

Số: 773./2025/CV-VGR-PTDA

Hà Nội, ngày 19 tháng 12 năm 2025

V/v: Công khai giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Lô đất NOXH-01, NOXH-03, NOXH-05, NOXH-06 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa)

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa

- Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014; Luật Nhà ở năm 2023;
- Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định số 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 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 số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ quy định 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 Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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;
- Căn cứ hồ sơ xây dựng giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Lô đất NOXH-01, NOXH-03, NOXH-05, NOXH-06 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải và phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) được Tập đoàn Vingroup - Công ty CP lập theo quy định pháp luật;

- Căn cứ kết quả thẩm tra của giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Lô đất NOXH-01, NOXH-03, NOXH-05, NOXH-06 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải và phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) tại Báo cáo số 366/CBST ngày 25/12/2025 của Công ty Cổ phần Khoa học và Công nghệ Xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số ~~11.0~~.../2025/QĐ-TGD-VGR ngày ~~24~~.../12/2025 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP về việc phê duyệt giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Lô đất NOXH-01, NOXH-03, NOXH-05, NOXH-06 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa;

- Căn cứ các tài liệu khác có liên quan,

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là chủ đầu tư Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải và phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) (sau đây gọi tắt là “**Dự án số 1**”) theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3916/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP kính gửi Quý Sở thông tin về giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Lô đất NOXH-01, NOXH-03, NOXH-05, NOXH-06 thuộc Dự án số 1, với nội dung cụ thể như sau:

1. Thông tin dự án:

- 1.1. Tên dự án: Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hoá tại phường Đông Hương và Đông Hải, thành phố Thanh Hoá (nay là Phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá).
- 1.2. Tên công trình đề nghị thẩm tra giá bán, giá cho thuê: Nhà ở xã hội tại Lô đất NOXH-01, NOXH-03, NOXH-05, NOXH-06 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hoá tại phường Đông Hương và Đông Hải, thành phố Thanh Hoá (nay là Phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá).
- 1.3. Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- 1.4. Địa điểm xây dựng dự án: tại phường Đông Hương và Đông Hải, thành phố Thanh Hoá (nay là Phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá).
- 1.5. Tổng số căn hộ nhà ở xã hội: 1.968 căn (trong đó dự kiến gồm: 1.577 căn hộ nhà ở xã hội để bán; 391 căn hộ nhà ở xã hội để cho thuê).

2. Nguyên tắc và phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội áp dụng đối với dự án

- 2.1 Áp dụng phương pháp và công thức tính giá tại Điều 9, Điều 10 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng;
- 2.2 Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở năm 2014 vào giá bán nhà ở xã hội.
- 2.3 Giá cho thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay và lợi nhuận định mức của

toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở năm 2014 vào giá thuê nhà ở xã hội; thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 15 năm, kể từ ngày ký hợp đồng.

2.4 Hệ số điều chỉnh giá bán, giá cho thuê Ki từ 0,8-1,2 đảm bảo bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1, đồng thời đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận theo quy định.

3. Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội

3.1. Giá bán bình quân tối đa (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 5% và chưa bao gồm kinh phí bảo trì theo quy định) là: 21.709.046 đồng/m²;

Giá bán được điều chỉnh theo hệ số Ki, đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt quá lợi nhuận định mức tính cho dự án.

3.2. Giá cho thuê bình quân tối đa (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 5% và chi phí bảo trì theo quy định) là: 89.505 đồng/tháng/m².

Giá thuê được điều chỉnh theo hệ số Ki, đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án và phù hợp với quy định về khung giá thuê nhà ở xã hội của tỉnh Thanh Hoá.

(Chi tiết tính toán giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội được nêu tại các Phụ lục 01 đến Phụ lục 04 kèm theo).

4. Cam kết của chủ đầu tư

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Khoản 1, khoản 2, Khoản 4 Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP, trong thời gian 180 ngày, kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư sẽ 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 cấp tỉnh nơi có dự án để kiểm tra giá bán nhà ở xã hội.

Trường hợp giá bán, giá thuê nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán 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.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP kính đề nghị Quý Sở thực hiện công khai giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Lô đất NOXH-01, NOXH-03, NOXH-05, NOXH-06 thuộc Dự án số 1 theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Xin trân trọng cảm ơn!./.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: VT, PTDA.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Việt Quang



Phụ lục 01:

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH NHÀ Ở XÃ HỘI, DIỆN TÍCH KINH DOANH THƯƠNG MẠI VÀ PHÂN BỐ GIÁ THÀNH

STT	Hạng mục chi phí	Cách tính/Cách phân bổ	Giá trị chưa VAT			
			Tổng	NOXH bán	NOXH cho thuê	TMDV
	Diện tích sàn hữu dụng		122.072,99	87.300,86	21.825,22	12.946,91
	- NOXH01	Theo TKCS	26.385,01	18.764,16	4.691,04	2.929,81
	- NOXH03	Theo TKCS	21.583,91	15.419,07	3.854,77	2.310,07
	- NOXH05	Theo TKCS	30.806,53	22.042,43	5.510,61	3.253,49
	- NOXH06	Theo TKCS	43.297,54	31.075,20	7.768,80	4.453,54
I	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ	Phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng	32.441.841.039	23.200.879.674	5.800.219.919	3.440.741.446
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG		1.845.881.220.962	1.318.494.769.371	329.623.692.343	197.762.759.249
1	Chi phí xây dựng các lô	Phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng	1.609.228.993.068	1.150.844.928.667	287.711.232.167	170.672.832.235
2	Chi phí hoàn thiện căn hộ NOXH	Chi phí đích danh cho NOXH	103.414.519.751	82.731.615.801	20.682.903.950	0
3	Chi phí hoàn thiện TMDV	Chi phí đích danh cho TMDV	14.496.367.629	0	0	14.496.367.629
4	Chi phí hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan chung toàn dự án phân bổ cho phần NOXH	Phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng	118.741.340.514	84.918.224.903	21.229.556.226	12.593.559.385
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ		138.906.871.130	104.013.761.824	26.003.440.456	8.889.668.850
1	Chi phí thiết bị các lô	Phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng	83.818.336.315	59.942.933.972	14.985.733.493	8.889.668.850

2	Chi phí điều hòa các căn hộ NOXH	Chi phí dịch danh cho NOXH	55.088.534.815	44.070.827.852	11.017.706.963	-
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng	19.093.661.446	13.654.889.105	3.413.722.276	2.025.050.065
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng	61.072.730.746	43.676.346.102	10.919.086.526	6.477.298.118
VI	CHI PHÍ KHÁC	Phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng	72.206.616.680	51.638.777.937	12.909.694.484	7.658.144.259
VIII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	Phân bổ theo diện tích sàn hữu dụng	89.713.226.624	64.158.682.412	16.039.670.603	9.514.873.609
	TỔNG		2.259.316.168.627	1.618.838.106.425	404.709.526.606	235.768.535.596
	Suất đầu tư trên 1m ² sàn sử dụng của NOXH (đ/m ²)	18.543.208				

Phụ lục 02:
PHÂN BỐ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Hạng mục đầu tư	Số liệu	Đơn vị	Ghi chú
1	Tổng tiền sử dụng đất được miễn của diện tích đất xây dựng NOXH	192.908.100.000	đồng	Theo Quyết định số 1958/QĐ-UBND ngày 5/7/2018 của Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa
2	Diện tích xây dựng ô NOXH01;03;05;06	19.137,60	m2	Theo trích lục bản đồ địa chính khu đất
3	Tổng tiền sử dụng đất được miễn của ô NOXH01;03;05;06	133.963.200.000	đồng	
4	Tổng diện tích sản kinh doanh (kinh doanh thương mại, kinh doanh nhà ở xã hội để bán và nhà ở xã hội cho thuê)	122.072,99	m2	
5	Tiền sử dụng đất được miễn phân bổ cho 1m2 sàn sử dụng	1.097.402	đồng/m2	
6	Diện tích sản kinh doanh thương mại	12.946,91	m2	
7	Tổng tiền sử dụng đất được miễn phân bổ cho sản kinh doanh dịch vụ	14.207.970.934	đồng	
7,1	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán	11.366.376.747	đồng	
7,2	Phân bổ cho nhà ở xã hội để cho thuê	2.841.594.187	đồng	

Phụ lục 03.

BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

(Xác định giá bán nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 9 Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng)

Điều 9 Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng quy định Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội như sau:

$$Gi^h = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^h} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- Gi^B (đồng/m²): là giá bán 1m² 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 vốn đầu tư xây dựng, gồm chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí hợp lý khác, được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định; trong đó:
 - + Chi phí đầu tư xây dựng gồm một số hoặc toàn bộ các khoản mục chi phí thuộc nội dung tổng mức đầu tư xây dựng, được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán;

Chi phí đầu tư xây dựng được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (gồm cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, hạ tầng kỹ thuật (nếu có); chi phí chung của dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán);

+ Chi phí hợp lý khác bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo (nếu có) và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án. Tổng các chi phí hợp lý khác không vượt quá 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán.

- T_{dv} (đồng): là phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán, được xác định như sau:

+ Đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội quy định tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (được xác định cụ thể trong dự án xây dựng nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua theo giá kinh doanh thương mại (trong cơ cấu giá đã tính cả tiền sử dụng đất được miễn) cho các đối tượng có nhu cầu để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án.



Việc hạch toán lợi nhuận thu được từ phân kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội phải nêu rõ phân bù đắp để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, phân bù đắp cho quản lý, vận hành nhà ở xã hội và phải được thể hiện rõ trong phương án cân đối tài chính của toàn bộ dự án theo quy định tại điểm d khoản này. Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của địa phương có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án.

+ Lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được hạch toán cụ thể như sau:
 Trường hợp chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại thì phần lợi nhuận thu được tính theo thực tế (trong trường hợp chưa tính được theo thực tế thì phải dự kiến phần lợi nhuận thu được để phân bổ) nhưng tối thiểu không được thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn cho phân diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại. Căn cứ tình hình thực tế về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phân bổ phần lợi nhuận thu được để xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội, trong đó ưu tiên phân bổ khoản lợi nhuận thu được vào giá cho thuê nhà ở xã hội cho phù hợp với thu nhập của hộ gia đình, cá nhân được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn.

- L (đồng): là lợi nhuận định mức tính cho dự án, tối đa bằng 10% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán.

- S^B (m^2): là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán.

- Ki: là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

Phương án xác định giá bán nhà ở xã hội tại Lô đất NOXH-04 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Ký hiệu	Giá trị	Ghi chú
1	Diện tích nhà ở xã hội để bán (m^2)	S_b	87.301	
2	Tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán	T_d	1.651.214.868.553	= (2.1) + (2.2)

2.1	Chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho phân diện tích nhà ở xã hội để bán		1.618.838.106.425	
2.2	Chi phí hợp lý khác (cho phần NOXH bán)		32.376.762.128	= (2.1) * 2%
3	Phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án được phân bổ cho phân diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng)	T _{dv}	11.366.376.747	
4	Tổng chi phí đầu tư tính cho phần xây dựng căn hộ xã hội (tính cho phần DT sử dụng để bán trừ đi phần lợi nhuận từ công trình kinh doanh thương mại được phân bổ đối với phần diện tích sử dụng nhà ở để bán)	T _d - T _{dv}	1.639.848.491.806	= (2) - (3)
5	Lợi nhuận của CĐT (10% x TVĐT phân bổ cho diện tích NOXH để bán và CP hợp lý khác cho phần NOXH để bán)	L	165.121.486.855	= 10% x (2)
7	Hệ số điều chỉnh giá bán bình quân gia quyền	Ki ⁽¹⁾	1	
8	Giá bán căn hộ bình quân gia quyền			
8.1	Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT và chi phí bảo trì theo quy định (đồng/m ²)	GiB	20.675.282	
a.	Thuế VAT (5%) (đồng/m ²)		1.033.764	
b	Chi phí bảo trì (đồng/m ²)		413.506	
8.2	Giá bán căn hộ bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm chi phí bảo trì theo quy định (đồng/m ²)		21.709.046	
8.3	Giá bán căn hộ bao gồm thuế GTGT chi phí bảo trì theo quy định (đồng/m ²)		22.122.552	

(1) Hệ số điều chỉnh giá bán Ki dao động từ khoảng 0,8 - 1,2 đảm bảo bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bảng 1, đồng thời đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

Phụ lục 04.

BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI

(Xác định giá bán nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 10 Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng)

Điều 10 Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng quy định phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở xã hội như sau:

$$G_i^T = \frac{V_d + L - T_{dv}}{12 \times \sum S_i \times K_i} \times K_i \times (1 + GTGT) + \frac{B_i}{12 \times \sum S_i}$$

Trong đó:

- GiT (đồng/m2/tháng): là giá cho thuê 1m2 sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng.
- Vđ (đồng/năm): là tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn, xác định theo công thức sau:

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

- + Tđ (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng (gồm chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí hợp lý khác) được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định; trong đó:
 - * Chi phí đầu tư xây dựng gồm một số hoặc toàn bộ các khoản mục chi phí thuộc nội dung tổng mức đầu tư xây dựng, được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê;
 - * Chi phí hợp lý khác bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo (nếu có) và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án. Tổng các chi phí hợp lý khác không vượt quá 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để cho thuê.
 - + r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định.
 - + n: là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định nhưng tối thiểu là 15 năm; đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời gian tối thiểu là 20 năm.
 - 12: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm.
 - L (đồng/năm): là lợi nhuận định mức tính cho dự án được tính theo năm, tối đa bằng 15% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê.

- Bt (đồng/năm): là chi phí bảo trì công trình tính bình quân năm được phân bổ đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê.
- Tdv (đồng/năm): là phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê, được xác định tương tự như quy định tại Điều 9 Thông tư này;
- SIT (m²): là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ i.
- Ki: là hệ số điều chỉnh giá cho thuê đối với phần diện tích tại vị trí thứ i nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

Phương án xác định giá cho thuê ở xã hội tại Lô đất NOXH-04 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Ký hiệu	Giá trị	Ghi chú
1	Diện tích cho thuê nhà ở xã hội (m ²)		21.825	
2	Tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê	T_d	412.803.717.138	$= (2.1) + (2.2)$
2.1	<i>Chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê</i>		404.709.526.606	
2.2	<i>Chi phí hợp lý khác (cho phần NOXH thuê)</i>		8.094.190.532	$= (2.1) * 2\%$
3	Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định (%/năm)	r	5%	
4	Số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định nhưng tối thiểu là 15 năm; đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời gian tối thiểu là 20 năm (năm)	n	43	Theo thời gian còn lại của công trình 43 năm (dự án đã được giao đất từ 2018 và đến 2068)
5		$r * (1+r)^n$	0,407	
6		$(1+r)^n - 1$	7,150	

7	Chi phí đầu tư xây dựng tính cho phân diện tích sử dụng để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm)	$Vd = Td * r \times \frac{(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$	23.527.059.616	
8	Lợi nhuận định mức tính cho dự án được tính theo năm, tối đa bằng 15% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phân diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm)	L	1.440.012.967	15,0%
9	Chi phí bảo trì công trình bình quân hàng năm được phân bổ đối với diện tích cho thuê (đồng/năm)	Bt	209.880.230	
10	Đơn giá bảo trì (theo giá bán căn hộ)		413.506	
11	Thời gian bảo trì công trình (năm)		43	Theo thời gian còn lại của công trình 43 năm (dự án đã được giao đất từ 2018 và đến 2068)
12	$(Vd + L) / (12 \times S) \times K$		95.330	
14	Phân bổ tiền sử dụng đất được miễn cho phân nhà ở xã hội cho thuê (chi phí được phân bổ/50 năm)	Tdv	2.841.594.187	
15	Hệ số điều chỉnh giá cho thuê đối với phân diện tích sử dụng cho thuê tại vị trí thứ I (đc xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền hệ số K của 1 Block nhà =1)	Ki ⁽²⁾	1	
16	Giá tính toán cho thuê 1m² sử dụng căn hộ			
16.1	Giá cho thuê chưa bao gồm thuế GTGT và chi phí bảo trì theo quy định (đồng/tháng/m²)	GiT	84.480	
a	Thuế VAT (đồng/tháng/m ²)		4.224	
b	Phí bảo trì (đồng/tháng/m ²)		801	
16.2	Giá cho thuê đã bao gồm thuế GTGT và chi phí bảo trì theo quy định (đồng/tháng/m²)		89.505	

(2) Hệ số điều chỉnh giá cho thuê Ki dao động từ khoảng 0,8 - 1,2 đảm bảo bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1, đồng thời đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án.

