



CTY CP CHƯƠNG DƯƠNG
HOMELAND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 96 / CDHL-REC

V/v: Cung cấp thông tin giá bán dự án Nhà ở xã hội tại
Khu đất 1,4 ha, Phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 10 năm 2025

Kính gửi:

- Sở Xây Dựng Tỉnh Đồng Nai
- UBND phường Long Hưng

SỔ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI	
ĐẾN	Số: <u>11028</u>
	Ngày: <u>10/10/2025</u>
Chuyển:	
Số và ký hiệu HS:	

Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland là Chủ đầu tư công trình Chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4 ha, Phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai xin gửi lời cảm ơn về sự hỗ trợ và tạo điều kiện của Quý Cơ quan trong suốt thời gian qua.

Ngày 29 tháng 08 năm 2025, Dự án Nhà ở xã hội 1,4 ha tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa đã được thẩm tra giá bán, giá thuê nhà ở xã hội.

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025; Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland xin cung cấp các thông tin liên quan đến giá bán dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, Phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai để Sở Xây Dựng Tỉnh Đồng Nai, UBND phường Long Hưng thực hiện công bố công khai như sau.

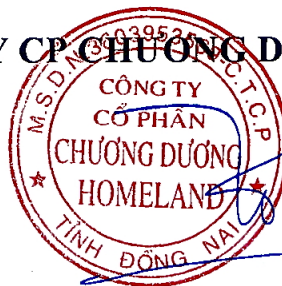
Giá bán: Từ 22.300.000 đồng/m² đến 24.500.000 đồng/m² theo Báo cáo thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội ngày 29 tháng 08 năm 2025.

(Đính kèm Báo cáo thẩm tra giá bán, giá thuê nhà ở xã hội.)

Kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, UBND phường Long Hưng đăng công bố thông tin giá bán dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, Phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai để Chủ đầu tư có cơ sở triển khai các thủ tục pháp lý tiếp theo.

Trân trọng!

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG HOMELAND



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Thị Thuỷ

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu CDHL, P.TCHC.

BÁO CÁO THẨM TRA
GIÁ BÁN, GIÁ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

(Trước quyết toán - theo chi phí đầu tư dự án được duyệt)

Dự án: Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa

Hà Nội - Tháng 9 năm 2025

MỤC LỤC

TT	NỘI DUNG	TRANG
1	BÁO CÁO THẨM TRA GIÁ BÁN, GIÁ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI	02 - 10
2	PHỤ LỤC 1: BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI	11 - 14



Số: 144/2025/BCTTrGB-XDCB/CPA VIETNAM

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA GIÁ BÁN, GIÁ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI
(Trước quyết toán - theo chi phí đầu tư dự án được duyệt)**Dự án: Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa****I. Căn cứ pháp lý:**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18/6/2014 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2015;
- Căn cứ Luật xây dựng số 62/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/6/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 27/11/2023 và có hiệu lực từ ngày 01/7/2015;
- Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 23/6/2023 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2025;
- Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/07/2024 về 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 của Chính phủ ngày 01/07/2025 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3111/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 15/11/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1037/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 16/04/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 107/QĐ-HĐQT ngày 23/7/2024 của Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án: Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-HĐQT ngày 23/7/2024 của Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland về việc phê duyệt phân chia, kế hoạch thực hiện các Gói thầu Dự án: Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 2926/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland để thực hiện dự án nhà ở xã hội tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 16/QĐ-HĐQT ngày 04/4/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland v/v Phê duyệt Tổng chi phí đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Hợp đồng số 92/2025/HĐKT- CPA VIETNAM-XD ngày 08/7/2025 giữa Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland và Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM v/v Thẩm tra giá bán nhà ở xã hội dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của Dự án: Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland lập ngày 14/7/2025;
- Căn cứ Văn bản số 79/TĐG-CDHL ngày 21/7/2025 của Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland về việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

II. Thông tin chung về dự án:

1. Khái quát chung về dự án:

- Tên Dự án: Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa;
- Loại, cấp công trình: Công trình nhà ở, cấp I.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland.
- Nguồn vốn đầu tư:
 - + Vốn chủ sở hữu: Chủ đầu tư phải tự phải có tối thiểu 20% vốn chủ sở hữu, tương ứng 280 tỷ đồng (vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đã góp để thành lập Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland).
 - + Vốn vay của ngân hàng BIDV chi nhánh Đồng Nai và vốn huy động khác;
- Địa điểm xây dựng: số 52 Nguyễn Văn Tổ, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

- Quy mô xây dựng
 - + Công trình bao gồm: 03 khối chung cư 20 tầng,
 - ✓ Tầng cao: 01 tầng hầm + 20 tầng (khối đế 02 tầng + khối tháp 18 tầng) + tum thang;
 - ✓ Chiều cao công trình 72,5m
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 100.444,8m² (bao gồm cả tầng hầm và tầng tum), (theo Giấy phép xây dựng số 16/GPXD ngày 24 tháng 12 năm 2024), trong đó:
 - ✓ Diện tích sàn xây dựng tầng hầm: 9.500 m²
 - ✓ Diện tích sàn xây dựng (khối đế tầng 1+2): 11.089 m²
 - ✓ Diện tích sàn xây dựng căn hộ NOXH (khối tháp tầng 3 đến 20): 79.255,8 m²
 - + Mật độ xây dựng: khối đế 53,8%, khối tháp 39,7%
 - + Hệ số sử dụng đất: 8,15 lần
 - + Tổng số căn hộ: 1.098 căn
 - + Dân số: 1.900 người
 - + Diện tích thương mại dịch vụ: 5.846,3 m² (tầng 1: 2.679,6 m², tầng 2: 3.166,7 m²)
 - + Diện tích NOXH: 61.565,85 m²
 - + Diện tích nhà trẻ: 1.173,0 m² (tầng 1: 102,4 m², tầng 2: 1.076,6 m²)
 - + Diện tích sinh hoạt cộng đồng: 879,3 m² (tầng 1: 45,8 m², tầng 2: 833,5 m²)
 - + Diện tích để xe: 8.119,9 m² (tầng hầm: 7.819,9 m², sân bãi: 300 m²)
- Phương án tiêu thụ sản phẩm:
 - + Theo Quyết định số 2840/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc “duyet yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”:
 - ✓ Về loại hình nhà ở, hình thức kinh doanh: Toàn bộ nhà ở của dự án là chung cư nhà ở xã hội, không có nhà ở thương mại; chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định. Việc quản lý, sử dụng và kinh doanh nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai và kinh doanh bất động sản.
 - ✓ Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần:
 - Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3111/QĐ-UBND ngày 15/11/2022 của UBND tỉnh không phân kỳ đầu tư; nhà đầu tư trúng thầu thực hiện đúng tiến độ dự án đã được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nêu trên.
 - Đối với các công trình thương mại dịch vụ, công cộng sẽ khai thác sau khi Chủ đầu tư hoàn thành.

+ Theo Hồ sơ thiết kế cơ sở được Bộ Xây dựng thẩm định, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt:

- ✓ Tổng diện tích sàn khối đế hộ (thông thủy): 7.019,3 m², trong đó:
 - Diện tích nhà trẻ: 1.173,0 m²
 - Diện tích sàn thương mại dịch vụ: 5.846,3 m²
- ✓ Tổng diện tích sàn căn hộ (thông thủy): 61.565,9 m², trong đó:
 - Diện tích nhà ở xã hội để bán (chiếm 80%): tương ứng diện tích sàn căn hộ là 49.252,7 m².
 - Diện tích nhà ở xã hội để thuê mua (chiếm 20%): tương ứng diện tích sàn căn hộ là 12.313,2 m².

- Tổng mức đầu tư được duyệt theo Quyết định số 107/QĐ-HĐQT ngày 23/7/2024 của Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi là: 1.294.507.054.306 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm chín mươi tư tỷ, năm trăm linh bảy triệu, không trăm năm mươi tư nghìn, ba trăm lẻ sáu đồng.*);

- Tổng chi phí đầu tư dự án theo Quyết định số 16/QĐ-HĐQT ngày 04/4/2025 của HĐQT - Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland về việc tổng chi phí đầu tư dự án là: 1.483.045.435.073 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm tám mươi ba tỷ, không trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn, không trăm bảy mươi ba đồng.*).

- Thời gian đầu tư xây dựng: Từ quý II/2024 đến quý II/2026;

III. Về phương pháp và nguyên tắc cách thực hiện:

1. Về phương pháp xác định giá bán

Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội theo Điều 32, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

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

Trong đó:

- Gi^B: Giá bán 01 m² sử dụng căn hộ nhà ở xã hội tại vị trí thứ i
- T_d (đồng): Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội.
- L (đồng): Là lợi nhuận định mức được xác định bằng tỷ lệ định mức nhân với T_d.
- S^B (m²): Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ để bán của công trình nhà ở của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán.

- *K_i*: là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ *i* theo nguyên tắc bình quân gia quyền và đảm bảo bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.

- Thuế Giá trị gia tăng với tỷ lệ 5% theo quy định tại Điểm n, Khoản 2, Điều 9, Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ban hành ngày 26/11/2024 có hiệu lực từ ngày 01/7/2025;

2. Về nguyên tắc xác định

2.1. Số liệu về tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Giá trị sau thuế
(1)	(2)	(3)	(4)
I	Chi phí đầu tư xây dựng	1.262.553.525.188	1.355.482.694.345
1	Chi phí xây dựng công trình	1.039.936.317.124	1.123.131.222.494
2	Chi phí thiết bị	60.760.197.382	65.621.013.173
3	Chi phí quản lý dự án	13.329.434.791	14.395.789.574
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	35.155.492.252	37.965.846.257
5	Chi phí khác	14.224.492.339	15.221.231.547
6	Chi phí dự phòng	99.147.591.300	99.147.591.300
II	Chi phí lãi vay	94.480.000.000	94.480.000.000
III	Chi phí hợp lý hợp lệ khác của doanh nghiệp	30.632.167.341	33.082.740.728
	Tổng cộng	1.387.665.692.528	1.483.045.435.073

Ghi chú:

- Chi phí đầu tư xây dựng dự án dùng để xác định giá bán theo Quyết định số 16/QĐ-HĐQT ngày 04/4/2025 của HĐQT - Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland về việc phê duyệt tổng chi phí đầu tư dự án.

2.2. Số liệu về diện tích:

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Diện tích sàn xây dựng	m2	100.444,80
2	Diện tích sàn sử dụng	m2	68.585,15
	- Diện tích nhà ở xã hội để bán	m2	61.565,85
	- Diện tích nhà trẻ	m2	1.173,00
	- Diện tích sàn thương mại	m2	5.846,30

Ghi chú:

- Diện tích theo số liệu trong Phương án xác định, giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland lập ngày 14/7/2025.

2.3. Giá trị chi phí đầu tư xây dựng cho các tài sản:

TT	Nội dung chi phí	Đ.vị	Giá trị
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích Nhà ở xã hội để bán.	đồng	1.240.815.629.559
2	Chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích Nhà trẻ	đồng	23.640.975.207
3	Chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích thương mại dịch vụ:	đồng	123.209.087.762
	Tổng cộng		1.387.665.692.528

(Chi tiết xem tại Mục III, Phụ lục số 1 kèm theo Báo cáo)

Ghi chú:

- Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng công trình và chi phí lãi vay theo tỷ lệ diện tích sản sử dụng của từng tài sản trên tổng diện tích sản sử dụng;

- Phân bổ chi phí hợp lý, hợp lệ khác của doanh nghiệp cho từng tài sản. Trong đó:

+ Nhà ở xã hội và nhà trẻ nhân với tỷ lệ 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội và nhà trẻ (Phù hợp với Quy định tại Điểm c, Khoản 2, Điều 22, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ);

+ Sản thương mại dịch vụ nhân với tỷ lệ 7% chi phí đầu tư xây dựng phần sản thương mại dịch vụ.

+ Căn cứ giá trị phân bổ ở trên tiến hành tổng hợp Chi phí đầu xây dựng phân bổ cho phần nhà ở xã hội; chi phí đầu tư xây dựng phân bổ nhà trẻ và Chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho sản thương mại dịch vụ.

2.4. Giá trị lợi nhuận định mức của phần diện tích Nhà ở xã hội để bán:

TT	Nội dung	Đ.vị	Cách xác định	Giá trị
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích Nhà ở xã hội	đồng	Theo Số liệu tại Mục 2.3 ở trên	1.240.815.629.559
2	Tỷ lệ lợi nhuận định mức	%	Điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở	10
3	Giá trị lợi nhuận định mức	đồng	$(3)=(1)*10\%$	124.081.562.956

(Chi tiết xem tại Mục IV, Phụ lục 1 kèm theo Báo cáo)

2.5. Hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i (K_i):

TT	Vị trí	Số lượng căn hộ	Tổng diện tích (m ²)	Hệ số K_i
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I	Khối A		18.391,23	
1	Nhóm 2 (Các căn hộ tầng 3, 4, 13 và 20 (trừ 4 căn gốc))	56	3.049,82	0,972170
2	Nhóm 3 (Các căn hộ của tầng 5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18 và 19 (trừ 4 căn gốc))	196	10.674,37	0,997110
3	Nhóm 4 (Các căn hộ còn lại)	72	4.667,04	1,052487
II	Khối B		18.725,13	
1	Nhóm 1 (Các căn hộ tầng 3, 4, 13 và 20 (trừ 2 căn gốc))	68	3.642,58	0,957978
2	Nhóm 3 (Các căn hộ của tầng 5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18 và 19 (trừ 2 căn gốc))	238	12.749,03	0,997110
3	Nhóm 4 (Các căn hộ còn lại)	36	2.333,52	1,052487
III	Khối C		24.449,49	
1	Nhóm 1 (Các căn hộ tầng 3, 4, 13 và 20 (trừ 3 căn gốc))	84	4.665,06	0,957978
2	Nhóm 3 (Các căn hộ của tầng 5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18 và 19 (trừ 3 căn gốc))	294	16.327,71	0,997110
3	Nhóm 4 (Các căn hộ còn lại)	54	3.456,72	1,052487
IV	Bình quân gia quyền hệ số K_i ($\sum S_i \cdot K_i$) / ($\sum S_i$)			1

Ghi chú:

- Hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i (K_i) theo nguyên tắc bình quân gia quyền và đảm bảo bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.

- Hệ số điều chỉnh giá bán Chúng tôi ghi nhận theo Phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland lập ngày 14/7/2025.

IV. Kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội:

TT	Nội dung	Giá bán đã bao gồm thuế GTGT		
		Theo số liệu CĐT	Kết quả thẩm tra	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)
I	Block A			
1	Nhóm 2 (Các căn hộ tầng 3, 4, 13 và 20 (trừ 4 căn góc))	22.630.371	22.630.371	0
2	Nhóm 3 (Các căn hộ của tầng 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 và 19 (trừ 4 căn góc))	23.210.918	23.210.918	0
3	Nhóm 4 (Các căn hộ còn lại)	24.500.000	24.500.000	0
II	Block B			
1	Nhóm 1 (Các căn hộ tầng 3, 4, 13 và 20 (trừ 2 căn góc))	22.300.000	22.300.000	0
2	Nhóm 3 (Các căn hộ của tầng 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 và 19 (trừ 2 căn góc))	23.210.918	23.210.918	0
3	Nhóm 4 (Các căn hộ còn lại)	24.500.000	24.500.000	0
III	Block C			
1	Nhóm 1 (Các căn hộ tầng 3, 4, 13 và 20 (trừ 3 căn góc))	22.300.000	22.300.000	0
2	Nhóm 3 (Các căn hộ của tầng 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 và 19 (trừ 3 căn góc))	23.210.918	23.210.918	0
3	Nhóm 4 (Các căn hộ còn lại)	24.500.000	24.500.000	0

(Chi tiết xem tại Phụ lục số 1 kèm theo)

V. Kết luận và kiến nghị

1. Kết luận:

Hồ sơ xác định giá bán do Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland lập phù hợp với quy định hiện hành, cụ thể như sau:

- Hồ sơ pháp lý của hồ sơ xác định giá bán phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

- Chủ đầu tư đã tuân thủ các thủ tục, quy trình trong việc tính toán, xác định và đề xuất giá bán nhà ở xã hội tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Kiến nghị:

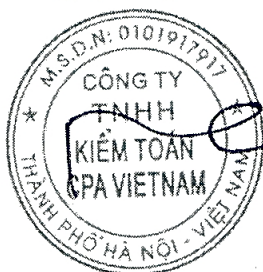
- Giá trị chi phí đầu tư xây dựng được thẩm tra chỉ dùng làm cơ sở để xác định giá bán nhà ở xã hội, không dùng để thanh toán cho nhà thầu.

- Chủ đầu tư Chịu trách nhiệm với giá trị chi phí đầu tư xây dựng được duyệt dùng để xác định giá bán nhà ở xã hội. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính hợp lý và đúng đắn trong việc tính toán, áp dụng chi phí lãi vay trong công trình bao gồm tổng số tiền vay, lãi suất vay và thời gian vay phù hợp theo thực tế thi công, hoàn thành xây dựng công trình và Chi phí hợp lý hợp lệ khác của doanh nghiệp.

- Sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu các giá trị chi phí đầu tư xây dựng dự án dùng để xác định giá bán với giá trị chi phí đầu tư xây dựng thực tế thi công, hoàn thành của công trình để cập nhật, khấu trừ phù hợp giá trị chênh lệch trong giá bán.

Trên đây là Kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội (theo chi phí đầu tư xây dựng dự án được duyệt) thuộc Dự án: Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4 ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, kính chuyển đến Chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định.

Báo cáo này được lập thành 07 bản, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM giữ 01 bản, Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland giữ 06 bản.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

Giấy Ủy quyền số 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày
02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Trần Duy Sơn

Kỹ thuật viên

917
Y
1
AN
NAM
11-3



PHỤ LỤC 1. BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

TT	Nội dung chi phí	Đ.vị	Cách tính	Giá trị
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	đồng		1.387.665.692.529
1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	đồng	Quyết định số 16/QĐ-HĐQT ngày 04/4/2025	1.262.553.525.188
2	Chi phí lãi vay	đồng	-nt-	94.480.000.000
3	Chi phí hợp lý hợp lệ khác của doanh nghiệp	đồng	-nt-	30.632.167.341
II	Diện tích			
4	Diện tích sàn xây dựng	m2	Theo phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland lập ngày 14/7/2025	100.444,80
5	Diện tích sàn sử dụng	m2		68.585,15
6	Diện tích nhà ở xã hội để bán	m2		61.565,85
7	Diện tích nhà trẻ	m2		1.173,00
8	Diện tích sàn thương mại	m2		5.846,30
III	Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng dự án			
III.1	Nhà ở xã hội để bán	đồng	III.1=(9)+(10)+(11)	1.240.815.629.559
9	Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng công trình	đồng	$(9)=(6)/(5)*(1)$	1.133.338.353.108
10	Phân bổ chi phí lãi vay	đồng	$(10)=(6)/(5)*(2)$	84.810.509.389
11	Phân bổ Chi phí hợp lý hợp lệ khác của doanh nghiệp	đồng	$(11)=(9)*2\%$	22.666.767.062
III.2	Nhà trẻ	đồng	III.2=(12)+(13)+(14)	23.640.975.207
12	Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng công trình	đồng	$(12)=(7)/(5)*(1)$	21.593.235.344
13	Phân bổ chi phí lãi vay	đồng	$(13)=(7)/(5)*(2)$	1.615.875.157



TT	Nội dung chi phí	Đ.vị	Cách tính	Giá trị
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
14	Phân bổ Chi phí hợp lý hợp lệ khác của doanh nghiệp	đồng	$(14)=(12)*2\%$	431.864.707
III.3	Nhà thương mại	đồng	III.3=(15)+(16)+(17)	123.209.087.762
15	Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng công trình	đồng	$(15)=(8)/(5)*(1)$	107.621.936.736
16	Phân bổ chi phí lãi vay	đồng	$(16)=(8)/(5)*(2)$	8.053.615.455
17	Phân bổ Chi phí hợp lý hợp lệ khác của doanh nghiệp	đồng	$(17)=(15)*7\%$	7.533.535.571
IV	Giá trị lợi nhuận định mức của nhà ở xã hội			
18	Tỷ lệ lợi nhuận định mức	%	Điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở	10
19	Giá trị lợi nhuận định mức của nhà ở xã hội	đồng	$(19)=(III.1)*10\%$	124.081.562.956
V	Xác định giá bán căn hộ nhà ở xã hội			
20	Chi phí đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội	đồng	$(20)=(III.1)$	1.240.815.629.559
21	Giá trị lợi nhuận định mức của nhà ở xã hội	đồng	$(21)=(17)$	124.081.562.956
22	Diện tích nhà ở xã hội để bán	m2	$(22)=(6)$	61.565,85
23	Hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i		Theo Phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland lập ngày 14/7/2025	
	Nhóm 1 (K1)			0,957978
	Nhóm 2 (K2)			0,972170
	Nhóm 3 (K3)			0,997110
	Nhóm 4 (K4)			1,052487
	Vậy, Giá bán nhà ở xã hội			
	Nhóm 1			

D.N: C
 CỘNG
 TÊN
 KIỂM
 PAVI
 Ờ HÀ

TT	Nội dung chi phí	Đ.vị	Cách tính	Giá trị
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
24	Giá bán trước thuế GTGT	đồng/m2	$(24)=[\{(20)+(21)\}/(22)]*(K1)$	21.238.095
25	Tỷ lệ thuế GTGT	%	Theo quy định tại Điểm n, Khoản 2, Điều 9, Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ban hành ngày 26/11/2024	5
26	Thuế GTGT	đồng/m2	$(26)=(24)*5\%$	1.061.905
27	Giá bán sau thuế GTGT	đồng/m2	$(27)=(24)+(26)$	22.300.000
	Nhóm 2			
28	Giá bán trước thuế GTGT	đồng/m2	$(28)=[\{(20)+(21)\}/(22)]*(K2)$	21.552.734
29	Tỷ lệ thuế GTGT	%	Theo quy định tại Điểm n, Khoản 2, Điều 9, Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ban hành ngày 26/11/2024	5
30	Thuế GTGT	đồng/m2	$(30)=(28)*5\%$	1.077.637
31	Giá bán sau thuế GTGT	đồng/m2	$(31)=(28)+(30)$	22.630.371
	Nhóm 3			
32	Giá bán trước thuế GTGT	đồng/m2	$(32)=[\{(20)+(21)\}/(22)]*(K3)$	22.105.636
33	Tỷ lệ thuế GTGT	%	Theo quy định tại Điểm n, Khoản 2, Điều 9, Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ban hành ngày 26/11/2024	5
34	Thuế GTGT	đồng/m2	$(34)=(32)*5\%$	1.105.282
35	Giá bán sau thuế GTGT	đồng/m2	$(35)=(32)+(34)$	23.210.918
	Nhóm 4			
36	Giá bán trước thuế GTGT	đồng/m2	$(36)=[\{(20)+(21)\}/(22)]*(K4)$	23.333.333

1019/
3 TY
HH
TOÁN
TNAI
101

TT	Nội dung chi phí	Đ.vị	Cách tính	Giá trị
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
37	Tỷ lệ thuế GTGT	%	Theo quy định tại Điểm n, Khoản 2, Điều 9, Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ban hành ngày 26/11/2024	5
38	Thuế GTGT	đồng/m2	$(38)=(36)*5\%$	1.166.667
39	Giá bán sau thuế GTGT	đồng/m2	$(39)=(36)+(38)$	24.500.000

