

Số: /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quyết định giá thuê và giá thuê mua nhà ở xã hội của dự án Chung cư 12 tầng, số 26 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hạnh Thông

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã 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 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 Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 18253/TTr-SXD-KTVLXD ngày 02 tháng 12 năm 2025 về ban hành giá thuê và giá thuê mua nhà ở xã hội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giá thuê và giá thuê mua nhà ở xã hội

1. Giá thuê và giá thuê mua nhà ở xã hội của dự án theo đính kèm theo Quyết định này.

2. Giá thuê tính trên 01 m² diện tích sử dụng nhà ở trong 01 tháng, bao gồm hệ số tầng điều chỉnh, chi phí bảo trì và thuế VAT là 5%.

3. Giá thuê mua tính trên 01 m² diện tích sử dụng nhà ở trong 01 tháng, bao gồm hệ số tầng điều chỉnh và thuế VAT là 5%.

4. Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư là 4,12%/năm.

5. Giá thuê và giá thuê mua nhà ở xã hội không bao gồm: Chi phí quản lý vận hành, chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc,

thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố

Thực hiện các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023, các văn bản hướng dẫn thi hành và pháp luật liên quan về nhà ở, về xây dựng.

Trường hợp pháp luật có quy định khác về thuế suất thuế giá trị gia tăng hoặc có điều chỉnh, thay đổi ảnh hưởng đến giá thuê và giá thuê mua, Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giá thuê và giá thuê mua cho phù hợp.

2. Sở Xây dựng

Chủ trì, phối hợp Sở Tài chính và các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh giá thuê, giá thuê mua trong trường hợp pháp luật có quy định khác về thuế suất giá trị gia tăng và các trường hợp khác theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- TTUB: CT, các PCT;
- UBND phường Hạnh Thông;
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu VT, (ĐT-Đ).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Nguyên Dinh

PHỤ LỤC 1: BẢNG TÍNH GIÁ THUÊ MUA 10 NĂM
 (Đính kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

1. Diện tích nhà ở xã hội (90 căn)

Vị trí tầng	Loại căn hộ	Diện tích (m2)	Số lượng căn hộ	Diện tích (m2)
Tầng 02-10	B1	57.7	25	1,442.50
Tầng 02-09	B2	57.4	24	1,377.60
Tầng 02-09	B3	59	8	472.00
Tầng 02-09	B4	59.6	8	476.80
Tầng 02-09	B5	60.4	8	483.20
Tầng 02-09	B6	60.5	8	484.00
Tầng 02-10	B7	61.7	9	555.30
Tổng cộng			90	5,291.40

2. Thông số tính toán:

1. Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình được duyệt theo Công văn số 7566/UBND-ĐT ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố (bao gồm thuế)	65,141,237,019
2. Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình (trước thuế)	60,156,793,509
3. Tổng diện tích sàn sử dụng của 90 căn (m^2)	5,291.40
4. Tổng chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn sau khi giảm trừ 20% chi phí thanh toán lần đầu (trước thuế), V_d	5,968,928,269
5. Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư, r	4.12%
6. Thời gian thu hồi vốn đầu tư, n	10 năm

3. 20% giá trị căn hộ, người thuê mua phải thanh toán ngay khi ký Hợp đồng thuê mua:

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ²)	Căn hộ loại B1		Căn hộ loại B2		Căn hộ loại B3	
			Giá trị căn hộ (đồng/57,70 m ²)	Thanh toán 20% (đồng)	Giá trị căn hộ (đồng/57,4 m ²)	Thanh toán 20% (đồng)	Giá trị căn hộ (đồng/59,00 m ²)	Thanh toán 20% (đồng)
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	$d = c \times 57,7m^2$	$e = d \times 20\%$	$f = c \times 57,4 m^2$	$g = f \times 20\%$	$f = c \times 59 m^2$	$g = f \times 20\%$
1	1.20	14,324,670	826,533,470	165,306,694	822,236,069	164,447,214	845,155,541	169,031,108
2	0.80	9,549,780	551,022,313	110,204,463	548,157,379	109,631,476	563,437,027	112,687,405
3	0.83	9,907,897	571,685,650	114,337,130	568,713,281	113,742,656	584,565,916	116,913,183
4	0.86	10,266,014	592,348,987	118,469,797	589,269,183	117,853,837	605,694,804	121,138,961
5	0.88	10,504,758	606,124,544	121,224,909	602,973,117	120,594,623	619,780,730	123,956,146
6	0.93	11,101,619	640,563,439	128,112,688	637,232,953	127,446,591	654,995,544	130,999,109
7	1.00	11,937,225	688,777,891	137,755,578	685,196,724	137,039,345	704,296,284	140,859,257
8	1.02	12,175,970	702,553,449	140,510,690	698,900,658	139,780,132	718,382,210	143,676,442
9	1.05	12,534,086	723,216,786	144,643,357	719,456,560	143,891,312	739,511,098	147,902,220
10	1.10	13,130,948	757,655,681	151,531,136	753,716,396	150,743,279	774,725,913	154,945,183
11	1.15	13,727,809	792,094,575	158,418,915	787,976,232	157,595,246	809,940,727	161,988,145
12	1.20	14,324,670	826,533,470	165,306,694	822,236,069	164,447,214	845,155,541	169,031,108

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ²)	Căn hộ loại B4		Căn hộ loại B5		Căn hộ loại B6		Căn hộ loại B7	
			Giá trị căn hộ (đồng/59,6 m ²)	Thanh toán 20% (đồng)	Giá trị căn hộ (đồng/60,4m ²)	Thanh toán 20% (đồng)	Giá trị căn hộ (đồng/60,5 m ²)	Thanh toán 20% (đồng)	Giá trị căn hộ (đồng/61,7m ²)	Thanh toán 20% (đồng)
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	$d = c \times 59,6m^2$	$e = d \times 20\%$	$f = c \times 60,4 m^2$	$g = f \times 20\%$	$f = c \times 60,5 m^2$	$g = f \times 20\%$	$f = c \times 61,7 m^2$	$g = f \times 20\%$
1	1.20	14,324,670	853,750,343	170,750,069	865,210,079	173,042,016	866,642,546	173,328,509	883,832,150	176,766,430
2	0.80	9,549,780	569,166,895	113,833,379	576,806,719	115,361,344	577,761,697	115,552,339	589,221,434	117,844,287
3	0.83	9,907,897	590,510,654	118,102,131	598,436,971	119,687,394	599,427,761	119,885,552	611,317,237	122,263,447
4	0.86	10,266,014	611,854,413	122,370,883	620,067,223	124,013,445	621,093,825	124,218,765	633,413,041	126,682,608
5	0.88	10,504,758	626,083,585	125,216,717	634,487,391	126,897,478	635,537,867	127,107,573	648,143,577	129,628,715
6	0.93	11,101,619	661,656,516	132,331,303	670,537,811	134,107,562	671,647,973	134,329,595	684,969,917	136,993,983
7	1.00	11,937,225	711,458,619	142,291,724	721,008,399	144,201,680	722,202,122	144,440,424	736,526,792	147,305,358
8	1.02	12,175,970	725,687,792	145,137,558	735,428,567	147,085,713	736,646,164	147,329,233	751,257,328	150,251,466
9	1.05	12,534,086	747,031,550	149,406,310	757,058,819	151,411,764	758,312,228	151,662,446	773,353,132	154,670,626
10	1.10	13,130,948	782,604,481	156,520,896	793,109,239	158,621,848	794,422,334	158,884,467	810,179,471	162,035,894
11	1.15	13,727,809	818,177,412	163,635,482	829,159,659	165,831,932	830,532,440	166,106,488	847,005,811	169,401,162
12	1.20	14,324,670	853,750,343	170,750,069	865,210,079	173,042,016	866,642,546	173,328,509	883,832,150	176,766,430

4. Giá thuê mua thanh toán hàng tháng, thời gian 10 năm (lãi suất bảo toán vốn r=4,12%)

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ² /tháng)	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B1	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B1	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B2	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B2	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B3	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B3
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	$d = c \times 57,7m^2$	$e = d \times 120 \text{ tháng}$	$g = c \times 57,4 m^2$	$h = g \times 120 \text{ tháng}$	$g = c \times 59,0 m^2$	$h = g \times 120 \text{ tháng}$
1	1.20	118,445	6,834,250	820,110,033	6,798,717	815,846,030	6,988,228	838,587,382
2	0.80	78,963	4,556,167	546,740,022	4,532,478	543,897,353	4,658,819	559,058,255
3	0.83	81,924	4,727,023	567,242,773	4,702,446	564,293,504	4,833,524	580,022,939
4	0.86	84,885	4,897,879	587,745,524	4,872,414	584,689,655	5,008,230	600,987,624
5	0.88	86,859	5,011,784	601,414,024	4,985,726	598,287,088	5,124,701	614,964,080
6	0.93	91,795	5,296,544	635,585,276	5,269,006	632,280,673	5,415,877	649,905,221
7	1.00	98,704	5,695,209	683,425,028	5,665,597	679,871,691	5,823,523	698,822,819
8	1.02	100,678	5,809,113	697,093,528	5,778,909	693,469,125	5,939,994	712,799,275
9	1.05	103,639	5,979,969	717,596,279	5,948,877	713,865,276	6,114,700	733,763,960
10	1.10	108,574	6,264,729	751,767,530	6,232,157	747,858,860	6,405,876	768,705,100
11	1.15	113,509	6,549,490	785,938,782	6,515,437	781,852,445	6,697,052	803,646,241
12	1.20	118,445	6,834,250	820,110,033	6,798,717	815,846,030	6,988,228	838,587,382

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ² /tháng)	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B4	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B4	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B5	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B5	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B6	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B6	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B7	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B7
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	$d = c \times 59,6m^2$	$e = d \times 120 \text{ tháng}$	$g = c \times 60,4m^2$	$h = g \times 120 \text{ tháng}$	$g = c \times 60,5 m^2$	$h = g \times 120 \text{ tháng}$	$g = c \times 61,7 m^2$	$h = g \times 120 \text{ tháng}$
1	1.20	118,445	7,059,295	847,115,390	7,154,051	858,486,066	7,165,895	859,907,401	7,308,028	876,963,415
2	0.80	78,963	4,706,197	564,743,593	4,769,367	572,324,044	4,777,263	573,271,600	4,872,019	584,642,277
3	0.83	81,924	4,882,679	585,921,478	4,948,218	593,786,196	4,956,411	594,769,285	5,054,720	606,566,362
4	0.86	84,885	5,059,161	607,099,363	5,127,070	615,248,347	5,135,558	616,266,970	5,237,420	628,490,447
5	0.88	86,859	5,176,816	621,217,952	5,246,304	629,556,448	5,254,990	630,598,760	5,359,221	643,106,504
6	0.93	91,795	5,470,954	656,514,427	5,544,389	665,326,701	5,553,569	666,428,235	5,663,722	679,646,647
7	1.00	98,704	5,882,746	705,929,491	5,961,709	715,405,055	5,971,579	716,589,500	6,090,024	730,802,846
8	1.02	100,678	6,000,401	720,048,081	6,080,943	729,713,156	6,091,011	730,921,290	6,211,824	745,418,903
9	1.05	103,639	6,176,883	741,225,966	6,259,794	751,175,308	6,270,158	752,418,975	6,394,525	767,342,988
10	1.10	108,574	6,471,020	776,522,440	6,557,880	786,945,560	6,568,737	788,248,450	6,699,026	803,883,130
11	1.15	113,509	6,765,158	811,818,915	6,855,965	822,715,813	6,867,316	824,077,925	7,003,527	840,423,273
12	1.20	118,445	7,059,295	847,115,390	7,154,051	858,486,066	7,165,895	859,907,401	7,308,028	876,963,415

PHỤ LỤC 2: BẢNG TÍNH GIÁ THUÊ MUA 15 NĂM
(Đính kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

1. Diện tích nhà ở xã hội (90 căn)

Vị trí tầng	Loại căn hộ	Diện tích (m ²)	Số lượng căn hộ	Diện tích (m ²)
Tầng 02-10	B1	57.7	25	1,442.50
Tầng 02-09	B2	57.4	24	1,377.60
Tầng 02-09	B3	59	8	472.00
Tầng 02-09	B4	59.6	8	476.80
Tầng 02-09	B5	60.4	8	483.20
Tầng 02-09	B6	60.5	8	484.00
Tầng 02-10	B7	61.7	9	555.30
Tổng cộng			90	5,291.40

2. Tổng giá trị đầu tư xây dựng 90 căn hộ nhà ở xã hội:

1. Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình được duyệt theo Công văn số 7566/UBND-ĐT ngày 06/12/2017 (bao gồm thuế)	65,141,237,019
2. Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình (trước thuế)	60,156,793,509
3. Tổng diện tích sàn sử dụng của 90 căn (m ²)	5,291.40
4. Tổng chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn sau khi giảm trừ 20% chi phí thanh toán lần đầu (trước thuế), V _d	4,364,852,523
5. Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư, r	4.12%
6. Thời gian thu hồi vốn đầu tư, n	15 năm

3. 20% giá trị căn hộ, người thuê mua phải thanh toán ngay khi ký Hợp đồng thuê mua:

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ²)	Căn hộ loại B1		Căn hộ loại B2		Căn hộ loại B3	
			Giá trị căn hộ (đồng/57,70 m ²)	Thanh toán 20% (đồng)	Giá trị căn hộ (đồng/57,4 m ²)	Thanh toán 20% (đồng)	Giá trị căn hộ (đồng/59,00 m ²)	Thanh toán 20% (đồng)
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	$d = c \times 57,7m^2$	$e = d \times 20\%$	$f = c \times 57,4 m^2$	$g = f \times 20\%$	$f = c \times 59 m^2$	$g = f \times 20\%$
1	1.20	14,324,670	826,533,470	165,306,694	822,236,069	164,447,214	845,155,541	169,031,108
2	0.80	9,549,780	551,022,313	110,204,463	548,157,379	109,631,476	563,437,027	112,687,405
3	0.83	9,907,897	571,685,650	114,337,130	568,713,281	113,742,656	584,565,916	116,913,183
4	0.86	10,266,014	592,348,987	118,469,797	589,269,183	117,853,837	605,694,804	121,138,961
5	0.88	10,504,758	606,124,544	121,224,909	602,973,117	120,594,623	619,780,730	123,956,146
6	0.93	11,101,619	640,563,439	128,112,688	637,232,953	127,446,591	654,995,544	130,999,109
7	1.00	11,937,225	688,777,891	137,755,578	685,196,724	137,039,345	704,296,284	140,859,257
8	1.02	12,175,970	702,553,449	140,510,690	698,900,658	139,780,132	718,382,210	143,676,442
9	1.05	12,534,086	723,216,786	144,643,357	719,456,560	143,891,312	739,511,098	147,902,220
10	1.10	13,130,948	757,655,681	151,531,136	753,716,396	150,743,279	774,725,913	154,945,183
11	1.15	13,727,809	792,094,575	158,418,915	787,976,232	157,595,246	809,940,727	161,988,145
12	1.20	14,324,670	826,533,470	165,306,694	822,236,069	164,447,214	845,155,541	169,031,108

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ²)	Căn hộ loại B4		Căn hộ loại B5		Căn hộ loại B6		Căn hộ loại B7	
			Giá trị căn hộ (đồng/59,6 m ²)	Thanh toán 20% (đồng)	Giá trị căn hộ (đồng/60,4m ²)	Thanh toán 20% (đồng)	Giá trị căn hộ (đồng/60,5 m ²)	Thanh toán 20% (đồng)	Giá trị căn hộ (đồng/61,7m ²)	Thanh toán 20% (đồng)
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	$d = c \times 59,6m^2$	$e = d \times 20\%$	$f = c \times 60,4 m^2$	$g = f \times 20\%$	$f = c \times 60,5 m^2$	$g = f \times 20\%$	$f = c \times 61,7 m^2$	$g = f \times 20\%$
1	1.20	14,324,670	853,750,343	170,750,069	865,210,079	173,042,016	866,642,546	173,328,509	883,832,150	176,766,430
2	0.80	9,549,780	569,166,895	113,833,379	576,806,719	115,361,344	577,761,697	115,552,339	589,221,434	117,844,287
3	0.83	9,907,897	590,510,654	118,102,131	598,436,971	119,687,394	599,427,761	119,885,552	611,317,237	122,263,447
4	0.86	10,266,014	611,854,413	122,370,883	620,067,223	124,013,445	621,093,825	124,218,765	633,413,041	126,682,608
5	0.88	10,504,758	626,083,585	125,216,717	634,487,391	126,897,478	635,537,867	127,107,573	648,143,577	129,628,715
6	0.93	11,101,619	661,656,516	132,331,303	670,537,811	134,107,562	671,647,973	134,329,595	684,969,917	136,993,983
7	1.00	11,937,225	711,458,619	142,291,724	721,008,399	144,201,680	722,202,122	144,440,424	736,526,792	147,305,358
8	1.02	12,175,970	725,687,792	145,137,558	735,428,567	147,085,713	736,646,164	147,329,233	751,257,328	150,251,466
9	1.05	12,534,086	747,031,550	149,406,310	757,058,819	151,411,764	758,312,228	151,662,446	773,353,132	154,670,626
10	1.10	13,130,948	782,604,481	156,520,896	793,109,239	158,621,848	794,422,334	158,884,467	810,179,471	162,035,894

11	1.15	13,727,809	818,177,412	163,635,482	829,159,659	165,831,932	830,532,440	166,106,488	847,005,811	169,401,162
12	1.20	14,324,670	853,750,343	170,750,069	865,210,079	173,042,016	866,642,546	173,328,509	883,832,150	176,766,430

4. Giá thuê mua thanh toán hàng tháng, thời gian 15 năm (lãi suất bảo toán vốn r=4,12%)

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ² /tháng)	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B1	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B1	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B2	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B2	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B3	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B3
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	$d = c \times 57,7m^2$	$e = d \times 180 \text{ tháng}$	$g = c \times 57,4 m^2$	$h = g \times 180 \text{ tháng}$	$g = c \times 59,0 m^2$	$h = g \times 180 \text{ tháng}$
1	1.20	86,614	4,997,630	899,573,387	4,971,646	894,896,229	5,110,228	919,841,072
2	0.80	57,743	3,331,753	599,715,592	3,314,430	596,597,486	3,406,819	613,227,381
3	0.83	59,908	3,456,694	622,204,926	3,438,722	618,969,892	3,534,574	636,223,408
4	0.86	62,073	3,581,635	644,694,261	3,563,013	641,342,298	3,662,330	659,219,435
5	0.88	63,517	3,664,929	659,687,151	3,645,874	656,257,235	3,747,501	674,550,119
6	0.93	67,126	3,873,163	697,169,375	3,853,025	693,544,578	3,960,427	712,876,831
7	1.00	72,178	4,164,692	749,644,489	4,143,038	745,746,858	4,258,523	766,534,227
8	1.02	73,622	4,247,985	764,637,379	4,225,899	760,661,795	4,343,694	781,864,911
9	1.05	75,787	4,372,926	787,126,714	4,350,190	783,034,201	4,471,450	804,860,938
10	1.10	79,396	4,581,161	824,608,938	4,557,342	820,321,544	4,684,376	843,187,649
11	1.15	83,005	4,789,395	862,091,163	4,764,494	857,608,886	4,897,302	881,514,361
12	1.20	86,614	4,997,630	899,573,387	4,971,646	894,896,229	5,110,228	919,841,072

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ² /tháng)	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B4	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B4	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B5	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B5	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B6	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B6	Tiền thuê mua phải trả hàng tháng của căn hộ loại B7	Tổng số tiền còn lại phải thanh toán của căn hộ loại B7
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	$d = c \times 59,6m^2$	$e = d \times 180 \text{ tháng}$	$g = c \times 60,4m^2$	$h = g \times 180 \text{ tháng}$	$g = c \times 60,5 m^2$	$h = g \times 180 \text{ tháng}$	$g = c \times 61,7 m^2$	$h = g \times 180 \text{ tháng}$
1	1.20	86,614	5,162,197	929,195,388	5,231,488	941,667,809	5,240,149	943,226,862	5,344,086	961,935,494
2	0.80	57,743	3,441,464	619,463,592	3,487,659	627,778,540	3,493,433	628,817,908	3,562,724	641,290,329
3	0.83	59,908	3,570,519	642,693,477	3,618,446	651,320,235	3,624,437	652,398,580	3,696,326	665,338,717
4	0.86	62,073	3,699,574	665,923,361	3,749,233	674,861,930	3,755,440	675,979,251	3,829,928	689,387,104

5	0.88	63,517	3,785,611	681,409,951	3,836,424	690,556,393	3,842,776	691,699,699	3,918,996	705,419,362
6	0.93	67,126	4,000,702	720,126,426	4,054,403	729,792,552	4,061,116	731,000,818	4,141,667	745,500,008
7	1.00	72,178	4,301,830	774,329,490	4,359,573	784,723,174	4,366,791	786,022,385	4,453,405	801,612,912
8	1.02	73,622	4,387,867	789,816,080	4,446,765	800,417,638	4,454,127	801,742,833	4,542,473	817,645,170
9	1.05	75,787	4,516,922	813,045,964	4,577,552	823,959,333	4,585,131	825,323,504	4,676,075	841,693,557
10	1.10	79,396	4,732,014	851,762,439	4,795,531	863,195,492	4,803,470	864,624,623	4,898,746	881,774,203
11	1.15	83,005	4,947,105	890,478,913	5,013,509	902,431,651	5,021,810	903,925,743	5,121,416	921,854,848
12	1.20	86,614	5,162,197	929,195,388	5,231,488	941,667,809	5,240,149	943,226,862	5,344,086	961,935,494

PHỤ LỤC 3: BẢNG TÍNH GIÁ THUÊ 50 NĂM
(Đính kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

1. Diện tích nhà ở xã hội (90 căn)

Vị trí tầng	Loại căn hộ	Diện tích (m ²)	Số lượng căn hộ	Diện tích (m ²)
Tầng 02-10	B1	57.7	25	1,442.50
Tầng 02-09	B2	57.4	24	1,377.60
Tầng 02-09	B3	59	8	472.00
Tầng 02-09	B4	59.6	8	476.80
Tầng 02-09	B5	60.4	8	483.20
Tầng 02-09	B6	60.5	8	484.00
Tầng 02-10	B7	61.7	9	555.30
Tổng cộng			90	5,291.40

2. Thông số tính toán:

1. Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình được duyệt theo Văn bản số 7566/UBND-ĐT ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố (bao gồm thuế)	65,141,237,019
2. Tổng chi phí đầu tư xây dựng (trước thuế), trong đó:	60,156,793,509
Chi phí xây lắp (trước thuế)	43,212,093,211
Chi phí thiết bị (trước thuế)	3,886,062,364
3. Chi phí bảo trì hàng năm, Bt	47,098,156
4. Tổng diện tích sàn sử dụng của 90 căn (m ²)	5,291.40

5. Tổng chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn, V_d	2,858,097,339
6. Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư, r	4.12%
7. Thời gian thu hồi vốn đầu tư, n	50 năm

3. Giá thuê thanh toán hàng tháng (thời gian 50 năm, lãi suất bảo toàn vốn $r = 4,12\%$)

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ² / tháng)	Tiền thuê phải trả hàng tháng của căn hộ loại B1	Tiền thuê phải trả hàng tháng của căn hộ loại B2	Tiền thuê phải trả hàng tháng của căn hộ loại B3
a	b	c	$d = c \times 57,7m^2$	$g = c \times 57,4 m^2$	$g = c \times 59,0 m^2$
1	1.20	57,649	3,326,365	3,309,070	3,401,309
2	0.80	38,433	2,217,577	2,206,047	2,267,539
3	0.83	39,874	2,300,736	2,288,773	2,352,572
4	0.86	41,315	2,383,895	2,371,500	2,437,605
5	0.88	42,276	2,439,334	2,426,651	2,494,293
6	0.93	44,678	2,577,933	2,564,529	2,636,014
7	1.00	48,041	2,771,971	2,757,558	2,834,424
8	1.02	49,002	2,827,410	2,812,710	2,891,113
9	1.05	50,443	2,910,569	2,895,436	2,976,145
10	1.10	52,845	3,049,168	3,033,314	3,117,867
11	1.15	55,247	3,187,766	3,171,192	3,259,588
12	1.20	57,649	3,326,365	3,309,070	3,401,309

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ² / tháng)	Tiền thuê phải trả hàng tháng của căn hộ loại B4	Tiền thuê phải trả hàng tháng của căn hộ loại B5	Tiền thuê phải trả hàng tháng của căn hộ loại B6	Tiền thuê phải trả hàng tháng của căn hộ loại B7
a	b	c	$d = c \times 59,6m^2$	$g = c \times 60,4m^2$	$g = c \times 60,5 m^2$	$g = c \times 61,7 m^2$
1	1.20	57,649	3,435,899	3,482,018	3,487,783	3,556,962
2	0.80	38,433	2,290,599	2,321,345	2,325,189	2,371,308

3	0.83	39,874	2,376,496	2,408,396	2,412,383	2,460,232
4	0.86	41,315	2,462,394	2,495,446	2,499,578	2,549,156
5	0.88	42,276	2,519,659	2,553,480	2,557,707	2,608,439
6	0.93	44,678	2,662,821	2,698,564	2,703,032	2,756,646
7	1.00	48,041	2,863,249	2,901,682	2,906,486	2,964,135
8	1.02	49,002	2,920,514	2,959,715	2,964,615	3,023,418
9	1.05	50,443	3,006,411	3,046,766	3,051,810	3,112,342
10	1.10	52,845	3,149,574	3,191,850	3,197,134	3,260,549
11	1.15	55,247	3,292,736	3,336,934	3,342,459	3,408,755
12	1.20	57,649	3,435,899	3,482,018	3,487,783	3,556,962

PHỤ LỤC 4: BẢNG TÍNH KINH PHÍ BẢO TRÌ
(Đính kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

1. Tổng giá trị đầu tư xây dựng 90 căn hộ nhà ở xã hội:

1. Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình được duyệt theo Công văn số 7566/UBND-ĐT ngày 06/12/2017 (bao gồm thuế VAT)	65,141,237,019
2. Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình (trước thuế)	60,156,793,509
3. Tổng diện tích sàn sử dụng của 90 căn (m^2)	5,291.40

2. Kinh phí bảo trì chung cư (2%)

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ²)	Đơn giá bảo trì 2% (đồng/m ²)	Căn hộ loại B1	Căn hộ loại B2	Căn hộ loại B3
				Phí bảo trì căn hộ (đồng/57,70m ²)	Phí bảo trì căn hộ (đồng/57,4 m ²)	Phí bảo trì căn hộ (đồng/59,0 m ²)
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d = cxb</i>	<i>e = dx57,7m²</i>	<i>f = dx57,4 m²</i>	<i>f = dx59,0 m²</i>
1	1.20	14,324,670	286,493	16,530,669	16,444,721	16,903,111
2	0.80	9,549,780	190,996	11,020,446	10,963,148	11,268,741
3	0.83	9,907,897	198,158	11,433,713	11,374,266	11,691,318
4	0.86	10,266,014	205,320	11,846,980	11,785,384	12,113,896
5	0.88	10,504,758	210,095	12,122,491	12,059,462	12,395,615
6	0.93	11,101,619	222,032	12,811,269	12,744,659	13,099,911
7	1.00	11,937,225	238,745	13,775,558	13,703,934	14,085,926
8	1.02	12,175,970	243,519	14,051,069	13,978,013	14,367,644
9	1.05	12,534,086	250,682	14,464,336	14,389,131	14,790,222
10	1.10	13,130,948	262,619	15,153,114	15,074,328	15,494,518
11	1.15	13,727,809	274,556	15,841,892	15,759,525	16,198,815
12	1.20	14,324,670	286,493	16,530,669	16,444,721	16,903,111

Vị trí tầng	Hệ số K	Đơn giá (đồng/m ²)	Đơn giá bảo trì 2% (đồng/m ²)	Căn hộ loại B4	Căn hộ loại B5	Căn hộ loại B6	Căn hộ loại B7
				Phí bảo trì căn hộ (đồng/59,6m ²)	Phí bảo trì căn hộ (đồng/60,4 m ²)	Phí bảo trì căn hộ (đồng/60,5 m ²)	Phí bảo trì căn hộ (đồng/61,7 m ²)
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d = cxb</i>	<i>e = dx59,6m²</i>	<i>f = dx60,4m²</i>	<i>f = dx60,5m²</i>	<i>f = dx61,7m²</i>
1	1.20	14,324,670	286,493	17,075,007	17,304,202	17,332,851	17,676,643
2	0.80	9,549,780	190,996	11,383,338	11,536,134	11,555,234	11,784,429
3	0.83	9,907,897	198,158	11,810,213	11,968,739	11,988,555	12,226,345
4	0.86	10,266,014	205,320	12,237,088	12,401,344	12,421,876	12,668,261
5	0.88	10,504,758	210,095	12,521,672	12,689,748	12,710,757	12,962,872
6	0.93	11,101,619	222,032	13,233,130	13,410,756	13,432,959	13,699,398
7	1.00	11,937,225	238,745	14,229,172	14,420,168	14,444,042	14,730,536
8	1.02	12,175,970	243,519	14,513,756	14,708,571	14,732,923	15,025,147
9	1.05	12,534,086	250,682	14,940,631	15,141,176	15,166,245	15,467,063
10	1.10	13,130,948	262,619	15,652,090	15,862,185	15,888,447	16,203,589
11	1.15	13,727,809	274,556	16,363,548	16,583,193	16,610,649	16,940,116
12	1.20	14,324,670	286,493	17,075,007	17,304,202	17,332,851	17,676,643