

Quảng Trị, ngày *21* tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/V PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN ĐỀ XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ NAM ĐÔNG HÀ

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: Phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh
Quảng Trị (*nay là phường Nam Đông Hà, tỉnh Quảng Trị*)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 do Quốc hội ban hành ;
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 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 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 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ quy định 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;

- Văn bản 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);

- Văn bản 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 hướng 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 hướng 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;

- 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;

- Công văn số 54/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail về việc thông báo 142 căn nhà ở xã hội có sẵn đủ điều

kiện được bán tại Khu nhà ở xã hội (khu vực 3) thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại – dịch vụ Nam Đông Hà;

- Một số tài liệu khác có liên quan.

II. TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN

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

2.2. Chủ đầu tư dự án: Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

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

2.4. Quy mô dự án:

- Dự án gồm các công trình: các khu nhà ở thấp tầng từ 3-4 tầng (gồm 15 căn biệt thự, 500 căn nhà ở liền kề và 142 căn nhà ở xã hội), công trình thương mại dịch vụ 4-5 tầng, công viên cây xanh và hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ.

- Quy mô sử dụng đất của dự án: 13,69 ha, được chia làm 03 khu vực. Cụ thể như sau:

Bảng 1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất của dự án

STT	Loại đất	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3	Tổng cộng
1	Đất ở	29.569,58	15.432,13		45.001,71
2	Đất nhà ở xã hội			11.547,47	11.547,47
3	Đất thương mại dịch vụ	5.096,42	3.089,75		8.186,17
4	Đất cây xanh cảnh quan	30.631,70	855,12		31.486,82
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	25.762,82	9.033,60	5.922,53	40.718,95
	Tổng cộng	91.060,52	28.410,60	17.470,00	136.941,12

Trong đó, toàn bộ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại Khu vực 3 của dự án và có vị trí độc lập, cách biệt với các Khu vực 1 và Khu vực 2.

Theo Báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình thuộc dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà đã được Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị thẩm định, quy mô đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà: gồm 05 ô đất nhà liền kề. Trong đó:

- + Diện tích đất xây dựng: 8.474,9 m²;
- + Tổng diện tích sàn xây dựng: 20.956,1 m²;

+ Chiều cao tầng: 03 tầng.

Tuy nhiên, hiện tại khu nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà đã hoàn thành đầu tư xây dựng và được nghiệm thu công trình. Sau khi đo đạc lại theo thực tế, một số chỉ tiêu quy hoạch và diện tích xây dựng có sự chênh lệch so với hồ sơ thiết kế, cụ thể như sau:

+ Diện tích đất xây dựng: 8.477,8 m²;

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 20.715,2 m²;

Bảng 2. Tổng hợp một số chỉ tiêu và diện tích xây dựng nhà ở xã hội theo số liệu đo đạc thực tế đã thực hiện của dự án

STT	Ô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số lượng nhà (căn nhà)
1	OXH1	4.319,9	3.039,0	7.420,6	50
2	OXH2	1.999,8	1.460,8	3.564,8	24
3	OXH3	1.736,9	1.339,4	3.268,2	22
4	OXH4	1.987,6	1.460,8	3.564,8	24
5	OXH5	1.510,1	1.177,8	2.896,8	22
	Tổng cộng	11.554,3	8.477,8	20.715,2	142

2.5. Loại, cấp công trình:

- Nhóm dự án: Dự án nhóm B;
- Loại công trình: Công trình dân dụng;
- Cấp công trình: Công trình cấp III.

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

III. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH CỦA DỰ ÁN

3.1. Sản phẩm, sản phẩm kinh doanh của dự án

- Nhà ở thương mại tại Khu vực 1 và Khu vực 2 của dự án gồm nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự đã được xây thô, chưa xây ngăn phòng và đã hoàn thiện mặt ngoài;

- Nhà ở xã hội tại Khu vực 3 của dự án là các căn nhà ở liền kề đã được xây thô, chưa xây ngăn phòng và đã hoàn thiện mặt ngoài;

- Công trình dịch vụ thương mại tại Khu vực 1 và Khu vực 2 của dự án đã hoàn thiện;

- Bãi đỗ xe dọc tuyến đường chính, bố trí kết hợp với các công trình.

3.2. Hình thức kinh doanh

- Đối với nhà ở thương mại, công trình dịch vụ thương mại và bãi đỗ xe trong Dự án: Chủ đầu tư sẽ bán hoặc khai thác, cho thuê cho các khách hàng có nhu cầu.

- Đối với nhà ở xã hội tại Dự án: Theo quy định tại khoản 2 Điều 88 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 thì “*Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở có sẵn*”. Trên cơ sở đó, tại Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà, Chủ đầu tư lựa chọn hình thức bán cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở đối với toàn bộ nhà ở xã hội thuộc Dự án.

IV. PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà đã được UBND tỉnh Quảng Trị chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành. Bên cạnh đó, đến thời điểm hiện tại, Dự án chưa thực hiện việc thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê.

Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15, việc áp dụng phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội tại Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà có thể được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trong trường hợp chủ đầu tư đề nghị được được hưởng ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho chủ đầu tư được hưởng chính sách ưu đãi theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Tại 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, 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.

Trên cơ sở đó, Giám đốc Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail phê duyệt phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội của Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà được thực hiện như sau:

4.1. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội

Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội được Bộ Xây dựng hướng dẫn tại Điều 32 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Theo đó, giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

- G_i^B (đồng/m²): là giá bán 01m² 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, 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).

Trong đó, tổng chi phí đầu tư xây dựng 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; 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 (m^2): là tổng diện tích sử dụng các căn hộ 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.

4.2. Xác định tổng chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội

4.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng

Theo quy định, chi phí đầu tư xây dựng 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) được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi 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 và chi phí dự phòng. Vì vậy, chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội thuộc dự án được xác định bao gồm:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà thực hiện đấu thầu giao đất, Chủ đầu tư không phải thực hiện giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail phải hoàn trả cho địa phương chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khi giao đất, cho thuê đất. Theo Văn bản số 367/TTPTQĐ-HCTH ngày 16/4/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị, chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khi giao đất, cho thuê đất xây dựng nhà ở xã hội giá trị là: **12.245.800.000 đồng**.

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình: Do công trình chưa được quyết toán, chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội sẽ xác định theo giá trị dự toán đã được phê duyệt kèm theo 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, cụ thể như sau:

Bảng 3. 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

Theo đó, chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội của dự án được xác định như sau:

Bảng 4. 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

Trong đó, chi phí đầu tư xây dựng xác định cho các hạng mục nhà ở xã hội thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật cụ thể như sau:

Bảng 5. 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	Nội dung	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	2.552.661.070	168.478.444
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 nén 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 cộng	163.456.750.695	119.100.773.495	44.355.977.200

4.2.2. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán

Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội của dự án theo quy định gồm chi phí đầu tư xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội. Trong đó, các chi phí hợp lý, hợp lệ được xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội.

Trên cơ sở đó, tổng chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán được xác định cụ thể như sau:

Bảng 6. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội của dự án

STT	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)	19.100.773.495	44.355.977.200	163.456.750.695	Bảng 5
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	

4.3. Xác định giá bán nhà ở xã hội

Giá bán nhà ở xã hội được xác định theo các quy định hiện hành. Tại Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà, việc xác định giá bán nhà ở xã hội sẽ thực hiện cho toàn bộ dự án. Do đặc điểm nhà ở xã hội của dự án gồm 142 căn nhà liên kế tại 05 ô đất nhà ở xã hội có hệ số sử dụng đất, vị trí khác nhau nên giá bán nhà sẽ được phân bổ, xác định riêng đối với từng căn nhà. Trong đó:

- Diện tích sàn sử dụng các căn nhà được xác định theo diện tích sàn xây dựng công trình do nhà ở riêng lẻ không có quy định về xác định diện tích sàn sử dụng (chỉ có quy định đối với nhà chung cư) đồng thời toàn bộ diện tích sàn xây dựng nhà ở riêng lẻ đều là diện tích sở hữu riêng của bên mua nhà. Diện tích sàn xây dựng công trình được xác định theo số liệu do Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail đo đạc thực tế tại công trình đã hoàn thành, nghiệm thu.

- Lợi nhuận tính toán trong giá bán nhà ở xã hội tại các căn nhà liên kế phải đảm bảo tổng lợi nhuận của nhà ở xã hội trong cả dự án được xác định tối đa là 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội nhằm đảm bảo tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

- Hệ số điều chỉnh giá bán theo vị trí theo nguyên tắc bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1. Hệ số này không sử dụng được trong việc xác định giá bán nhà ở xã hội đối với vị trí nhà ở riêng lẻ.

Trên cơ sở đó, giá bán nhà ở xã hội tại các căn nhà liên kế nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà được xác định cụ thể như sau:

Bảng 7. Xác định giá bán nhà ở xã hội tại các căn nhà liên kế của Dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà

STT	Lô đất	Dãy	Căn nhà	Thửa đất số	Diện tích đất (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m2)	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/m2 Diện tích sàn xây dựng)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(7)+(8)	(10)	(11)=(9)*(10)	(12)=(9)+(11)/((6)*1,05)
1	OXH1A.1		HH-1.26	436	163,9	149,7	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	148,3	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	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	5,9%	68.711.993	8.723.451
4			HH-1.29	439	75,0	148,3	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	148,3	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	148,3	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	4,7%	59.954.412	9.493.167
7	OXH1A.2		HH-1.25	411	149,7	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	148,3	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	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	15,3%	177.425.215	9.493.167
10			HH-1.22	414	75,0	148,3	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	148,3	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	148,3	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	16,9%	216.984.763	10.604.980
13	OXH1B.1		HH-1.32	442	105,0	148,3	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	148,3	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	148,3	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	148,3	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	148,3	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	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879
19			HH-1.38	448	75,0	148,3	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	148,3	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	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	32.474.253	8.466.879



STT	Lô đất	Dãy	Căn nhà	Thửa đất số	Diện tích đất (m2)	Diện tích sân xây dựng (m2)	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/m2 Diện tích sân xây dựng)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(7)+(8)	(10)	(11)=(9)*(10)	(12)=(9)+(11) /(6)*1,05
22	OXH1B.2		HH-1.41	451	75,0	148,3	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	148,3	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	148,3	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	148,3	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	17,4%	223.024.386	10.647.742
26			HH-1.9	427	75,0	148,3	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	148,3	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	148,3	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	148,3	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	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	10,6%	123.068.605	9.108.309
31			HH-1.14	422	75,0	148,3	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	148,3	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	148,3	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	148,3	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	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	12,1%	141.187.475	9.236.595
36			HH-1.19	417	105,0	148,3	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	16,9%	216.984.763	10.604.980
37	OXH1C.1		HH-1.44	454	105,0	148,3	869.694.601	411.147.811	1.280.842.413	5,6%	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	0,7%	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	3,8%	44.553.500	8.552.403
40			HH-1.47	457	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	4,9%	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	5,9%	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	5,4%	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	17,3%	259.516.167	12.366.775

STT	Lô đất	Dãy	Căn nhà	Thửa đất số	Diện tích đất (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m2)	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/m2 Diện tích sàn xây dựng)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (7) + (8)	(10)	(11) = (9) * (10)	(12) = (9) + (11) / (6) * 1,05
44	OXH2	OXH1C.2	HH-1.1	435	156,5	149,7	877.904.800	612.806.024	1.490.710.824	19,4%	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	16,3%	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	15,3%	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	13,7%	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	13,2%	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	12,7%	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	16,9%	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	16,0%	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	14,2%	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	13,2%	153.266.722	9.322.119
54	OXH2	OXH2.1	HH-2.16	464	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	12,1%	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	11,1%	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	10,1%	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	10,1%	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	11,1%	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	12,1%	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	13,2%	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	14,2%	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	19,9%	271.276.852	11.468.772
63			HH-2.1	484	131,2	149,7	877.904.800	513.738.980	1.391.643.779	13,0%	181.289.763	11.032.600
64	OXH2	OXH2.2	HH-2.2	483	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	11,1%	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	10,1%	117.028.981	9.065.547

STT	Lô đất	Dãy	Căn nhà	Thửa đất số	Diện tích đất (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m2)	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/m2 Diện tích sàn xây dựng)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(7)+(8)	(10)	(11)=(9)*(10)	(12)=((9)+(11))/(6)*1,05
66			HH-2.4	481	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	8,5%	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	8,0%	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	5,4%	62.672.371	8.680.689
69			HH-2.7	478	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	2,8%	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	8,5%	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	9,5%	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	10,1%	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	11,1%	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	15,1%	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	14,7%	184.515.268	10.074.731
76			HH-3.13	519	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	3,8%	44.553.500	8.552.403
80		OXH3.1	HH-3.17	523	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	94,0	149,7	877.904.800	368.075.184	1.245.979.983	17,0%	212.336.681	10.228.674
86			HH-3.1	517	94,6	149,7	877.904.800	370.424.600	1.248.329.399	16,2%	202.671.355	10.177.360
87		OXH3.2	HH-3.2	516	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	6,9%	80.791.241	8.808.975

STT	Lô đất	Dãy	Căn nhà	Thửa đất số	Diện tích đất (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m2)	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/m2 Diện tích sàn xây dựng)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(7)+(8)	(10)	(11)=(9)*(10)	(12)=(9)+(11)/6)*1,05
88			HH-3.3	515	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	6,9%	80.791.241	8.808.975
96			HH-3.11	507	102,8	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	149,7	877.904.800	474.973.615	1.352.878.414	13,4%	181.036.608	10.758.923
98			HH-4.14	530	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	5,9%	68.711.993	8.723.451
106			HH-4.22	538	75,0	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	75,0	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	149,7	877.904.800	482.413.432	1.360.318.232	12,9%	176.035.475	10.776.028
109			HH-4.1	552	123,1	149,7	877.904.800	482.021.863	1.359.926.663	24,1%	327.623.758	11.836.526

STT	Lô đất	Dãy	Căn nhà	Thửa đất số	Diện tích đất (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m2)	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/m2 Diện tích xây dựng)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (7) + (8)	(10)	(11) = (9) * (10)	(12) = (9) + (11) / (6) * 1,05
110			HH-4.2	551	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	148,3	869.694.601	293.677.008	1.163.371.609	18,4%	213.662.956	9.749.739
116			HH-4.8	545	75,0	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	75,0	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	75,0	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	75,0	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	120,0	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	155,4	911.332.037	346.147.300	1.257.479.337	18,8%	236.112.391	10.091.836
122			HH-5.2	494	63,6	126,4	741.263.639	249.038.103	990.301.741	9,2%	90.721.979	8.980.023
123			HH-5.3	493	63,7	126,4	741.263.639	249.429.672	990.693.311	8,1%	80.034.950	8.894.499
124			HH-5.4	492	63,8	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	6,5%	64.200.189	8.766.213
125			HH-5.5	491	63,9	126,4	741.263.639	250.212.811	991.476.450	5,9%	58.660.890	8.723.451
126	OXH5	OXH5	HH-5.6	490	63,9	126,4	741.263.639	250.212.811	991.476.450	5,4%	53.513.160	8.680.689
127			HH-5.7	489	64,0	126,4	741.263.639	250.604.380	991.868.019	5,9%	58.269.320	8.723.451
128			HH-5.8	488	64,1	126,4	741.263.639	250.995.950	992.259.588	7,4%	73.320.942	8.851.737
129			HH-5.9	487	64,2	126,4	741.263.639	251.387.519	992.651.158	8,4%	83.224.833	8.937.261
130			HH-5.10	486	64,2	126,4	741.263.639	251.387.519	992.651.158	8,9%	88.372.563	8.980.023
131			HH-5.11	485	95,2	155,4	911.332.037	372.774.016	1.284.106.052	14,3%	184.170.571	9.920.788

STT	Lô đất	Dãy	Căn nhà	Thửa đất số	Diện tích đất (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m2)	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng thấp tầng (đồng)	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng 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 xây dựng)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(7)+(8)	(10)	(11)=(9)*(10)	(12)=(9)+(11) /(6)*1,05
132			HH-5.12	496	89,1	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	63,8	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	3,4%	33.313.807	8.509.641
134			HH-5.14	498	63,7	126,4	741.263.639	249.429.672	990.693.311	3,9%	38.853.107	8.552.403
135			HH-5.15	499	63,8	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	2,8%	28.166.078	8.466.879
136			HH-5.16	500	63,7	126,4	741.263.639	249.429.672	990.693.311	1,8%	18.262.186	8.381.355
137			HH-5.17	501	63,7	126,4	741.263.639	249.429.672	990.693.311	0,8%	7.966.725	8.295.831
138			HH-5.18	502	63,8	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	1,8%	17.870.617	8.381.355
139			HH-5.19	503	63,7	126,4	741.263.639	249.429.672	990.693.311	2,9%	28.557.647	8.466.879
140			HH-5.20	504	63,8	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	3,9%	38.461.538	8.552.403
141			HH-5.21	505	63,8	126,4	741.263.639	249.821.242	991.084.880	4,9%	48.756.999	8.637.927
142			HH-5.22	506	88,2	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		11.554,3	20.715,2	121.482.788.965	45.243.096.744	166.725.885.709	10,0%	16.672.588.583	

Trên đây là phương án 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 (nay là phường Nam Đông Hà, tỉnh Quảng Trị) của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail./.



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Duy Khánh

