

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VIDEC – TRƯỜNG THÀNH**

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

Số: 2303 -2026/CV-VIDEC-TT

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

V/v: Công khai thông tin về giá bán, giá thuê mua nhà ở tại Dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, TP Hà Nội.

SỞ XÂY DỰNG HÀ NỘI

Số đến:.....

Ngày đến: 30/3/16

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Hà Nội

Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành (sau đây gọi tắt là Công ty) xin gửi lời chào trân trọng tới Quý Cơ quan và xin báo cáo một việc như sau:

Ngày 17/7/2025, UBND thành phố có Quyết định số 3836/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

Ngày 29/7/2025, Bộ Công an có Quyết định số 6515/QĐ-BCA-H02 về việc giao chủ đầu tư dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

Dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội đã được Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng số 63/GPXD ngày 11/8/2025, số 04/GPXD ngày 04/02/2026 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành.

Ngày 11/02/2026, UBND phường Thanh Liệt đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA04338444 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành.

Ngày 16/3/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành có Quyết định số 1603 -2026/QĐ-VIDEC-TT về việc Phê duyệt giá bán, giá thuê mua dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

Ngày 16/3/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành có Văn bản số 1603 -2026/CV-VIDEC-TT về việc Thông báo giá bán, giá thuê mua và thông tin về dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

Ngày 16/3/2026, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 5394/SXD-QLN về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

Để triển khai các bước tiếp theo của dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, công khai thông tin về giá bán



0 TLKT

và giá thuê mua nhà ở tại dự án "Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội" trên hệ thống thông tin điện tử của Sở Xây dựng. Công ty xin gửi đến Quý Cơ quan các thông tin chính của dự án, cụ thể như sau:

- Tên dự án: Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

- Địa điểm xây dựng dự án: Phường Thanh Liệt, TP Hà Nội.

- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Videc – Trường Thành.

- Địa chỉ trụ sở: Số 349 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, TP Hà Nội.

- Tiến độ thực hiện dự án: Quý III/2025 đến Quý IV/2028.

- Quy mô dự án: Khoảng 3.500m². Xây dựng công trình nhà ở xã hội cao tầng cao 30 tầng nổi, 01 tum thang, 03 tầng hầm; gồm 01 khối công trình nhà ở cao tầng với tổng diện tích xây dựng khoảng 1.400 m².

- Tổng số căn hộ của dự án: 390 căn hộ (trong đó: Số căn hộ để bán khoảng 90%; Số lượng căn hộ cho thuê mua khoảng 10%).

- Diện tích căn hộ: Khoảng 45 – 69 – 70 – 76 - 77 m²/căn.

- Thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký: Dự kiến bắt đầu tiếp nhận từ ngày 16/4/2026 và kết thúc tiếp nhận tối thiểu 30 ngày kể từ ngày bắt đầu tiếp nhận hồ sơ.

- Giá bán/giá thuê mua căn hộ:

a. Giá bán:

Giá bán căn hộ chưa VAT: 31.364.916 đồng/m²

Giá bán căn hộ gồm VAT (5%), chưa có kinh phí bảo trì: 32.933.161 đồng/m².

Giá bán căn hộ gồm VAT (5%) và kinh phí bảo trì: 33.560.460 đồng/m².

b. Giá thuê mua:

Giá thuê mua chưa VAT (5%): 369.825 đồng/m²/tháng.

Giá thuê mua gồm VAT (5%), chưa có kinh phí bảo trì: 388.316 đồng/m²/tháng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Videc – Trường Thành xin chịu trách nhiệm về tính chính xác và sự hợp lý của các hồ sơ, tài liệu cung cấp cho Sở Xây dựng. Công ty cam kết thực hiện đầu tư xây dựng dự án đúng quy hoạch, đúng tiến độ đã được phê duyệt và tuân thủ theo các quy định hiện hành để bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng Hợp đồng mua bán, thuê mua.

(Kèm theo hồ sơ dự án)

Rất mong nhận được sự quan tâm, phối hợp và tạo điều kiện từ Quý Cơ quan.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Quang Trung



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VIDEC – TRƯỜNG THÀNH**

Số: 1603 -2026/QĐ-VIDEC-TT

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

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**V/v: Phê duyệt giá bán, giá thuê mua dự án Xây dựng Nhà ở cho
lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, TP Hà Nội**

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VIDEC – TRƯỜNG THÀNH

Căn cứ các Luật: Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển 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 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/02/2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 3836/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội;



Căn cứ Quyết định số 6515/QĐ-BCA-H02 ngày 29/7/2025 của Bộ Công an về việc giao chủ đầu tư dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 0808-2025/QĐ-VIDEC-TT ngày 08/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành về việc phê duyệt dự án đầu tư “Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội”;

Căn cứ Quyết định số 0908-2025/QĐ-VIDEC-TT ngày 09/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành về việc phê duyệt Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục Cọc khoan nhồi dự án đầu tư “Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội”;

Căn cứ Quyết định số 01-2025/ QĐ-VIDEC-TT ngày 06/10/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thiết kế thi công (hạng mục kết cấu phần ngầm) dự án đầu tư “Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội”;

Căn cứ Quyết định số 02-2025/ QĐ-VIDEC-TT ngày 04/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thiết kế thi công dự án đầu tư “Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội”;

Căn cứ Quyết định số 2712-2025/QĐ/PDDT/VIDEC-TT ngày 27/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành về việc phê duyệt Tổng dự toán dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Giấy phép xây dựng: số 63/GPXD ngày 11/8/2025; số 04/GPXD ngày 04/02/2026 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp;

Căn cứ các Thông báo khởi công của Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành: số 1108-2025/ CV-VIDEC-TT ngày 11/8/2025; số 0902-2026/CV-VIDEC-TT ngày 09/02/2026;

Căn cứ Văn bản số 708/H02-P4 ngày 10/02/2026 của Cục Quản lý Xây dựng và Doanh trại Bộ Công an về việc điều chỉnh tỷ lệ cơ cấu căn hộ đối với dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA04338444 ngày 11/02/2026 UBND phường Thanh Liệt đã cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Vitec – Trường Thành;

Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 638/VKT-GXD ngày 16/3/2026 của Viện Kinh tế xây dựng về thẩm tra giá bán, giá thuê mua Dự án Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, Thành phố Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt lãi suất bảo toàn vốn đầu tư làm cơ sở tính giá thuê mua nhà ở xã hội dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội: 14%/năm.

Điều 2. Phê duyệt giá bán và giá thuê mua dự án Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội với các nội dung sau:

a. Giá bán:

Giá bán căn hộ chưa VAT: 31.364.916 đồng/m²

Giá bán căn hộ gồm VAT (5%), chưa có kinh phí bảo trì: 32.933.161 đồng/m².

Giá bán căn hộ gồm VAT (5%) và kinh phí bảo trì: 33.560.460 đồng/m².

b. Giá thuê mua:

Giá thuê mua chưa VAT (5%): 369.825 đồng/m²/tháng.

Giá thuê mua gồm VAT (5%), chưa có kinh phí bảo trì: 388.316 đồng/m²/tháng.

Điều 3. Giá bán và giá thuê mua được phê duyệt tại Điều 2 là căn cứ để tổ chức thực hiện các công việc tiếp theo theo quy định hiện hành.

Điều 4. Trách nhiệm thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông (bà) Phó Tổng Giám đốc Công ty và các Trưởng phòng/ban liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Ban TGD;
- Lưu VT, ĐT3.



Phạm Quang Trung



**BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG**

Số: 638/VKT-GXD

V/v: Tư vấn thẩm tra giá bán, giá
thuê mua dự án xây dựng nhà ở cho lực
lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường
Thanh Liệt, thành phố Hà Nội

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

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư VIDECON - Trường Thành

Căn cứ Hợp đồng số: 242/2026/HĐTV/VIDECONTRUONGTHANH-VKTXD ngày 24/2/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư VIDECON - Trường Thành và Viện Kinh tế xây dựng về việc Tư vấn thẩm tra giá bán, giá thuê mua dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội. Sau khi nghiên cứu hồ sơ xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội và các tài liệu có liên quan do Công ty Cổ phần Đầu tư VIDECON - Trường Thành cung cấp, Viện Kinh tế xây dựng có ý kiến thẩm tra như sau:

I. KHÁI QUÁT VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Dự án đầu tư “Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội”.
- Địa điểm xây dựng: Phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.
- Nhóm dự án và loại, cấp công trình: Dự án nhóm B, Công trình dân dụng cấp I.
- Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư VIDECON - Trường Thành
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn huy động.
- Thời gian thực hiện: Quý III/2025 đến Quý IV/2028
- Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công: Công ty cổ phần kiến trúc Lập Phương
- Đơn vị lập giá bán, giá thuê mua: Công ty Cổ phần Đầu tư VIDECON - Trường Thành.

- Mục đích đầu tư xây dựng dự án: Xây dựng một khu dân cư kiểu mẫu đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội như: sân chơi, cây xanh, bể bơi, nhà để xe... dịch vụ thương mại phục vụ dân cư; cụ thể hóa đề án: “ Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố Hà Nội và Quy hoạch phân khu đô thị H2-3 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt, xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

- Quy mô dự án: Quy mô sử dụng đất khoảng 3.500m², mật độ xây dựng tối đa 40%, công trình có quy mô 30 tầng nổi + 03 tầng hầm, trong đó khối đế cao 04 tầng; khối tháp cao 26 tầng; chiều cao công trình 112,35m tính từ cốt sàn đến đỉnh mái; 390 căn hộ.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU THẨM TRA

- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;
- Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH5 ngày 26/11/2024;
- 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;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 174/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 2024/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội;

- 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;

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở.

- Quyết định số 3836/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 6515/QĐ_BCA-H02 ngày 27/7/2025 của Bộ Công an về việc giao chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 3692/QHKT-TMB(TH+HTKT) ngày 06/8/2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 708/H02-P4 ngày 10/2/2026 của Cục Quản lý xây dựng và doanh trại, Bộ Công an về việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ đối với dự án đầu tư xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 0808-2025/QĐ-VIDEC-TT ngày 08/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư VIDEA - Trường Thành về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 01/KQ-RC ngày 07/8/2025 của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Reenco Việt Nam về thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

- Hồ sơ xác định giá bán, giá thuê mua Dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội do Chủ đầu tư lập vào tháng 3/2026

- Hồ sơ tài liệu khác có liên quan.

III. NHẬN XÉT VỀ HỒ SƠ XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua Dự án Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội theo phương pháp quy định tại Điều 32, Điều 33 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 là phù hợp với quy định hiện hành.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội được xác định gồm chi phí đầu tư xây dựng của dự án và chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp là phù hợp với quy định tại Điều 22 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024.

Việc xác định các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của dự án được chủ đầu tư xác định với các căn cứ như sau:

- Chi phí đầu tư xây dựng của dự án; chi phí đầu tư xây dựng cho phần dịch vụ thương mại và Phần Nhà ở xã hội để xác định giá bán, giá thuê mua theo giá trị được phê duyệt tại Quyết định số 2712-2025/QĐ/PDDT/VIDEC-TT ngày 27/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư VIDEA - Trường Thành về việc phê duyệt dự toán xây dựng công trình Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

- Diện tích phân bổ phần nhà ở của dự án và kinh doanh dịch vụ, thương mại căn cứ theo số liệu do Chủ đầu tư cung cấp, trong đó phần diện sản để kinh doanh dịch vụ, thương mại là 8.256 m² tương ứng với 18,85% tổng diện tích sản nhà ở phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Nhà ở 2023.

- Lợi nhuận đối với diện tích nhà ở xã hội để bán và thuê mua được chủ đầu tư xác định ở mức 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở để bán và thuê mua là phù hợp với quy định về lợi nhuận định mức của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Chi phí hợp lý khác bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo (nếu có) và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án. Chi phí hợp lý khác được xác định bằng 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho phần nhà ở để bán, thuê mua là phù hợp với quy định hiện hành.

- Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư đối với giá thuê mua theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được xác định theo phương án đề xuất của Chủ đầu tư là 14%.

- Số năm thu hồi vốn đầu tư để tính toán giá thuê mua nhà ở xã hội được Chủ đầu tư xác định là 05 năm.

- Hệ số điều chỉnh giá bán, giá thuê mua theo vị trí tại mỗi tòa được Chủ đầu tư xác định đảm bảo bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1 là phù hợp với quy định hiện hành

IV. NGUYÊN TẮC THẨM TRA GIÁ BÁN, GIÁ THUÊ MUA

Việc thẩm tra giá bán, giá thuê mua của dự án được thực hiện theo một số nguyên tắc sau:

- Việc thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại Dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội được xác định trên cơ sở đề xuất của Chủ đầu tư tại hồ sơ về phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của dự án và tuân theo quy định tại Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ;

- Phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua Dự án Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội theo phương pháp quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ

- Chi phí đầu tư xây dựng của dự án; chi phí xây dựng cho phần dịch vụ thương mại và Phần Nhà ở xã hội để xác định giá bán, giá thuê mua theo giá trị được phê duyệt tại 2712-2025/QĐ/PDDT/VIDEC-TT ngày 27/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư VIDEA - Trường Thành về việc phê duyệt dự toán xây

dựng công trình Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.

- Về diện tích sàn sử dụng của nhà ở xã hội, tỉ lệ cơ cấu giữa nhà ở xã hội để bán và cho thuê mua căn cứ theo diện tích thể hiện trong hồ sơ về phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do Chủ đầu tư lập, báo cáo nghiên cứu khả thi được thẩm tra, thẩm định và các hồ sơ, tài liệu được chủ đầu tư cung cấp đính kèm. Cụ thể: sàn sử dụng nhà ở xã hội 26.750m², tỉ lệ diện tích nhà ở để bán là 90% (24.075m²), thuê mua 10% (2.675 m²);

- Lợi nhuận định mức của dự án được xác định theo phương án cân đối tài chính của Chủ đầu tư đề xuất, đồng thời đảm bảo không vượt mức lợi nhuận tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán, thuê mua quy định tại Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP;

- Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư đối với giá thuê mua được xác định theo đề xuất của chủ đầu tư (14%), Viện Kinh tế xây dựng không đánh giá chỉ tiêu này. Chủ đầu tư cần xem xét, quyết định mức lãi suất này đảm bảo phù hợp với phương án kinh doanh, tình hình thực tế triển khai của dự án, mặt bằng lãi suất trong quá trình thực hiện và các quy định hiện hành.

- Các thông số về diện tích đất, diện tích xây dựng căn cứ vào hồ sơ chủ đầu tư cung cấp.

- Hệ số điều chỉnh giá bán được xác định trên cơ sở đề xuất phương án xác định giá bán nhà ở xã hội của Chủ đầu tư và bảo đảm nguyên tắc bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.

- Đối với Giá bán nhà ở xã hội (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí bảo trì) theo đề nghị thẩm tra của Chủ đầu tư. Căn cứ theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 87 Luật Nhà ở 2023 thì kinh phí bảo trì 2% không được tính vào giá bán nhà ở xã hội mà phần kinh phí này do người mua phải nộp theo quy định tại Điều 152 của Luật Nhà ở 2023. Vì vậy, đơn vị thẩm tra không thực hiện thẩm tra đối với giá bán đã bao gồm chi phí bảo trì này

V. KẾT QUẢ THẨM TRA

Theo các căn cứ, phương pháp và nguyên tắc nêu trên, giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại Dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội như sau:

a) Giá bán nhà ở xã hội

STT	Nội dung	Đơn vị	Ký hiệu	Công thức tính	Giá trị (gồm VAT)
1	Tổng vốn đầu tư xây dựng NOXH để bán (giá trị có VAT)	đồng	Td	$T1+T2$	686.463.950.049
1,1	Chi phí đầu tư xây dựng NOXH (giá trị có VAT)	đồng	T1		673.003.872.597
1,2	Chi phí hợp lý, hợp lệ		T2	$=2\% \times T1$	13.460.077.452
2	Lợi nhuận của dự án, tối đa 10% tổng vốn đầu tư xây dựng công trình (L)	10%	L	Tỷ lệ %*[1]	68.646.395.005
	Cộng: Td+L (1+2)	đồng			755.110.345.054
3	Diện tích sàn NOXH để bán	m ²	SB		24.075,00
4	Hệ số điều chỉnh giá bán (nhưng phải đảm bảo lợi nhuận thu được không được vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án)		Ki		1
5	Giá bán căn hộ chưa có VAT ($G=(Td+L)/SB$)	đồng	G		31.364.916
6	Thuế VAT	%		5%	1.568.246
7	Giá bán bao gồm VAT (không bao gồm chi phí bảo trì)	đồng/m ²		(5+6)	32.933.161

b) Giá thuê mua nhà ở xã hội

STT	Nội dung	Đơn vị	Ký hiệu	Công thức tính	Giá trị (gồm 8% VAT)
1	Tổng vốn đầu tư xây dựng NOXH cho thuê mua (giá trị có VAT)	đồng	Td	$T1+T2$	76.273.772.228
1.1	Chi phí đầu tư xây dựng NOXH (giá trị có VAT)	đồng	T1		74.778.208.066
1.2	Chi phí hợp lý, hợp lệ		T2	$=2\% \times T1$	1.495.564.161
2	Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư	%/năm	r		14,00%
3	Số năm thu hồi vốn đầu tư	năm	n		5
4	Chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích sử dụng để cho thuê được phân bổ hàng năm	đồng/năm	Vd	$\frac{Td \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$	22.217.294.879
				$r \times (1+r)^n$	0,27

STT	Nội dung	Đơn vị	Ký hiệu	Công thức tính	Giá trị (gồm 8% VAT)
				$(1+r)^n - 1$	0,93
5	Lợi nhuận của dự án, tối đa 10% tổng vốn đầu tư xây dựng công trình (L)	10%	L	Tỷ lệ % [1]/[3]	1.525.475.445
6	Diện tích sàn NOXH cho thuê mua	m2	St		2.675,00
7	Tỷ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ so với giá trị ban đầu của HĐ thuê mua	%	Ai		50%
8	Hệ số điều chỉnh giá bán		Ki		1
9	Giá cho thuê mua 1m2 sàn sử dụng căn hộ, chưa bao gồm VAT	đồng/m2 /tháng	G	$Aix(Vd+L)/(12 \times S) \times Ki$	369.825
10	Thuế VAT	%		5%	18.491
11	Giá cho thuê mua 1m2 sàn sử dụng căn hộ, đã bao gồm VAT (không bao gồm KPBT)	đồng/m2 /tháng		(9+10)	388.316

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Việc thẩm tra giá bán, giá thuê mua dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liet, thành phố Hà Nội được thực hiện trên cơ sở đề nghị của Chủ đầu tư, phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của Chủ đầu tư và tổng dự toán đã được chủ đầu tư phê duyệt. Trong quá trình thực hiện, trường hợp có sự thay đổi các yếu tố đầu vào, đề nghị cập nhật, điều chỉnh phù hợp.

- Căn cứ kết quả thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thanh Liet, thành phố Hà Nội kèm công văn này là cơ sở để Chủ đầu tư xem xét thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VKT, GXD, Đt.9

KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG


★ **Vũ Quyết Thắng**

Phụ lục kèm theo công văn số 638/VKT-GXD ngày 26/3/2026 của Viện Kinh tế xây dựng



XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Dự án: Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, Thành phố Hà Nội

STT	Nội dung	Giá trị	Tỷ lệ %
1	Tổng diện tích sàn sử dụng NOXH	26.750	100%
-	Diện tích sàn NOXH để bán	24.075	90%
-	Diện tích sàn NOXH để cho thuê mua	2.675	10%
2	Chi phí đầu tư xây dựng phần NOXH	747.782.080.664	
-	Chi phí đầu tư xây dựng NOXH để bán	673.003.872.597	
-	Chi phí đầu tư xây dựng NOXH để cho thuê mua	74.778.208.066	

STT	Nội dung	Đơn vị	Ký hiệu	Công thức tính	Giá trị (gồm VAT)
1	Tổng vốn đầu tư xây dựng NOXH để bán (giá trị có VAT)	đồng	Td	$T1+T2$	686.463.950.049
1,1	Chi phí đầu tư xây dựng NOXH (giá trị có VAT)	đồng	Txd		673.003.872.597
1,2	Chi phí hợp lý, hợp lệ		T2	$=2\% \times T1$	13.460.077.452
2	Lợi nhuận của dự án, tối đa 10% tổng vốn đầu tư xây dựng công trình (L)	10%	L	$Tỷ\ lệ\ \% \times [1]$	68.646.395.005
	Cộng: Td+L (1+2)	đồng			755.110.345.054
3	Diện tích sàn NOXH để bán	m2	SB		24.075,00
4	Hệ số điều chỉnh giá bán (nhưng phải đảm bảo lợi nhuận thu được không được vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án)		Ki		1
5	Giá bán căn hộ chưa VAT và chi phí bảo trì ($G=(Td+L)/SB$)	đồng	G		31.364.916
6	Thuế VAT	%		5%	1.568.246
7	Giá bán bao gồm VAT và chưa phí bảo trì	đồng/m2		(5+6)	32.933.161

XÁC ĐỊNH GIÁ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Dự án: Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang công an nhân dân tại phường Thanh Liệt, Thành phố Hà Nội

STT	Nội dung	Giá trị	Tỷ lệ %
1	Tổng diện tích sàn sử dụng NOXH	26.750	100%
-	Diện tích sàn NOXH để bán	24.075	90%
-	Diện tích sàn NOXH để cho thuê mua	2.675	10%
2	Chi phí đầu tư xây dựng phần NOXH	747.782.080.664	
-	Chi phí đầu tư xây dựng NOXH để bán	673.003.872.597	
-	Chi phí đầu tư xây dựng NOXH để cho thuê mua	74.778.208.066	

STT	Nội dung	Đơn vị	Ký hiệu	Công thức tính	Giá trị (gồm 8% VAT)
1	Tổng vốn đầu tư xây dựng NOXH cho thuê mua (giá trị có VAT)	đồng	Td	T1+T2	76.273.772.228
1.1	Chi phí đầu tư xây dựng NOXH (giá trị có VAT)	đồng	T1		74.778.208.066
1.2	Chi phí hợp lý, hợp lệ		T2	=2% $\times$ T1	1.495.564.161
2	Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư	%/năm	r		14,00%
3	Số năm thu hồi vốn đầu tư	năm	n		5
4	Chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích sử dụng để cho thuê được phân bổ hàng năm	đồng/năm	Vd	$\frac{Td \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$	22.217.294.879
				$r \times (1+r)^n$	0,27
				$(1+r)^n - 1$	0,93
5	Lợi nhuận của dự án, tối đa 10% tổng vốn đầu tư xây dựng công trình (L)	10%	L	Tỷ lệ %[1]/[3]	1.525.475.445
6	Diện tích sàn NOXH cho thuê mua	m2	St		2.675,00
7	Tỷ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ so với giá trị ban đầu của HĐ thuê mua	%	Ai		50%
8	Hệ số điều chỉnh giá bán (nhưng phải đảm bảo lợi nhuận thu được không được vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án)		Ki		1
9	Giá tính toán cho thuê mua 1m2 sàn sử dụng căn hộ, chưa bao gồm VAT	đồng/m2 /tháng	G	$Ai \times (Vd + L) / (12 \times S) \times Ki$	369.825
10	Thuế VAT	%		5%	18.491
11	Giá tính toán cho thuê mua 1m2 sàn sử dụng căn hộ, đã bao gồm VAT (chưa bao gồm KPBT)	đồng/m2 /tháng		(9+10)	388.316

BẢNG TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

STT	HẠNG MỤC	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
1	CHI PHÍ ĐỀN BÙ GPMB	233.115.000	
2	CHI PHÍ XÂY DỰNG	690.123.496.754	
3	CHI PHÍ THIẾT BỊ	92.960.973.806	
4	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	8.612.644.694	
5	CHI PHÍ TƯ VẤN	26.545.336.840	
6	CHI PHÍ KHÁC		
6,1	Chi phí khác	9.281.216.792	
6,2	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25.005.181.636	
7	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	12.402.201.623	
	CỘNG	865.164.167.145	