

Hưng Yên, ngày 03 tháng 04 năm 2026

**PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
THUỘC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở LIỀN KỀ ĐỂ BÁN
ĐÔ THỊ XANH – GREEN CITY**

**ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên (trước đây là
phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên)**

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- 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 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 về 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;
- Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;
- Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;

- Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên quyết định chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;

- Quyết định số 2946/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;

- Quyết định số 1279/QĐ-UBND ngày 21/6/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao đất, cho thuê đất (lần 1) tại phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;

- Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao đất (lần 2) cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc tại phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;

- Quyết định số 1838/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND thị xã Mỹ Hào về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City tại phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào – Đợt 1;

- Phương án niêm yết bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City tại phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên ngày 04/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Mỹ Hào;

- Quyết định số 08/QĐ-LHP ngày 22/5/2023 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc về việc phê duyệt Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;

- Quyết định số 03/QĐ-LHP ngày 26/5/2025 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc phê duyệt điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán Đô thị xanh – Green City;

- Văn bản số 97/SXD-HTKT&NO ngày 30/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;

- Văn bản số 05/SXD-TĐCTXD ngày 18/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở thấp tầng, nhà ở xã hội, trường mầm non, bãi đỗ xe ngầm thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;

- Quyết định số 06A/QĐ-LHP ngày 10/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc về việc phê duyệt dự toán công trình điều chỉnh đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;

- Quyết định số 07/QĐ-LHP ngày 16/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (công trình Nhà ở thấp tầng, nhà ở xã hội, trường mầm non, bãi đỗ xe ngầm thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City);

- Quyết định số 02/QĐ-LHP ngày 03/6/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc về việc phê duyệt dự toán công trình điều chỉnh đối với công trình Nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;

- Một số tài liệu khác có liên quan.

II. TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN

2.1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City.

2.2. Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc.

2.3. Địa điểm xây dựng: Phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

2.4. Quy mô dự án:

- Dự án gồm các công trình: nhà ở liền kề (309 căn), biệt thự (35 căn), nhà ở xã hội; trường mầm non và các công trình hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

- Quy mô diện tích đất của dự án: 89.210,83 m². Trong đó:

+ Diện tích đất ở của dự án: 38.972,27 m² gồm: 24.852,75 m² nhà ở liền kề; 7.367,87 m² nhà ở biệt thự; 6.751,65 m² nhà ở xã hội (lô đất OXH-01: 3.351,01m², lô đất OXH-02: 3.400,64 m²);

+ Diện tích đất trường mầm non: 2.194,77 m²;

+ Diện tích đất cây xanh: 6.615,20 m²;

+ Diện tích đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 41.428,59 m².

- Quy mô đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

+ Diện tích đất xây dựng là 2.855,44 m².

+ Diện tích sàn xây dựng là 57.832,68 m².

+ Diện tích sử dụng sàn nhà ở là 32.733,80 m².

+ Số lượng căn hộ: 537 căn.

Bảng 1. Tổng hợp một số chỉ tiêu quy hoạch và diện tích xây dựng chung cư nhà ở xã hội

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	CT1	CT2	TỔNG CỘNG
1	Diện tích xây dựng công trình	m2	1.387,40	1.468,04	2.855,44
2	Diện tích sàn xây dựng	m2	28.191,80	29.640,88	57.832,68
3	Diện tích sàn sử dụng:	m2	18.661,50	20.173,50	38.835,00
	- Diện tích sàn nhà ở	m2	13.591,20	13.986,90	27.578,10
	- Diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại	m2	2.798,40	3.939,70	6.738,10
	- Diện tích sản sinh hoạt cộng đồng	m2	201,60	243,60	445,20
	- Diện tích để xe. Trong đó:	m2	2.070,30	2.003,30	4.073,60
	+ Diện tích để xe hai bánh, xe ba bánh		1.795,30	1.628,30	3.423,60
	+ Diện tích để xe ô tô		275,00	375,00	650,00
4	Số tầng cao	tầng	18	18	
5	Số tầng hầm	tầng	1	1	
6	Số căn hộ	Căn hộ	252	285	537

2.5. Loại, cấp công trình:

- Nhóm dự án: Dự án nhóm B;
- Loại công trình: Công trình dân dụng;
- Cấp công trình: Công trình cấp II.

2.6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn góp của nhà đầu tư và vốn huy động hợp pháp.

III. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH CỦA DỰ ÁN

3.1. Sản phẩm kinh doanh của dự án

Các sản phẩm kinh doanh của dự án gồm: nhà ở liên kề, nhà ở biệt thự, công trình nhà ở xã hội, trường mầm non. Trong đó, các sản phẩm kinh doanh tại công trình nhà ở xã hội của dự án gồm:

- Nhà ở xã hội là các căn hộ chung cư đã được đầu tư xây dựng hoàn thiện.
- Diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại tại tầng 1 tòa nhà.
- Diện tích để xe tại tầng hầm và sân đường ngoài nhà được bố trí gồm:
 - + Diện tích để xe ô tô thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư.

+ Diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư.

3.2. Hình thức kinh doanh

- Các công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự được Chủ đầu tư kinh doanh, bán theo giá nhà ở thương mại. Công trình trường mầm non sẽ được Chủ đầu tư giữ lại tổ chức khai thác, vận hành để phục vụ nhu cầu của cư dân tại khu vực dự án.

- Nhà ở xã hội tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City sẽ được bán cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

- Diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại sẽ được kinh doanh và hạch toán riêng, không tính vào giá thành nhà ở xã hội.

- Diện tích để xe ô tô sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được bán hoặc cho thuê cho các hộ dân có nhu cầu.

- Diện tích để xe hai bánh, ba bánh thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư sẽ được bàn giao lại cho Ban Quản trị tòa nhà để thực hiện tổ chức quản lý vận hành.

IV. XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Công trình nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City đã được triển khai thực hiện theo quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án số 75/QĐ-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên và áp dụng các quy định về phát triển nhà ở xã hội của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15. Theo đó, việc áp dụng phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

4.1. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội

Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội được Bộ Xây dựng hướng dẫn tại Điều 32 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Theo đó, giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

- G_i^B (đồng/m²): là giá bán 01m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) 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, được xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì 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).

Trong đó, tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (gồm: công trình nhà ở xã hội, công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) trong dự án), lãi vay (nếu có) và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho phần nhà ở xã hội, được xác định như sau:

+ Chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm trình thẩm định, bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng;

+ Lãi vay (nếu có) không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng đã được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng của dự án;

+ 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 và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định. Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ được xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê; trường hợp không đủ thì chủ đầu tư lập dự toán đối với khoản mục chi phí này.

- L (đồng): là lợi nhuận định mức được xác định bằng tỷ lệ định mức nhân với T_d .

- S^B (m^2): là tổng diện tích sử dụng các căn hộ để bán của công trình nhà ở hoặc của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán.

- 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.

4.2. Xác định tổng vốn đầu tư xây dựng phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội

Theo quy định, tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (gồm: công trình nhà ở xã hội, công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) trong dự án), lãi vay (nếu có) và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho phần nhà ở xã hội. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội được xác định như sau:

4.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng

Chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá bán nhà ở xã hội được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm trình thẩm định, bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng chi phí khác, chi phí dự phòng. Vì vậy, căn cứ trên cơ sở dự toán xây dựng các công trình thuộc dự án đã được duyệt, chi phí đầu tư xây dựng của chung cư cao tầng nhà ở xã hội thuộc dự án được xác định bao gồm:

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng nhà ở xã hội đã được phê duyệt kèm theo Quyết định số 02/QĐ-LHP ngày 03/6/2026, cụ thể như sau:

Bảng 2. Chi phí đầu tư xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội

STT	Nội dung	Giá trị sau thuế (đồng)
1	Chi phí xây dựng	642.837.534.775
2	Chi phí thiết bị	100.609.250.490
3	Chi phí quản lý dự án	8.015.708.067
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	25.248.371.192
5	Chi phí khác	2.626.730.187
6	Chi phí dự phòng	38.966.879.736
	Tổng cộng	818.304.474.447

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án phân bổ cho chung cư cao tầng nhà ở xã hội được thực hiện theo tỷ lệ diện tích đất các công trình được khai thác, kinh doanh gồm đất ở, đất trường mầm non theo quy hoạch. Trong đó:

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư của dự án gồm chi phí đợt 1 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1838/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND thị xã Mỹ Hào và chi phí xác định theo Phương án niêm yết bồi thường, hỗ trợ khi Nhà

nước thu hồi đất để thực hiện dự án ngày 04/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Mỹ Hòa trình UBND phường xem xét, phê duyệt;

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được phê duyệt kèm theo Quyết định số 06A/QĐ-LHP ngày 10/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc về việc phê duyệt dự toán công trình điều chỉnh đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City.

Bảng 3. Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho công trình nhà ở xã hội

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
1	Tổng diện tích đất quy hoạch cho các công trình của dự án:	m2	41.167,04
	<i>Diện tích đất ở của nhà ở liền kề</i>	<i>m2</i>	<i>24.852,75</i>
	<i>Diện tích đất ở của nhà ở biệt thự</i>	<i>m2</i>	<i>7.367,87</i>
	<i>Diện tích đất ở của nhà ở xã hội</i>	<i>m2</i>	<i>6.751,65</i>
	<i>Diện tích đất trường mầm non</i>	<i>m2</i>	<i>2.194,77</i>
2	Tỷ lệ phân bổ chi phí theo diện tích đất	%	16,40%
3	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư		
a	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư của dự án	đồng	37.525.555.000
	<i>- Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư đợt 1 được phê duyệt tại Quyết định số 1838/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND thị xã Mỹ Hòa</i>	<i>đồng</i>	<i>36.766.341.000</i>
	<i>- Phương án niêm yết bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án ngày 04/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Mỹ Hòa</i>	<i>đồng</i>	<i>759.214.000</i>
b	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư của dự án phân bổ cho công trình nhà ở xã hội	đồng	6.154.423.865
4	Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật		
a	Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án	đồng	139.534.930.434
	<i>Chi phí xây dựng</i>	<i>đồng</i>	<i>119.845.288.873</i>
	<i>Chi phí thiết bị</i>	<i>đồng</i>	<i>7.467.280.034</i>

	Chi phí quản lý dự án	đồng	2.003.145.831
	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	đồng	5.830.195.847
	Chi phí khác	đồng	1.228.753.343
	Chi phí dự phòng	đồng	3.160.266.506
b	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án phân bổ cho công trình nhà ở xã hội	đồng	22.884.594.400

Theo đó, chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho chung cư nhà ở xã hội được xác định như sau:

Bảng 4. Tổng hợp chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho chung cư nhà ở xã hội

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị sau thuế
1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng nhà ở xã hội	đồng	818.304.474.447
2	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư của dự án phân bổ cho công trình nhà ở xã hội	đồng	6.154.423.865
2	Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án phân bổ cho công trình chung cư cao tầng nhà ở xã hội	đồng	22.884.594.400
	Tổng cộng chi phí đầu tư xây dựng chung cư cao tầng nhà ở xã hội	đồng	847.343.492.712

4.2.2. Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng chung cư nhà ở xã hội cho phần diện tích nhà ở xã hội và các phần diện tích khác

Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho phần diện tích nhà ở xã hội và phần diện tích khác được thực hiện trên cơ sở cơ cấu tỷ lệ diện tích sàn sử dụng trong công trình chung cư nhà ở xã hội.

Bảng 5. Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho phần diện tích nhà ở xã hội và các phần diện tích khác

TT	Nội dung	Diện tích sử dụng		Chi phí đầu tư XD phân bổ (đồng)	Ghi chú
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ		
1	Tổng diện tích/Chi phí	38.835,00	100,0%	847.343.492.712	-

2	Diện tích/Chi phí phân bổ cho phần nhà ở xã hội và diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại	38.185,00	98,3%	833.161.098.731	-
2.1	Diện tích sử dụng các căn hộ nhà ở xã hội	27.578,10		669.567.146.039	-
2.2	Diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại	6.738,10		163.593.952.692	-
2.3	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	445,20			Diện tích sở hữu chung, chi phí phân bổ cho diện tích sử dụng căn hộ NOXH và diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại
2.4	Diện tích chỗ để xe hai bánh, ba bánh	3.423,60			
3	Diện tích/Chi phí phân bổ cho khu vực chỗ để xe ô tô	650,00	1,7%	14.182.393.981	-

4.2.3. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội

Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội của dự án theo quy định gồm chi phí đầu tư xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội. Trong đó, các chi phí hợp lý, hợp lệ được xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội.

Trên cơ sở đó, tổng chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội được xác định cụ thể như sau:

Bảng 6. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội

TT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội	669.567.146.039	
2	Các chi phí hợp lý, hợp lệ phân bổ cho phần nhà ở xã hội	13.391.342.921	2% chi phí đầu tư xây dựng
	Tổng cộng	682.958.488.960	

4.3. Xác định giá bán nhà ở xã hội

Giá bán nhà ở xã hội được xác định theo các quy định hiện hành, trong đó:

- Lợi nhuận định mức được xác định là 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội;

- Hệ số điều chỉnh giá bán theo vị trí: dự kiến không điều chỉnh giá giữa các vị trí, do vậy, hệ số này tính bằng 1.

Trên cơ sở đó, áp dụng phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội theo quy định hiện hành, giá bán nhà ở xã hội được xác định cụ thể như sau:

Bảng 7. Giá bán nhà ở xã hội của dự án trước khi xác định theo hệ số điều chỉnh giá bán theo vị trí căn hộ

STT	Nội dung	Đơn vị	Ký hiệu	Giá trị
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội	đồng	Tđ	682.958.488.960
2	Lợi nhuận	đồng	L	68.295.848.896
3	Tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội	m ²	SB	27.578,10
4	Hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i		Ki	1,0
5	Thuế VAT	%	GTGT	5%
6	Giá bán nhà ở xã hội	đồng/m²	GiB	28.603.024

Trên đây là phương án xác định giá bán nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc./.

GIÁM ĐỐC



GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THỊ THÚY NGÀ