BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA

Xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua Nhà ở xã hội

Dự án: Khu Nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam – HưngYên
Hạng mục: Khu nhà CT2

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên
Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần thẩm định giá và thương mại VIC

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA

Xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua Nhà ở xã hội

Dự án: Khu Nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam – Thành phố HưngYên
Hạng mục: Khu nhà CT2

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên
Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần thẩm định giá và thương mại VIC

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%

Hưng Yên, ngày 25 tháng 11 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ THƯƠNG MẠI VIC

Người lập

Tạ Thu Hà

M.S.D.N: 0105131271 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ THƯƠNG MẠI VIC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

GIÁM ĐỐC

Phạm Xuân Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ THƯƠNG MẠI VIC

Số: 09/BCTT-VIC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 25 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Xác định giá bán tại 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 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;

Căn cứ hợp đồng dịch vụ tư vấn thẩm định giá số 08/2025/ HĐTĐG/ NOHY-VIC giữa Công ty CPĐT xây dựng nhà ở Hưng Yên và Công ty cổ phần thẩm định giá và thương mại VIC.

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. Mục đích Xác định giá bán:

Làm cơ sở để Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên tham khảo xây dựng giá bán, giá cho thuê và giá cho thuê mua Nhà ở xã hội tại 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.

IV. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN , THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI – TÒA NHÀ CT2

1. 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		
	+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				

2. Chi phí đầu tư để tính giá bán NOXH

a. Tổng chi phí đầu tư xây dựng

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 Tổng Dự toán Khu nhà ở xã hội tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên đã được thẩm tra phê duyệt.

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**

(Chi tiết xem bảng số 5: Phân bổ chi phí đầu tư)

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

Dựa trên bảng phân chia diện tích sở hữu của Chủ đầu tư và phần nhà ở xã hội do Chủ đầu tư cung cấp.

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 phân 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)*

Căn cứ Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững và Công văn số 5313/NHNN-CSTT ngày 24/6/2025 về lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/3/2023,

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thông báo mức lãi suất cho vay của ngân hàng thương mại áp dụng đối với dư nợ của các khoản cho vay đối với khách hàng đầu tư dự án và mua nhà ở tại các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ cho giai đoạn từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025 như sau:

1. Lãi suất cho vay đối với khách hàng là người mua nhà ở tại dự án: 5,9%/năm.

2. Lãi suất cho vay đối với khách hàng là chủ đầu tư dự án: 6,4%/năm.

Nguyên tắc phân bổ lãi vay:

Vốn vay được tính toán trên cơ sở tiến độ kế hoạch giải ngân chi phí xây dựng của Chủ đầu tư từ Quý 2 năm 2025 đến hết quý 2 năm 2028 do chủ đầu tư cung cấp.

Vốn huy động từ nguồn hợp pháp khác (Huy động vốn từ doanh thu nhà ở xã hội, doanh thu thương mại) được tính tương ứng bằng 40% tổng mức đầu tư theo kế hoạch tiến độ huy động vốn do chủ đầu tư cung cấp.

Vốn vay được sử dụng theo nguyên tắc: Sau khi chủ đầu tư đã sử dụng hết vốn tự có (bằng 20% tổng vốn đầu tư xây dựng) và vốn huy động từ nguồn hợp pháp khác sẽ sử dụng đến vốn vay để chi trả các chi phí theo kế hoạch sử dụng vốn của chủ đầu tư.

Lãi vay được tính vào giá bán nhà ở xã hội là phần lãi vay trong thời gian thi công xây dựng công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đơn vị thẩm định giá đang tạm tính dựa trên kế hoạch tiến độ thi công công trình do chủ đầu tư cung cấp (từ quý 2 năm 2025 đến hết quý 2 năm 2028).

Lãi vay được tính dựa trên bản kế hoạch trả lãi do chủ đầu tư cũng cấp. Chủ đầu tư chỉ trả lãi vay hàng tháng trong thời gian vay. Nợ gốc được trả sau 39 tháng.

- 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**

3. Bảng tính giá bán NOXH

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

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	Tòa CT2	
				Phần thương mại của CĐT	Phần NƠXH
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_l*
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**

*** Đơn giá Bán chi tiết (từng tầng) gồm VAT (đ/m2): 20,912,900 đồng**

*** Kinh phí bảo trì bình quân (đ/m2): 398,300 đồng**

4. 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** **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**

*** Đơn giá cho Thuê bình quân (đ/m2): 163,000 đồng**

5. 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**

*** Đơn giá cho Thuê mua đ/m2: 395,900 đồng.**

V. Báo cáo đề xuất:

1. Về phương pháp xác định giá

- Áp dụng Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội là phù hợp với quy định tại thời điểm hiện tại.

- Trong phương án tính giá:

+ Về chi phí đầu tư để tính giá bán được xác định trên cơ sở giá trị tổng dự toán CT1, Tổng dự toán CT2, Tổng dự toán HTKT ngoài nhà của Báo cáo kết quả thẩm tra tổng dự toán do Viện chuyên ngành kết cấu công trình Xây Dựng thẩm tra. Được phê duyệt tại Quyết định số 12/QĐ-NOHY ngày 12/05/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Nhà ở Hưng Yên về việc phê duyệt thiết bản vẽ thi công và tổng dự toán 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.

+ Lãi suất vay vốn: Áp dụng lãi suất là 6.4%/năm phù hợp với lãi xuất cho vay theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ và Công văn số 5313/NHNN-CSTT ngày 24/6/2025 về lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ.

+ Thuế Giá trị gia tăng 5%: Căn cứ theo khoản 2 Điều 9 Luật thuế giá trị gia tăng năm 2024.

+ Tổng Kinh phí bảo trì 2% giá bán không VAT - theo Điều 108, Luật Nhà ở 2014

+ Về Lợi nhuận tối đa: Chủ đầu tư xác định 10% phù hợp với quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024.

2. Về giá nhà:

- Giá bán nhà nêu trên được tính với hệ số K=1. Trường hợp chủ đầu tư điều chỉnh giá bán, giá cho thuê theo các tầng thì hệ số tầng (K) phải được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền đảm bảo tổng bình quân hệ số K của cả khối nhà bằng 1. Đối với vị trí căn hộ được Chủ đầu tư xác định K= 1 thì giá bán, giá cho thuê mua do Chủ đầu tư ban hành không được lớn hơn mức giá nêu trên (theo quy định tại Khoản 2 Điều 32 Nghị định số 100/024/NĐ-CP);

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ theo quy định tại Điều 89, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 khi bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm quyết toán vốn đầu tư xây dựng sau khi công trình hoàn thành được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định tại Điều 35, Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ. Trên cơ sở giá trị quyết toán công trình, Chủ đầu tư có trách nhiệm quyết toán chi phí đối với các hộ dân theo nguyên tắc được quy định tại khoản 3, Điều 35, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 và làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho các hộ dân theo quy định.

- Các nội dung khác Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, các Nghị định hướng dẫn thi hành và các quy định pháp luật có liên quan.

- Giá đề xuất của Chủ đầu tư 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%

- Giá xác định của đơn vị thẩm tra 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%

- Chênh lệch so với đề nghị của Chủ đầu tư: 0 đồng.

STT	Loại hình kinh doanh	Đơn vị tính	Chênh lệch	Ghi chú
1	Bán Nhà ở	Đồng/ m2	0	Đã gồm VAT 5%, Chưa gồm Kinh phí bảo trì 2%
2	Cho Thuê	Đồng/ m2/tháng	0	Đã gồm VAT 5%, Đã gồm Kinh phí bảo trì 2%
3	Cho Thuê Mua	Đồng/ m2/tháng	0	Đã gồm VAT 5%, Chưa gồm Kinh phí bảo trì 2%
4	Phí bảo trì bình quân 2%	Đồng/ m2	0	Không bao gồm thuế VAT 5%

- Giá đề xuất nêu trên được xác định trên cơ sở các hồ sơ do Công ty cổ phần thẩm định giá và thương mại VIC nhận từ Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên. Kèm theo Phụ lục hợp đồng số 01/2025/ HĐTĐG/NOHY-VIC về việc Chủ đầu tư cung cấp tài liệu cho đơn vị thẩm định giá làm căn cứ xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội (các số liệu phê duyệt thiết kế KTTC và tổng dự toán , bảng phân bổ diện tích sở hữu của chủ đầu tư và nhà ở xã hội, Tiến độ xây dựng công trình, kế hoạch tiến độ giải

ngân chi phí xây dựng, tiến độ huy động vốn từ nguồn hợp pháp khác). Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của các tài liệu, số liệu cung cấp này.

- Giá cuối cùng sẽ được xác định khi có quyết toán vốn đầu tư xây dựng sau khi công trình hoàn thành được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng và thực tế bán hàng của Chủ đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ THƯƠNG MẠI VIC

Người lập

Tạ Thu Hà

M.S.D.N: 0105131271 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ THƯƠNG MẠI VIC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

GIÁM ĐỐC

Phạm Tuấn Hưng

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				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%
	Ký hiệu				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 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**

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:

$$Gt = \frac{Vđ + Bt}{12xSt} \text{ x K x (1+GTGT);} \qquad V_đ = \frac{T_đ \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

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**

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}**