

Số: 22/TT-ACC

Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2025

“V/v: Báo cáo kết quả thẩm tra giá bán công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai”

KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN

Công trình: Chung cư nhà ở xã hội

Dự án: Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành

Địa điểm: Xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Công ty cổ phần Long Thành Riverside

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 được Quốc Hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 40/2019/QH14.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị quyết số 210/2025/QH15 ngày 29/5/2025;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 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;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/Qh15 ngày 29/5/2025 của quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Thực hiện yêu cầu của Công ty cổ phần Long Thành Riverside về việc tư vấn thẩm tra giá bán công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Sau khi xem xét, Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội xây dựng Đồng Nai báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên công trình: Chung cư nhà ở xã hội.

2. **Tên dự án:** Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành.

3. **Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Long Thành Riverside.

4. **Địa điểm xây dựng:** Xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

II. DANH MỤC HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 3174/UBND-CNN ngày 08/05/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về thỏa thuận địa điểm đầu tư Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

- Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 04/04/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành với diện tích khoảng 40,77ha;

- Văn bản số 3807/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

- Quyết định số 4092/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

- Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 05/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

- Văn bản số 1363/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 29/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội (khối C, D, E, F và nhà sinh hoạt cộng đồng khối G) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 91/TD-PCCC ngày 17/5/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai đối với công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành

- Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 17/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai đối với công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành.

- Quyết định số 34/1/2025/QĐ-LTR/TGĐ ngày 14/10/2025 của Công ty cổ phần Long Thành Riverside về việc phê duyệt tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành.

2. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra:

Phương án giá bán công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành do Công ty cổ phần Long Thành Riverside lập.

3. Các tài liệu sử dụng trong thẩm tra:

- Tổng dự toán xây dựng công trình.
- Hợp đồng kinh tế, các báo giá, dự toán và chứng từ chi phí hợp lý hợp lệ khác.
- Thuyết minh phương án tính giá bán công trình.

III. NỘI DUNG CHỦ YẾU PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN

1. Khái quát vị trí triển khai công trình

Công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành do Công ty cổ phần Long Thành Riverside. Có diện tích 31.593m² dự kiến đầu tư xây dựng 06 khối nhà chính (khối A, B, C, D, E, F); khối nhà sinh hoạt cộng đồng (khối G), công trình tiện ích, hạng mục phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, chia thành, chia thành 2 giai đoạn”

+ Giai đoạn 1 bao gồm:

- 04 khối nhà ở xã hội (khối C, D, E, F)
- Khối nhà sinh hoạt cộng đồng (khối G).
- Công trình tiện ích, hạng mục phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
- Diện tích thực hiện khoảng 25.274,40m².

+ Giai đoạn 2 bao gồm (chưa thực hiện):

- 02 khối nhà thương mại (khối A, B)
- Công trình tiện ích, hạng mục phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật còn lại.
- Diện tích thực hiện khoảng 6.318,6m².

2. Bảng thống kê diện tích nhà ở xã hội để bán

2.1. Bảng thống kê tổng diện tích sử dụng của 04 khối nhà ở xã hội (khối C, D, E, F).

Block	Số lượng	Diện tích thông thủy	Diện tích sân vườn	Tổng diện tích sử dụng
Tòa C	157	8.830,88	175,46	9.006,34
Tòa D	157	8.830,88	175,46	9.006,34
Tòa E	157	8.830,88	175,46	9.006,34
Tòa F	157	8.830,88	175,46	9.006,34
Tổng	628	35.323,52	701,84	36.025,36

2.2. Bảng thống kê diện tích sử dụng theo căn hộ

Loại căn hộ	THỐNG KÊ CĂN HỘ/ 1 TÒA NHÀ				TỔNG 4 TÒA NHÀ			
	Số lượng	Diện tích thông thủy	Diện tích sân vườn	Tỷ lệ căn hộ	Số lượng	Diện tích thông thủy	Diện tích sân vườn	Tổng diện tích sử dụng
Đơn vị	Căn	m ²	m ²	%	Căn	m ²	m ²	m ²
1PN-01	1	48,42	11,20	0,6	4	193,68	44,80	238,48
1PN-01	2	48,47	11,20	1,3	8	387,76	89,60	477,36
1PN-01	3	48,48	16,79	1,9	12	581,76	201,48	783,24
1PN-01	42	48,57		26,8	168	8.159,76	-	8.159,76
1PN-02.1	1	54,58	13,90	0,6	4	218,32	55,60	273,92
1PN-02.1	1	54,60	13,90	0,6	4	218,40	55,60	274,00
1PN-02.1	2	54,63	20,29	1,3	8	437,04	162,32	599,36
1PN-02.1	12	54,82		7,6	48	2.631,36	-	2.631,36
1PN-02.1	12	54,85		7,6	48	2.632,80	-	2.632,80
1PN-02.2	30	54,69		19,1	120	6.562,80	-	6.562,80
1PN-03.1	1	63,48	13,49	0,6	4	253,92	53,96	307,88

1PN-03.1	1	63,37	9,62	0,6	4	253,48	38,48	291,96
1PN-03.1	18	63,74		11,5	72	4.589,28	-	4.589,28
1PN-03.2	6	62,07		3,8	24	1.489,68	-	1.489,68
1PN-04	6	56,88		3,8	24	1.365,12	-	1.365,12
2PN	1	69,72		0,6	4	278,88	-	278,88
2PN	12	69,91		7,6	48	3.355,68	-	3.355,68
CH.01	1	66,23		0,6	4	264,92	-	264,92
CH.02	1	61,15		0,6	4	244,60	-	244,60
CH.03	1	75,91		0,6	4	303,64	-	303,64
CH.04	1	71,32		0,6	4	285,28	-	285,28
CH.05	1	76,95		0,6	4	307,80	-	307,80
CH.06	1	76,89		0,6	4	307,56	-	307,56
Tổng	157	8.830,88	175,46	100	628	35.323,52	701,84	36.025,36

3. Phương án giá bán

- Theo phương án giá bán công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty cổ phần Long Thành Riverside lập.

3.1. Bảng tổng hợp giá bán căn hộ

KÝ HIỆU	THÔNG SỐ	HỆ SỐ	GIÁ TRỊ	ĐƠN VỊ
T _d	Tổng chi phí đầu tư xây dựng (gồm thuế GTGT)		675.813.483.621	đồng
L	Lợi nhuận định mức	10%	67.581.348.362	đồng
S ^B	Tổng Diện tích căn hộ NOXH để bán		36.025,36	m ²
K _i	Hệ số điều chỉnh giá bán theo vị trí tại mức bình quân gia quyền	1,00		
(T _d + L)/S ^B	Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT		20.635.320,01	đồng/m ²
GTGT	Thuế suất giá trị gia tăng NOXH để bán	5%	1.031.766,00	đồng/m ²
G ^B	Giá bán căn hộ đã bao gồm thuế GTGT (bình quân)		21.667.086,01	đồng/m ²

K_i: Hệ số điều chỉnh giá bán theo vị trí từng căn hộ theo nguyên tắc bình quân gia quyền được áp dụng đối với toàn bộ các căn hộ. Trong đó, hệ số K_i của các căn hộ thuộc Block E, F được quy định tại Phụ lục E của Hồ sơ thuyết minh giá bán. Hệ số K_i của các căn hộ thuộc Block C, D sẽ được Chủ Đầu Tư công bố vào các đợt mở bán của các Block này.

Việc áp dụng hệ số vị trí K_i luôn đảm bảo bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.

Việc áp dụng giá bán bình quân căn hộ luôn đảm bảo nguyên tắc giá bán trung bình của tất cả các căn hộ không vượt quá giá bán bình quân đã được chủ đầu tư tính toán tại mục này.

3.2 Bảng tổng hợp giá bán chi tiết các căn hộ thuộc block E, block F: Theo phụ lục E của Hồ sơ thuyết minh giá bán.

IV. NHẬN XÉT VỀ CHẤT LƯỢNG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA.

Sau khi nhận được Phương án giá bán công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành do Công ty cổ phần Long Thành Riverside lập, qua xem xét Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội xây dựng Đồng Nai báo cáo về chất lượng hồ sơ đề nghị thẩm tra như sau:

- Phương án giá bán công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành được lập dựa trên cơ sở tính đủ các chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng (công trình chính và hạ tầng kỹ thuật). Các chi phí này được tính toán dựa trên dự toán, hợp đồng kinh tế, các báo giá và chứng từ thu, chi của Công ty cổ phần Long Thành Riverside, lợi nhuận định mức, thuế giá trị gia tăng, không bao gồm phí bảo trì.

- Cách xác định giá bán được áp dụng theo quy định tại Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Thông tư số 03/2023/TT-BXD ngày 28/4/2023 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung điều 3 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025.

V. KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN CHUNG CƯ

1. Nguyên tắc thẩm tra

- Kiểm tra sự đầy đủ, phù hợp của các căn cứ pháp lý để xác định giá bán;
- Kiểm tra tính hợp lý của việc xác định giá bán;
- Chi phí bồi thường đất được chủ đầu tư phê duyệt căn cứ vào khoản 3 điều 2 của Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 (đối tượng là dự án nhà ở xã hội). Trường hợp, chi phí bồi thường đất không được cơ quan chức năng xác định đưa vào giá bán, đề nghị chủ đầu tư điều chỉnh giảm giá bán theo quy định.
- Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác không quy định định mức tỷ lệ, được chủ đầu tư lập trên cơ sở các báo giá, hợp đồng kinh tế, dự toán và các chứng từ có liên quan nên không có cơ sở thẩm tra, do đó giá trị các công việc này trong giá bán chỉ mang tính chất tạm tính và sẽ được kiểm toán, quyết toán sau khi công trình được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng. Trong quá trình thực hiện đầu tư, Chủ đầu tư cần lưu ý quản lý chặt chẽ chi phí các công tác này.
- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu, khoản mục chi phí nêu trong giá bán.

2. Giá bán chung cư sau thẩm tra:

Block chung cư	Giá bán bình quân gồm VAT (đồng/m ²)	Ghi chú
Giá bán căn hộ bình quân/m ² đã bao gồm thuế GTGT của 4 Block	21.667.086	
Giá bán căn hộ bình quân/m ² đã bao gồm thuế GTGT của Block E	21.667.086	
Giá bán căn hộ bình quân/m ² đã bao gồm thuế GTGT của Block F	20.991.632	

(Giá bán trên chưa bao gồm chi phí bảo trì, chi phí quản lý và vận hành nhà chung cư)

- Giá bán bình quân/m² căn hộ là **21.667.086** đồng. Việc áp dụng giá bình quân luôn đảm bảo nguyên tắc giá bán trung bình của tất cả các căn hộ không vượt quá giá bán đã được thẩm tra.
- Giá bán trung bình như trên đã bao gồm VAT, chưa bao gồm chi phí bảo trì, chi phí quản lý và vận hành nhà chung cư.

- Chủ đầu tư áp dụng hệ số vị trí Ki cho từng căn hộ đảm bảo nguyên tắc bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.
- Chủ đầu tư công bố giá chi tiết các hộ theo nguyên tắc trên trước các đợt mở bán.

VI. KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN:

1. Kết luận:

Hồ sơ xác định giá bán do Công ty cổ phần Long Thành Riverside 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 các 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 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 công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư. Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội xây dựng Đồng Nai kiến nghị Chủ đầu tư căn cứ các quy định pháp luật hiện hành để thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

Trân trọng kính chào./.

- Chủ trì thẩm tra:

KS. Võ Minh Phước
(CCHN số: DON-00021681)



Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



Trần Công Định