

Số: 09.09/HSGB-PĐHT

Hà Tĩnh, ngày 09 tháng 9 năm 2026

V/v: tính 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).

**HỒ SƠ TÍNH 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)**

Căn cứ Tổng dự toán thiết kế 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 theo 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;

Công ty TNHH Phúc Đạt Hà Tĩnh lập hồ sơ tính 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). Cụ thể:

I. Thông tin chung của 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: Tòa M1, tòa M2-3, tòa M6-8
3. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng (nhà ở), cấp I.
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phúc Đạt Hà Tĩnh
5. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (vốn doanh nghiệp và vốn vay).
6. Địa điểm xây dựng: Phường Trần Phú, tỉnh Hà Tĩnh.

7. Quy mô dự án:

- Tổng diện tích khu đất: 59.825,1 m²;
- Tổng diện tích xây dựng: 16.793,09 m²;
- Tổng diện tích sàn: 181.209,99 m²;
- Tầng cao: 5 Block nhà ở xã hội 15 tầng nổi; 1 Block nhà ở thương mại 15 tầng nổi, 2 tầng hầm;
- Tổng số căn hộ: 1.558 căn hộ nhà ở xã hội; 360 căn hộ nhà ở thương mại.
- Số lượng căn hộ dùng để bán nhà ở xã hội: 1.558 căn.

II. Cơ sở pháp lý

1. Quy định pháp luật

- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- 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;
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

2. Pháp lý dự án

- Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng Nhà ở xã hội tại phường Thạch Trung, 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 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; Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của UBND phường Trần Phú về việc đính chính một số nội dung tại Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 31/12/2025;
- Văn bản số 2607/SXD-QLN 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);
- 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. TÍNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Tổng hợp giá trị dự toán xây dựng công trình (đã thẩm tra)

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

TT	Nội dung chi phí	Giá trị bao gồm thuế VAT
A	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư và tiền sử dụng đất (Ggpm)	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 (Gqla)	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
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	2.785.917.608.663
	LÀM TRÒN	2.785.917.609.000

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 TÀI 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 ND 88/2024/ND-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/ND-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	

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
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	
-	Chi phí cho tầng nổi cộng tầng hầm trong chi 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 cừ)	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 chi 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	HĐ, 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

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
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
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	ND 67/2023/ND-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 TT64/2025/TT-BTC
5	Phí thẩm định dự toán	301.043.772	0	301.043.772		301.043.772	TT27/2023/TT-BTC 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

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	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	
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%
G	CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp)	267.216.863.289	24.978.398.399	292.195.261.688	1.683.984.573	293.879.246.261	
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
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	2.536.251.811.941	233.897.013.017	2.770.148.824.958	15.768.783.705	2.785.917.608.663	
	LÀM TRÒN			2.770.148.825.000	15.768.784.000	2.785.917.609.000	

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 sàn sử dụng

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

Bảng 05: Bảng tổng 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 sàn xây dựng các toà nhà	182.353,36	40.778,00	48.294,46	48.241,90	45.039,00
	Tỷ lệ phân bổ diện tích sàn xây dựng 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%
			23,83%	28,22%	28,19%	19,76%

1	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	81.398.400.000					81.398.400.000
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
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 sử dụng căn hộ NOXH được phân bổ	91.827,90	26.199,66	32.902,52	32.725,72		-
4	Tỷ trọng diện tích sàn sử dụng các toà NOXH	100,0%	28,53%	35,83%	35,64%		
5	CHI PHÍ ĐẦU TƯ NHÀ Ở XÃ HỘI	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 (Chưa bao gồm GPMB)	1.995.812.105.411	599.005.752.069	701.863.592.814	694.942.760.529		

2. Xác định giá bán nhà ở xã hội (theo giá trị dự toán đã thẩm tra)

Công thức tính toán giá bán nhà ở xã hội căn cứ theo Điều 32 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

- Gi^B (đồng/m²): là giá bán 01 m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i.

- T_d (đồng) là tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (gồm: công trình nhà ở xã hội, công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) trong dự án), lãi vay (nếu có) và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho phần nhà ở xã hội, được xác định như sau:

- + Chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm trình thẩm định, bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng;
- + Lãi vay (nếu có) không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng đã được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng của dự án;
- + Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định. Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ được xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê quy định tại điểm a khoản này; trường hợp không đủ thì chủ đầu tư lập dự toán đối với khoản mục chi phí này.
- L (đồng): là lợi nhuận định mức được xác định bằng tỷ lệ định mức nhân với T_d .
- S^B (m²): 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.

Bảng tính giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư lập:

TT	Nội dung	Tổng dự toán đã thẩm tra	Ghi chú
1	tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội	2.035.728.347.519	T_d
a	<i>Chi phí đầu tư xây dựng (bao gồm cả Lãi vay phân bổ)</i>	1.995.812.105.411	
b	<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	
2	Lợi nhuận định mức của dự án, đối với diện tích bán là 10%	203.572.834.752	L
3	Diện tích sàn sử dụng căn hộ Nhà ở xã hội để bán	91.827,90	S^B
4	Hệ số tầng cao, vị trí	1	K_i
5	Thuế GTGT	5%	GTGT
6	Công thức xác định giá bán nhà ở xã hội (theo Điều 32 ND 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024)	$G_i^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$	
=>	Giá bán căn hộ nhà ở xã hội (thuế GTGT nhà ở xã hội là 5%)	25.605.000	G_i^B
	Giá bán căn hộ nhà ở xã hội (chưa bao gồm 5% VAT)	24.385.714	
	Doanh thu bán hàng	2.351.253.379.500	

- Giá bán nhà ở xã hội đối với 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 theo hồ sơ tính giá bán 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 phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội

thuộc 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 trường hợp giá bán nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng 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.

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH PHÚC ĐẠT HÀ TĨNH



Ngô Hoàng Nguyên

