

Số: 01/2026/TMPA-TT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 05 năm 2026

## THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN TÍNH GIÁ

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

### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

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

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

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

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

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

Căn cứ quyết định số 2507/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 23/08/2024 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (lần 1) của Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh;

Căn cứ quyết định số 1492/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 03/10/2025 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (lần 2) của Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh;

Căn cứ Báo cáo kiểm toán số 063/2026/KTXD-HVAC ngày 14/05/2026 của Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương về việc Báo cáo kiểm toán – dự toán dự án Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh;

## II. THÔNG TIN DỰ ÁN:

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

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

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

4. **Địa điểm xây dựng:** Phường Bảo Vinh, thành phố Đồng Nai.

5. **Tổng mức đầu tư của nhà ở xã hội – nhà ở chung cư:**

Tổng mức đầu tư nhà ở xã hội – nhà ở chung cư thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh là: **312.683.589.014 đồng** (Ba trăm mười hai tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, năm trăm tám mươi chín nghìn, không trăm mười bốn đồng) (Chi tiết kèm theo Báo cáo kiểm toán số 063/2026/KTXD-HVAC ngày 14/05/2026 của Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương về việc Báo cáo kiểm toán – dự toán dự án Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh.

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

Trong đó:

<b>BẢNG CHỈ TIÊU KHỐI NHÀ CC1a</b>										
STT	LOẠI CĂN HỘ	VỊ TRÍ	SỐ LƯỢNG CĂN	KÍCH THƯỚC		DIỆN TÍCH 1 CĂN (m <sup>2</sup> )			TỔNG DIỆN TÍCH 1 CĂN HỘ (m <sup>2</sup> )	TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG 1 TẦNG (m <sup>2</sup> )
				Rộng (m)	Dài (m)	TRONG NHÀ	GÁC LỬNG	BAN CÔNG		
I	TẦNG 1		18							1044,94
I.1	A1	02->07, 10, 11, 13->17	13	5	9,9	45,83	11,65		57,48	747,24
I.2	A2	1,8	2	5	9,9	45,83	11,65		57,48	114,96
I.3	A4	18	1	5	9,9	45,83	11,65		57,48	57,48
I.4	A5	9	1	5	9,9	45,83	11,65		57,48	57,48
I.5	B1	12	1	7,3	9,9	67,78			67,78	67,78
II	TẦNG 2		19							943,57

II.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24
II.2	C2	1,8	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
II.3	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
II.4	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
II.5	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
II.6	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
<b>III</b>	<b>TẦNG 3</b>		<b>19</b>							<b>943,57</b>
III.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24
III.2	C2	1,9	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
III.3	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
III.4	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
III.5	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
III.6	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
<b>IV</b>	<b>TẦNG 4</b>		<b>19</b>							<b>943,57</b>
IV.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24
IV.2	C2	1,9	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
IV.3	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
III.4	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.5	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
IV.6	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
	<b>TỔNG</b>		<b>75</b>							<b>3875,65</b>

## BẢNG CHỈ TIÊU KHỐI NHÀ CC1b

STT	LOẠI CĂN HỘ	VỊ TRÍ	SỐ LƯỢNG CĂN	KÍCH THƯỚC		DIỆN TÍCH 1 CĂN (m <sup>2</sup> )			TỔNG DIỆN TÍCH 1 CĂN HỘ (m <sup>2</sup> )	TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG 1 TẦNG (m <sup>2</sup> )
				Rộng (m)	Dài (m)	TRONG NHÀ	GÁC LỬNG	BAN CÔNG		
<b>I</b>	<b>TẦNG 1</b>		<b>18</b>							<b>1044,94</b>
I.1	A1	02->07, 10, 11, 13->17	13	5	9,9	45,83	11,65		57,48	747,24
I.2	A2	1,8	2	5	9,9	45,83	11,65		57,48	114,96
I.4	A4	9, 18	2	5	9,9	45,83	11,65		57,48	114,96
I.5	B1	12	1	7,3	9,9	67,78			67,78	67,78
<b>II</b>	<b>TẦNG 2</b>		<b>19</b>							<b>943,57</b>
II.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24
II.2	C2	1,9	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54

II.4	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
IV.5	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.6	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	69,99
IV.7	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
<b>III</b>	<b>TẦNG 3</b>		<b>19</b>							<b>943,57</b>
III.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24
III.2	C2	1,9	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
III.4	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
IV.5	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.6	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	69,99
IV.7	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
<b>IV</b>	<b>TẦNG 4</b>		<b>19</b>							<b>943,57</b>
IV.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24
IV.2	C2	1,9	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
IV.4	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
IV.5	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.6	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	69,99
IV.7	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
	<b>TỔNG</b>		<b>75</b>							<b>3875,65</b>

### BẢNG CHỈ TIÊU KHỐI NHÀ CC1c

STT	LOẠI CĂN HỘ	VỊ TRÍ	SỐ LƯỢNG CĂN	KÍCH THƯỚC		DIỆN TÍCH 1 CĂN (m <sup>2</sup> )			TỔNG DIỆN TÍCH 1 CĂN HỘ (m <sup>2</sup> )	TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG 1 TẦNG (m <sup>2</sup> )
				Rộng (m)	Dài (m)	TRONG NHÀ	GÁC LỬNG	BAN CÔNG		
<b>I</b>	<b>TẦNG 1</b>		<b>18</b>							<b>1072,77</b>
I.1	A1	02->05, 07, 08, 11,12, 14->17	12	5	9,9	45,83	11,65		57,48	689,76
I.2	A2	13	1	5	9,9	45,83	11,65		57,48	57,48
I.3	A3	10	1	5	9,5	43,91	11,65		55,56	55,56
I.4	A5	6	1	5	9,9	45,83	11,65		57,48	57,48
I.5	B1	01, 09	2	7,3	9,9	67,78			67,78	135,56
I.6	B2	18	1	9	9,9	76,93			76,93	76,93
<b>II</b>	<b>TẦNG 2</b>		<b>20</b>							<b>1069,112</b>
II.1	C1	02->05, 07, 08, 13, 15->17	10	5	9,1	41,55		5,72	47,27	472,7
II.2	C2	15	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
II.3	C3	12	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27

II.4	C4	6	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
II.5	C5	18	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
<b>II.6</b>	<b>C6</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>5,4</b>	<b>9,1</b>	<b>44,85</b>		<b>6,2</b>	<b>51,05</b>	<b>51,05</b>
II.7	D1	01, 09	2	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	139,98
II.8	D2	10	1	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	69,99
II.9	D3	11, 19	2	7,64	9,1	64,268		8,888	73,156	146,312
<b>III</b>	<b>TẦNG 3</b>		<b>20</b>							<b>1069,112</b>
III.1	C1	02->05, 07, 08, 13, 15->17	10	5	9,1	41,55		5,72	47,27	472,7
III.2	C2	15	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
<b>III.3</b>	<b>C3</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>9,1</b>	<b>41,55</b>		<b>5,72</b>	<b>47,27</b>	<b>47,27</b>
III.4	C4	6	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
III.5	C5	18	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
III.6	C6	20	1	5,4	9,1	44,85		6,2	51,05	51,05
III.7	D1	01, 09	2	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	139,98
III.8	D2	10	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
III.9	D3	11, 19	2	7,64	9,1	64,268		8,89	73,156	146,312
<b>IV</b>	<b>TẦNG 4</b>		<b>20</b>							<b>1069,112</b>
IV.1	C1	02->05, 07, 08, 13, 15->17	10	5	9,1	41,55		5,72	47,27	472,7
IV.2	C2	15	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.3	C3	12	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.4	C4	6	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.5	C5	18	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.6	C6	20	1	5,4	9,1	44,85		6,2	51,05	51,05
<b>IV.7</b>	<b>D1</b>	<b>01, 09</b>	<b>2</b>	<b>7,3</b>	<b>9,1</b>	<b>61,59</b>		<b>8,4</b>	<b>69,99</b>	<b>139,98</b>
IV.8	D2	10	1	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	69,99
IV.9	D3	11, 19	2	7,64	9,1	64,268		8,888	73,156	146,312
	<b>TỔNG</b>		<b>78</b>							<b>4280,106</b>

### BẢNG CHỈ TIÊU KHỐI NHÀ CC2a

STT	LOẠI CĂN HỘ	VỊ TRÍ	SỐ LƯỢNG CĂN	KÍCH THƯỚC		DIỆN TÍCH 1 CĂN (m <sup>2</sup> )			TỔNG DIỆN TÍCH 1 CĂN HỘ (m <sup>2</sup> )	TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG 1 TẦNG (m <sup>2</sup> )
				Rộng (m)	Dài (m)	TRONG NHÀ	GÁC LỬNG	BAN CÔNG		
<b>I</b>	<b>TẦNG 1</b>		<b>18</b>							<b>1044,94</b>
I.1	A1	02->07, 10, 11, 13->17	13	5	9,9	45,83	11,65		57,48	747,24
I.2	A2	1,8	2	5	9,9	45,83	11,65		57,48	114,96
I.3	A4	18	1	5	9,9	45,83	11,65		57,48	57,48
I.4	A5	9	1	5	9,9	45,83	11,65		57,48	57,48
I.5	B1	12	1	7,3	9,9	67,78			67,78	67,78

<b>II</b>	<b>TẦNG 2</b>		<b>19</b>							<b>943,57</b>
II.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24
II.2	C2	1,8	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
II.3	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
II.4	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
II.5	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
II.6	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
<b>III</b>	<b>TẦNG 3</b>		<b>19</b>							<b>943,57</b>
III.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24
III.2	C2	1,9	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
III.3	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
III.4	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
III.5	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
III.6	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
<b>IV</b>	<b>TẦNG 4</b>		<b>19</b>							<b>943,57</b>
IV.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24
IV.2	C2	1,9	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
IV.3	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
III.4	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.5	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
IV.6	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
	<b>TỔNG</b>		<b>75</b>							<b>3875,65</b>

### BẢNG CHỈ TIÊU KHỐI NHÀ CC2b

STT	LOẠI CĂN HỘ	VỊ TRÍ	SỐ LƯỢNG CĂN	KÍCH THƯỚC		DIỆN TÍCH 1 CĂN (m <sup>2</sup> )			TỔNG DIỆN TÍCH 1 CĂN HỘ (m <sup>2</sup> )	TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG 1 TẦNG (m <sup>2</sup> )
				Rộng (m)	Dài (m)	TRONG NHÀ	GÁC LỬNG	BAN CÔNG		
<b>I</b>	<b>TẦNG 1</b>		<b>18</b>							<b>1044,94</b>
I.1	A1	02->07, 10, 11, 13->17	13	5	9,9	45,83	11,65		57,48	747,24
I.2	A2	1,8	2	5	9,9	45,83	11,65		57,48	114,96
I.4	A4	9, 18	2	5	9,9	45,83	11,65		57,48	114,96
I.5	B1	12	1	7,3	9,9	67,78			67,78	67,78
<b>II</b>	<b>TẦNG 2</b>		<b>19</b>							<b>943,57</b>
II.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24

II.2	C2	1,9	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
II.4	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
IV.5	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.6	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	69,99
IV.7	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
<b>III</b>	<b>TẦNG 3</b>		<b>19</b>							<b>943,57</b>
III.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24
III.2	C2	1,9	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
III.4	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
IV.5	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.6	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	69,99
IV.7	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
<b>IV</b>	<b>TẦNG 4</b>		<b>19</b>							<b>943,57</b>
IV.1	C1	02->05, 07, 08, 11, 12, 15->18	12	5	9,1	41,55		5,72	47,27	567,24
IV.2	C2	1,9	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
IV.4	C4	10, 19	2	5	9,1	41,55		5,72	47,27	94,54
IV.5	C5	14	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.6	D1	6	1	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	69,99
IV.7	D2	13	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
	<b>TỔNG</b>		<b>75</b>							<b>3875,65</b>

### BẢNG CHỈ TIÊU KHỐI NHÀ CC2c

STT	LOẠI CĂN HỘ	VỊ TRÍ	SỐ LƯỢNG CĂN	KÍCH THƯỚC		DIỆN TÍCH 1 CĂN (m <sup>2</sup> )			TỔNG DIỆN TÍCH 1 CĂN HỘ (m <sup>2</sup> )	TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG 1 TẦNG (m <sup>2</sup> )
				Rộng (m)	Dài (m)	TRONG NHÀ	GÁC LŨNG	BAN CÔNG		
<b>I</b>	<b>TẦNG 1</b>		<b>18</b>							<b>1072,77</b>
I.1	A1	02->05, 07, 08, 11,12, 14->17	12	5	9,9	45,83	11,65		57,48	689,76
I.2	A2	13	1	5	9,9	45,83	11,65		57,48	57,48
I.3	A3	10	1	5	9,5	43,91	11,65		55,56	55,56
I.4	A5	6	1	5	9,9	45,83	11,65		57,48	57,48
I.5	B1	01, 09	2	7,3	9,9	67,78			67,78	135,56
I.6	B2	18	1	9	9,9	76,93			76,93	76,93
<b>II</b>	<b>TẦNG 2</b>		<b>20</b>							<b>1069,112</b>
II.1	C1	02->05, 07, 08, 13, 15->17	10	5	9,1	41,55		5,72	47,27	472,7
II.2	C2	15	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27

II.3	C3	12	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
II.4	C4	6	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
II.5	C5	18	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
<b>II.6</b>	<b>C6</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>5,4</b>	<b>9,1</b>	<b>44,85</b>		<b>6,2</b>	<b>51,05</b>	<b>51,05</b>
II.7	D1	01, 09	2	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	139,98
II.8	D2	10	1	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	69,99
II.9	D3	11, 19	2	7,64	9,1	64,268		8,888	73,156	146,312
<b>III</b>	<b>TẦNG 3</b>		<b>20</b>							<b>1069,112</b>
III.1	C1	02->05, 07, 08, 13, 15->17	10	5	9,1	41,55		5,72	47,27	472,7
III.2	C2	15	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
<b>III.3</b>	<b>C3</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>9,1</b>	<b>41,55</b>		<b>5,72</b>	<b>47,27</b>	<b>47,27</b>
III.4	C4	6	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
III.5	C5	18	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
III.6	C6	20	1	5,4	9,1	44,85		6,2	51,05	51,05
III.7	D1	01, 09	2	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	139,98
III.8	D2	10	1	7,3	9,1	61,59		8,40	69,99	69,99
III.9	D3	11, 19	2	7,64	9,1	64,268		8,89	73,156	146,312
<b>IV</b>	<b>TẦNG 4</b>		<b>20</b>							<b>1069,112</b>
IV.1	C1	02->05, 07, 08, 13, 15->17	10	5		41,55		5,72	47,27	472,7
				5	9,1	41,55				
IV.3	C3	12	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.4	C4	6	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.5	C5	18	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
IV.6	C6	20	1	5,4	9,1	44,85		6,2	51,05	51,05
IV.7	D1	01, 09	2	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	139,98
IV.8	D2	10	1	7,3	9,1	61,59		8,4	69,99	69,99
IV.9	D3	11, 19	2	7,64	9,1	64,268		8,888	73,156	146,312
	<b>TỔNG</b>		<b>78</b>							<b>4280,106</b>

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

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

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

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

### IV. PHƯƠNG ÁN TÍNH GIÁ:

#### 1. Các hồ sơ căn cứ để tính giá bán:

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

- Báo cáo kiểm toán số 063/2026/KTXD-HVAC ngày 14/05/2026 của Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương về việc Báo cáo kiểm toán – dự toán dự án Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh;

## 2. Phương án tính giá bán nhà ở xã hội – nhà ở chung cư:

- Giá bán nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay, lợi nhuận định mức, thuế GTGT 5%, không bao gồm phí bảo trì.

- Công thức xác định giá bán:

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

Trong đó:

-  $Gi^B$ : Là giá bán 1m<sup>2</sup> sàn sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m<sup>2</sup>)

-  $T_d$ : Là tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích nhà ở xã hội đã theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này, 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).  $T_d = 371.803.803.900$  đồng.

-  $L$ : Là lợi nhuận định mức được xác định bằng tỷ lệ định mức nhân với  $T_d$ .  $L = 37.180.380.390$  đồng.

-  $S^B$ : 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.  $S^B = 24.063$  m<sup>2</sup>

-  $Ki$ : 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.

### ❖ Giá bán 1m<sup>2</sup> sàn sử dụng căn nhà ở xã hội chung cư ( $Gi^B$ ):

**Giá bán tầng trệt = 16.835.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn sử dụng căn nhà (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)**

**Giá bán tầng lầu = 14.759.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn sử dụng căn nhà (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)**

## V. MỨC GIÁ BÁN:

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

- Giá bán 1m<sup>2</sup> sàn sử dụng (tầng trệt) căn nhà là: **16.835.000 đồng (Bằng chữ: Mười sáu triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn đồng)** (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

- Giá bán 1m<sup>2</sup> sàn sử dụng (tầng lầu) căn nhà là: **14.759.000 đồng** (Bằng chữ: Mười bốn triệu, bảy trăm năm mươi chín nghìn đồng) (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

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

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

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

## **VII. KIẾN NGHỊ:**

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

Xin trân trọng cảm ơn!

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

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



**NGUYỄN TẤN KIỆT**

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

**Bảng 1: Thống kê diện tích:**

STT	HẠNG MỤC	Tổng diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng sàn nhà ở	Diện tích sử dụng căn hộ để bán	4.942
1	Nhà ở xã hội (Nhà liên kế)	46.484	56.836	51,48%		12.927
2	Nhà ở thương mại (Nhà liên kế)	15.428	29.506	26,73%		61.912
3	Nhà ở xã hội (Chung cư)	15.403	24.063	21,80%		86.342
	<b>TỔNG SỐ</b>	<b>77.315</b>	<b>110.986</b>	<b>100%</b>		<b>59.411</b>

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

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung chi phí	Ký hiệu	Hạ tầng kỹ thuật (cấp điện và XLNT GD2, TBA)	Nhà ở Thương mại (nhà Liên kế)	Nhà ở Xã hội (nhà Liên kế)	Nhà ở Xã hội (nhà Chung cư)
1	Chi phí xây dựng	Gxd	133.194.454.883	151.359.163.969	406.498.612.087	281.695.367.484
2	Chi phí thiết bị	Gtb	14.729.344.998	-	-	11.918.425.536
3	Chi phí quản lý dự án	Gqlda	2.543.909.306	2.087.242.871	5.608.628.739	2.976.671.856
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Gtv	9.549.851.695	4.806.283.814	12.396.931.342	6.075.300.138
5	Chi phí khác	Gk	2.573.054.160	882.988.182	2.420.335.625	17.824.000
6	Chi phí dự phòng	Gdp	9.974.760.069	13.525.094.154	36.284.723.870	10.000.000.000
	<b>Tổng chi phí đầu tư</b>		<b>172.565.375.111</b>	<b>172.660.772.990</b>	<b>463.209.231.663</b>	<b>312.683.589.014</b>

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

STT	Nội dung chi phí	Ký hiệu	Giá trị	Ghi chú
1	Chi phí Giải phóng mặt bằng	Ggpmb	10.140.791.040	Theo PA của UB tỉnh
2	Chi phí lãi vay	LV	69.010.497.030	Bảng tính do CĐT cung cấp
2.1	Chi phí lãi vay ưu đãi		42.760.497.030	
2.2	Chi phí lãi vay thương mại		14.250.000.000	
2.3	Chi phí lãi vay Chung cư		12.000.000.000	

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

STT	KHOẢN MỤC	KÝ HIỆU	Diễn giải	GIÁ TRỊ (sau thuế)	Ghi chú
1	Tổng chi phí đầu tư	TMntm	Theo bản tổng hợp	172.660.772.990	
2	Chi phí công trình hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho nhà ở Thương mại		= tỷ trọng (bảng 1) * Tổng số các chi phí	46.126.724.767	
3	Chi phí GPMB phân bổ cho nhà ở thương mại			2.710.633.445	
4	Lãi vay trong thời gian xây dựng			15.238.905.856	
I	<b>Tổng chi phí xây nhà ở Thương mại để tính toán giá</b>	<b>Gxdtm</b>			<b>236.737.037.058</b>
1	Chi phí tổ chức bán nhà ở thương mại	Gbantm	=2%*Gxdtm	4.734.740.741	
2	Tổng chi phí đầu tư nhà ở Thương mại	Gdtm	Gxdtm+Gbantm	241.471.777.799	
3	Lợi nhuận định mức cho nhà ở Thương mại	Ltm	Gdtm*10%	24.147.177.780	
4	Giá bán đất dự kiến	Gbtm	Giá bán dự kiến	20.000.000	CĐT đề xuất
5	Tiền sử dụng đất	Gsdd		6.397.000	Theo quyết định số 4376/QĐ-UBND ngày 18/11/2020
6	Tổng diện tích nhà ở thương mại	S <sub>tm</sub> <sup>B</sup>	Bảng 1: Bảng kê diện tích	15.428	m <sup>2</sup>
7	Lợi nhuận thu được từ phần đất nhà ở thương mại	Ldtm	(Gbtm-Gsdd)*S <sub>tm</sub> <sup>B</sup>	209.867.084.000	Đồng

8	Tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội (nhà liền kề)	$S_{lkxh}^B$		46.484	$m^2$
9	Tổng diện tích nhà ở xã hội (chung cư)	$S_{ccxh}^B$		15.403	$m^2$
10	Lợi nhuận phân bổ cho nhà ở xã hội (nhà chung cư)	$T_{dv}$	$\frac{Ltm + Ldtm}{S_{lkxh}^B + S_{ccxh}^B} \times S_{lkcc}^B$	58.243.600.016 đồng	$\frac{Ltm + Ldtm}{S_{lkxh}^B + S_{ccxh}^B} \times S_{lkxh}^B$

**Bảng 5 Bảng tính giá bán nhà ở xã hội (nhà chung cư)**

STT	KHOẢN MỤC	KÝ HIỆU	Diễn giải	GIÁ TRỊ (sau thuế)	Ghi chú
1	Tổng chi phí đầu tư	TMnxh	Theo bản tổng hợp	312.683.589.014	
2	Chi phí GPMB phân bổ cho nhà ở xã hội			2.210.692.447	
3	Chi phí công trình hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho nhà ở xã hội		= tỷ trọng (bảng 1) * Tổng số các chi phí	37.619.251.774	
4	Lãi vay trong thời gian xây dựng			12.000.000.000	
I	Tổng chi phí xây nhà ở Xã hội để tính toán giá	Gxdxh		364.513.533.235	Dùng để tính toán
1	Chi phí tổ chức bán nhà ở xã hội	Gbanxh	=2%*Gxdxh	7.290.270.665	
2	Tổng chi phí đầu tư nhà ở xã hội	Tđ	Gxdtm+Gbantm	371.803.803.900	
3	Lợi nhuận định mức cho nhà ở xã hội	L	Gdtm*10%	37.180.380.390	
4	Lợi nhuận phân bổ cho nhà ở xã hội (nhà chung cư)	$T_{dv}$	$\frac{Ltm + Ldtm}{S_{lkxh}^B + S_{ccxh}^B} \times S_{lkxh}^B$	58.243.600.016 đồng	
5	Tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán	$S_{sh}^B$	Bảng 1	24.063	
6	Hệ số điều chỉnh giá bán với vị trí thứ i	Ki		1	
7	Thuế giá trị gia tăng	GTGT		5%	
8	- Giá bán 1m <sup>2</sup> sử dụng căn nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng	$\frac{T_d + L}{S_{sh}^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$		15.304.840 đồng/m <sup>2</sup>	Theo NĐ 100/NĐ-CP ngày 26/07/2024

Đồng Nai, ngày 20 tháng 05 năm 2026

Đại diện Chủ Đầu tư



Nguyễn Tấn Kiệt

**BẢNG TỔNG HỢP PHÂN BỐ GIÁ BÁN**

Stt	Nội dung	Đơn vị	Ký hiệu	Diện tích theo nhóm loại căn hộ cùng giá bán			Tổng
				Căn tầng trệt	Căn góc trên lầu	Các căn còn lại	
1	Tổng diện tích sử dụng các căn hộ	m2	Sb	6.325	17.738	0	24.063
2	Tổng chi phí đầu tư xây dựng sau thuế (đồng)	đồng	Tđ				371.803.803.900
-	Tổng dự toán chi phí đầu tư xây dựng						312.683.589.014
-	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư						2.210.692.447
-	Chi phí phân bổ hạ tầng dùng chung						37.619.251.774
-	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng						12.000.000.000
-	Chi phí tổ chức bán nhà ở xã hội (2%)						7.290.270.665
3	Lợi nhuận định mức (10%)	đồng	Lđm				37.180.380.390
4	Lợi nhuận được phân bổ từ thương mại để giảm trừ giá bán	đồng	Lpb				58.243.600.016
5	Thuế GTGT	%	GTGT				5
6	Giá bán nhà bình quân	đồng/m2	Gi	15.304.845	15.304.845	15.304.845	15.304.845
7	Tổng chi phí bán nhà theo giá bình quân	đồng		96.807.737.541	271.469.875.946	0	368.277.613.487
8	Hệ số điều chỉnh giá bán (Ki)			1,100	0,964	1,000	
9	Giá bán nhà có hệ số Ki (đồng/m2)	đồng	Gi-ki	16.835.330	14.759.066	15.304.845	
	<b>Tổng chi phí bán nhà có hệ số Ki (đồng)</b>			<b>106.488.511.295</b>	<b>261.789.102.192</b>	<b>0</b>	<b>368.277.613.487</b>


 Đồng Nai, ngày 20 tháng 05 năm 2026  
 Đại diện Chủ Đầu tư  
  
 Nguyễn Tấn Kiệt