

THUYẾT MINH

Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng.

I. Cơ sở pháp lý:

Căn cứ Luật thuế số 31/2013/QH13 ngày 19/6/ 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 8/9/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;

Căn cứ Văn bản số 5260/NHNN-CSTT ngày 25/6/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ.

II. Xác định khung giá:

1. Phương pháp tính:

Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng được vận dụng theo phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100 /2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ. Giá thuê nhà ở xã hội bao gồm kinh phí bảo trì và lợi nhuận định mức theo quy định và không bao gồm các ưu đãi của Nhà nước.

Giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$G_t = \frac{V_d + L + B_t}{12 \times S_t} \times K \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- G_i^T (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.

- V_d (đồng/năm): Là tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn.

- 12: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm.

- L (đồng/năm): là lợi nhuận định mức được tính theo năm và được xác định theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, tối đa 10%.

+ Dự kiến tối thiểu $L = 0\%$.

+ Dự kiến tối đa $L = 10\%$.

- B_t (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 (theo Phụ lục I kèm theo Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 8/9/2021, đối với công trình dân dụng thì $B_t = (0,08\% \div 0,1\%) / \text{năm}$.

+ Dự kiến tối thiểu $B_t = 0,08\% / \text{năm}$.

+ Dự kiến tối đa $B_t = 0,1\% / \text{năm}$.

- S_i^T (m²): là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ i . Tính 1 m² sàn.

- K_i : 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. $K_i = 1$.

- Thuế GTGT = 5% theo khoản 3 Điều 1 Luật thuế số 31/2013/QH13 ngày 19/6/2013:

“2. Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hoá, dịch vụ sau đây:

q) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở.”

2. Tính khung giá chi tiết:

Từ phương pháp, công thức tính toán nêu trên, tính toán khung giá thuê nhà ở xã hội như sau:

a) Xác định tổng vốn đầu tư xây dựng:

- T_d (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 31 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 lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án

đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để thuê và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định.

- Suất đầu tư: Theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

- Hạ tầng kỹ thuật:

+ Dự kiến tối thiểu 1,5% suất đầu tư phần nhà.

+ Dự kiến tối đa 5,0% suất đầu tư phần nhà.

- Chi phí khác ngoài suất đầu tư (chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá) Theo mục II.2.5 Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng.

+ Dự kiến tối thiểu 0% suất đầu tư.

+ Dự kiến tối đa 5,0% suất đầu tư.

- Chi phí lãi vay dự kiến 7%/năm và vay trong từ 1 đến 3 năm để xây dựng công trình; tổng số vốn vay bằng 70% tổng mức đầu tư theo Văn bản số 5260/NHNN-CSTT ngày 25/6/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQQ-CP.

+ Dự kiến tối thiểu 0,0% chi phí xây dựng.

+ Dự kiến tối đa 7,0% chi phí xây dựng.

- Hệ số vùng: Theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023 thì Bình Phước thuộc vùng 5 (hệ số là 1,048).

- Hệ số quy đổi về thời điểm tính toán: Căn cứ theo chỉ số giá Quý II/2024, tính toán được hệ số 0,9943.

- Tổng chi phí khác tính cho 1m² sàn xây dựng dự kiến: Bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để thuê và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định (điểm c Khoản 2 Điều 22 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).

+ Dự kiến tối thiểu 0% tổng chi phí xây dựng xây dựng.

+ Dự kiến tối đa 2,0% tổng chi phí xây dựng.

(Chi tiết theo Bảng 1: Xác định tổng vốn đầu tư)

b) Xác định chi phí lãi vay:

Chi phí lãi vay dự kiến 7%/năm và vay trong từ 1 đến 3 năm để xây dựng công trình; tổng số vốn vay bằng 70% tổng mức đầu tư theo Văn bản số 5260/NHNN-CSTT ngày 25/6/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc lãi suất cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQQ-CP.

(Chi tiết theo Bảng 2: Xác định chi phí lãi vay)

c) Phân bổ vốn đầu tư hàng năm:

V_d (đồng/năm): là tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn, xác định theo công thức sau:

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

- T_d (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 31 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 lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để thuê và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định;

- 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 20 năm.

(Chi tiết theo Bảng 3: Phân bổ vốn đầu tư hàng năm)

d) Khung giá thuê nhà ở xã hội:

(Chi tiết theo Bảng 4: Xác định khung giá thuê nhà ở xã hội)

BẢNG 1: XÁC ĐỊNH TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

Stt	Loại nhà	Suất đầu tư		Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Hạ tầng kỹ thuật		Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng)		Lãi vay		Tổng chi phí xây dựng		Tổng chi phí khác tính cho 1m ² sàn xd (đồng)		Tổng đầu tư cho 1 m ² sàn			
		đồng/m ² sàn	đồng/m ² sàn			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		Sau thuế	Trước thuế			1,5% công trình nhà	5% công trình nhà	0% công trình nhà	5% công trình nhà	0%	7%			0%	2%				
		(1)	(2)			(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
		Theo suất vốn	(2) = (1)/1,1					(5) = (2)*1.5%	(6) = (2)*5%	(7) = (2)*0%	(8)=(2) *5%	Theo bảng tính lãi vay	Theo bảng tính lãi vay	(11) = (2*3*4+5+7 +9)	(12) = (2*3*4+6+8 +10)	(13) = (11) *0%	(14) = (12) *2%	(15)= (11)+(13)	(16)= (12)+(14)
						1.5%	5%	0%	5%					0%	2%				
	Nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng																		
1	Nhà 1 tầng	5.321.000	4.837.273	1,048	0,9943	72.559	241.864	0	241.864	0	270.690	5.113.125	5.794.984	0	115.900	5.113.125	5.910.883		
2	Nhà từ 2 đến 3 tầng, không có tầng hầm	8.160.000	7.418.182	1,048	0,9943	111.273	370.909	0	370.909	0	415.116	7.841.214	8.886.876	0	177.738	7.841.214	9.064.613		
3	Nhà từ 4 đến 5 tầng, không có tầng hầm	8.284.000	7.530.909	1,048	0,9943	112.964	376.545	0	376.545	0	421.424	7.960.370	9.021.921	0	180.438	7.960.370	9.202.360		
	Nhà ở xã hội dạng chung cư																		
4	Chung cư ≤ 5 tầng không có tầng hầm	7.780.000	7.072.727	1,048	0,9943	106.091	353.636	0	353.636	0	395.785	7.476.059	8.473.026	0	169.461	7.476.059	8.642.487		
5	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	9.095.000	8.268.182	1,048	0,9943	124.023	413.409	0	413.409	0	462.682	8.739.686	9.905.164	1	198.103	8.739.687	10.103.267		
6	Chung cư ≤ 5 tầng có 2 tầng hầm	10.261.000	9.328.182	1,048	0,9943	139.923	466.409	0	466.409	0	521.998	9.860.134	11.175.028	2	223.501	9.860.136	11.398.529		
7	Chung cư ≤ 5 tầng có 3 tầng hầm	11.469.000	10.426.364	1,048	0,9943	156.395	521.318	0	521.318	0	583.452	11.020.942	12.490.634	3	249.813	11.020.945	12.740.447		
8	Chung cư ≤ 5 tầng có 4 tầng hầm	12.667.000	11.515.455	1,048	0,9943	172.732	575.773	0	575.773	0	644.397	12.172.139	13.795.350	4	275.907	12.172.143	14.071.257		
9	Chung cư ≤ 5 tầng có 5 tầng hầm	13.856.000	12.596.364	1,048	0,9943	188.945	629.818	0	629.818	0	704.884	13.314.689	15.090.263	5	301.805	13.314.694	15.392.069		

Stt	Loại nhà	Suất đầu tư		Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Hạ tầng kỹ thuật		Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng)		Lãi vay		Cộng chi phí xây dựng		Tổng chi phí khác tính cho 1m ² sàn xd (đồng)		Tổng đầu tư cho 1 m ² sàn			
		đồng/m ² sàn	đồng/m ² sàn			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		Sau thuế	Trước thuế			1,5% công trình nhà	5% công trình nhà	0% công trình nhà	5% công trình nhà	0%	7%			0%	2%				
		(1)	(2)			(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
		Theo suất vốn	(2) = (1)/1,1					(5) = (2)*1,5%	(6) = (2)*5%	(7) = (2)*0%	(8)=(2) *5%	Theo bảng tính lãi vay	Theo bảng tính lãi vay	(11) = (2*3*4+5+7+9)	(12) = (2*3*4+6+8+10)	(13) = (11) *0%	(14) = (12) *2%	(15)= (11)+(13)	(16)= (12)+(14)
10	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	10.023.000	9.111.818	1,048	0,9943	136.677	455.591	0	455.591	0	509.891	9.631.432	10.915.828	6	218.317	9.631.438	11.134.144		
11	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	10.720.000	9.745.455	1,048	0,9943	146.182	487.273	0	487.273	0	545.349	10.301.203	11.674.915	7	233.498	10.301.210	11.908.413		
12	5 < số tầng ≤ 7 có 2 tầng hầm	11.438.000	10.398.182	1,048	0,9943	155.973	519.909	0	519.909	0	581.875	10.991.153	12.456.873	8	249.137	10.991.161	12.706.011		
13	5 < số tầng ≤ 7 có 3 tầng hầm	12.278.000	11.161.818	1,048	0,9943	167.427	558.091	0	558.091	0	624.607	11.798.336	13.371.698	9	267.434	11.798.345	13.639.132		
14	5 < số tầng ≤ 7 có 4 tầng hầm	13.176.000	11.978.182	1,048	0,9943	179.673	598.909	0	598.909	0	670.291	12.661.254	14.349.690	10	286.994	12.661.264	14.636.684		
15	5 < số tầng ≤ 7 có 5 tầng hầm	14.114.000	12.830.909	1,048	0,9943	192.464	641.545	0	641.545	0	718.009	13.562.610	15.371.246	11	307.425	13.562.621	15.678.670		
16	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	10.326.000	9.387.273	1,048	0,9943	140.809	469.364	0	469.364	0	525.305	9.922.595	11.245.818	12	224.916	9.922.607	11.470.735		
17	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	10.806.000	9.823.636	1,048	0,9943	147.355	491.182	0	491.182	0	549.724	10.383.843	11.768.576	13	235.372	10.383.856	12.003.947		
18	7 < số tầng ≤ 10 có 2 tầng hầm	11.339.000	10.308.182	1,048	0,9943	154.623	515.409	0	515.409	0	576.839	10.896.020	12.349.054	14	246.981	10.896.034	12.596.035		
19	7 < số tầng ≤ 10 có 3 tầng hầm	11.993.000	10.902.727	1,048	0,9943	163.541	545.136	0	545.136	0	610.109	11.524.471	13.061.311	15	261.226	11.524.486	13.322.538		
20	7 < số tầng ≤ 10 có 4 tầng hầm	12.719.000	11.562.727	1,048	0,9943	173.441	578.136	0	578.136	0	647.042	12.222.108	13.851.982	16	277.040	12.222.124	14.129.021		
21	7 < số tầng ≤ 10 có 5 tầng hầm	13.501.000	12.273.636	1,048	0,9943	184.105	613.682	0	613.682	0	686.824	12.973.558	14.703.641	17	294.073	12.973.575	14.997.714		
22	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	10.817.000	9.833.636	1,048	0,9943	147.505	491.682	0	491.682	0	550.283	10.394.413	11.780.556	18	235.611	10.394.431	12.016.167		
23	10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	11.126.000	10.114.545	1,048	0,9943	151.718	505.727	0	505.727	0	566.003	10.691.342	12.117.081	19	242.342	10.691.361	12.359.422		

Stt	Loại nhà	Suất đầu tư		Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Hạ tầng kỹ thuật		Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng)		Lãi vay		Tổng chi phí xây dựng		Tổng chi phí khác tính cho 1m ² sàn xd (đồng)		Tổng đầu tư cho 1 m ² sàn			
		đồng/m ² sàn	đồng/m ² sàn			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		
		Sau thuế	Trước thuế			1,5% công trình nhà	5% công trình nhà	0% công trình nhà	5% công trình nhà	0%	7%			0%	2%				
		(1)	(2)			(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
		Theo suất vốn	(2) = (1)/1,1					(5) = (2)*1,5%	(6) = (2)*5%	(7) = (2)x0%	(8)=(2) *5%	Theo bảng tính lãi vay	Theo bảng tính lãi vay	(11) = (2*3*4+5+7+9)	(12) = (2*3*4+6+8+10)	(13) = (11) *0%	(14) = (12) *2%	(15) = (11)+(13)	(16) = (12)+(14)
24	10 < số tầng ≤ 15 có 2 tầng hầm	11.494.000	10.449.091	1,048	0,9943	156.736	522.455	0	522.455	0	584.724	11.044.965	12.517.861	20	250.357	11.044.985	12.768.219		
25	10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm	11.971.000	10.882.727	1,048	0,9943	163.241	544.136	0	544.136	0	608.990	11.503.330	13.037.352	21	260.747	11.503.351	13.298.099		
26	10 < số tầng ≤ 15 có 4 tầng hầm	12.519.000	11.380.909	1,048	0,9943	170.714	569.045	0	569.045	0	636.868	12.029.921	13.634.166	22	272.683	12.029.943	13.906.850		
27	10 < số tầng ≤ 15 có 5 tầng hầm	13.130.000	11.936.364	1,048	0,9943	179.045	596.818	0	596.818	0	667.950	12.617.051	14.299.593	23	285.992	12.617.074	14.585.585		
28	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	12.050.000	10.954.545	1,048	0,9943	164.318	547.727	0	547.727	0	613.009	11.579.244	13.123.389	24	262.468	11.579.268	13.385.857		
29	15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	12.225.000	11.113.636	1,048	0,9943	166.705	555.682	0	555.682	0	621.911	11.747.407	13.313.977	25	266.280	11.747.432	13.580.257		
30	15 < số tầng ≤ 20 có 2 tầng hầm	12.458.000	11.325.455	1,048	0,9943	169.882	566.273	0	566.273	0	633.764	11.971.304	13.567.733	26	271.355	11.971.330	13.839.087		
31	15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm	12.786.000	11.623.636	1,048	0,9943	174.355	581.182	0	581.182	0	650.450	12.286.491	13.924.950	27	278.499	12.286.518	14.203.449		
32	15 < số tầng ≤ 20 có 4 tầng hầm	13.183.000	11.984.545	1,048	0,9943	179.768	599.227	0	599.227	0	670.647	12.667.981	14.357.314	28	287.146	12.668.009	14.644.460		
33	15 < số tầng ≤ 20 có 5 tầng hầm	13.641.000	12.400.909	1,048	0,9943	186.014	620.045	0	620.045	0	693.946	13.108.088	14.856.112	29	297.122	13.108.117	15.153.234		

BẢNG 2: XÁC ĐỊNH CHI PHÍ LÃI VAY

Stt	Loại nhà	Suất đầu tư	Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Hạ tầng kỹ thuật	Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng trượt giá)	Lãi vay			Ghi chú	
					5% công trình nhà	5%	7% năm				
							Cộng	3 năm	2 năm		1 năm
(1)	(2)	(3)	(4) = (1)*5%	(5) = (1)x5%	(6) = (1*2*3+4+5)*tỷ lệ vay*7%	(7) = (1*2*3+4+5)*tỷ lệ vay*7%	(8) = (1*2*3+4+5)*tỷ lệ vay*7%				
					5%	5%		7%	7%	7%	
	Nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng										
1	Nhà 1 tầng	4.837.273	1,048	0,9943	241.864	241.864	270.690	0	0	270.690	Vay 70% trong năm
2	Nhà từ 2 đến 3 tầng, không có tầng hầm	7.418.182	1,048	0,9943	370.909	370.909	415.116	0	0	415.116	Vay 70% trong năm
3	Nhà từ 4 đến 5 tầng, không có tầng hầm	7.530.909	1,048	0,9943	376.545	376.545	421.424	0	240.814	180.610	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
	Nhà ở xã hội dạng chung cư										
4	Chung cư ≤ 5 tầng không có tầng hầm	7.072.727	1,048	0,9943	353.636	353.636	395.785	0	226.163	169.622	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
5	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	8.268.182	1,048	0,9943	413.409	413.409	462.682	0	264.389	198.292	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
6	Chung cư ≤ 5 tầng có 2 tầng hầm	9.328.182	1,048	0,9943	466.409	466.409	521.998	0	298.285	223.714	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
7	Chung cư ≤ 5 tầng có 3 tầng hầm	10.426.364	1,048	0,9943	521.318	521.318	583.452	0	333.401	250.051	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
8	Chung cư ≤ 5 tầng có 4 tầng hầm	11.515.455	1,048	0,9943	575.773	575.773	644.397	0	368.227	276.170	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
9	Chung cư ≤ 5 tầng có 5 tầng hầm	12.596.364	1,048	0,9943	629.818	629.818	704.884	0	402.791	302.093	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
10	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	9.111.818	1,048	0,9943	455.591	455.591	509.891	0	291.366	218.525	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
11	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	9.745.455	1,048	0,9943	487.273	487.273	545.349	0	311.628	233.721	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
12	5 < số tầng ≤ 7 có 2 tầng hầm	10.398.182	1,048	0,9943	519.909	519.909	581.875	0	332.500	249.375	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%

Stt	Loại nhà	Suất đầu tư	Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Hạ tầng kỹ thuật	Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng trượt giá)	Lãi vay				Ghi chú
					5% công trình nhà	5%	7% năm				
							Cộng	3 năm	2 năm	1 năm	
								(6) = (1*2*3+4+5)*tỷ lệ vay*7%	(7) = (1*2*3+4+5)*tỷ lệ vay*7%	(8) = (1*2*3+4+5)*tỷ lệ vay*7%	
(1)	(2)	(3)	(4) = (1)*5%	(5) = (1)x5%							
13	5 < số tầng ≤ 7 có 3 tầng hầm	11.161.818	1,048	0,9943	558.091	558.091	624.607	0	356.919	267.689	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
14	5 < số tầng ≤ 7 có 4 tầng hầm	11.978.182	1,048	0,9943	598.909	598.909	670.291	0	383.023	287.267	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
15	5 < số tầng ≤ 7 có 5 tầng hầm	12.830.909	1,048	0,9943	641.545	641.545	718.009	0	410.291	307.718	Năm đầu vay 30%, năm thứ 2 vay 40%
16	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	9.387.273	1,048	0,9943	469.364	469.364	525.305	225.131	150.087	150.087	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
17	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	9.823.636	1,048	0,9943	491.182	491.182	549.724	235.596	157.064	157.064	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
18	7 < số tầng ≤ 10 có 2 tầng hầm	10.308.182	1,048	0,9943	515.409	515.409	576.839	247.217	164.811	164.811	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
19	7 < số tầng ≤ 10 có 3 tầng hầm	10.902.727	1,048	0,9943	545.136	545.136	610.109	261.475	174.317	174.317	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
20	7 < số tầng ≤ 10 có 4 tầng hầm	11.562.727	1,048	0,9943	578.136	578.136	647.042	277.304	184.869	184.869	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
21	7 < số tầng ≤ 10 có 5 tầng hầm	12.273.636	1,048	0,9943	613.682	613.682	686.824	294.353	196.235	196.235	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
22	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	9.833.636	1,048	0,9943	491.682	491.682	550.283	235.836	157.224	157.224	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
23	10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	10.114.545	1,048	0,9943	505.727	505.727	566.003	242.573	161.715	161.715	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
24	10 < số tầng ≤ 15 có 2 tầng hầm	10.449.091	1,048	0,9943	522.455	522.455	584.724	250.596	167.064	167.064	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
25	10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm	10.882.727	1,048	0,9943	544.136	544.136	608.990	260.996	173.997	173.997	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
26	10 < số tầng ≤ 15 có 4 tầng hầm	11.380.909	1,048	0,9943	569.045	569.045	636.868	272.943	181.962	181.962	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
27	10 < số tầng ≤ 15 có 5 tầng hầm	11.936.364	1,048	0,9943	596.818	596.818	667.950	286.264	190.843	190.843	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%

Stt	Loại nhà	Suất đầu tư	Hệ số vùng (Vùng 5)	Hệ số quy đổi theo chỉ số giá quý II/2024	Hạ tầng kỹ thuật	Chi phí khác ngoài suất đầu tư (dự phòng trượt giá)	Lãi vay				Ghi chú
					5% công trình nhà	5%	7% năm				
							Cộng	3 năm	2 năm	1 năm	
					(4) = (1)*5%	(5) = (1)x5%		(6) = (1*2*3+4+ 5)*tỷ lệ vay*7%	(7) = (1*2*3+4+ 5)*tỷ lệ vay*7%	(8) = (1*2*3+4+ 5)*tỷ lệ vay*7%	
(1)	(2)	(3)									
28	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	10.954.545	1,048	0,9943	547.727	547.727	613.009	262.718	175.145	175.145	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
29	15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	11.113.636	1,048	0,9943	555.682	555.682	621.911	266.533	177.689	177.689	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
30	15 < số tầng ≤ 20 có 2 tầng hầm	11.325.455	1,048	0,9943	566.273	566.273	633.764	271.613	181.076	181.076	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
31	15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm	11.623.636	1,048	0,9943	581.182	581.182	650.450	278.764	185.843	185.843	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
32	15 < số tầng ≤ 20 có 4 tầng hầm	11.984.545	1,048	0,9943	599.227	599.227	670.647	287.420	191.613	191.613	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%
33	15 < số tầng ≤ 20 có 5 tầng hầm	12.400.909	1,048	0,9943	620.045	620.045	693.946	297.405	198.270	198.270	Năm đầu vay 20%, năm thứ 2 vay 20%, năm 3 vay 30%

BẢNG 3: PHÂN BỐ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ HÀNG NĂM

Stt	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m ² sàn (Td) (đồng)		Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư		Số năm thu hồi vốn		Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (Vđ) 1m ² sử dụng căn hộ (căn nhà)	
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
			2=SĐT	0,08%	4%	50	50	$8 = \frac{(2) \times (4) \times (1 + (4))^{(7)}}{(1 + (4))^{(7)} - 1}$	$9 = \frac{(3) \times (5) \times (1 + (5))^{(6)}}{(1 + (5))^{(6)} - 1}$
	Nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng								
1	Nhà 1 tầng	5.113.125	5.910.883	0,0008	0,020	50	50	104.362	188.103
2	Nhà từ 2 đến 3 tầng, không có tầng hầm	7.841.214	9.064.613	0,0002	0,020	50	50	157.625	288.465
3	Nhà từ 4 đến 5 tầng, không có tầng hầm	7.960.370	9.202.360	0,0002	0,020	50	50	160.021	292.849
	Nhà ở xã hội dạng chung cư								
4	Chung cư ≤ 5 tầng không có tầng hầm	7.476.059	8.642.487	0,0008	0,020	50	50	152.591	275.032
5	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	8.739.687	10.103.267	0,0008	0,020	50	50	178.383	321.518
6	Chung cư ≤ 5 tầng có 2 tầng hầm	9.860.136	11.398.529	0,0008	0,020	50	50	201.252	362.738
7	Chung cư ≤ 5 tầng có 3 tầng hầm	11.020.945	12.740.447	0,0008	0,020	50	50	224.945	405.442
8	Chung cư ≤ 5 tầng có 4 tầng hầm	12.172.143	14.071.257	0,0008	0,020	50	50	248.442	447.793

Stt	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m ² sàn (Tđ) (đồng)		Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư		Số năm thu hồi vốn		Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (Vđ) 1m ² sử dụng căn hộ (căn nhà)	
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
			2=SĐT	0,08%	4%	50	50	$8 = \frac{(2) \times (4) \times (1 + (4))^{(7)}}{(1 + (4))^{(7)} - 1}$	$9 = \frac{(3) \times (5) \times (1 + (5))^{(6)}}{(1 + (5))^{(6)} - 1}$
9	Chung cư ≤ 5 tầng có 5 tầng hầm	13.314.694	15.392.069	0,0008	0,020	50	50	271.762	489.825
10	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	9.631.438	11.134.144	0,0008	0,020	50	50	196.584	354.324
11	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	10.301.210	11.908.413	0,0008	0,020	50	50	210.255	378.964
12	5 < số tầng ≤ 7 có 2 tầng hầm	10.991.161	12.706.011	0,0008	0,020	50	50	224.337	404.346
13	5 < số tầng ≤ 7 có 3 tầng hầm	11.798.345	13.639.132	0,0008	0,020	50	50	240.812	434.041
14	5 < số tầng ≤ 7 có 4 tầng hầm	12.661.264	14.636.684	0,0008	0,020	50	50	258.425	465.786
15	5 < số tầng ≤ 7 có 5 tầng hầm	13.562.621	15.678.670	0,0008	0,020	50	50	276.822	498.946
16	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	9.922.607	11.470.735	0,0008	0,020	50	50	202.527	365.036
17	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	10.383.856	12.003.947	0,0008	0,020	50	50	211.941	382.004
18	7 < số tầng ≤ 10 có 2 tầng hầm	10.896.034	12.596.035	0,0008	0,020	50	50	222.395	400.846
19	7 < số tầng ≤ 10 có 3 tầng hầm	11.524.486	13.322.538	0,0008	0,020	50	50	235.222	423.966

Stt	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m ² sàn (Tđ) (đồng)		Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư		Số năm thu hồi vốn		Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (Vđ) 1m ² sử dụng căn hộ (căn nhà)	
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
			2=SĐT	0,08%	4%	50	50	$8 = \frac{(2) \times (4) \times (1 + (4))^{(7)}}{(1 + (4))^{(7)} - 1}$	$9 = \frac{(3) \times (5) \times (1 + (5))^{(6)}}{(1 + (5))^{(6)} - 1}$
20	7 < số tầng ≤ 10 có 4 tầng hầm	12.222.124	14.129.021	0,0008	0,020	50	50	249.462	449.631
21	7 < số tầng ≤ 10 có 5 tầng hầm	12.973.575	14.997.714	0,0008	0,020	50	50	264.799	477.275
22	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	10.394.431	12.016.167	0,0008	0,020	50	50	212.157	382.393
23	10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	10.691.361	12.359.422	0,0008	0,020	50	50	218.218	393.316
24	10 < số tầng ≤ 15 có 2 tầng hầm	11.044.985	12.768.219	0,0008	0,020	50	50	225.435	406.326
25	10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm	11.503.351	13.298.099	0,0008	0,020	50	50	234.791	423.188
26	10 < số tầng ≤ 15 có 4 tầng hầm	12.029.943	13.906.850	0,0008	0,020	50	50	245.539	442.561
27	10 < số tầng ≤ 15 có 5 tầng hầm	12.617.074	14.585.585	0,0008	0,020	50	50	257.523	464.160
28	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	11.579.268	13.385.857	0,0008	0,020	50	50	236.341	425.981
29	15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	11.747.432	13.580.257	0,0008	0,020	50	50	239.773	432.167
30	15 < số tầng ≤ 20 có 2 tầng hầm	11.971.330	13.839.087	0,0008	0,020	50	50	244.343	440.404

Stt	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m ² sàn (Tđ) (đồng)		Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư		Số năm thu hồi vốn		Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (Vđ) 1m ² sử dụng căn hộ (căn nhà)	
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
			2=SĐT	0,08%	4%	50	50	$8 = \frac{(2) \times (4) \times (1 + (4))^{(7)} / (1 + (4))^{(7)} - 1}{(4))^{(7)} / (1 + (4))^{(7)} - 1}$	$9 = \frac{(3) \times (5) \times (1 + (5))^{(6)} / (1 + (5))^{(6)} - 1}{(6) / (1 + (5))^{(6)} - 1}$
31	15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm	12.286.518	14.203.449	0,0008	0,020	50	50	250.776	451.999
32	15 < số tầng ≤ 20 có 4 tầng hầm	12.668.009	14.644.460	0,0008	0,020	50	50	258.562	466.034
33	15 < số tầng ≤ 20 có 5 tầng hầm	13.108.117	15.153.234	0,0008	0,020	50	50	267.545	482.225

BẢNG 4: XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHÔNG BẰNG NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ CÔNG, NGUỒN TÀI CHÍNH CÔNG ĐOÀN VÀ NHÀ Ở XÃ HỘI DO CÁ NHÂN TỰ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

STT	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m ² sàn		Lợi nhuận cho thuê		Chi phí bảo trì bình quân		VAT	SiT	Ki	Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (vđ)		Giá cho thuê tối đa cho 1m ² sử dụng căn hộ (căn nhà)/1 tháng				
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa			
				2%	10%	0,08%	0,10%				5%	1m2	1				
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)				(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
				(3)=(1)*2%	(4)=(2)*10%	(5)=(1)*0,08%	(6)=(2)*0,10%				(10)=Vđ	(11)=Vđ	(12)=((3)+(5)+(10))*9/(1+(7))	(13)=((4)+(6)+(11))*9/(1+(7))			
	Nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng																
1	Nhà 1 tầng	5.113.125	5.910.883	102.262	591.088	4.090	5.911	0,05	1	1	104.362	188.103	18.400	68.700			
2	Nhà từ 2 đến 3 tầng, không có tầng hầm	7.841.214	9.064.613	156.824	906.461	6.273	9.065	0,05	1	1	157.625	288.465	28.100	105.300			
3	Nhà từ 4 đến 5 tầng, không có tầng hầm	7.960.370	9.202.360	159.207	920.236	6.368	9.202	0,05	1	1	160.021	292.849	28.500	107.000			
	Nhà ở xã hội dạng chung cư																
4	Chung cư ≤ 5 tầng không có tầng hầm	7.476.059	8.642.487	149.521	864.249	5.981	8.642	0,05	1	1	152.591	275.032	27.000	100.400			
5	Chung cư ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	8.739.687	10.103.267	174.794	1.010.327	6.992	10.103	0,05	1	1	178.383	321.518	31.500	117.400			
6	Chung cư ≤ 5 tầng có 2 tầng hầm	9.860.136	11.398.529	197.203	1.139.853	7.888	11.399	0,05	1	1	201.252	362.738	35.600	132.500			
7	Chung cư ≤ 5 tầng có 3 tầng hầm	11.020.945	12.740.447	220.419	1.274.045	8.817	12.740	0,05	1	1	224.945	405.442	39.700	148.100			
8	Chung cư ≤ 5 tầng có 4 tầng hầm	12.172.143	14.071.257	243.443	1.407.126	9.738	14.071	0,05	1	1	248.442	447.793	43.900	163.500			
9	Chung cư ≤ 5 tầng có 5 tầng hầm	13.314.694	15.392.069	266.294	1.539.207	10.652	15.392	0,05	1	1	271.762	489.825	48.000	178.900			
10	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	9.631.438	11.134.144	192.629	1.113.414	7.705	11.134	0,05	1	1	196.584	354.324	34.700	129.400			
11	5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm	10.301.210	11.908.413	206.024	1.190.841	8.241	11.908	0,05	1	1	210.255	378.964	37.100	138.400			

STT	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m ² sàn		Lợi nhuận cho thuê		Chi phí bảo trì bình quân		VAT	SiT	Ki	Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (vđ)		Giá cho thuê tối đa cho 1m ² sử dụng căn hộ (căn nhà)/1 tháng				
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa			
				2%	10%	0,08%	0,10%				5%	1m2	1				
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)				(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
				(3)=(1)*2%	(4)=(2)*10%	(5)=(1)*0,08%	(6)=(2)*0,1%				(10)=Vđ	(11)=Vđ	(12)= ((3)+(5)+(10))*(9)*(1+(7))/(12*(8))	(13)= ((4)+(6)+(11))*(9)*(1+(7))/(12*(8))			
12	5 < số tầng ≤ 7 có 2 tầng hầm	10.991.161	12.706.011	219.823	1.270.601	8.793	12.706	0,05	1	1	224.337	404.346	39.600	147.700			
13	5 < số tầng ≤ 7 có 3 tầng hầm	11.798.345	13.639.132	235.967	1.363.913	9.439	13.639	0,05	1	1	240.812	434.041	42.500	158.500			
14	5 < số tầng ≤ 7 có 4 tầng hầm	12.661.264	14.636.684	253.225	1.463.668	10.129	14.637	0,05	1	1	258.425	465.786	45.700	170.100			
15	5 < số tầng ≤ 7 có 5 tầng hầm	13.562.621	15.678.670	271.252	1.567.867	10.850	15.679	0,05	1	1	276.822	498.946	48.900	182.200			
16	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	9.922.607	11.470.735	198.452	1.147.073	7.938	11.471	0,05	1	1	202.527	365.036	35.800	133.300			
17	7 < số tầng ≤ 10 có 1 tầng hầm	10.383.856	12.003.947	207.677	1.200.395	8.307	12.004	0,05	1	1	211.941	382.004	37.400	139.500			
18	7 < số tầng ≤ 10 có 2 tầng hầm	10.896.034	12.596.035	217.921	1.259.604	8.717	12.596	0,05	1	1	222.395	400.846	39.300	146.400			
19	7 < số tầng ≤ 10 có 3 tầng hầm	11.524.486	13.322.538	230.490	1.332.254	9.220	13.323	0,05	1	1	235.222	423.966	41.600	154.800			
20	7 < số tầng ≤ 10 có 4 tầng hầm	12.222.124	14.129.021	244.442	1.412.902	9.778	14.129	0,05	1	1	249.462	449.631	44.100	164.200			
21	7 < số tầng ≤ 10 có 5 tầng hầm	12.973.575	14.997.714	259.471	1.499.771	10.379	14.998	0,05	1	1	264.799	477.275	46.800	174.300			
22	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	10.394.431	12.016.167	207.889	1.201.617	8.316	12.016	0,05	1	1	212.157	382.393	37.500	139.700			
23	10 < số tầng ≤ 15 có 1 tầng hầm	10.691.361	12.359.422	213.827	1.235.942	8.553	12.359	0,05	1	1	218.218	393.316	38.600	143.600			
24	10 < số tầng ≤ 15 có 2 tầng hầm	11.044.985	12.768.219	220.900	1.276.822	8.836	12.768	0,05	1	1	225.435	406.326	39.800	148.400			
25	10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm	11.503.351	13.298.099	230.067	1.329.810	9.203	13.298	0,05	1	1	234.791	423.188	41.500	154.600			
26	10 < số tầng ≤ 15 có 4 tầng hầm	12.029.943	13.906.850	240.599	1.390.685	9.624	13.907	0,05	1	1	245.539	442.561	43.400	161.600			
27	10 < số tầng ≤ 15 có 5 tầng hầm	12.617.074	14.585.585	252.341	1.458.558	10.094	14.586	0,05	1	1	257.523	464.160	45.500	169.500			

STT	Loại nhà	Tổng đầu tư cho 1 m ² sàn		Lợi nhuận cho thuê		Chi phí bảo trì bình quân		VAT	SIT	Ki	Tổng vốn đầu tư phân bổ diện tích cho thuê theo nguyên tắc bảo toàn vốn (vđ)		Giá cho thuê tối đa cho 1m ² sử dụng căn hộ (căn nhà)/1 tháng				
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa			
				2%	10%	0,08%	0,10%				5%	1m2	1				
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)				(7)	(8)	(9)	(10)	(11)		
				(3)=(1)*2%	(4)=(2)*10%	(5)=(1)*0,08%	(6)=(2)*0,1%				(10)=Vđ	(11)=Vđ	(12)=((3)+(5)+(10))*(9)*(1+(7))/(12*(8))	(13)=((4)+(6)+(11))*(9)*(1+(7))/(12*(8))			
28	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	11.579.268	13.385.857	231.585	1.338.586	9.263	13.386	0,05	1	1	236.341	425.981	41.800	155.600			
29	15 < số tầng ≤ 20 có 1 tầng hầm	11.747.432	13.580.257	234.949	1.358.026	9.398	13.580	0,05	1	1	239.773	432.167	42.400	157.800			
30	15 < số tầng ≤ 20 có 2 tầng hầm	11.971.330	13.839.087	239.427	1.383.909	9.577	13.839	0,05	1	1	244.343	440.404	43.200	160.800			
31	15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm	12.286.518	14.203.449	245.730	1.420.345	9.829	14.203	0,05	1	1	250.776	451.999	44.300	165.100			
32	15 < số tầng ≤ 20 có 4 tầng hầm	12.668.009	14.644.460	253.360	1.464.446	10.134	14.644	0,05	1	1	258.562	466.034	45.700	170.200			
33	15 < số tầng ≤ 20 có 5 tầng hầm	13.108.117	15.153.234	262.162	1.515.323	10.486	15.153	0,05	1	1	267.545	482.225	47.300	176.100			