

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN VĨNH PHÁT**

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

Số: 14-4/2026/CV-VP

Bắc Ninh, ngày 14 tháng 4 năm 2026

V/v Công khai giá bán, giá thuê mua  
nhà ở xã hội tại dự án: Khu nhà ở xã  
hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên  
Dũng, tỉnh Bắc Giang (nay là  
phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi:

**- Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh.**

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và và Luật số  
62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020.

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 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 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 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 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 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 định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về 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 số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 về quy định chi tiết một số  
điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ hồ sơ xây dựng giá bán, giá cho thuê được Công ty Cổ phần bất động sản  
Vĩnh Phát lập theo quy định pháp luật;

Căn cứ thông báo kết quả thẩm tra của Trung tâm nghiên cứu nhà ở và thị trường  
bất động sản theo Báo cáo số 02/BC-HRC ngày 23/3/2026 về việc thẩm tra giá bán, giá  
cho thuê nhà ở xã hội tại dự án: Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng,  
tỉnh Bắc Giang (nay là phường Yên Dũng - tỉnh Bắc Ninh);

Căn cứ Quyết định số: 25-3/2026/QĐ-VP, ngày 25/3/2026 của Công ty Cổ phần bất  
động sản Vĩnh Phát về việc phê duyệt giá bán, giá cho thuê Nhà ở xã hội của Dự án: Khu



nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Yên Dũng - tỉnh Bắc Ninh);

*Căn cứ các tài liệu khác có liên quan.*

Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát (chủ đầu tư) trân trọng đề nghị Quý Sở Xây dựng thực hiện công khai giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 Nghị định 192/2025/NĐ-CP, nhằm phục vụ cho hoạt động tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê nhà ở xã hội tại dự án.

### 1. Thông tin về dự án đầu tư:

- a. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang
- b. Địa điểm: Tổ dân phố Kem, thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh).
- c. Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư số 690/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang ban hành ngày 13/07/2021 và điều chỉnh chủ trương đầu tư số 360/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang ngày 15 tháng 4 năm 2025.
- d. Diện tích đất sử dụng: 51.363m<sup>2</sup>
- e. Quy mô đầu tư dự án:

- Vị trí, ranh giới của dự án: Phía Bắc: Giáp kênh Nham Biền và đất nông nghiệp. Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng xã Yên Lư. Phía Tây: Giáp kênh Nham Biền và đất nông nghiệp. Phía Đông: Giáp QL17.

- Phương án đầu tư xây dựng: Dự án được thực hiện trên khu đất có diện tích khoảng 5,1 ha theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, bao gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội cao tầng; Nhà ở thương mại thấp tầng; sân đường nội bộ, cảnh quan cây xanh, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ; công trình trường mầm non, công trình dịch vụ y tế phục vụ cho cộng đồng dân cư, Cụ thể:

- + Các tòa nhà ở xã hội: Xây dựng tại các lô đất ở ký hiệu CT1, CT2, tổng diện tích là **18.971m<sup>2</sup>**, gồm: 06 tòa nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) cao 19 tầng, tổng diện tích xây dựng khoảng **8.475m<sup>2</sup>**, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **158.674m<sup>2</sup>**, tổng số căn hộ khoảng 1.800 căn (diện tích căn hộ từ 30m<sup>2</sup> đến 70m<sup>2</sup>);

- + Dãy nhà ở thương mại thấp tầng: Xây dựng tại các lô đất ở thuộc phân lô ký hiệu LK tổng diện tích là **4.277m<sup>2</sup>**, gồm: Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt tiền 45 căn nhà ở liền kề thấp tầng; chiều cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích xây dựng khoảng **4.162m<sup>2</sup>**; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **19.767m<sup>2</sup>**.

- + Công trình trường mầm non: Xây dựng trên lô đất ký hiệu TH, diện tích xây dựng **1.264m<sup>2</sup>**; công trình cao 03 tầng, tổng diện tích sàn khoảng **3.792m<sup>2</sup>**.

- + Công trình trung tâm y tế (phòng khám): Xây dựng tại lô đất công cộng có ký hiệu từ CC, với tổng diện tích 1.568 m<sup>2</sup>; chiều cao xây dựng 02 tầng, diện tích xây dựng khoảng 627.2m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn khoảng 1.254m<sup>2</sup>.

873  
NG  
PHI  
ÔNG  
H P  
BẮC

+ Công trình sân vườn cảnh quan, đảm bảo có không gian thoáng rộng, trang trọng và hiện đại, dành nhiều diện tích trồng cây xanh, thảm cỏ phục vụ nhu cầu của người dân trong dự án.

+ Xây dựng sân đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ.

• Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm gồm:

+ Căn hộ chung cư nhà ở xã hội để bán và cho thuê tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **158.674m<sup>2</sup>**, khoảng 1800 căn hộ.

+ Căn hộ liền kề thấp tầng nhà thương mại: Tổng 45 căn, diện tích xây dựng khoảng **4.277m<sup>2</sup>**, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **19.767m<sup>2</sup>**.

+ Công trình cho thuê kinh doanh dịch vụ y tế: Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **1.254,4m<sup>2</sup>**.

+ Công trình cho thuê dịch vụ giáo dục: Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **3.792m<sup>2</sup>**.

## 2. Nguyên tắc và phương pháp xác định giá bán NOXH áp dụng đối với dự án:

Giá bán được xác định trên cơ sở pháp lý đang áp dụng cho dự án và các quy định pháp luật hiện hành, phương pháp xác định giá căn cứ theo hướng dẫn tại nghị định 100/2024/ND-CP ngày 26/07/2024 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; Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về 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, trong đó:

- Giá bán nhà ở xã hội theo phương án giá Chủ đầu tư xây dựng đã bao gồm toàn bộ các chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Lợi nhuận định mức trong phương án xác định giá bán Chủ đầu tư đề xuất tối đa 10% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán.

- Hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i, điều chỉnh bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà  $K_i = 1$ .

- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật được phân bổ cho nhà ở xã hội theo tỷ lệ diện tích đất ở dành cho nhà ở xã hội trong tổng diện tích đất ở của dự án.

## 3. Giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội:

### 3.1. Giá bán nhà ở xã hội:

- Giá bán nhà ở xã hội tính chung cho toàn dự án 16.194.900 đồng/m<sup>2</sup> sử dụng (*bằng chữ: Mười sáu triệu, một trăm chín mươi tư nghìn, chín trăm đồng*). Đơn giá trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và chưa bao gồm kinh phí bảo trì.

556  
TỶ  
IN  
SẢN  
HÁT  
GIANG

