



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 xã Gia Lâm, 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. Số lượng từng loại căn hộ dành để bán, cho thuê mua, cho thuê thực hiện theo danh sách do Bộ Công an gửi chủ đầu tư dự án.

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 74.608 m².
- Diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông khu vực: Khoảng 12.515 m².

- Diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 62.093 m², bao gồm:

+ Đất giao thông, cây xanh: Khoảng 22.697 m².
+ Đất xây dựng các công trình công cộng, bãi đỗ xe: Khoảng 16.698 m².
+ Đất ở: Khoảng 22.698 m² (gồm 18.198 m² đất nhà ở xã hội và 4.500 m² đất nhà ở thương mại).

b) Mật độ xây dựng nhóm ở: Khoảng 52%.

c) Dân số dự kiến: Khoảng 5.000 người.

d) Tổng số căn hộ: Khoảng 1.812 căn hộ, bao gồm 1.268 căn hộ nhà ở xã hội và 544 căn hộ nhà ở thương mại.

e) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 240.680 m², bao gồm:

- Diện tích sàn nhà ở xã hội (01 tầng hầm, 25 tầng nổi): Khoảng 167.712 m².
- Diện tích sàn nhà ở thương mại (03 tầng hầm, 25 tầng nổi): Khoảng 72.968 m².

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

3. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 4.355,228 tỷ đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn, ba trăm năm mươi lăm tỷ, hai trăm hai mươi tám 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: Khu đất đơn vị ở A.1.1, xã Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

5. Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng sử dụng đất: Phạm vi đề xuất dự án có một phần diện tích là đất công do Ủy ban nhân dân xã Gia Lâm quản lý, một phần diện tích là đất nông nghiệp được giao cho các hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; trên đất có một số công trình giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, lưới điện cao thế.

- Tình hình giải phóng mặt bằng: Chưa thực hiện.

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

Khu đất nằm trong khu vực định hướng chức năng đất đơn vị ở mới, đất giao thông; mật độ xây dựng nhóm ở tối đa 59%, tầng cao 25 tầng, dân số khoảng 5.000 người.

7. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án:

7.1. 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.

7.2. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Giai đoạn 1:

- Quy mô đầu tư giai đoạn 1 bao gồm:

+ Giải phóng mặt bằng và xây dựng, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ khu đất thực hiện dự án;

+ Xây dựng, hoàn thiện 50% tổng số căn hộ nhà ở xã hội của dự án (khoảng 634 căn).

- Thời gian: Từ quý II/2026 đến quý IV/2028, cụ thể:

+ 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 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.

b) Giai đoạn 2:

- Quy mô đầu tư giai đoạn 2 bao gồm: Xây dựng, hoàn thiện 50% tổng số căn hộ nhà ở xã hội còn lại của dự án (khoảng 634 căn) và 100% số căn hộ nhà ở thương mại của dự án (khoảng 544 căn).

- Thời gian: Khởi công khi Bộ Công an có nhu cầu cụ thể, hoàn thành sau 02 năm kể từ ngày khởi công giai đoạn 2.

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 quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 chi tiết toàn bộ khu đất khoảng 74.608 m². Quá trình triển khai lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 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, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan; đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng đô thị tại khu vực và bố trí đủ diện tích đỗ xe 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 Đồ án 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.

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.

- Xây dựng phương án phân bổ chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật chung vào giá bán căn hộ theo hướng: Chỉ phân bổ chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật chung 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 đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung còn lại được phân bổ vào giá bán nhà ở thương mại.

- 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 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Ủy ban nhân dân



xã Gia Lâm giải quyết các thủ tục về quy hoạch kiến trúc, giải phóng mặt bằng, 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.

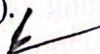
10. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:

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 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại xã Gia Lâm, thành phố Hà Nội

TT	Nội dung	Đơn vị	QH chi tiết đã được phê duyệt	Chỉ tiêu đề xuất	
				Giá trị	Ghi chú
1	Quy mô sử dụng đất	m ²			
1.1	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch	m ²	74.608		
1.2	Đường giao thông khu vực	m ²	12.515		Quyết định số 1309/QĐ-UBND ngày 06/3/2014
1.3	Quy mô sử dụng đất của dự án	m ²	62.093		
2	Dân số tối đa	người	1.827		
3	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính		62.093		
3.1	Đất giao thông, cây xanh		22.697		
-	Đất đường giao thông đơn vị ở	m ²	7.674		
-	Đất giao thông nhóm nhà ở	m ²	6.018		
-	Đất cây xanh đơn vị ở	m ²	2.305		
-	Đất cây xanh bổ sung	m ²	0		Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 6284/QHKT-BSH ngày 08/12/2025
3.2	Đất xây dựng các công trình công cộng, bãi đỗ xe		10.193		
-	Đất bãi đỗ xe đơn vị ở	m ²	5.541		
-	Đất công cộng đơn vị ở	m ²	8.157		
-	Đất nhà trẻ (250 cháu)	m ²	2.036		Tính lại theo Bảng 2.4 QCXD 01:2021 (50 cháu/1.000 dân; 12 m ² đất/cháu)
3.3	Đất ở	m ²	30.362		
-	Đất nhà ở xã hội	m ²	18.198		80,2%; Tạm chia thành 4 lô, mỗi lô 4.549,5 m ²
-	Đất nhà ở thương mại	m ²	4.500		19,8%

Handwritten signature



Phụ lục 2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân dân tại xã Gia Lâm, thành phố Hà Nội

TT	Nội dung	Diện tích đất (m ²)	MBXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn (m ²)	DT sàn căn hộ (m ²)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chi tiêu dân số (người/căn)	Dân số	Diện tích xây dựng (m ²)	MBXD nhóm ở (%)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) * (4) * (5)	(7) = (6) * 70%	(8)	(9) = (7) / (8)	(10)	(11) = (9) * (10)	(12) = (3) * (4)	(13) = (12) / TDT đất	
1	NOTM	4.500,0		25	72.968			544		1.205	2.700,0		
-	Hầm		90%	3	12.150								
-	Khởi đế		60,0%										
+	Tầng 1 (xe)			1	2.700								
+	Tầng 2 (dịch vụ, công cộng)			1	2.700								
+	Tầng 3 (căn hộ)			1	2.700	378	45	8	1	8			20%
						378	65	6	2	12			20%
						945	85	11	3	33			50%
						189	125	2	4	8			10%
-	Khởi thấp:												
+	Tầng căn hộ		55,0%	21	51.975	7.277	45	162	1	162			20%
						7.277	65	112	2	224			20%
						18.191	85	214	3	642			50%
						3.638	125	29	4	116			10%
+	Tầng tum, ký thuật			1	743								
2	NOXH	18.198			167.712			1.268		3.804	9.099		
2.1	NOXH 1	4.549,5		25	41.928	22.197		317		951	2.275		
-	Hầm		90%	1	4.095								
-	Khởi đế:		50,0%										
+	Tầng 1 (xe)			1	2.275								
+	Tầng 2 (xe)			1	2.275								

✓

APC

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MBXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn (m2)	DT sàn căn hộ (m2)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chỉ tiêu dân số (người/căn)	Dân số	Diện tích xây dựng (m2)	MBXD nhóm ở (%)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	$(6) = (3) * (4) * (5)$	$(7) = (6) * 70\%$	(8)	$(9) = (7) / (8)$	(10)	$(11) = (9) * (10)$	$(12) = (3) * (4)$	$(13) = (12) / \text{DTT đất}$	
+	Tầng 3 (1/2 phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung; 1/2 căn hộ)			1	2.275	796	70	11	3	33			
-	Khởi thấp:												
+	Tầng căn hộ		32,0%	21	30.573	21.401	70	306	3	918			
+	Tầng tum			1	437								
2.2	NOXH 2	4.549,5		25	41.928	22.197		317		951	2.275		
2.3	NOXH 3	4.549,5		25	41.928	22.197		317		951	2.275		
2.4	NOXH 4	4.549,5		25	41.928	22.197		317		951	2.275		
	Cộng	22.698			240.680			1.812		5.009	11.799	52,0%	

b



Handwritten signature

Handwritten signature

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 xã Gia Lâm, thành phố Hà Nội

TT	Nội dung	Quy mô đầu tư (m2)	Suất vốn đầu tư BXD công bố (1.000 đ/m2)	Hệ số điều chỉnh vùng	Hệ số điều chỉnh thời điểm	Thành tiền (1.000 đ, đã bao gồm VAT)	Ghi chú
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Số liệu A07 cung cấp kèm theo Văn bản số 168/BC-A07-P2 ngày 06/02/2026				62.638.000	
II	Chi phí đầu tư xây dựng Công trình chính					3.486.767.492	
1	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (25 tầng nổi, 01 hầm)	167.712	14.570	0,952	1,0216	3.431.645.351	
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (25 tầng nổi, 03 hầm)	72.968	14.868	0,952	1,0216	2.376.522.988	
2	Hạ tầng kỹ thuật chung	62.093	925,7	0,940	1,0202	55.122.141	
III	Chi phí dự phòng					523.015.124	
1	Dự phòng khối lượng phát sinh					348.676.749	
2	Dự phòng trượt giá					174.338.375	
IV	Lãi vay					146.320.100	
V	Tiền sử dụng đất					136.487.000	
-	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	4.500	44.250			199.125.000	
-	Khấu trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư					-62.638.000	
	Cộng (làm tròn)					4.355.228.000	

Ghi chú:

- Suất vốn đầu tư: Áp dụng suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 (trong đó hệ số điều chỉnh thời điểm áp dụng suất vốn đầu tư được xác định theo Quyết định số 476/QĐ-SXD ngày 26/3/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc công bố chi số giá xây dựng tháng 1, 2, 3 và quý I năm 2026)

- Tiền sử dụng đất: Tạm tính theo đơn giá do A07 cung cấp kèm theo Văn bản số 168/BC-A07-P2 ngày 06/02/2026 (vị trí 2 đường Nguyễn Đức Thuận - 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). Tiền sử dụng đất chính thức của dự án sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất và xác định nghĩa vụ tài chính của dự án.