

THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN TÍNH GIÁ

(Phương án xác định giá bán Nhà ở xã hội thuộc
Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai)

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG HỘI XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
THẨM TRA
Theo Văn bản số. 22 / TT- ACC
ngày 10 tháng 11 năm 2025.
Chủ trì bộ môn ký tên:

Số: 93/1/2025/TMPA-LTR

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN TÍNH GIÁ
**(Phương án xác định giá bán Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch
tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai)**

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ban hành ngày 01/01/2025;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được 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;
- Luật đất đai số 31/2024/QH15 ban hành ngày 18/01/2024;
- Nghị Quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Nhà ở xã hội;
- Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 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;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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 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 26/07/2024;
- 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 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 3174/UBND-CNN ngày 08/05/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về thỏa thuận địa điểm đầu tư Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;
- Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 04/04/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành với diện tích khoảng 40,77ha;
- Văn bản số 4527/UBND-KTN ngày 29/4/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;
- Văn bản số 1503/UBND-KTN ngày 24/02/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi tiến độ thực hiện dự án;
- Văn bản số 3807/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;
- Quyết định số 4092/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 1843/QĐ-UBND do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/06/2020;
- Thông báo số 1707/SXD-QLXD ngày 09/4/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế có sở công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;
- Văn bản số 3619/SXD-QLXD ngày 17/07/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;
- Văn bản số 4590/SXD-QLXD ngày 08/10/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc hiệu chỉnh bản vẽ thiết kế thi công;
- Văn bản số 95/TD-PCCC ngày 26/03/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công An tỉnh Đồng Nai về việc chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch tại Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội và nhà sinh hoạt cộng đồng số 1363/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 29/4/2025 của SXD tỉnh Đồng Nai;
- Văn bản số 91/TD-PCCC ngày 17/05/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công An tỉnh Đồng Nai về việc chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Hồ sơ thẩm duyệt đính kèm);
- Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 17/5/2025 về việc cấp phép xây dựng Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án (hồ sơ xin phép đính kèm);
- Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 24/04/2025 về việc giao đất (đợt 3) để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng các hạng mục công trình Nhà ở xã hội, cây xanh mặt nước, thể dục thể thao và giao thông thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- Hồ sơ bản vẽ thiết kế và dự toán xây dựng công trình do Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Quốc tế ICIC lập và Công ty Cổ phần Nền Tảng Vàng thẩm tra theo báo cáo số 19/BCTT-LT ngày 10/06/2025;
- Căn cứ Quyết định số 34/1/2025/QĐ-LTR/TGĐ ngày 14/10/2025 của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside về việc phê duyệt Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 3602669386 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 07/12/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 27/6/2022.

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. **Tên dự án:** Khu dân cư theo quy hoạch
2. **Tên công trình:** Chung cư Nhà ở Xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai
3. **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Long Thành Riverside
4. **Địa điểm xây dựng:** xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai
5. **Tổng chi phí đầu tư xây dựng Công trình Chung cư Nhà ở xã hội:**
 Tổng chi phí đầu tư xây dựng Công trình Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã bao gồm thuế GTGT là: **675.813.483.621** đồng.
 Chi tiết tại **PHỤ LỤC C - BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ**.
6. **Tổng diện tích sử dụng Nhà ở xã hội dành để bán là:** 36.025,36 m²
 (Chi tiết tại **PHỤ LỤC A - BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH NOXH ĐỂ BÁN**).

III. SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN TÍNH GIÁ

- **Đối với địa phương:** Quản lý được số lượng, chủng loại, giá bán, giá thuê, giá thuê mua căn nhà tại các dự án nhà ở xã hội tại địa phương, mặt khác nhằm đảm bảo lợi ích cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội.
- **Đối với các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội:** Để người dân chủ động được trong việc chuẩn bị nguồn tiền mua, cũng như xác định khả năng của mình trong công việc mua nhà ở xã hội.
- **Đối với doanh nghiệp:** Chủ động được việc phân bổ chi phí đầu tư, cũng như lập kế hoạch và xây dựng phương án bán hàng cho doanh nghiệp.

IV. PHƯƠNG ÁN TÍNH GIÁ

1. Các hồ sơ căn cứ để tính giá bán

- Tổng mức đầu tư công trình Chung cư ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Tổng dự toán xây dựng công trình do Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Quốc tế (ICIC) lập vào tháng 06/2025;
- Căn cứ báo cáo thẩm tra dự toán xây dựng công trình Chung cư Nhà ở Xã hội do Công ty Cổ phần Nền Tảng Vàng thẩm tra theo báo cáo số 19/BCTT-LT ngày 10/06/2025.
- Quyết định số 34/1/2025/QĐ-LTR/TGD ngày 14/10/2025 của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside về việc phê duyệt Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. Phương án tính giá bán Nhà ở xã hội

- Giá bán nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay, lợi nhuận định mức, thuế GTGT 5%, không bao gồm kinh phí bảo trì.
- Công thức xác định giá bán: được xác định chi tiết tại **PHỤ LỤC E - PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI**.

V. MỨC GIÁ BÁN

- Căn cứ theo phương án xác định giá bán nêu trên, cũng như kết quả khảo sát về đơn giá bán nhà ở xã hội của các dự án khác, thì mức giá bán đối 1m² sàn xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai như sau:
- Giá bán bình quân/trung bình (tạm tính) 1m² sàn sử dụng căn hộ nhà ở xã hội đã bao gồm thuế giá trị gia tăng của toàn dự án là: **21.667.086 đồng (Bằng chữ: Hai mươi một triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn, không trăm tám mươi sáu đồng).**
- Giá bán cụ thể từng căn hộ kèm theo hệ số điều chỉnh giá bán (K_i) đối với phần diện tích tại vị trí thứ i tại mỗi khối nhà, 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, và sẽ được chủ đầu tư công bố công khai trước mỗi đợt mở bán.
- Đợt mở bán đầu tiên, công ty bán hai khối E, F. Giá bán cụ thể từng căn hộ kèm theo hệ số điều chỉnh K_i được đính kèm hồ sơ thuyết minh.

VI. KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI BÁN CĂN NHÀ Ở XÃ HỘI

- Thời điểm mở bán căn nhà được thực hiện kể từ khi Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ra thông báo về việc đủ điều kiện mở bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với các căn hộ nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Kế hoạch kinh doanh dự kiến: Sau khi được cơ quan chuyên môn thông báo đủ điều kiện, chúng tôi sẽ mở bán cho khách hàng.

VII. KIẾN NGHỊ

- Để chủ động, linh hoạt trong việc xây dựng Phương án kinh doanh, công ty đề nghị được áp dụng phương pháp tính giá bán bình quân/trung bình cho toàn bộ các căn hộ nhà ở xã hội tại dự án.
- Trước từng đợt mở bán, công ty sẽ công bố công bố công khai giá bán từng căn của đợt mở bán, theo nguyên tắc có tính đến hệ số vị trí (K_i) đối với từng căn hộ trong mỗi đợt mở bán và đảm bảo hệ số K của từng khối nhà bằng 1.
- Chúng tôi cam kết việc áp dụng giá bán bình quân/trung bình trong quá trình bán các căn hộ nhà ở xã hội của Dự án luôn bảo đảm nguyên tắc giá bán bình quân của tất cả các căn hộ tại dự án không vượt quá giá bán bình quân đã được Chủ đầu tư tính toán tại mục V nêu trên.
- Công ty kính thông báo đến UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Các văn bản và hồ sơ liên quan được đính kèm với Thuyết minh phương án tính giá bán nhà ở xã hội này:
 - + PHỤ LỤC A - BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH NOXH ĐỂ BÁN
 - + PHỤ LỤC B - BẢNG TÍNH PHÂN BỐ CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ
 - + PHỤ LỤC C - BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ
 - + PHỤ LỤC D - KẾ HOẠCH VAY VỐN
 - + PHỤ LỤC E - PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
 - + PHỤ LỤC F - GIÁ BÁN CỤ THỂ TỪNG CĂN CỦA HAI KHỐI E, F

Trân trọng!

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG THÀNH RIVERSIDE

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THU THỦY

PHỤ LỤC A - BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH NOXH ĐỂ BÁN

Loại căn hộ	THỐNG KÊ CĂN HỘ/ 1 TÒA NHÀ				TỔNG 4 TÒA NHÀ			
	Số lượng	Diện tích thông thủy	Diện tích sân vườn	Tỷ lệ căn hộ	Số lượng	Diện tích thông thủy	Diện tích sân vườn	TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG
Đơn vị	Căn	m ²	m ²	%	Căn	m ²	m ²	m ²
1PN-01	1	48,42	11,20	0,6	4	193,68	44,80	238,48
1PN-01	2	48,47	11,20	1,3	8	387,76	89,60	477,36
1PN-01	3	48,48	16,79	1,9	12	581,76	201,48	783,24
1PN-01	42	48,57		26,8	168	8.159,76	-	8.159,76
1PN-02.1	1	54,58	13,90	0,6	4	218,32	55,60	273,92
1PN-02.1	1	54,60	13,90	0,6	4	218,40	55,60	274,00
1PN-02.1	2	54,63	20,29	1,3	8	437,04	162,32	599,36
1PN-02.1	12	54,82		7,6	48	2.631,36	-	2.631,36
1PN-02.1	12	54,85		7,6	48	2.632,80	-	2.632,80
1PN-02.2	30	54,69		19,1	120	6.562,80	-	6.562,80
1PN-03.1	1	63,48	13,49	0,6	4	253,92	53,96	307,88
1PN-03.1	1	63,37	9,62	0,6	4	253,48	38,48	291,96
1PN-03.1	18	63,74		11,5	72	4.589,28	-	4.589,28
1PN-03.2	6	62,07		3,8	24	1.489,68	-	1.489,68
1PN-04	6	56,88		3,8	24	1.365,12	-	1.365,12
2PN	1	69,72		0,6	4	278,88	-	278,88
2PN	12	69,91		7,6	48	3.355,68	-	3.355,68
CH.01	1	66,23		0,6	4	264,92	-	264,92
CH.02	1	61,15		0,6	4	244,60	-	244,60
CH.03	1	75,91		0,6	4	303,64	-	303,64
CH.04	1	71,32		0,6	4	285,28	-	285,28
CH.05	1	76,95		0,6	4	307,80	-	307,80
CH.06	1	76,89		0,6	4	307,56	-	307,56
Tổng	157	8.830,88	175,46	100	628	35.323,52	701,84	36.025,36

	Số lượng	Diện tích thông thủy	Diện tích sân vườn	Tổng diện tích sử dụng
Tòa C	157	8.830,88	175,46	9.006,34
Tòa D	157	8.830,88	175,46	9.006,34
Tòa E	157	8.830,88	175,46	9.006,34
Tòa F	157	8.830,88	175,46	9.006,34
Tổng	628	35.323,52	701,84	36.025,36

PHỤ LỤC B - BẢNG TÍNH PHÂN BỐ CHI PHÍ BỒI THƯỜNG,
HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội
- Căn cứ Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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 định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024.

STT	Nội dung	PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG		
		(A) Diện tích (m2)	(B) Giá trị (đồng)	Quy định
1	Tạm ứng chi phí đền bù theo Phương án được phê duyệt	359.293,4	332.182.882.988	Quyết định số 12994/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND huyện Long Thành
2 (=B/A)	Đơn giá bồi thường bình quân	924.545 đồng/m ²		Văn bản số 354/STC-QLG&CS ngày 20/01/2022 của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai
	Nội dung	PHÂN BỐ CHI PHÍ BỒI THƯỜNG CHO DỰ ÁN NOXH		
				Quy định
3	Diện tích theo PABT	31.593,0 m ²		Quyết định giao đất số 1320/QĐ- UBND ngày 24/04/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai
				Chủ đầu tư tạm tính toán khấu trừ chi phí tạm ứng bồi thường căn cứ Nghị định Chính phủ số
4	Đơn giá bồi thường (đồng/m2)	924.545 đồng/m ²		261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025.
5 (=3×4)	Thành tiền - Chi phí được khấu trừ	29.209.147.238 đồng		Tỷ lệ phân bổ số tiền bồi thường
6	Tỷ lệ phân bổ số tiền khấu trừ tạm ứng bồi thường	80%		khấu trừ (80%) tương ứng với phần diện tích (80%) thực hiện đầu tư xây dựng NOXH (trên tổng diện tích đất NOXH) được chủ đầu tư đưa vào dự toán chi phí bồi thường NOXH.
7 (=5×6)	Chi phí đền bù được phân bổ cho phần đất thực hiện đầu tư xây dựng NOXH	23.367.317.790 đồng		

PHỤ LỤC C - BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng

STT	Ký hiệu	Nội dung chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế GTGT	Giá trị sau thuế	Ghi chú
I						
CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG						
I.1	G_{bt}	Chi phí bồi thường đất	23.367.317.790		23.367.317.790	Theo PHỤ LỤC B - Dự toán phân bổ chi phí bồi thường của chủ đầu tư
I.2	G_{xd}	Chi phí xây dựng	416.329.780.914	33.306.382.473	449.636.163.387	Theo báo cáo thẩm tra số 19/BCTT-LT ngày 10/06/2025 của Công ty Cổ Phần Xây dựng Nền Tảng Vàng
I.3	G_{tb}	Chi phí thiết bị	47.126.446.817	3.770.115.745	50.896.562.562	
I.4	G_{qlda}	Chi phí quản lý dự án	5.780.226.072	462.418.086	6.242.644.158	
I.5	G_{tv}	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	17.711.027.927	1.416.882.234	19.127.910.161	
I.6	G_k	Chi phí khác	2.939.364.072	186.076.714	3.125.440.786	
I.7	G_{dp}	Dự phòng phí	20.085.360.678	1.606.828.854	21.692.189.532	
I.8	G_{lv}	Chi phí lãi vay	14.000.000.000		14.000.000.000	PHỤ LỤC D - KẾ HOẠCH VAY VỐN
		TỔNG (I)	547.339.524.270	40.748.704.107	588.088.228.376	
II						
CHI PHÍ HỢP LÝ HỢP LỆ KHÁC						
II.1	G_{bh}	Chi phí tổ chức bán hàng	51.368.988.788	5.080.204.169	56.449.192.957	Theo các hợp đồng đã ký kết và dự toán chi tiết Chi phí hợp lý hợp lệ đính kèm
II.1.1		Chi phí thiết kế, thi công và duy trì nhà mẫu	1.446.286.251	113.888.606	1.560.174.857	
II.1.2		Chi phí media, tư liệu bán hàng	265.000.000	19.360.000	284.360.000	
II.1.3		Chi phí tổ chức sự kiện	447.807.130	35.824.570	483.631.700	
II.1.4		Chi phí phục vụ bán hàng	492.927.407	39.434.193	532.361.600	
II.1.5		Phí môi giới bán hàng	48.716.968.000	4.871.696.800	53.588.664.800	
II.2	G_{qldn}	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.826.131.050	230.190.274	29.056.321.324	
II.2.1		Chi phí nhân sự	25.102.000.000	-	25.102.000.000	
II.2.2		Chi phí hành chính	2.254.275.047	180.342.004	2.434.617.051	
II.2.3		Chi phí hạ tầng CNTT	1.209.559.707	29.024.567	1.238.584.274	
II.2.4		Chi phí kế toán và tài chính khác	260.296.296	20.823.704	281.120.000	
II.3		Chi phí khác	2.027.426.818	192.314.145	2.219.740.964	
II.3.1		Tư vấn thẩm tra phương án giá bán	80.685.000	6.454.800	87.139.800	
II.3.2		Tư vấn đo vẽ và phí nộp hồ sơ cấp GCN	440.741.818	35.259.345	476.001.164	
II.3.3		Chi phí vận hành chung cư trước khi bàn giao	1.506.000.000	150.600.000	1.656.600.000	
		TỔNG (II)	82.222.546.656	5.502.708.588	87.725.255.245	= II.1 + II.2 + II.3
III	T_d	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	29.562.070.926	46.251.412.695	675.813.483.621	= Tổng (I) + Tổng (II)

PHỤ LỤC D - KẾ HOẠCH VAY VỐN

Đơn vị: triệu đồng

STT	HẠNG MỤC	Σ	2025	2026				2027			
			Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	Giải ngân	150.000	125.000	25.000							
2	Trả gốc	150.000					37.500	37.500	37.500	37.500	
3	Trả lãi	14.000		2.188	2.625	2.625	2.625	1.969	1.313	656	
4	Trả gốc + lãi	164.000		2.188	2.625	2.625	40.125	39.469	38.813	38.156	
5	Dư nợ cuối kỳ		125.000	150.000	150.000	150.000	112.500	75.000	37.500	0	

Ghi chú:

- Số tiền vay dự kiến: 150 tỷ đồng
- Thời gian vay: 24 tháng
- Lãi suất vay ưu đãi: 7%/năm

PHỤ LỤC E - PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội
- Căn cứ Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Công thức xác định **giá bán căn hộ chung cư nhà ở xã hội (NOXH)** theo Điều 32, Nghị định 100/2024

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

trong đó:

G_i^B (đồng/m ²)	là giá bán 01m ² sử dụng căn hộ 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định 100/2024, được 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). (Xem <i>PHỤ LỤC C - BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ</i>)
L (đồng)	là lợi nhuận định mức được xác định bằng Tỷ suất lợi nhuận định mức $\times T_d$. Chủ đầu tư áp dụng mức Tỷ suất lợi nhuận định mức tối đa theo Điều 22 của Nghị định 100/2024 là 10%.
S^B (m ²)	là tổng diện tích sử dụng các căn hộ để bán của dự án nhà ở xã hội, bao gồm cả diện tích các căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán. Toàn bộ diện tích sàn sử dụng NOXH của dự án được dùng để bán. (Xem <i>PHỤ LỤC A - BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH NOXH ĐỂ BÁN</i>)
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.
$GTGT$ (%)	Căn cứ Khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng 2008 sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 2 và 3 Điều 3 Luật sửa đổi các Luật về thuế 2014 và khoản 3 Điều 1 Luật thuế giá trị gia tăng sửa đổi năm 2013 có quy định các hàng hóa, dịch vụ chịu thuế suất thuế GTGT là 5%.

KÝ HIỆU	THÔNG SỐ	HỆ SỐ	GIÁ TRỊ	ĐƠN VỊ
T_d	Tổng chi phí đầu tư xây dựng (gồm thuế GTGT)		675.813.483.621	đồng
L	Lợi nhuận định mức	10%	67.581.348.362	đồng
S^B	Tổng Diện tích căn hộ NOXH để bán		36.025,36	m ²
K_i	Hệ số điều chỉnh giá bán theo vị trí tại mức bình quân gia quyền toàn dự án	1,00		
$(T_d + L)/S^B$	Giá bán bình quân chưa bao gồm thuế GTGT		20.635.320	đồng/m ²
$GTGT$	Thuế giá trị gia tăng bình quân 1m ²	5%	1.031.766	đồng/m ²
G^B	Giá bán bình quân đã bao gồm thuế GTGT		21.667.086	đồng/m ²

PHỤ LỤC F: GIÁ BÁN CỤ THỂ TỪNG CĂN CỦA HAI KHỐI E, F

STT	Khối	Tầng	Mã căn	Diện tích sử dụng (thông thủy)	Diện tích vườn	Tổng diện tích sử dụng	Giá bán trung bình/m2 của toàn Khối	Hệ số K	Giá bán/m2 sau khi nhân hệ số K	Tổng Giá bán	Diện tích sau khi nhân hệ số k
KHỐI E						9,006.34					9,006.34
TẦNG 1											
1	E	1	E1-01	75.91		75.91	21,667,086	1.1529	24,979,226	1,896,173,031	87.51
2	E	1	E1-02	71.32		71.32	21,667,086	1.1529	24,979,226	1,781,518,385	82.22
3	E	1	E1-03	76.95		76.95	21,667,086	1.1529	24,979,226	1,922,151,426	88.71
4	E	1	E1-3A	76.89		76.89	21,667,086	1.2230	26,499,700	2,037,561,966	94.04
5	E	1	E1-05	63.48	13.49	76.97	21,667,086	1.0484	22,716,570	1,748,494,400	80.70
6	E	1	E1-06	54.60	13.90	68.50	21,667,086	0.9729	21,079,029	1,443,913,514	66.64
7	E	1	E1-07	54.58	13.90	68.48	21,667,086	0.9728	21,078,208	1,443,435,651	66.62
8	E	1	E1-08	48.42	11.20	59.62	21,667,086	0.9825	21,287,931	1,269,186,442	58.58
9	E	1	E1-09	48.47	11.20	59.67	21,667,086	0.9826	21,290,114	1,270,381,101	58.63
10	E	1	E1-10	48.47	11.20	59.67	21,667,086	0.9826	21,290,114	1,270,381,101	58.63
11	E	1	E1-11	63.37	9.62	72.99	21,667,086	1.0793	23,385,429	1,706,902,485	78.78
12	E	1	E1-12	54.63	20.29	74.92	21,667,086	0.9294	20,137,340	1,508,689,506	69.63
13	E	1	E1-12A	54.63	20.29	74.92	21,667,086	0.9294	20,137,340	1,508,689,506	69.63
14	E	1	E1-12B	48.48	16.79	65.27	21,667,086	0.9381	20,325,713	1,326,659,298	61.23
15	E	1	E1-15	48.48	16.79	65.27	21,667,086	0.9381	20,325,713	1,326,659,298	61.23
16	E	1	E1-16	48.48	16.79	65.27	21,667,086	0.9381	20,325,713	1,326,659,298	61.23
17	E	1	E1-17	69.72		69.72	21,667,086	1.2230	26,499,700	1,847,559,114	85.27
18	E	1	E1-18	61.15		61.15	21,667,086	1.2230	26,499,700	1,620,456,681	74.79
19	E	1	E1-19	66.23		66.23	21,667,086	1.1529	24,979,226	1,654,374,125	76.35
TẦNG 2											
20	E	2	E2-01	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
21	E	2	E2-02	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
22	E	2	E2-03	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
23	E	2	E2-3A	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
24	E	2	E2-05	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
25	E	2	E2-06	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
26	E	2	E2-07	63.74		63.74	21,667,086	0.9724	21,069,434	1,342,965,720	61.98
27	E	2	E2-08	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
28	E	2	E2-09	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
29	E	2	E2-10	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
30	E	2	E2-11	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
31	E	2	E2-12	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
32	E	2	E2-12A	62.07		62.07	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,213,403,906	56.00
33	E	2	E2-12B	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
34	E	2	E2-15	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
35	E	2	E2-16	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
36	E	2	E2-17	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
37	E	2	E2-18	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
38	E	2	E2-19	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
39	E	2	E2-20	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
40	E	2	E2-21	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
41	E	2	E2-22	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
42	E	2	E2-23	56.88		56.88	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,235,494,230	57.02
TẦNG 3											
43	E	3	E3-01	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
44	E	3	E3-02	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
45	E	3	E3-03	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
46	E	3	E3-3A	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
47	E	3	E3-05	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
48	E	3	E3-06	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
49	E	3	E3-07	63.74		63.74	21,667,086	0.9724	21,069,434	1,342,965,720	61.98
50	E	3	E3-08	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
51	E	3	E3-09	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
52	E	3	E3-10	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
53	E	3	E3-11	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
54	E	3	E3-12	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
55	E	3	E3-12A	62.07		62.07	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,213,403,906	56.00

STT	Khối	Tầng	Mã căn	Diện tích sử dụng (thông thủy)	Diện tích vườn	Tổng diện tích sử dụng	Giá bán trung bình/m ² của toàn Khối	Hệ số K	Giá bán/m ² sau khi nhân hệ số K	Tổng Giá bán	Diện tích sau khi nhân hệ số k
56	E	3	E3-12B	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
57	E	3	E3-15	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
58	E	3	E3-16	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
59	E	3	E3-17	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
60	E	3	E3-18	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
61	E	3	E3-19	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
62	E	3	E3-20	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
63	E	3	E3-21	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
64	E	3	E3-22	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
65	E	3	E3-23	56.88		56.88	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,235,494,230	57.02
TẦNG 4											
66	E	4	E3A-01	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
67	E	4	E3A-02	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
68	E	4	E3A-03	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
69	E	4	E3A-3A	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
70	E	4	E3A-05	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
71	E	4	E3A-06	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
72	E	4	E3A-07	63.74		63.74	21,667,086	0.9724	21,069,434	1,342,965,720	61.98
73	E	4	E3A-08	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
74	E	4	E3A-09	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
75	E	4	E3A-10	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
76	E	4	E3A-11	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
77	E	4	E3A-12	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
78	E	4	E3A-12A	62.07		62.07	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,213,403,906	56.00
79	E	4	E3A-12B	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
80	E	4	E3A-15	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
81	E	4	E3A-16	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
82	E	4	E3A-17	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
83	E	4	E3A-18	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
84	E	4	E3A-19	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
85	E	4	E3A-20	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
86	E	4	E3A-21	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
87	E	4	E3A-22	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
88	E	4	E3A-23	56.88		56.88	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,235,494,230	57.02
TẦNG 5											
89	E	5	E5-01	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
90	E	5	E5-02	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
91	E	5	E5-03	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
92	E	5	E5-3A	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
93	E	5	E5-05	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
94	E	5	E5-06	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
95	E	5	E5-07	63.74		63.74	21,667,086	0.9724	21,069,434	1,342,965,720	61.98
96	E	5	E5-08	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
97	E	5	E5-09	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
98	E	5	E5-10	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
99	E	5	E5-11	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
100	E	5	E5-12	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
101	E	5	E5-12A	62.07		62.07	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,213,403,906	56.00
102	E	5	E5-12B	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
103	E	5	E5-15	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
104	E	5	E5-16	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
105	E	5	E5-17	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
106	E	5	E5-18	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
107	E	5	E5-19	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
108	E	5	E5-20	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
109	E	5	E5-21	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
110	E	5	E5-22	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
111	E	5	E5-23	56.88		56.88	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,235,494,230	57.02
TẦNG 6											
112	E	6	E6-01	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
113	E	6	E6-02	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
114	E	6	E6-03	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83

STT	Khối	Tầng	Mã căn	Diện tích sử dụng (thông thủy)	Diện tích vườn	Tổng diện tích sử dụng	Giá bán trung bình/m2 của toàn Khối	Hệ số K	Giá bán/m2 sau khi nhân hệ số K	Tổng Giá bán	Diện tích sau khi nhân hệ số k
115	E	6	E6-3A	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
116	E	6	E6-05	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
117	E	6	E6-06	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
118	E	6	E6-07	63.74		63.74	21,667,086	0.9724	21,069,434	1,342,965,720	61.98
119	E	6	E6-08	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
120	E	6	E6-09	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
121	E	6	E6-10	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
122	E	6	E6-11	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
123	E	6	E6-12	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
124	E	6	E6-12A	62.07		62.07	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,213,403,906	56.00
125	E	6	E6-12B	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
126	E	6	E6-15	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
127	E	6	E6-16	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
128	E	6	E6-17	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
129	E	6	E6-18	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
130	E	6	E6-19	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
131	E	6	E6-20	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
132	E	6	E6-21	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
133	E	6	E6-22	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
134	E	6	E6-23	56.88		56.88	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,235,494,230	57.02
TẦNG 7											
135	E	7	E7-01	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
136	E	7	E7-02	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
137	E	7	E7-03	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
138	E	7	E7-3A	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
139	E	7	E7-05	54.69		54.69	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,187,925,095	54.83
140	E	7	E7-06	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
141	E	7	E7-07	63.74		63.74	21,667,086	0.9724	21,069,434	1,342,965,720	61.98
142	E	7	E7-08	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
143	E	7	E7-09	54.82		54.82	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,071,673,950	49.46
144	E	7	E7-10	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
145	E	7	E7-11	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
146	E	7	E7-12	48.57		48.57	21,667,086	0.9022	19,548,959	949,492,955	43.82
147	E	7	E7-12A	62.07		62.07	21,667,086	0.9022	19,548,959	1,213,403,906	56.00
148	E	7	E7-12B	63.74		63.74	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,481,415,794	68.37
149	E	7	E7-15	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
150	E	7	E7-16	54.85		54.85	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,191,400,466	54.99
151	E	7	E7-17	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
152	E	7	E7-18	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
153	E	7	E7-19	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
154	E	7	E7-20	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
155	E	7	E7-21	69.91		69.91	21,667,086	1.0727	23,241,541	1,624,816,099	74.99
156	E	7	E7-22	48.57		48.57	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,054,992,172	48.69
157	E	7	E7-23	56.88		56.88	21,667,086	1.0025	21,721,066	1,235,494,230	57.02
KHỐI F						9,006.34					9,006.34
TẦNG 1											
158	F	1	F1-01	66.23		66.23	20,991,632	1.1900	24,979,225	1,654,374,051	78.81
159	F	1	F1-02	61.15		61.15	20,991,632	1.2624	26,499,699	1,620,456,608	77.20
160	F	1	F1-03	69.72		69.72	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,468,960,869	69.98
161	F	1	F1-3A	48.48	16.79	65.27	20,991,632	0.8954	18,795,335	1,226,771,544	58.44
162	F	1	F1-05	48.48	16.79	65.27	20,991,632	0.8954	18,795,335	1,226,771,544	58.44
163	F	1	F1-06	48.48	16.79	65.27	20,991,632	0.8954	18,795,335	1,226,771,544	58.44
164	F	1	F1-07	54.63	20.29	74.92	20,991,632	0.8880	18,640,848	1,396,572,299	66.53
165	F	1	F1-08	54.63	20.29	74.92	20,991,632	0.8880	18,640,848	1,396,572,299	66.53
166	F	1	F1-09	63.37	9.62	72.99	20,991,632	1.0262	21,542,118	1,572,359,188	74.90
167	F	1	F1-10	48.47	11.20	59.67	20,991,632	1.0171	21,350,660	1,273,993,880	60.69
168	F	1	F1-11	48.47	11.20	59.67	20,991,632	1.0171	21,350,660	1,273,993,880	60.69
169	F	1	F1-12	48.42	11.20	59.62	20,991,632	1.0170	21,348,528	1,272,799,221	60.63
170	F	1	F1-12A	54.58	13.90	68.48	20,991,632	1.0072	21,143,682	1,447,919,374	68.98
171	F	1	F1-12B	54.60	13.90	68.50	20,991,632	1.0073	21,144,485	1,448,397,237	69.00
172	F	1	F1-15	63.48	13.49	76.97	20,991,632	1.0849	22,773,105	1,752,845,854	83.50
173	F	1	F1-16	76.89		76.89	20,991,632	1.2624	26,499,699	2,037,561,874	97.07

STT	Khối	Tầng	Mã căn	Diện tích sử dụng (thông thủy)	Diện tích vườn	Tổng diện tích sử dụng	Giá bán trung bình/m2 của toàn Khối	Hệ số K	Giá bán/m2 sau khi nhân hệ số K	Tổng Giá bán	Diện tích sau khi nhân hệ số k
174	F	1	F1-17	76.95		76.95	20,991,632	1.1900	24,979,225	1,922,151,340	91.57
175	F	1	F1-18	71.32		71.32	20,991,632	1.1900	24,979,225	1,781,518,305	84.87
176	F	1	F1-19	75.91		75.91	20,991,632	1.1900	24,979,225	1,896,172,946	90.33
TẦNG 2								-	-	-	-
177	F	2	F2-01	56.88		56.88	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,235,494,174	58.86
178	F	2	F2-02	48.57		48.57	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,054,992,125	50.26
179	F	2	F2-03	69.91		69.91	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,624,816,026	77.40
180	F	2	F2-3A	69.91		69.91	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,472,964,061	70.17
181	F	2	F2-05	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
182	F	2	F2-06	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
183	F	2	F2-07	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
184	F	2	F2-08	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
185	F	2	F2-09	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
186	F	2	F2-10	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98
187	F	2	F2-11	62.07		62.07	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,213,403,851	57.80
188	F	2	F2-12	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
189	F	2	F2-12A	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
190	F	2	F2-12B	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
191	F	2	F2-15	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05
192	F	2	F2-16	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05
193	F	2	F2-17	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98
194	F	2	F2-18	63.74		63.74	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,481,415,727	70.57
195	F	2	F2-19	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
196	F	2	F2-20	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
197	F	2	F2-21	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
198	F	2	F2-22	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
199	F	2	F2-23	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
TẦNG 3								-	-	-	-
200	F	3	F3-01	56.88		56.88	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,235,494,174	58.86
201	F	3	F3-02	48.57		48.57	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,054,992,125	50.26
202	F	3	F3-03	69.91		69.91	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,624,816,026	77.40
203	F	3	F3-3A	69.91		69.91	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,472,964,061	70.17
204	F	3	F3-05	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
205	F	3	F3-06	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
206	F	3	F3-07	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
207	F	3	F3-08	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
208	F	3	F3-09	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
209	F	3	F3-10	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98
210	F	3	F3-11	62.07		62.07	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,213,403,851	57.80
211	F	3	F3-12	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
212	F	3	F3-12A	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
213	F	3	F3-12B	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
214	F	3	F3-15	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05
215	F	3	F3-16	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05
216	F	3	F3-17	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98
217	F	3	F3-18	63.74		63.74	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,481,415,727	70.57
218	F	3	F3-19	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
219	F	3	F3-20	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
220	F	3	F3-21	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
221	F	3	F3-22	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
222	F	3	F3-23	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
TẦNG 4								-	-	-	-
223	F	4	F3A-01	56.88		56.88	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,235,494,174	58.86
224	F	4	F3A-02	48.57		48.57	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,054,992,125	50.26
225	F	4	F3A-03	69.91		69.91	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,624,816,026	77.40
226	F	4	F3A-3A	69.91		69.91	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,472,964,061	70.17
227	F	4	F3A-05	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
228	F	4	F3A-06	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
229	F	4	F3A-07	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
230	F	4	F3A-08	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
231	F	4	F3A-09	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
232	F	4	F3A-10	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98
233	F	4	F3A-11	62.07		62.07	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,213,403,851	57.80
234	F	4	F3A-12	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
235	F	4	F3A-12A	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
236	F	4	F3A-12B	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
237	F	4	F3A-15	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05

STT	Khối	Tầng	Mã căn	Diện tích sử dụng (thông thủy)	Diện tích vườn	Tổng diện tích sử dụng	Giá bán trung bình/m2 của toàn Khối	Hệ số K	Giá bán/m2 sau khi nhân hệ số K	Tổng Giá bán	Diện tích sau khi nhân hệ số k
238	F	4	F3A-16	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05
239	F	4	F3A-17	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98
240	F	4	F3A-18	63.74		63.74	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,481,415,727	70.57
241	F	4	F3A-19	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
242	F	4	F3A-20	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
243	F	4	F3A-21	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
244	F	4	F3A-22	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
245	F	4	F3A-23	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
TẦNG 5											
246	F	5	F5-01	56.88		56.88	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,235,494,174	58.86
247	F	5	F5-02	48.57		48.57	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,054,992,125	50.26
248	F	5	F5-03	69.91		69.91	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,624,816,026	77.40
249	F	5	F5-3A	69.91		69.91	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,472,964,061	70.17
250	F	5	F5-05	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
251	F	5	F5-06	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
252	F	5	F5-07	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
253	F	5	F5-08	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
254	F	5	F5-09	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
255	F	5	F5-10	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98
256	F	5	F5-11	62.07		62.07	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,213,403,851	57.80
257	F	5	F5-12	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
258	F	5	F5-12A	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
259	F	5	F5-12B	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
260	F	5	F5-15	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05
261	F	5	F5-16	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05
262	F	5	F5-17	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98
263	F	5	F5-18	63.74		63.74	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,481,415,727	70.57
264	F	5	F5-19	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
265	F	5	F5-20	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
266	F	5	F5-21	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
267	F	5	F5-22	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
268	F	5	F5-23	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
TẦNG 6											
269	F	6	F6-01	56.88		56.88	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,235,494,174	58.86
270	F	6	F6-02	48.57		48.57	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,054,992,125	50.26
271	F	6	F6-03	69.91		69.91	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,624,816,026	77.40
272	F	6	F6-3A	69.91		69.91	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,472,964,061	70.17
273	F	6	F6-05	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
274	F	6	F6-06	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
275	F	6	F6-07	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
276	F	6	F6-08	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
277	F	6	F6-09	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
278	F	6	F6-10	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98
279	F	6	F6-11	62.07		62.07	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,213,403,851	57.80
280	F	6	F6-12	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
281	F	6	F6-12A	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
282	F	6	F6-12B	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
283	F	6	F6-15	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05
284	F	6	F6-16	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05
285	F	6	F6-17	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98
286	F	6	F6-18	63.74		63.74	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,481,415,727	70.57
287	F	6	F6-19	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
288	F	6	F6-20	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
289	F	6	F6-21	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
290	F	6	F6-22	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
291	F	6	F6-23	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
TẦNG 7											
292	F	7	F7-01	56.88		56.88	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,235,494,174	58.86
293	F	7	F7-02	48.57		48.57	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,054,992,125	50.26
294	F	7	F7-03	69.91		69.91	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,624,816,026	77.40
295	F	7	F7-3A	69.91		69.91	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,472,964,061	70.17
296	F	7	F7-05	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
297	F	7	F7-06	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
298	F	7	F7-07	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
299	F	7	F7-08	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
300	F	7	F7-09	54.85		54.85	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,072,260,371	51.08
301	F	7	F7-10	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98

STT	Khối	Tầng	Mã căn	Diện tích sử dụng (thông thủy)	Diện tích vườn	Tổng diện tích sử dụng	Giá bán trung bình/m ² của toàn Khối	Hệ số K	Giá bán/m ² sau khi nhân hệ số K	Tổng Giá bán	Diện tích sau khi nhân hệ số k
302	F	7	F7-11	62.07		62.07	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,213,403,851	57.80
303	F	7	F7-12	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
304	F	7	F7-12A	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
305	F	7	F7-12B	48.57		48.57	20,991,632	0.9313	19,548,958	949,492,912	45.23
306	F	7	F7-15	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05
307	F	7	F7-16	54.82		54.82	20,991,632	0.9313	19,548,958	1,071,673,902	51.05
308	F	7	F7-17	63.74		63.74	20,991,632	1.0037	21,069,433	1,342,965,660	63.98
309	F	7	F7-18	63.74		63.74	20,991,632	1.1072	23,241,539	1,481,415,727	70.57
310	F	7	F7-19	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
311	F	7	F7-20	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
312	F	7	F7-21	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
313	F	7	F7-22	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59
314	F	7	F7-23	54.69		54.69	20,991,632	1.0347	21,721,065	1,187,925,042	56.59

Chú thích:

- Giá bán trung bình Khối E sau khi điều chỉnh hệ số K: **21.667.086 đồng/m²**
- Giá bán trung bình Khối F sau khi điều chỉnh hệ số K: **20.991.632 đồng/m²**
- K: là hệ số điều chỉnh giá bán của từng căn theo nguyên tắc bình quân gia quyền, bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của từng khối nhà bằng 1.

[Handwritten signature]