



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 ô đất CTXH thuộc Khu chức năng đô thị Tây Nam đường 70, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

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 thành phố Hà Nội.

2.3 Dự kiến quy mô đầu tư dự án:

- Diện tích sử dụng đất của dự án: 23.593 m², bao gồm:
- + Diện tích đất nhà ở xã hội (≈ 80%): Khoảng 18.876 m².
- + Diện tích đất nhà ở thương mại (≈ 20%): Khoảng 4.717 m².
- Mật độ xây dựng: Khoảng 32%.
- Dân số dự kiến: Tối đa 3.598 người.
- Tổng số căn hộ: Khoảng 1.181 căn, bao gồm 978 căn nhà ở xã hội và 203 căn nhà ở thương mại.
- Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 173.196 m², bao gồm:
- + Diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội (03 tòa, 02 tầng hầm, 22 tầng nổi): Khoảng 139.701 m².
- + Diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại (01 tòa, 02 tầng hầm, 22 tầng nổi): Khoảng 33.495 m²

(Các chỉ tiêu quy hoạch, cơ cấu sản phẩm nhà ở sẽ được cập nhật chính xác trong quá trình lập, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất triển khai dự án, đảm bảo hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực thực hiện dự án).

3. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 2.867,309 tỷ đồng (Bằng chữ: Hai nghìn, tám trăm sáu mươi bảy tỷ, ba trăm linh chín triệu đồng - có bảng tính chi tiết kèm theo).

Nguồn vốn đầu tư: Vốn của nhà đầu tư, vốn vay ngân hàng và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Tại ô quy hoạch ký hiệu CTXH thuộc Khu chức năng đô thị Tây Nam đường 70, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.



5. Hiện trạng sử dụng đất:

- Khu đất có nguồn gốc chủ yếu là đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân được giao theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ (hiện các hộ dân đang trồng đào, cây ăn quả, .v.v.); ngoài ra là đất mương, đường do Ủy ban nhân dân phường quản lý.

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

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

TT	Nội dung	Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 21/8/2015	Bộ Công an dự kiến
-	Quy mô sử dụng đất của dự án	23.593 m ²	23.593 m ²
-	Diện tích xây dựng	7.544 m ²	7.550 m ²
-	Mật độ xây dựng	32%	32%
-	Tầng cao công trình	22 tầng	22 tầng
-	Số tầng hầm	-	2 tầng
-	Dân số tối đa	3.598 người	3.598 người
-	Tổng diện tích sàn	107.752 m ²	173.196 m ²
-	Hệ số sử dụng đất	4,6 lần	5,9 lần

(Các chỉ tiêu nêu trên sẽ được cập nhật chính xác trong quá trình lập, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất triển khai dự án).

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 hết quý II/2026: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

- Quý III/2026: Chuẩn bị đầu tư dự án và thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, tổ chức khởi công dự án.

- Từ quý IV/2026 đến hết quý III/2028: Thi công xây dựng các công trình của dự án.

- Quý IV/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:

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

- Phối hợp các cơ quan chức năng tại địa phương để tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất triển khai dự án. Quá trình triển khai lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 cần nghiên cứu tính toán đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo định hướng Quy hoạch phân khu, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và Tiêu chuẩn có liên quan; khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng đô thị tại khu vực; đồng thời bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ dự án theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

- 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.

- 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.

- 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 Quy hoạch chi tiết 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.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm quy định tại 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 và các quy định của pháp luật có liên quan; phối hợp các Sở ngành thuộc thành phố Hà Nội và Ủy ban nhân dân phường Đại Mỗ giải quyết các thủ tục về quy hoạch kiến trúc, đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, phù hợp với chủ trương đầu tư đã được chấp thuận và các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

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

Trước 17 giờ, ngày tháng năm 2026 (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: CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CHÍNH

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất ký hiệu CTXH thuộc Khu chức năng đô thị Tây Nam đường 70, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội

TT	Nội dung	Đơn vị	Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 21/8/2015	Bộ Công an dự kiến	Ghi chú
1	Các chỉ tiêu được duyệt				
-	Quy mô sử dụng đất của dự án	m ²	23.593	23.593	
-	Diện tích xây dựng	m ²	7.544	7.550	
-	Tổng diện tích sàn	m ²	107.752	173.196	
-	Mật độ xây dựng	%	32,0	32,0	
-	Tầng cao công trình	tầng	22	22	
-	Hệ số sử dụng đất	lần	4,6	5,9	
-	Dân số dự kiến	người	3.598	3.575	
2	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính				
-	Đất nhà ở xã hội (≈ 80%)	m ²		18.876,0	Tạm chia thành 3 khu, mỗi khu 6.292 m ²
-	Đất nhà ở thương mại (≈ 20%)	m ²		4.717,0	

Phụ lục 2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất ký hiệu CTXH thuộc Khu chức năng đô thị Tây Nam đường 70, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội

TT	Nội dung	Diện tích đất (m ²)	MBXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m ² sàn)	DT sàn căn hộ (m ² sàn)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chỉ tiêu dân số (người/căn)	Dân số dự kiến	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) * (4) * (5)	(7) = (6) * 70%	(8)	(9) = (7) / (8)	(10)	(11) = (8) * (9)	
1	NOTM	4.717,0		22	33.495			203		641	
-	Hầm		60%	2	5.660						
-	Khối đế		32,0%								
+	Tầng 1 (xe)			1	1.509						
+	Tầng 2, 3 (dịch vụ, công cộng)			2	3.019						
-	Khối tháp:										
+	Tầng căn hộ		27,0%	18	22.925	12.838	75	171	3	513	Dự kiến căn hộ 75 m ² chiếm 80%, căn hộ 100 m ² chiếm 20%
+	Tầng tum			1	382						
2	NOXH	18.876			139.701			978		2.934	
2.1	NOXH 1	6.292,0		22	46.567	22.815		326		978	
-	Hầm		75%	2	9.438						
-	Khối đế:		32,0%								
+	Tầng 1 (xe)			1	2.013						
+	Tầng 2 (dịch vụ, công cộng)			1	2.013						
+	Tầng 3 (căn hộ)			1	2.013	1.409	70	20	3	60	
-	Khối tháp:										
+	Tầng căn hộ		27,0%	18	30.579	21.405	70	306	3	918	
+	Tầng tum			1	510						
2.2	NOXH 2	6.292,0		22	46.567	22.815		326		978	
2.3	NOXH 3	6.292,0		22	46.567	22.815		326		978	
	Cộng	23.593			173.196			1.181		3.575	

Phụ lục 3: SƠ BỘ TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất ký hiệu CTXH thuộc Khu chức năng đô thị Tây Nam đường 70, phường Đại Mỗ, 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	Thành tiền (1.000 đ, đã bao gồm VAT)	Ghi chú
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư		Phụ lục kèm theo		55.492.991	
II	Chi phí đầu tư xây dựng				2.176.118.000	
1	Công trình chính				2.157.159.000	
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (22 tầng nổi, 02 tầng hầm)	139.701	13.083	0,952	1.739.978.000	
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (22 tầng nổi, 02 tầng hầm)	33.495	13.083	0,952	417.181.000	
2	Hạ tầng kỹ thuật chung	23.593	854,9	0,940	18.959.000	
III	Chi phí dự phòng				326.418.000	
1	Dự phòng khối lượng phát sinh				217.612.000	
2	Dự phòng trượt giá				108.806.000	
IV	Lãi vay				91.909.000	
			Tạm tính 10% chi phí xây dựng			
			Tạm tính 5% chi phí xây dựng			
			Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư			
V	Tiền sử dụng đất (đối với diện tích đất xây dựng công trình NOTM)				217.371.009	
-	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	4.717,0	57.847		272.864.000	
-	Khấu trừ phần chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư				-55.492.991	
	Cộng (làm tròn)				2.867.309.000	

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 đường Đại Mỗ - 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)



SƠ BỘ CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất ký hiệu CTXH thuộc Khu chức năng đô thị Tây Nam đường 70, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội

STT	Loại đất	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)	Căn cứ pháp lý
I	Bồi thường hỗ trợ đất nông nghiệp giao ổn định lâu dài	m2	23.593,0		45.190.385.000	
1	Bồi thường đất nông nghiệp giao theo Nghị định 64/NĐ-CP	m2	23.593,0	290.000	6.841.970.000	PL32 Quyết định 71/2024/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội ngày
2	Bồi thường chi phí đầu tư còn lại vào đất	m2	23.593,0	50.000	1.179.650.000	Quyết định 56/2024/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội ngày 06/9/2024
3	Bồi thường cây trồng trên đất (tạm tính cây đào)	cây	2.359,0	504.000	1.188.936.000	Mục I.5 phụ lục kèm theo Thông báo số 7979/TB-STC ngày 30/12/2022 - UBND TP Hà Nội (tạm tính cây đào)
4	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (05 lần giá đất nông nghiệp)	m2	23.593,0	1.450.000	34.209.850.000	Điều 16 Quyết định 56/2024/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội ngày 06/9/2024
5	Thưởng bàn giao đúng tiến độ	m2	23.593,0	3.000	70.779.000	Điều 18 Quyết định 56/2024/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội ngày 06/9/2024
6	Hỗ trợ ổn định đời sống (thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp)	nhân khẩu (tạm tính)	295	5.760.000	1.699.200.000	Điều 19 Nghị định 88/2024/NĐ-CP; Mục VIII phụ lục kèm theo Thông báo số 7979/TB-STC ngày 30/12/2022 - UBND TP Hà Nội
II	Chi phí tổ chức thực hiện		2%		903.808.000	
III	Chi phí dự phòng		10%		4.609.419.000	
	Cộng (I) + (II) + (III)				50.703.612.000	
IV	Chi phí nộp tiền phát triển đất lúa	m2	23.593,0	203.000	4.789.379.000	QĐ số 07/2025/QĐ-UBND ngày 13/02/2025
	Tổng cộng				55.492.991.000	