

THUYẾT MINH LẬP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

I/ Cơ sở tính toán:

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/09/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;
- Nghị định 67/2023/NĐ-CP ngày 06/09/2023 của Chính phủ quy định về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự của chủ xe cơ giới, bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng
- Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ra ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức xây dựng;
- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;
- Thông tư số 28/2023/TT-BTC ra ngày 12/05/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 27/2023/TT-BTC ra ngày 12/05/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;
- Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 70/2025/TT-BXD ngày 01/07/2025 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định phê duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024

BẢNG 1: TỔNG HỢP SỐ LIỆU DỰ ÁN

DỰ ÁN: KHU CÔNG NGHỆ CAO HÙNG YÊN

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
A	THÔNG TIN DỰ ÁN			
II	Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất			
1	Đất sản xuất công nghiệp cao	m2	1.878.000	37,82%
2	Khu điều hành dịch vụ	m2	63.600	1,28%
3	Khu nghiên cứu và đào tạo (R&D)	m2	540.900	10,89%
4	Hỗn hợp (đơn vị ở) và dịch vụ công cộng đô thị	m2	627.000	12,63%
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	m2	231.200	4,66%
6	Đất cây xanh	m2	674.900	13,59%
7	Đất mặt nước	m2	161.000	3,24%
8	Đất giao thông	m2	685.100	13,80%
9	Đất an ninh, PCCC	m2	30.000	0,60%
10	Đất trường học	m2	49.300	0,99%
11	Đất Y tế	m2	25.000	0,50%
12	Tổng diện tích	m2	4.966.000	100,00%
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	Đồng	14.924.817.548.000	291
	<i>Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư</i>		<i>4.746.267.900.000</i>	
	<i>Chi phí xây dựng</i>		<i>6.887.887.109.386</i>	
	<i>Chi phí thiết bị</i>		<i>673.233.582.152</i>	
	<i>Chi phí quản lý dự án</i>		<i>55.972.312.298</i>	
	<i>Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng</i>		<i>147.835.793.889</i>	
	<i>Chi phí khác</i>		<i>50.410.739.101</i>	
	<i>Chi phí dự phòng</i>		<i>1.337.789.162.167</i>	
	<i>Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng</i>		<i>1.025.420.949.127</i>	

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
C	NGUỒN VỐN		14.924.817.548.000	
	<i>Vốn tự có</i>	<i>15,0%</i>	<i>2.238.722.632.200</i>	
	<i>Vốn vay của các ngân hàng thương mại trong nước</i>	<i>85,0%</i>	<i>12.686.094.916.000</i>	
	<i>Lãi suất vay ngân hàng/năm</i>		<i>11%</i>	

BẢNG 2: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ
DỰ ÁN: KHU CÔNG NGHỆ CAO HƯNG YÊN
 ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ HOÀN LONG VÀ XÃ VIỆT YÊN, TỈNH HƯNG YÊN

Stt	Khoản mục chi phí	Giá trị (VNĐ)		
		Trước thuế	Thuế GTGT	Sau thuế
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	4.746.267.900.000		4.746.267.900.000
2	Chi phí xây dựng	6.261.715.553.987	626.171.555.399	6.887.887.109.386
3	Chi phí thiết bị	612.030.529.229	61.203.052.923	673.233.582.152
4	Chi phí quản lý dự án	50.883.920.271	5.088.392.027	55.972.312.298
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	134.396.176.263	13.439.617.626	147.835.793.889
6	Chi phí khác	46.122.325.263	4.288.413.838	50.410.739.101
7	Chi phí dự phòng	1.216.222.356.150	121.566.806.017	1.337.789.162.167
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng	1.025.420.949.127		1.025.420.949.127
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (LÀM TRÒN):	14.093.059.710.000	831.757.838.000	14.924.817.548.000

BẢNG 3: BẢNG TÍNH CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN, CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, CHI PHÍ KHÁC VÀ DỰ PHÒNG PHÍ

DỰ ÁN: KHU CÔNG NGHỆ CAO HƯNG YÊN

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ HOÀN LONG VÀ XÃ VIỆT YÊN, TỈNH HƯNG YÊN

Stt	Khoản mục chi phí	Cách tính	Thành tiền (VND)			Kí hiệu	Ghi chú
			Trước thuế	Thuế VAT	Sau thuế		
I	Chi phí xây dựng		6.261.715.553.987	626.171.555.399	6.887.887.109.386	G_{XD}	
	Phân công trình		1.986.542.877.379	198.654.287.738	2.185.197.165.116		
	Phân hạ tầng kỹ thuật		4.275.172.676.609	427.517.267.661	4.702.689.944.269		
II	Chi phí thiết bị		612.030.529.229	61.203.052.923	673.233.582.152	G_{TB}	
	Phân công trình		326.859.529.500	32.685.952.950	359.545.482.450		
	Phân hạ tầng kỹ thuật		285.170.999.729	28.517.099.973	313.688.099.702		
III	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư		4.746.267.900.000		4.746.267.900.000	G_{TĐ}	
IV	Chi phí quản lý dự án	$(G_{XD} + G_{TB}) \cdot \%$	50.883.920.271	5.088.392.027	55.972.312.298	G_{QLDA}	TT12/2021/TT-BXD
	Phân công trình	$(G_{XD} + G_{TB}) \cdot 0,932 \cdot \%$	21.560.910.432	2.156.091.043	23.717.001.475		
	Phân hạ tầng kỹ thuật	$(G_{XD} + G_{TB}) \cdot 0,643 \cdot \%$	29.323.009.839	2.932.300.984	32.255.310.823		
V	Chi phí tư vấn		134.396.176.263	13.439.617.626	147.835.793.889	G_{TV}	
1	Chi phí lập quy hoạch phân khu và nhiệm vụ quy hoạch phân khu	Thông tư 17/2025/TT-BXD	1.887.022.000	188.702.200	2.075.724.200	G _{TV1}	Tạm tính
2	Chi phí Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Dự kiến	3.200.000.000	320.000.000	3.520.000.000	G _{TV2}	
3	Phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	Thông tư số 38/2023/TT-BTC	86.000.000	8.600.000	94.600.000	G _{TV3}	Thông tư số 38/2023/TT-BTC
4	Chi phí khảo sát	Dự kiến	3.800.000.000	380.000.000	4.180.000.000	G _{TV4}	Tạm tính
5	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	$G_{TV4} \cdot 3,000 \cdot \%$	114.000.000	11.400.000	125.400.000	G _{TV5}	
6	Chi phí giám sát công tác khảo sát	$G_{TV4} \cdot 3,700 \cdot \%$	140.600.000	14.060.000	154.660.000	G _{TV6}	TT12/2021/TT-BXD
7	Chi phí lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư	$G_{XD+TB} \cdot 0,021 \cdot \%$	1.443.486.677	144.348.668	1.587.835.345	G _{TV7}	TT09/2024/TT-BXD
8	Chi phí thẩm tra báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư	$G_{XD+TB} \cdot 0,007 \cdot \% \cdot 0,4$	192.464.890	19.246.489	211.711.379	G _{TV8}	TT12/2021/TT-BXD
9	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi		10.762.128.587	1.076.212.859	11.838.341.446	G _{TV9}	TT12/2021/TT-BXD
	Phân công trình	$(G_{XD} + G_{TB}) \cdot 0,205 \cdot \%$	4.742.474.934	474.247.493	5.216.722.428		
	Phân hạ tầng kỹ thuật	$(G_{XD} + G_{TB}) \cdot 0,132 \cdot \%$	6.019.653.653	601.965.365	6.621.619.018		

Stt	Khoản mục chi phí	Cách tính	Thành tiền (VND)			Kí hiệu	Ghi chú
			Trước thuế	Thuế VAT	Sau thuế		
10	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		1.812.301.840	181.230.184	1.993.532.024	G _{TV10}	TT12/2021/TT-BXD
	<i>Phần công trình</i>	$(G_{XD} + G_{TB}) *$ 0,033 %	763.422.794	76.342.279	839.765.074		
	<i>Phần hạ tầng kỹ thuật</i>	$(G_{XD} + G_{TB}) *$ 0,023 %	1.048.879.046	104.887.905	1.153.766.950		
11	Chi phí lập thiết kế BVTC - Dự toán		62.248.443.990	6.224.844.399	68.473.288.389	G _{TV11}	TT12/2021/TT-BXD
	<i>Phần công trình</i>	G _{XDCT} * 1,513 %	30.056.393.735	3.005.639.373	33.062.033.108		
	<i>Phần hạ tầng kỹ thuật</i>	G _{XDHTKT} * 0,753 %	32.192.050.255	3.219.205.025	35.411.255.280		
12	Chi phí thẩm tra thiết kế BVTC		2.242.134.123	224.213.412	2.466.347.535	G _{TV12}	TT12/2021/TT-BXD
	<i>Phần công trình</i>	G _{XDCT} * 0,044 %	874.078.866	87.407.887	961.486.753		
	<i>Phần hạ tầng kỹ thuật</i>	G _{XDHTKT} * 0,032 %	1.368.055.257	136.805.526	1.504.860.782		
13	Chi phí thẩm tra dự toán công trình		2.094.013.513	209.401.351	2.303.414.865	G _{TV13}	TT12/2021/TT-BXD
	<i>Phần công trình</i>	G _{XDCT} * 0,043 %	854.213.437	85.421.344	939.634.781		
	<i>Phần hạ tầng kỹ thuật</i>	G _{XDHTKT} * 0,029 %	1.239.800.076	123.980.008	1.363.780.084		
14	Chi phí giám sát thi công xây dựng		33.728.777.671	3.372.877.767	37.101.655.438	G _{TV14}	TT12/2021/TT-BXD
	<i>Phần công trình</i>	G _{XDCT} * 0,695 %	13.806.472.998	1.380.647.300	15.187.120.298		
	<i>Phần hạ tầng kỹ thuật</i>	G _{XDHTKT} * 0,466 %	19.922.304.673	1.992.230.467	21.914.535.140		
15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		1.758.962.444	175.896.244	1.934.858.688	G _{TV15}	TT12/2021/TT-BXD
	<i>Phần công trình</i>	G _{TBCT} * 0,286 %	934.818.254	93.481.825	1.028.300.080		
	<i>Phần hạ tầng kỹ thuật</i>	G _{TBHTKT} * 0,289 %	824.144.189	82.414.419	906.558.608		

Stt	Khoản mục chi phí	Cách tính	Thành tiền (VNĐ)			Kí hiệu	Ghi chú
			Trước thuế	Thuế VAT	Sau thuế		
16	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn khảo sát	G _{TV4} * 0,552 %	20.976.000	2.097.600	23.073.600	G _{TV16}	TT12/2021/TT-BXD
17	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công, lập dự toán	G _{TV7+TV9+TV11} *	108.702.927	10.870.293	119.573.219	G _{TV17}	TT12/2021/TT-BXD
18	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn giám sát	G _{TV14+TV15} *	85.525.454	8.552.545	94.077.999	G _{TV18}	TT12/2021/TT-BXD
19	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu các gói thầu thi công xây dựng		1.832.742.070	183.274.207	2.016.016.277	G _{TV19}	TT12/2021/TT-BXD
	Phần công trình	G _{XDCT} * 0,032 %	635.693.721	63.569.372	699.263.093		
	Phần hạ tầng kỹ thuật	G _{XDHTKT} * 0,028 %	1.197.048.349	119.704.835	1.316.753.184		
20	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu các gói thầu mua sắm và lắp đặt thiết bị		1.128.123.552	112.812.355	1.240.935.907	G _{TV20}	TT12/2021/TT-BXD
	Phần công trình	G _{TBCT} * 0,093 %	303.979.362	30.397.936	334.377.299		
	Phần hạ tầng kỹ thuật	G _{TBHTKT} * 0,289 %	824.144.189	82.414.419	906.558.608		
21	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn quản lý dự án	G _{QLDA} * 0,175 %	89.046.860	8.904.686	97.951.547	G _{TV21}	
22	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu bảo hiểm công trình	G _{K5} * 0,308 %	63.513.414	6.351.341	69.864.755	G _{TV22}	
23	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu kiểm toán	G _{K7} * 0,230 %	18.385.769	1.838.577	20.224.346	G _{TV23}	
24	Phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn khảo sát	G _{TV4} * 0,200 %	7.600.000	760.000	8.360.000	G _{TV24}	ND 214/2025/NĐ-CP
25	Phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công, lập dự toán	G _{TV7+TV9+TV11} *	120.000.000	12.000.000	132.000.000	G _{TV25}	ND 214/2025/NĐ-CP

Stt	Khoản mục chi phí	Cách tính			Thành tiền (VNĐ)			Kí hiệu	Ghi chú
					Trước thuế	Thuế VAT	Sau thuế		
26	Phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn giám sát	G _{TV14+TV15} *	0,200	%	70.975.480	7.097.548	78.073.028	G _{TV26}	NĐ 214/2025/NĐ-CP
27	Phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu các gói thầu thi công xây dựng	G _{XD} *	0,200	%	120.000.000	12.000.000	132.000.000	G _{TV27}	NĐ 214/2025/NĐ-CP
28	Phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu các gói thầu mua sắm và lắp đặt thiết bị	G _{TB} *	0,200	%	120.000.000	12.000.000	132.000.000	G _{TV28}	NĐ 214/2025/NĐ-CP
29	Phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn quản lý dự án	G _{QLDA} *	0,200	%	101.767.841	10.176.784	111.944.625	G _{TV29}	NĐ 214/2025/NĐ-CP
30	Phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu bảo hiểm công trình	G _{K5} *	0,200	%	41.242.476	4.124.248	45.366.724	G _{TV30}	NĐ 214/2025/NĐ-CP
31	Phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu kiểm toán	G _{K7} *	0,200	%	15.987.626	1.598.763	17.586.388	G _{TV31}	NĐ 214/2025/NĐ-CP
32	Chi phí tư vấn khác	G _{TV} *	2,000	%	4.941.251.060	494.125.106	5.435.376.166	G _{TV32}	Tạm tính
V	Chi phí khác				46.122.325.263	4.288.413.838	50.410.739.101	G _K	
1	Lệ phí thẩm định dự án	G _{TMDT} *	0,001	%	126.225.238		126.225.238	G _{K1}	TT 28/2023/TT-BTC
2	Phí thẩm định thiết kế	Tối đa			150.000.000		150.000.000	G _{K2}	TT 27/2023/TT-BTC
3	Phí thẩm định dự toán	Tối đa			150.000.000		150.000.000	G _{K3}	TT 27/2023/TT-BTC
4	Chi phí rà phá bom mìn theo quy định	Tạm tính			5.705.150.000	570.515.000	6.275.665.000	G _{K4}	Tạm tính
5	Chi phí bảo hiểm	G _{XD+TB} *	0,30	%	20.621.238.250	2.062.123.825	22.683.362.075	G _{K5}	NĐ 67/2023/NĐ-CP
6	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	G _{TMDT} *	0,048	%*50%	2.780.456.619		2.780.456.619	G _{K6}	NĐ 254/2025/NĐ - CP
7	Chi phí kiểm toán công trình	G _{TMDT} *	0,069	%	7.993.812.780	799.381.278	8.793.194.058	G _{K7}	NĐ 254/2025/NĐ - CP
8	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu	G _{TV18} *	20,000	%	6.745.755.534	674.575.553	7.420.331.088	G _{K8}	TT 10/2021/TT-BXD
9	Chi phí thẩm duyệt PCCC	G _{TMDT-CPD} *	0,0004	%	31.505.024		31.505.024	G _{K9}	TT70/2025/TT-BTC
10	Chi phí đấu nối hạ tầng	Tạm tính			1.818.181.818	181.818.182	2.000.000.000	G _{K10}	

Stt	Khoản mục chi phí	Cách tính	Thành tiền (VNĐ)			Kí hiệu	Ghi chú
			Trước thuế	Thuế VAT	Sau thuế		
VI	Chi phí dự phòng	G_{DP1+2}	1.216.222.356.150	121.566.806.017	1.337.789.162.167	G_{DP}	
1	Dự phòng khối lượng phát sinh + yếu tố trượt giá	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K) * 10,0 \%$	710.514.850.501	71.019.103.181	781.533.953.683	G_{DP1}	Theo TT11/2021/TT-BXD
2	Dự phòng trượt giá	Bảng tính	505.707.505.649	50.547.702.835	556.255.208.484	G_{DP2}	Theo TT11/2021/TT-BXD
	TỔNG CỘNG (CHƯA BAO GỒM LÃI VAY)		13.067.638.761.164	831.757.837.830	13.899.396.598.994		
VII	Lãi vay trong thời gian xây dựng		1.025.420.949.127		1.025.420.949.127		
VIII	TỔNG CỘNG (GỒM CẢ LÃI VAY)		14.093.059.710.291	831.757.837.830	14.924.817.548.000		

BẢNG 4: CHI PHÍ XÂY DỰNG
DỰ ÁN: KHU CÔNG NGHỆ CAO HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ HOÀN LONG VÀ XÃ VIỆT YÊN, TỈNH HƯNG YÊN

STT	Tên hạng mục	Khối lượng	Đơn giá trước thuế	Đơn vị	Hệ số vùng	Hệ số CT thông minh	Thành tiền trước thuế	Thuế VAT		Thành tiền sau thuế	Ghi chú
								%	Thành tiền		
	PHẦN XÂY DỰNG						6.261.715.553.987		626.171.555.399	6.887.887.109.386	
1	Chi phí xây dựng hệ thống HTKT xanh và thông minh										
	<i>Theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình, điều chỉnh hệ số 1,5 do đầu tư HTKT xanh và thông minh</i>	<i>496,10 ha</i>	<i>5.580.909.091</i>	<i>Đồng/ha</i>	<i>0,932</i>	<i>1,500</i>	<i>3.870.627.222.063</i>	<i>10</i>	<i>387.062.722.206</i>	<i>4.257.689.944.269</i>	<i>Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 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. Chiều cao sàn nền từ 0,5-1m Bảng 57, mục 13300.03</i>
2	Nhà điều hành và trung tâm đổi mới sáng tạo (Tòa nhà thông minh đạt chứng chỉ xanh)	117.000 m2	12.268.182	Đồng/m2	0,921	1,500	1.982.973.731.661	10	198.297.373.166	2.181.271.104.827	Tham khảo bảng 1 - STT 11110.11 - Suất vốn đầu tư 409/2025/QĐ-BXD, tham khảo quy mô tòa Technopark (45 tầng nổi, 3 tầng hầm), điều chỉnh hệ số 1,5 do đầu tư cao cấp
3	Nhà trực PCCC	400 m2	6.451.818	Đồng/m2	0,922	1,500	3.569.145.718	10	356.914.572	3.926.060.289	Tham khảo bảng 27 - STT 11270.01 - Suất vốn đầu tư 409/2025/QĐ-BXD
4	Chi phí hạ ngầm đường dây cao thế và hoàn trả HTKT	01 HT					400.000.000.000	10	40.000.000.000	440.000.000.000	Tạm tính
5	Biển hiệu Khu CNC						4.545.454.545	10	454.545.455	5.000.000.000	Tạm tính

BẢNG 5: CHI PHÍ THIẾT BỊ
DỰ ÁN: KHU CÔNG NGHỆ CAO HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ HOÀN LONG VÀ XÃ VIỆT YÊN, TỈNH HƯNG YÊN

STT	Tên hạng mục	Khối lượng	Đơn giá trước thuế	Đơn vị	Hệ số CT thông minh	Thành tiền trước thuế	Thuế VAT		Thành tiền sau thuế	Ghi chú
							%	Thành tiền		
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ					612.030.529.229		61.203.052.923	673.233.582.152	
1	Theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình, điều chỉnh hệ số 1,5 do đầu tư HTKT xanh và thông minh	496,10 ha	376.363.636	Đồng/ha	1,500	280.070.999.729	10	28.007.099.973	308.078.099.702	Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 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. Chiều cao san nền từ 0,5-1m Bảng 57, mục 13300.03
2	Nhà điều hành và trung tâm đổi mới sáng tạo (Tòa nhà thông minh đạt chứng chỉ xanh)	117.000 m2	1.860.909	Đồng/m2	1,500	326.589.529.500	10	32.658.952.950	359.248.482.450	Tham khảo bảng 1 - STT 11110.11 - Suất vốn đầu tư 409/2025/QĐ-BXD, tham khảo quy mô tòa Technopark (45 tầng nổi, 3 tầng hầm), điều chỉnh hệ số 1,5 do đầu tư cao cấp
3	Nhà trực PCCC	400 m2	450.000	Đồng/m2	1,500	270.000.000	10	27.000.000	297.000.000	Tham khảo bảng 27 - STT 11270.01 - Suất vốn đầu tư 409/2025/QĐ-BXD
4	Xe chữa cháy chuyên dụng	3 xe	1.700.000.000	Đồng/xe		5.100.000.000	10	510.000.000	5.610.000.000	Tạm tính

- Căn cứ quyết định 409/QĐ-BXD suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2025

BẢNG 6: KHÁI TOÁN CHI PHÍ SƠ BỘ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ GPMB VÀ CÁC CHI PHÍ KHÁC
DỰ ÁN: KHU CÔNG NGHỆ CAO HƯNG YÊN
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ HOÀN LONG VÀ XÃ VIỆT YÊN, TỈNH HƯNG YÊN

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ TÍNH TOÁN

- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15; Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Các Nghị định của Chính Phủ: số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026;
- Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc Quy định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;
- Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước, thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên
- Nghị quyết 775/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên quy định nguyên tắc, phạm vi, định mức hỗ trợ và việc sử dụng kinh phí hỗ trợ cho các hoạt động bảo vệ đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Hưng Yên
- Quyết định 35/2024/QĐ-UBND tỉnh Hưng Yên quy định mức nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc làm tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa

II. CƠ SỞ XÁC ĐỊNH CÁC SỐ LIỆU ĐẦU VÀO

1. Xác định hiện trạng sử dụng đất

- Căn cứ theo bản đồ địa chính tỷ lệ
- Tính diện tích giải phóng mặt bằng trên các dữ liệu sẵn có bằng phần mềm địa chính chuyên dụng Gcadas.

2. Xác định đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng

- Đơn giá bồi thường về đất: Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND - Bảng số 01 - Bảng giá đất nông nghiệp
- Hệ số xác định hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (Bảng 03 lần giá đất): Khoản 5 Điều 109 Luật Đất đai; Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; Điều 14, Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước, thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

- Xác định giá gạo làm đơn giá bồi thường, giải phóng mặt bằng: Thông báo số 2461/TB-SNN - Mục VIII, Phụ lục Đơn giá gạo để bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

- Đơn giá bồi thường về cây cối: Thông báo số 2461/TB-SNN - Phụ lục Đơn giá bồi thường đối với cây cối, hoa màu...

- Đơn giá bồi thường về tài sản, vật kiến trúc: Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước, thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

3. Xác định khối lượng tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu.... trên đất và nhân khẩu sử dụng đất

- Đơn vị đã có rà soát sơ bộ trên hiện trạng sử dụng đất để xác định cây cối, hoa màu, tài sản bị ảnh hưởng, từ đó có phương án tạm tính sơ bộ để thực hiện bồi thường về hoa màu, cây cối, tài sản trên đất

- Về hỗ trợ ổn định đời sống, đơn vị đã tham khảo một số dự án khác trên địa bàn, sau khi thực hiện giải phóng mặt bằng sẽ có chính xác số lượng nhân khẩu đủ điều kiện hỗ trợ ổn định đời sống.

4. Xác định chi phí bảo vệ đất trồng lúa

- Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa đã được HĐND Tỉnh Hưng Yên quy định tại Quyết định 35/2024/QĐ-UBND tỉnh Hưng Yên quy định mức nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc làm tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa

III. KHAI TOÁN CHI PHÍ SƠ BỘ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ GPMB VÀ CÁC CHI PHÍ KHÁC

TT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	TỶ LỆ	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (đồng)	PHÁP LÝ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(4)*(6)	(7)
A	Chi phí bồi thường hỗ trợ Giải phóng mặt bằng (I+II+III+IV)					4.561.645.000.000	
I	Bồi thường về đất (diện tích * đơn giá)	m ²	4.961.000,0			3.185.020.000.000	
1.1	Đất ở (ONT)	m ²	187.000,0		15.000.000	2.805.000.000.000	- Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc Quy định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên
1.2	Đất trồng lúa	m ²	1.148.000,0	23,1%	-	103.320.000.000	
-	Đất chuyên trồng lúa hộ gia đình cá nhân quản lý (LUC)	m ²	1.148.000,0		90.000	103.320.000.000	
-	Đất chuyên trồng lúa UBND xã quản lý (LUC)	m ²			-	-	
-	Đất trồng lúa còn lại hộ gia đình cá nhân quản lý (LUK)	m ²	-		90.000	-	
1.3	Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)	m ²	2.665.000,0	53,7%	90.000	239.850.000.000	
1.4	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	m ²		0,0%	115.000	-	
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản (NTS)	m ²	182.000,0	3,7%	90.000	16.380.000.000	
1.6	Đất nông nghiệp khác	m ²	178.000,0	3,6%	115.000	20.470.000.000	
1.7	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC)	m ²	-	0,0%	-	-	
1.8	Đất bằng chưa sử dụng (BCS)	m ²		0,0%	-	-	
1.9	Đất giao thông (DGT)	m ²	563.000,0	11,3%	-	-	
1.10	Đất thủy lợi (DTL)	m ²		0,0%	-	-	
1.11	Đất mặt nước (MNC)	m ²	-	0,0%	-	-	

TT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	TỶ LỆ	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (đồng)	PHÁP LÝ
1.12	Đất nghĩa địa (NTD)	m ²	38.000,0	0,8%	-	-	
1.13	Đất tài sản công (TSC)	m ²	-	0,0%	-	-	
II	Bồi thường vật kiến trúc					88.860.000.000	
-	Công trình xây dựng, công trình trên đất.... (tạm tính)					88.860.000.000	Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước, thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên
	<i>Nhà cấp IV 2 tầng</i>	<i>nhà</i>	<i>249,0</i>			<i>74.700.000.000</i>	
	<i>Nhà cấp IV 1 tầng</i>	<i>nhà</i>	<i>118,0</i>			<i>14.160.000.000</i>	
III	Di chuyển mồ mả (tạm tính)	mộ	500,0		10.000.000	5.000.000.000	Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước, thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên
III	Bồi thường cây cối, hoa màu trên đất					72.595.000.000	
-	Hoa màu (bồi thường lúa, cây hoa màu...)	m ²	4.173.000,0		15.000	62.595.000.000	- Thông báo số 2461/TB-SNN ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Phụ lục Đơn giá bồi thường đối với cây cối, hoa màu...
-	Cây lâu năm (tạm tính)	m ²				10.000.000.000	
IV	Kinh phí hỗ trợ					1.168.440.000.000	
4.1	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (diện tích * 3 lần đơn giá đất nông nghiệp)					1.126.710.000.000	- Khoản 5 Điều 109 Luật Đất đai; - Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; - Điều 14, Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước, thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên
-	Đất trồng lúa (LUC)	m ²	1.148.000,0		270.000	309.960.000.000	
-	Đất trồng cây hằng năm khác (HNK) và đất nông nghiệp khác	m ²	2.843.000		270.000	767.610.000.000	
-	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	m ²	0,0		345.000	0	

TT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	TỶ LỆ	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (đồng)	PHÁP LÝ
-	Đất nuôi trồng thủy sản (NTS)	m ²	182.000,0		270.000	49.140.000.000	
4.2	Kinh phí hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất (tạm tính 10.000/1m ² cho đất nông nghiệp LUC, CLN, NTS...)	m ²	4.173.000,0		10.000	41.730.000.000	- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; - Thông báo số 2461/TB-SNN ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Mục VIII, Phụ lục Đơn giá gạo để bồi thường
V	Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng (tạm tính)	m ²	4.173.000,0			41.730.000.000	
B	Kinh phí tổ chức GPMB: 2% x (A)					91.232.900.000	
C	Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa	m ²	1.148.000,0	50%	90.000	51.660.000.000	Điều 3, Quyết định 35/2024/QĐ-UBND tỉnh Hưng Yên quy định mức nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc làm tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa. Mức nộp = Diện tích đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp x Giá của loại đất trồng lúa tính theo Bảng giá đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành x 50%.
	TỔNG CỘNG (A+B+C) (làm tròn)					4.746.267.900.000	