

Số: /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

V/v Giá bán NOXH sau khi kiểm toán, quyết toán tại dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại xã An Đồng, huyện An Dương (nay là phường An Đồng, quận An Dương), thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Pruksa Việt Nam làm chủ đầu tư.

Kính gửi: Công ty TNHH PRUKSA VIỆT NAM
Địa chỉ: Phòng A tầng 8, tòa nhà số 116 Nguyễn Đức Cảnh,
phường An Biên, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 117 ngày 27/5/2024 của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam về việc Giá bán NOXH sau khi kiểm toán, quyết toán tại dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam tại xã An Đồng, huyện An Dương (nay là phường An Đồng, quận An Dương), thành phố Hải Phòng. Sau khi xem xét, kiểm tra hồ sơ do Chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Căn cứ pháp lý và kết quả kiểm tra hồ sơ xác định giá bán NOXH

1.1 Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- 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 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;
- Báo cáo kiểm toán độc lập về báo cáo quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành số 070325.004/BCXD.QT ngày 7/03/2025 của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;
- Chứng thư thẩm định giá số 016/2025/139/CTh-VCHP ngày 12/5/2025 của công ty Cổ phần Tư vấn thẩm định giá VCHP;
- Văn bản đề nghị số 117 ngày 27/5/2025 của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam về việc Giá bán NOXH sau khi kiểm toán quyết toán tại dự án;
- Pháp lý có liên quan của dự án.

1.2 Kết quả kiểm tra hồ sơ xác định giá bán NOXH

- Các chi phí về đầu tư xây dựng của dự án được Công ty TNHH Pruksa Việt Nam cung cấp theo Báo cáo kiểm toán quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam tại xã An Đồng, huyện An Dương (Nay là phường An Đồng, quận An Dương), thành phố Hải Phòng do công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện và chịu trách nhiệm.

- Phương án xác định giá bán NOXH sau khi kiểm toán, quyết toán tại dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại xã An Đồng, huyện An Dương (Nay là phường An Đồng, quận An Dương), thành phố Hải Phòng do công ty Công ty TNHH Pruksa Việt Nam lập và chịu trách nhiệm.

- Chứng thư thẩm định giá số 016/2025/139/CTh-VCHP ngày 12/5/2025 của công ty cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP.

Sở Xây dựng có ý kiến như sau: nội dung đề nghị của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam về giá bán NOXH sau khi kiểm toán, quyết toán tại dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại xã An Đồng, huyện An Dương (nay là phường An Đồng, quận An Dương), thành phố Hải Phòng là phù hợp với quy định tại Điều 35 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.

Công ty TNHH Pruksa Việt Nam có trách nhiệm ban hành giá bán nhà ở xã hội sau khi được kiểm toán, quyết toán và thực hiện đúng theo quy định pháp luật đối với người mua nhà ở xã hội tại dự án, cụ thể như sau:

STT	Chung cư	Đơn vị tính	Đơn giá trung bình	Ghi chú
1	Chung cư L1	(đồng/m ²)	10.168.000	Đã bao gồm thuế VAT và chưa bao gồm chi phí bảo trì
2	Chung cư L2	(đồng/m ²)	10.173.000	
3	Chung cư L3.10	(đồng/m ²)	10.187.000	
4	Chung cư L3.11	(đồng/m ²)	10.059.000	
5	Chung cư L4	(đồng/m ²)	9.359.000	
6	Chung cư L5	(đồng/m ²)	10.186.000	
7	Chung cư L6	(đồng/m ²)	9.589.000	
8	Chung cư L7	(đồng/m ²)	9.771.000	
9	Chung cư L8	(đồng/m ²)	9.650.000	
10	Chung cư L9	(đồng/m ²)	9.644.000	
11	Chung cư L10	(đồng/m ²)	9.804.000	
12	Chung cư L11	(đồng/m ²)	9.799.000	

STT	Chung cư	Đơn vị tính	Đơn giá trung bình	Ghi chú
13	Chung cư L12	(đồng/m ²)	9.276.000	Đã bao gồm thuế VAT và chưa bao gồm chi phí bảo trì
14	Chung cư L13	(đồng/m ²)	9.621.000	
15	Chung cư L14	(đồng/m ²)	9.691.000	
16	Chung cư L15	(đồng/m ²)	9.454.000	
17	Chung cư L16	(đồng/m ²)	9.577.000	
18	Chung cư L17	(đồng/m ²)	9.605.000	
19	Chung cư L18	(đồng/m ²)	9.711.000	
20	Chung cư L19	(đồng/m ²)	9.653.000	
21	Chung cư L20	(đồng/m ²)	9.669.000	
22	Chung cư L21	(đồng/m ²)	9.580.000	
23	Chung cư L22	(đồng/m ²)	9.564.000	
24	Chung cư L23	(đồng/m ²)	9.764.000	
25	Chung cư L24	(đồng/m ²)	10.061.000	
26	Chung cư CT1	(đồng/m ²)	10.992.000	

Căn cứ đề xuất của chủ đầu tư, giá bán được điều chỉnh theo vị trí căn hộ bởi hệ số Ki đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án (*chi tiết tại phụ lục kèm theo*).

3. Trách nhiệm của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam (Chủ đầu tư):

- Giá bán Nhà ở xã hội sau kiểm toán, quyết toán tại dự án nêu trên được xác định trên các hồ sơ “*Báo cáo kiểm toán độc lập về báo cáo quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành số 070325.004/BCXD.QT ngày 7/03/2025; Chứng thư thẩm định giá số 016/2025/139/CTh-VCHP ngày 12/5/2025; Hồ sơ pháp lý của dự án...*” do Công ty TNHH Pruksa Việt Nam cung cấp. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của các tài liệu, số liệu cung cấp.

- Công ty TNHH Pruksa Việt Nam thực hiện việc niêm yết công khai giá bán đã quyết toán, giá ký hợp đồng mua bán với khách hàng theo đúng quy định pháp luật (*Chủ đầu tư ban hành giá bán nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định*). Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kết quả kiểm toán, phê duyệt quyết toán cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký Hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại Hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung Phụ lục Hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua nhà ở.

- 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 kinh doanh bất động sản tại Dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

Sở Xây dựng thông báo tới Công ty TNHH Pruksa Việt Nam được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (b/c);
- GD SXD (b/c);
- PGD SXD Đ.H.Hưng;
- Các Sở: TC, NN&MT (ph/h);
- Chi Cục Thuế KV3 (ph/h);
- UBND quận An Dương (ph/h);
- CN NHNN-KV6 (ph/h);
- VP Sở (đăng trên cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng);
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Hữu Hưng

**PHỤ LỤC: Hệ số điều chỉnh giá và giá bán NOXH sau khi kiểm toán,
quyết toán theo vị trí của các căn hộ tại Dự án Khu nhà ở cho người có thu
nhập thấp của Công ty TNHH Prukسا Việt Nam làm chủ đầu tư**
(Kèm theo Văn bản số /SXD-QLN ngày / /2025 của Sở Xây dựng)

STT	Chung cư	ĐVT	Đơn giá TB	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5
Hệ số tầng cho chung cư 3 tầng				1,16	0,96	0,88		
1	Chung cư L1	Đồng/m ²	10.168.000	11.794.880	9.761.280	8.947.840		
2	Chung cư L2	Đồng/m ²	10.173.000	11.800.680	9.766.080	8.952.240		
3	Chung cư L3.10	Đồng/m ²	10.187.000	11.816.920	9.779.520	8.964.560		
4	Chung cư L3.11	Đồng/m ²	10.059.000	11.668.440	9.656.640	8.851.920		
5	Chung cư L4	Đồng/m ²	9.359.000	10.856.440	8.984.640	8.235.920		
6	Chung cư L5	Đồng/m ²	10.186.000	11.815.760	9.778.560	8.963.680		
7	Chung cư L6	Đồng/m ²	9.589.000	11.123.240	9.205.440	8.438.320		
8	Chung cư L7	Đồng/m ²	9.771.000	11.334.360	9.380.160	8.598.480		
9	Chung cư L8	Đồng/m ²	9.650.000	11.194.000	9.264.000	8.492.000		
10	Chung cư L9	Đồng/m ²	9.644.000	11.187.040	9.258.240	8.486.720		
11	Chung cư L10	Đồng/m ²	9.804.000	11.372.640	9.411.840	8.627.520		
12	Chung cư L11	Đồng/m ²	9.799.000	11.366.840	9.407.040	8.623.120		
13	Chung cư L12	Đồng/m ²	9.276.000	10.760.160	8.904.960	8.162.880		
14	Chung cư L13	Đồng/m ²	9.621.000	11.160.360	9.236.160	8.466.480		
15	Chung cư L14	Đồng/m ²	9.691.000	11.241.560	9.303.360	8.528.080		

STT	Chung cư	ĐVT	Đơn giá TB	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5
16	Chung cư L15	Đồng/m ²	9.454.000	10.966.640	9.075.840	8.319.520		
17	Chung cư L16	Đồng/m ²	9.577.000	11.109.320	9.193.920	8.427.760		
18	Chung cư L17	Đồng/m ²	9.605.000	11.141.800	9.220.800	8.452.400		
19	Chung cư L18	Đồng/m ²	9.711.000	11.264.760	9.322.560	8.545.680		
20	Chung cư L19	Đồng/m ²	9.653.000	11.197.480	9.266.880	8.494.640		
21	Chung cư L20	Đồng/m ²	9.669.000	11.216.040	9.282.240	8.508.720		
22	Chung cư L21	Đồng/m ²	9.580.000	11.112.800	9.196.800	8.430.400		
23	Chung cư L22	Đồng/m ²	9.564.000	11.094.240	9.181.440	8.416.320		
24	Chung cư L23	Đồng/m ²	9.764.000	11.326.240	9.373.440	8.592.320		
25	Chung cư L24	Đồng/m ²	10.061.000	11.670.760	9.658.560	8.853.680		
Hệ số tầng cho chung cư 5 tầng				1,35	1,08	1	0,85	0,72
26	Chung cư CT1	Đồng/m ²	10.992.000	14.839.200	11.871.360	10.992.000	9.343.200	7.914.240

Ghi chú: Giá bán nêu trên đã bao gồm thuế VAT và chưa bao gồm chi phí bảo trì