

Số: 1540/VKT-BDS

Hà Nội, ngày 16 tháng 6 năm 2026

V/v: Thẩm tra giá bán nhà ở xã hội Dự
án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để
bán đô thị xanh – Green City.

KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở LIỀN KỀ ĐỂ BÁN
ĐÔ THỊ XANH – GREEN CITY

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc

Căn cứ Hợp đồng số 0601/2026/NOXH-GR/HĐTV/LHP-VKT ngày 06/01/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc và Viện Kinh tế xây dựng về việc Tư vấn thẩm tra giá bán nhà ở xã hội Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City. 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;

- Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc 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 38/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc 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 về việc Quyết định phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án 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 về việc 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 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 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 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&NƠ 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-TĐCXD 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 Nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City;

- Hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội của Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City do Chủ đầu tư lập tháng 6/2026;

- Một số tài liệu khác có liên quan.

II. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DỰ ÁN

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

- Địa điểm: Phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc.

- Mục tiêu dự án: xây dựng khu nhà ở liền kề, biệt thự, khu nhà ở xã hội có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân khu vực; Đáp ứng nhu cầu ở và sinh hoạt cho nhân dân phường Mỹ Hào, tạo cho khu dân cư có cuộc sống chất lượng cao, khu ở xanh ...

sạch – đẹp, có môi trường thiên nhiên tốt và có các cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chuẩn.

- Quy mô dự án:

+ Quy mô diện tích đất khoảng 89.210,83 m². Trong đó, diện tích đất ở khu liên kề: 24.852,75 m²; diện tích đất ở khu nhà ở biệt thự: 7.367,87 m²; diện tích đất ở khu nhà ở xã hội: 6.751,65 m², diện tích đất trường mầm non: 2.194,77 m²; còn lại là công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và cây xanh.

+ Quy mô đầu tư xây dựng công trình gồm: khu nhà ở liên kề: 309 căn, chiều cao xây dựng tối đa: 5 tầng; khu nhà ở biệt thự: 35 căn, chiều cao xây dựng 3 tầng; khu nhà ở xã hội: 2 đơn nguyên với chiều cao xây dựng 18 tầng, 1 tầng hầm; trường mầm non chiều cao xây dựng 3 tầng.

+ Quy mô dân số dự án đáp ứng nhu cầu cho khoảng 3.652 người.

- Dự án nhóm B, công trình dân dụng cấp II.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại, vốn huy động hợp pháp khác.

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

Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kề để bán đô thị xanh – Green City được UBND tỉnh Hưng Yên quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 08/12/2021. Tuy nhiên, việc đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội tại Dự án được thực hiện theo Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 20/5/2025 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Do đó, việc xác định giá bán nhà ở xã hội của Dự án được áp dụng thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP cùng các văn bản có liên quan là phù hợp với quy định.

* Chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội xác định gồm:

- Giá trị dự toán công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở xã hội tại Dự án được Chủ đầu tư phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 02/QĐ-LHP ngày 03/6/2026 và Quyết định số 06A/QĐ-LHP ngày 10/8/2025;

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư đợt 1 được UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt tại Quyết định số 1838/QĐ-UBND ngày 22/3/2024;

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư phần đất còn lại chưa được giao đất tạm 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 Hào trình UBND phường xem xét, phê duyệt.

Việc xác định chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội căn cứ các tài liệu trên là phù hợp với thời điểm xác định giá bán và giai đoạn thực hiện dự án.

* Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng của dự án cho phần diện tích nhà ở xã hội được Chủ đầu tư thực hiện như sau:

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

- Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng của dự án cho phần diện tích nhà ở xã hội và phần diện tích khác trong công trình chung cư nhà ở xã hội được Chủ đầu tư thực hiện trên cơ sở chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho công trình chung cư nhà ở xã hội theo diện tích sàn sử dụng công trình là phù hợp với quy mô diện tích sử dụng thuộc công trình.

* Chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được Chủ đầu tư xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

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

- Hình thức kinh doanh:

+ Đối với nhà ở xã hội sẽ được bán cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định. Việc bán nhà ở xã hội nói trên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 88 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

+ Đối với 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.

+ Đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong chung cư nhà ở xã hội sẽ được kinh doanh và hạch toán riêng, không tính vào giá thành nhà ở xã hội.

+ Đối với phần diện tích đỗ 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, không tính vào giá thành nhà ở xã hội là phù hợp với quy định pháp luật về nhà ở.

- 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 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 Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City 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 tại thời điểm đề nghị thẩm tra và tuân theo quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị quyết số 201/2025/QH15 và các quy định có liên quan;

- Phương pháp 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 được xác định theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

- 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 (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp; lợi nhuận định mức theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

- Về tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội:

+ Do tại thời điểm thẩm tra, dự án chưa thực hiện quyết toán vốn đầu tư, chi phí đầu tư xây dựng xác định theo giá trị dự toán xây dựng công trình được duyệt và chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc tạm xác định theo đề xuất của Chủ đầu tư khi chưa được duyệt để thực hiện.

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho cả dự án được phân bổ đều cho tổng diện tích đất ở và đất thương mại dịch vụ (nếu có) trong dự án theo quy định.

+ Chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

- Về diện tích đất ở của cả dự án căn cứ theo 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;

- Về diện tích sàn sử dụng nhà ở xã hội, diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại và diện tích khác trong công trình chung cư nhà ở xã hội căn cứ theo diện tích thể hiện trong hồ sơ về phương án xác định giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư lập và các hồ sơ, tài liệu được cung cấp kèm theo;

- 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 đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội 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 theo phương án xác định giá bán, giá cho thuê 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 Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City sau thẩm tra được xác định như sau:

- Giá bán nhà ở xã hội đề nghị thẩm tra: **28.603.024 đồng/m²**

- Giá bán nhà ở xã hội sau thẩm tra: **28.603.024 đồng/m²**

(Có Phụ lục chi tiết kèm theo Công văn này).

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Theo như các nguyên tắc thẩm tra nêu trên, 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 do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc lập cơ bản tuân thủ theo pháp luật về nhà ở và các pháp luật khác có liên quan.



Việc thẩm tra 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 được thực hiện trên cơ sở đề nghị của Chủ đầu tư, phương án xác định giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư lập và các thông tin, số liệu có liên quan do Chủ đầu tư cung cấp tại thời điểm thẩm tra giá bán nhà ở xã hội của dự án. Trong quá trình thực hiện, khi có sự thay đổi các yếu tố đầu vào, đề nghị Chủ đầu tư cập nhật, điều chỉnh cho phù hợp trong trường hợp cần thiết.

Căn cứ kết quả thẩm tra 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, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc hoàn thiện hồ sơ, thủ tục, 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.6.

KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG



Nguyễn Phạm Quang Tú

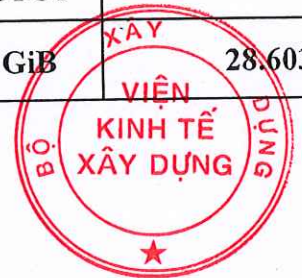
PHỤ LỤC

(Kèm theo công văn số 1540/VKT-BDS ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Viện Kinh tế xây dựng)

BẢNG 1. GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City

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, gồm:	đồng	Tđ	682.958.488.960
	<i>Chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội</i>	đồng		669.567.146.039
	<i>Các chi phí hợp lý, hợp lệ phân bổ cho phần nhà ở xã hội</i>	đồng		13.391.342.921
2	Lợi nhuận	đồng	L	68.295.848.896
3	Tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội	m2	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



Bảng 2. 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 sử dụng/ Chi phí	38.835,00	100,0%	847.343.492.712	
2	Diện tích sử dụng/ 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	<i>Diện tích sử dụng các căn hộ nhà ở xã hội</i>	<i>27.578,10</i>		<i>669.567.146.039</i>	
2.2	<i>Diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại</i>	<i>6.738,10</i>		<i>163.593.952.692</i>	
2.3	<i>Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng</i>	<i>445,20</i>			<i>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</i>
2.4	<i>Diện tích chỗ để xe hai bánh, ba bánh</i>	<i>3.423,60</i>			
3	Diện tích/Chi phí phân bổ cho khu vực chỗ để xe ô tô	650,00	1,7%	14.182.393.981	

**Bảng 3. Tổng hợp chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ
cho chung cư cao tầng nhà ở xã hội**

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị sau thuế (đồng)
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
3	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

Bảng 4. 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 (đồng)
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
	- 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	đồng	36.766.341.000
	- 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	đồng	759.214.000
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, gồm:	đồng	139.534.930.434
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