

Số: LD-25/TTr-LD DMC-579

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc trình phê duyệt giá bán căn hộ nhà ở xã hội điều chỉnh của khối C thuộc dự án chung cư cho người thu nhập thấp tại khu tái định cư Đại Địa Bảo

Kính gửi: - Ủy Ban Nhân Dân thành phố Đà Nẵng;
- Sở Xây Dựng thành phố Đà Nẵng.

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 01/01/2025;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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 Công văn số 5374/UBND-QLĐTTh ngày 20/8/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Nẵng về việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 50/GPXD ngày 12/01/2010 của Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 77/GPXD ngày 01/07/2021 của Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng;
- Căn cứ Công văn số 2815/UBND-SXD ngày 12/05/2025 của UBND Thành phố Đà Nẵng;
- Căn cứ Quyết định số / QĐ HĐQT – LD DMC-579 ngày tháng năm 2025 của Liên doanh DMC-579 về việc phê duyệt dự toán điều chỉnh Khối nhà C và Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của dự án Chung cư cho người thu nhập thấp tại khu tái định cư Đại Địa Bảo.
- Căn cứ Dự toán được thẩm tra phê duyệt;
- Căn cứ các Văn bản pháp lý hiện hành khác có liên quan.

Liên doanh Công ty Cổ phần Đức Mạnh và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579 (sau đây gọi tắt là "Liên doanh DMC-579") kính đề nghị UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng xem xét phê duyệt giá bán căn hộ nhà ở xã hội điều chỉnh của khối C thuộc dự án chung cư cho người thu nhập thấp tại khu tái định cư Đại Địa Bảo với nội dung chính như sau:

- **Tên dự án:** Dự án Chung cư cho người thu nhập thấp tại Khu tái định cư Đại Địa Bảo.



- **Chủ đầu tư:** Liên doanh Công ty Cổ phần Đức Mạnh - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579.

- **Địa điểm xây dựng:** Tại thửa đất số 7, Tờ bản đồ số 28, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- **Quy mô dự án:** 03 khối nhà 09 tầng với tổng: 739 căn hộ + 28 kiot kinh doanh thương mại (Block A: 251 căn hộ, Block B 251 căn hộ gồm 237 căn hộ + 14 căn hộ chuyển đổi từ 28 kiot thành và Block C: 237 căn hộ + 28 kiot kinh doanh thương mại), nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, nhà xe.

- **Tiến độ thực hiện đến nay:** Đã hoàn thành khối A (năm 2015) và khối B (năm 2013); thi công đến tầng 2 khối C và móng cọc hầm để xe.

Liên doanh DMC-579 xin kính trình giá bán căn hộ nhà ở xã hội điều chỉnh của khối nhà C thuộc dự án Chung cư cho người thu nhập thấp tại khu tái định cư Đại Địa Bảo để UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng phê duyệt cụ thể như sau:

- **Tổng Dự toán điều chỉnh khối nhà C và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà được phê duyệt là:** 193.691.645.391 đồng

(Đính kèm theo Hồ sơ Dự toán chi tiết)

- **Giá bán căn hộ nhà ở xã hội là:**

STT	Hình thức khai thác	Đơn vị tính	Giá điều chỉnh
1	Giá bán căn hộ xã hội đã bao gồm 5% thuế GTGT và chưa bao gồm Kinh phí bảo trì 2%	đồng/m ²	17.390.556

Bảng chữ: Mười bảy triệu ba trăm chín mươi nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng chẵn.

(Đính kèm Phụ lục tính giá bán căn hộ nhà ở xã hội).

Liên doanh DMC-579 kính trình UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng xem xét phê duyệt chấp thuận giá bán căn hộ nhà ở xã hội điều chỉnh khối C thuộc dự án Chung cư cho người thu nhập thấp tại khu tái định cư Đại Địa Bảo để làm cơ sở cho Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo của Dự án./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố (báo cáo);
- Sở Xây dựng (đề trình);
- HCNS, BKSPC, Ktoan, Kthuat;
- Lưu: VT, BKS PC (H - 06b).



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Chi

PHỤ LỤC TÍNH GIÁ BÁN CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI

Dự án: Chung cư cho người thu nhập thấp tại khu tái định cư Đại Địa Bảo
Chủ đầu tư dự án : Liên doanh Công ty Cổ phần Đức Mạnh – Công ty Cổ phần
Đầu tư và Xây dựng 579.

(Kèm theo tờ trình số: -25/TTr-LD-DMC-579 ngày tháng năm 2025)

I. SỐ LIỆU TÍNH TOÁN

1. Thông tin nhà ở xã hội xác định giá bán:

- Khối nhà C: 237 căn hộ với diện tích 12.129,660 m² sàn.
- Ki ốt kinh doanh dịch vụ, thương mại:
 - + 14 căn loại A với diện tích 388,220 m²
 - + 14 căn loại B với diện tích 346,220 m²

2. Chi phí đầu tư xây dựng:

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng điều chỉnh khối nhà C và Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà là: 193.691.645.391 đồng (Quyết định phê duyệt số -25/QĐHĐQT-LD DMC-579 ngày .../.../.... Của Liên doanh DMC-579).
- Tổng chi phí đầu tư phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán của Khối nhà C là: 182.633.359.771 đồng

II. XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức như sau:

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

Trong đó:

- Gi^B (đồng/m²): là giá bán 01 m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i.
- T_d (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024, $T_d = 182.633.359.771$ đồng.
- L (đồng): là lợi nhuận của dự án, $L = 10\% \times T_d = 10\% \times 182.633.359.771 = 18.263.335.977$ đồng.
- S^B (m²): là tổng diện tích sử dụng các căn hộ để bán của khối nhà C, $S^B = 12.129,660$ m².
- Ki : 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 bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1, $Ki = 1$.
- $GTGT$: Thuế giá trị gia tăng đối với nhà ở xã hội để bán, $GTGT = 5\%$.

Thay vào (1) ta có



$$G_b = \frac{182.633.359.771 + 18.263.335.977}{12.129,660} \times 1 \times (1+5\%)$$
$$= 17.390.556 \text{ đồng/m}^2$$

Như vậy, tổng giá bán nhà ở xã hội là **17.390.556 đồng/m²** (đã bao gồm lợi nhuận 10% và thuế GTGT 5%, chưa bao gồm kinh phí bảo trì 2%).

Bằng chữ: Mười bảy triệu ba trăm chín mươi nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng chẵn.

ĐD. LIÊN DOANH DMC-579
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỨC MẠNH



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Chi