

BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

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

**DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ
NAM ĐÔNG HÀ TẠI PHƯỜNG ĐÔNG LƯƠNG,
THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ**

HÀ NỘI, THÁNG 10/2025

Số: 3113/VKT/BDS

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2025

V/v: Thẩm tra giá nhà ở xã hội thuộc Dự
án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam
Đông Hà

KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ NHÀ Ở XÃ HỘI

**DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ NAM ĐÔNG HÀ TẠI
PHƯỜNG ĐÔNG LƯƠNG, THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ**

Kính gửi: Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail

Căn cứ Hợp đồng số 3107/2025/HĐTV/VKT-BDS ngày 31/7/2025 giữa Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Viện Kinh tế xây dựng về việc Tư vấn thẩm tra giá nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà. Sau khi nghiên cứu hồ sơ xác định giá nhà ở xã hội thuộc dự án nói trên và các tài liệu liên quan, Viện Kinh tế xây dựng có ý kiến thẩm tra như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU THẨM TRA

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội khóa XV;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội và Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 do Quốc hội ban 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;
- 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;
- 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;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội;

- Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Trị quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

- Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 21/01/2020 của UBND tỉnh Quảng Trị quyết định về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

- Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 05/4/2023 của UBND tỉnh Quảng Trị quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

- Quyết định số 3869/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Trị quyết định về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

- Công văn số 824/SXD-QLXD ngày 04/5/2022 của Sở xây dựng tỉnh Quảng Trị về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà (giai đoạn 1);

- Công văn số 1501/SXD-QLXD ngày 07/7/2023 của Sở xây dựng tỉnh Quảng Trị về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình (đợt 2) thuộc dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

- Văn bản số 367/TTPTQĐ-HCTH ngày 16/4/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị về việc thu chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khi giao đất, cho thuê đất;

- Văn bản số 1178/UBND-CTXD ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc hưởng các chính sách ưu đãi đối với Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị Thương mại – Dịch vụ Nam Đông Hà theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

- Văn bản số 36/2025/CV-VCR-PTDA ngày 01/8/2025 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail về việc hưởng các chính sách ưu đãi đối với Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị Thương mại – Dịch vụ Nam Đông Hà theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

- Văn bản số 5313/NHNN-CSTT ngày 24/6/2025 của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP;

- Quyết định số 02/2025/QĐ-CTCT-VCRVH ngày 13/10/2025 của Chủ tịch Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail về việc phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (Dự toán thiết kế bản vẽ thi công) Dự án Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị Thương mại – Dịch vụ Nam Đông Hà;

- Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị cấp ngày 02/10/2025 (cho 142 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị Thương mại – dịch vụ Nam Đông Hà);

- Hồ sơ xác định giá nhà ở xã hội của Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà tại Phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị do Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail lập và phê duyệt tại Quyết định số 08/2025/QĐ-GĐ ngày 21/10/2025;

- Một số tài liệu khác có liên quan.

II. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

- Địa điểm: Phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị (*nay là phường Nam Đông Hà, tỉnh Quảng Trị*).

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

- Mục tiêu của dự án: Xây dựng nhà phố, khu vực thương mại, dịch vụ đảm bảo đồng bộ, hiện đại; góp phần sớm hình thành khu đô thị kiểu mẫu nhằm chỉnh trang đô thị và phát triển không gian đô thị thành phố.

- Quy mô dự án:

+ Quy mô sử dụng đất của dự án khoảng 13,69 ha, bao gồm các công trình: khu nhà ở thấp tầng (3-4 tầng) với số lượng là 657 căn (nhà biệt thự 15 căn, nhà ở liền kề 500 căn, nhà ở xã hội 142 căn), công trình thương mại dịch vụ 4-5 tầng, công viên, cây xanh và công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị đồng bộ.

+ Quy mô dân số của dự án: khoảng 2.628 người.

- Dự án nhóm B, công trình dân dụng cấp III.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn huy động.

III. NHẬN XÉT VỀ HỒ SƠ XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI DO CHỦ ĐẦU TƯ LẬP

Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà tại phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị đã được UBND tỉnh Quảng Trị chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Trị, trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Dự án chưa thực hiện việc thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 6 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Văn bản số 1178/UBND-CTXD ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị đã chấp thuận Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail được hưởng chính sách ưu đãi trong việc xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, việc Chủ đầu tư xác định giá bán nhà ở xã hội của Dự án theo phương pháp quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 là phù hợp với quy định hiện hành.

Chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội xác định theo giá trị dự toán xây dựng công trình được Chủ đầu tư phê duyệt và chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư xác định theo giá trị hoàn trả cho địa phương chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khi giao đất, cho thuê đất (dự án thực hiện đấu thầu giao đất, Chủ đầu tư không phải thực hiện giải phóng mặt bằng) là phù hợp với thời điểm xác định giá bán và giai đoạn thực hiện của dự án (dự án chưa thực hiện quyết toán chi phí đầu tư xây dựng).

Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng công trình được Chủ đầu tư thực hiện cho từng căn nhà ở xã hội như sau:

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phân bổ đều cho tổng diện tích đất ở của các căn nhà ở xã hội là phù hợp với quy định hiện hành.

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội được phân bổ theo diện tích sàn xây dựng công trình của từng căn nhà là phù hợp với quy mô xây dựng công trình.

- Diện tích đất và diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội được Chủ đầu tư xác định theo số liệu trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị cấp là phù hợp với diện tích thực tế của công trình sau khi đã hoàn thành.

Việc xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án nói trên được Chủ đầu tư xác định với phương án kinh doanh cụ thể như sau:

- Nhà ở xã hội sẽ được bán cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định.

- Giá bán nhà được xác định theo diện tích sàn xây dựng nhà ở là phù hợp với đặc điểm sở hữu nhà ở riêng lẻ (toàn bộ diện tích sàn xây dựng nhà ở riêng lẻ đều thuộc sở hữu riêng của người mua nhà).

- Lợi nhuận đối với diện tích nhà ở xã hội để bán của dự án được Chủ đầu tư tính toán bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán là phù hợp với quy định về lợi nhuận định mức của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

- Hệ số điều chỉnh giá bán theo vị trí trong khối nhà không được Chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh do nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ.

V. NGUYÊN TẮC THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội được thực hiện trên một số nguyên tắc sau:

- Giá bán nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà tại phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị được xác định trên cơ sở đề xuất của Chủ đầu tư tại hồ sơ về phương án xác định giá bán nhà ở xã hội của dự án và tuân theo quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ;

- Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà tại phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị được xác định theo quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP theo đề nghị của Chủ đầu tư tại phương án xác định giá bán nhà ở xã hội của dự án và sự đồng ý của UBND tỉnh Quảng Trị Văn bản số 1178/UBND-CTXD ngày 30/9/2025;

- Giá bán nhà ở xã hội xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp và lợi nhuận định mức.

- Về tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội được xác định phù hợp với thời điểm thẩm tra giá bán nhà ở xã hội và giai đoạn triển khai thực hiện dự án. Cụ thể, tại thời điểm thẩm tra, chi phí đầu tư xây

dựng chưa được quyết toán nên xác định theo giá trị dự toán xây dựng công trình được duyệt;

- Về diện tích đất và diện tích sàn xây dựng các căn nhà ở xã hội căn cứ theo diện tích thể hiện tại trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị cấp;

- Lợi nhuận đối với diện tích nhà ở xã hội để bán của dự án được xác định theo phương án xác định giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư lập đồng thời đảm bảo không vượt mức lợi nhuận định mức tối đa là 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

VI. KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Theo các cơ sở và nguyên tắc thẩm tra nêu trên, giá bán nhà ở xã hội thuộc hội thuộc Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà tại Phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị sau thẩm tra được xác định cụ thể tại Phụ lục kèm theo văn bản này.

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc thẩm tra giá nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà tại Phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị được thực hiện trên cơ sở đề nghị của Chủ đầu tư, phương án xác định giá bán nhà ở xã hội của Chủ đầu tư và giá trị dự toán được Chủ đầu tư phê duyệt. Trong quá trình thực hiện, trường hợp có sự thay đổi các yếu tố đầu vào, đề nghị Chủ đầu tư cập nhật, điều chỉnh cho phù hợp.

Căn cứ kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà tại Phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, đề nghị Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail, hoàn thiện, báo cáo cấp có thẩm quyền để triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: VKT, BDS, Va.6.

KT. VIỆN TRƯỞNG
XÃ PHÓ VIỆN TRƯỞNG
VIỆN
KINH TẾ
XÂY DỰNG
Nguyễn Phạm Quang Tú

Bảng 1. Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội



STT	Nội dung	Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)
I	Chi phí xây dựng và thiết bị	134.170.980.100	10.733.678.408	144.904.658.508
1	142 căn nhà ở xã hội thấp tầng	105.675.954.187	8.454.076.335	114.130.030.522
2	Hạ tầng kỹ thuật toàn khu	28.495.025.913	2.279.602.073	30.774.627.986
II	Chi phí quản lý dự án	2.673.485.915	213.878.873	2.887.364.788
III	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	2.519.573.624	201.565.890	2.721.139.514
1	Lập ý tưởng kiến trúc công trình, TKCS và BVTC công trình thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật toàn khu NOXH Nam Đông Hà	623.419.879	49.873.590	673.293.469
2	Thiết kế ý tưởng và BVTC lô thấp tầng khu dự án NOXH Khu đô thị Nam Đông Hà	1.589.159.301	127.132.744	1.716.292.045
3	Khoan khảo sát địa chất lô NOXH Dự án Khu đô thị Nam Đông Hà	65.050.000	5.204.000	70.254.000
4	Tư vấn thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục tại dự án NOXH Nam Đông Hà	111.111.111	8.888.889	120.000.000
5	Thí nghiệm xác định mô đun biến dạng bằng tấm nén phẳng	130.833.333	10.466.667	141.300.000
IV	Chi phí khác	646.099.893	51.687.991	697.787.884
1	Kiểm toán	486.531.467	38.922.517	525.453.984
2	Thẩm tra, phê duyệt quyết toán	159.568.426	12.765.474	172.333.900
V	Chi phí dự phòng			
	Tổng cộng	140.010.139.532	11.200.811.163	151.210.950.695

Bảng 2. Chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội của dự án

STT	Nội dung	Giá trị sau thuế (đồng)
I	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khi giao đất, cho thuê đất xây dựng nhà ở xã hội	12.245.800.000
II	Chi phí xây dựng và thiết bị	144.904.658.508
1	142 căn nhà ở xã hội thấp tầng	114.130.030.522
2	Hạ tầng kỹ thuật toàn khu	30.774.627.986
III	Chi phí quản lý dự án	2.887.364.788
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	2.721.139.514
1	Lập ý tưởng kiến trúc công trình, TKCS và BVTC công trình thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật toàn khu NOXH Nam Đông Hà	673.293.469
2	Thiết kế ý tưởng và BVTC lô thấp tầng khu dự án NOXH Khu đô thị Nam Đông Hà	1.716.292.045
3	Khoan khảo sát địa chất lô NOXH Dự án Khu đô thị Nam Đông Hà	70.254.000
4	Tư vấn thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục tại dự án NOXH Nam Đông Hà	120.000.000
5	Thí nghiệm xác định mô đun biến dạng bằng tấm nén phẳng	141.300.000
V	Chi phí khác	697.787.884
1	Kiểm toán	525.453.984
2	Thẩm tra, phê duyệt quyết toán	172.333.900
VI	Chi phí dự phòng	
	Tổng cộng	163.456.750.695

**Bảng 3. Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội của dự án cho
hạng mục nhà ở xã hội và hạng mục hạ tầng kỹ thuật**

STT	Khoản mục chi phí	Chi phí ĐTXD công trình NOXH (đồng)	Chi phí ĐTXD hạng mục nhà liên kế (đồng)	Chi phí ĐTXD hạng mục hạ tầng kỹ thuật (đồng)
I	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khi giao đất, cho thuê đất xây dựng nhà ở xã hội	12.245.800.000		12.245.800.000
II	Chi phí xây dựng và thiết bị	144.904.658.508	114.130.030.522	30.774.627.986
1	142 căn nhà ở xã hội thấp tầng	114.130.030.522	114.130.030.522	
2	Hạ tầng kỹ thuật toàn khu	30.774.627.986		30.774.627.986
III	Chi phí quản lý dự án	2.887.364.788	2.274.150.706	613.214.082
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	2.721.139.514	2.188.157.612	532.981.903
1	Lập ý tưởng kiến trúc công trình, TKCS và BVTC công trình thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật toàn khu NOXH Nam Đông Hà	673.293.469	530.300.440	142.993.029
2	Thiết kế ý tưởng và BVTC lô thấp tầng khu dự án NOXH Khu đô thị Nam Đông Hà	1.716.292.045	1.351.788.587	364.503.459
3	Khoan khảo sát địa chất lô NOXH Dự án Khu đô thị Nam Đông Hà	70.254.000	70.254.000	
4	Tư vấn thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục tại dự án NOXH Nam Đông Hà	120.000.000	94.514.585	25.485.415
5	Thí nghiệm xác định mô đun biến dạng bằng tấm nền phẳng	141.300.000	141.300.000	
V	Chi phí khác	697.787.884	508.434.656	189.353.229
1	Kiểm toán	525.453.984	382.865.655	142.588.329
2	Thẩm tra, phê duyệt quyết toán	172.333.900	125.569.000	46.764.900
VI	Chi phí dự phòng			
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	163.456.750.695	119.100.773.495	44.355.977.200

Bảng 4. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội

TT	Nội dung	Hạng mục nhà liên kế	Hạng mục hạ tầng kỹ thuật	Tổng cộng	Ghi chú
1	Chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội của dự án (đồng)	119.100.773.495	44.355.977.200	163.456.750.695	Bảng 3
2	Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp (đồng)	2.382.015.470	887.119.544	3.269.135.014	2% chi phí đầu tư xây dựng
	Tổng cộng	121.482.788.965	45.243.096.744	166.725.885.709	

BẢNG 5. XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI CÁC CĂN NHÀ LIÊN KẾ CỦA DỰ ÁN

STT	Lô đất	Dãy	Căn nhà	Thửa đất sện tích đất (n		Diện tích sàn xây dựng (m2)	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng ở xã hội thấp tầng (đồng)	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng mục hạ tầng lộ NOXH (đồng)	Tổng CPĐT XD của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội gồm VAT (đồng)	Tỷ lệ lợi nhuận	Lợi nhuận (đồng)	Giá bán nhà ở xã hội đã bao gồm thuế VAT (đồng/m2 Diện tích sàn xây dựng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(7)+(8)	(10)	(11)=(9)*(10)	=(9)+(11)/(6)*	
1			HH-1.26	436	163,9	877.904.800	641.782.155	1.519.686.955	12,2%	184.933.971	11.956.259	
2			HH-1.27	437	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	6,9%	80.791.241	8.808.975	
3			HH-1.28	438	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	5,9%	68.711.993	8.723.451	
4		OXHIA.1	HH-1.29	439	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	4,9%	56.632.747	8.637.927	
5			HH-1.30	440	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	3,8%	44.553.500	8.552.403	
6			HH-1.31	441	105,0	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	4,7%	59.954.412	9.493.167	
7			HH-1.25	411	149,7	877.904.800	586.179.308	1.464.084.108	13,3%	194.202.387	11.631.268	
8			HH-1.24	412	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	16,3%	189.504.462	9.578.691	
9			HH-1.23	413	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	15,3%	177.425.215	9.493.167	
10		OXHIA.2	HH-1.22	414	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	14,2%	165.345.969	9.407.643	
11			HH-1.21	415	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	13,2%	153.266.722	9.322.119	
12			HH-1.20	416	105,0	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	16,9%	216.984.763	10.604.980	
13			HH-1.32	442	105,0	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	6,6%	84.112.906	9.664.215	
14			HH-1.33	443	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879	
15			HH-1.34	444	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879	
16			HH-1.35	445	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879	
17			HH-1.36	446	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879	
18			HH-1.37	447	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879	
19		OXHIB.1	HH-1.38	448	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879	
20			HH-1.39	449	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879	
21			HH-1.40	450	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879	
22			HH-1.41	451	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879	
23			HH-1.42	452	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879	
24			HH-1.43	453	105,0	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	8,5%	108.271.400	9.835.263	
25			HH-1.8	428	105,0	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	17,4%	223.024.386	10.647.742	
26	OXHI		HH-1.9	427	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	12,7%	147.227.098	9.279.357	
27			HH-1.10	426	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	12,1%	141.187.475	9.236.595	
28			HH-1.11	425	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	12,1%	141.187.475	9.236.595	
29			HH-1.12	424	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	12,1%	141.187.475	9.236.595	
30			HH-1.13	423	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	10,6%	123.068.605	9.108.309	
31		OXHIB.2	HH-1.14	422	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	12,1%	141.187.475	9.236.595	
32			HH-1.15	421	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	12,1%	141.187.475	9.236.595	
33			HH-1.16	420	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	12,1%	141.187.475	9.236.595	
34			HH-1.17	419	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	12,1%	141.187.475	9.236.595	
35			HH-1.18	418	75,0	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	12,1%	141.187.475	9.236.595	

STT	Lô đất	Dãy	Căn nhà	Thửa đất sện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng ở xã hội thấp tầng (đồng)	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng ở xã hội NOXH (đồng)	Tổng CPĐT XD của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội gồm VAT (đồng)	Tỷ lệ lợi nhuận	Lợi nhuận (đồng)	Giá bán nhà ở xã hội đã bao gồm thuế VAT (đồng/m ² Diện tích sàn xây dựng)
36			HH-1.19	417	105,0	148,3	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	216.984.763	10.604.980
37			HH-1.44	454	105,0	148,3	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	72.033.659	9.578.691
38			HH-1.45	455	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	8.315.759	8.295.831
39			HH-1.46	456	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	44.553.500	8.552.403
40		OXH1C.1	HH-1.47	457	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	56.632.747	8.637.927
41			HH-1.48	458	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	68.711.993	8.723.451
42			HH-1.49	459	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	62.672.371	8.680.689
43			HH-1.50	460	159,8	149,7	877.904.800	625.727.812	1.503.632.612	259.516.167	12.366.775
44			HH-1.1	435	156,5	149,7	877.904.800	612.806.024	1.490.710.824	289.508.460	12.486.508
45			HH-1.2	434	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	189.504.462	9.578.691
46			HH-1.3	433	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	177.425.215	9.493.167
47			HH-1.4	432	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	159.306.345	9.364.881
48			HH-1.5	431	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	153.266.722	9.322.119
49			HH-1.6	430	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	147.227.098	9.279.357
50			HH-1.7	429	105,0	148,3	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	216.984.763	10.604.980
51			HH-2.13	461	126,2	149,7	877.904.800	494.160.512	1.372.065.312	219.158.149	11.160.886
52			HH-2.14	462	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	165.345.969	9.407.643
53			HH-2.15	463	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	153.266.722	9.322.119
54			HH-2.16	464	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	141.187.475	9.236.595
55			HH-2.17	465	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	129.108.228	9.151.071
56			HH-2.18	466	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	117.028.981	9.065.547
57			HH-2.19	467	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	117.028.981	9.065.547
58			HH-2.20	468	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	129.108.228	9.151.071
59			HH-2.21	469	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	141.187.475	9.236.595
60			HH-2.22	470	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	153.266.722	9.322.119
61			HH-2.23	471	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	165.345.969	9.407.643
62			HH-2.24	472	124,1	149,7	877.904.800	485.937.556	1.363.842.356	271.276.852	11.468.772
63		OXH2	HH-2.1	484	131,2	149,7	877.904.800	513.738.980	1.391.643.779	181.289.763	11.032.600
64			HH-2.2	483	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	129.108.228	9.151.071
65			HH-2.3	482	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	117.028.981	9.065.547
66			HH-2.4	481	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	98.910.111	8.937.261
67			HH-2.5	480	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	92.870.488	8.894.499
68			HH-2.6	479	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	62.672.371	8.680.689
69		OXH2.2	HH-2.7	478	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	32.474.253	8.466.879
70			HH-2.8	477	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	98.910.111	8.937.261
71			HH-2.9	476	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	110.989.358	9.022.785
72			HH-2.10	475	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	117.028.981	9.065.547
73			HH-2.11	474	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	129.108.228	9.151.071
74			HH-2.12	473	118,3	149,7	877.904.800	463.226.534	1.341.131.334	202.538.282	10.827.342
75			HH-3.12	518	95,5	149,7	877.904.800	373.948.724	1.251.853.524	184.515.268	10.074.731

STT	Lô đất	Dãy	Căn nhà	Thửa đất sện tích đất (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Chi phí đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở xã hội thấp tầng (đồng)	Chi phí đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng lộ NOXH (đồng)	Tổng CPĐT XD của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội gồm VAT (đồng)	Tỷ lệ lợi nhuận	Lợi nhuận (đồng)	Giá bán nhà ở xã hội đã bao gồm thuế VAT (đồng/m ² Diện tích sản xây dựng)
76	OXH3	OXH3.1	HH-3.13	519	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	5,4%	62.672.371	8.680.689
77			HH-3.14	520	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	5,9%	68.711.993	8.723.451
78			HH-3.15	521	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	4,9%	56.632.747	8.637.927
79			HH-3.16	522	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	3,8%	44.553.500	8.552.403
80			HH-3.17	523	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879
81			HH-3.18	524	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	3,8%	44.553.500	8.552.403
82			HH-3.19	525	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	4,9%	56.632.747	8.637.927
83			HH-3.20	526	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	5,9%	68.711.993	8.723.451
84			HH-3.21	527	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	6,9%	80.791.241	8.808.975
85			HH-3.22	528	149,7	877.904.800	368.075.184	1.245.979.983	17,0%	212.336.681	10.228.674
86	OXH3	OXH3.2	HH-3.1	517	149,7	877.904.800	370.424.600	1.248.329.399	16,2%	202.671.355	10.177.360
87			HH-3.2	516	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	6,9%	80.791.241	8.808.975
88			HH-3.3	515	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	5,9%	68.711.993	8.723.451
89			HH-3.4	514	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	4,3%	50.593.124	8.595.165
90			HH-3.5	513	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	3,8%	44.553.500	8.552.403
91			HH-3.6	512	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	3,3%	38.513.876	8.509.641
92			HH-3.7	511	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	3,8%	44.553.500	8.552.403
93			HH-3.8	510	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	5,4%	62.672.371	8.680.689
94			HH-3.9	509	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	6,4%	74.751.617	8.766.213
95			HH-3.10	508	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	6,9%	80.791.241	8.808.975
96	OXH4	OXH4.1	HH-3.11	507	149,7	877.904.800	402.533.286	1.280.438.086	13,3%	170.562.669	10.177.360
97			HH-4.13	529	121,3	877.904.800	474.973.615	1.352.878.414	13,4%	181.036.608	10.758.923
98			HH-4.14	530	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	8,0%	92.870.488	8.894.499
99			HH-4.15	531	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	6,9%	80.791.241	8.808.975
100			HH-4.16	532	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	5,9%	68.711.993	8.723.451
101			HH-4.17	533	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	4,9%	56.632.747	8.637.927
102			HH-4.18	534	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	0,7%	8.315.759	8.295.831
103			HH-4.19	535	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	3,8%	44.553.500	8.552.403
104			HH-4.20	536	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	4,9%	56.632.747	8.637.927
105			HH-4.21	537	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	5,9%	68.711.993	8.723.451
106	OXH4	OXH4.2	HH-4.22	538	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	6,9%	80.791.241	8.808.975
107			HH-4.23	539	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	8,0%	92.870.488	8.894.499
108			HH-4.24	540	123,2	877.904.800	482.413.432	1.360.318.232	12,9%	176.035.475	10.776.028
109			HH-4.1	552	149,7	877.904.800	482.021.863	1.359.926.663	24,1%	327.623.758	11.836.526
110			HH-4.2	551	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	22,5%	261.980.085	10.091.836
111			HH-4.3	550	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	21,5%	249.900.838	10.006.312
112			HH-4.4	549	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	19,9%	231.781.968	9.878.026
113			HH-4.5	548	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	19,4%	225.742.203	9.835.263
114			HH-4.6	547	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	18,9%	219.702.579	9.792.501
115			HH-4.7	546	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	18,4%	213.662.956	9.749.739

STT	Lô đất	Dãy	Căn nhà	Thửa đất sện tích đất (n	Diện tích sân xây dựng (m2)	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng ở xã hội thấp tầng (đồng)	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng NOXH (đồng)	Tổng CPĐT XD của dự án phân bổ cho phân diện tích sử dụng nhà ở xã hội gồm VAT (đồng)	Tỷ lệ lợi nhuận	Lợi nhuận (đồng)	Giá bán nhà ở xã hội đã bao gồm thuế VAT (đồng/m2 Diện tích sân xây dựng)
116			HH-4.8	545	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	19,9%	231.781.968	9.878.026
117			HH-4.9	544	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	18,9%	219.702.579	9.792.501
118			HH-4.10	543	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	19,4%	225.742.203	9.835.263
119			HH-4.11	542	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	20,4%	237.821.591	9.920.788
120			HH-4.12	541	149,7	877.904.800	469.883.213	1.347.788.013	25,2%	339.764.261	11.836.539
121			HH-5.1	495	88,4	911.332.037	346.147.300	1.257.479.337	18,8%	236.112.391	10.091.836
122			HH-5.2	494	126,4	741.263.639	249.038.103	990.301.741	9,2%	90.721.979	8.980.023
123			HH-5.3	493	126,4	741.263.639	249.429.672	990.693.311	8,1%	80.034.950	8.894.499
124			HH-5.4	492	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	6,5%	64.200.189	8.766.213
125			HH-5.5	491	126,4	741.263.639	250.212.811	991.476.450	5,9%	58.660.890	8.723.451
126			HH-5.6	490	126,4	741.263.639	250.212.811	991.476.450	5,4%	53.513.160	8.680.689
127			HH-5.7	489	126,4	741.263.639	250.604.380	991.868.019	5,9%	58.269.320	8.723.451
128			HH-5.8	488	126,4	741.263.639	250.995.950	992.259.588	7,4%	73.320.942	8.851.737
129			HH-5.9	487	126,4	741.263.639	251.387.519	992.631.158	8,4%	83.224.833	8.937.261
130			HH-5.10	486	126,4	741.263.639	251.387.519	992.631.158	8,9%	88.372.563	8.980.023
131	OXH5	OXH5	HH-5.11	485	155,4	911.332.037	372.774.016	1.284.106.052	14,3%	184.170.571	9.920.788
132			HH-5.12	496	155,4	911.332.037	348.888.286	1.260.220.322	15,3%	192.867.210	9.818.159
133			HH-5.13	497	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	3,4%	33.313.807	8.509.641
134			HH-5.14	498	126,4	741.263.639	249.429.672	990.693.311	3,9%	38.853.107	8.552.403
135			HH-5.15	499	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	2,8%	28.166.078	8.466.879
136			HH-5.16	500	126,4	741.263.639	249.429.672	990.693.311	1,8%	18.262.186	8.381.355
137			HH-5.17	501	126,4	741.263.639	249.429.672	990.693.311	0,8%	7.966.725	8.295.831
138			HH-5.18	502	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	1,8%	17.870.617	8.381.355
139			HH-5.19	503	126,4	741.263.639	249.429.672	990.693.311	2,9%	28.557.647	8.466.879
140			HH-5.20	504	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	3,9%	38.461.538	8.552.403
141			HH-5.21	505	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	4,9%	48.756.999	8.637.927
142			HH-5.22	506	155,4	911.332.037	345.364.162	1.256.696.198	15,4%	193.859.794	9.801.054
	NOXH để bán của dự án				20.715,2	121.482.788.965	45.243.096.744	166.725.885.709	10,00%	16.672.588.583	