

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC XANH
SÀI GÒN THUẬN PHƯỚC

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

BẢNG XÂY DỰNG GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI SAU THUÊ

CÔNG TRÌNH	: KHỐI NHÀ B1 VÀ B1A
DỰ ÁN	: KHU CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI KCN HÒA KHÁNH GIAI ĐOẠN 2
CHỦ ĐẦU TƯ	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC XANH SÀI GÒN THUẬN PHƯỚC
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG	: VỆT KẸP ĐƯỜNG DT602 VÀ ĐƯỜNG SỐ 4 KCN HOÀ KHÁNH, PHƯỜNG LIÊN CHIỀU, TP ĐÀ NẴNG

Đà Nẵng, tháng 9/2026

THUYẾT MINH XÂY DỰNG GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI SAU THỜI GIAN THUÊ

CÔNG TRÌNH: KHỐI NHÀ B1-B1A

DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI KCN HOÀ KHÁNH GIAI ĐOẠN 2

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: VỆT KẸP ĐƯỜNG DT602 VÀ ĐƯỜNG SỐ 4 KCN HOÀ KHÁNH, P. LIÊN CHIỂU,
TP ĐÀ NẴNG

I. Các văn bản pháp luật:

- Luật nhà ở số 27/2023/QH 15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội khoá XV;
- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật thuế số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội về Thuế giá trị gia tăng;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về phát triển và Quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư 20/2026/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và Quản lý nhà ở xã hội;
- 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 Giấy chứng nhận đầu tư số 321031000124 ngày 23/12/2014 của UBND thành phố cấp cho Công ty CP Địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước để thực hiện dự án Khu chung cư Nhà ở xã hội KCN Hoà Khánh;
- Quyết định số 1098/QĐ-UBND ngày 14/02/2015 của UBND thành phố V/v giao đất cho Công ty CP Địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước để đầu tư xây dựng Khu chung cư Nhà ở xã hội KCN Hoà Khánh (kèm bản vẽ);

- Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 03/4/2019 của UBND thành phố về việc Quy định giá đất cụ thể để làm cơ sở giao cho Công ty CP Địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước đầu tư xây dựng Khu chung cư nhà ở xã hội KCN Hoà Khánh;
- Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của UBND thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 1098/QĐ-UBND ngày 14/02/2015 của UBND thành phố;
- Quyết định số 2366/QĐ-CT ngày 22/6/2020 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng về việc miễn tiền sử dụng đất đối với Công ty CP Địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước;
- Công văn số 5316/UBND-SXD ngày 08/8/2019 của UBND thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh dự án Khu chung cư Nhà ở xã hội KCN Hòa Khánh;
- Quyết định số 5545/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu chung cư Nhà ở xã hội KCN Hoà Khánh (kèm bản vẽ);
- Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 10/6/2019 của UBND thành phố về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết TL 1/500 lô đất CT-NX1, CT-NX2 và CT-TM thuộc dự án Khu chung cư Nhà ở xã hội KCN Hoà Khánh (kèm bản vẽ);
- Căn cứ Công văn số 4848/SXD-QLN ngày 09/07/2020 của Sở Xây dựng thành phố V/v xác nhận đối tượng thuê NOXH tại 2 khối nhà B1, B1A dự án Khu chung cư NOXH KCN Hòa Khánh;
- Căn cứ Công văn số 3162/SXD-CCGD ngày 11/5/2021 của Sở Xây dựng thành phố V/v chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng nhà chung cư B1, B1A và chấp thuận kết quả nghiệm thu đưa vào sử dụng phần khối lượng HTKT ngoài nhà phục vụ việc vận hành nhà chung cư B1, B1A thuộc dự án khu chung cư nhà ở xã hội KCN Hoà Khánh – giai đoạn 2.
- Căn cứ Công văn số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 của UBND thành phố V/v phê duyệt giá bán, giá cho thuê nhà ở tại giai đoạn 2 của Khu chung cư Nhà ở xã hội KCN Hoà Khánh.
- Công văn số 10230/SXD-QLN ngày 12/6/2026 của Sở Xây dựng về việc đề xuất bán nhà ở xã hội cho người đang thuê tại dự án có nhu cầu mua trước thời hạn theo quy định.
- Hồ sơ xác định giá bán nhà ở xã hội sau thời gian cho thuê của dự án Khu chung cư Nhà ở xã hội KCN Hoà Khánh do Chủ đầu tư lập tháng 09/2026;
- Một số tài liệu khác có liên quan.

II. Thông tin dự án:

II.1. Thông tin dự án:

1. Dự án: Khu chung cư Nhà ở xã hội khu công nghiệp Hoà Khánh
2. Địa điểm: Vệt kẹp đường ĐT 602 và đường số 4 KCN Hoà Khánh, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (trước là phường Hoà Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng).
3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa Ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước.
4. Diện tích sử dụng đất dự án: **36.395 m²** (Theo Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng).
5. Quy mô dự án:
 - Giai đoạn 1: Gồm 02 khối nhà 12 tầng (chưa bao gồm tầng hầm và tầng kt mái) là E1 và E2.
 - Giai đoạn 2: Gồm 06 khối nhà từ 12 tầng đến 15 tầng (chưa bao gồm tầng hầm và tầng kt mái) là B1, B1A, B3, E3, E4 và B2.

II.2. Thông tin về công trình chung cư khối nhà B1 và B1A:

- Tổng diện tích sàn sử dụng của khối nhà B1-B1A: 17.832,47 m², trong đó:
 - + Diện tích sàn sử dụng nhà ở xã hội: 16.999,16 m² (*Bán xã hội 13.465,16 m²; Thuê xã hội: 3.534,0 m² với 110 căn hộ*).
 - + Diện tích sàn sử dụng nhà ở thương mại: 833,31 m².

III. Phương án xây dựng giá bán Nhà ở xã hội:

III.1. Phương án kinh doanh:

Chủ đầu tư xây dựng phương án Nhà ở xã hội bán sau thời gian thuê sẽ được ưu tiên bán cho người đang thuê hoặc các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 và Luật nhà ở số 27/2023/QH 15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội khoá XV.

III.2. Dữ liệu đầu vào làm cơ sở tính giá bán:

Chủ đầu tư xây dựng giá bán Nhà ở xã hội sau thời gian thuê của Khối nhà B1 và B1A dự án giai đoạn 2 theo phương án sử dụng giá bán đã được phê duyệt của UBND thành phố Đà Nẵng theo Công văn số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 và Lãi vay bình quân hàng năm của bốn ngân hàng thương mại cổ phần nhà nước tương ứng với thời gian thuê và giá trị khấu hao của căn hộ trong cùng thời gian.

Thời gian thuê thực tế của từng căn hộ được xác định theo thời gian thuê tại Hợp đồng thuê căn hộ được ký kết giữa các bên. Thời gian thuê thực tế này là cơ sở để xác định chi phí lãi vay và chi phí khấu hao cho từng căn hộ trong thời gian thuê.

Chi tiết theo Bảng chi tiết 02 (*Bảng thống kê lãi suất vay bình quân*) và Bảng chi tiết 03 kèm theo.

III.3. Phương pháp lập và kết quả xác định giá bán Nhà ở xã hội sau thuê:

Phương pháp tính toán theo quy định tại Điều 38 Nghị định 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 năm 2026.

Chi tiết theo Bảng chi tiết 03: Xác định giá bán nhà ở xã hội sau thời gian thuê của khối nhà B1 và B1A dự án giai đoạn 2 và Phụ lục 01 (*Thuyết minh*) kèm theo.

III.4. Cam kết của Chủ đầu tư

Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu kê khai trong hồ sơ tính giá.

Nếu giá bán quyết toán thấp hơn giá bán theo hồ sơ xác định giá bán này, chủ đầu tư sẽ hoàn trả phần chênh lệch lại cho người mua. Nếu giá bán quyết toán cao hơn, chủ đầu tư không được thu thêm từ người mua.

BẢNG CHI TIẾT 1: XÁC ĐỊNH GIÁ VỐN CĂN HỘ XÃ HỘI SAU THUÊ
CÔNG TRÌNH: KHỐI NHÀ B1, B1A
DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI KCN HOÀ KHÁNH GIAI ĐOẠN 2

STT	Thành phần	Đơn vị	Kí hiệu	Phương pháp tính toán	Thông số	Ghi chú
1	Giá bán theo công văn phê duyệt giá bán số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng	Đồng/m ²	G _{XH1}	Đơn giá bán cho 1m ² sử dụng	9.417.000	Đã gồm lợi nhuận và thuế GTGT 5%, chưa phí bảo trì
2	Tổng diện tích căn hộ xã hội và thương mại của dự án giai đoạn 2 theo hồ sơ giá bán số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng	m ²	S		68.156,35	
3	Tổng diện tích căn hộ xã hội	m ²	S _{xh}	S _{txh} + S _{btxh}	54.620,94	
3.1	Tổng diện tích căn hộ nhà ở xã hội cho thuê và bán sau thời gian thuê	m ²	S _{txh}	18,42%	10.061,18	
	Diện tích bán sau thuê khối B1-B1A	m ²	S _{txh(B1B1A)}		3.559,40	
	Diện tích bán sau thuê khối B2	m ²	S _{txh(B2)}		2.615,42	
	Diện tích bán sau thuê khối E3-E4	m ²	S _{txh(E3E4)}		3.886,36	
3.2	Tổng diện tích căn hộ nhà ở xã hội đã bán	m ²	S _{btxh}	81,58%	44.559,76	
	Diện tích xã hội bán B1-B1A	m ²	S _{btxh(B1B1A)}		13.465,16	
	Diện tích xã hội bán E3-E4-B2	m ²	S _{btxh(E3E4B2)}		33.224,14	
4	TMĐT phần bổ cho diện tích cho thuê theo hồ sơ giá bán số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng	Đồng	T _{d(txh)}		94.723.847.444	VB số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 và Phụ lục 3 Công văn số 6968/SXD-QLN ngày 11/09/2019
4.1	Phân bổ cho phần diện tích bán sau thuê khối B1-B1A	Đồng	T _{d(txh)B1B1A}	(T _{d(txh)} × S _{txh(B1B1A)}) / S _{txh}	33.510.986.047	
5	Phần lợi nhuận thương mại phân bổ cho tổng diện tích nhà ở xã hội cho thuê/1 năm	Đồng	T _{dv/txh}		349.108.341	VB số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 và Phụ lục 3 Công văn số 6968/SXD-QLN ngày 11/09/2019
5.1	Phân bổ cho phần diện tích bán sau thuê khối B1-B1A	Đồng	T _{dv/txh(B1B1A)}	T _{dv/txh(B1B1A)} × S _{txh(B1B1A)} / S _{txh}	123.506.013	
6	Chi phí giảm trừ theo quyết định Kiểm toán Nhà nước	Đồng	T _{GT}		3.713.697.017	Phụ lục 01/BBĐC ngày 10/9/2025 của Kiểm toán nhà nước
6.1	Chi phí giảm trừ phân bổ cho phần diện tích xã hội bán	Đồng	T _{GTxhb}	(T _{GT} × S _{btxh}) / S	2.427.968.161	
6.2	Chi phí giảm trừ phân bổ cho phần diện tích xã hội thuê	Đồng	T _{GTxht}	(T _{GT} × S _{txh}) / S	548.212.663	
	Diện tích bán sau thuê khối B1-B1A	Đồng	T _{GTkt(B1B1A)}	T _{GTtxh} × S _{txh(B1B1A)} / S _{txh}	193.944.264	
6.3	Chi phí giảm trừ phân bổ cho phần diện tích thương mại	Đồng	T _{GTtm}	T _{GT} - T _{GTxhb} - T _{GTxht}	737.516.192	
7	Thông số chung tòa nhà B1-B1A					
	Tổng số căn hộ bán sau thuê	căn	ΣCH		110	Bảng chi tiết 2
	Tổng số tháng cho thuê	Tháng	ΣT _{thue}		7.423	Bảng chi tiết 2
	Số tháng cho thuê bình quân /1căn hộ	Tháng/căn hộ	T _{thueTB}	ΣT _{thue} / ΣCH	67	
8	TMĐT phân bổ cho diện tích cho thuê B1-B1A sau khi giảm trừ lợi nhuận thương mại phân bổ và kiểm toán	Đồng	T _{GT(B1B1A)}	T _{d(txh)B1B1A} - (T _{dv/txh(B1B1A)} / 12 × T _{thueTB}) - T _{GTkt(B1B1A)}	32.622.507.589	
9	Đơn giá vốn tính cho 1m2 căn hộ B1-B1A	Đồng	G _{V(XH1)}	T _{GT(B1B1A)} / S _{txh(B1B1A)}	9.165.170	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC XANH SÀI GÒN THUẬN PHƯỚC



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phú Quý

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC XANH
SÀI GÒN THUẬN PHƯỚC

BẢNG CHI TIẾT 2: BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT VAY BÌNH QUÂN

STT	Ngân hàng	Lãi suất vay (%/năm)						
		Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026	Bình quân
1	Vietcombank	5,5	7	5,5	6,4	5,8	7,4	6,2
2	VietinBank	5,7	7,3	5,8	6,3	5,1	6,1	6,0
3	BIDV	5,6	7,2	5,8	6,49	5,6	7,59	6,3
4	Agribank	6	7,5	6	7,47	6,93	8,51	6,9
								6,35

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC XANH
SÀI GÒN THUẬN PHƯỚC



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phú Quý

BẢNG CHI TIẾT 03: XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI SAU THỜI GIAN THUÊ CỦA KHỐI NHÀ B1, B1A

Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội KCN Hòa Khánh

STT	Căn hộ	Tòa	Diện tích (S _{ch})	Hệ số tầng (K)	Ngày ký hợp đồng thuê	Đến thời điểm	Thời gian thuê (tháng) (T _{thuê})	Đơn giá bán theo VB số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 của UBND TP Đà Nẵng (G _{XH1})	Đơn giá vốn tính cho 1m ² căn hộ B1-B1A theo chi phí đầu tư (G _{V(XH1)})	Lãi suất vay bình quân Big4 (r _{bq})	Chi phí lãi vay trong thời gian cho thuê (C _{lv})	Chi phí khấu hao trong thời gian cho thuê (C _{kh})	Giá trị bán căn hộ sau thời gian cho thuê (đồng)	Đơn giá bán sau thuê (đồng/m ²) (G _{XH2})
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)=[(4)*(10)*(5)*(11)/12]*(8)	(13)=[(4)*(9)*(5)/(40*12)]*(8)	(14)=[(4)*(9)*(5)]+(12)-(13)	(15)=(14)/(4)
1	1003	B1A	33,9	1	20/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	121.664.659	49.215.596	391.685.363	11.554.141
2	1004	B1	33,9	1	20/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	121.664.659	49.215.596	391.685.363	11.554.141
3	1015	B1	28,7	1	20/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	103.002.233	41.666.301	331.603.832	11.554.140
4	1012	B1A	34,2	1	20/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	122.741.337	49.651.133	395.151.604	11.554.140
5	1111	B1	33,4	1	21/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	119.870.195	48.489.703	385.908.292	11.554.140
6	1008	B1	29,5	1	21/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	105.873.376	42.827.731	340.847.145	11.554.141
7	12A11	B1	33,4	1	21/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	119.870.195	48.489.703	385.908.292	11.554.140
8	1212A	B1	33,7	1	21/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	120.946.873	48.925.239	389.374.534	11.554.140
9	1012A	B1A	33,7	1	21/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	120.946.873	48.925.239	389.374.534	11.554.140
10	1112	B1A	34,2	1	21/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	122.741.337	49.651.133	395.151.604	11.554.140
11	1111	B1A	33,4	1	21/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	119.870.195	48.489.703	385.908.292	11.554.140
12	1007	B1	28,8	1	21/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	103.361.126	41.811.480	332.759.246	11.554.140
13	1102	B1	33,9	1	21/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	121.664.659	49.215.596	391.685.363	11.554.141
14	12A12A	B1	33,7	1	24/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	120.946.873	48.925.239	389.374.534	11.554.140
15	12A12	B1	34,2	1	22/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	122.741.337	49.651.133	395.151.604	11.554.140
16	1215	B1A	28,7	1	22/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	103.002.233	41.666.301	331.603.832	11.554.140
17	1415	B1	28,7	1	24/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	103.002.233	41.666.301	331.603.832	11.554.140
18	1002	B1	33,9	1	22/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	121.664.659	49.215.596	391.685.363	11.554.141
19	1002	B1A	33,9	1	22/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	121.664.659	49.215.596	391.685.363	11.554.141
20	1408	B1A	29,5	1	22/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	105.873.376	42.827.731	340.847.145	11.554.141
21	1115	B1	28,7	1	22/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	103.002.233	41.666.301	331.603.832	11.554.140
22	1205	B1A	33,9	1	23/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	121.664.659	49.215.596	391.685.363	11.554.141
23	1215	B1	28,7	1	23/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	103.002.233	41.666.301	331.603.832	11.554.140
24	1003	B1	33,9	1	23/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	121.664.659	49.215.596	391.685.363	11.554.141
25	1408	B1	29,5	1	23/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	105.873.376	42.827.731	340.847.145	11.554.141
26	12A12A	B1A	33,7	1	23/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	120.946.873	48.925.239	389.374.534	11.554.140
27	1112	B1	34,2	1	23/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	122.741.337	49.651.133	395.151.604	11.554.140
28	1012	B1	34,2	1	24/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	122.741.337	49.651.133	395.151.604	11.554.140

STT	Căn hộ	Tòa	Diện tích (S _{CH})	Hệ số tầng (K)	Ngày ký hợp đồng thuê	Đến thời điểm	Thời gian thuê (tháng) (T _{thuê})	Đơn giá bán theo VB số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 của UBND TP Đà Nẵng (G _{XH1})	Đơn giá vốn tính cho 1m ² căn hộ B1-B1A theo chi phí đầu tư (G _{V(XH1)})	Lãi suất vay bình quân Big4 (r _{bq})	Chi phí lãi vay trong thời gian cho thuê (C _{lv})	Chi phí khấu hao trong thời gian cho thuê (C _{KH})	Giá trị bán căn hộ sau thời gian cho thuê (đồng)	Đơn giá bán sau thuê (đồng/m ²) (G _{XH2})
29	1212A	B1A	33,7	1	24/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	120.946.873	48.925.239	389.374.534	11.554.140
30	1212	B1A	34,2	1	27/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	122.741.337	49.651.133	395.151.604	11.554.140
31	1412	B1	34,2	1	28/07/2020	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	122.741.337	49.651.133	395.151.604	11.554.140
32	1202	B1A	33,9	1	05/09/2020	31/08/2026	73	9.417.000	9.165.170	6,35%	120.020.542	48.550.521	390.706.321	11.525.260
33	1411	B1A	33,4	1	04/09/2020	31/08/2026	73	9.417.000	9.165.170	6,35%	118.250.327	47.834.436	384.943.691	11.525.260
34	1011	B1A	33,4	1	08/09/2020	31/08/2026	73	9.417.000	9.165.170	6,35%	118.250.327	47.834.436	384.943.691	11.525.260
35	1016	B1	29,5	1	18/09/2020	31/08/2026	72	9.417.000	9.165.170	6,35%	103.011.933	41.670.225	339.143.208	11.496.380
36	1004	B1A	33,9	1	22/09/2020	31/08/2026	72	9.417.000	9.165.170	6,35%	118.376.425	47.885.445	389.727.280	11.496.380
37	1005	B1	33,9	1	28/09/2020	31/08/2026	72	9.417.000	9.165.170	6,35%	118.376.425	47.885.445	389.727.280	11.496.380
38	1011	B1	33,4	1	29/09/2020	31/08/2026	72	9.417.000	9.165.170	6,35%	116.630.460	47.179.170	383.979.090	11.496.380
39	1104	B1	33,9	1	10/11/2020	31/08/2026	71	9.417.000	9.165.170	6,35%	116.732.308	47.220.369	388.748.239	11.467.500
40	1203	B1A	33,9	1	11/11/2020	31/08/2026	71	9.417.000	9.165.170	6,35%	116.732.308	47.220.369	388.748.239	11.467.500
41	1104	B1A	33,9	1	12/11/2020	31/08/2026	71	9.417.000	9.165.170	6,35%	116.732.308	47.220.369	388.748.239	11.467.500
42	1205	B1	33,9	1	12/11/2020	31/08/2026	71	9.417.000	9.165.170	6,35%	116.732.308	47.220.369	388.748.239	11.467.500
43	1105	B1	33,9	1	13/11/2020	31/08/2026	71	9.417.000	9.165.170	6,35%	116.732.308	47.220.369	388.748.239	11.467.500
44	12A04	B1A	33,9	1	19/11/2020	31/08/2026	70	9.417.000	9.165.170	6,35%	115.088.191	46.555.294	387.769.197	11.438.619
45	1405	B1A	33,9	1	10/12/2020	31/08/2026	70	9.417.000	9.165.170	6,35%	115.088.191	46.555.294	387.769.197	11.438.619
46	1012A	B1	33,7	1	17/11/2020	31/08/2026	70	9.417.000	9.165.170	6,35%	114.409.204	46.280.631	385.481.473	11.438.619
47	1208	B1A	29,5	1	05/02/2021	31/08/2026	68	9.417.000	9.165.170	6,35%	97.289.048	39.355.213	335.735.335	11.380.859
48	1015	B1A	28,7	1	05/02/2021	31/08/2026	68	9.417.000	9.165.170	6,35%	94.650.701	38.287.953	326.630.648	11.380.859
49	1115	B1A	28,7	1	22/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	93.258.779	37.724.894	325.801.785	11.351.979
50	12A11	B1A	33,4	1	22/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	108.531.122	43.902.839	379.156.083	11.351.979
51	1204	B1	33,9	1	22/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	110.155.840	44.560.067	384.832.073	11.351.979
52	12A02	B1	33,9	1	23/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	110.155.840	44.560.067	384.832.073	11.351.979
53	1216	B1A	29,5	1	24/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	95.858.326	38.776.459	334.883.367	11.351.979
54	1416	B1A	29,5	1	24/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	95.858.326	38.776.459	334.883.367	11.351.979
55	1208	B1	29,5	1	24/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	95.858.326	38.776.459	334.883.367	11.351.979
56	1216	B1	29,5	1	24/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	95.858.326	38.776.459	334.883.367	11.351.979
57	1402	B1	33,9	1	24/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	110.155.840	44.560.067	384.832.073	11.351.979
58	12A15	B1	28,7	1	25/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	93.258.779	37.724.894	325.801.785	11.351.979
59	1407	B1	28,8	1	25/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	93.583.722	37.856.340	326.936.982	11.351.979
60	1212	B1	34,2	1	26/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	111.130.670	44.954.404	388.237.666	11.351.979
61	12A16	B1	29,5	1	27/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	95.858.326	38.776.459	334.883.367	11.351.979

STT	Căn hộ	Tòa	Diện tích (S _{CH})	Hệ số tầng (K)	Ngày ký hợp đồng thuê	Đến thời điểm	Thời gian thuê (tháng) (T _{thuê})	Đơn giá bán theo VB số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 của UBND TP Đà Nẵng (G _{XH1})	Đơn giá vốn tính cho 1m ² căn hộ B1-B1A theo chi phí đầu tư (G _{V(XH1)})	Lãi suất vay bình quân Big4 (r _{bq})	Chi phí lãi vay trong thời gian cho thuê (C _{lv})	Chi phí khấu hao trong thời gian cho thuê (C _{kh})	Giá trị bán căn hộ sau thời gian cho thuê (đồng)	Đơn giá bán sau thuế (đồng/m ²) (G _{XH2})
62	1402	B1A	33,9	1	27/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	110.155.840	44.560.067	384.832.073	11.351.979
63	1405	B1	33,9	1	01/03/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	110.155.840	44.560.067	384.832.073	11.351.979
64	12A15	B1A	28,7	1	27/02/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	93.258.779	37.724.894	325.801.785	11.351.979
65	12A08	B1A	29,5	1	01/03/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	95.858.326	38.776.459	334.883.367	11.351.979
66	12A02	B1A	33,9	1	01/03/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	110.155.840	44.560.067	384.832.073	11.351.979
67	1404	B1A	33,9	1	02/03/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	110.155.840	44.560.067	384.832.073	11.351.979
68	1403	B1A	33,9	1	02/03/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	110.155.840	44.560.067	384.832.073	11.351.979
69	12A05	B1A	33,9	1	02/03/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	110.155.840	44.560.067	384.832.073	11.351.979
70	12A08	B1	29,5	1	02/03/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	95.858.326	38.776.459	334.883.367	11.351.979
71	1412A	B1A	33,7	1	03/03/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	109.505.953	44.297.176	382.561.677	11.351.979
72	12A16	B1A	29,5	1	03/03/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	95.858.326	38.776.459	334.883.367	11.351.979
73	1416	B1	29,5	1	03/03/2021	31/08/2026	67	9.417.000	9.165.170	6,35%	95.858.326	38.776.459	334.883.367	11.351.979
74	1403	B1	33,9	1	20/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
75	1404	B1	33,9	1	20/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
76	12A07	B1A	28,8	1	20/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	83.806.318	33.901.200	321.114.718	11.149.817
77	1407	B1A	28,8	1	21/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	83.806.318	33.901.200	321.114.718	11.149.817
78	12A04	B1	33,9	1	20/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
79	12A03	B1A	33,9	1	20/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
80	1204	B1A	33,9	1	20/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
81	1207	B1A	28,8	1	20/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	83.806.318	33.901.200	321.114.718	11.149.817
82	1116	B1	29,5	1	20/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	85.843.277	34.725.188	328.919.589	11.149.817
83	1411	B1	33,4	1	20/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	97.192.050	39.315.975	372.403.875	11.149.817
84	1005	B1A	33,9	1	20/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
85	1412A	B1	33,7	1	20/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.065.032	39.669.113	375.748.819	11.149.817
86	1107	B1A	28,8	1	21/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	83.806.318	33.901.200	321.114.718	11.149.817
87	12A12	B1A	34,2	1	21/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	99.520.003	40.257.675	381.323.728	11.149.817
88	1203	B1	33,9	1	21/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
89	1108	B1	29,5	1	21/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	85.843.277	34.725.188	328.919.589	11.149.817
90	1202	B1	33,9	1	21/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
91	1107	B1	28,8	1	22/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	83.806.318	33.901.200	321.114.718	11.149.817
92	1207	B1	28,8	1	22/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	83.806.318	33.901.200	321.114.718	11.149.817
93	1105	B1A	33,9	1	22/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
94	1116	B1A	29,5	1	24/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	85.843.277	34.725.188	328.919.589	11.149.817

STT	Căn hộ	Tòa	Diện tích (S _{cn})	Hệ số tầng (K)	Ngày ký hợp đồng thuê	Đến thời điểm	Thời gian thuê (tháng) (T _{thuê})	Đơn giá bán theo VB số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 của UBND TP Đà Nẵng (G _{XH1})	Đơn giá vốn tính cho 1m ² căn hộ B1-B1A theo chi phí đầu tư (G _{V(XH1)})	Lãi suất vay bình quân Big4 (r _{bq})	Chi phí lãi vay trong thời gian cho thuê (C _{lv})	Chi phí khấu hao trong thời gian cho thuê (C _{kh})	Giá trị bán căn hộ sau thời gian cho thuê (đồng)	Đơn giá bán sau thuế (đồng/m ²) (G _{XH2})
95	1211	B1A	33,4	1	24/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	97.192.050	39.315.975	372.403.875	11.149.817
96	12A07	B1	28,8	1	27/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	83.806.318	33.901.200	321.114.718	11.149.817
97	1016	B1A	29,5	1	27/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	85.843.277	34.725.188	328.919.589	11.149.817
98	1008	B1A	29,5	1	28/09/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	85.843.277	34.725.188	328.919.589	11.149.817
99	1103	B1A	33,9	1	5/10/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
100	1102	B1A	33,9	1	5/10/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
101	12A05	B1	33,9	1	07/10/2021	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.647.021	39.904.538	377.978.783	11.149.817
102	1211	B1	33,4	1	10/09/2021	31/08/2026	61	9.417.000	9.165.170	6,35%	98.811.917	39.971.241	373.368.476	11.178.697
103	1103	B1	33,9	1	25/11/2021	31/08/2026	58	9.417.000	9.165.170	6,35%	95.358.786	38.574.386	376.020.700	11.092.056
104	1112A	B1	33,7	1	26/10/2021	31/08/2026	59	9.417.000	9.165.170	6,35%	96.430.615	39.007.961	374.775.554	11.120.936
105	12A03	B1	33,9	1	23/03/2021 (Cũ)	31/08/2026	66	9.417.000	9.165.170	6,35%	108.511.723	43.894.991	383.853.032	11.323.098
106	1007	B1A	28,8	1	27/09/2021 (Cũ)	31/08/2026	60	9.417.000	9.165.170	6,35%	83.806.318	33.901.200	321.114.718	11.149.817
107	1112A	B1A	33,7	1	20/07/2020 (Cũ)	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	120.946.873	48.925.239	389.374.534	11.554.140
108	1108	B1A	29,5	1	24/09/2022 (Cũ)	31/08/2026	48	9.417.000	9.165.170	6,35%	68.674.622	27.780.150	318.695.972	10.803.253
109	1412	B1A	34,2	1	03/03/2021 (Cũ)	31/08/2026	66	9.417.000	9.165.170	6,35%	109.472.003	44.283.443	387.249.960	11.323.098
110	1415	B1A	28,7	1	24/07/2020 (Cũ)	31/08/2026	74	9.417.000	9.165.170	6,35%	103.002.233	41.666.301	331.603.832	11.554.140
Tổng cộng			3.534				7.423				11.577.547.041	4.683.331.114	40.173.893.927	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC XANH SÀI GÒN THUẬN PHƯỚC



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phú Quý

PHỤ LỤC 01

THUYẾT MINH XÂY DỰNG GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI SAU THUÊ CÔNG TRÌNH KHỐI NHÀ B1 VÀ B1A DỰ ÁN KHU CHUNG CƯ NOXH KCN HOÀ KHÁNH GIAI ĐOẠN 2

I. Cơ sở pháp lý

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- 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;
- Công văn số 10230/SXD-QLN ngày 12/6/2026 của Sở Xây dựng về việc đề xuất bán nhà ở xã hội cho người đang thuê tại dự án có nhu cầu mua trước thời hạn theo quy định.
- Bảng xác định giá bán nhà ở xã hội sau thuê dự án do Chủ đầu tư lập;

II. Phương pháp xác định giá bán xã hội sau thuê

Căn cứ theo Điều 38 Nghị định 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ, Chủ đầu tư áp dụng giá bán đã được phê duyệt của UBND thành phố Đà Nẵng theo Công văn số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 và Lãi vay bình quân hàng năm của 04 ngân hàng thương mại cổ phần nhà nước tương ứng với thời gian thuê và giá trị khấu hao nhà ở tương ứng với thời gian đã thuê, cụ thể như sau:

1. Giá bán đã phê duyệt

Giá bán dự án giai đoạn 2 được phê duyệt theo Công văn số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng (G_{XH}) là **9.417.000 đồng/m²** (đã bao gồm lợi nhuận và thuế GTGT 5%, chưa bao gồm chi phí bảo trì 2%).

2. Lãi suất vay bình quân và chi phí lãi vay trong thời gian thuê

2.1. Lãi suất vay bình quân

Lãi suất vay bình quân được Chủ đầu tư tổng hợp theo mức lãi suất cho vay bình quân của 04 ngân hàng thương mại gồm Vietcombank, VietinBank, BIDV và Agribank trong giai đoạn từ năm 2021 đến 06 tháng đầu năm 2026 làm cơ sở tham khảo để đánh giá mặt bằng lãi suất cho vay trong thời gian cho thuê nhà ở xã hội.

Số liệu lãi suất vay trong Bảng chi tiết 02 được tổng hợp và tham khảo từ các thông tin về lãi suất được công bố trên trang thông tin điện tử của các ngân hàng và các nguồn thông tin điện tử khác tại các thời điểm tương ứng của thời gian thuê. Cụ thể mức lãi suất bình quân tương ứng của ngân hàng Vietcombank, VietinBank, BIDV và Agribank lần lượt là 6,16%/năm; 6,05%/năm; 6,27%/năm và 6,94%/năm.

Lãi suất vay bình quân (r_{bq}) tham khảo của 04 ngân hàng được xác định như sau:

$$r_{bq} = \frac{6,16\% + 6,05\% + 6,27\% + 6,94\%}{4} = 6,35\%/năm$$

Do đó lãi suất vay bình quân tham khảo được xác định là **6,35%/năm** và được sử dụng làm cơ sở để tính toán chi phí lãi vay trong bảng xác định giá bán căn hộ xã hội sau thuê.

2.2. Chi phí lãi vay trong thời gian thuê

Chi phí lãi vay trong thời gian cho thuê của từng căn hộ được xác định theo công thức sau:

$$C_{lv} = \frac{S_{CH} \times G_{V(XH1)} \times K \times r_{bq}}{12} \times T_{thuê} \quad (1)$$

Trong đó:

- + **C_{lv} (đồng):** Chi phí lãi vay của 01 căn hộ ứng với thời gian thuê thực tế.
- + **S_{CH} (m^2):** Diện tích 1 căn hộ xã hội bán sau thuê.
- + **$G_{V(XH1)}$ (đồng/ m^2):** Đơn giá vốn của 01 căn hộ xã hội theo chi phí đầu tư, trong đó:

$$G_{V(XH1)} = T_{GT(B1B1A)} / S_{txh(B1B1A)} \quad (2)$$

- **$T_{GT(B1B1A)}$ (đồng):** Tổng mức đầu tư phân bổ cho diện tích căn hộ xã hội thuê B1-B1A sau khi trừ lợi nhuận thương mại phân bổ và giảm trừ chi phí kiểm toán phân bổ. Các chi phí này đã được phê duyệt theo Văn bản số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019 và được phân bổ theo diện tích sàn ở của nhà ở xã hội thuê khối B1-B1A ($S_{txh(B1B1A)}$) với diện tích sàn ở xã hội thuê chung của dự án giai đoạn 2 (S_{txh}). Từ số liệu được tính toán chi tiết trong Bảng chi tiết 01, ta có:

$$\begin{aligned} T_{GT(B1B1A)} &= T_{đ(txh)B1B1A} - \left(\frac{T_{dv/txh(B1B1A)}}{12} \times T_{thueTB} \right) - T_{GTKT(B1B1A)} \\ &= 33.510.986.047 - \left(\frac{123.506.013}{12} \times 68 \right) - 193.944.264 \\ &= 32.621.300.598 \text{ đồng} \end{aligned}$$

- **$S_{txh(B1B1A)}$ (m^2):** Diện tích căn hộ xã hội bán sau thuê của B1-B1A, $S_{txh(B1B1A)} = 3.559,40 m^2$.

$\Rightarrow$ Thay vào (2) ta có $G_{V(XH1)} = 32.621.300.598 / 3.559,40 = 9.164.831 \text{ đồng}/m^2$.

- + **K :** Hệ số tăng tại vị trí căn hộ.
- + **r_{bq} (%/năm):** Lãi suất vay bình quân tương ứng thời gian cho thuê, $r_{bq} = 6,35\%/năm$.

- + **T_{thuê} (tháng)**: Tổng thời gian thuê của 01 căn hộ xã hội.

Thay các dữ liệu vào (1) ta có Chi tiết chi phí lãi vay của từng căn hộ xã hội bán sau thuê được thể hiện cụ thể tại Bảng chi tiết 03.

3. Chi phí khấu hao căn hộ trong thời gian thuê

Chi phí khấu hao từng căn hộ trong thời gian thuê được xác định trên cơ sở phân bổ giá trị căn hộ theo tổng thời gian thu hồi vốn của dự án và tương ứng với thời gian thực tế thuê của căn hộ.

Giá trị khấu hao căn hộ phân bổ trong thời gian thuê được xác định theo công thức:

$$C_{KH} = \frac{G_{CH1}}{12 \times n} \times T_{thuê} \quad (3)$$

Trong đó:

- + **C_{KH} (đồng)**: Chi phí khấu hao của 01 căn hộ phân bổ trong thời gian thuê.
- + **G_{CH1} (đồng)**: Giá trị ban đầu của 01 căn hộ xã hội chưa bao gồm phí bảo trì, trong đó:

$$G_{CH1} = G_{XHI} \times S_{CH} \times K$$

- **G_{XHI} (đồng/m²)**: Đơn giá bán căn hộ xã hội đã phê duyệt theo Công văn số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019, $G_{XHI} = 9.417.000$ đồng/m².
- **S_{CH} (m²)**: Diện tích 1 căn hộ xã hội bán sau thuê.
- **K**: Hệ số tầng tại vị trí căn hộ.
- + **n (năm)**: Số năm thu hồi vốn của dự án, chọn $n = 40$ (theo công văn số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019).
- + **T_{thuê} (tháng)**: Tổng thời gian thuê của 01 căn hộ xã hội.

Thay các dữ liệu vào (3) ta có Chi tiết chi phí khấu hao của từng căn hộ xã hội bán sau thuê được thể hiện cụ thể tại Bảng chi tiết 03.

4. Xác định giá bán nhà ở xã hội sau thuê của Khối nhà B1 và B1A dự án giai đoạn 2

Giá bán căn hộ nhà ở xã hội sau thời gian thuê được xác định trên cơ sở giá trị ban đầu của căn hộ cộng với chi phí lãi vay của căn hộ phát sinh trong thời gian thuê và trừ chi phí khấu hao của căn hộ trong cùng thời gian. Giá trị còn lại được phân bổ theo diện tích căn hộ để xác định giá bán trên một đơn vị diện tích. Công thức xác định như sau:

$$G_{XH2} = \frac{G_{CH1} + C_{lv} - C_{KH}}{S_{CH}} \quad (4)$$

Trong đó:

- + **G_{XH2} (đồng/m²):** Giá bán 01 căn hộ xã hội sau thời gian thuê (đã bao gồm lợi nhuận và thuế GTGT 5%, chưa bao gồm chi phí bảo trì).
- + **G_{CH1} (đồng):** Giá trị ban đầu của 01 căn hộ xã hội chưa bao gồm phí bảo trì, trong đó:

$$G_{CH1} = G_{XH1} \times S_{CH} \times K$$

- **G_{XH1} (đồng/m²):** Đơn giá bán căn hộ xã hội đã phê duyệt theo Công văn số 6342/UBND-SXD ngày 18/9/2019, $G_{XH1} = 9.417.000$ đồng/m².
 - **S_{CH} (m²):** Diện tích 1 căn hộ xã hội bán sau thuê.
 - **K:** Hệ số tầng tại vị trí căn hộ.
- + **C_{lv} (đồng):** Chi phí lãi vay của 01 căn hộ ứng với thời gian thuê.
 - + **C_{KH} (đồng):** Chi phí khấu hao của 01 căn hộ ứng với thời gian thuê.
 - + **S_{CH} (m²):** Diện tích 01 căn hộ xã hội bán sau thuê.

Trên cơ sở thời gian thuê của từng căn hộ khác nhau, do đó giá bán của từng căn hộ sau thời gian thuê được xác định riêng biệt và khác nhau.

Thay các dữ liệu có được vào (4) ta có giá bán nhà ở xã hội sau thuê từng căn hộ của khối nhà B1 và B1A như sau:

STT	Căn hộ	Tòa	Đơn giá bán sau thuê (đồng/m ²) (G _{XH2})
1	1003	B1A	11.554.141
2	1004	B1	11.554.141
3	1015	B1	11.554.140
4	1012	B1A	11.554.140
5	1111	B1	11.554.140
6	1008	B1	11.554.141
7	12A11	B1	11.554.140
8	1212A	B1	11.554.140
9	1012A	B1A	11.554.140
10	1112	B1A	11.554.140
11	1111	B1A	11.554.140
12	1007	B1	11.554.140

STT	Căn hộ	Tòa	Đơn giá bán sau thuê (đồng/m ²) (G _{XH2})
13	1102	B1	11.554.141
14	12A12A	B1	11.554.140
15	12A12	B1	11.554.140
16	1215	B1A	11.554.140
17	1415	B1	11.554.140
18	1002	B1	11.554.141
19	1002	B1A	11.554.141
20	1408	B1A	11.554.141
21	1115	B1	11.554.140
22	1205	B1A	11.554.141
23	1215	B1	11.554.140
24	1003	B1	11.554.141

STT	Căn hộ	Tòa	Đơn giá bán sau thuế (đồng/m ²) (GxH2)
25	1408	B1	11.554.141
26	12A12A	B1A	11.554.140
27	1112	B1	11.554.140
28	1012	B1	11.554.140
29	1212A	B1A	11.554.140
30	1212	B1A	11.554.140
31	1412	B1	11.554.140
32	1202	B1A	11.525.260
33	1411	B1A	11.525.260
34	1011	B1A	11.525.260
35	1016	B1	11.496.380
36	1004	B1A	11.496.380
37	1005	B1	11.496.380
38	1011	B1	11.496.380
39	1104	B1	11.467.500
40	1203	B1A	11.467.500
41	1104	B1A	11.467.500
42	1205	B1	11.467.500
43	1105	B1	11.467.500
44	12A04	B1A	11.438.619
45	1405	B1A	11.438.619
46	1012A	B1	11.438.619
47	1208	B1A	11.380.859
48	1015	B1A	11.380.859
49	1115	B1A	11.351.979
50	12A11	B1A	11.351.979
51	1204	B1	11.351.979
52	12A02	B1	11.351.979

STT	Căn hộ	Tòa	Đơn giá bán sau thuế (đồng/m ²) (GxH2)
53	1216	B1A	11.351.979
54	1416	B1A	11.351.979
55	1208	B1	11.351.979
56	1216	B1	11.351.979
57	1402	B1	11.351.979
58	12A15	B1	11.351.979
59	1407	B1	11.351.979
60	1212	B1	11.351.979
61	12A16	B1	11.351.979
62	1402	B1A	11.351.979
63	1405	B1	11.351.979
64	12A15	B1A	11.351.979
65	12A08	B1A	11.351.979
66	12A02	B1A	11.351.979
67	1404	B1A	11.351.979
68	1403	B1A	11.351.979
69	12A05	B1A	11.351.979
70	12A08	B1	11.351.979
71	1412A	B1A	11.351.979
72	12A16	B1A	11.351.979
73	1416	B1	11.351.979
74	1403	B1	11.149.817
75	1404	B1	11.149.817
76	12A07	B1A	11.149.817
77	1407	B1A	11.149.817
78	12A04	B1	11.149.817
79	12A03	B1A	11.149.817
80	1204	B1A	11.149.817

STT	Căn hộ	Tòa	Đơn giá bán sau thuế (đồng/m ²) (G _{xh2})
81	1207	B1A	11.149.817
82	1116	B1	11.149.817
83	1411	B1	11.149.817
84	1005	B1A	11.149.817
85	1412A	B1	11.149.817
86	1107	B1A	11.149.817
87	12A12	B1A	11.149.817
88	1203	B1	11.149.817
89	1108	B1	11.149.817
90	1202	B1	11.149.817
91	1107	B1	11.149.817
92	1207	B1	11.149.817
93	1105	B1A	11.149.817
94	1116	B1A	11.149.817

STT	Căn hộ	Tòa	Đơn giá bán sau thuế (đồng/m ²) (G _{xh2})
95	1211	B1A	11.149.817
96	12A07	B1	11.149.817
97	1016	B1A	11.149.817
98	1008	B1A	11.149.817
99	1103	B1A	11.149.817
100	1102	B1A	11.149.817
101	12A05	B1	11.149.817
102	1211	B1	11.178.697
103	1103	B1	11.092.056
104	1112A	B1	11.120.936
105	12A03	B1	11.323.098
106	1007	B1A	11.149.817
107	1112A	B1A	11.554.140
108	1108	B1A	10.803.253
109	1412	B1A	11.323.098
110	1415	B1A	11.554.140

Chi tiết xác định giá bán sau thuế của từng căn hộ xã hội được thể hiện cụ thể tại Bảng chi tiết 03.

