

THÔNG TIN DỰ ÁN HN.23

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 khu đất A5, xã Đông Anh, 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: 4.571 m², bao gồm:
 - + Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội ($\approx 80\%$): Khoảng 3.671 m².
 - + Diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại ($\approx 20\%$): Khoảng 900 m².
- Mật độ xây dựng gộp: Khoảng 49,8%.
- Dân số dự kiến: Khoảng 481 người (tối đa 1.365 người).
- Tổng số căn hộ: Khoảng 157 căn, bao gồm 147 căn nhà ở xã hội và 10 căn nhà ở thương mại thấp tầng.
- Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 25.782 m², bao gồm:
 - + Diện tích sàn nhà ở xã hội (02 tầng hầm, 12 tầng nổi): Khoảng 21.732 m².
 - + Diện tích sàn nhà ở thương mại thấp tầng: Khoảng 4.050 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 Quy hoạch Tổng mặt bằng 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 342,285 tỷ đồng (Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi hai tỷ, hai trăm tám mươi lăm 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 khu đất xây dựng nhà ở xã hội tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất A5, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

5. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất xây dựng nhà ở xã hội tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất A5 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao đất cho Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh (trước đây) theo Quyết định số 4277/QĐ-UBND ngày 25/8/2023; hiện trạng đã được giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; sau sáp nhập khu đất thuộc địa giới hành chính xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

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

TT	Nội dung	Chỉ tiêu đã được UBND thành phố Hà Nội thống nhất	Chỉ tiêu Bộ Công an dự kiến
-	Quy mô sử dụng đất của dự án	4.571 m ²	4.571 m ²
-	Mật độ xây dựng (gộp)	24% ÷ 53%%	49,8%
-	Tầng cao công trình	03 ÷ 12 tầng	12 tầng
-	Hệ số sử dụng đất	4,5 lần	4,5 lần

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 tổ chức khởi công dự án.

- Từ quý IV/2026 đến 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 Quy hoạch Tổng mặt bằng khu đất thực hiện dự án. Quá trình triển khai lập Quy hoạch Tổng mặt bằng điều chỉnh 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.

- 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 Tổng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận; 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 xã Đông Anh 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 HN.23 - 1: CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CHÍNH

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại khu đất A5, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

TT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu		Ghi chú
			UBND thành phố Hà Nội thống nhất tại VB 232/UBND-ĐT ngày 16/01/2026	Bộ Công an xác định	
1	Các chỉ tiêu được duyệt				
-	Quy mô sử dụng đất của dự án	m2	4.571	4.571	
-	Mật độ xây dựng gộp	%	24% ÷ 53%	49,8%	
-	Tầng cao công trình	tầng	03 ÷ 12	12	
-	Hệ số sử dụng đất	lần	4,5	4,5	
2	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính				
-	Đất nhà ở xã hội	m2		3.671	80,3%
-	Đất nhà ở thương mại	m2		900	19,7%

Phụ lục HN.23 - 2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại khu đất A5, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m2 sàn)	DT sàn căn hộ (m2 sàn)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chỉ tiêu dân số (người/căn)	Dân số dự kiến	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD gộp (%)
(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	900	90%	5	4.050		81	10	4	40	810	
2	NOXH	3.671		12	21.732	10.279		147		441		
-	Hầm		70%	2	5.139							
-	Khối đế:		40,0%								1.468,4	
+	Tầng 1 (phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung)			1	1.468							
+	Tầng 2 (căn hộ)			1	1.468	1.028	70	15	3	45		
-	Khối tháp:											
+	Tầng căn hộ		40,0%	9	13.216	9.251	70	132	3	396		
+	Tầng tum			1	441							
Cộng		4.571			25.782			157		481	2.278	49,8%

Phụ lục HN.23 - 3: SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại khu đất A5, 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	Thành tiền (1.000 đ, đã bao gồm VAT)	Ghi chú
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Đã giải phóng mặt bằng			0	
II	Chi phí đầu tư xây dựng				261.479.000	
1	Công trình chính				257.806.000	
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (12 tầng nổi, 02 tầng hầm)	21.732	11.603	0,952	240.056.000	
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (05 tầng nổi)	4.050	4.604	0,952	17.750.000	
2	Hạ tầng kỹ thuật chung	4.571	854,9	0,940	3.673.000	
III	Chi phí dự phòng				39.222.000	
1	Dự phòng khối lượng phát sinh	Tạm tính 10% chi phí xây dựng			26.148.000	
2	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí xây dựng			13.074.000	
IV	Lãi vay	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư			10.804.000	
V	Tiền sử dụng đất (đối với diện tích đất xây dựng công trình NOTM)	900,0	34.200		30.780.000	
	Cộng (làm tròn)				342.285.000	

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 với vị trí 1 đường Phúc Lộc - 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