**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ**
**XÂY DỰNG NHÀ Ở HƯNG YÊN**

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ THƯƠNG MẠI VIC
**THẨM TRA**
Theo Văn bản số....09...../BCTT-VIC
ngày..25...tháng..11...năm 20..25...
Chủ trì thẩm tra ký tên:
Tạ Thu Hà

# BẢNG XÂY DỰNG GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

**CÔNG TRÌNH: Tòa nhà CT2**
**DỰ ÁN: Khu nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên**
**ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: Số 56 Lê Thanh Nghị, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên**
**CHỦ ĐẦU TƯ: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên**

**Tháng 11/2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ**
**XÂY DỰNG NHÀ Ở HƯNG YÊN**

# BẢNG XÂY DỰNG GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

**CÔNG TRÌNH: Tòa nhà CT2**
**DỰ ÁN: Khu nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên**
**ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: Số 56 Lê Thanh Nghị, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên**
**CHỦ ĐẦU TƯ: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên**

**Giá xác định cho các căn hộ tòa CT2:**

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ THƯƠNG MẠI VIC
THẨM TRA
Theo Văn bản số 09/BCTT-VIC
ngày 25 tháng 11 năm 2025
Chủ trì thẩm tra ký tên:
Vạ Thu Hà

**+ Giá Bán NƠXH : 20,912,900 đồng /m2**
**+ Giá cho thuê : 163,000 đ ồng/m2/tháng**
**+ Giá thuê mua : 395,900 đồng/m2/tháng**
**+ Phí bảo trì : 398,300 đồng/m2**

*Hưng Yên, ngày 05 tháng 11 năm 2025*

**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN**

Bùi Xuân Quang

**PHÊ DUYỆT**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở HƯNG YÊN

GIÁM ĐỐC
HOÀNG HÙNG VIỆT

**Tháng 11/2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở HƯNG YÊN**

---

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 05 tháng 11 năm 2025*

# THUYẾT MINH XÂY DỰNG GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

**Dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam – Thành phố Hưng Yên**

**Hạng mục: Khu nhà CT2**

## I. Các căn cứ pháp lý để xác định giá

Căn cứ luật xây dựng ngày 18/6/2014 ; Luật sửa đổi bổ xung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/06/2020;

Căn cứ luật thuế số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của quốc hội về thuế giá trị gia tăng

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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;

Căn cứ thông tư số 05/2024/TT - BXD ngày 31/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-UBND, ngày 06/01/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu ngày 30/9/2011; điều chỉnh lần thứ nhất 06/01/2025);

Căn cứ Văn bản số 14/SXD-QLXD ngày 25/03/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình tại ô đất nhà ở xã hội (OXH-01, OXH-02) và ô đất cây xanh, vườn hoa (CX-01) thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên

Căn cứ văn bản số 70/SXD-QLXD ngày 21/5/2024 về việc Chấp thuận phương án thiết kế kiến trúc hạng mục công trình thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Báo cáo thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Số 076/2025/VKC-02 ngày 12/05/2025 của Viện chuyên ngành kết cấu công trình xây dựng về việc thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Hạng mục nhà CT1 và CT2 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy số 197/TD-PCCC, ngày 06/5/2025;

Căn cứ Quyết định số 10/QĐ-NOHY, ngày 25/03/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên về việc Phê duyệt dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên - Hạng mục công trình tại ô đất nhà ở xã hội (OXH-01, OXH-02) và ô đất cây xanh, vườn hoa (CX-01);

Căn cứ Quyết định số 12/QĐ-NOHY, ngày 12/05/2025 Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Hạng mục nhà CT1-CT2 và hạng mục Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Giấy phép xây dựng công trình Khu nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên số 17/GPXD-SXD cấp ngày 23/05/2025;

## II. Tổng quan về Dự án

### 1. Tên dự án:

- Dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam – Thành phố Hưng Yên
- Hạng mục: Tòa nhà CT1, CT2 và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà

Chủ đầu tư:

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên

### 2. Địa điểm xây dựng:

- Phường Hiến Nam – Thành phố Hưng Yên

### 3. Quy mô công trình:

Hạng mục tòa CT1, CT2 và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà có quy mô như sau:

3.1 Công trình CT1 xây dựng trên ô đất OXH -01 có diện tích 4833m2 .

Công trình có quy mô cao 19 tầng + 1 tầng tum , không có tầng hầm, trong đó khối đế cao 3 tầng, khối tháp gồm 2 khối cao 16 tầng. Diện tích xây dựng khoảng 3919,67 m2, tổng diện tích sàn khoảng 58860,23m2. Chiều cao công trình từ cốt sân đến cao độ đỉnh mái cao 68,55 m. Mặt bằng bố trí giao thông dạng nút và hành lang giữa các tầng tháp . bao gồm 2 thang bộ và 4 thang máy trong đó có 1 thang phục vụ PCCC. Số căn hộ 574 căn. Diện tích nhà trẻ 1442,12 m2, diện tích thương mại Shophouse 2583,23 m2; Tổng diện tích căn hộ 36706,56 m2 trong đó diện tích căn hộ thươn mại là 5364,96 m2, diện tích căn hộ NƠXH 31341,6 m2; diện tích sinh hoạt cộng đồng 464,3 m2; diện tích đỗ xe 5147,33 m2. Mật độ xây dựng khối đế 81,9%; mật độ xây dựng khối tháp 66%; hệ số sử dụng đất 12,54

- Diện tích xây dựng 3919,67 m2
- Tổng diện tích sàn xây dựng 58860,85 m2
- Diện tích sàn tầng 1 3671,23 m2
- Diện tích sàn tầng 2,3 3919,67 m2
- Diện tích sàn tầng 4 2936,48 m2
- Diện tích sàn tầng điển hình ( từ 5 đến 19) 2936,48 m2
- Diện tích sàn tầng tum 366,6 m2
- Chiều cao công trình ( từ sân đến đỉnh mái) 68,55 m
- Sàn tầng 1 ( cốt +0.000) cao hơn vỉa hè 0,45 m
- Số tầng cao 19 tầng

3.2 Công trình CT2 xây dựng trên ô đất OXH -02 có diện tích 4813m2 .

Công trình có quy mô cao 19 tầng + 1 tầng tum , không có tầng hầm, trong đó khối đế cao 3 tầng, khối tháp gồm 2 khối cao 16 tầng. Diện tích xây dựng khoảng 3919,67 m2, tổng diện tích sàn khoảng 58860,23m2. Chiều cao công trình từ cốt sân đến cao độ đỉnh mái cao 68,55 m. Mặt bằng bố trí giao thông dạng nút và hành lang giữa các tầng tháp . bao gồm 2 thang bộ và 4 thang máy trong đó có 1 thang phục vụ PCCC. Số căn hộ 574 căn. Diện tích nhà trẻ 1442,12 m2, diện tích thương mại Shophouse 2583,23 m2; Tổng diện tích căn hộ 36706,56 m2 trong đó diện tích căn hộ thươn mại là 5364,96 m2, diện tích căn hộ NƠXH 31341,6 m2; diện tích sinh hoạt cộng đồng 464,3 m2; diện tích đỗ xe 5147,33 m2. Mật độ xây dựng khối đế 81,9%; mật độ xây dựng khối tháp 66%; hệ số sử dụng đất 12,54

- Diện tích xây dựng 3919,67 m2
- Tổng diện tích sàn xây dựng 58860,85 m2
- Diện tích sàn tầng 1 3671,23 m2
- Diện tích sàn tầng 2,3 3919,67 m2
- Diện tích sàn tầng 4 2936,48 m2
- Diện tích sàn tầng điển hình ( từ 5 đến 19) 2936,48 m2
- Diện tích sàn tầng tum 366,6 m2
- Chiều cao công trình ( từ sân đến đỉnh mái) 68,55 m
- Sàn tầng 1 ( cốt +0.000) cao hơn vỉa hè 0,45 m
- Số tầng cao 19 tầng

3.3 Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà:

- Bể nước ngầm ( 02 vị trí) : Bể 01 có dung tích 448 m3, cấp nước sinh hoạt khối nhà CT1. Bể 02 ngăn chia thành bể nước sinh hoạt dung tích 415 m3 và bể nước PCCC có dung tích 334 m3. Chiều sâu bể ( từ cốt sân đến cốt đáy bể) 5,65 m
- Trạm xử lý nước thải ( 02 vị trí): Trạm xử lý nước thải 01, công suất 321 m3/ ngày đêm và trạm XLNT 02 công xuất 685 m3/ ngày đêm.Phía trên nắp bể bố trí phòng kỹ thuật.

3.4 Vị trí xây dựng: Trên thửa đất số 67 thuộc tờ bản đồ số 13 có diện tích 14.287 m2 thuộc phường Hiến nam, Thành phố Hưng yên.

3.5 Chỉ giới xây dựng: Thực hiện theo TKCS đã được sở xây dựng thẩm định tại thông báo số 14/SXD-QLXD ngày 25/3/2025 thông báo kết quả thẩm định báo cao nghiên

cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình tại ô đất NƠXH ( OXH-01, OXH-02) và ô đất xanh ( CX-01) thuộc dự án khu nhà ở xã hội tại phường Hiến nam thành phố Hưng yên và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở xã hội tại phường Hiến nam , thành phố Hưng Yên đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 12/3/2024

3.6 Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 188993 UBND tỉnh Hưng Yên cấp ngày 03/6/2016.

## III. Số liệu diện tích:

**Bảng 4: Tổng hợp tỷ lệ phân bổ diện tích để tính chi phí giữa Phần thương mại của Chủ đầu tư và Nhà ở xã hội**

| STT | CÁC CHỈ TIÊU | Đơn vị | Diện tích sàn xây dựng CT2 | Diện tích sàn xây dựng phân bổ CT2 | | Tỷ trọng (%) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | TMDV | NƠXH | TMDV | NƠXH |
| *1* | *2* | *3* | | | | *7=5/4* | *8=6/4* |
| | | | | | | | |
| **I** | **Tổng diện tích sàn xây dựng** | **m2** | **58,860.85** | **12,176.50** | **46,684.35** | **20.69** | **79.31** |
| **1** | **Tầng 1** | m2 | **3,671.23** | **2,841.63** | **829.60** | **77.40** | **22.60** |
| | SHOPHOUSE | m2 | 2,583.23 | 2,583.23 | | | |
| | Nhà trẻ | m2 | 163.10 | 163.10 | | | |
| | Sảnh + lõi thang máy ( ( Phân bổ NƠXH - TMDV)) | m2 | 924.90 | 95.30 | 829.60 | | |
| | *+NƠXH* | m2 | 829.60 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 95.30 | | | | |
| **2** | **Tầng 2** | m2 | **3,919.67** | **1,710.68** | **2,208.99** | **43.64** | **56.36** |
| | Phòng sinh hoạt cộng đồng | m2 | 464.30 | 105.49 | 358.81 | | |
| | *+NƠXH* | m2 | 358.81 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 105.49 | | | | |
| | Bãi đỗ xe | m2 | 1,620.60 | 230.87 | 1,389.73 | | |
| | *+NƠXH* | m2 | 1,389.73 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 230.87 | | | | |
| | Nhà trẻ | m2 | 1,279.02 | 1,279.02 | | | |
| | Sảnh + lõi thang máy ( ( Phân bổ NƠXH - TMDV)) | m2 | 555.75 | 95.30 | 460.45 | | |
| | *+NƠXH* | m2 | 460.45 | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *+TMDV* | m2 | 95.30 | | | | |
| **3** | **Tầng 3** | m2 | **3,919.67** | **569.80** | **3,349.87** | **14.54** | **85.46** |
| | Bãi đỗ xe | m2 | 3,526.73 | 502.42 | 3,024.31 | | |
| | *+NOXH* | m2 | 3,024.31 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 502.42 | | | | |
| | Sảnh + lõi thang máy ( ( Phân bổ NOXH - TMDV)) | m2 | 392.94 | 67.38 | 325.56 | | |
| | *+NOXH* | m2 | 325.56 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 67.38 | | | | |
| **4** | **Tầng 4 đến tầng 19** | **m2** | **46,983.68** | **6,991.52** | **39,992.16** | **14.88** | **85.12** |
| 4.1 | Tổng diện tích căn hộ | m2 | 36,706.56 | 5,229.22 | 31,477.34 | | |
| | *+ Diện tích căn hộ thương mại CĐT* | m2 | 5,229.22 | | | | |
| | *+ Diện tích căn hộ NOXH* | m2 | 31,477.34 | | | | |
| 4.2 | Sảnh thang , hành lanh ( Phân bổ NOXH - TMDV) | m2 | 10,277.12 | 1,762.30 | 8,514.82 | | |
| | *+NOXH* | m2 | 8,514.82 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 1,762.30 | | | | |
| **5** | **Tầng mái** | m2 | **366.60** | **62.86** | **303.74** | **17.15** | **82.85** |
| | *+NOXH* | m2 | 303.74 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 62.86 | | | | |

## IV. Chi phí đầu tư để tính giá bán NOXH

### a. Tổng chi phí đầu tư xây dựng

Chi phí đầu tư xây dựng là: **705,462,810,385 đồng**

Trong đó:

| **STT** | **Nội dung - Khoản mục chi phí** | **Đơn vị tính** | **Phân bổ tính toán cho CT2** |
|---|---|---|---|
| **I** | **Tổng mức đầu tư xây dựng công trình CT2** | **đồng** | **631,614,673,185** |
| 1 | Chi phí xây dựng | đồng | 503,269,553,512 |
| 2 | Chi phí thiết bị | đồng | 31,907,641,526 |
| 3 | Chi phí Quản lý dự án | đồng | 8,193,562,856 |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | đồng | 23,247,278,046 |
| 5 | Chi phí khác | đồng | 7,577,121,501 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6 | Dự phòng | đồng | 57,419,515,744 |
| **II** | **Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà** | **đồng** | **26,355,346,439** |
| 1 | Chi phí xây dựng | đồng | 9,860,208,408 |
| 2 | Chi phí thiết bị | đồng | 12,374,453,647 |
| 3 | Chi phí Quản lý dự án | đồng | 507,394,988 |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | đồng | 765,484,286 |
| 5 | Chi phí khác | đồng | 451,864,525 |
| 6 | Dự phòng | đồng | 2,395,940,586 |
| **III** | **Chi phí GPMB** | **đồng** | **0** |
| | **TỔNG CỘNG CHI PHÍ (Chưa bao gồm lãi vay)** | **đồng** | **657,970,019,624** |
| **IV** | **Lãi vay trong thời gian xây dựng** | **đồng** | **47,492,790,762** |
| | **TỔNG CỘNG CHI PHÍ (Bao gồm lãi vay)** | | **705,462,810,385** |

**Nguyên tắc phân bổ chi phí theo diện tích sàn xây dựng giữa Chủ đầu tư và Nhà ở xã hội:**

Phân bổ theo tỷ lệ diện tích sàn xây dựng giữa phần diện tích của Chủ đầu tư và Nhà ở xã hội. Cụ thể như sau:

- Các phần thuộc về chủ đầu tư được phân bổ hoàn toàn cho chủ đầu tư là: diện tích SHOPHOUSE, nhà trẻ, phần căn hộ thương mại ( trong các tầng 4 đến 11).
- Các phần thuộc về Nhà ở xã hội được phân bổ hoàn toàn cho nhà ở xã hội: Phần căn hộ nhà ở xã hội từ tầng 4 đến tầng 19.
- Các phần chung được phân bổ theo tỷ lệ diện tích sử dụng cụ thể theo tính chất của từng phần cho Chủ đầu tư và Nhà ở xã hội.

  + Phòng sinh hoạt cộng đồng: Phân bổ theo tỷ lệ diện tích thương mại (SHOPHOUSE, nhà trẻ, phần căn hộ thương mại ) của chủ đầu tư và nhà ở xã hội ( phần căn hộ nhà ở xã hội) trên tổng diện tích sinh hoạt ( SHOPHOUSE, nhà trẻ và tổng diện tích căn hộ toàn nhà).

  + Bãi gửi xe: Phân bổ tỷ lệ theo diện tích phần căn hộ thương mại của chủ đầu tư và phần căn hộ nhà ở xã hội trên tổng diện tích căn hộ.

+ Sảnh, lõi thang và tầng tum mái được phân bổ theo tỷ lệ diện tích phần thương mại toàn nhà và phần nhà ở xã hội toàn nhà trên tổng diện tích sàn xây dựng.

Cụ thể tỷ lệ phần bổ:

| STT | CÁC CHỈ TIÊU | Đơn vị | Diện tích sàn xây dựng CT2 | Diện tích sàn xây dựng phân bổ CT2 | | Tỷ trọng (%) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | TMDV | NƠXH | TMDV | NƠXH |
| *1* | *2* | *3* | | | | *7=5/4* | *8=6/4* |
| | | | | | | | |
| **I** | **Tổng diện tích sàn xây dựng** | **m2** | **58,860.85** | **12,239.80** | **46,621.05** | **20.79** | **79.21** |

## Dự kiến tỷ lệ diện tích Bán, cho Thuê, cho Thuê mua

*( Chi tiết xem bảng 3.1 – Diện tích Bán, cho thuê, thuê mua)*

| STT | Ký hiệu căn hộ | Số căn hộ | Diện tích căn hộ NƠXH(m2) | | 79,55% | | 0,24% | | 20,21% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tổng diện tích | Bán | | Cho thuê | | Cho thuê mua | |
| | | | | Số căn | Diện tích | Số căn | Diện tích | Số căn | Diện tích |
| **I** | **Tổng diện tích căn hộ xã hội** | **470** | **31.477,34** | **375** | **25.040,09** | **1** | **76,77** | **94** | **6.360,48** |

**BẢNG SỐ 5:PHÂN BỔ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TÒA NHÀ CT2**
**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**
**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN**

| STT | Nội dung - Khoản mục chi phí | Đơn vị tính | Phân bổ tính toán cho CT2 | Tỷ trọng (%) | | Tòa CT2 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Phần thương mại của CĐT | Phần NOXH | Phần thương mại của CĐT | Phần NOXH |
| **I** | **Tổng mức đầu tư xây dựng công trình CT2** | **đồng** | **631,614,673,185** | **20.79** | **79.21** | **131,340,869,836** | **500,273,803,348** |
| 1 | Chi phí xây dựng | đồng | 503,269,553,512 | | | | |
| 2 | Chi phí thiết bị | đồng | 31,907,641,526 | | | | |
| 3 | Chi phí Quản lý dự án | đồng | 8,193,562,856 | | | | |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | đồng | 23,247,278,046 | | | | |
| 5 | Chi phí khác | đồng | 7,577,121,501 | | | | |
| 6 | Dự phòng | đồng | 57,419,515,744 | | | | |
| **II** | **Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà** | **đồng** | **26,355,346,439** | **20.79** | **79.21** | **5,480,452,360** | **20,874,894,079** |
| 1 | Chi phí xây dựng | đồng | 9,860,208,408 | | | | |
| 2 | Chi phí thiết bị | đồng | 12,374,453,647 | | | | |
| 3 | Chi phí Quản lý dự án | đồng | 507,394,988 | | | | |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | đồng | 765,484,286 | | | | |
| 5 | Chi phí khác | đồng | 451,864,525 | | | | |
| 6 | Dự phòng | đồng | 2,395,940,586 | | | | |
| **III** | **Chi phí GPMB** | **đồng** | **0** | | | **0** | **0** |
| | **TỔNG CỘNG CHI PHÍ (Chưa bao gồm lãi vay)** | **đồng** | **657,970,019,624** | **20.79** | **79.21** | **136,821,322,196** | **521,148,697,428** |
| **IV** | **Lãi vay trong thời gian xây dựng** | **đồng** | **47,492,790,762** | **20.79** | **79.21** | **9,875,870,075** | **37,616,920,687** |
| | **TỔNG CỘNG CHI PHÍ (Bao gồm lãi vay)** | | **705,462,810,385** | **20.79** | **79.21** | **146,697,192,271** | **558,765,618,115** |

**a. Chi phí xây dựng tòa nhà CT2:**

| STT | Nội dung - Khoản mục chi phí | Đơn vị tính | Phân bổ tính toán cho CT2 |
|---|---|---|---|
| **I** | **Tổng mức đầu tư xây dựng công trình CT2** | **đồng** | **631,614,673,185** |
| 1 | Chi phí xây dựng | đồng | 503,269,553,512 |
| 2 | Chi phí thiết bị | đồng | 31,907,641,526 |
| 3 | Chi phí Quản lý dự án | đồng | 8,193,562,856 |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | đồng | 23,247,278,046 |
| 5 | Chi phí khác | đồng | 7,577,121,501 |
| 6 | Dự phòng | đồng | 57,419,515,744 |

**b. Chi phí HTKT chung toàn khu ( CT1+CT2) phân bổ cho CT2**

* Chi phí HTKT theo dự toán: Giá trị 52.710.693.000 đồng.

- Chi phí HTKT được phân bổ cho CT2 bằng 1/2 tổng chi phí HTKT toàn khu CT1+CT2.

| STT | Nội dung - Khoản mục chi phí | Đơn vị tính | Phân bổ tính toán cho CT2 | Tỷ trọng (%) | | Tòa CT2 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Phần thương mại của CĐT | Phần NƠXH | Phần thương mại của CĐT | Phần NƠXH |
| | | | | | | | |
| **II** | **Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà** | **đồng** | **26,355,346,439** | **20.79** | **79.21** | **5,480,452,360** | **20,874,894,079** |
| 1 | Chi phí xây dựng | đồng | 9,860,208,408 | | | | |
| 2 | Chi phí thiết bị | đồng | 12,374,453,647 | | | | |
| 3 | Chi phí Quản lý dự án | đồng | 507,394,988 | | | | |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | đồng | 765,484,286 | | | | |
| 5 | Chi phí khác | đồng | 451,864,525 | | | | |
| 6 | Dự phòng | đồng | 2,395,940,586 | | | | |

**c. Chi phí GPMB:**

Chủ đầu tư không phải chi phí giải phóng mặt bằng do vậy không xác định trong tổng mức đầu tư.

**d. Lãi vay**

***Bảng tính lãi vay dự án*** *( chi tiết theo bảng 6- Bảng tính lãi vay)*

**- Số tiền vay trong thời gian xây dựng: 401,361,711,970 đồng**
**- Lãi suất cố định/năm : 6,4%**
**- Lãi vay trong thời gian xây dựng: 47,492,790,762 đồng**

## V. Bảng tính giá bán NOXH

*** Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội xác định giá bán**

| STT | Nội dung - Khoản mục chi phí | Đơn vị tính | Phân bổ tính toán cho CT2 | Tòa CT2 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Phần thương mại của CĐT | Phần NOXH |
| **I** | **Tổng mức đầu tư xây dựng công trình CT2** | **đồng** | **631.614.673.185** | **131.340.869.836** | **500.273.803.348** |
| 1 | Chi phí xây dựng | đồng | 503.269.553.512 | | |
| 2 | Chi phí thiết bị | đồng | 31.907.641.526 | | |
| 3 | Chi phí Quản lý dự án | đồng | 8.193.562.856 | | |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | đồng | 23.247.278.046 | | |
| 5 | Chi phí khác | đồng | 7.577.121.501 | | |
| 6 | Dự phòng | đồng | 57.419.515.744 | | |
| **II** | **Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà** | **đồng** | **26.355.346.439** | **5.480.452.360** | **20.874.894.079** |
| 1 | Chi phí xây dựng | đồng | 9.860.208.408 | | |
| 2 | Chi phí thiết bị | đồng | 12.374.453.647 | | |
| 3 | Chi phí Quản lý dự án | đồng | 507.394.988 | | |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | đồng | 765.484.286 | | |
| 5 | Chi phí khác | đồng | 451.864.525 | | |
| 6 | Dự phòng | đồng | 2.395.940.586 | | |
| **III** | **Chi phí GPMB** | **đồng** | **0** | **0** | **0** |
| | **TỔNG CỘNG CHI PHÍ (Chưa bao gồm lãi vay)** | **đồng** | **657.970.019.624** | **136.821.322.196** | **521.148.697.428** |
| **IV** | **Lãi vay trong thời gian xây dựng** | **đồng** | **47.492.790.762** | **9.875.870.075** | **37.616.920.687** |
| | **TỔNG CỘNG CHI PHÍ (Bao gồm lãi vay)** | | **705.462.810.385** | **146.697.192.271** | **558.765.618.115** |

*** Xác định giá bán nhà ở xã hội**

Căn cứ Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Giá bán căn hộ nhà ở xã hội như sau:

**1. Xác định giá bán căn hộ:**

$$Gi^B = \frac{T_đ + L}{S^B} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

| TT | Nội dung | Công thức | Giá trị | Ký hiệu |
|---|---|---|---|---|
| **I** | **Xác định Dữ liệu tính toán** | | | |
| **a** | **Là tổng diện tích nhà ở xã hội để bán ($m^2$)** | | **25,040.09** | **$S^B$** |
| - | Diện tích toàn bộ căn hộ xã hội | bảng 3 | 31,477.34 | a1 |
| - | Tính cho 79,55% diện tích căn hộ xã hội | a1*79,55% | 25,040.09 | |
| **b** | **Tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở XH để bán (đồng)** | **b1** | **453,385,584,482** | **$T_đ$** |
| b1 | Tổng Chi phí đầu tư NƠXH đến bán đã gồm VAT | | 444,495,671,060 | b1 |
| - | *Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho toàn bộ diện tích nhà ở xã hội* | *T1- bảng 5* | *558,765,618,115* | *b11* |
| - | *Chi phí phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội để bán* | *b11*79,55%* | *444,495,671,060* | *b22* |
| b.2 | Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ cho phần NƠXH để bán | 2%*b22 | 8,889,913,421 | |
| **c** | **Lợi nhuận định mức của dự án cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán** | | **45,338,558,448** | **L** |
| | *Lợi nhuận định mức tính 10% tổng chi phí cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán* | *$T_đ$*10%* | *45,338,558,448* | *$L_1$* |
| **II** | **Xác định Giá bán, Kinh phí bảo trì** | | | |
| **1** | **Đơn giá Bán bình quân (Đã gồm thuế GTGT 5%)** | **Theo công thức** | **20,912,900** | **$Gbq^B$** |
| | Đơn giá Bán bình quân (Không gồm thuế GTGT 5%) | $Gbq^B$/1,05 | 19,917,048 | $Gbq^{Bkt}$ |
| | Thuế Giá trị gia tăng (5%) | $Gbq^{Bkt}$*5% | 995,852 | VAT |
| **2** | **Hệ số tầng điều chỉnh giá mua bình quân (Ki)** | | **1** | **Ki** |
| **3** | **Đơn giá Bán chi tiết (từng tầng) gồm VAT (đ/m2)** | **$Gbq^B$ * Ki** | **20,912,900** | **$Gi^B$** |
| **4** | **Tổng Kinh phí bảo trì (2% giá bán không VAT)** | **2%*$Gbq^{Bkt}$*$S^B$** | **9,974,493,300** | **B** |
| **5** | **Kinh phí bảo trì bình quân (đ/m2)** | **$B/S^B$** | **398,300** | **Bbq** |
| | | | | |

## VI. Bảng tính giá cho thuê Nhà ở xã hội

### * Xác định giá cho thuê nhà ở xã hội

Căn cứ Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

| **2. Xác định giá cho thuê căn hộ:** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Gt =** | **Vđ + Bt**<br>**12xSt** | **x K x (1+GTGT);** | $V_đ = \frac{T_đ \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$ | |
| **TT** | **Nội dung** | **Công thức** | **Giá trị** | **Ký hiệu** |
| **I** | **Xác định Dữ liệu tính** | | | |
| **a** | **Tổng Diện tích nhà ở xã hội cho thuê** | | **76.77** | **$S^T$** |
| - | Diện tích toàn bộ căn hộ xã hội | bảng 3 | 31,477.34 | a1 |
| - | Tính cho 0,24% diện tích căn hộ xã hội | a1*0,24% | 76.77 | |
| **b** | **Tổng chi phí đầu tư xây dựng cho phần căn hộ cho thuê** | **b1** | **1,390,027,405** | **$T_đ$** |
| b1 | Tổng Chi phí đầu tư đã bao gồm VAT | | 1,362,771,966 | b1 |
| - | *Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho toàn bộ diện tích nhà ở xã hội* | *bảng 5* | *558,765,618,115* | *b11* |
| - | *Chi phí phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội để thuê* | *b11*0,24%* | *1,362,771,966* | *b22* |
| b.2 | Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ cho phần NƠXH cho thuê | 2%*b22 | 27,255,439 | |
| **c** | **Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư** | **LS cho vay dài hạn** | **8.0%** | **r** |
| **d** | **Số năm thu hồi vốn (Tối thiểu 20 năm theo quy định Khoản 1 Điều 31 nghị định 100/2024/NĐ-CP)** | **Dự kiến** | **20** | **n** |
| **e** | **Hệ số kinh doanh CC bình quân (Ki)** | | **1** | **Ki** |
| **II** | **Xác định Giá cho thuê** | | | |
| **1** | **Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ hàng năm** | **Theo Công thức** | **141,577,362** | **$V_đ$** |
| **2** | **Chi phí bảo trì công trình bình quân/năm** | **B/n** | **1,529,032** | **$B_t$** |
| **3** | **Đơn giá cho Thuê bình quân đ/m2 (Gồm kinh phí bảo trì 2% và thuế GTGT 5%)** | **Theo Công thức** | **163,000** | **$G_{bq}^T$** |

## VII. Bảng tính giá cho thuê mua Nhà ở xã hội

### * Xác định giá cho thuê nhà ở xã hội

Căn cứ Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

**3. Xác định giá cho thuê mua căn hộ:**

$$Gi^{TM} = \left\{ \frac{Ai \times (V_đ + L)}{12 \times \sum(Si^{TM} \times Ki)} \times Ki \right\} \times (1 + GTGT)$$

$$V_đ = \frac{T_đ \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

| TT | Nội dung | Công thức | Giá trị | Ký hiệu |
|---|---|---|---|---|
| **I** | **Xác định Dữ liệu tính** | | | |
| **a** | **Tổng diện tích sàn căn hộ xã hội để cho thuê mua** | | **6,360.48** | **$S^{TM}$** |
| - | Diện tích toàn bộ căn hộ xã hội | bảng 3 | 31,477.34 | a1 |
| - | Tính cho 20,21% diện tích căn hộ xã hội | a1*20,21% | 6,360.48 | |
| **b** | **Tổng chi phí đầu tư xây dựng cho phần căn hộ cho thuê mua** | **b1** | **115,165,318,590** | **$T_đ$** |
| b1 | Tổng Chi phí đầu tư NƠXH phần thuê mua đã gồm VAT | | 112,907,175,089 | **b1** |
| - | *Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho toàn bộ diện tích nhà ở xã hội* | *bảng 5* | *558,765,618,115* | *b11* |
| - | *Chi phí phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội để thuê mua* | *b11*20,21%* | *112,907,175,089* | *b22* |
| b.2 | Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ cho phần NƠXH thuê mua | 2%*b22 | 2,258,143,502 | |
| **c** | **Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư** | **LS cho vay dài hạn** | **8.0%** | **r** |
| **d** | **Số năm thu hồi vốn (Tối thiểu 5 năm theo quy định tại Điều 33 nghị định 100/2024/NĐ-CP)** | **Dự kiến** | **5** | **n** |
| **e** | **Hệ số Kinh doanh bình quân (Ki)** | | **1** | **Ki** |
| **g** | **Lợi nhuận định mức hàng năm** | | **2,303,306,372** | **L** |
| | *Lợi nhuận định mức hàng năm cho diện tích nhà ở xã :hội để thuê mua* | $T_đ$*10%/n | 2,303,306,372 | *$L_1$* |
| **II** | **Xác định Giá cho thuê mua** | | | |
| **1** | **Tỉ lệ thanh toán lần đầu** | **Dự kiến** | **20%** | **Ai** |
| **2** | **Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ hàng năm** | **Theo Công thức** | **28,843,897,383** | **$V_đ$** |
| **3** | **Đơn giá cho Thuê mua đ/m2 (Gồm thuế GTGT 5%, nhưng chưa gồm Kinh phí bảo trì 2%)** | **Theo Công thức** | **395,900** | **$G_{bq}^T$** |

## VIII. Giá xác định cho các căn hộ tòa CT2:

| STT | Loại hình kinh doanh | Đơn vị tính | Đơn giá bình quân | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Bán Nhà ở | Đồng/ m2 | 20,912,900 | Đã gồm VAT 5%, Chưa gồm Kinh phí bảo trì 2% |
| 2 | Cho Thuê | Đồng/m2 /tháng | 163,000 | Đã gồm VAT 5%, Đã gồm Kinh phí bảo trì 2% |
| 3 | Cho Thuê Mua | Đồng/m2 /tháng | 395,900 | Đã gồm VAT 5%, Chưa gồm Kinh phí bảo trì 2% |
| 4 | Phí bảo trì bình quân 2% | Đồng/ m2 | 398.300 | Không bao gồm thuế VAT 5% |

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ THƯƠNG MẠI VIC

**THẨM TRA**

Theo Văn bản số...09...../BCTT-VIC

ngày..25...tháng..11..năm 20..25...

Chủ trì thẩm tra ký tên:

Tạ Thu Hà

**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

**Bùi Xuân Quang**

# BẢNG 1: BẢNG TỔNG HỢP QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

**HẠNG MỤC: TÒA NHÀ CT2**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN**

| TT | CHỈ TIÊU | ĐVT | DIỆN TÍCH |
|---|---|---|---|
| 1 | Tổng Diện tích sàn Xây Dựng | $m^2$ | 58.860,9 |
| 2 | Diện tích xây dựng công trình | $m^2$ | 3.919,7 |
| 3 | Diện tích khu đất XD | $m^2$ | 4.813,0 |
| **4** | **Diện tích sử dụng** | **$m^2$** | **58.557,1** |
| 4.1 | Diện tích các căn hộ xã hội | $m^2$ | 31.477,3 |
| 4.2 | Diện tích các căn Shophouse | $m^2$ | 2.583,2 |
| 4.3 | Diện tích các căn hộ thương mại T4 | $m^2$ | 1.509,9 |
| 4.4 | Diện tích các căn hộ thương mại T5 đến tầng 10 | $m^2$ | 3.439,6 |
| 4.5 | Diện tích các căn hộ thương mại T11 | $m^2$ | 279,8 |
| 4.6 | Diện tích các căn hộ thương mại T12 đến tầng 19 | $m^2$ | - |
| 4.7 | Diện tích bãi đỗ xe | m2 | 5.147,3 |
| 4.8 | Diện tích nhà trẻ | m2 | 1.442,1 |
| 4.9 | Diện tích sinh hoạt cộng đồng | m2 | 464,3 |
| 4.10 | Diện tích sảnh, lõi thang máy | m2 | 12.150,7 |
| 4.11 | Diện tích tầng mái | $m^2$ | 62,9 |

## BẢNG SỐ: 1.1 THỐNG KÊ DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TÒA NHÀ CT2

| TT | Nội dung | Đơn vị tính | Khối lượng thiết kế | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|
| | | | CT2 | |
| **I** | **Tổng diện tích sàn xây dựng** | **m2** | **58.860,85** | |
| **1** | **Khối đế** | **m2** | **11.510,57** | |
| | ***Tầng 1*** | ***m2*** | ***3.671,23*** | |
| | *Shophouse* | *m2* | *2.583,23* | |
| | *Nhà trẻ* | *m2* | *163,10* | |
| | *Sảnh + lõi thang máy* | *m2* | *924,90* | |
| | ***Tầng 2*** | ***m2*** | ***3.919,67*** | |
| | Phòng sinh hoạt cộng đồng | m2 | 464,30 | |
| | Bãi đỗ xe | m2 | 1.620,60 | |
| | Nhà trẻ | m2 | 1.279,02 | |
| | Sảnh + lõi thang máy | m2 | 555,75 | |
| | ***Tầng 3*** | ***m2*** | ***3.919,67*** | ***Bãi đỗ xe*** |
| | *Bãi đỗ xe* | *m2* | *3.526,73* | |
| | *Sảnh + lõi thang máy* | *m2* | *392,94* | |
| **2** | **Khối tháp (16 tầng - Tầng 4 đến tầng 19)** | **m2** | **46.983,68** | |
| | Tầng 4 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 5 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 6 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 7 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 8 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 9 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 10 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 11 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 12 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 13 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 14 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 15 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 16 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 17 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 18 | m2 | 2.936,48 | |
| | Tầng 19 | m2 | 2.936,48 | |
| **3** | **Tầng mái** | **m2** | **366,60** | |
| | Sàn mái | m2 | 366,60 | |

## BẢNG SỐ 1.2: TÍNH DIỆN TÍCH SÀN CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TÒA NHÀ CT2

| STT | Loại căn hộ (Phòng ngủ) | Ký hiệu | Diện tích /căn (m2) | CT2 | | Căn NOXH | | Căn Thương mại, dịch vụ | | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Số Căn | Tổng cộng (m2) | Số Căn | Tổng cộng (m2) | Số Căn | Tổng cộng (m2) | % |
| **I** | **Tầng 1** | | | **30** | **2.583,23** | **-** | **-** | **30** | **2.583,23** | |
| 1 | | SHOPHOUSE-1 | 76,17 | 1 | 76,17 | | | 1 | 76,17 | |
| 2 | | SHOPHOUSE-2 | 68,89 | 1 | 68,89 | | | 1 | 68,89 | |
| 3 | | SHOPHOUSE-3 | 70,15 | 1 | 70,15 | | | 1 | 70,15 | |
| 4 | | SHOPHOUSE-4 | 78,07 | 1 | 78,07 | | | 1 | 78,07 | |
| 5 | | SHOPHOUSE-5 | 81,94 | 1 | 81,94 | | | 1 | 81,94 | |
| 6 | | SHOPHOUSE-6 | 141,26 | 1 | 141,26 | | | 1 | 141,26 | |
| 7 | | SHOPHOUSE-7 | 84,70 | 1 | 84,7 | | | 1 | 84,7 | |
| 8 | | SHOPHOUSE-8 | 79,53 | 1 | 79,53 | | | 1 | 79,53 | |
| 9 | | SHOPHOUSE-9 | 81,90 | 1 | 81,9 | | | 1 | 81,9 | |
| 10 | | SHOPHOUSE-10 | 81,99 | 1 | 81,99 | | | 1 | 81,99 | |
| 11 | | SHOPHOUSE-11 | 71,93 | 1 | 71,93 | | | 1 | 71,93 | |
| 12 | | SHOPHOUSE-12 | 71,93 | 1 | 71,93 | | | 1 | 71,93 | |
| 13 | | SHOPHOUSE-13 | 82,06 | 1 | 82,06 | | | 1 | 82,06 | |
| 14 | | SHOPHOUSE-14 | 81,70 | 1 | 81,7 | | | 1 | 81,7 | |
| 15 | | SHOPHOUSE-15 | 80,65 | 1 | 80,65 | | | 1 | 80,65 | |
| 16 | | SHOPHOUSE-16 | 83,58 | 1 | 83,58 | | | 1 | 83,58 | |
| 17 | | SHOPHOUSE-17 | 141,26 | 1 | 141,26 | | | 1 | 141,26 | |
| 18 | | SHOPHOUSE-18 | 81,94 | 1 | 81,94 | | | 1 | 81,94 | |
| 19 | | SHOPHOUSE-19 | 80,39 | 1 | 80,39 | | | 1 | 80,39 | |
| 20 | | SHOPHOUSE-20 | 67,91 | 1 | 67,91 | | | 1 | 67,91 | |
| 21 | | SHOPHOUSE-21 | 68,89 | 1 | 68,89 | | | 1 | 68,89 | |
| 22 | | SHOPHOUSE-22 | 76,17 | 1 | 76,17 | | | 1 | 76,17 | |
| 23 | | SHOPHOUSE-23 | 154,51 | 1 | 154,51 | | | 1 | 154,51 | |
| 24 | | SHOPHOUSE-24 | 70,06 | 1 | 70,06 | | | 1 | 70,06 | |
| 25 | | SHOPHOUSE-25 | 72,85 | 1 | 72,85 | | | 1 | 72,85 | |
| 26 | | SHOPHOUSE-26 | 93,55 | 1 | 93,55 | | | 1 | 93,55 | |
| 27 | | SHOPHOUSE-27 | 61,74 | 1 | 61,74 | | | 1 | 61,74 | |
| 28 | | SHOPHOUSE-28 | 72,85 | 1 | 72,85 | | | 1 | 72,85 | |
| 29 | | SHOPHOUSE-29 | 70,06 | 1 | 70,06 | | | 1 | 70,06 | |
| 30 | | SHOPHOUSE-30 | 154,60 | 1 | 154,6 | | | 1 | 154,6 | |
| **II** | **Tầng 4** | | | **34** | **2.294,16** | **12** | **784,26** | **22** | **1.509,90** | |
| 1 | 3 | CHA | 76,77 | 2 | 153,54 | | - | 2 | 153,54 | |
| 2 | 3 | CHB-1 | 69,89 | 2 | 139,78 | | - | 2 | 139,78 | |
| 3 | 3 | CHB-2 | 69,98 | 2 | 139,96 | 2 | 139,96 | - | - | |
| 4 | 3 | CHB-3 | 69,99 | 2 | 139,98 | | - | 2 | 139,98 | |
| 5 | 2 | CHC-1 | 67,50 | 2 | 135,00 | 2 | 135,00 | - | - | |
| 6 | 2 | CHC-2 | 67,88 | 2 | 135,76 | 2 | 135,76 | - | - | |
| 7 | 2 | CHC-3 | 68,53 | 2 | 137,06 | 2 | 137,06 | - | - | |
| 8 | 2 | CHC-4 | 67,83 | 2 | 135,66 | | - | 2 | 135,66 | |
| 9 | 2 | CHC-4* | 67,56 | 2 | 135,12 | | - | 2 | 135,12 | |
| 10 | 2 | CHC-5 | 69,98 | 2 | 139,96 | | - | 2 | 139,96 | |
| 11 | 2 | CHC-6 | 67,99 | 2 | 135,98 | | - | 2 | 135,98 | |
| 12 | 2 | CHC-7 | 67,87 | 2 | 135,74 | | - | 2 | 135,74 | |
| 13 | 2 | CHC-7* | 67,92 | 2 | 135,84 | 2 | 135,84 | - | - | |
| 14 | 2 | CHC-8 | 67,42 | 2 | 134,84 | | - | 2 | 134,84 | |
| 15 | 1 | CHD | 50,32 | 2 | 100,64 | 2 | 100,64 | - | - | |
| 16 | 2 | CHE | 66,59 | 2 | 133,18 | | - | 2 | 133,18 | |
| 17 | 2 | CHF | 63,06 | 2 | 126,12 | | - | 2 | 126,12 | |
| **III** | **Tầng 5 đến tầng 10 (06 tầng)** | | | **204** | **13.764,96** | **156** | **10.325,40** | **48** | **3.439,56** | |
| 1 | 3 | CHA | 76,77 | 12 | 921,24 | | - | 12 | 921,24 | |
| 2 | 3 | CHB-1 | 69,89 | 12 | 838,68 | | - | 12 | 838,68 | |
| 3 | 3 | CHB-2 | 69,98 | 12 | 839,76 | | - | 12 | 839,76 | |
| 4 | 3 | CHB-3 | 69,99 | 12 | 839,88 | | - | 12 | 839,88 | |
| 5 | 2 | CHC-1 | 67,50 | 12 | 810,00 | 12 | 810,00 | - | - | |

| STT | Loại căn hộ (Phòng ngủ) | Ký hiệu | Diện tích /căn (m2) | CT2 | | Căn NOXH | | Căn Thương mại, dịch vụ | | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Số Căn | Tổng cộng (m2) | Số Căn | Tổng cộng (m2) | Số Căn | Tổng cộng (m2) | % |
| 6 | 2 | CHC-2 | 67,88 | 12 | 814,56 | 12 | 814,56 | - | - | |
| 7 | 2 | CHC-3 | 68,53 | 12 | 822,36 | 12 | 822,36 | - | - | |
| 8 | 2 | CHC-4 | 67,83 | 12 | 813,96 | 12 | 813,96 | - | - | |
| 9 | 2 | CHC-4* | 67,56 | 12 | 810,72 | 12 | 810,72 | - | - | |
| 10 | 2 | CHC-5 | 69,98 | 12 | 839,76 | 12 | 839,76 | - | - | |
| 11 | 2 | CHC-6 | 67,99 | 12 | 815,88 | 12 | 815,88 | - | - | |
| 12 | 2 | CHC-7 | 67,87 | 12 | 814,44 | 12 | 814,44 | - | - | |
| 13 | 2 | CHC-7* | 67,92 | 12 | 815,04 | 12 | 815,04 | - | - | |
| 14 | 2 | CHC-8 | 67,42 | 12 | 809,04 | 12 | 809,04 | - | - | |
| 15 | 1 | CHD | 50,32 | 12 | 603,84 | 12 | 603,84 | - | - | |
| 16 | 2 | CHE | 66,59 | 12 | 799,08 | 12 | 799,08 | - | - | |
| 17 | 2 | CHF | 63,06 | 12 | 756,72 | 12 | 756,72 | - | - | |
| **IV** | **Tầng 11** | | | **34** | **2.294,16** | **30** | **2.014,40** | **4** | **279,76** | |
| 1 | 3 | CHA | 76,77 | 2 | 153,54 | 2 | 153,54 | - | - | |
| 2 | 3 | CHB-1 | 69,89 | 2 | 139,78 | | - | 2 | 139,78 | |
| 3 | 3 | CHB-2 | 69,98 | 2 | 139,96 | 2 | 139,96 | - | - | |
| 4 | 3 | CHB-3 | 69,99 | 2 | 139,98 | | - | 2 | 139,98 | |
| 5 | 2 | CHC-1 | 67,50 | 2 | 135,00 | 2 | 135,00 | - | - | |
| 6 | 2 | CHC-2 | 67,88 | 2 | 135,76 | 2 | 135,76 | - | - | |
| 7 | 2 | CHC-3 | 68,53 | 2 | 137,06 | 2 | 137,06 | - | - | |
| 8 | 2 | CHC-4 | 67,83 | 2 | 135,66 | 2 | 135,66 | - | - | |
| 9 | 2 | CHC-4* | 67,56 | 2 | 135,12 | 2 | 135,12 | - | - | |
| 10 | 2 | CHC-5 | 69,98 | 2 | 139,96 | 2 | 139,96 | - | - | |
| 11 | 2 | CHC-6 | 67,99 | 2 | 135,98 | 2 | 135,98 | - | - | |
| 12 | 2 | CHC-7 | 67,87 | 2 | 135,74 | 2 | 135,74 | - | - | |
| 13 | 2 | CHC-7* | 67,92 | 2 | 135,84 | 2 | 135,84 | - | - | |
| 14 | 2 | CHC-8 | 67,42 | 2 | 134,84 | 2 | 134,84 | - | - | |
| 15 | 1 | CHD | 50,32 | 2 | 100,64 | 2 | 100,64 | - | - | |
| 16 | 2 | CHE | 66,59 | 2 | 133,18 | 2 | 133,18 | - | - | |
| 17 | 2 | CHF | 63,06 | 2 | 126,12 | 2 | 126,12 | - | - | |
| **V** | **Tầng 12-19 (08 tầng)** | | | **272** | **18.353,28** | **272** | **18.353,28** | - | - | |
| 1 | 3 | CHA | 76,77 | 16 | 1.228,32 | 16 | 1.228,32 | - | - | |
| 2 | 3 | CHB-1 | 69,89 | 16 | 1.118,24 | 16 | 1.118,24 | - | - | |
| 3 | 3 | CHB-2 | 69,98 | 16 | 1.119,68 | 16 | 1.119,68 | - | - | |
| 4 | 3 | CHB-3 | 69,99 | 16 | 1.119,84 | 16 | 1.119,84 | - | - | |
| 5 | 2 | CHC-1 | 67,50 | 16 | 1.080,00 | 16 | 1.080,00 | - | - | |
| 6 | 2 | CHC-2 | 67,88 | 16 | 1.086,08 | 16 | 1.086,08 | - | - | |
| 7 | 2 | CHC-3 | 68,53 | 16 | 1.096,48 | 16 | 1.096,48 | - | - | |
| 8 | 2 | CHC-4 | 67,83 | 16 | 1.085,28 | 16 | 1.085,28 | - | - | |
| 9 | 2 | CHC-4* | 67,56 | 16 | 1.080,96 | 16 | 1.080,96 | - | - | |
| 10 | 2 | CHC-5 | 69,98 | 16 | 1.119,68 | 16 | 1.119,68 | - | - | |
| 11 | 2 | CHC-6 | 67,99 | 16 | 1.087,84 | 16 | 1.087,84 | - | - | |
| 12 | 2 | CHC-7 | 67,87 | 16 | 1.085,92 | 16 | 1.085,92 | - | - | |
| 13 | 2 | CHC-7* | 67,92 | 16 | 1.086,72 | 16 | 1.086,72 | - | - | |
| 14 | 2 | CHC-8 | 67,42 | 16 | 1.078,72 | 16 | 1.078,72 | - | - | |
| 15 | 1 | CHD | 50,32 | 16 | 805,12 | 16 | 805,12 | - | - | |
| 16 | 2 | CHE | 66,59 | 16 | 1.065,44 | 16 | 1.065,44 | - | - | |
| 17 | 2 | CHF | 63,06 | 16 | 1.008,96 | 16 | 1.008,96 | - | - | |
| | **Tổng cộng** | | | **574** | | **470** | **31.477,34** | **104** | **7.812,45** | **19,88%** |

# BẢNG 2: CHI TIẾT DIỆN TÍCH KINH DOANH THƯƠNG MẠI

## HẠNG MỤC: TÒA NHÀ CT2

## DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN

## ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN

| Stt | Stt | Ký hiệu căn hộ | Nội dung | Diện tích chi tiết (m2) | Tổng diện tích căn hộ (m2) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **TỔNG DIỆN TÍCH KINH DOANH THƯƠNG MẠI** | | | **14.401,90** |
| **I** | | **DIỆN TÍCH CÁC CĂN SHOPHOUSE TẦNG 1 (THÔNG THỦY)** | | | **2.583,23** |
| | | **CT2** | **Nội dung** | **Diện tích tầng 1 (m2)** | **2.583,2** |
| 1 | | SHOPHOUSE-1 | Căn hộ SHOPHOUSE-1 | 76,17 | 76,17 |
| 2 | | SHOPHOUSE-2 | Căn hộ SHOPHOUSE-2 | 68,89 | 68,89 |
| 3 | | SHOPHOUSE-3 | Căn hộ SHOPHOUSE-3 | 70,15 | 70,15 |
| 4 | | SHOPHOUSE-4 | Căn hộ SHOPHOUSE-4 | 78,07 | 78,07 |
| 5 | | SHOPHOUSE-5 | Căn hộ SHOPHOUSE-5 | 81,94 | 81,94 |
| 6 | | SHOPHOUSE-6 | Căn hộ SHOPHOUSE-6 | 141,26 | 141,26 |
| 7 | | SHOPHOUSE-7 | Căn hộ SHOPHOUSE-7 | 84,70 | 84,70 |
| 8 | | SHOPHOUSE-8 | Căn hộ SHOPHOUSE-8 | 79,53 | 79,53 |
| 9 | | SHOPHOUSE-9 | Căn hộ SHOPHOUSE-9 | 81,90 | 81,90 |
| 10 | | SHOPHOUSE-10 | Căn hộ SHOPHOUSE-10 | 81,99 | 81,99 |
| 11 | | SHOPHOUSE-11 | Căn hộ SHOPHOUSE-11 | 71,93 | 71,93 |
| 12 | | SHOPHOUSE-12 | Căn hộ SHOPHOUSE-12 | 71,93 | 71,93 |
| 13 | | SHOPHOUSE-13 | Căn hộ SHOPHOUSE-13 | 82,06 | 82,06 |
| 14 | | SHOPHOUSE-14 | Căn hộ SHOPHOUSE-14 | 81,70 | 81,70 |
| 15 | | SHOPHOUSE-15 | Căn hộ SHOPHOUSE-15 | 80,65 | 80,65 |
| 16 | | SHOPHOUSE-16 | Căn hộ SHOPHOUSE-16 | 83,58 | 83,58 |
| 17 | | SHOPHOUSE-17 | Căn hộ SHOPHOUSE-17 | 141,26 | 141,26 |
| 18 | | SHOPHOUSE-18 | Căn hộ SHOPHOUSE-18 | 81,94 | 81,94 |
| 19 | | SHOPHOUSE-19 | Căn hộ SHOPHOUSE-19 | 80,39 | 80,39 |
| 20 | | SHOPHOUSE-20 | Căn hộ SHOPHOUSE-20 | 67,91 | 67,91 |
| 21 | | SHOPHOUSE-21 | Căn hộ SHOPHOUSE-21 | 68,89 | 68,89 |
| 22 | | SHOPHOUSE-22 | Căn hộ SHOPHOUSE-22 | 76,17 | 76,17 |
| 23 | | SHOPHOUSE-23 | Căn hộ SHOPHOUSE-23 | 154,51 | 154,51 |
| 24 | | SHOPHOUSE-24 | Căn hộ SHOPHOUSE-24 | 70,06 | 70,06 |
| 25 | | SHOPHOUSE-25 | Căn hộ SHOPHOUSE-25 | 72,85 | 72,85 |
| 26 | | SHOPHOUSE-26 | Căn hộ SHOPHOUSE-26 | 93,55 | 93,55 |
| 27 | | SHOPHOUSE-27 | Căn hộ SHOPHOUSE-27 | 61,74 | 61,74 |
| 28 | | SHOPHOUSE-28 | Căn hộ SHOPHOUSE-28 | 72,85 | 72,85 |
| 29 | | SHOPHOUSE-29 | Căn hộ SHOPHOUSE-29 | 70,06 | 70,06 |
| 30 | | SHOPHOUSE-30 | Căn hộ SHOPHOUSE-30 | 154,60 | 154,60 |
| **II** | | **DIỆN TÍCH CÁC CĂN HỘ THƯƠNG MẠI TẦNG 4 (THÔNG THỦY)** | | | **1.509,90** |
| | | **CT2** | **Nội dung** | **Diện tích tầng 4 (m2)** | **1.509,90** |
| 1 | | CHA | Căn hộ CT2 - CHA | 153,54 | 153,54 |
| 2 | | CHB-1 | Căn hộ CT2 - CHB-1 | 139,78 | 139,78 |
| 3 | | CHB-2 | Căn hộ CT2 - CHB-2 | 0,00 | 0,0 |

# BẢNG 2: CHI TIẾT DIỆN TÍCH KINH DOANH THƯƠNG MẠI

## HẠNG MỤC: TÒA NHÀ CT2

## DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN

## ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN

| Stt | Stt | Ký hiệu căn hộ | Nội dung | Diện tích chi tiết (m2) | Tổng diện tích căn hộ (m2) |
|---|---|---|---|---|---|
| 4 | | CHB-3 | Căn hộ CT2 - CHB-3 | 139,98 | 140,0 |
| 5 | | CHC-1 | Căn hộ CT2 - CHC-1 | 0,00 | 0,0 |
| 6 | | CHC-2 | Căn hộ CT2 - CHC-2 | 0,00 | 0,0 |
| 7 | | CHC-3 | Căn hộ CT2 - CHC-3 | 0,00 | 0,0 |
| 8 | | CHC-4 | Căn hộ CT2 - CHC-4 | 135,66 | 135,7 |
| 9 | | CHC-4* | Căn hộ CT2 - CHC-4* | 135,12 | 135,1 |
| 10 | | CHC-5 | Căn hộ CT2 - CHC-5 | 139,96 | 140,0 |
| 11 | | CHC-6 | Căn hộ CT2 - CHC-6 | 135,98 | 136,0 |
| 12 | | CHC-7 | Căn hộ CT2 - CHC-7 | 135,74 | 135,7 |
| 13 | | CHC-7* | Căn hộ CT2 - CHC-7* | 0,00 | 0,0 |
| 14 | | CHC-8 | Căn hộ CT2 - CHC-8 | 134,84 | 134,8 |
| 15 | | CHD | Căn hộ CT2 - CHD | 0,00 | 0,0 |
| 16 | | CHE | Căn hộ CT2 - CHE | 133,18 | 133,2 |
| 17 | | CHF | Căn hộ CT2 - CHF | 126,12 | 126,1 |
| **III** | | **DIỆN TÍCH CÁC CĂN HỘ THƯƠNG MẠI TẦNG 5 ĐẾN TẦNG 10 (THÔNG THỦY)** | | | **3.439,56** |
| | | **CT2** | **Nội dung** | **Diện tích tầng 5 đến tầng 10 (m2)** | **3.439,56** |
| 1 | | CHA | Căn hộ CT2 - CHA | 921,24 | 921,24 |
| 2 | | CHB-1 | Căn hộ CT2 - CHB-1 | 838,68 | 838,68 |
| 3 | | CHB-2 | Căn hộ CT2 - CHB-2 | 839,76 | 839,76 |
| 4 | | CHB-3 | Căn hộ CT2 - CHB-3 | 839,88 | 839,88 |
| 5 | | CHC-1 | Căn hộ CT2 - CHC-1 | 0,00 | 0,00 |
| 6 | | CHC-2 | Căn hộ CT2 - CHC-2 | 0,00 | 0,00 |
| 7 | | CHC-3 | Căn hộ CT2 - CHC-3 | 0,00 | 0,00 |
| 8 | | CHC-4 | Căn hộ CT2 - CHC-4 | 0,00 | 0,00 |
| 9 | | CHC-4* | Căn hộ CT2 - CHC-4* | 0,00 | 0,00 |
| 10 | | CHC-5 | Căn hộ CT2 - CHC-5 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | | CHC-6 | Căn hộ CT2 - CHC-6 | 0,00 | 0,00 |
| 12 | | CHC-7 | Căn hộ CT2 - CHC-7 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | | CHC-7* | Căn hộ CT2 - CHC-7* | 0,00 | 0,00 |
| 14 | | CHC-8 | Căn hộ CT2 - CHC-8 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | | CHD | Căn hộ CT2 - CHD | 0,00 | 0,00 |
| 16 | | CHE | Căn hộ CT2 - CHE | 0,00 | 0,00 |
| 17 | | CHF | Căn hộ CT2 - CHF | 0,00 | 0,00 |
| **IV** | | **DIỆN TÍCH CÁC CĂN HỘ THƯƠNG MẠI TẦNG 11 (THÔNG THỦY)** | | | **279,76** |
| | | **CT2** | **Nội dung** | **Diện tích tầng 11 (m2)** | **279,76** |
| 1 | | - | Căn hộ CT2 - 0 | 0,00 | 0,00 |
| 2 | | CHA | Căn hộ CT2 - CHA | 139,78 | 139,78 |
| 3 | | CHB-1 | Căn hộ CT2 - CHB-1 | 0,00 | 0,00 |

# BẢNG 2: CHI TIẾT DIỆN TÍCH KINH DOANH THƯƠNG MẠI

## HẠNG MỤC: TÒA NHÀ CT2

**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN**

| Stt | Stt | Ký hiệu căn hộ | Nội dung | Diện tích chi tiết (m2) | Tổng diện tích căn hộ (m2) |
|---|---|---|---|---|---|
| 4 | | CHB-2 | Căn hộ CT2 - CHB-2 | 139,98 | 139,98 |
| 5 | | CHB-3 | Căn hộ CT2 - CHB-3 | 0,00 | 0,00 |
| 6 | | CHC-1 | Căn hộ CT2 - CHC-1 | 0,00 | 0,00 |
| 7 | | CHC-2 | Căn hộ CT2 - CHC-2 | 0,00 | 0,00 |
| 8 | | CHC-3 | Căn hộ CT2 - CHC-3 | 0,00 | 0,00 |
| 9 | | CHC-4 | Căn hộ CT2 - CHC-4 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | | CHC-4* | Căn hộ CT2 - CHC-4* | 0,00 | 0,00 |
| 11 | | CHC-5 | Căn hộ CT2 - CHC-5 | 0,00 | 0,00 |
| 12 | | CHC-6 | Căn hộ CT2 - CHC-6 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | | CHC-7 | Căn hộ CT2 - CHC-7 | 0,00 | 0,00 |
| 14 | | CHC-7* | Căn hộ CT2 - CHC-7* | 0,00 | 0,00 |
| 15 | | CHC-8 | Căn hộ CT2 - CHC-8 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | | CHD | Căn hộ CT2 - CHD | 0,00 | 0,00 |
| 17 | | CHE | Căn hộ CT2 - CHE | 0,00 | 0,00 |
| **V** | | **DIỆN TÍCH CÁC CĂN HỘ THƯƠNG MẠI TẦNG 12 đến tầng 19 (THÔNG THỦY)** | | | **0,00** |
| | | **CT2** | **Nội dung** | **Diện tích tầng 12 đến tầng 19 (m2)** | **0,00** |
| 1 | | CHA | Căn hộ CT2 - CHA | 0,00 | 0,00 |
| 2 | | CHB-1 | Căn hộ CT2 - CHB-1 | 0,00 | 0,00 |
| 3 | | CHB-2 | Căn hộ CT2 - CHB-2 | 0,00 | 0,00 |
| 4 | | CHB-3 | Căn hộ CT2 - CHB-3 | 0,00 | 0,00 |
| 5 | | CHC-1 | Căn hộ CT2 - CHC-1 | 0,00 | 0,00 |
| 6 | | CHC-2 | Căn hộ CT2 - CHC-2 | 0,00 | 0,00 |
| 7 | | CHC-3 | Căn hộ CT2 - CHC-3 | 0,00 | 0,00 |
| 8 | | CHC-4 | Căn hộ CT2 - CHC-4 | 0,00 | 0,00 |
| 9 | | CHC-4* | Căn hộ CT2 - CHC-4* | 0,00 | 0,00 |
| 10 | | CHC-5 | Căn hộ CT2 - CHC-5 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | | CHC-6 | Căn hộ CT2 - CHC-6 | 0,00 | 0,00 |
| 12 | | CHC-7 | Căn hộ CT2 - CHC-7 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | | CHC-7* | Căn hộ CT2 - CHC-7* | 0,00 | 0,00 |
| 14 | | CHC-8 | Căn hộ CT2 - CHC-8 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | | CHD | Căn hộ CT2 - CHD | 0,00 | 0,00 |
| 16 | | CHE | Căn hộ CT2 - CHE | 0,00 | 0,00 |
| 17 | | CHF | Căn hộ CT2 - CHF | 0,00 | 0,00 |
| **VI** | | **DIỆN TÍCH KHU DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI (THÔNG THỦY)** | | | **6.589,5** |
| | | | **Tầng 1** | | |
| | | | Nhà trẻ | 163,1 | 163,1 |
| | | | | | |
| 1 | | | **Tầng 2** | | 0,0 |
| | | | Bãi đỗ xe | 1.620,6 | 1.620,6 |

## BẢNG 2: CHI TIẾT DIỆN TÍCH KINH DOANH THƯƠNG MẠI

**HẠNG MỤC: TÒA NHÀ CT2**

**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN**

| Stt | Stt | Ký hiệu căn hộ | Nội dung | Diện tích chi tiết (m2) | Tổng diện tích căn hộ (m2) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nhà trẻ | 1.279,0 | 1.279,0 |
| 2 | | | **Tầng 3** | | 0,0 |
| 2.1 | | | Bãi đỗ xe | 3.526,7 | 3.526,7 |
| 2.2 | | | Nhà trẻ | | |
| 3 | | | **Tầng mái** | 0,00 | 0,00 |

# BẢNG 3: CHI TIẾT DIỆN TÍCH KINH DOANH CÁC CĂN HỘ XÃ HỘI

**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

**HẠNG MỤC: TÒA NHÀ CT2**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN**

| STT | | Ký hiệu căn hộ | Nội dung | Số căn hộ | Diện tích căn hộ (m2) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *Tổng diện tích* | *Chi tiết theo Tầng* | |
| **I** | | **Tổng diện tích căn hộ xã hội** | | **470** | **31.477,34** | | |
| **A** | | **Tầng 4** | | **12** | **784,26** | | |
| 1 | CHA | | Căn hộ CHA | 0 | 0,00 | 76,77 | Tầng 04 |
| 2 | CHB-1 | | Căn hộ CHB-1 | 0 | 0,00 | 69,89 | Tầng 04 |
| 3 | CHB-2 | | Căn hộ CHB-2 | 2 | 139,96 | 69,98 | Tầng 04 |
| 4 | CHB-3 | | Căn hộ CHB-3 | 0 | 0,00 | 69,99 | Tầng 04 |
| 5 | CHC-1 | | Căn hộ CHC-1 | 2 | 135,00 | 67,50 | Tầng 04 |
| 6 | CHC-2 | | Căn hộ CHC-2 | 2 | 135,76 | 67,88 | Tầng 04 |
| 7 | CHC-3 | | Căn hộ CHC-3 | 2 | 137,06 | 68,53 | Tầng 04 |
| 8 | CHC-4 | | Căn hộ CHC-4 | 0 | 0,00 | 67,83 | Tầng 04 |
| 9 | CHC-4* | | Căn hộ CHC-4* | 0 | 0,00 | 67,56 | Tầng 04 |
| 10 | CHC-5 | | Căn hộ CHC-5 | 0 | 0,00 | 69,98 | Tầng 04 |
| 11 | CHC-6 | | Căn hộ CHC-6 | 0 | 0,00 | 67,99 | Tầng 04 |
| 12 | CHC-7 | | Căn hộ CHC-7 | 0 | 0,00 | 67,87 | Tầng 04 |
| 13 | CHC-7* | | Căn hộ CHC-7* | 2 | 135,84 | 67,92 | Tầng 04 |
| 14 | CHC-8 | | Căn hộ CHC-8 | 0 | 0,00 | 67,42 | Tầng 04 |
| 15 | CHD | | Căn hộ CHD | 2 | 100,64 | 50,32 | Tầng 04 |
| 16 | CHE | | Căn hộ CHE | 0 | 0,00 | 66,59 | Tầng 04 |
| 17 | CHF | | Căn hộ CHF | 0 | 0,00 | 63,06 | Tầng 04 |
| | **Tầng 5 đến tầng 10 (06 tầng)** | | | **156** | **10.325,40** | | |
| 1 | CHA | | Căn hộ CHA | 0 | 0,00 | 76,77 | Tầng 05-12 |
| 2 | CHB-1 | | Căn hộ CHB-1 | 0 | 0,00 | 69,89 | Tầng 05-12 |
| 3 | CHB-2 | | Căn hộ CHB-2 | 0 | 0,00 | 69,98 | Tầng 05-12 |
| 4 | CHB-3 | | Căn hộ CHB-3 | 0 | 0,00 | 69,99 | Tầng 05-12 |
| 5 | CHC-1 | | Căn hộ CHC-1 | 12 | 810,00 | 67,50 | Tầng 05-12 |
| 6 | CHC-2 | | Căn hộ CHC-2 | 12 | 814,56 | 67,88 | Tầng 05-12 |
| 7 | CHC-3 | | Căn hộ CHC-3 | 12 | 822,36 | 68,53 | Tầng 05-12 |
| 8 | CHC-4 | | Căn hộ CHC-4 | 12 | 813,96 | 67,83 | Tầng 05-12 |
| 9 | CHC-4* | | Căn hộ CHC-4* | 12 | 810,72 | 67,56 | Tầng 05-12 |
| 10 | CHC-5 | | Căn hộ CHC-5 | 12 | 839,76 | 69,98 | Tầng 05-12 |
| 11 | CHC-6 | | Căn hộ CHC-6 | 12 | 815,88 | 67,99 | Tầng 05-12 |
| 12 | CHC-7 | | Căn hộ CHC-7 | 12 | 814,44 | 67,87 | Tầng 05-12 |
| 13 | CHC-7* | | Căn hộ CHC-7* | 12 | 815,04 | 67,92 | Tầng 05-12 |
| 14 | CHC-8 | | Căn hộ CHC-8 | 12 | 809,04 | 67,42 | Tầng 05-12 |
| 15 | CHD | | Căn hộ CHD | 12 | 603,84 | 50,32 | Tầng 05-12 |
| 16 | CHE | | Căn hộ CHE | 12 | 799,08 | 66,59 | Tầng 05-12 |
| 17 | CHF | | Căn hộ CHF | 12 | 756,72 | 63,06 | Tầng 05-12 |
| | | **Tầng 11** | | **30** | **2.014,40** | | |
| 1 | CHA | | Căn hộ CHA | 2 | 153,54 | 76,77 | Tầng 05-12 |
| 2 | CHB-1 | | Căn hộ CHB-1 | 0 | 0,00 | 69,89 | Tầng 05-12 |
| 3 | CHB-2 | | Căn hộ CHB-2 | 2 | 139,96 | 69,98 | Tầng 05-12 |
| 4 | CHB-3 | | Căn hộ CHB-3 | 0 | 0,00 | 69,99 | Tầng 05-12 |

# BẢNG 3: CHI TIẾT DIỆN TÍCH KINH DOANH CÁC CĂN HỘ XÃ HỘI

**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

**HẠNG MỤC: TÒA NHÀ CT2**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN**

| STT | | Ký hiệu căn hộ | Nội dung | Số căn hộ | Diện tích căn hộ (m2) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *Tổng diện tích* | *Chi tiết theo Tầng* | |
| 5 | CHC-1 | | Căn hộ CHC-1 | 2 | 135,00 | 67,50 | Tầng 05-12 |
| 6 | CHC-2 | | Căn hộ CHC-2 | 2 | 135,76 | 67,88 | Tầng 05-12 |
| 7 | CHC-3 | | Căn hộ CHC-3 | 2 | 137,06 | 68,53 | Tầng 05-12 |
| 8 | CHC-4 | | Căn hộ CHC-4 | 2 | 135,66 | 67,83 | Tầng 05-12 |
| 9 | CHC-4* | | Căn hộ CHC-4* | 2 | 135,12 | 67,56 | Tầng 05-12 |
| 10 | CHC-5 | | Căn hộ CHC-5 | 2 | 139,96 | 69,98 | Tầng 05-12 |
| 11 | CHC-6 | | Căn hộ CHC-6 | 2 | 135,98 | 67,99 | Tầng 05-12 |
| 12 | CHC-7 | | Căn hộ CHC-7 | 2 | 135,74 | 67,87 | Tầng 05-12 |
| 13 | CHC-7* | | Căn hộ CHC-7* | 2 | 135,84 | 67,92 | Tầng 05-12 |
| 14 | CHC-8 | | Căn hộ CHC-8 | 2 | 134,84 | 67,42 | Tầng 05-12 |
| 15 | CHD | | Căn hộ CHD | 2 | 100,64 | 50,32 | Tầng 05-12 |
| 16 | CHE | | Căn hộ CHE | 2 | 133,18 | 66,59 | Tầng 05-12 |
| 17 | CHF | | Căn hộ CHF | 2 | 126,12 | 63,06 | Tầng 05-12 |
| | **Tầng 12-19 (08 tầng)** | | | **272** | **18.353,28** | | |
| 1 | CHA | | Căn hộ CHA | 16 | 1.228,32 | 76,77 | Tầng 13-19 |
| 2 | CHB-1 | | Căn hộ CHB-1 | 16 | 1.118,24 | 69,89 | Tầng 13-19 |
| 3 | CHB-2 | | Căn hộ CHB-2 | 16 | 1.119,68 | 69,98 | Tầng 13-19 |
| 4 | CHB-3 | | Căn hộ CHB-3 | 16 | 1.119,84 | 69,99 | Tầng 13-19 |
| 5 | CHC-1 | | Căn hộ CHC-1 | 16 | 1.080,00 | 67,50 | Tầng 13-19 |
| 6 | CHC-2 | | Căn hộ CHC-2 | 16 | 1.086,08 | 67,88 | Tầng 13-19 |
| 7 | CHC-3 | | Căn hộ CHC-3 | 16 | 1.096,48 | 68,53 | Tầng 13-19 |
| 8 | CHC-4 | | Căn hộ CHC-4 | 16 | 1.085,28 | 67,83 | Tầng 13-19 |
| 9 | CHC-4* | | Căn hộ CHC-4* | 16 | 1.080,96 | 67,56 | Tầng 13-19 |
| 10 | CHC-5 | | Căn hộ CHC-5 | 16 | 1.119,68 | 69,98 | Tầng 13-19 |
| 11 | CHC-6 | | Căn hộ CHC-6 | 16 | 1.087,84 | 67,99 | Tầng 13-19 |
| 12 | CHC-7 | | Căn hộ CHC-7 | 16 | 1.085,92 | 67,87 | Tầng 13-19 |
| 13 | CHC-7* | | Căn hộ CHC-7* | 16 | 1.086,72 | 67,92 | Tầng 13-19 |
| 14 | CHC-8 | | Căn hộ CHC-8 | 16 | 1.078,72 | 67,42 | Tầng 13-19 |
| 15 | CHD | | Căn hộ CHD | 16 | 805,12 | 50,32 | Tầng 13-19 |
| 16 | CHE | | Căn hộ CHE | 16 | 1.065,44 | 66,59 | Tầng 13-19 |
| 17 | CHF | | Căn hộ CHF | 16 | 1.008,96 | 63,06 | Tầng 13-19 |

# BẢNG 3.1: CHI TIẾT DIỆN TÍCH KINH DOANH CÁC CĂN HỘ XÃ HỘI

## Bảng 3.1 : Phân bổ căn hộ Bán, cho Thuê, cho Thuê mua

**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

**HẠNG MỤC: TÒA NHÀ CT2**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN**

| STT | Ký hiệu căn hộ | Nội dung | Số căn hộ | Diện tích KD căn hộ (m2) | | | 79,55% | | 0,24% | | 20,21% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Tổng diện tích | Chi tiết theo Tầng | Bán | | Cho thuê | | Cho thuê mua | |
| | | | | | Tầng số | Số căn | Diện tích | Số căn | Diện tích | Số căn | Diện tích |
| **I** | **Tổng diện tích căn hộ xã hội** | | **470** | **31.477,34** | | **375** | **25.040,09** | **1** | **76,77** | **94** | **6.360,48** |
| **A** | | **Tầng 4** | **12** | **784,26** | | **12** | **784,26** | **0** | **0,00** | **0** | **0,00** |
| 1 | CHA | Căn hộ CHA | 0 | 0,00 | Tầng 04 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 2 | CHB-1 | Căn hộ CHB-1 | 0 | 0,00 | Tầng 04 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 3 | CHB-2 | Căn hộ CHB-2 | 2 | 139,96 | Tầng 04 | 2 | 139,96 | | | 0 | 0,00 |
| 4 | CHB-3 | Căn hộ CHB-3 | 0 | 0,00 | Tầng 04 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 5 | CHC-1 | Căn hộ CHC-1 | 2 | 135,00 | Tầng 04 | 2 | 135,00 | | | 0 | 0,00 |
| 6 | CHC-2 | Căn hộ CHC-2 | 2 | 135,76 | Tầng 04 | 2 | 135,76 | | | 0 | 0,00 |
| 7 | CHC-3 | Căn hộ CHC-3 | 2 | 137,06 | Tầng 04 | 2 | 137,06 | | | 0 | 0,00 |
| 8 | CHC-4 | Căn hộ CHC-4 | 0 | 0,00 | Tầng 04 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 9 | CHC-4* | Căn hộ CHC-4* | 0 | 0,00 | Tầng 04 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 10 | CHC-5 | Căn hộ CHC-5 | 0 | 0,00 | Tầng 04 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 11 | CHC-6 | Căn hộ CHC-6 | 0 | 0,00 | Tầng 04 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 12 | CHC-7 | Căn hộ CHC-7 | 0 | 0,00 | Tầng 04 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 13 | CHC-7* | Căn hộ CHC-7* | 2 | 135,84 | Tầng 04 | 2 | 135,84 | | | 0 | 0,00 |
| 14 | CHC-8 | Căn hộ CHC-8 | 0 | 0,00 | Tầng 04 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 15 | CHD | Căn hộ CHD | 2 | 100,64 | Tầng 04 | 2 | 100,64 | | | 0 | 0,00 |
| 16 | CHE | Căn hộ CHE | 0 | 0,00 | Tầng 04 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 17 | CHF | Căn hộ CHF | 0 | 0,00 | Tầng 04 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| **B** | **Tầng 5 đến tầng 10 (06 tầng)** | | **156** | **10.325,40** | | **156** | **10.325,40** | **0** | **0,00** | **0** | **0,00** |
| 1 | CHA | Căn hộ CHA | 0 | 0,00 | Tầng 05-08 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 2 | CHB-1 | Căn hộ CHB-1 | 0 | 0,00 | Tầng 05-08 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 3 | CHB-2 | Căn hộ CHB-2 | 0 | 0,00 | Tầng 05-08 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 4 | CHB-3 | Căn hộ CHB-3 | 0 | 0,00 | Tầng 05-08 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 5 | CHC-1 | Căn hộ CHC-1 | 12 | 810,00 | Tầng 05-08 | 12 | 810,00 | | | 0 | 0,00 |

# BẢNG 3.1: CHI TIẾT DIỆN TÍCH KINH DOANH CÁC CĂN HỘ XÃ HỘI

## Bảng 3.1 : Phân bổ căn hộ Bán, cho Thuê, cho Thuê mua

**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

**HẠNG MỤC: TÒA NHÀ CT2**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN**

| | | | | Diện tích KD căn hộ (m2) | | | 79,55% | | 0,24% | | 20,21% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ký hiệu căn | | | | Chi tiết theo Tầng | Bán | | Cho thuê | | Cho thuê mua | |
| 6 | CHC-2 | Căn hộ CHC-2 | 12 | 814,56 | Tầng 05-08 | 12 | 814,56 | | | 0 | 0,00 |
| 7 | CHC-3 | Căn hộ CHC-3 | 12 | 822,36 | Tầng 05-08 | 12 | 822,36 | | | 0 | 0,00 |
| 8 | CHC-4 | Căn hộ CHC-4 | 12 | 813,96 | Tầng 05-08 | 12 | 813,96 | | | 0 | 0,00 |
| 9 | CHC-4* | Căn hộ CHC-4* | 12 | 810,72 | Tầng 05-08 | 12 | 810,72 | | | 0 | 0,00 |
| 10 | CHC-5 | Căn hộ CHC-5 | 12 | 839,76 | Tầng 05-08 | 12 | 839,76 | | | 0 | 0,00 |
| 11 | CHC-6 | Căn hộ CHC-6 | 12 | 815,88 | Tầng 05-08 | 12 | 815,88 | | | 0 | 0,00 |
| 12 | CHC-7 | Căn hộ CHC-7 | 12 | 814,44 | Tầng 05-08 | 12 | 814,44 | | | 0 | 0,00 |
| 13 | CHC-7* | Căn hộ CHC-7* | 12 | 815,04 | Tầng 05-08 | 12 | 815,04 | | | 0 | 0,00 |
| 14 | CHC-8 | Căn hộ CHC-8 | 12 | 809,04 | Tầng 05-08 | 12 | 809,04 | | | 0 | 0,00 |
| 15 | CHD | Căn hộ CHD | 12 | 603,84 | Tầng 05-08 | 12 | 603,84 | | | 0 | 0,00 |
| 16 | CHE | Căn hộ CHE | 12 | 799,08 | Tầng 05-08 | 12 | 799,08 | | | 0 | 0,00 |
| 17 | CHF | Căn hộ CHF | 12 | 756,72 | Tầng 05-08 | 12 | 756,72 | | | 0 | 0,00 |
| **C** | | **Tầng 11** | **30** | **2.014,40** | | **30** | **2.014,40** | **0** | **0,00** | **0** | **0,00** |
| 1 | CHA | Căn hộ CHA | 2 | 153,54 | Tầng 05-08 | 2 | 153,54 | | | 0 | 0,00 |
| 2 | CHB-1 | Căn hộ CHB-1 | 0 | 0,00 | Tầng 05-08 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 3 | CHB-2 | Căn hộ CHB-2 | 2 | 139,96 | Tầng 05-08 | 2 | 139,96 | | | 0 | 0,00 |
| 4 | CHB-3 | Căn hộ CHB-3 | 0 | 0,00 | Tầng 05-08 | 0 | 0,00 | | | 0 | 0,00 |
| 5 | CHC-1 | Căn hộ CHC-1 | 2 | 135,00 | Tầng 05-08 | 2 | 135,00 | | | 0 | 0,00 |
| 6 | CHC-2 | Căn hộ CHC-2 | 2 | 135,76 | Tầng 05-08 | 2 | 135,76 | | | 0 | 0,00 |
| 7 | CHC-3 | Căn hộ CHC-3 | 2 | 137,06 | Tầng 05-08 | 2 | 137,06 | | | 0 | 0,00 |
| 8 | CHC-4 | Căn hộ CHC-4 | 2 | 135,66 | Tầng 05-08 | 2 | 135,66 | | | 0 | 0,00 |
| 9 | CHC-4* | Căn hộ CHC-4* | 2 | 135,12 | Tầng 05-08 | 2 | 135,12 | | | 0 | 0,00 |
| 10 | CHC-5 | Căn hộ CHC-5 | 2 | 139,96 | Tầng 05-08 | 2 | 139,96 | | | 0 | 0,00 |
| 11 | CHC-6 | Căn hộ CHC-6 | 2 | 135,98 | Tầng 05-08 | 2 | 135,98 | | | 0 | 0,00 |
| 12 | CHC-7 | Căn hộ CHC-7 | 2 | 135,74 | Tầng 05-08 | 2 | 135,74 | | | 0 | 0,00 |
| 13 | CHC-7* | Căn hộ CHC-7* | 2 | 135,84 | Tầng 05-08 | 2 | 135,84 | | | 0 | 0,00 |
| 14 | CHC-8 | Căn hộ CHC-8 | 2 | 134,84 | Tầng 05-08 | 2 | 134,84 | | | 0 | 0,00 |
| 15 | CHD | Căn hộ CHD | 2 | 100,64 | Tầng 05-08 | 2 | 100,64 | | | 0 | 0,00 |

# BẢNG 3.1: CHI TIẾT DIỆN TÍCH KINH DOANH CÁC CĂN HỘ XÃ HỘI

## Bảng 3.1 : Phân bổ căn hộ Bán, cho Thuê, cho Thuê mua

**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

**HẠNG MỤC: TÒA NHÀ CT2**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN**

| | | | | Diện tích KD căn hộ (m2) | | | 79,55% | | 0,24% | | 20,21% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Chi tiết theo Tầng | Bán | | Cho thuê | | Cho thuê mua | |
| 16 | CHE | Căn hộ CHE | 2 | 133,18 | Tầng 05-08 | 2 | 133,18 | | | 0 | 0,00 |
| 17 | CHF | Căn hộ CHF | 2 | 126,12 | Tầng 05-08 | 2 | 126,12 | | | 0 | 0,00 |
| **D** | **Tầng 12-19 (08 tầng)** | | **272** | **18.353,28** | | **177** | **11.916,03** | **1** | **76,77** | **94** | **6.360,48** |
| 1 | CHA | Căn hộ CHA | 16 | 1.228,32 | Tầng 13-19 | 8 | 614,16 | 1,00 | 76,77 | 7 | 537,39 |
| 2 | CHB-1 | Căn hộ CHB-1 | 16 | 1.118,24 | Tầng 13-19 | 11 | 768,79 | | | 5 | 349,45 |
| 3 | CHB-2 | Căn hộ CHB-2 | 16 | 1.119,68 | Tầng 13-19 | 11 | 769,78 | | | 5 | 349,90 |
| 4 | CHB-3 | Căn hộ CHB-3 | 16 | 1.119,84 | Tầng 13-19 | 11 | 769,89 | | | 5 | 349,95 |
| 5 | CHC-1 | Căn hộ CHC-1 | 16 | 1.080,00 | Tầng 13-19 | 11 | 742,50 | | | 5 | 337,50 |
| 6 | CHC-2 | Căn hộ CHC-2 | 16 | 1.086,08 | Tầng 13-19 | 11 | 746,68 | | | 5 | 339,40 |
| 7 | CHC-3 | Căn hộ CHC-3 | 16 | 1.096,48 | Tầng 13-19 | 10 | 685,30 | | | 6 | 411,18 |
| 8 | CHC-4 | Căn hộ CHC-4 | 16 | 1.085,28 | Tầng 13-19 | 10 | 678,30 | | | 6 | 406,98 |
| 9 | CHC-4* | Căn hộ CHC-4* | 16 | 1.080,96 | Tầng 13-19 | 10 | 675,60 | | | 6 | 405,36 |
| 10 | CHC-5 | Căn hộ CHC-5 | 16 | 1.119,68 | Tầng 13-19 | 10 | 699,80 | | | 6 | 419,88 |
| 11 | CHC-6 | Căn hộ CHC-6 | 16 | 1.087,84 | Tầng 13-19 | 10 | 679,90 | | | 6 | 407,94 |
| 12 | CHC-7 | Căn hộ CHC-7 | 16 | 1.085,92 | Tầng 13-19 | 11 | 746,57 | | | 5 | 339,35 |
| 13 | CHC-7* | Căn hộ CHC-7* | 16 | 1.086,72 | Tầng 13-19 | 11 | 747,12 | | | 5 | 339,60 |
| 14 | CHC-8 | Căn hộ CHC-8 | 16 | 1.078,72 | Tầng 13-19 | 11 | 741,62 | | | 5 | 337,10 |
| 15 | CHD | Căn hộ CHD | 16 | 805,12 | Tầng 13-19 | 11 | 553,52 | | | 5 | 251,60 |
| 16 | CHE | Căn hộ CHE | 16 | 1.065,44 | Tầng 13-19 | 10 | 665,90 | | | 6 | 399,54 |
| 17 | CHF | Căn hộ CHF | 16 | 1.008,96 | Tầng 13-19 | 10 | 630,60 | | | 6 | 378,36 |

## Bảng 4: Tổng hợp tỷ lệ phân bổ diện tích để tính chi phí giữa phần thương mại của Chủ đầu tư và Nhà ở xã hội

| STT | CÁC CHỈ TIÊU | Đơn vị | Diện tích sàn xây dựng CT2 | Diện tích sàn xây dựng phân bổ CT2 | | Tỷ trọng (%) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | TMDV | NƠXH | TMDV | NƠXH |
| *1* | *2* | *3* | | | | *7=5/4* | *8=6/4* |
| | | | | | | | |
| **I** | **Tổng diện tích sàn xây dựng** | **m2** | **58.860,85** | **12.239,80** | **46.621,05** | **20,79** | **79,21** |
| **1** | **Tầng 1** | m2 | **3.671,23** | **2.904,93** | **766,30** | **79,13** | **20,87** |
| | SHOPHOUSE | m2 | 2.583,23 | 2.583,23 | | | |
| | Nhà trẻ | m2 | 163,10 | 163,10 | | | |
| | Sảnh + lõi thang máy ( ( Phân bổ NƠXH - TMDV)) | m2 | 924,90 | 158,60 | 766,30 | | |
| | *+NƠXH* | m2 | 766,30 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 158,60 | | | | |
| **2** | **Tầng 2** | m2 | **3.919,67** | **1.710,68** | **2.208,99** | **43,64** | **56,36** |
| | Phòng sinh hoạt cộng đồng | m2 | 464,30 | 105,49 | 358,81 | | |
| | *+NƠXH* | m2 | 358,81 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 105,49 | | | | |
| | Bãi đỗ xe | m2 | 1.620,60 | 230,87 | 1.389,73 | | |
| | *+NƠXH* | m2 | 1.389,73 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 230,87 | | | | |
| | Nhà trẻ | m2 | 1.279,02 | 1.279,02 | | | |
| | Sảnh + lõi thang máy ( ( Phân bổ NƠXH - TMDV)) | m2 | 555,75 | 95,30 | 460,45 | | |
| | *+NƠXH* | m2 | 460,45 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 95,30 | | | | |
| **3** | **Tầng 3** | m2 | **3.919,67** | **569,80** | **3.349,87** | **14,54** | **85,46** |
| | Bãi đỗ xe | m2 | 3.526,73 | 502,42 | 3.024,31 | | |
| | *+NƠXH* | m2 | 3.024,31 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 502,42 | | | | |
| | Sảnh + lõi thang máy ( ( Phân bổ NƠXH - TMDV)) | m2 | 392,94 | 67,38 | 325,56 | | |
| | *+NƠXH* | m2 | 325,56 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 67,38 | | | | |
| **4** | **Tầng 4 đến tầng 19** | **m2** | **46.983,68** | **6.991,52** | **39.992,16** | **14,88** | **85,12** |
| 4.1 | Tổng diện tích căn hộ | m2 | 36.706,56 | 5.229,22 | 31.477,34 | | |
| | *+ Diện tích căn hộ thương mại CĐT* | m2 | 5.229,22 | | | | |
| | *+ Diện tích căn hộ NOXH* | m2 | 31.477,34 | | | | |
| 4.2 | Sảnh thang , hành lanh ( Phân bổ NƠXH - TMDV) | m2 | 10.277,12 | 1.762,30 | 8.514,82 | | |
| | *+NƠXH* | m2 | 8.514,82 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 1.762,30 | | | | |
| **5** | **Tầng mái** | m2 | **366,60** | **62,86** | **303,74** | **17,15** | **82,85** |
| | *+NƠXH* | m2 | 303,74 | | | | |
| | *+TMDV* | m2 | 62,86 | | | | |

## Bảng 4.1: Phân chia sở hữu giữa phần thương mại của Chủ đầu tư và Nhà ở xã hội

| STT | CÁC CHỈ TIÊU | Đơn vị | TỶ LỆ SỞ HỮU |
|---|---|---|---|
| *1* | *2* | *3* | *4* |
| **I** | **Phần diện tích thuộc sở hữu của Chủ đầu tư** | **m2** | |
| **1** | SHOPHOUSE | m2 | 100% |
| **2** | Nhà trẻ | m2 | 100% |
| **3** | Diện tích căn hộ thương mại CĐT | m2 | 100% |
| **II** | **Phần diện tích thuộc sở hữu của Nhà ở xã hội** | | |
| 1 | Diện tích căn hộ NOXH | m2 | 100% |
| **III** | **Phần sở hữu chung giữa Chủ đầu tư và Nhà ở xã hội** | | |
| **1** | Phòng sinh hoạt cộng đồng | m2 | Phân bổ theo tỷ lệ diện tích thương mại (SHOPHOUSE, nhà trẻ, phần căn hộ thương mại ) của chủ đầu tư và Nhà ở xã hội ( phần căn hộ nhà ở xã hội) trên tổng diện tích sinh hoạt ( SHOPHOUSE, nhà trẻ và tổng diện tích căn hộ toàn nhà). |
| **2** | Bãi đỗ xe | m2 | Phân bổ tỷ lệ theo diện tích phần căn hộ thương mại của chủ đầu tư và phần căn hộ nhà ở xã hội trên tổng diện tích căn hộ |
| **3** | Sảnh + lõi thang máy | m2 | Phân bổ theo tỷ lệ diện tích phần thương mại toàn nhà ( SHOPHOUSE, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, bãi xe, nhà ở thương mại) và phần nhà ở xã hội toàn nhà trên tổng diện tích sàn xây dựng |
| 4 | Tầng mái | m2 | Phân bổ theo tỷ lệ diện tích phần thương mại toàn nhà ( SHOPHOUSE, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, bãi xe, nhà ở thương mại) và phần nhà ở xã hội toàn nhà trên tổng diện tích sàn xây dựng |
| **IV** | **Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà** | **m2** | **Phân bổ theo tỷ lệ diện tích bình quân phần thương mại toàn nhà và phần nhà ở xã hội toàn nhà trên tổng diện tích sàn xây dựng** |

# BẢNG SỐ 5:PHÂN BỔ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TÒA NHÀ CT2
## DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN
## ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN

| STT | Nội dung - Khoản mục chi phí | Đơn vị tính | Phân bổ tính toán cho CT2 | Tỷ trọng (%) | | Tòa CT2 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Phần thương mại của CĐT | Phần NƠXH | Phần thương mại của CĐT | Phần NƠXH |
| **I** | **Tổng mức đầu tư xây dựng công trình CT2** | **đồng** | **631.614.673.185** | **20,79** | **79,21** | **131.340.869.836** | **500.273.803.348** |
| 1 | Chi phí xây dựng | đồng | 503.269.553.512 | | | | |
| 2 | Chi phí thiết bị | đồng | 31.907.641.526 | | | | |
| 3 | Chi phí Quản lý dự án | đồng | 8.193.562.856 | | | | |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | đồng | 23.247.278.046 | | | | |
| 5 | Chi phí khác | đồng | 7.577.121.501 | | | | |
| 6 | Dự phòng | đồng | 57.419.515.744 | | | | |
| **II** | **Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà** | **đồng** | **26.355.346.439** | **20,79** | **79,21** | **5.480.452.360** | **20.874.894.079** |
| 1 | Chi phí xây dựng | đồng | 9.860.208.408 | | | | |
| 2 | Chi phí thiết bị | đồng | 12.374.453.647 | | | | |
| 3 | Chi phí Quản lý dự án | đồng | 507.394.988 | | | | |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | đồng | 765.484.286 | | | | |
| 5 | Chi phí khác | đồng | 451.864.525 | | | | |
| 6 | Dự phòng | đồng | 2.395.940.586 | | | | |
| **III** | **Chi phí GPMB** | **đồng** | **0** | | | **0** | **0** |
| | **TỔNG CỘNG CHI PHÍ (Chưa bao gồm lãi vay)** | **đồng** | **657.970.019.624** | **20,79** | **79,21** | **136.821.322.196** | **521.148.697.428** |
| **IV** | **Lãi vay trong thời gian xây dựng** | **đồng** | **47.492.790.762** | **20,79** | **79,21** | **9.875.870.075** | **37.616.920.687** |
| | **TỔNG CỘNG CHI PHÍ (Bao gồm lãi vay)** | | **705.462.810.385** | **20,79** | **79,21** | **146.697.192.271** | **558.765.618.115** |

# BẢNG 6: BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN

**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

**CÔNG TRÌNH: KHỐI NHÀCT2; HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHỐI NHÀ CT2**

**ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN, TỈNH HƯNG YÊN**

| TT | KHOẢN MỤC CHI PHÍ | TỔNG CT2 + HTKT NGOÀI NHÀ | Tòa CT2 | HẠ TẦNG KỸ THUẬT NGOÀI NHÀ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | TOÀN KHU CT1+CT2 | PHÂN BỔ CHO CT2 |
| | | | Sau thuế | Sau thuế | Sau thuế |
| **I** | **CHI PHÍ GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG** | **0** | **0** | **0** | 0 |
| | Đền phù giải phóng mặt bằng | | | | |
| **I** | **CHI PHÍ XÂY DỰNG** | **513.129.761.919** | **503.269.553.512** | **19.720.416.816** | ***9.860.208.408*** |
| **II** | **CHI PHÍ THIẾT BỊ** | **44.282.095.173** | **31.907.641.526** | **24.748.907.294** | ***12.374.453.647*** |
| **III** | **CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN** | **8.700.957.844** | **8.193.562.856** | **1.014.789.976** | ***507.394.988*** |
| **IV** | **CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG** | **24.012.762.332** | **23.247.278.046** | **1.530.968.573** | ***765.484.286*** |
| 1 | Chi phí khảo sát địa chất | 865.000.000 | 865.000.000 | | |
| 2 | Đo đạc, khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 | 22.119.500 | 22.119.500 | | |
| 3 | Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi | 1.115.123.480 | 1.115.123.480 | | |
| 4 | Chi phí lập giấy phép môi trường | 118.387.500 | 118.387.500 | | |
| 5 | Chi phí lập điều chỉnh quy hoạch | 177.369.500 | 177.369.500 | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | Tư vấn lập thiết kế cơ sở hạng mục PCCC Tòa nhà CT1 | 56.160.000 | 56.160.000 | | |
| 7 | Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi | 63.781.684 | 63.781.684 | | |
| 8 | Tư vấn lập thiết kế hệ thống xử lý nước thải và hạ tầng thoát nước thải | 26.000.000 | | 52.000.000 | *26.000.000* |
| 9 | Chi phí thiết kế bản vẽ thi công và dự toán | 11.413.201.098 | 11.207.812.957 | 410.776.282 | *205.388.141* |
| 10 | Chi phí thẩm tra thiết kế BVTC | 200.001.500 | 196.158.000 | 7.687.000 | *3.843.500* |
| 11 | Chi phí thẩm tra dự toán | 165.001.500 | 161.831.000 | 6.341.000 | *3.170.500* |
| 12 | Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT tư vấn QLDA và tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và dự toán | 69.404.490 | 63.830.526 | 11.147.928 | *5.573.964* |
| 13 | Chi phí thẩm định HSMT nhà thầu tư vấn QLDA và tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và dự toán | 20.401.375 | 19.401.375 | 2.000.000 | *1.000.000* |
| 14 | Chi phí thẩm định KQLC nhà thầu tư vấn QLDA và tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và dự toán | 20.901.375 | 19.401.375 | 3.000.000 | *1.500.000* |
| 15 | Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT tư vấn giám sát thi công xây dựng | 32.358.299 | 30.491.643 | 3.733.312 | *1.866.656* |
| 16 | Chi phí thẩm định HSMT nhà thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng | 7.235.510 | 6.235.510 | 2.000.000 | *1.000.000* |
| 17 | Chi phí thẩm định KQLC nhà thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng | 7.735.510 | 6.235.510 | 3.000.000 | *1.500.000* |
| 18 | Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thi công xây dựng | 325.922.040 | 301.961.733 | 47.920.613 | *23.960.307* |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 19 | Chi phí thẩm định HSMT nhà thầu thi công xây dựng | 69.860.209 | 60.000.000 | 19.720.417 | *9.860.209* |
| 20 | Chi phí thẩm định KQLC nhà thầu thi công xây dựng | 69.860.209 | 60.000.000 | 19.720.417 | *9.860.209* |
| 21 | Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT mua sắm thiết bị | 135.529.805 | 94.446.619 | 82.166.372 | *41.083.186* |
| 22 | Chi phí thẩm định HSMT nhà thầu mua sắm thiết bị | 44.282.096 | 31.907.642 | 24.748.908 | *12.374.454* |
| 23 | Chi phí thẩm định KQLC nhà thầu mua sắm thiết bị | 44.282.096 | 31.907.642 | 24.748.908 | *12.374.454* |
| 24 | Chi phí giám sát thi công xây dựng | 6.464.266.603 | 6.235.509.768 | 457.513.670 | *228.756.835* |
| 25 | Chi phí giám sát thi công lắp đặt thiết bị | 300.799.171 | 216.652.886 | 168.292.570 | *84.146.285* |
| 26 | Thẩm định giá thiết bị | 196.661.568 | 159.538.207 | 74.246.722 | *37.123.361* |
| 27 | Chi phí thí nghiệm cọc | 1.231.116.216 | 1.176.013.989 | 110.204.454 | *55.102.227* |
| 28 | Thi công quan trắc biến dạng công trình | 750.000.000 | 750.000.000 | | |
| **V** | **CHÍ PHÍ KHÁC** | **8.028.986.025** | **7.577.121.501** | **903.729.049** | ***451.864.525*** |
| 1 | Phí thẩm định dự án | 45.048.082 | 45.048.082 | | |
| 2 | Chi phí bảo hiểm công trình | 4.459.294.857 | 4.281.417.560 | 355.754.593 | *177.877.297* |
| 3 | Phí thẩm định thiết kế | 136.914.113 | 130.850.084 | 12.128.057 | *6.064.029* |
| 4 | Phí thẩm định dự toán | 126.651.517 | 120.784.693 | 11.733.648 | *5.866.824* |
| 5 | Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán | 425.604.063 | 388.443.024 | 74.322.077 | *37.161.039* |
| 6 | Chi phí kiểm toán độc lập | 1.365.421.043 | 1.236.701.530 | 257.439.025 | *128.719.513* |
| 7 | Chi phí thẩm định PCCC | 19.539.198 | 18.443.997 | 2.190.401 | *1.095.201* |
| 8 | Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng | 1.353.013.155 | 1.290.432.531 | 125.161.248 | *62.580.624* |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 9 | Phí thẩm định giấy phép môi trường | 97.500.000 | 65.000.000 | 65.000.000 | *32.500.000* |
| **VI** | **DỰ PHÒNG** | **59.815.456.329** | **57.419.515.744** | **4.791.881.171** | ***2.395.940.585*** |
| 1 | Dự phòng | 29.907.728.165 | 28.709.757.872 | 2.395.940.585 | *1.197.970.293* |
| 2 | Dự phòng trượt giá | 29.907.728.165 | 28.709.757.872 | 2.395.940.585 | *1.197.970.293* |
| | **TỔNG CỘNG** | **657.970.019.624** | **631.614.673.185** | **52.710.692.878** | ***26.355.346.439*** |
| | **LÀM TRÒN** | **657.970.019.500** | **631.614.673.000** | **52.710.693.000** | ***26.355.346.500*** |

# BẢNG 7: KẾ HOẠCH VỐN VÀ KẾ HOẠCH HUY ĐỘNG VỐN TỪ KHÁCH HÀNG
# DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN
# HẠNG MỤC: KHU NHÀ Ở CT2

**A BẢNG KẾ HOẠCH VỐN THEO TIẾN ĐỘ CT2**

ĐVT: đồng

| TT | Nội Dung | Tổng chi phí (sau thuế) | Năm 2025 | Năm 2026 | | Năm 2027 | | Năm 2028 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Quý 2+3+4 | Quý 1+2 | Quý 3+4 | Quý 1+2 | Quý 3+4 | Quý 1+2 |
| | **KẾ HOẠCH GIẢI NGÂN CHI PHÍ XÂY DỰNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ** | | **35%** | **30%** | **20%** | **6%** | **5%** | **4%** |
| | **CHI PHÍ GPMB** | **0** | | | | | | |
| **I** | **CHI PHÍ THI CÔNG CT2 + HTKT NGOÀI NHÀ** | **657.970.019.624** | | | | | | |
| 1 | Chi phí xây dựng | 513.129.761.919 | 179.595.416.672 | 153.938.928.576 | 102.625.952.384 | 30.787.785.715 | 25.656.488.096 | 20.525.190.477 |
| 2 | Chi phí thiết bị | 44.282.095.173 | 15.498.733.311 | 13.284.628.552 | 8.856.419.035 | 2.656.925.710 | 2.214.104.759 | 1.771.283.807 |
| 3 | Chi phí quản lý dự án | 8.700.957.844 | 3.045.335.246 | 2.610.287.353 | 1.740.191.569 | 522.057.471 | 435.047.892 | 348.038.314 |
| 4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | 24.012.762.332 | 8.404.466.816 | 7.203.828.700 | 4.802.552.466 | 1.440.765.740 | 1.200.638.117 | 960.510.493 |
| 5 | Chi phí khác | 8.028.986.025 | 2.810.145.109 | 2.408.695.808 | 1.605.797.205 | 481.739.162 | 401.449.301 | 321.159.441 |
| 6 | Chi phí dự phòng | 59.815.456.329 | 20.935.409.715 | 17.944.636.899 | 11.963.091.266 | 3.588.927.380 | 2.990.772.816 | 2.392.618.253 |
| | TỔNG CỘNG | **657.970.019.624** | **230.289.506.868** | **197.391.005.887** | **131.594.003.925** | **39.478.201.177** | **32.898.500.981** | **26.318.800.785** |
| | | | | | | | | |
| **II** | **TIẾN ĐỘ HUY ĐỘNG VỐN** | | | | | | | |
| 1 | Vốn huy động từ khách hàng | | | | | | | |
| 2 | Vốn chủ sở hữu (20%) | 131.594.003.925 | 131.594.003.925 | | | | | |
| 3 | Vốn vay | 401.361.711.970 | 98.695.502.944 | 197.391.005.887 | 105.275.203.140 | 0 | | |

**B KẾ HOẠCH HUY ĐỘNG VỐN TỪ NGUỒN HỢP PHÁP KHÁC ( TƯƠNG ĐƯƠNG 40% TỔNG MỨC ĐẦU TƯ )**

| TT | Nội Dung | Doanh thu (sau thuế) | Năm 2025 | Năm 2026 | | Năm 2027 | | Năm 2028 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Quý 2+3+4 | Quý 1+2 | Quý 3+4 | Quý 1+2 | Quý 3+4 | Quý 1+2 |
| **I** | **VỐN HUY ĐỘNG** | **263.188.007.849** | | | **26.318.800.785** | **39.478.201.177** | **65.797.001.962** | **131.594.003.925** |
| 1 | Doanh thu nhà ở xã hội, thương mại | 263.188.007.849 | | | 26.318.800.785 | 39.478.201.177 | 65.797.001.962 | 131.594.003.925 |
| | Tiến độ bán căn hộ và huy động vốn | | | | 10% | 15% | 25% | 50% |
| | **TỔNG CỘNG** | **263.188.007.849** | | | **26.318.800.785** | **39.478.201.177** | **65.797.001.962** | **131.594.003.925** |

## C BẢNG TÍNH LÃI VAY

| TT | Nội Dung | Lãi vay | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Năm 2025 | Năm 2026 | | Năm 2027 | | Năm 2028 |
| | | | Quý 2+3+4 | Quý 1+2 | Quý 3+4 | Quý 1+2 | Quý 3+4 | Quý 1+2 |
| 1 | Lãi xuất | 6,40% | | | | | | |
| 1 | Nguồn trả nợ | | | 0 | 26.318.800.785 | 39.478.201.177 | 65.797.001.962 | 131.594.003.925 |
| 2 | Nợ đầu kỳ | | 98.695.502.944 | 300.823.892.972 | 370.153.930.752 | 318.830.803.790 | 242.831.216.107 | 103.466.613.266 |
| **3** | **Lãi vay phát sinh trong kỳ** | **47.492.790.762** | **4.737.384.141** | **9.626.364.575** | **11.844.925.784** | **10.202.585.721** | **7.770.598.915** | **3.310.931.625** |
| 4 | Trả nợ gốc hàng năm | | | | | | | |
| 5 | Trả lãi phát sinh | | | 9.626.364.575 | 11.844.925.784 | 10.202.585.721 | 7.770.598.915 | 3.310.931.625 |
| 6 | Dư nợ cuối kỳ | | 103.432.887.085 | 291.197.528.397 | 358.309.004.968 | 308.628.218.069 | 235.060.617.191 | 100.155.681.642 |
| | | | | | | | | |

# BẢNG 8: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ CHO THUÊ, GIÁ CHO THUÊ MUA BÌNH QUÂN KHỐI NHÀ CT2

**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG HIẾN NAM, THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 56 LÊ THANH NGHỊ, PHỐ HIẾN, HƯNG YÊN**

## 1. Xác định giá bán căn hộ:

$$Gi^B = \frac{T_đ + L}{S^B} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

| TT | Nội dung | Công thức | Giá trị | Ký hiệu |
|---|---|---|---|---|
| **I** | **Xác định Dữ liệu tính toán** | | | |
| **a** | **Là tổng diện tích nhà ở xã hội để bán ($m^2$)** | | **25.040,09** | **$S^B$** |
| - | Diện tích toàn bộ căn hộ xã hội | bảng 3 | 31.477,34 | a1 |
| - | Tính cho 79,55% diện tích căn hộ xã hội | a1*79,55% | 25.040,09 | |
| **b** | **Tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở XH để bán (đồng)** | **b1** | **453.385.584.482** | **$T_đ$** |
| b1 | Tổng Chi phí đầu tư NƠXH đến bán đã gồm VAT | | 444.495.671.060 | b1 |
| - | *Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho toàn bộ diện tích nhà ở xã hội* | *T1- bảng 5* | *558.765.618.115* | *b11* |
| - | *Chi phí phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội để bán* | *b11*79,55%* | *444.495.671.060* | *b22* |
| b.2 | Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ cho phần NƠXH để bán | 2%*b22 | 8.889.913.421 | |
| **c** | **Lợi nhuận định mức của dự án cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán** | | **45.338.558.448** | **L** |
| | *Lợi nhuận định mức tính 10% tổng chi phí cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán* | *$T_đ$ *10%* | *45.338.558.448* | *$L_1$* |
| **II** | **Xác định Giá bán, Kinh phí bảo trì** | | | |
| **1** | **Đơn giá Bán bình quân (Đã gồm thuế GTGT 5%)** | **Theo công thức** | **20.912.900** | **$Gbq^B$** |
| | Đơn giá Bán bình quân (Không gồm thuế GTGT 5%) | $Gbq^B$/1,05 | 19.917.048 | $Gbq^{Bkt}$ |
| | Thuế Giá trị gia tăng (5%) | $Gbq^{Bkt}$*5% | 995.852 | VAT |
| **2** | **Hệ số tầng điều chỉnh giá mua bình quân (Ki)** | | **1** | **Ki** |
| **3** | **Đơn giá Bán chi tiết (từng tầng) gồm VAT (đ/m2)** | **$Gbq^B$ * Ki** | **20.912.900** | **$Gi^B$** |
| **4** | **Tổng Kinh phí bảo trì (2% giá bán không VAT)** | **2%*$Gbq^{Bkt}$*$S^B$** | **9.974.493.300** | **B** |
| **5** | **Kinh phí bảo trì bình quân (đ/m2)** | **$B/S^B$** | **398.300** | **Bbq** |
| | | | | |

| 2. Xác định giá cho thuê căn hộ: | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gt = | Vđ + Bt<br>12xSt | x K x (1+GTGT); | $V_{đ} = \frac{T_{đ} \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$ | |
| | | | | |
| | | | | |
| **TT** | **Nội dung** | **Công thức** | **Giá trị** | **Ký hiệu** |
| **I** | **Xác định Dữ liệu tính** | | | |
| **a** | **Tổng Diện tích nhà ở xã hội cho thuê** | | **76,77** | **$S^T$** |
| - | Diện tích toàn bộ căn hộ xã hội | bảng 3 | 31.477,34 | a1 |
| - | Tính cho 0,24% diện tích căn hộ xã hội | a1*0,24% | 76,77 | |
| **b** | **Tổng chi phí đầu tư xây dựng cho phần căn hộ cho thuê** | **b1** | **1.390.027.405** | **$T_d$** |
| b1 | Tổng Chi phí đầu tư đã bao gồm VAT | | 1.362.771.966 | b1 |
| - | *Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho toàn bộ diện tích nhà ở xã hội* | *bảng 5* | *558.765.618.115* | *b11* |
| - | *Chi phí phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội để thuê* | *b11*0,24%* | *1.362.771.966* | *b22* |
| b.2 | Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ cho phần NƠXH cho thuê | 2%*b22 | 27.255.439 | |
| **c** | **Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư** | **LS cho vay dài hạn** | **8,0%** | **r** |
| **d** | **Số năm thu hồi vốn (Tối thiểu 20 năm theo quy định Khoản 1 Điều 31 nghị định 100/2024/NĐ-CP)** | **Dự kiến** | **20** | **n** |
| **e** | **Hệ số kinh doanh CC bình quân (Ki)** | | **1** | **Ki** |
| **II** | **Xác định Giá cho thuê** | | | |
| **1** | **Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ hàng năm** | **Theo Công thức** | **141.577.362** | **$V_d$** |
| **2** | **Chi phí bảo trì công trình bình quân/năm** | **B/n** | **1.529.032** | **$B_t$** |
| **3** | **Đơn giá cho Thuê bình quân đ/m2 (Gồm kinh phí bảo trì 2% và thuế GTGT 5%)** | **Theo Công thức** | **163.000** | **$G_{bq}^T$** |

**3. Xác định giá cho thuê mua căn hộ:**

$$Gi^{TM} = \left\{ \frac{Ai \times (V_đ + L)}{12 \times \sum(Si^{TM} \times Ki)} \times Ki \right\} \times (1 + GTGT)$$

$$V_đ = \frac{T_đ \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

| TT | Nội dung | Công thức | Giá trị | Ký hiệu |
|---|---|---|---|---|
| **I** | **Xác định Dữ liệu tính** | | | |
| **a** | **Tổng diện tích sàn căn hộ xã hội để cho thuê mua** | | **6.360,48** | **$S^{TM}$** |
| - | Diện tích toàn bộ căn hộ xã hội | bảng 3 | 31.477,34 | a1 |
| - | Tính cho 20,21% diện tích căn hộ xã hội | a1*20,21% | 6.360,48 | |
| **b** | **Tổng chi phí đầu tư xây dựng cho phần căn hộ cho thuê mua** | **b1** | **115.165.318.590** | **$T_đ$** |
| b1 | Tổng Chi phí đầu tư NƠXH phần thuê mua đã gồm VAT | | 112.907.175.089 | **b1** |
| - | *Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho toàn bộ diện tích nhà ở xã hội* | *bảng 5* | *558.765.618.115* | *b11* |
| - | *Chi phí phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội để thuê mua* | *b11*20,21%* | *112.907.175.089* | *b22* |
| b.2 | Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ cho phần NƠXH thuê mua | 2%*b22 | 2.258.143.502 | |
| **c** | **Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư** | **LS cho vay dài hạn** | **8,0%** | **r** |
| **d** | **Số năm thu hồi vốn (Tối thiểu 5 năm theo quy định tại Điều 33 nghị định 100/2024/NĐ-CP)** | **Dự kiến** | **5** | **n** |
| **e** | **Hệ số Kinh doanh bình quân (Ki)** | | **1** | **Ki** |
| **g** | **Lợi nhuận định mức hàng năm** | | **2.303.306.372** | **L** |
| | *Lợi nhuận định mức hàng năm cho diện tích nhà ở xã hội để thuê mua* | $T_đ$*10%/n | 2.303.306.372 | *$L_1$* |
| **II** | **Xác định Giá cho thuê mua** | | | |
| **1** | **Tỉ lệ thanh toán lần đầu** | **Dự kiến** | **20%** | **Ai** |
| **2** | **Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ hàng năm** | **Theo Công thức** | **28.843.897.383** | **$V_đ$** |
| **3** | **Đơn giá cho Thuê mua đ/m2 (Gồm thuế GTGT 5%, nhưng chưa gồm Kinh phí bảo trì 2%)** | **Theo Công thức** | **395.900** | **$G_{bq}^{T}$** |