</i>                                              | 39.916.242.108                                           |                                                                         |
| 4  | Lợi nhuận định mức của dự án, đối với diện tích bán là 10%                                                                              | 203.572.834.752                                          |                                                                         |
| 5  | Hệ số tăng cao, vị trí                                                                                                                  | 1                                                        |                                                                         |
| 7  | Công thức xác định giá bán nhà ở xã hội (theo Điều 32 NĐ 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024)                                                 | $G^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$ |                                                                         |
| => | <b>Giá bán căn hộ nhà ở xã hội (đã bao gồm VAT)</b><br><b>Giá bán nhà ở xã hội <math>G^B = (T_d + L) \times (1 + GTGT) / S^B</math></b> | <b>25.605.000</b>                                        | Giá bao gồm thuế GTGT nhà ở xã hội: 5%; Giá chưa bao gồm phí bảo trì 2% |
|    | <b>Giá bán căn hộ nhà ở xã hội làm tròn (đã bao gồm 5% VAT)</b>                                                                         | <b>25.605.000</b>                                        |                                                                         |

**Ghi chú:**

- Giá bán nhà ở xã hội áp dụng cho công trình tòa M1, tòa M2-3, tòa M6-8 thuộc dự án Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh) do chủ đầu tư Công ty TNHH Phúc Đạt Hà Tĩnh quyết định là 25.605.000 đồng/m2 sàn sử dụng (diện tích thông thủy; giá bao gồm thuế GTGT nhà ở xã hội là 5%; Giá chưa bao gồm phí bảo trì 2%).

- Công thức tính toán giá bán nhà ở xã hội căn cứ theo Nghị định 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 về quản lý nhà ở xã hội. Giá bán trên được xây dựng trên cơ sở dự án được miễn tiền sử dụng đất theo quy định và dự án không bố trí diện tích cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

- Chủ đầu tư cam kết 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 chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua nhà ở xã hội.

#### IV. THẨM TRA ĐÁNH GIÁ PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

- **Về cơ sở pháp lý:** Chủ đầu tư áp dụng đúng quy định của điều 32 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 về quản lý nhà ở xã hội.
- **Về chi phí:** Các đầu mục chi phí được thẩm tra và đánh giá là phù hợp. Cụ thể:
  - Tổng mức đầu tư: về thành phần, cơ cấu đúng quy định
  - Việc phân bổ chi phí được nhận định là **hợp lý, hợp lệ**.
  - Tổng chi phí bán hàng, quảng cáo... ước tính **2%** Tổng mức đầu tư được đánh giá là phù hợp.
  - Lợi nhuận định mức **10%** của là đúng theo quy định.

#### V. NGUYÊN TẮC THẨM TRA:

- Phạm vi thực hiện thẩm tra, các nội dung không thực hiện thẩm tra (nếu có).
- Về phương pháp xác định giá bán;
- Về cơ cấu, cơ sở xác định nội dung các khoản mục chi phí trong tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội;
- 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. KẾT QUẢ THẨM TRA:

- Căn cứ pháp lý phù hợp để xác định giá bán.
- Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội phù hợp với quy định.
- Phương pháp xác định giá bán phù hợp.
- Dựa vào các căn cứ trên và bảng tính phương pháp giá bán nhà ở xã hội cho một mét vuông công trình tòa M1, tòa M2-3, tòa M6-8 thuộc dự án “Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh)” như sau:

| Stt | Nội dung chi phí         | Giá trị đề nghị thẩm tra (sau thuế) (đ/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm tra (đ/m <sup>2</sup> ) | Tăng (+), giảm (-) |
|-----|--------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
|     | phí giá bán nhà ở xã hội | 25.605.000                                              | 25.605.000                           | 0                  |

- Giá trị thẩm tra xác nhận giá bán bình quân nhà ở xã hội hoàn thiện cho 1m<sup>2</sup> (Một mét vuông) diện tích sử dụng căn hộ của công trình tòa M1, tòa M2-3, tòa M6-8 thuộc dự án “Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh)” là: **25.605.000 đồng/m<sup>2</sup> (gồm thuế giá trị gia tăng 5%)**.

(Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu, sáu trăm linh năm nghìn đồng chẵn.)

## VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

Trên đây là nội dung báo cáo kết quả thẩm tra Phương án giá bán Nhà ở xã hội của công trình tòa M1, tòa M2-3, tòa M6-8 thuộc dự án “Xây dựng nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, Tỉnh Hà Tĩnh)”.

Kính chuyển chủ đầu tư xem xét, quyết định./.

## CHỦ TRÌ THẨM TRA



## Định Trọng Thìn

Chúng chỉ hành nghề định giá XD hạng I, số HAN-00039223.

**ĐƠN VỊ THẨM TRA**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CONINCO ĐẦU TƯ**  
**PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ TƯ VẤN XÂY DỰNG**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu.



## Đình Trọng Thìn

