

Kèm HS

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
TỔ HỢP THƯƠNG MẠI
MELINH PLAZA THANH HÓA**

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

Số: 64 /2026/MLP

Thanh Hóa, ngày 23 tháng 07 năm 2026

V/v: Giá bán nhà ở xã hội (tạm tính) của
dự án đề nghị đăng tải trên website Sở Xây

SỞ XÂY DỰNG THANH HÓA

ĐẾN Số:
Ngày: 24 / 7 / 2026

Chuyển:

Lưu hồ sơ số:

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa

Ngày 21/7/2026, Công ty nhận được văn bản số 8244/SXD-QLN của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa về việc giá bán nhà ở xã hội (tạm tính) của dự án đề nghị đăng tải trên website của Sở Xây dựng. Tại văn bản Sở Xây dựng có đề nghị công ty làm rõ một số nội dung liên quan đến giá bán nhà ở xã hội (tạm tính). Công ty có ý kiến cụ thể như sau:

1. Cơ sở pháp lý xây dựng giá bán nhà ở xã hội.

- Dự án Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa tại Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa đã được UBND tỉnh Thanh Hóa lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư tại Quyết định số 7207/UBND-THKH ngày 23/7/2015 và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 32/2017-MLTH ngày 07/6/2017. Dự án đang triển khai được Chủ đầu tư áp dụng cơ sở pháp lý như sau:

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc 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;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- 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 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển xã hội.
- Căn cứ Văn bản số 7817/SXD-QLN ngày 13/7/2026 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc hướng dẫn thực hiện thủ tục về hưởng cơ chế ưu đãi của dự án Nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở 2023.

2. Dư liệu đầu vào xác định giá bán nhà ở xã hội

Về Quy mô dự án được xác định theo thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 5877/SXD-HĐXD ngày 17/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa.

Chủ đầu tư thực hiện việc xác định gián 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 15 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.

Chi tiết các khoản mục chi phí đầu vào như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Tổng dự toán xây dựng	133.619.392.000
2	Lãi vay	8.207.581.160
3	Chi phí hạng mục hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho phần NOXH	9.923.790.536
4	Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp	3.035.015.277
	Tổng cộng:	154.785.779.144

- Tổng dự toán xây dựng: được Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam – CTCP lập và được Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam thẩm tra và kết luận phù hợp với các quy định hiện hành. Tổng dự toán xây dựng này cũng bằng giá trị tổng mức đầu tư xây dựng đã được Sở xây dựng thẩm định trong Văn bản 5877/SXD-HĐXD ngày 17/7/2025 về thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án.

- Lãi vay: Lãi vay được Chủ đầu tư tính toán theo quy định hiện hành theo nhu cầu vay phát sinh của dự án.

- Chi phí hạng mục hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho phần NOXH: được Chủ đầu tư phân bổ theo số liệu sổ sách kế toán ghi nhận. Trong đó các chi phí đầu tư hạ tầng dự án đã được cơ quan thuế rà soát trong các đợt quyết toán thuế TNDN hàng năm của Chủ đầu tư.

- Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp: xác định ở mức 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần NOXH để bán theo quy định hiện hành.

3. Nguyên nhân giá bán tạm tính NOXH dự án cao hơn với giá bán NOXH trung bình trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Trong thời gian gần đây, ở nhiều địa phương có nhiều dự án NOXH có giá bán công bố tương đối cao như: Dự án NOXH Mỹ Hạnh tại tỉnh Tây Ninh do Công ty CP đầu tư thương mại Bee Home Long An làm chủ đầu tư có giá bán công bố ngày 20/1/2026 trung bình là **31.380.000 đ/m²** (chưa bao gồm VAT và KPBT); Dự án NOXH tại Xã Hưng Lộc – tp Vinh (nay là phường Vinh, Nghệ An) Công ty CP đầu tư và thương mại Hùng Sơn làm chủ đầu tư có giá bán công bố ngày 20/5/2026 trung bình là **23.000.000 đ/m²** (gồm VAT, chưa gồm KPBT); Dự án NOXH tại phía Tây Dĩnh Trì phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh do Công ty CP đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam làm chủ đầu tư có giá bán công bố ngày 27/5/2026 trung bình là **21.900.000 đ/m²** (gồm VAT, chưa gồm KPBT) hoặc giá bán NOXH của các dự án trên địa bàn Hà Nội đều có mức giá cao như Dự án 275 Nguyễn Trãi giá bán **32,2tr/m²**, Tân Lập – Đan Phượng giá bán **29tr/m²**, Dự án CT1 Thượng Thanh giá bán **29,4tr/m²**... Trong khi giá bán NOXH tại các địa bàn trên cả nước đều được xác định theo nguyên tắc chung và chi phí đầu tư xây dựng giữa các tỉnh thành trên cả nước không biến động nhiều (Theo bảng tính suất vốn đầu tư thì tỉnh Thanh Hóa còn có hệ số điều chỉnh vùng cao hơn Hà Nội).

Giá bán NOXH của các dự án khác nhau thực tế sẽ tùy thuộc vào chỉ tiêu quy hoạch được duyệt của từng dự án và các ưu đãi của từng dự án được hưởng để góp phần làm giảm giá bán NOXH.

Đối với dự án Nhà ở xã hội thuộc dự án tổ hợp thương mại Mê Linh Plaza Thanh Hóa, Dự án có diện tích đất xây dựng chỉ 702 m², tổng diện tích sàn xây dựng là 10.536 m² gồm 15 tầng nổi trong đó tầng 1 với diện tích sàn xây dựng là 702 m² làm chỗ đỗ xe, tầng 2-15 với tổng diện tích sàn xây dựng là 9.834 m² làm căn hộ ở, diện tích sàn sử dụng căn hộ (hữu dụng) là 6.781 m². Như vậy, tỷ lệ diện tích thương phẩm/ diện tích sàn căn hộ điển hình của Dự án chỉ đạt mức **69%** ($= 6.781 \text{ m}^2 / 9.834 \text{ m}^2$) đây là mức rất thấp so với các dự án khác phổ biến ở mức từ **75%-80%**, nguyên nhân là do Dự án có diện tích đất xây dựng thấp nên khó tối ưu được công năng sử

Với cùng một suất chi phí đầu tư xây dựng như của Dự án nếu tỷ lệ sàn thương phẩm ở mức 78% như các dự án khác, giá bán NOXH của Dự án theo tính toán có thể giảm 3 triệu đồng/m².

Ngoài ra, Dự án có quy mô đầu tư nhỏ (diện tích đất xây dựng 702 m², tổng diện tích sàn xây dựng 10.536 m²), nên cũng sẽ bất lợi về mặt chi phí đầu tư so với các dự án khác có quy mô đầu tư lớn hơn có thể dễ tối ưu được chi phí đầu tư (để tìm kiếm nhà thầu, nhà cung cấp với giá cạnh tranh hơn).

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, Chủ đầu tư thực hiện đề nghị Sở Xây dựng công bố giá bán của Dự án trên với **giá bán (đã bao gồm VAT và chưa bao gồm 2% kinh phí bảo trì) là từ: 23.359.623 đồng/m²** (Cụ thể theo Bảng báo giá từng loại căn hộ gửi kèm theo).

Mức giá bán này là phù hợp xét trên các yếu tố đặc thù của Dự án về quy mô đầu tư, chỉ tiêu quy hoạch và ưu đãi được hưởng của Dự án so với các dự án khác. Giá bán cũng đã được Trung tâm nghiên cứu và tư vấn đầu tư xây dựng thẩm tra theo Văn bản số 41/2026/CRC-TV ngày 16/7/2026.

Chủ đầu tư, Công ty Cổ phần đầu tư tổ hợp thương mại Melinh Plaza Thanh Hóa chịu trách nhiệm trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của quyết định giá bán và hồ sơ tài liệu gửi kèm theo. Sau khi được nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng Chủ đầu tư sẽ thực hiện 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.

Về việc đăng tải nội dung giá bán, giá cho thuê dự kiến của Dự án theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP, do sản phẩm dự án chỉ có căn hộ để bán theo Văn bản số 10239/UBND-THKH ngày 07/10/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về chấp thuận đầu tư Dự án.

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

Trân trọng cảm ơn./.

Hồ sơ gửi kèm :

1. Hồ sơ phương án giá bán Công trình Nhà ở xã hội
2. Báo cáo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội
3. Quyết định phê duyệt giá bán nhà ở xã hội số 50/2016/MLTH ngày 16/7/2026
4. Bảng giá bán căn hộ dự án
5. Một số thông tin liên quan đến giá bán NOXH tại khu vực khác

Nơi nhận:

- Như k/g;
- Lưu: VT, PTDA, PĐT, BQLCDA

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
TỔ HỢP THƯƠNG MẠI
MELINH PLAZA THANH HÓA**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Đình Bình

BẢNG GIÁ BÁN CÁC CĂN NOXH THUỘC DỰ ÁN TÒ HỘP THƯƠNG MẠI MỀ LINH PLAZA THANH HÓA

(Đính kèm Văn bản số:...../2026/MLP ngày..... tháng 7 năm 2026 của Công ty CP Đầu tư Tò hộp Thương mại Mềlinh Plaza Thanh Hóa)

STT	Mã căn hộ	Mã căn theo HS	Tầng	Trục căn	Diện tích thông thủy (m ²)	Hệ số điều chỉnh tại vị trí thứ 1 (Ki)	Đơn giá bán (đã gồm VAT, chưa KPB.T) tại vị trí thứ 1
1	CH-02-01	CH3	02	01	48.30	0.98	25,732,496
2	CH-02-02	CH1	02	02	48.40	0.89	23,359,623
3	CH-02-03	CH1	02	03	48.40	0.89	23,359,623
4	CH-02-04	CH3	02	04	48.30	0.93	24,414,233
5	CH-02-05	CH2	02	05	48.70	0.89	23,491,449
6	CH-02-06	CH3	02	06	48.30	0.97	25,468,844
7	CH-02-07	CH1	02	07	48.40	0.92	24,150,581
8	CH-02-08	CH1	02	08	48.40	0.89	23,359,623
9	CH-02-09	CH3	02	09	48.30	1.00	26,259,802
10	CH-02-10	CH2	02	10	48.70	0.97	25,600,670
11	CH-03-01	CH3	03	01	48.30	0.99	25,996,149
12	CH-03-02	CH1	03	02	48.40	0.90	23,623,275
13	CH-03-03	CH1	03	03	48.40	0.90	23,623,275
14	CH-03-04	CH3	03	04	48.30	0.94	24,677,886
15	CH-03-05	CH2	03	05	48.70	0.90	23,755,102
16	CH-03-06	CH3	03	06	48.30	0.98	25,732,496
17	CH-03-07	CH1	03	07	48.40	0.93	24,414,233
18	CH-03-08	CH1	03	08	48.40	0.90	23,623,275
19	CH-03-09	CH3	03	09	48.30	1.01	26,523,454
20	CH-03-10	CH2	03	10	48.70	0.98	25,864,323
21	CH-03A-01	CH3	04	01	48.30	0.98	25,732,496
22	CH-03A-02	CH1	04	02	48.40	0.89	23,359,623
23	CH-03A-03	CH1	04	03	48.40	0.89	23,359,623
24	CH-03A-04	CH3	04	04	48.30	0.93	24,414,233
25	CH-03A-05	CH2	04	05	48.70	0.89	23,491,449
26	CH-03A-06	CH3	04	06	48.30	0.97	25,468,844
27	CH-03A-07	CH1	04	07	48.40	0.92	24,150,581
28	CH-03A-08	CH1	04	08	48.40	0.89	23,359,623
29	CH-03A-09	CH3	04	09	48.30	1.00	26,259,802
30	CH-03A-10	CH2	04	10	48.70	0.97	25,600,670
31	CH-05-01	CH3	05	01	48.30	1.02	26,787,107
32	CH-05-02	CH1	05	02	48.40	0.93	24,414,233
33	CH-05-03	CH1	05	03	48.40	0.93	24,414,233
34	CH-05-04	CH3	05	04	48.30	0.97	25,468,844
35	CH-05-05	CH2	05	05	48.70	0.93	24,546,060
36	CH-05-06	CH3	05	06	48.30	1.01	26,523,454
37	CH-05-07	CH1	05	07	48.40	0.96	25,205,191
38	CH-05-08	CH1	05	08	48.40	0.93	24,414,233
39	CH-05-09	CH3	05	09	48.30	1.04	27,314,412
40	CH-05-10	CH2	05	10	48.70	1.01	26,655,281
41	CH-06-01	CH3	06	01	48.30	1.06	27,841,717
42	CH-06-02	CH1	06	02	48.40	0.97	25,468,844
43	CH-06-03	CH1	06	03	48.40	0.97	25,468,844
44	CH-06-04	CH3	06	04	48.30	1.01	26,523,454
45	CH-06-05	CH2	06	05	48.70	0.97	25,600,670
46	CH-06-06	CH3	06	06	48.30	1.05	27,578,065
47	CH-06-07	CH1	06	07	48.40	1.00	26,259,802
48	CH-06-08	CH1	06	08	48.40	0.97	25,468,844
49	CH-06-09	CH3	06	09	48.30	1.08	28,369,023
50	CH-06-10	CH2	06	10	48.70	1.05	27,709,891
51	CH-06A-01	CH3	07	01	48.30	1.05	27,578,065
52	CH-06A-02	CH1	07	02	48.40	0.96	25,205,191
53	CH-06A-03	CH1	07	03	48.40	0.96	25,205,191
54	CH-06A-04	CH3	07	04	48.30	1.00	26,259,802
55	CH-06A-05	CH2	07	05	48.70	0.96	25,337,017
56	CH-06A-06	CH3	07	06	48.30	1.04	27,314,412
57	CH-06A-07	CH1	07	07	48.40	0.99	25,996,149

58	CH-06A-08	CH1	07	08	48.40	0.96	25,205,191
59	CH-06A-09	CH3	07	09	48.30	1.07	28,105,370
60	CH-06A-10	CH2	07	10	48.70	1.04	27,446,238
61	CH-08-01	CH3	08	01	48.30	1.09	28,632,675
62	CH-08-02	CH1	08	02	48.40	1.00	26,259,802
63	CH-08-03	CH1	08	03	48.40	1.00	26,259,802
64	CH-08-04	CH3	08	04	48.30	1.04	27,314,412
65	CH-08-05	CH2	08	05	48.70	1.00	26,391,628
66	CH-08-06	CH3	08	06	48.30	1.08	28,369,023
67	CH-08-07	CH1	08	07	48.40	1.03	27,050,760
68	CH-08-08	CH1	08	08	48.40	1.00	26,259,802
69	CH-08-09	CH3	08	09	48.30	1.11	29,159,981
70	CH-08-10	CH2	08	10	48.70	1.08	28,500,849
71	CH-09-01	CH3	09	01	48.30	1.09	28,632,675
72	CH-09-02	CH1	09	02	48.40	1.00	26,259,802
73	CH-09-03	CH1	09	03	48.40	1.00	26,259,802
74	CH-09-04	CH3	09	04	48.30	1.04	27,314,412
75	CH-09-05	CH2	09	05	48.70	1.00	26,391,628
76	CH-09-06	CH3	09	06	48.30	1.08	28,369,023
77	CH-09-07	CH1	09	07	48.40	1.03	27,050,760
78	CH-09-08	CH1	09	08	48.40	1.00	26,259,802
79	CH-09-09	CH3	09	09	48.30	1.11	29,159,981
80	CH-09-10	CH2	09	10	48.70	1.08	28,500,849
81	CH-10-01	CH3	10	01	48.30	1.09	28,632,675
82	CH-10-02	CH1	10	02	48.40	1.00	26,259,802
83	CH-10-03	CH1	10	03	48.40	1.00	26,259,802
84	CH-10-04	CH3	10	04	48.30	1.04	27,314,412
85	CH-10-05	CH2	10	05	48.70	1.00	26,391,628
86	CH-10-06	CH3	10	06	48.30	1.08	28,369,023
87	CH-10-07	CH1	10	07	48.40	1.03	27,050,760
88	CH-10-08	CH1	10	08	48.40	1.00	26,259,802
89	CH-10-09	CH3	10	09	48.30	1.11	29,159,981
90	CH-10-10	CH2	10	10	48.70	1.08	28,500,849
91	CH-11-01	CH3	11	01	48.30	1.08	28,369,023
92	CH-11-02	CH1	11	02	48.40	0.99	25,996,149
93	CH-11-03	CH1	11	03	48.40	0.99	25,996,149
94	CH-11-04	CH3	11	04	48.30	1.03	27,050,760
95	CH-11-05	CH2	11	05	48.70	0.99	26,127,975
96	CH-11-06	CH3	11	06	48.30	1.07	28,105,370
97	CH-11-07	CH1	11	07	48.40	1.02	26,787,107
98	CH-11-08	CH1	11	08	48.40	0.99	25,996,149
99	CH-11-09	CH3	11	09	48.30	1.10	28,896,328
100	CH-11-10	CH2	11	10	48.70	1.07	28,237,196
101	CH-12-01	CH3	12	01	48.30	1.08	28,369,023
102	CH-12-02	CH1	12	02	48.40	0.99	25,996,149
103	CH-12-03	CH1	12	03	48.40	0.99	25,996,149
104	CH-12-04	CH3	12	04	48.30	1.03	27,050,760
105	CH-12-05	CH2	12	05	48.70	0.99	26,127,975
106	CH-12-06	CH3	12	06	48.30	1.07	28,105,370
107	CH-12-07	CH1	12	07	48.40	1.02	26,787,107
108	CH-12-08	CH1	12	08	48.40	0.99	25,996,149
109	CH-12-09	CH3	12	09	48.30	1.10	28,896,328
110	CH-12-10	CH2	12	10	48.70	1.07	28,237,196
111	CH-12A-01	CH3	13	01	48.30	1.03	27,050,760
112	CH-12A-02	CH1	13	02	48.40	0.94	24,677,886
113	CH-12A-03	CH1	13	03	48.40	0.94	24,677,886
114	CH-12A-04	CH3	13	04	48.30	0.98	25,732,496
115	CH-12A-05	CH2	13	05	48.70	0.94	24,809,712
116	CH-12A-06	CH3	13	06	48.30	1.02	26,787,107
117	CH-12A-07	CH1	13	07	48.40	0.97	25,468,844
118	CH-12A-08	CH1	13	08	48.40	0.94	24,677,886
119	CH-12A-09	CH3	13	09	48.30	1.05	27,578,065
120	CH-12A-10	CH2	13	10	48.70	1.02	26,918,933
121	CH-12B-01	CH3	14	01	48.30	1.07	28,105,370



