

SỞ XÂY DỰNG THANH HÓA

Số: 09/2026/VI-V21-DLHC

Hà Nội, ngày 11 tháng 5 năm 2026

ĐẾN S
Ngày: 12/5/2026

Chuyên:

Lưu hồ sơ số:

BÁO CÁO

"Báo cáo, giải trình nội dung liên quan đến giá bán nhà ở xã hội Dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa"

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa

- 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 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và 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 Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Căn cứ văn bản số 56/2026/VI-V21-DLHC ngày 17/4/2026 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 về việc công bố giá bình quân dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc).

Công ty cổ phần Vinaconex 21 xin báo cáo và giải trình nội dung sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CHỦ ĐẦU TƯ VÀ THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần Vinaconex 21.

- Mã số doanh nghiệp: 0500236902 ngày 10/3/2005 (đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 06/5/2026) do Sở Tài Chính thành phố Hà Nội cấp.



- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Vinaconex 21, Ngõ 804 Đường Quang Trung, Phường Dương Nội, Tp Hà Nội.

- Người đại diện: Ông Nguyễn Mạnh Hà, chức vụ : Chủ tịch HĐQT.

- Số điện thoại: 024. 6325.6588

2. Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc).

- Địa điểm dự án: Phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.

- Quy mô dự án: Dự án được thực hiện trên diện tích đất khoảng 28.002,9m². Gồm hai lô đất Khu A và Khu B, mỗi khu được bố trí 02 toà nhà cao 25 tầng tại Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa, mỗi toà bao gồm: Tầng 1 được bố trí làm thương mại dịch vụ, ngoài ra một phần diện tích của tầng 1 cũng được bố trí cho các dịch vụ khác của toà nhà như: trực tầng, kỹ thuật điện, nước, kho, phòng sinh hoạt cộng đồng... Tầng 2-3 bố trí khu kỹ thuật và không gian để xe, từ tầng 4 đến tầng 25 là tầng căn hộ.

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ 2023 đến 2028.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Dự kiến từ Quý II/2025 - Quý II/2028:

II. NỘI DUNG GIẢI TRÌNH VỀ GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI:

Chủ đầu tư thực hiện việc xác định giá bán nhà ở xã hội trên cơ sở tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở xã hội, bảo đảm nguyên tắc tính đúng, tính đủ các chi phí và không vượt mức lợi nhuận định mức theo quy định.

Trong quá trình xác định tổng mức đầu tư và xây dựng giá bán, Chủ đầu tư đã nghiên cứu, tham khảo và đối chiếu suất vốn đầu tư xây dựng công trình theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng đối với công trình nhà chung cư 25 tầng (không có tầng hầm) để làm cơ sở rà soát, đánh giá sự phù hợp của tổng mức đầu tư và chi phí xây dựng của dự án.

Dự án là công trình nhà ở chung cư cao tầng có yêu cầu kỹ thuật cao đối với hệ thống kết cấu, phòng cháy chữa cháy, thang máy, cấp điện, cấp thoát nước và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Các căn hộ chung cư được Chủ đầu tư trang bị các thiết bị cơ bản để cư dân có thể chuyển đến sinh sống ngay sau khi nhận bàn giao như: Điều hoà tại toàn bộ các phòng, hệ thống tủ bếp đồng bộ, bình nóng lạnh... Tổng mức đầu tư và chi phí xây dựng được xác định trên cơ sở hồ sơ thiết kế, dự toán, khối lượng thực tế thi công và cơ bản phù hợp với mặt bằng suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố.

Trước đây, Chủ đầu tư đã thực hiện công bố giá bán bình quân của dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc) theo văn bản số 14/2026/VI-V21-DLHC ngày

23/01/2026 với giá bán bình quân (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng VAT và 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung) là: **19.560.000 đồng/m²**. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai dự án, tình hình giá cả thị trường có nhiều biến động liên tục, đặc biệt là giá nguyên vật liệu xây dựng, thiết bị, nhiên liệu, chi phí nhân công và vận chuyển chịu ảnh hưởng bởi quan hệ cung cầu thị trường, biến động kinh tế trong nước cũng như các yếu tố địa chính trị trên thế giới, làm ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư xây dựng của dự án.

Trên cơ sở rà soát, cập nhật các yếu tố chi phí thực tế và nhằm bảo đảm tính khả thi trong quá trình triển khai dự án, đơn vị tư vấn thiết kế và lập dự toán đã thực hiện điều chỉnh khoản chi phí dự phòng theo quy định hiện hành về quản lý chi phí đầu tư xây dựng nhằm bù đắp yếu tố trượt giá, biến động giá và các chi phí phát sinh hợp lý trong thời gian thực hiện dự án. Theo đó, Chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh giá bán bình quân của dự án (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng VAT và 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung) từ mức: **19.560.000 đồng/m²** lên mức: **20.450.000 đồng/m²**.

Chủ đầu tư, Công ty cổ phần Vinaconex 21 chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của quyết định giá bán và hồ sơ tài liệu gửi kèm văn bản 56/2026/VI-V21-DLHC ngày 17/4/2026. Sau khi được 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 khoản 2 điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

Kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa xem xét, hướng dẫn và tạo điều kiện để Chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục liên quan theo quy định.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**ĐD, CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường



