

NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ ĐĂNG TẢI THÔNG TIN DỰ ÁN

Được sự đồng ý của lãnh đạo Bộ Công an, Cục Quản lý xây dựng và doanh trại, Bộ Công an kính mời các nhà đầu tư quan tâm, nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân với các thông tin như sau:

1. Tên bên mời quan tâm: Cục Quản lý xây dựng và doanh trại, Bộ Công an.

2. Tên dự án; mục tiêu, quy mô đầu tư:

2.1. Tên dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An.

2.2. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân (nhà ở xã hội dành để bán, cho thuê mua, cho thuê cho cán bộ, chiến sĩ Công an) tại tỉnh Nghệ An.

2.3 Dự kiến quy mô đầu tư dự án:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch (Văn bản số 7496/UBND-CN ngày 29/7/2025): Khoảng 1,53 ha, trong đó:

- Diện tích sử dụng đất của dự án (lô đất ở mới có ký hiệu OM-88, theo Quyết định số 3024/QĐ-UBND ngày 22/9/2023): Khoảng 1,07 ha.

- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình chính: Khoảng 48.790 m², gồm:

+ Diện tích sàn nhà ở xã hội (02 tòa, 01 tầng hầm, 14 tầng nổi): Khoảng 39.160 m².

+ Diện tích sàn nhà ở thương mại (05 tầng nổi): Khoảng 9.630 m².

- Mật độ xây dựng (gộp): Khoảng 44,6%.

- Tổng số căn hộ: Khoảng 413 căn, gồm 392 căn hộ nhà ở xã hội và 21 căn nhà ở thương mại thấp tầng.

(Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch, quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch của dự án, quy mô xây dựng dự án và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, tầng cao công trình, số tầng hầm, diện tích tầng hầm, quy mô dân số, .v.v.), cơ cấu sản phẩm căn hộ, phương án bố trí nhà ở và các khu chức năng thương mại, dịch vụ, kỹ thuật, để xe, .v.v. của dự án sẽ được cập nhật chính xác sau khi Quy hoạch Tổng mặt bằng khu đất triển khai dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận theo quy định).

Nhà đầu tư được chấp thuận làm chủ đầu tư dự án có trách nhiệm:

- Tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng toàn bộ diện tích nghiên cứu quy hoạch (khoảng 1,53 ha – đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An thống nhất tại văn bản số 7496/UBND-CN ngày 29/7/2025). Quá trình tổ chức lập Quy hoạch Tổng mặt bằng căn cứ QCVN 01:2021/BXD và các quy định khác để tính toán các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy định, đảm bảo phục vụ đầy đủ nhu cầu đỗ xe của cư dân trong phạm vi dự án và đảm bảo yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường.



[Handwritten signature]

- Thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định hiện hành và triển khai đầu tư đồng bộ dự án theo Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức kinh doanh khai thác sau đầu tư hoặc bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý sau đầu tư đối với các công trình tại các khu đất có chức năng sử dụng khác nhau (nếu có) của dự án theo quy định.

3. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 658,982 tỷ đồng (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi tám tỷ, chín trăm tám mươi hai triệu đồng).

4. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An.

5. Hiện trạng sử dụng đất:

- Nguồn gốc đất: Theo số liệu từ năm 2001 vị trí khu đất dự án do Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp Yên Mỹ quản lý, giao khoán ổn định theo nhân khẩu cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp từ trước ngày 15/10/1993 đến nay, hiện không có tranh chấp. Các hộ gia đình, cá nhân sử dụng chưa được cấp GCNQSD đất, đủ điều kiện để Nhà nước giao đất, cấp GCNQSD đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Hiện trạng sử dụng đất: Do hệ thống tưới, tiêu không đảm bảo cho việc sản xuất trồng lúa (khoảng 300 m² ruộng đất) nên hiện tại trên khu đất chỉ có một số ít thửa đang sản xuất, một số thửa để hoang không sản xuất hoặc sản xuất không chuyên vụ. Hiện tại chưa có đường vào vị trí khu đất thực hiện dự án.

- Công tác giải phóng mặt bằng: Chưa thực hiện.

6. Thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn:

Theo nội dung được duyệt tại Quyết định số 3024/QĐ-UBND ngày 22/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xã Nghi Phú, thành phố Vinh (cũ):

- Vị trí, phạm vi: Tại lô đất ở mới có ký hiệu OM-88. Các phía tiếp giáp:

+ Phía Tây Bắc giáp: Đường quy hoạch 12 m;

+ Phía Tây Nam giáp: Đường quy hoạch 30 m;

+ Phía Đông Bắc giáp: Đường quy hoạch 24 m;

+ Phía Đông Nam giáp: Đường Lý Tự Trọng (quy hoạch 30 m).

- Diện tích lô đất OM-88: Khoảng 1,07 ha.

- Mật độ xây dựng (gộp): 40% ÷ 50%;

- Tầng cao: Từ 03 ÷ 14 tầng.

7. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án:

a) Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất để chủ đầu tư thực hiện dự án.

b) Tiến độ thực hiện dự án:

- Từ quý I/2026 đến quý II/2026: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; chuẩn bị đầu tư dự án và thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, tổ chức khởi công dự án.



- Từ quý III/2026 đến quý II/2028: Thực hiện xây dựng dự án.
- Quý III/2028: Hoàn thành thủ tục nghiệm thu, đưa dự án vào khai thác, sử dụng.

8. Ưu đãi và bảo đảm đầu tư:

Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi và đảm bảo đầu tư theo quy định Luật Nhà ở năm 2023, Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan.

9. Các yêu cầu khác: Không có.

10. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:

Trước 17 giờ, ngày tháng năm 2025 (ngày đăng tải + 20 ngày)

11. Nhà đầu tư quan tâm, có nhu cầu đăng ký thực hiện dự án thì nộp hồ sơ đề xuất dự án đến Cục Quản lý xây dựng và doanh trại, Bộ Công an:

- Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà B01, trụ sở Bộ Công an, số 47 Phạm Văn Đồng, thành phố Hà Nội.

- Số điện thoại liên hệ: 0902.55.86.68 (Đồng chí Đại tá Nguyễn Văn Long, TP4/H02).



Phụ lục 1: DỰ KIẾN CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An

I Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Quy mô sử dụng đất của dự án	m2	10.700	
-	Tổng diện tích khu đất	m2	15.300	Văn bản số 7496/UBND-CN ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh Nghệ An
-	Diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông	m2	4.600	
-	Quy mô sử dụng đất của dự án (đất ở mới)	m2	10.700	Quyết định số 3024/QĐ-UBND ngày 22/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An
2	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính			
-	Đất nhà ở xã hội (80%)	m2	8.560	
-	Đất nhà ở thương mại (20%)	m2	2.140	

II Dự kiến quy mô xây dựng

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m2 sàn)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD gộp (%)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	$\frac{(6)}{(5)} = \frac{(3) * (4) * (5)}{(5)}$	(7)	$\frac{(8) = (3) / \{(7) / (4)\}}{(4)}$	$\frac{(9) = (3) * (4)}{(3) * (4)}$	$\frac{(10) = (9) / (3)}{(9) / (3)}$	(11)
1	NOTM thấp tầng	2.140	90%	5	9.630	90	21	1.926		Hiệu chỉnh mật độ thuần theo ý kiến đề nghị của UBND tỉnh Nghệ An tại văn bản số 13088/UBND-CN ngày 26/11/2025
2	NOXH cao tầng	8.560		14	39.160		392			Trên cơ sở thông tin do Công an tỉnh Nghệ An xây dựng tại văn bản số 4611/CAT-PH10 ngày 30/9/2025, đã được UBND tỉnh Nghệ An cơ bản thống nhất tại văn bản số 13088/UBND-CN ngày 26/11/2025
-	Tầng hầm chung			1	3.500					
-	Tầng nổi		33,2%	14	35.660		392	2.842		
Cộng		10.700			48.790		413	4.768	44,6%	Mật độ gộp cho phép: 40% ÷ 50%

[Handwritten mark]



[Handwritten signature]

Phụ lục 2: SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An

TT	Nội dung	Quy mô đầu tư (m2)	Suất vốn đầu tư BXD (1.000 đ/m2)	Hệ số điều chỉnh vùng	Thành tiền (1.000 đ, đã bao gồm VAT)	Ghi chú
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư				5.823.791	Phụ lục kèm theo
II	Chi phí đầu tư xây dựng				507.671.000	
1	Công trình chính				498.624.000	
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (14 tầng nổi, 01 hầm)	39.160	11.232	1,032	453.920.000	
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thấp tầng (05 tầng nổi)	9.630	4.498	1,032	44.704.000	
2	Hạ tầng kỹ thuật chung	10.700	854,9	0,989	9.047.000	
III	Chi phí dự phòng				76.151.000	
1	Dự phòng khối lượng phát sinh	Tạm tính 10% chi phí xây dựng			50.767.000	
2	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí xây dựng			25.384.000	
IV	Lãi vay	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư			21.186.000	
V	Tiền sử dụng đất (đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại)	1.926,0	25.000		48.150.000	
	Cộng (làm tròn)				658.982.000	

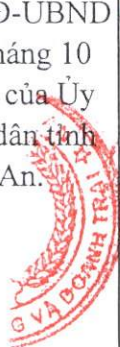
Ghi chú:

- Suất vốn đầu tư: Áp dụng suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, trong đó suất vốn đầu tư nhà ở thương mại thấp tầng tính với hệ số 60% do chỉ xây thô và hoàn thiện mặt ngoài.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính tại vị trí đường Lý Tự Trọng, mục B.11.1 bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 18/2025/QĐ-UBND ngày 24/5/2025 của UBND tỉnh Nghệ An

DỰ KIẾN CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An

TT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1.000 đ/đv)	Thành tiền (1.000 đ)	Ghi chú
*	Bồi thường về đất				914.850	
-	Chi phí đền bù Giải phóng mặt bằng đất nông nghiệp	m2	10.700	85,5	914.850	Đơn giá BT GPMB theo QĐ số 57/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019, Quyết định số: 41/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.
-	Chi phí đền bù Giải phóng mặt bằng đất ở	m2				
*	Bồi thường về tài sản				101.650	
-	Chi phí đền bù giải phóng nhà	m2				
-	Chi phí di dời mộ (lăng xây kiên cố)	mộ	-	25.000	-	
-	Chi phí di dời mộ (đất)	mộ	-	3.000	-	
-	Cây trồng (cây hàng năm 2 vụ)	m2	10.700	9,5	101.650	
-	Cây trồng (cây hàng năm 1 vụ)	m2	-	9,0	-	
-	Thủy sản	m2	-	8,0	-	
*	Chính sách hỗ trợ				3.320.550	
-	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp	m2	10.700	256,5	2.744.550	Tạm tính
-	Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất	nhân khẩu	80	7.200	576.000	
*	Kinh phí thực hiện GPMB		4.337.050	2,0%	86.741	
*	Kinh phí thực hiện di dời đường điện, mương				1.400.000	
	Cộng chi phí GPMB				5.823.791	



[Handwritten signature]