

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
THƯƠNG MẠI THỦ ĐÔ

Số: 954/2025/CV-TĐ

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

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

V/v Công khai giá bán, giá cho thuê
nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã
hội số 02 tại Khu số 5, số 9 thuộc Khu
đô thị Phía Nam thành phố Bắc Giang
(nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc
Ninh).

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh

SỞ XÂY DỰNG BẮC NINH

ĐẾN Số:.....
Ngày: 20/10/25
Chuyên:.....
Số và ký hiệu HS:.....
Căn cứ:.....

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
 - Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
 - Căn cứ 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 các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về 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;
 - Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
 - Căn cứ hồ sơ xây dựng giá bán, giá cho thuê được Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô lập theo quy định pháp luật;
 - Căn cứ kết quả thẩm tra của Viện Kinh tế Xây dựng - Bộ Xây dựng theo Báo cáo số 3026/VKT-BĐS ngày 14/10/2025 về việc thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội số 2 tại khu đất số 5 & số 9 thuộc Khu đô thị Phía Nam thành phố Bắc Giang (nay là Phường Bắc Giang - Tỉnh Bắc Ninh);
 - Căn cứ Quyết định số: 20/2025/QĐ-TĐ, ngày 17/10/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô về việc phê duyệt giá bán, giá cho thuê Nhà ở xã hội Dự án Khu nhà ở xã hội số 02 tại Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (nay là Phường Bắc Giang - Tỉnh Bắc Ninh);
 - Căn cứ các tài liệu khác có liên quan.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô - Chủ đầu tư nhà ở xã hội thuộc Dự án, trân trọng đề nghị Quý Sở thực hiện công khai giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 Nghị định 192/2025/NĐ-CP, nhằm phục vụ cho hoạt động tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê nhà ở xã hội tại dự án.



1. Thông tin về dự án

- Tên dự án: Khu nhà ở xã hội số 02 tại Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh).
- Tên giao dịch thương mại: EcoHome Sông Thương.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô
- Địa điểm xây dựng dự án:
Lô đất B-OXH-2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang; địa phận phường Tân Tiến và phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh).
- Tổng số căn hộ nhà ở xã hội: 1.032 căn (*dự kiến gồm 827 căn để bán và 205 căn để cho thuê*).

2. Nguyên tắc và phương pháp xác định giá bán NOXH áp dụng đối với dự án

Giá bán được xác định trên cơ sở pháp lý đang áp dụng cho dự án và các quy định pháp luật hiện hành, phương pháp xác định giá căn cứ theo hướng dẫn tại Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội 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 về 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, trong đó:

- Giá bán nhà ở xã hội theo phương án giá Chủ đầu tư xây dựng đã bao gồm toàn bộ các chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội và các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Lợi nhuận định mức trong phương án xác định giá bán Chủ đầu tư đề xuất tối đa 10% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán.
- Hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i, điều chỉnh bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà $K_i = 1$.
- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật được phân bổ cho nhà ở xã hội theo tỷ lệ diện tích đất ở dành cho nhà ở xã hội trong tổng diện tích đất ở của dự án.

3. Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội

3.1. Giá bán nhà ở xã hội:

- Giá bán nhà ở xã hội (trước khi điều chỉnh hệ số tại vị trí thứ i (K_i):
18.918.026 đồng/m² sử dụng (*Mười tám triệu, chín trăm mười tám nghìn, không trăm hai mươi sáu đồng trên một mét vuông sử dụng*). Đơn giá trên đã bao gồm Thuế Giá trị gia tăng (VAT) và chưa bao gồm kinh phí bảo trì.
- Giá bán được điều chỉnh theo vị trí căn hộ bởi hệ số K_i đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt quá lợi nhuận định mức tính cho dự án.

3.2. Giá cho thuê ở xã hội:

- Giá thuê ở xã hội: **125.506 đồng/m² sử dụng/tháng** (*Một trăm hai mươi năm nghìn, năm trăm linh sáu đồng trên một mét vuông sử dụng trên một tháng*). Đơn giá thuê đã bao gồm Thuế Giá trị gia tăng (VAT) và đã bao gồm kinh phí bảo trì.

4. Cam kết của Chủ đầu tư

- Theo quy định Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết 201/2025/QH15; Khoản 1, Khoản 2, Khoản 4 điều 13 Nghị định 192/2025/NĐ-CP, sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, trong vòng 180 ngày, Chủ đầu tư thực hiện 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 tỉnh Bắc Ninh để kiểm tra giá bán nhà ở xã hội. Trường hợp giá bán nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán cao hơn giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì Chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì Chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua nhà ở xã hội.
- Hoàn thành dự án theo đúng tiến độ được duyệt.
- Thực hiện 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.

5. Đề nghị

Đề bảo đảm việc công bố thông tin minh bạch theo Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh công khai thông tin giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội nêu trên trên Cổng thông tin điện tử/Trang thông tin điện tử theo đúng quy định của pháp luật.

Công ty cam kết tiếp tục hoàn thiện thủ tục và triển khai dự án đúng quy định pháp luật.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Công Tường

Hồ sơ gửi kèm:

1. Quyết định phê duyệt giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội (01 bản chính);
2. Hồ sơ tính giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội đã được thẩm tra (01 bộ);
3. Kết quả thẩm tra của Viện Kinh tế Xây dựng - Bộ Xây dựng theo Báo cáo số 3026 /VKT-BĐS ngày 14/10/2025 về việc thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội số 2 tại khu đất số 5 & số 9 thuộc Khu đô thị Phía Nam thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh) – (01 bản chính).