

**CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP
THÀNH THÀNH CÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ...03.A./2026/QĐ-HĐQT

Trảng Bàng, ngày 05 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá bán nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng)
Khu dân cư Thành Thành Công.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG**

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

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 Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công;

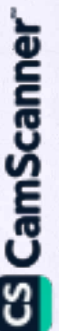
Căn cứ theo Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tái định cư - Thành Thành Công;

Căn cứ Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu dân cư Thành Thành Công;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá bán nhà ở xã hội đối với các căn hộ thuộc Dự án Nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng) tại Khu phố An Quới, Phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Với các nội dung cụ thể như sau:

- Giá bán bình quân: 18.320.358 VNĐ/m² (Đã bao gồm VAT và Chưa bao gồm phí bảo trì).
- Giá bán cụ thể cho từng loại căn hộ: (Theo Phụ lục chi tiết đính kèm)
- Giá tạm tính: Từ 17.733.396 VNĐ/m² đến 19.511.236 VNĐ/m² (Đã bao gồm VAT và Chưa bao gồm phí bảo trì).



Điều 2. Mức giá trên được xác định theo phương pháp tính giá quy định tại Điều 32 Nghị định 100/2024/NĐ-CP, đảm bảo lợi nhuận định mức không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư. Giá bán này là cơ sở để Công ty thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện.

Điều 3. Trách nhiệm thực hiện: Ban Kinh doanh nhà ở xã hội có trách nhiệm niêm yết công khai mức giá đã phê duyệt tại trụ sở công ty và sàn giao dịch bất động sản của dự án. Phòng Kế toán theo dõi, hạch toán và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định của pháp luật. Các phòng, ban và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4. Các Ông/bà thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban/ Đơn vị và các cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Lưu: VPCT, P.QLDA.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC HĐQT



ĐỖ HUY HIỆP

PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

(Trình Sở Xây dựng công bố thông tin)

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

Tên dự án: Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng thuộc dự án Khu dân cư Thành Thành Công

Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa điểm xây dựng: Khu phố An Quới, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

Quy mô dự án: Xây dựng Khu nhà ở xã hội với diện tích đất sử dụng 2,5 ha theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt

Hình thức: NOXH

II. DIỆN TÍCH TÍNH GIÁ

Tổng diện tích sàn xây dựng : 80.660 (m²), gồm 4 đơn nguyên A1, B1, A2, B2

Diện tích sàn NOXH (thông thủy): 56.312 (m²)

Diện tích tính giá bán NOXH: 56.312 (m²)

III. TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ PHÂN BỐ CHO NOXH

Chi phí xây dựng	757.699.420.000
Chi phí liên quan khác	3.788.497.100
Chi phí quản lý dự án	9.092.393.040
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	26.519.479.700
Chi phí khác	36.369.572.160
Chi phí lãi vay (nếu có)	42.220.083.905

TỔNG CỘNG CHI PHÍ

Chi phí tổ chức bán hàng, QLDN 875.689.445.905

TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ (A) 17.513.789.878

893.203.235.783

IV. GIÁ THÀNH ĐẦU TƯ BÌNH QUÂN

Giá thành đầu tư bình quân (đồng/m²) = A / Diện tích tính giá 15.861.686

V. LỢI NHUẬN ĐỊNH MỨC (≤ 10%)

Tỷ lệ lợi nhuận (%) 10%

Lợi nhuận định mức của NĐT 89.320.323.578

Tổng chi phí đầu tư và lợi nhuận định mức: 982.523.559.362

VI. GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠM TÍNH (ĐÃ CÓ VAT), CHƯA BAO GỒM PHÍ BẢO TRÌ

Giá bán Nhà ở xã hội tạm tính thấp nhất (VNĐ/m²) 17.733.396

Giá bán Nhà ở xã hội tạm tính cao nhất (VNĐ/m²) 19.511.236

186
TY
IÂN
NGHIỆP
H CÔNG
Y NINH

CS CamScanner

MS

I Các định mức đưa vào tính toán

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Giá trị	Ghi chú
1	Suất đầu tư xây dựng (gồm VAT 08%)	đ/m2 XD	8.964.000	
2	Lợi nhuận định mức	%	10,0%	
3	Chi phí liên quan khác	%	0,5%	
4	Chi phí quản lý dự án	%	1,2%	
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	%	3,5%	
6	Chi phí dự phòng khác	%	4,8%	
7	Chi phí tổ chức bán hàng, quản lý doanh nghiệp	%	2,0%	
8	Lãi suất đi vay	%	7,5%	Biên 4% Cố định 3 năm
9	Diện tích xây dựng	m2	80.660	
10	Diện tích sàn (thông thủy)	m2	56.312	

II Xác định giá bán căn hộ chung cư NOXH

STT	Nội dung	Đvt	CHI PHÍ TÍNH HỢP LÝ (GỒM THUẾ VAT)	Thông số	Suất vốn đầu tư
	Hạ tầng xây dựng + nhà xe + hạ tầng phân bổ	Tr.đ	34.663		
	Xây nhà hoàn thiện	Tr.đ	723.036	80.660	8.964.000
	Chi phí liên quan khác	Tr.đ	3.788	0,5%	
	Chi phí quản lý dự án	Tr.đ	9.092	1,2%	
	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Tr.đ	26.519	3,5%	
	Chi phí dự phòng khác	Tr.đ	36.370	4,8%	
	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Tr.đ	42.220		
	Lãi vay sau vốn hóa	Tr.đ	-		
1	Cộng chi phí đầu tư xây dựng	Tr.đ	875.689		
2	Chi phí tổ chức bán hàng, QLDN	Tr.đ	17.514	2,0%	
3	CHI PHÍ TÍNH LỢI NHUẬN ĐỊNH MỨC	Tr.đ	893.203		
4	Lợi nhuận định mức của NĐT	Tr.đ	89.320	10%	
5	TỔNG CP ĐẦU TƯ VÀ LỢI NHUẬN ĐỊNH MỨC	Tr.đ	982.524		
6	Diện tích kinh doanh	m2	56.312		
7	GIÁ BÁN ĐỀ XUẤT BQ (chưa thuế vat)	đ/m2	17.447.960		
8	GIÁ BÁN ĐỀ XUẤT BQ (gồm thuế vat 5%)	đ/m2	18.320.358		

