

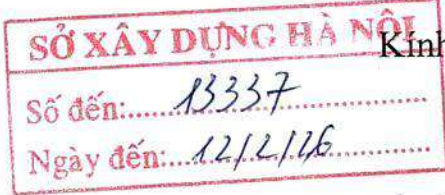
**CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
THÁI HÀ**

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

Số: 12-2/2026/QĐ-TH

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

V/v: Công khai giá bán, giá cho thuê mua nhà ở cho LLVT Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Hà Nội.



Kính gửi:

- Sở Xây dựng Hà Nội.
- Cục Quản lý Xây dựng và Doanh trại, Bộ Công an.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thái Hà xin trân trọng gửi lời cảm ơn sự giúp đỡ, hỗ trợ của Quý cơ quan trong thời gian qua.

Căn cứ Điều 13, Nghị định 95/2024/NĐ-CP và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan, Công ty xin gửi đến Quý Cơ quan Quyết định kèm theo hồ sơ xây dựng giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của Dự án đã được thẩm tra để công khai theo quy định, cụ thể:

1. Tên dự án: Xây dựng nhà ở cho LLVT CAND (NOXH cho CBCS Công an) tại ô đất NO2 số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Hà Nội.

2. Chủ đầu tư dự án: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà.

Đại diện nhà đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà và Công ty cổ phần Đô thị Nam Sơn Invest.

3. Tiến độ thực hiện dự án: Quý II/2025 - Quý II/2027.

4. Quy mô dự án: Quy mô sử dụng đất khoảng 3.557 m², trong đó:

Đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội cao tầng cao 27 tầng, 01 tầng tum thang, 03 tầng hầm kép (tương đương 5 tầng để xe) trên diện tích đất khoảng 3.362 m², diện tích đất xây dựng công trình khoảng 1.654 m²; tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi khoảng 44.176 m², phần ngầm khoảng 9.905 m². Khối để 03 tầng bố trí chức năng thương mại, dịch vụ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng. Từ tầng 4 đến tầng 27 bố trí 39.214 m² sàn nhà ở, khoảng 408 căn hộ nhà ở xã hội cho cán bộ, chiến sỹ Công an. Tầng tum có chức năng tum thang và kỹ thuật. Dân số khoảng 1.200 người.

5. Số lượng căn hộ nhà ở xã hội:

Tổng số căn hộ: 408 căn hộ;

+ Số căn hộ bán khoảng 90% gồm 367 căn hộ có diện tích khoảng 70m²/căn.

+ Số căn hộ thuê mua khoảng 10%, gồm 41 căn hộ, diện tích khoảng 70m²/căn.

6. Giá bán/giá thuê mua căn hộ:

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số: 98/2026/CRC-CSDL ngày 12 tháng 02 năm 2026 của Trung tâm Nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng - Cục Kinh tế, Quản lý ĐTXD về việc thẩm tra giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho LLVT Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

CỔ TLVT

Giá bán, cho thuê mua đã bao gồm đủ nội thất như: Kính mặt ngoài là kính hộp 2 lớp, Low-E cách nhiệt, cách âm, ngăn tia UV, hồng ngoại...; Đèn Led; Điều hòa 2 chiều đủ các phòng, bình nóng lạnh, sen tắm âm tường, vách kính buồng tắm, chậu rửa, bệ xí thông minh, tự động; sàn gỗ.... Dịch vụ phục vụ tòa nhà: 03 hầm với 5 tầng để xe; dịch vụ nhà trẻ; khu thương mại, dịch vụ...v.v. tạm tính như sau:

- Giá bán căn hộ trung bình khoảng: 32.243.317 đ/m² - Giá điều chỉnh theo vị trí căn hộ (*Giá chưa bao gồm 2% kinh phí bảo trì và chưa bao gồm 5% VAT*).

- Giá thuê mua căn hộ trong 05 năm trung bình khoảng: 354.857đ/m²/tháng, tương đương 24.840.000đ/căn/ tháng (*giá trên chưa bao gồm 5% VAT, 2% kinh phí bảo trì, phí dịch vụ hàng tháng và với điều kiện trả trước 50% giá trị căn hộ tại thời điểm thuê, mua nhà, kèm theo bảo lãnh Ngân hàng trả đủ tiền thuê mua hàng tháng*).

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thái Hà xin chịu trách nhiệm về tính chính xác và sự hợp lý của các hồ sơ, tài liệu cung cấp cho Sở Xây dựng; Công ty cam kết thực hiện đầu tư xây dựng dự án đúng quy hoạch, đúng tiến độ đã được phê duyệt và tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố Hà Nội để bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng Hợp đồng mua bán.

Xin trân trọng cảm ơn !

CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÁI HÀ

Nơi nhận

- Như kính gửi;
- TH, NS (để p/hợp);
- Lưu VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Văn Hải



PHỤ LỤC GIÁ BÁN, GIÁ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

(Kèm theo văn bản số 12-2/2026/QĐ-TH ngày 12/02/2026 của Công ty CP Đầu tư phát triển Thái Hà)

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Giá bán, giá thuê mua NOXH	Chi chú
1	Giá bán bình quân nhà ở xã hội (xác định với $K_i = 1$)			Giá bán từng căn hộ phụ thuộc vào vị trí căn hộ, tầng, hướng căn hộ; được xác định theo hệ số K_i đảm bảo $K_i = (K_1 + K_2 + \dots + K_n) / n = 1$
1.1	Giá bán bình quân nhà ở xã hội (chưa bao gồm thuế GTGT và chi phí bảo trì)	đồng/m ²	32.243.317	
1.2	Thuế GTGT (5%)	đồng/m ²	1.612.166	
1.3	Chi phí bảo trì (2% trước thuế GTGT)	đồng/m ²	644.866	
1.4	Giá bán bình quân nhà ở xã hội (đã bao gồm thuế GTGT và chi phí bảo trì)	đồng/m ²	34.500.349	
2	Giá thuê mua bình quân nhà ở xã hội (xác định với $K_i = 1$)	đồng/m ²		- Giá thuê mua từng căn hộ phụ thuộc vào vị trí căn hộ, tầng, hướng căn hộ; được xác định theo hệ số K_i , đảm bảo $K_i = (K_1 + K_2 + \dots + K_n) / n = 1$ - Bên thuê mua trả trước 50% giá trị căn hộ tại thời điểm ký Hợp đồng thuê mua nhà
2.1	Giá thuê mua bình quân nhà ở xã hội theo tháng (xác định với $K_i = 1$) (chưa bao gồm thuế GTGT và chi phí bảo trì)	đồng/m ² /tháng	354.857	
2.2	Thuế GTGT (5%)	đồng/m ² /tháng	17.743	
2.3	Giá thuê mua bình quân nhà ở xã hội theo tháng (xác định với $K_i = 1$) (đã bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm chi phí bảo trì))	đồng/m ² /tháng	372.600	
2.4	Giá thuê mua bình quân nhà ở xã hội theo năm (xác định với $K_i = 1$) (đã bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm chi phí bảo trì))	đồng/m ² /năm	4.471.201	

Ghi chú:

- Giá trên căn cứ vào Chứng thư thẩm tra giá bán, giá thuê mua số 98/2026/CRC-CSDL ngày 12/02/2026 của Trung tâm nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng- Cục kinh tế Quản lý ĐTXD.

Số: 02 /2026/QĐ-LD

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá bán, giá cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÁI HÀ

Căn cứ:

- Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan;

- Quyết Định số 2956/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của UBND thành phố Hà Nội về Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Nhà ở cho LLVT Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, Hà Nội;

- Quyết Định số 5879/QĐ-BCA-H02 ngày 09/7/2025 của Bộ Công an về việc Giao chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho LLVT Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Hà Nội;

- Quyết định số 189/QĐ-UBND Phường Khương Đình về việc Giao cho CTCP Đầu tư Phát triển Thái Hà (Đại diện Liên danh Thái Hà- Nam Sơn) 3.557m² đất tại ô đất N02, số 275 đường Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Hà Nội để thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho LLVT Công an nhân dân;

- Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 08/8/2025 của Sở Xây dựng Hà Nội;

- Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2025/TH-NSI ngày 14/3/2025 và Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2025 giữa CTCP Đầu tư phát triển Thái Hà và CTCP Đô thị Nam Sơn Invest;

- Quyết định số 01/2025/QĐ-LD ngày 30/07/2025 của CTCP Đầu tư phát triển Thái Hà phê duyệt dự án Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Hà Nội;

- Quyết định số 08/2025/QĐ-LD ngày 07/8/2025, số 09/2025/QĐ-LD ngày 03/10/2025 của CTCP Đầu tư phát triển Thái Hà về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán Xây dựng nhà ở cho LLVT Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 612/2025/QĐ-LD ngày 06/12/2025 của CTCP Đầu tư phát triển Thái Hà về việc Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng công trình dự án Xây dựng nhà ở cho LLVT Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Hà Nội;

- Chứng thư thẩm định giá số: 98/2026/CRC-CSDL ngày 12 tháng 02 năm 2026 của Trung tâm Nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng - Cục Kinh tế, Quản lý

ĐT XD về việc thẩm tra giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho LLVT Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá bán, giá cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Dự án: Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thái Hà.

Đại diện nhà đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà và Công ty cổ phần Đô thị Nam Sơn Invest.

3. Giá bán/ giá thuê mua căn hộ:

Giá bán, cho thuê mua đã bao gồm đủ nội thất như: Kính mặt ngoài là kính hộp 2 lớp, Low-E cách nhiệt, cách âm, ngăn tia UV, hồng ngoại...; Đèn Led; Điều hòa 2 chiều đủ các phòng, bình nóng lạnh, sen tắm âm tường, vách kính buồng tắm, chậu rửa, bệ xí thông minh, tự động; sàn gỗ.... Dịch vụ phục vụ tòa nhà: 03 hầm với 5 tầng để xe; dịch vụ nhà trẻ; khu thương mại, dịch vụ...v.v. tạm tính như sau:

+ Giá bán căn hộ trung bình khoảng: 32.243.317 đ/m² - Giá điều chỉnh theo vị trí căn hộ (Giá chưa bao gồm 2% kinh phí bảo trì và chưa bao gồm 5% VAT).

+ Giá thuê mua căn hộ trong 05 năm trung bình khoảng: 354.857 đ/m²/tháng, tương đương 24.840.000 đ/căn/ tháng (giá trên chưa bao gồm 5% VAT, 2% kinh phí bảo trì, phí dịch vụ hàng tháng và với điều kiện trả trước 50% giá trị căn hộ tại thời điểm thuê, mua nhà, kèm theo bảo lãnh Ngân hàng trả đủ tiền thuê mua hàng tháng).

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thái Hà, Công ty Cổ phần Đô thị Nam Sơn Invest, Trưởng Ban quản lý dự án 275 Nguyễn Trãi, Kế toán trưởng các Công ty, các Đơn vị liên quan, các Phòng ban chuyên môn của Liên danh Thái Hà - Nam Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Lưu: VT, TH, NS.

CHỦ ĐẦU TƯ



TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Văn Hải

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

Số: 18/2026/CRC-CSDL

V/v: thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở
cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại
ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường
Khương Đình, thành phố Hà Nội

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà

Căn cứ Hợp đồng số 04/2026/HĐTV-CRC ngày 02/02/2026 giữa Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà và Trung tâm Nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng về việc thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội. Trên cơ sở hồ sơ và các tài liệu có liên quan do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà, Trung tâm Nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng có ý kiến và kết quả thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội như sau:

KHÁI QUÁT VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội.
- Địa điểm xây dựng: ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội.
- Nhóm dự án và loại, cấp công trình: Xây dựng khu nhà ở Nhóm B, Công trình dân dụng cấp I.
- Người quyết định đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà và Công ty cổ phần đô thị Nam Sơn Invest. Đại diện Liên danh là Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà (đại diện liên danh Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà và Công ty cổ phần đô thị Nam Sơn Invest).
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ đầu tư, vốn huy động và các nguồn vốn hợp pháp khác.
- Thời gian thực hiện: Từ quý II/2025 đến quý II/2027.
- Đơn vị lập giá bán, giá thuê mua nhà ở: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà.

II. CÁC CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU SỬ DỤNG TRONG THẨM TRA

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- 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 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội khóa XV thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở.

III. HỒ SƠ, TÀI LIỆU CỦA DỰ ÁN

- Quyết Định số 2956/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của UBND thành phố Hà Nội về Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân;
- Quyết Định số 5879/QĐ-BCA-H02 ngày 09/7/2025 của Bộ Công An về việc Giao chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 189/QĐ-UBND Phường Khương Đình về việc Giao cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà (Đại diện nhà đầu tư Liên danh Công

ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà và Công ty cổ Phần Đô thị Nam Sơn Invest) 3.557m² đất tại ô đất N02, số 275 đường Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân;

- Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2025/TH-NSI ngày 14/3/2025 và Hợp đồng uỷ quyền ngày 03/7/2025 giữa Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà và Công ty cổ phần Đô thị Nam Sơn Invest;

- Giấy phép môi trường số 1120/GPMT-SNNMT do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 30/7/2025;

- Văn bản thẩm định thiết kế phòng cháy và chữa cháy số 08/TĐ-PCCC ngày 01/8/2025 của Phòng cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 01/2025/QĐ-LD ngày 30/07/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà về việc phê duyệt dự án Đầu tư Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 2532/141-25/SP-TT ngày 31/07/2025 của công ty Cổ phần TEXO Tư vấn và Đầu tư về việc Kết quả thẩm tra Thiết kế kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội;

- Báo cáo kết quả thẩm định số 78-2025/TĐ-CID ngày 01/8/2025 của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển thương mại Việt Nam về việc Kết quả thẩm định Thiết kế kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 02/2025/QĐ-LD ngày 01/8/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà về việc phê duyệt Thiết kế kỹ thuật dự án Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 612/2025/QĐ-LD ngày 06/12/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà về việc Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng công trình dự án Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 08/2025/QĐ-LD ngày 07/8/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình dự án Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân

tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội (Hạng mục Kết cấu phần ngầm, dự toán phần ngầm);

- Quyết định số 09/2025/QĐ-LD ngày 03/10/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình dự án Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội (Hạng mục: Phần kết cấu thân, Kiến trúc, Hệ thống kỹ thuật và dự toán xây dựng công trình);

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

IV. NHẬN XÉT VỀ CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ HỒ SƠ

Về cơ sở pháp lý lập giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2596/QĐ-UBND ngày 24/06/2025; được Bộ Công An giao làm chủ đầu tư tại Quyết định số 5879/QĐ-BCA-H02 ngày 09/7/2025; được UBND Phường Khương Đình giao đất để thực hiện dự án tại Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 22/07/2025. Như vậy, phương án giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội phường Đồng Văn được lập trên cơ sở quy định của:

- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

Về phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội

Căn cứ trên cơ sở pháp lý đang áp dụng cho dự án là Luật nhà ở năm 2023, căn cứ Khoản 1 Điều 77 Nghị định 100/2024 ngày 26/7/2024 của Chính Phủ, phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở lực lượng vũ trang của dự án được Chủ đầu tư xác định theo hướng dẫn tại Nghị định 100/2024 ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

Về các cơ sở xác định các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội

Trên cơ sở hồ sơ do Chủ đầu tư cung cấp, việc xác định các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá cho thuê nhà mua nhà ở của dự án được căn cứ như sau:

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng xây dựng để xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội được đơn vị tư vấn căn cứ theo tổng mức đầu tư điều chỉnh của dự án đã được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 612/2025/QĐ-LD ngày

06/12/2025, Các Quyết định số 08/2025/QĐ-LD ngày 07/8/2025, Quyết định số 09/2025/QĐ-LD ngày 03/10/2025 về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình dự án;

- Diện tích các thông số về diện tích đất, diện tích xây dựng căn cứ vào số liệu do Chủ đầu tư cung cấp;

- Diện tích phân bổ phần nhà ở xã hội để bán, cho thuê; phần kinh doanh thương mại dịch vụ căn cứ theo số liệu do Chủ đầu tư cung cấp, phần kinh doanh thương mại dịch vụ có diện tích $3527,2\text{m}^2 < 20\%$ tổng diện tích sàn nhà ở của dự án phù hợp với quy định điểm d Khoản 2 Điều 85 Luật nhà ở 2023;

- Lợi nhuận định mức của dự án được xác định ở mức 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán, 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê, theo quy định tại;

- Tỷ lệ giá trị còn lại của căn hộ nhà ở xã hội so với giá trị ban đầu của căn hộ được quy định tại Khoản 2 Điều 33 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, xác định theo đề xuất của Chủ đầu tư theo Hợp đồng thuê mua là 50%;

- Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư đối với giá cho thuê mua theo quy định tại Khoản 2 Điều 33 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được xác định theo phương án đề xuất của Chủ đầu tư là 10,1%;

- Thời gian thuê mua theo thỏa thuận được chủ đầu tư xác định tối thiểu là 5 năm theo quy định tại Khoản 2 Điều 33 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

- Hệ số điều chỉnh giá bán, giá thuê mua đối với phần diện tích tại vị trí thứ i được tính cụ thể theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1;

- Giá bán, giá thuê mua được xác định đã bao gồm thuế VAT 5% theo quy định tại điểm n Khoản 2 Điều 9 Luật Thuế giá trị gia tăng 2024.

Kết luận về đủ hay không đủ điều kiện thẩm tra

Hồ sơ lập giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà và các tài liệu kèm theo (nêu tại mục III văn bản này) đã được Chủ đầu tư chấp thuận gửi thẩm tra về cơ bản đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra.



V. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM TRA

1. Phạm vi thẩm tra

Trung tâm Nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội căn cứ theo các quy định hiện hành có liên quan và hồ sơ, tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp.

Đối với các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội đang xác định theo tỉ lệ phần trăm tối đa theo quy định (như: tỷ lệ lợi nhuận định mức của dự án) hoặc chưa thể chuẩn xác tại thời điểm lập (như: lãi suất bảo toàn vốn đầu tư) đang được lập đề xuất căn cứ theo đặc điểm, tính chất của dự án: đơn vị tư vấn thẩm tra ghi nhận các yếu tố này theo đề xuất của Chủ đầu tư để xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Đối với giá trị các khoản mục chi phí nằm trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án đã được Công ty Cổ phần TEXO Tư vấn và Đầu tư thẩm tra, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng và Phát triển Thương mại thẩm định và được Chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 612/2025/QĐ-LD ngày 06/12/2025; Các Quyết định số 08/2025/QĐ-LD ngày 07/8/2025, Quyết định số 09/2025/QĐ-LD ngày 03/10/2025 về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình dự án thì Trung tâm Nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng căn cứ trên các giá trị này để thẩm tra giá bán, giá thuê mua không thực hiện xem xét lại các yếu tố đầu vào: khối lượng, số lượng, giá... dùng để xác định giá trị các khoản mục chi phí này trong tổng mức đầu tư dự án.

2. Nguyên tắc thẩm tra

Căn cứ hồ sơ kèm theo, việc thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội được đơn vị tư vấn thẩm tra trên cơ sở nguyên tắc chung như sau:

+ Kiểm tra sự phù hợp của các căn cứ pháp lý trong việc xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của dự án;

+ Kiểm tra sự phù hợp của phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của dự án;

+ Kiểm tra sự phù hợp trong việc xác định các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá cho thuê nhà mua ở xã hội theo đúng các quy định hiện hành.

+ Kiểm tra kết quả tính toán giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do Chủ đầu tư lập, chấp thuận gửi thẩm tra.

Một số nguyên tắc cụ thể:

- Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án được xác định tuân thủ theo các quy định tại Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng;

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ căn cứ theo quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Về tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua được xác định theo tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh của dự án do Chủ đầu tư phê duyệt tại thời điểm thẩm tra;

- Về diện tích sử dụng nhà ở xã hội, diện tích công trình kinh doanh thương mại trong dự án căn cứ theo diện tích thể hiện trong hồ sơ liên quan đến chủ trương đầu tư, các quyết định phê duyệt của dự án, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và phương án phân bổ;

- Lợi nhuận định mức của dự án được xác định theo phương án cân đối tài chính của Chủ đầu tư đồng thời đảm bảo không vượt mức lợi nhuận tối đa quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024;

- Diện tích các thông số về diện tích đất, diện tích xây dựng căn cứ vào Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật dự án số 02/2025/QĐ-LD ngày 01/8/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà;

- Diện tích phân bổ phần nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, phần diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ căn cứ theo số liệu phân bổ do Chủ đầu tư cung cấp, trong đó phần diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ đảm bảo không lớn hơn 20 % tổng diện tích sàn nhà ở của dự án phù hợp với quy định điểm d Khoản 2 Điều 85 Luật nhà ở 2023;

- Chi phí bảo trì công trình bình quân năm được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua, hệ số điều chỉnh giá bán, giá thuê mua, lãi suất bảo toàn vốn đầu tư và thời gian thuê mua của dự án đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê mua xác định theo phương án cân đối tài chính của Chủ đầu tư.

VI. KẾT QUẢ THẨM TRA

1. Đánh giá về sự phù hợp của các căn cứ pháp lý để xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội

Dự án đầu tư xây dựng Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết Định số 2956/QĐ-UBND ngày 24/06/2025; Quyết Định số 5879/QĐ-BCA-H02 ngày 09/7/2025 của Bộ Công An về việc Giao chủ đầu tư. Dự án được Chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 01/2025/QĐ-LD ngày 30/07/2025.

Do đó căn cứ theo nhận xét hồ sơ tại mục VI.1 ở trên, việc xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của dự án thực hiện theo quy định của pháp luật của Luật

nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 là phù hợp với quy định tại thời điểm lập.

2. Đánh giá về phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội

Căn cứ nhận xét tại mục IV.2 nêu trên, phương pháp xác định khung giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội được Chủ đầu tư thực hiện theo phương pháp quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ là phù hợp với quy định.

3. Đánh giá về các cơ sở xác định các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội

Căn cứ theo hồ sơ của dự án, cơ sở xác định các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của dự án như đã nhận xét tại mục IV.3 ở trên về cơ bản là phù hợp với các quy định hiện hành đang áp dụng cho dự án. Việc xác định tổng mức đầu tư để xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội về cơ bản gồm các chi phí theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ.

Theo Quyết định số 01/2025/QĐ-LD ngày 30/07/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thái Hà về việc phê duyệt dự án thì Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án. Tuy nhiên, giá trị phê duyệt cho phần Chi phí quản lý dự án trong Tổng mức đầu tư xây dựng dự án lại tính thêm thuế giá trị gia tăng (VAT) cho phần chi phí này là không phù hợp.

Trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo, Chủ đầu tư cần lưu ý những nội dung sau:

- Tỷ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ nhà ở xã hội tại vị trí thứ i (sau khi đã trừ đi tiền thanh toán lần đầu) được xác định là 50 % so với giá trị ban đầu của căn hộ hoặc căn nhà thuê mua thứ i ($A < 1$) tính theo Hợp đồng thuê mua. Chủ đầu tư xem xét, quyết định tỷ lệ giá trị còn lại của căn hộ so với giá trị ban đầu của căn hộ phù hợp Hợp đồng thuê mua theo quy định tại Khoản 2 Điều 33 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

- Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư đối với giá thuê mua theo quy định tại Khoản 2 Điều 33 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024. Chủ đầu tư xem xét, quyết định mức lãi suất này đảm bảo phù hợp với phương án kinh doanh, tình hình thực tế triển khai của dự án, và các quy định hiện hành.

- Đối với 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 do đặc thù không tổ chức bàn hàng của dự án cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội chi phí này chưa được tính trong giá bán nhà ở xã hội, Chủ đầu tư xem xét quyết định.

- Thời gian thuê mua được xác định là 05 năm theo đề xuất của Chủ đầu tư. Số năm này đã phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 33 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024.

4. Kết quả thẩm tra

Theo các căn cứ, phương pháp và nguyên tắc nêu trên, kết quả thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Giá trị đề nghị thẩm tra	Giá trị thẩm tra
1	Giá bán bình quân nhà ở xã hội (xác định với $K_i = 1$)			
1.1	Giá bán nhà ở xã hội (Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và chưa bao gồm chi phí bảo trì)	đồng/m ²	33.886.489	33.855.483
1.2	Giá bán nhà ở xã hội (Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí bảo trì)	đồng/m ²	34.531.946	
2	Giá thuê mua bình quân nhà ở xã hội			
2.1	Giá thuê mua bình quân nhà ở xã hội theo tháng (xác định với $K_i = 1$) (Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)	đồng/m ² /tháng	372.941	372.600
2.2	Giá thuê mua bình quân nhà ở xã hội theo năm (xác định với $K_i = 1$) (Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)	đồng/m ² /năm	4.475.296	4.471.201

Nguyên nhân chênh lệch:

- Điều chỉnh lại chi phí quản lý dự án: Chi phí quản lý dự án theo Tổng mức đầu tư được phê duyệt là 11.685.547.939 đồng (đã bao gồm VAT). Do Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án nên tính lại Chi phí quản lý dự án là 10.819.951.796 đồng (không bao gồm VAT) Việc điều chỉnh này dẫn đến sự thay đổi giá trị như: Tổng mức đầu tư xây dựng của dự án, lợi nhuận định mức, tổng chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho phần bán và phần thuê mua (*chi tiết xem tại bảng tính đính kèm*).

- Đối với Giá bán nhà ở xã hội (Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí bảo trì) theo đề nghị thẩm tra của Chủ đầu tư. Căn cứ theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 87 Luật Nhà ở 2023 thì kinh phí bảo trì 2% không được tính vào giá bán nhà ở xã hội mà phần kinh phí này do người mua phải nộp theo quy định tại Điều 152 của Luật Nhà ở 2023. Vì vậy đơn vị tư vấn không thực hiện thẩm tra đối với giá bán này.

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác và sự hợp lý của các hồ sơ, tài liệu cung cấp cho đơn vị tư vấn thẩm tra;


- Kết quả thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội kèm theo công văn này là cơ sở để Chủ đầu tư xem xét thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.


- Giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội hiện được xác định trên cơ sở dự toán chi phí đầu tư xây dựng chưa quyết toán, do đó chỉ mang tính tạm tính để phục vụ mở bán nhà ở xã hội. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán và quyết toán chi phí đầu tư trong thời hạn 180 ngày kể từ khi nghiệm thu công trình, gửi hồ sơ đến Sở Xây dựng để kiểm tra và có ý kiến chính thức về mức giá. Trường hợp giá theo quyết toán được duyệt cao hơn giá đã ký hợp đồng thì không được thu thêm của người mua, thuê mua; nếu thấp hơn thì phải hoàn trả phần chênh lệch. Chủ đầu tư không được thu quá 95% giá trị hợp đồng trước khi cấp Giấy chứng nhận và hoàn tất xử lý chênh lệch (nếu có) theo quy định tại Khoản 2, 3, 4 Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

- Cơ sở dữ liệu đầu vào để tính toán khung giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất N02, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội được Trung tâm Nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng căn cứ theo hồ sơ, tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp tại thời điểm thẩm tra. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo về tính chính xác của các nội dung này và đảm bảo phù hợp với nội dung chủ

trương đầu tư, báo cáo nghiên cứu khả thi, tổng mức đầu tư của dự án đã phê duyệt và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Người thực hiện


Nguyễn Quang Hiệp


Hoàng Văn Thắng

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, CSDL.

Người chủ trì



Lê Quang Vinh
Chứng chỉ hành nghề định giá số
HTV-00202386

GIÁM ĐỐC



Lê Anh Vũ

PHỤ LỤC 1

(Kèm theo báo cáo số 98/2026/CRC-CSDL ngày 12/02/2026 của Trung tâm Nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng)

1. Bảng tính giá bán nhà ở xã hội

TT	Nội dung	Ký hiệu	Công thức tính	Đơn vị tính	Giá trị
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội	T	Chi tiết xem PL 2	đồng	837.136.166.254
2	Tổng chi phí đầu tư xây dựng NOXH phần để bán	T _d	T*90%	đồng	753.422.549.629
3	Lợi nhuận định mức	L	10%*T _d	đồng	75.342.255.000
4	Tổng diện tích sử dụng căn hộ	S _b		m ²	25.703
5	Hệ số điều chỉnh giá bán	K _i			1
6	Thuế suất Giá trị gia tăng	VAT		%	5%
7	Giá bán Nhà ở xã hội chưa bao gồm thuế GTGT	G	$G_{bq}^{VAT}/1,05$	đồng/m ²	32.243.317
8	Giá bán Nhà ở xã hội đã bao gồm thuế GTGT	G_{bq}^{VAT}	$(K_i*(T_d+L)/S_b)*(1+VAT)$	đồng/m ²	33.855.483

2. Bảng tính giá thuê mua nhà ở xã hội

STT	Nội dung	Ký hiệu	Công thức tính	Đơn vị tính	Giá trị
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội	T	Chi tiết xem PL 2	đồng	837.136.166.254
2	Tỷ lệ giá trị còn lại của căn hộ NOXH so với giá trị ban đầu của căn hộ	A _i	Theo Hợp đồng thuê mua	%	50%
3	Tổng chi phí đầu tư xây dựng NOXH của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng NOXH để cho thuê mua	V _d	$\frac{T_d * r * (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$	đồng/năm	22.111.656.109
4	Tổng chi phí đầu tư xây dựng (gồm VAT) phần diện tích NOXH	T _d	T*10%	đồng	83.713.616.625
5	Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư	r		%/năm	10,1%
6	Thời gian thuê mua theo thỏa thuận (n)	n	Theo thỏa thuận bên mua và bên thuê mua	năm	5
7	Lợi nhuận định mức tính theo năm	L	10%*V _d	đồng/năm	2.211.165.611
8	Diện tích sử dụng căn hộ NOXH cho thuê mua	S TM		m ²	2.856
9	Hệ số điều chỉnh giá thuê mua	K _i			1
10	Thuế suất Giá trị gia tăng	VAT		%	5%
11	Đơn giá thuê mua đã bao gồm thuế GTGT	G TM tháng	$G^{TM} = \left\{ \frac{A_i \times (V_d + L)}{12 \times \Sigma (S^{TM} \times K_i)} \times K_i \right\} \times (1 + GTGT)$	đồng/m ² /tháng	372.600
		G TM năm	G TM tháng*12	đồng/m ² /năm	4.471.201

PHỤ LỤC 2

TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN

STT	Phân bổ	Tổng	Phần thương mại của CĐT	Phần nhà ở XH
1	Chi phí xây dựng	967.638.491.105	144.664.989.914	822.973.501.192
1.1	Phân bổ riêng	378.548.822.054	54.211.038.347	324.337.783.707
1.2	Phân phân bổ chung theo diện tích sàn xây dựng	589.089.669.051	90.453.951.567	498.635.717.484
2	Lãi vay	16.731.813.189	2.569.148.127	14.162.665.062
	TỔNG CỘNG	984.370.304.295	147.234.138.041	837.136.166.254