



Phụ lục kèm theo văn bản số 2.3.8./H02-P4 ngày 30/01/2026 của H02

## 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:** Dự án Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại lô đất ký hiệu 3C.OM-10, phường Hà Tu, tỉnh Quảng Ninh.

**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 tỉnh Quảng Ninh. 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 4,5ha (45.005 m<sup>2</sup>).  
- Đất ở chiếm 45%, tương đương khoảng 20.252 m<sup>2</sup> trong đó:  
+ Đất ở Chung cư nhà ở xã hội khoảng 16.202 m<sup>2</sup> (chiếm 80% đất ở);  
+ Đất ở nhà thương mại liền kề khoảng 4.050 m<sup>2</sup> (chiếm 20% đất ở).  
- Đất cơ sở mầm non, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật chung, giao thông chiếm 55%, tương đương khoảng 24.753 m<sup>2</sup>.

b) Tổng diện tích sàn: Khoảng 170.462 m<sup>2</sup>. Trong đó:  
- Chung cư nhà ở xã hội (03 tòa cao 26 tầng): Khoảng 148.689 m<sup>2</sup>;  
- Nhà ở thương mại liền kề: Khoảng 20.252 m<sup>2</sup>;  
- Cơ sở giáo dục mầm non (quy mô 158 cháu): Khoảng 1.521 m<sup>2</sup> (Nhà đầu tư đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất sau đó bàn giao về địa phương đầu tư hạng mục công trình này).

c) Số tầng hầm: Không tầng hầm.

d) Tổng số căn hộ: 1.402 căn nhà ở xã hội, 51 căn nhà ở thương mại thấp tầng.

(Các thông tin trên sẽ được cập nhật chính xác trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500).

**3. Sơ bộ về tổng vốn đầu tư của dự án:** Khoảng 2.659 tỷ đồng (Hai nghìn, sáu trăm năm mươi chín tỷ đồng).

#### 4. Địa điểm thực hiện dự án:

Tại khu đất ký hiệu 3C.OM-10 thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 3, phường Hà Tu, tỉnh Quảng Ninh.

#### 5. Hiện trạng sử dụng đất:

Diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư là 45.005m<sup>2</sup>, trong đó đất nông nghiệp khoảng 43.155m<sup>2</sup>, được giao cho các hộ gia đình đang quản lý sử dụng; đất giao thông liên xã, giao thông nội đồng, bờ, mương nước: 1.850m<sup>2</sup>.

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

- a) Chức năng sử dụng đất: Đất ở.
- b) Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.
- c) Tầng cao tối đa 30 tầng.
- d) Dân số tối đa khoảng 3.600 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 - Quý II/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.

+ Quý III/2026 đến Quý I/2028: Xây dựng hoàn thiện toà chung cư NOXH1 nhà ở xã hội và bàn giao cho cán bộ, chiến sĩ Công an (cao 26 tầng, cung cấp khoảng 492 căn hộ). Xây dựng hoàn thiện mặt ngoài 17 căn nhà ở thương mại thấp tầng (các căn ký hiệu LK5 và LK6); xây dựng xong toàn bộ hạ tầng kỹ thuật chung trong dự án. Bàn giao ô đất xây dựng cơ sở mầm non đã được xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất về cho địa phương đầu tư xây dựng công trình.

+ Từ Quý II/2028: Bàn giao và đưa dự án vào khai thác, kinh doanh.

- Giai đoạn 2:

+ Khởi công khi có nhu cầu tiếp theo của Bộ Công an;

+ Quy mô đầu tư: Xây dựng hoàn thiện 02 toà chung cư nhà ở xã hội cho cán bộ, chiến sĩ Công an (tòa NOXH2, cao 26 tầng và tòa NOXH3, cao 26 tầng, cung cấp tổng cộng khoảng 910 căn hộ); xây dựng hoàn thiện mặt ngoài 34 căn nhà ở thương mại thấp tầng còn lại (các căn ký hiệu LK1 ÷ LK4).

*(Có các phụ lục tính toán 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 tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; 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 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; xây dựng phương án phân bổ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật chung vào giá bán căn hộ, trong đó chỉ phân bổ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần diện tích đất tương ứng với tỷ lệ diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội trên tổng diện tích khu đất vào giá bán nhà ở xã hội toàn bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn lại và chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung (*trừ phần chi phí được nhà nước miễn hoặc hoàn trả, nếu có*) được phân bổ vào giá bán nhà ở thương mại.

- Nhà đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, 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.

### **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 1: DỰ KIẾN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

**Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân (nhà ở xã hội cán bộ, chiến sĩ Công an) tại lô đất ký hiệu 3C.OM-10 phường Hà Tu, tỉnh Quảng Ninh**

| TT         | Nội dung                                                                                                  | Đơn vị | Chỉ tiêu theo quy định                             | Chỉ tiêu đề xuất     | Khối lượng/giá trị | Ghi chú                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch</b>                                                                | m2     |                                                    |                      | <b>45.005</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>II</b>  | <b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>                                                                      | m2     |                                                    |                      | <b>10.354</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1          | Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm ở                                                                     | m2     | <i>tối thiểu 1m2/người</i>                         | <i>2,69 m2/người</i> | 8.453              | <i>Mục 2.2 QCXĐ 01:2021 đất cây xanh đảm bảo tối thiểu 1m2/người đối với nhóm ở</i>                                                                                                                                                                                                     |
| 2          | Đất cơ sở giáo dục mầm non                                                                                | m2     | <i>50 học sinh/1.000 người; 12 m2 đất/học sinh</i> |                      | 1.901              | <i>- Căn cứ tính toán: mục 2.2 đối với nhóm ở và Bảng 2.4 QCXĐ 01:2021 (quy mô 158 trẻ). Trong hồ sơ đề xuất Nhà đầu tư có thể đầu tư và được đối trừ hoặc Nhà đầu tư chi đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh bàn giao ô đất quy hoạch về địa phương đầu tư hạng mục công trình này.</i> |
| <b>III</b> | <b>Đất giao thông</b>                                                                                     | m2     |                                                    |                      | <b>11.251</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1          | Đất giao thông nội bộ                                                                                     | m2     | 11% ÷ 26%                                          | 25%                  | 11.251             | <i>Khoản 3 Điều 12 Luật Đường bộ 2024</i>                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>IV</b>  | <b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật</b>                                                                    | m2     |                                                    |                      | <b>3.148</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | <i>Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm xạc điện, trạm xử lý nước thải, cấp nước, hạ tầng kỹ thuật khác)</i> | m2     |                                                    | 1,0 m2/người         | 3.148              | <i>Tạm tính 1m2/người</i>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>V</b>   | <b>Đất ở (= I- II - III-IV)</b>                                                                           | m2     |                                                    |                      | <b>20.252</b>      | <i>Đất ở chiếm 45%</i>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| -          | Đất xây dựng công trình NOXH                                                                              | m2     | 80%                                                | 80%                  | 16.202             |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| -          | Đất xây dựng công trình NOTM                                                                              | m2     | 20%                                                | 20%                  | 4.050              |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Phụ lục 2: 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 (nhà ở xã hội cán bộ, chiến sĩ Công an) tại lô đất ký hiệu 3C.OM-10 phường Hà Tu, tỉnh Quảng Ninh**

| TT          | Nội dung               | Diện tích đất (m2) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | DT sàn XD (m2 sàn)       | DT sd căn hộ (m2 sàn)  | DT căn hộ điển hình/DT lô đất | Số căn             | Chỉ tiêu dân số đề xuất (người/căn hoặc m2 sàn/người)                      | Dân số              | Diện tích xây dựng (m2) | MĐXD gộp (%)                                                                 |
|-------------|------------------------|--------------------|----------|-----------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| (1)         | (2)                    | (3)                | (4)      | (5)             | (6)<br>= (3) * (4) * (5) | (7)<br>= (6) * 70%-76% | (8)                           | (9)<br>= (7) / (8) | (10)                                                                       | (11)<br>= (8) * (9) | (12) = (3)*(4)          | (13) = (12)/TDT đất                                                          |
| 1           | NOTM thấp tầng         | 4.050              | 100%     |                 | 20.252                   |                        | 78                            | 51                 | 4                                                                          | 204                 | 4.050                   | diện tích các lô đất từ 78m2 đến dưới 90m2                                   |
|             | <i>Tầng nổi</i>        |                    | 100%     | 5               | 20.252                   |                        |                               |                    |                                                                            |                     |                         |                                                                              |
| 2           | NOXH                   | 16.202             |          |                 | 148.689                  |                        |                               | 1.402              |                                                                            | 2.944               | 8.101                   |                                                                              |
| 2.1         | NOXH 1 + NOXH2         | 11.192             |          | 26              | 105.206                  |                        |                               |                    |                                                                            |                     |                         |                                                                              |
|             | <i>Khối Đế</i>         |                    | 50%      | 2               | 11.192                   |                        |                               |                    |                                                                            |                     | 5.596                   | tính khối để 2 tầng để xe, kỹ thuật và công cộng                             |
|             | <i>Khối Tháp</i>       |                    | 35%      | 24              | 94.014                   | 69.100                 | 60-70-77                      | 984                | Loại 60m2 tính 2 người<br>Loại 70m2 tính 2 người<br>Loại 77m2 tính 3 người | 2.066               |                         | Tính 90% căn loại 60-70m2, chỉ tiêu 2ng/căn; 10% căn 77m2, chỉ tiêu 3ng/căn. |
| 2.2         | NOXH 3                 | 5.010              |          | 26              | 43.483                   |                        |                               |                    |                                                                            |                     |                         |                                                                              |
|             | <i>Khối Đế</i>         |                    | 50%      | 2               | 5.010                    |                        |                               |                    |                                                                            |                     | 2.505                   | tính khối để 2 tầng để xe, kỹ thuật và công cộng                             |
|             | <i>Khối Tháp</i>       |                    | 32%      | 24              | 38.474                   | 29.317                 | 60-70-77                      | 418                | Loại 60m2 tính 2 người<br>Loại 70m2 tính 2 người<br>Loại 77m2 tính 3 người | 878                 |                         | Tính 95% căn loại 60-70m2, chỉ tiêu 2ng/căn; 5% 77m2, chỉ tiêu 3ng/căn.      |
| 3           | Cơ sở giáo dục mầm non | 1.901              | 40%      | 2               | 1.521                    | 1.065                  |                               |                    |                                                                            |                     | 760                     |                                                                              |
| 4           | Công trình htkk        | 3.148              | 40%      | 1               |                          |                        |                               |                    |                                                                            |                     | 1.259                   |                                                                              |
| <b>Cộng</b> |                        |                    |          |                 | <b>170.462</b>           |                        |                               | <b>1.453</b>       |                                                                            | <b>3.148</b>        | <b>14.171</b>           | <b>31,5%</b>                                                                 |

**Phụ lục 3: SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**

**Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại lô đất ký hiệu 3C.OM-10 phường Hà Tu, tỉnh Quảng Ninh**

| 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                                                                                 |
|------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (tạm tính)</b>            | 45.005                                                             | 600                              |                       | <b>27.000.000</b>                    | Căn cứ vào văn bản 1445/UBND-KTHTĐT ngày 12/12/2025 của UBND phường Hà Tu.              |
| <b>II</b>  | <b>Chi phí đầu tư xây dựng</b>                                       |                                                                    |                                  |                       | <b>2.186.616.859</b>                 |                                                                                         |
| 1          | Công trình chính                                                     |                                                                    |                                  |                       | 2.151.724.115                        |                                                                                         |
| -          | Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (26 tầng) 03 tòa                | 148.689                                                            | 14.220                           | 0,948                 | 2.004.410.986                        | Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 |
| -          | Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thấp tầng liền kề (05 tầng) | 20.252                                                             | 7.673                            | 0,948                 | 147.313.129                          | Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 |
| 2          | Hạ tầng kỹ thuật chung                                               | 4,500 ha                                                           | 8.549.000                        | 0,907                 | 34.892.744                           | Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 |
| <b>III</b> | <b>Chi phí dự phòng</b>                                              |                                                                    |                                  |                       | <b>332.043.000</b>                   |                                                                                         |
| 1          | Dự phòng khối lượng phát sinh                                        | Tạm tính 10% *(chi phí xây dựng + GPMB)                            |                                  |                       | 221.362.000                          | TT11/2021/BXD                                                                           |
| 2          | Dự phòng trượt giá                                                   | Tạm tính 5% *(chi phí xây dựng + GPMB)                             |                                  |                       | 110.681.000                          | TT11/2021/BXD                                                                           |
| <b>IV</b>  | <b>Lãi vay</b>                                                       | Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư |                                  |                       | <b>79.534.000</b>                    |                                                                                         |
| <b>V</b>   | <b>Tiền sử dụng đất</b>                                              |                                                                    |                                  |                       | <b>33.756.521</b>                    |                                                                                         |
| 1          | Tiền sử dụng đất (tạm tính đối với diện tích đất xây dựng NOTM)      | 4.050,4                                                            | 15.000                           |                       | 60.756.521                           |                                                                                         |
| 2          | Khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư                     | 45.005                                                             | -600                             |                       | -27.000.000                          | Tạm tính theo khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội   |
|            | <b>Tổng cộng (làm tròn)</b>                                          |                                                                    |                                  |                       | <b>2.659.000.000</b>                 |                                                                                         |