

Số: /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày tháng 11 năm 2025

V/v Công khai giá bán căn hộ chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng (Nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng)

Kính gửi:

- Cổng thông tin điện tử thành phố Hải Phòng;
- Công ty cổ phần Vinhomes.

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 478/2025/CV-VHM ngày 19/11/2025 về việc công khai giá bán (tạm tính) căn hộ chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng (Nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng) tại Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng và Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;
- Căn cứ Nghị định 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;
- Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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.
- Căn cứ Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Sở Xây dựng công khai giá bán (tạm tính) căn hộ chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng (Nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng) đã được Công ty cổ phần Vinhomes phê duyệt điều chỉnh giá bán NOXH tại Quyết định số 1911/2025/QĐ-TGD ngày 19/11/2025 và được Viện Kinh tế Xây dựng thẩm tra tại báo cáo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội số 3395/VKT/BDS ngày 19/11/2025, cụ thể như sau:

I. Thông tin dự án

- **Tên công trình:** Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng (Nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng) - gồm: 3.804 căn hộ chung cư NOXH.

- **Địa điểm thực hiện dự án:** Phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng (Nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng)

- **Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Vinhomes.

- **Địa chỉ trụ sở chính của Chủ đầu tư:** Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

II. Giá bán nhà ở xã hội được tạm tính:

Giá bán trung bình căn hộ chung cư nhà ở xã hội là: **22.680.787** đồng/m² thông thủy (giá bán đã bao gồm VAT, chưa bao gồm hệ số Ki điều chỉnh theo vị trí và Kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định).

Bảng: Giá bán NOXH trung bình (tạm tính) tại các tòa nhà thuộc Dự án
(Chưa tính đến hệ số Ki điều chỉnh theo vị trí các căn hộ trong tòa nhà và chưa bao gồm Kinh phí bảo trì)

STT	Lô đất	Tòa	Giá bán nhà ở xã hội trung bình (đồng/m ²)
1	NXH1	NXH1.I7A.1	21.967.238
2		NXH1.I7A.2	21.830.940
3		NXH1.I7A.3	21.633.470
4		NXH1.I7A.4	21.590.631
5		NXH1.I7A.5	22.859.325
6		NXH1.I7A.6	22.783.541
7		NXH1.I7A.7	23.058.854
8		NXH1.I7A.8	21.976.926

STT	Lô đất	Tòa	Giá bán nhà ở xã hội trung bình (đồng/m ²)
9	NXH2	NXH2.I7A.1	21.874.298
10		NXH2.I7A.2	21.651.654
11		NXH2.I7A.3	23.260.406
12		NXH2.I7A.4	23.706.680
13		NXH2.I7B.1	21.428.025
14		NXH2.I7B.2	21.204.396
15		NXH2.I7B.3	22.790.489
16		NXH2.I7B.4	23.260.406
17	NXH3	NXH3.I7B.1	21.428.025
18		NXH3.I7B.2	21.248.727
19		NXH3.I7B.3	22.813.148
20		NXH3.I7B.4	23.259.422
21	NXH4	NXH4.I9.1	23.974.641
22		NXH4.I9.2	23.639.690
23		NXH4.I9.3	22.164.918
24		NXH4.I9.4	22.388.548
25		NXH4.I9.5	23.863.319
26		NXH4.I9.6	23.639.690
27		NXH4.I9.7	23.036.776

(Giá bán chi tiết cho từng căn hộ được Công ty cổ phần Vinhomes phê duyệt tại Quyết định số 1911/2025/QĐ-TGD ngày 19/11/2025).

III. Trách nhiệm Công ty cổ phần Vinhomes

- Do dự án đang trong quá trình triển khai, chưa được quyết toán và kiểm toán nên giá trị trên là giá trị tạm tính để Chủ đầu tư có cơ sở tạm thời để xác định giá bán. Trong thời gian 180 ngày, kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, Công ty cổ phần Vinhomes có trách nhiệm thực hiện kiểm toán nhà nước hoặc kiểm toán độc lập, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi 01 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán đến Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán nhà ở xã hội.

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

- Tổ chức kiểm toán, tổ chức tư vấn thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm toán, thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư, quyết định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thể hiện rõ trong nội dung hợp đồng mua, bán căn hộ NOXH: Phần mô tả căn hộ phải thể hiện cụ thể trang thiết bị và vật tư hoàn thiện căn hộ (*tên; quy cách, chủng loại; xuất xứ...*) phù hợp với thiết bị và vật tư trong hồ sơ dự toán; chứng thư thẩm định giá; hồ sơ thiết kế đã trình cấp có thẩm quyền xem xét.

- Chủ đầu tư cần đảm bảo tính chính xác, hợp lý về giá vật liệu, thiết bị sử dụng trong công trình theo các quy định hiện hành và không làm tăng giá bán NOXH (*Sử dụng Công bố giá tại Sở Xây dựng tại nơi thực hiện dự án hoặc báo giá vật liệu, chứng thư thẩm định giá đối với vật liệu, thiết bị không có trong công bố giá...*).

- Thực hiện dự án theo quy định Luật nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan;

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án và tình hình kinh doanh bất động sản tại Dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

Căn cứ Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Sở Xây dựng đề nghị Công thông tin điện tử thành phố thực hiện đăng tải Quyết định số 1911/2025/QĐ-TGĐ ngày 19/11/2025 của Công ty cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt điều chỉnh giá nhà ở xã hội Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng (Nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng) và trách nhiệm Công ty cổ phần Vinhomes nêu tại văn bản này để công khai giá bán NOXH của Dự án.

Sở Xây dựng đề nghị Quý cơ quan quan tâm và triển khai thực hiện./.

(Gửi kèm file đăng tải: Quyết định số 1911/2025/QĐ-HB ngày 19/11/2025 của Công ty cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt điều chỉnh giá nhà ở xã hội Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để b/c);
- GD SXD, PGD SXD N.H. Long;
- VP Sở (đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng);
- UBND phường Hải An;
- Lưu: VP, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hoài Long