

V/v: Thẩm tra giá bán Nhà ở xã
hội dự án Nhà ở xã hội Yên
Ninh, phường Yên Bái, tỉnh
Lào Cai

Hà Nội, ngày 29 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA

GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Lào Cai

Thực hiện Hợp đồng số 15/2026/HĐTV/HCLC-VKTXD giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom và Viện Kinh tế xây dựng về việc tư vấn thẩm tra giá bán Nhà ở xã hội dự án Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai và trên cơ sở hồ sơ phương án giá bán nhà ở xã hội, các tài liệu có liên quan do Chủ đầu tư cung cấp, Viện Kinh tế xây dựng thông báo kết quả thẩm tra như sau:

I. Thông tin về dự án, công trình thẩm tra

- Tên công trình: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai.
- Nhóm dự án, loại cấp công trình chính: nhóm B, cấp I
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Lào Cai.
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác
- Hình thức đầu tư: Xây dựng mới.
- Quy mô công trình:

+ Quy mô, đặc điểm thiết kế chủ yếu:

- Diện tích đất xây dựng dự án: 22.077,4 m². Trong đó:
- Diện tích đất xây dựng công trình nhà ở : 7.902,00 m²;
- Diện tích đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, HTKT: 9.730,12 m²;
- Diện tích đất cây xanh, cảnh quan : 4.445,28 m²
- Công trình nhà ở xã hội: Xây dựng hoàn thiện 05 tòa nhà có chiều cao tối đa là 39,5m (trong đó: Tòa nhà A1, B1 gồm 11 tầng + 01 tum + 01 tầng hầm; Tòa nhà A2, B2 gồm 11 tầng + 01 tum + 01 tầng bán hầm; Tòa nhà B3 gồm 11 tầng + 01 tum.
- Diện tích thông thủy các căn hộ bán : 54.717,79 m²

- Diện tích thông thủy sử dụng TMDV: 5.088,89 m²

II. Căn cứ thẩm tra

1. Văn bản quy phạm pháp luật sử dụng để thẩm tra

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- 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 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội;
- 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;
- 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;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội Thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định số 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 26/07/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội Thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;
- Một số văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

2. Hồ sơ, tài liệu của công trình/dự án

- Quyết định số 2691/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND thành phố Yên Bái (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết chính trang khu dân cư phường Yên Ninh (khu vực đầu cầu Bách Lãm), thành phố Yên Bái;
- Quyết định số 1182/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND phường Yên Bái về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết chính trang khu dân cư phường Yên Ninh (khu vực đầu cầu Bách Lãm) thành phố Yên Bái (cũ);

- Quyết định số 1795/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND tỉnh Lào Cai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư Dự án Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai;

- Quyết định số 1146/QĐ-UBND ngày 12/12/2025 của UBND phường Yên Bái về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Lào Cai để thực hiện Dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai;

- Quyết định số 06/QĐ-HCLC ngày 05/3/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Lào Cai về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng, dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai;

- Báo cáo thẩm tra số 293.1/2025/CPMI ngày 24/2/2026 của Công ty cổ phần quản lý dự án đầu tư - CPMI về kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai;

- Báo cáo thẩm định số 389/2025/TVCNHT ngày 03/3/2026 của Trung tâm tư vấn xây dựng công nghiệp và hạ tầng về việc thông báo kết quả thẩm định BCNKCT dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai;

- Giấy phép xây dựng số 38/GPXD (GD1) ngày 03/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Lào Cai;

- Một số tài liệu có liên quan khác.

III. Nhận xét về hồ sơ đề nghị thẩm tra

1. Nhận xét về thành phần hồ sơ đề nghị thẩm tra

Thành phần hồ sơ tính giá bán Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai. đề nghị thẩm tra bao gồm:

- Thuyết minh tính giá bán, căn cứ và phương pháp xác định

- Hồ sơ chi tiết tính giá bán

- File hồ sơ tính giá bán

- Các tài liệu có liên quan phục vụ tính giá bán Nhà ở xã hội như:

- Quyết định số 06/QĐ-HCLC ngày 05/3/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Lào Cai về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng, dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai;

- Báo cáo thẩm tra số 293.1/2025/CPMI ngày 24/2/2026 của Công ty cổ phần quản lý dự án đầu tư - CPMI về kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai;

- Báo cáo thẩm định số 389/2025/TVCNHT ngày 03/3/2026 của Trung tâm tư vấn xây dựng công nghiệp và hạ tầng về việc thông báo kết quả thẩm định BCNKCT dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai;

Hồ sơ đề nghị thẩm tra về cơ bản đầy đủ và đủ điều kiện thực hiện công tác thẩm tra theo quy định.

2. Nhận xét về cơ sở pháp lý xác định giá bán Nhà ở xã hội

Qua xem xét cho thấy, hồ sơ tính giá bán Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai được xác định phù hợp với quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà xã hội và các quy định.

3. Nhận xét về phương pháp xác định giá bán Nhà ở xã hội

- Chủ đầu tư xác định giá bán Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai theo quy định tại Điều 87 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Điều 22, Điều 32 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà xã hội và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Về thời điểm tính toán giá bán: Chủ đầu tư xác định giá bán nhà xã hội tại thời điểm phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai.

4. Nhận xét chung

Hồ sơ tính giá bán Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai đề nghị thẩm tra lập rõ ràng, đầy đủ các thành phần theo quy định. Hồ sơ tính toán giá bán do Chủ đầu tư đề nghị thẩm tra về cơ bản có đủ điều kiện để thẩm tra.

IV. Nguyên tắc thẩm tra

1. Phạm vi thẩm tra

Thực hiện thẩm tra giá bán Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai trên cơ sở các tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp, giai đoạn tính giá bán là giai đoạn phê duyệt Dự án đầu tư do Chủ đầu tư đề xuất trong hồ sơ tính giá bán nhà.

2. Về phương pháp xác định giá bán Nhà ở chung cư xã hội và cơ cấu, nội dung các khoản mục chi phí trong giá bán

- Căn cứ xác định giá bán Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai theo quy định tại Điều 87 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Điều 22, Điều 32 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà xã hội và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Công thức giá bán Nhà ở chung cư xã hội được xác định theo công thức sau:

$$G_{i^B} = \frac{T_d + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- G_{i^B} (đồng/m²): Giá bán 1m² sử dụng Nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng;

- T_d (đồng): Tổng vốn đầu tư xây dựng (*bao gồm*: chi phí đầu tư xây dựng của dự án, chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng, chi phí hợp lý của doanh nghiệp);

- L (đồng): Lợi nhuận định mức

- GTGT (đồng): Thuế VAT

- S^B (m²): Diện tích sử dụng Nhà ở xã hội để bán

- K_i : Hệ số tăng điều chỉnh giá bán được Chủ đầu tư xác định theo cùng hệ số là 1.

3. Cơ sở xác định thành phần chi phí

3.1. Tổng vốn đầu tư xây dựng (T_d)

- Về mặt bằng giá xác định chi phí đầu tư xây dựng làm cơ sở xác định giá bán theo Quyết định số 06/QĐ-HCLC ngày 05/3/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Lào Cai về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng, dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai;

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội (là chi phí tổng mức đầu tư của dự án đã bao gồm cả lãi vay trong thời gian xây dựng): được xác định theo Quyết định số 06/QĐ-HCLC ngày 05/3/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Lào Cai về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng, dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai;

- Chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp: xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phân Nhà ở xã hội để bán theo hướng dẫn tại Điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024;

- Chi phí lãi vay sau thời gian xây dựng: chi phí này được quy định tại Khoản 2, Điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP. Cụ thể tạm xác định lãi vay theo đề xuất của Chủ đầu tư dự kiến như sau:

+ Chủ đầu tư dự kiến thời gian tính lãi từ ngày công trình được nghiệm thu đưa vào sử dụng đến khi thực hiện kiểm toán, quyết toán công trình. Tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt là 30 tháng, kể từ ngày Chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất (từ 12/12/2025 đến 11/6/2028). Tiến độ xây dựng bắt đầu từ Quý I/2026 đến hết Quý IV/2027. Quý I/2028 hoàn thành công tác nghiệm, bàn giao công trình đưa vào sử dụng và dự kiến hoàn thành việc kiểm toán, quyết toán dự án đến 31/5/2028. Thời gian tính lãi vay ngoài thời gian xây dựng là 02 tháng, từ ngày 01/04/2028 đến 31/5/2028.

+ Trong tổng mức đầu tư đã được phê duyệt, số vốn vay là 337.036.996.690 đồng, lãi suất dự kiến 6,5%/năm. Thời gian giải ngân bắt đầu từ Quý I/2026 đến Quý IV/2027. Nợ gốc phải trả là 03 tháng/lần, tổng số 10 lần trả (mỗi lần trả là 33.703.699.669 đồng), lần đầu trả gốc là ngày 25/02/2028.

- Hệ số K_i : 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. Chủ đầu tư xác định hệ số bằng 1.

3.2. Lợi nhuận định mức (L): Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư dự án đầu tư xây

dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 được xác định tối đa bằng 10% tổng vốn đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán.

3.3. **Thuế VAT:** Xác định bằng 5% trên tổng vốn đầu tư xây dựng và lợi nhuận của doanh nghiệp.

3.4. **Diện tích sử dụng Nhà ở xã hội (S):** Là toàn bộ phần diện tích căn hộ sử dụng để bán được tính toán theo m² thông thủy căn cứ theo bảng tổng hợp chỉ tiêu kỹ thuật của dự án do Chủ đầu tư cung cấp.

V. Kết quả thẩm tra giá bán Nhà ở xã hội

- Phương pháp xác định giá bán: phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội phù hợp với quy định của pháp luật áp dụng cho dự án.

- Chi phí đầu tư xây dựng: được xác định Quyết định số 06/QĐ-HCLC ngày 05/3/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Lào Cai về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai (đã bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng);

- Chi phí hợp lý khác (chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo...): chi phí hợp lý khác được tính bằng 2% phù hợp với giới hạn định mức chi phí hợp lý khác theo quy định hiện hành.

- Chi phí lãi vay ngoài thời gian xây dựng: là khoản chi phí được xác định theo đề xuất của Chủ đầu tư trong cách xác định giá bán.

- Lợi nhuận định mức của dự án: lợi nhuận của dự án nằm trong giới hạn theo quy định.

- Theo các nguyên tắc, căn cứ thẩm tra nêu trên, kết quả thẩm tra giá bán Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai như sau:

+ Giá bán (gồm thuế GTGT, không bao gồm kinh phí bảo trì): **17.991.478 đồng/m²**
(giá bán đã bao gồm cả dự phòng trượt giá trong thời gian xây dựng)

+ Trong đó: Thuế GTGT (5%): **856.737 đồng/m²**.

(Chi tiết trong phụ lục kèm theo)



VI. Kiến nghị và kết luận

- Chi phí đầu tư xây dựng (tổng mức đầu tư của dự án) Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai được Viện Kinh tế xây dựng xác định theo hồ sơ, tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp. Viện Kinh tế xây dựng chỉ thẩm tra giá bán dựa trên các số liệu được cung cấp, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính pháp lý và tính chính xác của các số liệu này;

- Trong giai đoạn này giá bán Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai tạm xác định dựa trên chi phí tổng mức đầu tư của dự án được phê duyệt Quyết định số 06/QĐ-HCLC ngày 05/3/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Lào Cai do Chủ đầu tư đề xuất. Trong giai đoạn tiếp theo của dự án là giai đoạn thiết kế bản vẽ thi công, Chủ đầu tư sẽ cập nhật lại chi phí đầu tư xây dựng cũng như chi phí lãi vay theo hợp đồng vay

vốn (nếu có) và tính toán lại giá bán nhà xã hội theo các quy định pháp luật;

- Giai đoạn tính giá bán nhà là ở bước dự án, nên chi phí lãi vay được tính toán trên cơ sở giả định các dữ liệu đầu vào (số vốn vay, thời gian vay, lãi suất...) theo như đề xuất của Chủ đầu tư trong phương pháp xác định giá bán nhà. Khi thực hiện ở những bước sau của dự án đề nghị Chủ đầu tư cần tính toán lại chi phí này theo thực tế triển khai dự án.

- Giá bán thực tế sẽ được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội: “Sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật, gửi cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán cao hơn giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội 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”.

- Viện Kinh tế xây dựng thông báo kết quả xác định giá bán Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai để Chủ đầu tư xem xét, hoàn thiện và triển khai các bước tiếp theo trong quá trình đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Người thẩm tra

Nguyễn Thị Thu Hương

Người chủ trì

Ngô Thế Vinh

Chứng chỉ KS định giá XD hạng 1, số BXD- 00030822

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VKT, ĐTh, H.7

KT.VIỆN TRƯỞNG

PHÓ VIỆN TRƯỞNG



★ Vũ Quyết Thắng

Phụ lục kèm theo công văn số 1674 /VKT-ĐTh ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Viện Kinh tế Xây dựng

BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai



STT	Nội dung	ĐVT	Ký hiệu	Công thức tính	Giá trị (đồng)
1	Tổng diện tích kinh doanh	m ²	S _{KD}		59.806,68
1.1	Diện tích sử dụng nhà ở xã hội	m ²	S ^B	Xem Phụ lục 03	54.717,79
1.2	Diện tích sử dụng thương mại dịch vụ (bao gồm nhà trẻ)	m ²	S _{TMDV}	Xem Phụ lục 03	5.088,89
2	Tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án	đồng	TMDT	Quyết định số 06/QĐ-HCLC ngày 05/3/2026	910.122.345.000
3	Tổng chi phí đầu tư phần nhà ở xã hội		Tđ	Tđ = T1 + T2 + T3	852.341.071.787
3.1	Chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội	đồng	T1	T1 = (TMDT/S _{KD}) * S _B	832.680.953.834
3.2	Chi phí lãi vay ngoài thời gian xây dựng	đồng	T2	Bảng tính chi tiết	3.006.498.876
3.3	Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp (bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp...)	đồng	T3	T3 = T1 * 2%	16.653.619.077
4	Lợi nhuận định mức của dự án	đồng	L	L = Tđ * 10%	85.234.107.179
	Cộng			Tđ + L	937.575.178.966
5	Hệ số điều chỉnh giá bán		Ki	1	1
6	Giá bán bình quân trước thuế	đồng/m ²	G _{TT}	G _{TT} = (Tđ + L)/S ^B	17.134.741
7	Thuế giá trị gia tăng (VAT)	đồng/m ²	GTGT	GTGT = G _{TT} * 5%	856.737
	Giá bán bình quân sau thuế	đồng/m ²	G ^I B	$G^{I^B} = \frac{Tđ + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$	17.991.478

BẢNG TÍNH LÃI VAY NGOÀI THỜI GIAN XÂY DỰNG
 Dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai

Chỉ tiêu	Tổng số	Lãi vay ngoài thời gian xây dựng (tính từ 01/4/2028 - 31/5/2028)		Phân lãi phân bổ cho diện tích sử dụng nhà ở xã hội	Phân lãi phân bổ cho diện tích thương mại dịch vụ	Ghi chú
		Tháng 4/2028	Tháng 5/2028			
Dư nợ gốc đầu kỳ	337.036.996.691	337.036.996.691	337.036.996.691			
Trả nợ gốc	33.703.699.669	33.703.699.669	33.703.699.669			
Dư nợ gốc cuối kỳ	303.333.297.022	303.333.297.022	303.333.297.022			
Lãi phát sinh trong kỳ	3.286.110.718	1.643.055.359	1.643.055.359	3.006.498.876	279.611.842	

Thời gian tính lãi vay sau thời gian xây dựng: 02 tháng

Lãi suất dự kiến: 6,5%

Hình thức trả nợ: Trả gốc 10 kỳ, 03 tháng một lần, bắt đầu từ 25/02/2028

Diện tích sử dụng nhà ở xã hội:

54.717,79 m²

Diện tích sử dụng thương mại dịch vụ:

5.088,89 m²

Tổng cộng:

59.806,68 m²

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN

Dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai

STT	Chức năng	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích kinh doanh (m ²) thông thủy			Diện tích sàn phụ trợ (m ²)			Tổng diện tích sàn XD (m ²)
					Diện tích sử dụng nhà ở xã hội (thông thủy)	Diện tích sử dụng thương mại dịch vụ (thông thủy)	Diện tích sử dụng nhà trẻ	Sinh hoạt cộng đồng	Ban quản lý	Kỹ thuật, phụ trợ khác	
1	Xây dựng công trình	7.902,00	35,80%								
1.1	Tòa A1 (11 tầng + hầm + tum)	1.650,00		11	12.840,81	761,88				3.837,51	17.440,20
1.2	Tòa A2 (11 tầng + tum + bán hầm)	1.650,00		11	12.434,06	919,64				3.695,10	17.048,80
1.3	Tòa B1 (11 tầng + hầm + tum)	1.310,00		11	10.365,59	588,78				3.012,83	13.967,20
1.4	Tòa B2 (11 tầng + tum + bán hầm)	1.395,00		11	9.036,63	757,15	623,70	462,00	65,40	3.059,82	14.004,70
1.5	Tòa B3 (11 tầng + tum)	1.897,00		11	10.040,70	1.437,74				3.110,96	14.589,40
1.6	Tổng diện tích hầm			1							8.706,05
	- Diện tích hầm Tòa A1										1.515,70
	- Diện tích hầm Tòa B1										1.182,00
	- Diện tích hầm chung										5.552,80
	- Diện tích bán hầm Tòa A2										348,25
	- Diện tích bán hầm Tòa B2										107,30
2	Cây xanh, cảnh quan	4.445,28	20,13%								
3	Giao thông, để xe, HTKT khu nhà ở	9.730,12	44,07%								
3.1	Bãi để xe	785,00									
3.2	Giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	8.945,12									
	TỔNG CỘNG	22.077,40	100,00%		54.717,79	4.465,19	623,70	462,00	65,40	16.716,22	85.756,35
	TỔNG DIỆN TÍCH KINH DOANH					59.806,68					

Kèm theo Quyết định số 06/QĐ-HCLC ngày 05/3/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Lào Cai về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng, dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, tỉnh Lào Cai

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Ninh, thành phố Yên Bái, tỉnh Lào Cai

STT	TÊN CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GT. TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GT SAU THUẾ
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Xem hồ sơ tổng mức đầu tư	644.628.473.963	64.462.847.396	709.091.321.359
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Xem hồ sơ tổng mức đầu tư	56.692.213.861	5.669.221.387	62.361.435.248
III	CHI PHÍ QLDA	1,403% x Gxd+ Gtb)	9.839.529.250		9.839.529.250
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		32.956.975.895	3.295.697.590	36.252.673.485
1	Khảo sát địa chất, địa hình	Tạm tính	300.000.000	30.000.000	330.000.000
2	Chi phí lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư	0,042% x (Gxd+ Gtb)	294.554.689	29.455.469	324.010.158
3	Chi phí thẩm tra báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư	0,015% x (Gxd+ Gtb)*40%	42.079.241	4.207.924	46.287.165
4	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	0,27% x (Gxd+ Gtb)	1.893.565.857	189.356.586	2.082.922.443
5	Chi phí áp dụng BIM khi lập BCNCKT	0,27% x (Gxd+ Gtb)*15%	284.034.879	28.403.487	312.438.366
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	0,044% x (Gxd+ Gtb)	308.581.103	30.858.110	339.439.213
7	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	2,051% x Gxd	13.221.330.001	1.322.133.000	14.543.463.001
8	Chi phí áp dụng BIM khi thiết kế bản vẽ thi công	2,051% x Gxd*20%	2.644.266.000	264.426.600	2.908.692.600
9	Chi phí thẩm tra thiết kế BVTC	0,079% x Gxd	509.256.494	50.925.650	560.182.144
10	Chi phí thẩm tra dự toán BVTC	0,073% x Gxd	470.578.786	47.057.879	517.636.665
11	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT tư vấn	0,271% x Gtv	78.443.160	7.844.315	86.287.475
12	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thi công xây dựng	0,052% x Gxd	335.206.806	33.520.681	368.727.487
13	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thiết bị	0,172% x Gtb	97.510.608	9.751.061	107.261.669
14	Chi phí tư vấn giám sát thi công xây dựng	1,075% x Gxd	6.929.756.095	692.975.610	7.622.731.705
15	Chi phí tư vấn giám sát lắp đặt thiết bị	0,569% x Gtb	322.578.697	32.257.870	354.836.567
16	Chi phí thí nghiệm cọc khoan nhồi	Tạm tính	3.500.000.000	350.000.000	3.850.000.000
17	Chi phí tư vấn lập hồ sơ xin cấp giấy phép môi trường	Tạm tính	300.000.000	30.000.000	330.000.000
18	Chi phí quan trắc biến dạng công trình	Tạm tính	500.000.000	50.000.000	550.000.000

STT	TÊN CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GT TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GT SAU THUẾ
19	Chi phí tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng	Tạm tính = 10% * TVGS	725.233.479	72.523.348	797.756.827
20	Chi phí đo đạc ranh giới địa chính phục vụ giao đất	Tạm tính	200.000.000	20.000.000	220.000.000
V	CHI PHÍ KHÁC		41.631.446.672	400.075.116	42.031.521.788
1	Bảo hiểm công trình xây dựng	0,12% x (Gxd+ Gtb)	841.584.825	84.158.483	925.743.308
2	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc	0,05% x (Gxd+ Gtb)	350.660.344	35.066.034	385.726.378
3	Lệ phí thẩm định BCNCKT	0,005% x TMDT	45.506.117		45.506.117
4	Chi phí thẩm định thiết kế	0,047% x Gxd	302.975.383		302.975.383
5	Chi phí thẩm định dự toán	0,044% x Gxd	283.636.529		283.636.529
6	Lệ phí thẩm định hồ sơ xin cấp giấy phép môi trường	Tạm tính	50.000.000		50.000.000
7	Lệ phí thẩm duyệt PCCC	0,00106% x TMDT	9.647.297		9.647.297
8	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	0,098% x TMDTx 50%	445.959.949		445.959.949
9	Chi phí kiểm tra quyết toán vốn đầu tư	0,14% x TMDT	1.283.272.506	128.327.251	1.411.599.757
10	Tư vấn kiểm tra công tác nghiệm thu công trình XD	Tạm tính = 10% * TVGS	725.233.479	72.523.348	797.756.827
11	Chi phí đầu nối hạ tầng	Tạm tính	300.000.000	30.000.000	330.000.000
12	Chi phí rà phá bom mìn	Tạm tính	200.000.000	20.000.000	220.000.000
13	Các chi phí khác	Tạm tính	300.000.000	30.000.000	330.000.000
14	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng	Xem hồ sơ tổng mức đầu tư	36.492.970.243		36.492.970.243
VI	DỰ PHÒNG PHÍ		45.985.933.454	4.559.930.718	50.545.864.172
1	Chi phí dự phòng phát sinh khối lượng	$=(Gxd+Gtb+...+Gk)*0,035220671$ 8059246	26.389.288.031	2.600.266.175	28.989.554.206
2	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá	Xem hồ sơ tổng mức đầu tư	19.596.645.423	1.959.664.543	21.556.309.966
	CỘNG		831.734.573.095	78.387.772.207	910.122.345.302
	LÀM TRÒN		831.734.573.000	78.387.772.000	910.122.345.000