

BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA
GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở DỊCH VỤ, KHU CÔNG NGHIỆP
PHỐ NỘI

Địa điểm: Xã Nguyễn Văn Linh, tỉnh Hưng Yên

HÀ NỘI, THÁNG 10/2025

Số: 3067 /VKT/BDS

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2025

V/v: Thẩm tra giá bán nhà ở xã hội Dự
án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp
Phố Nổi

KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở, DỊCH VỤ KHU CÔNG NGHIỆP PHỐ NỔI
Địa điểm: Xã Nguyễn Văn Linh, tỉnh Hưng Yên

Kính gửi: Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại Tân Sáng

Căn cứ Hợp đồng số 02/2021/HĐT/ĐLTS-VKTXD ngày 28/10/2021 và Phụ lục số 01 ngày /9/2025 giữa Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại Tân Sáng và Viện Kinh tế xây dựng về việc Tư vấn thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội Dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nổi. Sau khi nghiên cứu hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án nói trên và các tài liệu liên quan, Viện Kinh tế xây dựng có ý kiến thẩm tra như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU THẨM TRA

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội khóa XV;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội và Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 do Quốc hội ban 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;
- 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 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;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội;

- Giấy Chứng nhận đầu tư số 01101000510 ngày 15/3/2012 của UBND tỉnh Hưng Yên chứng nhận Công ty cổ phần Du lịch - Thương mại Tân Sáng đăng ký thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối;

- Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 18/02/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ tư) dự án Khu nhà ở, dịch vụ Khu công nghiệp Phố Nối;

- Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối;

- Công văn số 179/SXD-QLXD ngày 19/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án Tổ hợp chung cư thu nhập thấp CT1, CT2 thuộc dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối;

- Công văn số 190/SXD-QLXD ngày 30/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Tổ hợp chung cư thu nhập thấp CT1, CT2 thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối;

- Công văn số 3107/UBND-TH ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc triển khai xây dựng công trình nhà ở xã hội thuộc dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối;

- Quyết định số 08/2025/QĐ-DLTS ngày 30/9/2025 của Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại Tân Sáng về việc phê duyệt Tổng mức đầu tư theo phương án điều chỉnh công năng từ tầng 1 tới tầng 4 Công trình Tổ hợp chung cư thu nhập thấp CT1, CT2, Dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối;

- Hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội của dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối do Chủ đầu tư lập tháng 10/2025;

- Một số tài liệu khác có liên quan.

II. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối.

- Địa điểm: Xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên (nay là xã Nguyễn Văn Linh, tỉnh Hưng Yên).

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại Tân Sáng.

- Mục tiêu dự án là xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở công nhân, nhà ở thu nhập thấp và kinh doanh nhà ở thương mại.

- Quy mô dự án:

+ Quy mô sử dụng đất của dự án: 197.513,4 m², trong đó:

(1) Đất xây dựng cơ sở văn hóa và thương mại dịch vụ: 3.644,7 m²;

(2) Đất ở: 72.367,2 m² (đất ở cao tầng xã hội: 16.769,4m²; đất ở thấp tầng thương mại: 55.597,8m²);

(3) Đất cây xanh, mặt nước: 38.108,9m²;

(4) Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 83.392,6m².

+ Các công trình thuộc dự án gồm: 583 căn nhà liền kề cao 4 tầng, 85 căn nhà biệt thự cao 3 tầng, 02 khu nhà ở xã hội CT1, CT2 là tổ hợp 4 tòa chung cư ký hiệu CT1, CT2A, CT2B, CT2C cao 9 tầng với tổng số căn hộ là 1.076 căn và 02 công trình thương mại cao 2-3 tầng.

+ Quy mô dân số dự án đáp ứng nhu cầu cho khoảng 5.400 người.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có, vốn vay tín dụng và vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác.

III. NHẬN XÉT VỀ HỒ SƠ XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI DO CHỦ ĐẦU TƯ LẬP

Dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối được UBND tỉnh Hưng Yên chứng nhận đầu tư tại theo Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000510 ngày 15/3/2012, trước thời điểm Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, do dự án chưa thực hiện việc thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội, căn cứ quy định tại điểm b khoản 6 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15, việc Chủ đầu tư xác định giá bán nhà ở xã hội của dự án theo phương pháp quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP là có cơ sở thực hiện. Tuy nhiên, Chủ đầu tư cần thực hiện thủ tục đề nghị UBND tỉnh Hưng Yên xem xét, chấp thuận được hưởng ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Về dữ liệu đầu vào xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối: hiện tại Chủ đầu tư đang thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết theo hướng dẫn của UBND tỉnh tại văn bản số 3107/UBND-TH ngày 22/10/2024 nên Chủ đầu tư xác định giá bán nhà ở xã hội trên cơ sở tổng mức đầu tư xây dựng công trình Tổ hợp chung cư thu nhập thấp CT1, CT2 đã phê duyệt, chi phí lãi vay theo kế hoạch huy động vốn và trả nợ cùng diện tích công trình theo phương án thiết kế điều chỉnh (đang thực hiện điều chỉnh đồng thời với điều chỉnh quy hoạch cục bộ). Chủ đầu tư cần hoàn thiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh thiết kế và chịu trách nhiệm về sự phù hợp, tính chính xác của số liệu với tình hình thực hiện dự án.

Giá bán nhà ở xã hội được Chủ đầu tư xác định riêng đối với 2 loại căn hộ có thiết kế chiều cao 3,3m và 4,5m (gồm có gác xép lửng) là phù hợp với đặc điểm thiết kế của các loại căn hộ.

Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng công trình và chi phí lãi vay trong giai đoạn kinh doanh cho phần diện tích nhà ở xã hội và phần diện tích thương mại được Chủ đầu tư thực hiện như sau:

- Chi phí xây dựng và chi phí thiết bị xác định theo giá trị tương ứng của các phần diện tích sàn xác định trong tổng mức đầu tư của dự án.
- Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác và chi phí dự phòng phân bổ theo tỷ lệ chi phí xây dựng và thiết bị của các phần diện tích nhà ở xã hội, diện tích thương mại là cơ bản phù hợp với quy mô chi phí đầu tư xây dựng các phần diện tích sàn của công trình.
- Chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ theo diện tích sàn sử dụng nhà ở xã hội, diện tích thương mại của công trình là phù hợp với tỷ lệ sử dụng đất của các phần diện tích sàn trong công trình.
- Chi phí lãi vay trong giai đoạn kinh doanh (sau khi hoàn thành xây dựng công trình) phân bổ theo tỷ lệ chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho các phần diện tích nhà ở xã hội và diện tích thương mại trong tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình là phù hợp với nhu cầu huy động vốn của dự án.

Việc xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án nói trên được Chủ đầu tư xác định với phương án kinh doanh cụ thể như sau:

- Nhà ở xã hội sẽ được bán cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định (không cho thuê).

- Lợi nhuận đối với diện tích nhà ở xã hội để bán của dự án được Chủ đầu tư tính toán bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán là phù hợp với quy định về lợi nhuận định mức của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

- Hệ số điều chỉnh giá bán theo vị trí các căn hộ tại mỗi tòa nhà được Chủ đầu tư xác định theo cùng hệ số là 1.

V. NGUYÊN TẮC THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội được thực hiện trên một số nguyên tắc sau:

- Giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối được xác định trên cơ sở đề xuất của Chủ đầu tư tại hồ sơ về phương án xác định giá bán nhà ở xã hội của dự án và quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội;

- Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối được xác định theo lựa chọn, đề xuất của Chủ đầu tư theo quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ;

- Giá bán nhà ở xã hội xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở; lãi vay (không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp và lợi nhuận định mức.

- Về tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội được xác định phù hợp với thời điểm thẩm tra giá bán nhà ở xã hội và giai đoạn triển khai thực hiện dự án. Do dự án đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch (chưa được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt) nên chi phí đầu tư xây dựng, chi phí lãi vay trong giai đoạn kinh doanh tạm xác định theo giá trị tổng mức đầu tư công trình được Chủ đầu tư phê duyệt dự kiến và phương án huy động vốn, trả nợ của Chủ đầu tư theo phương án điều chỉnh trên cơ sở đề xuất của Chủ đầu tư tại hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội của dự án;

- Về diện tích sử dụng nhà ở xã hội, diện tích nhà ở thương mại trong dự án căn cứ theo diện tích của phương án điều chỉnh thể hiện trong hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư lập. Đề nghị Chủ đầu tư cập nhật lại diện tích sử dụng nhà ở theo phương án được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt trong trường hợp có thay đổi;

- Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng, chi phí lãi vay trong giai đoạn kinh doanh cho phần diện tích sàn nhà ở xã hội thực hiện theo đề xuất của Chủ đầu tư và đảm bảo phù hợp với các quy định có liên quan;

- Lợi nhuận đối với diện tích nhà ở xã hội để bán của dự án được xác định theo phương án xác định giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư lập đồng thời đảm bảo không vượt mức lợi nhuận định mức tối đa là 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

- Hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích vị trí thứ i được xác định trên cơ sở đề xuất phương án xác định giá bán nhà ở xã hội của Chủ đầu tư và đảm bảo nguyên tắc bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.

VI. KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Theo các cơ sở và nguyên tắc thẩm tra nêu trên, giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối sau thẩm tra được xác định như sau:

- Giá bán nhà ở xã hội loại căn hộ cao 3,3m: **20.800.000 đồng/m² sàn sử dụng**.

- Giá bán nhà ở xã hội loại căn hộ cao 4,5m: **25.788.000 đồng/m² sàn sử dụng** (Diện tích sàn sử dụng căn hộ cao 4,5m không tính diện tích gác xép, giá bán nhà đã bao gồm chi phí đầu tư xây dựng phần gác xép phân bổ).

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối được thực hiện trên cơ sở đề nghị của Chủ đầu tư, phương án xác định giá bán nhà ở xã hội của Chủ đầu tư và tổng mức đầu tư được Chủ đầu tư phê duyệt.

Do quá trình điều chỉnh quy hoạch của dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nên Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc đề xuất phương án xác định và các số liệu đầu vào theo phương án thiết kế điều chỉnh. Trong quá trình thực hiện, trường hợp có sự thay đổi các yếu tố đầu vào, đề nghị Chủ đầu tư cập nhật, điều chỉnh cho phù hợp.

Căn cứ kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối, đề nghị Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại Tân

Sáng, hoàn thiện, báo cáo cấp có thẩm quyền để triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VKT, BDS, Va.8.

KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG



Nguyễn Phạm Quang Tú

