



Phụ lục kèm theo văn bản số **32A/1102-P4** ngày **21/11/2026** của **1102**

NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ DẪNG TÀI 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 ô quy hoạch ký hiệu 3-2 và 3-4 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N9, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

2.2. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân (nhà ở xã hội cho cán bộ, chiến sĩ Công an) tại thành phố Hà Nội. Căn hộ nhà ở xã hội của dự án được dành cho cán bộ chiến sĩ Công an mua, thuê mua, thuê theo nhu cầu cụ thể của Bộ Công an và phù hợp với quy định của pháp luật.

2.3. Dự kiến quy mô đầu tư dự án:

a) Diện tích sử dụng đất của dự án khoảng: 30,7454 ha. Trong đó:

- Đất công cộng thành phố khoảng 3,37ha;
- Đất cây xanh, TDTT thành phố, khu ở khoảng 3,46ha;
- Đất công cộng khu ở khoảng 1,3ha;
- Đất giao thông đô thị và khu vực khoảng 6,56ha;
- Đất đơn vị ở khoảng 16,06ha, trong đó:
 - + Đất công cộng đơn vị ở khoảng 0,77ha;
 - + Đất cây xanh đơn vị ở khoảng 3,82ha;
 - + Đất nhóm ở mới khoảng 11,216ha, trong đó:

++ Đất ở khoảng 9,942ha, trong đó: Đất nhà ở xã hội khoảng 7,954ha;
Đất nhà ở thương mại thấp tầng khoảng 1,988ha;

++ Đất cây xanh đơn vị ở + giao thông khoảng 1,274ha;

b) Tổng diện tích sàn nhà ở khoảng: 365.394m² (trong đó, khoảng 285.000m² diện tích sàn nhà ở xã hội; khoảng 80.394m² diện tích sàn nhà ở thương mại thấp tầng).

c) Tổng số căn hộ khoảng: 2.959 căn hộ (trong đó, khoảng 2.755 căn hộ nhà ở xã hội; 204 căn nhà ở thương mại thấp tầng).

3. Sơ bộ về tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 6.136 tỷ đồng (Sáu nghìn, một trăm ba mươi sáu tỷ đồng).

4. Địa điểm thực hiện dự án:

Tại ô quy hoạch ký hiệu 3-2 và 3-4 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N9, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

5. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất hiện trạng có diện tích khoảng 30,7454 ha. Chủ yếu là đất nông nghiệp, chưa giải phóng mặt bằng.

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

Khu đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu 3-2 và 3-4 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 được duyệt tại Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

a) Chức năng sử dụng đất: Đất nhà ở xã hội, đất nhà ở thương mại thấp tầng, đất công cộng cấp thành phố, đất cây xanh khu vực, đất công cộng khu ở, đất giao thông đô thị và khu vực, đất giao thông đơn vị ở, đất công cộng đơn vị ở.

b) Mật độ xây dựng: Nhà ở xã hội tối đa 35%; nhà ở thương mại thấp tầng tối đa 100%.

c) Tầng cao tối đa: Nhà ở xã hội: 12 tầng; nhà ở thương mại thấp tầng: 05 tầng.

d) Dân số tối đa khoảng: 9.000 người.

7. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án, phân kỳ đầu tư:

a) Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn 1:

+ Từ Quý I/2026 đến Quý III/2026: Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, giao đất, môi trường, phòng cháy chữa cháy, thiết kế, ... cấp phép xây dựng, khởi công xây dựng.

+ Từ Quý IV/2026 đến Quý III/2028: Xây dựng 02 khu chung cư nhà ở xã hội (cung cấp khoảng 725 căn hộ); xây dựng hoàn thiện mặt ngoài 54 căn nhà ở thương mại thấp tầng; đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật toàn dự án.

+ Từ Quý IV/2028: Bàn giao và đưa vào sử dụng.

- Giai đoạn 2:

+ Khởi công khi Bộ Công an có nhu cầu tiếp theo đối với căn hộ xã hội còn lại;

+ Quy mô đầu tư: Xây dựng 03 khu chung cư nhà ở xã hội (cung cấp khoảng 2.030 căn hộ); xây dựng hoàn thiện mặt ngoài 150 căn nhà ở thương mại thấp tầng còn lại.

(có các phụ lục kèm theo)

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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, 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:

- Nhà đầu tư có văn bản cam kết chịu trách nhiệm về số căn hộ nhà ở xã hội đề xuất đầu tư và thực tế triển khai đầu tư, nếu nhu cầu thực tế tại thời điểm mở bán thấp hơn số căn hộ do dự án cung cấp.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án.

- Nhà đầu tư xây dựng phương án phân bổ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật vào giá bán căn hộ nhà ở xã hội, trong đó phân bổ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tương ứng với tỷ lệ diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở thương mại.

- Đối với tiền sử dụng đất (nhà ở thương mại): Nhà đầu tư được tạm khấu trừ toàn bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào tiền sử dụng đất nếu được cấp thẩm quyền chấp thuận. Nếu không được chấp thuận thì chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ được phân bổ tương ứng với tỷ lệ diện tích đất nhà ở xã hội (phần này được tính vào giá bán nhà ở xã hội) và nhà ở thương mại.

- Nhà đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông đô thị và khu vực; cây xanh thành phố, khu ở và đơn vị ở; trạm biến áp; trạm xử lý nước thải; .v.v và các công trình hạ tầng kỹ thuật chung) sau khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan chuyên ngành hoặc chính quyền địa phương quản lý theo quy định.

- Đất xây dựng các công trình công cộng (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở; bãi đỗ xe; các công trình công cộng khác): Nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh các ô đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt, sau khi hoàn thành bàn giao cho thành phố Hà Nội, chính quyền địa phương quản lý, đầu tư theo quy định.

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

Trước 17 giờ, ngày tháng năm 2026. (ngày đăng + 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:

- Số lượng: 03 bộ hồ sơ (01 bản chính, 02 bản sao có công chứng).

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

- Số điện thoại liên hệ: 090.255.8668 (Đồng chí Đại tá Nguyễn Văn Long, TP4/H02)/.

PHỤ LỤC SƠ BỘ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô quy hoạch ký hiệu 3-2 và 3-4 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N9, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

TT	Nội dung	Quy mô đầu tư (m2)	Suất vốn đầu tư BXD (1.000 đ/m2)	Hệ số điều chỉnh vùng	Hệ số quy đổi SVĐT	Thành tiền (1.000 đ, đã bao gồm VAT)	Ghi chú
I	Chi phí GPMB, hỗ trợ đất nông nghiệp (tạm tính 01 triệu đồng/m2)	307.454	1.000			307.454.000	
II	Chi phí đầu tư xây dựng					4.427.659.000	
1	Đất cây xanh thành phố, khu ở (tạm tính)	34.566	2.000,0			69.132.000	
2	Đất cây xanh đơn vị ở (tạm tính)	38.204	2.000,0			76.408.000	
3	Công trình chính					3.829.644.000	
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (12 tầng)	285.000	11.232,0	0,952	1,067	3.251.521.000	
-	Chi phí đầu tư nhà để xe khu nhà ở xã hội	24.200	6.952,0	0,952	1,067	170.887.000	
-	Nhà ở thương mại thấp tầng (3-5 tầng - tỷ trọng xây thô, hoàn thiện mặt ngoài: 65%)	80.394	4.987,0	0,952	1,067	407.236.000	
4	Hạ tầng kỹ thuật chung	241.799	819,8	0,940	1,067	198.809.000	
5	Đường giao thông khu vực, TP	65.655,5	2.500,0	(tạm tính 2,5 triệu đồng/m2)		164.139.000	
6	Cảnh quan tiểu cảnh trong ô đất NOXH (tạm tính)	44.763	2.000,0			89.527.000	
III	Chi phí dự phòng					694.894.000	
1	Dự phòng khối lượng phát sinh	Tạm tính 10% chi phí xây dựng				473.511.000	
2	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí xây dựng				221.383.000	
IV	Lãi vay	Tạm tính lãi vay 7%/năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư (Vay riêng từng GPĐ)				257.852.000	
V	TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT					448.138.000	
1	Tiền sử dụng đất (đối với diện tích đất xây dựng NOTM)	19.884	17.190		2,21	755.592.000	
2	Khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	307.454	-1.000			-307.454.000	
	Tổng cộng					6.135.997.000	
	Tổng cộng (làm tròn)					6.136.000.000	

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
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính với vị trí 1 ngã ba giao cắt Quốc lộ 3 qua khu đất TĐC Bộ Công an qua Mầm non Mai Hiền đến đê sông Đuống - bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội (Phụ lục 07, stt 102). Tạm tính hệ số điều chỉnh tiền sử

PHỤ LỤC DỰ KIẾN CÁC THÔNG SỐ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC, QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô quy hoạch ký hiệu 3-2 và 3-4 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N9, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

STT	Ký hiệu	LOẠI ĐẤT	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Đề xe	Tổng diện tích sàn	Số căn hộ (căn)	Dân số (người)
A		Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	358.911									
B		Các khu vực loại khỏi phạm vi dự án	51.457									
C		Quy mô sử dụng đất	307.454	100,0	5 - 100	1-12	0,05 - 4,80	73.483		582.719	2.959	9.000
1		Đất công cộng thành phố	33.747	10,98	40,0	12	4,80	13.499		161.986		
2		Đất cây xanh TĐTT thành phố, khu ở	34566	11,24	5,0	1	0,05	1.728		1.728		
3	CKKO	Đất công cộng khu ở	12956	4,21	40,0	7	2,80	5.182		36.277		
4		Đất giao thông đô thị và khu vực	65629	21,35								
5		Đất đơn vị ở	160.556	52,22	5 - 100	1 - 12	2,38	53.074		382.728	2.959	
5.1		Đất công cộng đơn vị ở	7712	2,51	40,0	5	2,00	3.085		15.424		
5.2		Đất cây xanh đơn vị ở	38.204	12,43	5,0	1	0,05	1.910		1.910		
5.3		Đất nhóm ở mới	112.164	32,34	32,6 - 100	1 - 12	3,26	48.079		365.394	2.959	9.000
a		Đất nhà ở xã hội	79.537,00	25,87	37,5	12	3,58	29.800	44.413	285.000	2.755	8.266
	NO-01	NOXH 01	7.573	2,46	33,0	12	3,96	2.500		30.000	290	787
-		Chung cư NOXH 01- Để	2.500			1		2.500	1.750	2.500		
-		Chung cư NOXH 01- Tháp	2.500			11				27.500		
-		GT+CX + đỗ xe	5.073						507			
NO-02		NOXH 02	10.069	3,27	37,2	12	4,47	3.750	2.625	45.000	435	1.046
-		Chung cư NOXH 02- Để	3.750			1		3.750		3.750		
-		Chung cư NOXH 02- Tháp	3.750			11				41.250		
-		GT+CX	6.319						632			
NO-03		NOXH 03	30.497	9,92	39,8	12	3,44	12.150		105.000	1.015	3.169
-		Chung cư NOXH 03- Để	8.750			1		8.750	6.125	8.750		
-		Chung cư NOXH 03- tháp	8.750			11				96.250		
-		Nhà để xe	3.400			3		3.400	13.600			
-		GT+CX + đỗ xe	18.347			1			1.835			
NO-05		NOXH 05	16.060	5,22	39,9	12	2,80	6.400		45.000	435	1.669
-		Chung cư NOXH 05- Để	3.750			1		3.750	2.625	3.750		
-		Chung cư NOXH 05- Tháp	3.750			11				41.250		
-		Nhà để xe	2.650			3		2.650	10.600			
-		GT+CX + đỗ xe	9.660						966			
NO-07		NOXH 07	15.338	4,99	32,6	12	3,91	5.000		60.000	580	1.594
-		Chung cư NOXH 07- Để	5.000			1		5.000	3.500	5.000		
-		Chung cư NOXH 07- Tháp	5.000			11				55.000		
-		GT+CX + đỗ xe	10.338						1.034			
b		Đất ở thương mại thấp tầng	19.884	6,47	95,0	3-5	4,0	18.279		80.393,70	204	734
b1	NO-04	Nhà ở thương mại thấp tầng thuộc lô đất NO-04	6283	2,04	90,0	3-5	3,6	5.655		22.619	56	202
b2	NO-06	Nhà ở thương mại thấp tầng thuộc lô đất NO-06	7662	2,49	95,0	3-5	4,8	7.279		36.395	97	349
b3	NO-08	Nhà ở thương mại thấp tầng thuộc lô đất NO-08	5939	1,93	90,0	3-5	3,6	5.345		21.380	51	184
c		Đất cây xanh + giao thông	12.743									

SỞ QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ KỸ THUẬT