

Số: /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

V/v công khai giá bán (tạm tính) căn hộ chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hòa, quận Kiến An (Nay là phường Kiến An)

Kính gửi:

- Cổng thông tin điện tử thành phố Hải Phòng;
- Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền.

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 115/2025/CV-VPĐ ngày 19/12/2025 về việc công khai giá bán (tạm tính) căn hộ chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hòa, quận Kiến An (Nay là phường Kiến An) tại Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng và Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm 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/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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành 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.
- Căn cứ Công văn số 13732/BXD-QLN ngày 19/11/2025 của Bộ Xây dựng về việc chấn chỉnh việc nộp hồ sơ mua, bán nhà ở xã hội.

Sở Xây dựng công khai giá bán (tạm tính) căn hộ chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hòa, quận Kiến An (Nay là phường Kiến An) đã được Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền phê duyệt giá bán Nhà ở xã hội tại Quyết định số 114/QĐ-VPĐ ngày 19/12/2025 và được Công ty Cổ phần Tư vấn thẩm định giá VCHP thẩm tra tại báo cáo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội số 644/BCTT-VCHP ngày 19/12/2025, cụ thể như sau:

I. Thông tin dự án

- **Tên công trình:** Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hòa (gồm: 519 căn hộ chung cư NOXH)

- **Quy mô dự án:** Khu nhà ở xã hội 13 tầng thuộc khu đất quy hoạch ký hiệu NOXH với diện tích sử dụng đất khoảng 5.882,1 m².

- **Địa điểm thực hiện dự án:** Phường Đồng Hòa, quận Kiến An (nay là phường Kiến An, thành phố Hải Phòng).

- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền.

- **Địa chỉ trụ sở chính của Chủ đầu tư:** Căn hộ HD26 - Lô TT4-05/6 Khu đô thị Cầu Rào 2, phường An Biên, Thành phố Hải Phòng.

II. Giá bán nhà ở xã hội được tạm tính:

Giá bán trung bình căn hộ chung cư nhà ở xã hội là: **19.312.806** đồng/m² thông thủy (giá bán đã bao gồm VAT, chưa bao gồm Kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định chưa bao gồm hệ số Ki điều chỉnh theo vị trí và Kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định).

(Giá bán trung bình căn hộ chung cư nhà ở xã hội và giá chi tiết cho từng căn hộ được Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền phê duyệt tại Quyết định số 114/QĐ-VPĐ ngày 19/12/2025).

III. Trách nhiệm Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền.

- Thực hiện công khai thông tin bao gồm các thông tin: quy mô dự án; số lượng căn hộ; giá bán đã được Sở Xây dựng công khai trên Trang thông tin của Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, Ủy ban nhân dân phường Kiến An nơi có dự án và ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương; thời gian – địa điểm phát hồ sơ, thời gian bắt đầu – kết thúc nhận hồ sơ... tối thiểu 30 ngày trước khi nhận hồ sơ.

- Do dự án đang trong quá trình triển khai, chưa được quyết toán và kiểm toán nên giá trị trên là giá trị tạm tính để Chủ đầu tư có cơ sở tạm thời để xác định giá bán. Trong thời gian 180 ngày, kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền có trách nhiệm thực hiện kiểm toán nhà nước hoặc kiểm toán độc lập,

quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi 01 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán đến Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán nhà ở xã hội.

- Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán, giá thuê mua do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua, thuê mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Chủ đầu tư không được thu tiền vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hoàn thành việc hoàn trả lại phần chênh lệch (nếu có).

- Tổ chức kiểm toán, tổ chức tư vấn thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm toán, thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư, quyết định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thể hiện rõ trong nội dung hợp đồng mua, bán căn hộ NOXH: Phần mô tả căn hộ phải thể hiện cụ thể trang thiết bị và vật tư hoàn thiện căn hộ (*tên; quy cách, chủng loại; xuất xứ...*) phù hợp với thiết bị và vật tư trong hồ sơ dự toán; hồ sơ thiết kế đã trình cấp có thẩm quyền xem xét.

- Chủ đầu tư cần đảm bảo tính chính xác, hợp lý về giá vật liệu, thiết bị sử dụng trong công trình theo các quy định hiện hành và không làm tăng giá bán NOXH (*Sử dụng Công bố giá tại Sở Xây dựng tại nơi thực hiện dự án hoặc báo giá vật liệu, chứng thư thẩm định giá đối với vật liệu, thiết bị không có trong công bố giá...*).

- Thực hiện dự án theo quy định Luật nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan;

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án và tình hình kinh doanh bất động sản tại Dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

- Thực hiện nghiêm chỉ thị số 34/CT-TTg ngày 11/12/2025 của Thủ tướng chính phủ về việc chấn chỉnh, tăng cường minh bạch, phòng ngừa tiêu cực trong việc xét duyệt, mua – bán, cho thuê nhà ở xã hội.

Căn cứ Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Sở Xây dựng đề nghị Cổng thông tin điện tử thành phố thực hiện đăng tải Quyết định số 114/QĐ-VPĐ ngày 19/12/2025 của Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền về việc phê duyệt giá bán Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hòa, quận

Kiến An, thành phố Hải Phòng (Nay là phường Kiến An, thành phố Hải Phòng) và trách nhiệm của Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền nêu tại văn bản này để công khai giá bán NOXH của Dự án.

Sở Xây dựng đề nghị Quý cơ quan quan tâm và triển khai thực hiện./.

(Gửi kèm file đăng tải: Quyết định số 114/QĐ-VPĐ ngày 19/12/2025 của Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền về việc phê duyệt giá bán Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hòa, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng (Nay là phường Kiến An, thành phố Hải Phòng)).

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để b/c);
- GD SXD, PGD SXD N.H. Long;
- VP Sở (đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng);
- UBND phường Kiến An;
- Lưu: VP, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hoài Long