TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 060 /2025/QĐ-TGĐ-VGR	*Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

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

TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP

- 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; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP 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; 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 hi 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 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 Quyết định số 3916/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

- Căn cứ Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thu hồi đất, cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP chuyển mục dích sử dụng đất và thuê đất để thực hiện Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 05/3/2018 về việc điều chỉnh Quyết định số số 211/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 về việc giao đất cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP chuyển mục dích sử dụng đất và thuê đất để thực hiện Dự

án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 1121/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP thuê đất và điều chỉnh Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 05/3/2018 về việc giao đất cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất để thực hiện Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.

- Căn cứ Văn bản số 14147/UBND-KTTC ngày 26/9/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án số 1 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

- Căn cứ Quyết định số 1958/QĐ-CT ngày 05/7/2018 của Cục thuế tỉnh Thanh Hóa về việc miễn tiền sử dụng đất;

- Căn cứ Báo cáo kết quả 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 Hóa số 366/CBST ngày 25/12/2025 của Công ty Cổ phần khoa học và công nghệ xây dựng;

- Căn cứ Điều lệ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 như sau:

1.1. Áp dụng công thức tính giá tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng;

1.2. Hệ số điều chỉnh giá bán 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;

1.3. 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;

1.4. 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.

(Chi tiết tính toán được nêu tại các tài liệu từ Phụ lục 01 đến Phụ lục 04 kèm theo).

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Ban Tổng Giám đốc và Trưởng các Phòng/Ban liên quan của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP
MSDN: 0101245486

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 BỔ 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 đích 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 1m² sàn sử dụng của NOXH (đ/m²)	**18.543.208**				

Phụ lục 02:
PHÂN BỔ 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 sàn 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 sàn kinh doanh thương mại	12.946,91	m2	
7	Tổng tiền sử dụng đất được miễn phân bổ cho sàn 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:

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

Trong đó:

- Gi^{B} (đồng/m^2): là giá bán 1m^2 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 phần kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội phải nêu rõ phần bù đắp để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, phần 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 phần 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 (m2)	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 phần 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 phần 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%xTVĐT 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/m2)**	**GiB**	**20.675.282**	
a	*Thuế VAT (5%) (đồng/m2)*		*1.033.764*	
b	*Chi phí bảo trì (đồng/m2)*		*413.506*	
8.2	**Giá bán căn hộ bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm chi phí bảo trì theo quy định (đồng/m2)**		**21.709.046**	
8.3	**Giá bán căn hộ bao gồm thuế GTGT chi phí bảo trì theo quy định (đồng/m2)**		**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 bằng 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:

$$Gi^T = \frac{V_đ + L - T_{dv}}{12 \times \sum S^T i \times Ki} \times Ki \times (1 + GTGT) + \frac{B_t}{12 \times \sum S^T i}$$

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:

$$V_đ = \frac{T_đ \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

+ 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 (m2)		21.825	
2	Tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê	$T_đ$	412.803.717.138	*=(2.1) + (2.2)*
2,1	*Chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê*		*404.709.526.606*	
2,2	*Chi phí hợp lý khác (cho phần NOXH thuê)*		*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 phần diện tích sử dụng để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm)	Vđ = Tđ * r x(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 phần 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 phần 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	(Vđ + L)/ (12 x S) x K		95.330	
14	Phân bổ tiền sử dụng đất được miễn cho phần 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 phần 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/m2)*		*4.224*	
b	*Phí bảo trì (đồng/tháng/m2)*		*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.