



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 số 66 Cách mạng tháng Tám, phường Cái Khế, thành phố Cần Thơ.

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 Cần Thơ.

2.3 Dự kiến quy mô đầu tư dự án:

a) Diện tích sử dụng đất của dự án:

- Tổng diện tích khu đất: Khoảng 31.473 m².

- Đất nằm trong lộ giới mở đường: Khoảng 3.976 m².

- Diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 27.497 m², trong đó:

+ Đất ở khoảng 14.000 m² (gồm 11.200 m² đất nhà ở xã hội và 2.800 m² đất nhà ở thương mại);

+ Đất trường mầm non khoảng 1.800 m²;

+ Đất cây xanh công cộng, bãi đỗ xe, giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật khác khoảng 11.697 m².

b) Mật độ xây dựng (gộp): Khoảng 33,8%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 116.480 m², bao gồm:

- Diện tích sàn nhà ở xã hội (20 tầng nổi): Khoảng 93.184 m².

- Diện tích sàn nhà ở thương mại (20 tầng nổi): Khoảng 23.296 m².

d) Số tầng hầm: 0 tầng hầm.

e) Tổng số căn hộ: Khoảng 943 căn, gồm 784 căn hộ nhà ở xã hội và 159 căn hộ nhà ở thương mại.

g) Dân số dự kiến: Khoảng 2.854 người.

(Các thông tin trên sẽ được cập nhật chính xác trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết).

3. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 1.859,158 tỷ đồng (Bằng chữ: Một nghìn tám trăm năm mươi chín tỷ, một trăm năm mươi tám triệu đồng).

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 số 66 Cách mạng tháng Tám, phường Cái Khế, thành phố Cần Thơ.

- Phía Bắc: Giáp rạch Cái Khế;

- Phía Nam: Giáp quốc lộ 91B (tuyến Cách mạng tháng Tám);

- Phía Tây: Giáp hẻm 66 Cách mạng tháng Tám;

- Phía Đông: Giáp đất dân và phần đất xây dựng Nhà thờ An Hội.



5. Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng sử dụng: Diện tích đo đạc thực tế khu đất là 31.473 m², thuộc thửa đất số 25, 47, tờ bản đồ số 63, khu vực 7, phường Cái Khế, thành phố Cần Thơ, do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ quản lý; trên phần diện tích thực hiện dự án còn tồn tại công trình Cửa hàng xăng dầu số 1 do Công ty TNHH một thành viên Xăng dầu Tây Nam Bộ quản lý, tài sản trên đất chưa được di dời (*khu đất nhà tập thể nằm ngoài ranh giới thực hiện dự án*).

- Tình hình công tác giải phóng mặt bằng: Chưa thực hiện đối với phần diện tích do Công ty TNHH một thành viên Xăng dầu Tây Nam Bộ quản lý.

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

Khung chỉ tiêu quy hoạch do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cung cấp:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.

- Tầng cao công trình tối đa: 20 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với đường Cách mạng tháng Tám: Thực hiện tuân thủ khoảng lùi xây dựng tối thiểu theo quy định của QCVN 01:2021/BXD.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khác phải đảm bảo tuân thủ Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng đối với thể loại công trình đầu tư và theo quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng.

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.

- Từ quý II/2026 đến 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 III/2026 đến hết quý II/2028: Thi công xây dựng các công trình của 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 bảo đảm 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 Công an thành phố Cần Thơ và các cơ quan chức năng tại địa phương để tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch

chi tiết đối với toàn bộ diện tích đất nghiên cứu quy hoạch (khoảng 31.473 m²). Quá trình triển khai lập hồ sơ quy hoạch chi tiết cần nghiên cứu:

+ Tuân thủ Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng đối với thể loại công trình đầu tư và theo quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng.

+ Đảm bảo tỷ lệ chức năng đất ở không vượt quá giới hạn tối đa theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

+ Đảm bảo cơ cấu diện tích căn hộ phù hợp với nhu cầu thực tế, đáp ứng nhu cầu sử dụng lâu dài của cán bộ chiến sỹ Công an tại thành phố Cần Thơ.

- 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 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.

Đối với phần diện tích đất xây dựng các công trình công cộng (Trường mầm non; các công trình công cộng khác (nếu có)): Chủ đầu tư 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 chính quyền địa phương để quản lý, đầu tư 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 Cần Thơ và Ủy ban nhân dân phường Cái Khế 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: DỰ KIẾN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại số 66 Cách mạng tháng Tám, phường Cái Khế, thành phố Cần Thơ

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Quy mô sử dụng đất của dự án	m ²	27.497	
1.1	Tổng diện tích khu đất	m ²	31.473	Thông tin do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cung cấp tại Văn bản số 376/UBND-KT ngày 21/01/2026; 1281/UBND-XĐĐT ngày 16/3/2026
1.2	Đất nằm trong lộ giới mở đường	m ²	3.976	Tham khảo số liệu tại dự thảo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất do Viện Quy hoạch xây dựng - Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ lập năm 2025
1.3	Diện tích sử dụng đất của dự án	m ²	27.497	(1.3) = (1.1) - (1.2)
2	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính			
2.1	Đất ở	m ²	14.000	Tham khảo số liệu tại dự thảo Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất do Viện Quy hoạch xây dựng - Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ lập năm 2025
-	Đất nhà ở xã hội	m ²	11.200	(80%, tạm chia làm 02 khu, mỗi khu khoảng 5.600 m ²)
-	Đất nhà ở thương mại	m ²	2.800	20%
2.2	Đất trường mầm non		1.800	Tính lại theo Bảng 2.4 QCXD 01:2021
2.3	Đất cây xanh công cộng, bãi đỗ xe, giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật khác	m ²	11.697	(2.3) = (1) - (2.1) - (2.2)

Phụ lục 2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ (PHƯƠNG ÁN NOTM CAO TẦNG)

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại số 66 Cách mạng tháng Tám, phường Cái Khế, thành phố Cần Thơ

TT	Nội dung	Diện tích đất (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn (m ²)	DT sàn căn hộ (m ²)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chỉ tiêu dân số (người/căn)	Dân số dự kiến	Diện tích xây dựng (m ²)	MĐXD góp (%)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) * (4) * (5)	(7) = (6) * 70%	(8)	(9) = (7) / (8)	(10)	(11) = (8) * (9)	(12) = (3) * (4)	(13) = (12) / TDT đất	
1	NOTM cao tầng	2.800		20	23.296			159		502	1.680		
-	Khởi đế		60,0%										
+	Tầng 1 (xe)			1	1.680								
+	Tầng 2 (xe)			1	1.680								
+	Tầng 3 (dịch vụ, công cộng)			1	1.680								
-	Khởi tháp:		40,0%										
+	Tầng căn hộ			16	17.920	10.035	75	134	3	402			Dự kiến căn hộ 75 m ² chiếm 80%, căn hộ 100 m ² chiếm 20%
+	Tầng tum, kỹ thuật			1	336		100	25	4	100			
2	NOXH	11.200			93.184			784		2.352	6.720		
2.1	NOXH 1	5.600		20	46.592	27.440		392		1.176	3.360		
-	Khởi đế												
+	Tầng 1 (xe)		60,0%	1	3.360								
+	Tầng 2 (1/2 đế xe; 1/2 phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung)			1	3.360								
+	Tầng 3 (căn hộ)			1	3.360	2.352	70	34	3	102			
-	Khởi tháp:		40,0%										
+	Tầng căn hộ			16	35.840	25.088	70	358	3	1.074			
+	Tầng tum, kỹ thuật			1	672								

	Nội dung	Diện tích đất (m ²)	MBXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sản (m ²)	DT sản căn hộ (m ²)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chi tiêu dân số (người/căn)	Dân số dự kiến	Diện tích xây dựng (m ²)	MBXD góp (%)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) * (4) * (5)	(7) = (6) * 70%	(8)	(9) = (7) / (8)	(10)	(11) = (8) * (9)	(12) = (3) * (4)	(13) = (12) / TDT đất	
2.2	NOXH 2	5.600		20	46.592	27.440		392		1.176	3.360		
3	Trường mầm non	1.800	50,0%								900		
	Cộng				116.480			943		2.854	9.300	33,8%	

Phụ lục 3: DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại số 66 Cách mạng tháng Tám, phường Cái Khế, thành phố Cần Thơ

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	Công an thành phố Cần Thơ cung cấp tại Văn bản số 225/CATP-PH10 ngày 20/01/2026					
II	Chi phí đầu tư xây dựng				1.466.788.000		
1	Công trình chính				1.441.541.000		
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (20 tầng nổi, 0 tầng hầm)	93.184	12.169	1,017	1.153.233.000		
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (20 tầng nổi, 0 tầng hầm)	23.296	12.169	1,017	288.308.000		
2	Hạ tầng kỹ thuật chung	27.497	854,9	1,074	25.247.000		
III	Chi phí dự phòng				220.018.000		
1	Dự phòng khối lượng phát sinh	Tạm tính 10% chi phí xây dựng				146.679.000	
2	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí xây dựng				73.339.000	
IV	Lãi vay	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư				60.632.000	
V	Tiền sử dụng đất				110.991.122		
-	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	2.800,0	39.900		111.720.000		
-	Khấu trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư				-728.878		
	Cộng (làm tròn)				1.859.158.000		

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 vị trí 1 đường Cách mạng tháng Tám, phường Cái Khế (mục 2.2 Phụ lục V) Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 31/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ

