

**CÔNG TY TNHH
XÂY DỰNG QUỐC TẾ
LÊ HUỖNH**

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

Số: 01/BCTT-LH-NOXH/BCTT
“V/v Báo cáo kết quả thẩm tra
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”

Đồng Nai, ngày 10 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Dự án: Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh

**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**

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

Kính gửi: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Thuyết minh phương án tính giá số 01/2026/TMPA-TT ký ngày 20/05/2026;

Sau khi thẩm tra, Công ty TNHH Xây dựng Quốc tế Lê Huỳnh báo cáo Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội 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 như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

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.

II. DANH MỤC HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA

1. Văn bản pháp lý:

- 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;

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

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
IV	TẦNG 4		19							943,57
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
	TỔNG		75							3875,65

BẢNG CHỈ TIÊU KHỐI NHÀ CC1b

STT	LOẠI CĂN HỘ	VỊ TRÍ	SỐ LƯỢNG CĂN	KÍCH THƯỚC		DIỆN TÍCH 1 CĂN (m ²)			TỔNG DIỆN TÍCH 1 CĂN HỘ (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG 1 TẦNG (m ²)
				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.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
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	1,9	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
III	TẦNG 3		19							943,57
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.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
III.3	C3	12	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
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
IV	TẦNG 4		20							1069,112
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
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
	TỔNG		78							4280,106

BẢNG CHỈ TIÊU KHỐI NHÀ CC2a

STT	LOẠI CĂN HỘ	VỊ TRÍ	SỐ LƯỢNG CĂN	KÍCH THƯỚC		DIỆN TÍCH 1 CĂN (m ²)			TỔNG DIỆN TÍCH 1 CĂN HỘ (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG 1 TẦNG (m ²)
				Rộng (m)	Dài (m)	TRONG NHÀ	GÁC LŨNG	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
III	TẦNG 3		19							943,57
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
IV	TẦNG 4		19							943,57
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
	TỔNG		75							3875,65

BẢNG CHỈ TIÊU KHỐI NHÀ CC2b

STT	LOẠI CĂN HỘ	VỊ TRÍ	SỐ LƯỢNG CĂN	KÍCH THƯỚC		DIỆN TÍCH 1 CĂN (m ²)			TỔNG DIỆN TÍCH 1 CĂN HỘ (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG 1 TẦNG (m ²)
				Rộng (m)	Dài (m)	TRONG NHÀ	GÁC LŨNG	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.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
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	1,9	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
III	TẦNG 3		19							943,57

C.T.I.
 M.S.D.N. 3

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
IV	TẦNG 4		19							943,57
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
	TỔNG		75							3875,65

BẢNG CHỈ TIÊU KHÔI NHÀ CC2c

STT	LOẠI CĂN HỘ	VỊ TRÍ	SỐ LƯỢNG CĂN	KÍCH THƯỚC		DIỆN TÍCH 1 CĂN (m ²)			TỔNG DIỆN TÍCH 1 CĂN HỘ (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG 1 TẦNG (m ²)
				Rộng (m)	Dài (m)	TRONG NHÀ	GÁC LŨNG	BAN CÔNG		
I	TẦNG 1		18							1072,77
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
II	TẦNG 2		20							1069,112
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
II.6	C6	20	1	5,4	9,1	44,85		6,2	51,05	51,05
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
III	TẦNG 3		20							1069,112
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
III.3	C3	12	1	5	9,1	41,55		5,72	47,27	47,27
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
IV	TẦNG 4		20							1069,112
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
	TỔNG		78							4280,106

2. Tổng mức đầu tư Công trình Nhà ở xã hội – Nhà ở chung cư thuộc 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 và Thuyết minh phương án tính giá số 01/2026/TMPA-TT ký ngày 20/05/2026).

IV. NHẬN XÉT VỀ CHẤT LƯỢNG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA

Sau khi nhận được hồ sơ của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng, qua xem xét Công ty TNHH Xây dựng Quốc tế Lê Huỳnh báo cáo về chất lượng hồ sơ đề nghị thẩm tra như sau:

- Quy cách và danh mục hồ sơ thực hiện thẩm tra:
 - Quy cách hồ sơ thuyết minh phương án tính giá số 01/2026/TMPA-TT ký ngày 20/05/2026 cơ bản tuân thủ quy định;
 - Danh mục hồ sơ trình thẩm tra: Cơ bản đầy đủ các tập hồ sơ dự toán theo quy định.

2. Kết luận của đơn vị thẩm tra về việc đủ điều kiện hay chưa đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra.

- Hồ sơ thiết kế đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra theo quy định hiện hành.

V. KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN

1. Các căn cứ pháp lý lập giá bán:

- 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;

- 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;

- Nghị định 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;

- 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;

- 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;

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

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

- Căn cứ quyết định số 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.

- Căn cứ thuyết minh phương án tính giá số 01/2026/TMPA-TT ký ngày 20/05/2026 do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng lập

2. Phương án tính giá.

2.1. Các hồ sơ căn cứ để tính giá bán:

- Tổng mức đầu tư của Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh;

- Dự toán Nhà ở xã hội (Nhà ở chung cư) đã được Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương Kiểm toán tại Báo cáo kiểm toán số 063/2026/KTXD-HVAC ngày 14/05/2026.

2.2. 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 sử dụng 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 1m² sàn sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m²)

- 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. $S^B = 24.063$ m²

- 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 1m² sàn sử dụng căn nhà ở xã hội chung cư (Gi^B):

Giá bán tầng trệt = 16.835.000 đồng/m² sàn sử dụng căn nhà (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)

Giá bán tầng lầu = 14.759.000 đồng/m² sàn sử dụng căn nhà (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)

2.3. 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 1m² 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 1m² 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).

2.4. Giá trị dự toán thẩm tra giá bán:

DVT:VNĐ				
STT	Nội dung	Giá bán Chủ đầu tư đề nghị thẩm tra	Kết quả thẩm tra	Tăng (+) Giảm (-)
1	Giá bán tầng trệt	16.835.000	16.835.000	-
2	Giá bán tầng lầu	14.759.000	14.759.000	-

2.5. Quy định sử dụng giá bán:

Chủ đầu tư căn cứ giá bán sau thẩm tra nêu trên để thực hiện các bước tiếp theo theo quy định tại Điều 13 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, cụ thể như sau:

“1. Chủ đầu tư căn cứ phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội và lợi nhuận định mức theo quy định của pháp luật về nhà ở, chủ đầu tư tự xây dựng, thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực trong hoạt động xây dựng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng để thẩm tra trước khi chủ đầu tư phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Trước thời điểm thông báo tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội 30 ngày hoặc khi nộp hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải gửi quyết định giá bán, giá thuê mua đã được thẩm tra, kết quả thẩm tra về Sở Xây dựng cấp tỉnh nơi có dự án để công khai giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

2. Trong thời gian 180 ngày, kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán nhà nước hoặc kiểm toán độc lập, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi 1 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán đến Sở Xây dựng cấp tỉnh nơi có dự án để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

3. Trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của chủ đầu tư, Sở Xây dựng cấp tỉnh căn cứ vào hồ sơ kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng để có ý kiến bằng văn bản đối với giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Văn bản ý kiến của Sở Xây dựng và kết quả xác định về giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của chủ đầu tư sau khi có ý kiến của Sở Xây dựng phải được công khai

trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

4. Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán, giá thuê mua do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua, thuê mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Chủ đầu tư không được thu tiền vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hoàn thành việc hoàn trả lại phần chênh lệch (nếu có).”

VI. KẾT LUẬN

Trên đây là Kết quả thẩm tra 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 của Công ty TNHH Xây dựng Quốc tế Lê Huỳnh. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Danh sách chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra của từng bộ môn:

Chủ nhiệm thẩm tra:

- Ký tên:..........; KS: Lê Văn Liêm CCHN số: HNT- 00111501

Chủ trì thẩm tra:

- Ký tên:..........; KS: Phạm Ngọc Thường CCHN số: KTE-00129023

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: Công ty.

**CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG
QUỐC TẾ LÊ HUỖNH
GIÁM ĐỐC**



LÊ HOÀI TÂM

