



## 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 phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

**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 Hồ Chí Minh. 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 (*diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết*): Khoảng 55.000 m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất dự kiến dành cho tái định cư tại chỗ, phục vụ giải phóng mặt bằng: Khoảng 3.500 m<sup>2</sup>.

- Diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 51.500 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Đất ở khoảng 27.964 m<sup>2</sup> (*gồm 22.400 m<sup>2</sup> đất nhà ở xã hội và 5.564 m<sup>2</sup> đất nhà ở thương mại*);

+ Đất văn hóa, giáo dục khoảng 3.138 m<sup>2</sup>;

+ Đất giao thông, bãi đỗ xe khoảng 11.245 m<sup>2</sup>;

+ Đất cây xanh, thể dục thể thao khoảng 9.153 m<sup>2</sup>.

b) Mật độ xây dựng (gộp): Khoảng 26,9%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 214.149 m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Diện tích sàn nhà ở xã hội (20 tầng nổi, 1 tầng hầm): Khoảng 154.336 m<sup>2</sup>.

- Diện tích sàn nhà ở thương mại (20 tầng nổi, 1 tầng hầm): Khoảng 59.813 m<sup>2</sup>.

d) Số tầng hầm: 1 tầng hầm.

e) Tổng số căn hộ: Khoảng 1.795 căn, gồm 1.317 căn hộ nhà ở xã hội và 478 căn hộ nhà ở thương mại.

g) Dân số dự kiến: Khoảng 3.928 người (tối đa 3.971 người).

(Các thông tin trên sẽ được cập nhật chính xác trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết nhưng phải đảm bảo dân số không vượt quá 3.971 người).

**3. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án:** Khoảng 3.611,919 tỷ đồng (Bằng chữ: Ba nghìn sáu trăm mười một tỷ, chín trăm mười 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 phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phía Đông Bắc: Giáp dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân;
- Phía Tây Bắc: Giáp dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân;
- Phía Đông Nam: Giáp đường 3 tháng 2;
- Phía Tây Nam: Giáp đường Cầu Cháy.

**5. Hiện trạng sử dụng đất:**

- Khu đất có tổng diện tích khoảng 5,5 ha, trong đó có phần diện tích đất khoảng 4,07 ha do Nhà nước quản lý và phần diện tích đất khoảng 1,47 ha (phần tiếp giáp đường 3 tháng 2 do các hộ gia đình, cá nhân kê khai, đăng ký, hiện đang sử dụng).

- Công tác giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất khoảng 1,47 ha: Chưa thực hiện.

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

TT	Nội dung	Chỉ tiêu đã được UBND TPHCM thống nhất
-	Tổng diện tích khu đất (m <sup>2</sup> )	Khoảng 55.000
-	Quy mô sử dụng đất của dự án (m <sup>2</sup> )	51.500
-	Mật độ xây dựng gộp (%)	25% ÷ 50%
-	Tầng cao công trình (tầng)	20
-	Số tầng hầm (tầng)	1
-	Dân số dự kiến (người)	Tối đa 3.971

(Tầng cao công trình không chế ≤ 72 m trên cốt đất quy hoạch 0.00. Độ cao tĩnh không của công trình sẽ được xác định chính xác sau khi được Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu chấp thuận).


**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 khoảng 700 căn nhà ở xã hội (53,2% số căn hộ nhà ở xã hội của dự án) và khoảng 478 căn nhà ở thương mại (100% số căn hộ nhà ở thương mại của dự án).

- 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 số căn hộ nhà ở xã hội còn lại của dự án (khoảng 617 căn, tương đương 46,7%).

- 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 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 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 quy hoạch chi tiết toàn bộ khu đất khoảng 55.000 m<sup>2</sup>. Quá trình chủ đầu tư dự án triển khai lập hồ sơ quy hoạch chi tiết phải được Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu chấp thuận bằng văn bản về chiều cao tầng không công trình xây dựng và phải tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan để tính toán các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, cơ cấu sản phẩm căn hộ, phương án bố trí nhà ở và các khu chức năng thương mại, dịch vụ, kỹ thuật, để xe, .v.v. đảm bảo tuân thủ quy định, đảm bảo yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng đô thị tại khu vực. Phương án quy hoạch chi tiết phải đảm bảo phù hợp, khả thi cho việc triển khai đầu tư theo phương án phân kỳ đầu tư được Bộ Công an phê duyệt.

- 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 Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân phường Phước Thới 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 CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

**Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh**

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Quy mô sử dụng đất của dự án			Văn bản số 3275/UBND-ĐT ngày 22/4/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
-	Tổng diện tích khu đất		55.000	
-	Diện tích đất dự kiến dành cho tái định cư tại chỗ, phục vụ giải phóng mặt bằng		3.500	
-	Quy mô sử dụng đất của dự án	m2	51.500	
2	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính			
-	Đất ở	m2	27.964	
+	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>m2</i>	<i>22.400</i>	
+	<i>Đất nhà ở thương mại</i>	<i>m2</i>	<i>5.564</i>	
-	Đất văn hóa, giáo dục	m2	3.138	
-	Đất giao thông, bãi đỗ xe	m2	11.245	
-	Đất cây xanh, thể dục thể thao	m2	9.153	

*l*

*[Signature]*

**Phụ lục 2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ**

**Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh**

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn (m2)	DT sàn căn hộ (m2)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chỉ tiêu dân số (m2 căn hộ/người)	Dân số dự kiến	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD gộp (%)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) * (4) * (5)	(7) = (6) * 70%	(8)	(9) = (7) / (8)	(10)	(11) = (7)/(10)	(12) = (3)*(4)	(13) = (12)/TDT đất	
<b>1</b>	<b>NOTM cao tầng</b>	<b>5.564</b>		<b>20</b>	<b>59.813</b>	<b>33.495</b>		<b>478</b>		<b>1.047</b>	<b>3.338</b>		
-	Hầm (xe)		80%	1	4.451								
-	Khối đế		60,0%										
+	Tầng 1, 2 (dịch vụ, công cộng)			2	6.677								
+	Tầng 3 (căn hộ)			1	3.338	2.337	70	33	32,0	73			
-	Khối tháp:		50,0%										
+	Tầng căn hộ			16	44.512	31.158	70	445	32,0	974			
+	Tầng tum, kỹ thuật			1	835								
<b>2</b>	<b>NOXH</b>	<b>22.400</b>		<b>20</b>	<b>154.336</b>	<b>92.198</b>		<b>1.317</b>		<b>2.881</b>	<b>8.960</b>		
-	Hầm (xe)		80%	1	17.920								
-	Khối đế												
+	Tầng 1 (70% căn hộ; 30% phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung)		40,0%	1	8.960	4.390	70,0	63	32,0	137			
+	Tầng 2, 3 (căn hộ)			2	17.920	12.544	70,0	179	32,0	392			

Như/



*(Handwritten signature)*

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn (m2)	DT sàn căn hộ (m2)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chỉ tiêu dân số (m2 căn hộ/người)	Dân số dự kiến	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD gộp (%)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) * (4) * (5)	(7) = (6) * 70%	(8)	(9) = (7) / (8)	(10)	(11) = (7)/(10)	(12) = (3)*(4)	(13) = (12)/TDT đất	
-	Khởi tháp:												
+	Tầng căn hộ		30,0%	16	107.520	75.264	70,0	1.075	32,0	2.352			
+	Tầng tum, kỹ thuật			1	2.016								
<b>3</b>	<b>Công trình văn hóa, giáo dục</b>	<b>3.138</b>	<b>50,0%</b>								<b>1.569</b>		
	<b>Cộng</b>				<b>214.149</b>			<b>1.795</b>		<b>3.928</b>	<b>13.867</b>	<b>26,9%</b>	

*L*

Ghi chú: Diện tích chỗ để xe trong nhà (tầng hầm hoặc bán hầm) tạm tính bằng khoảng 80% diện tích đất ở. Số chỗ để xe của sẽ được tính toán cụ thể, đảm bảo đủ theo quy định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, bao gồm chỗ để xe trong nhà và bãi để xe ngoài trời.

*L*

*ABC*

**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 phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh**

TT	Nội dung	Quy mô đầu tư (m2)	Suất vốn đầu tư BXD (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
<b>I</b>	<b>Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư</b>					<b>95.317.200</b>	
1	Đối với đất nông nghiệp	11.600	8.217			95.317.200	Tham khảo đơn giá đất nông nghiệp theo quyết định 9005/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND Thành phố Vũng Tàu
2	Đối với đất ở					0	Khoảng 3.100 m2, đã dự kiến bố trí tái định cư tại chỗ
<b>II</b>	<b>Chi phí đầu tư xây dựng</b>					<b>2.876.085.000</b>	
1	Công trình chính					2.825.551.000	
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (20 tầng nổi, 1 tầng hầm)	154.336	12.590	1,048	1,000	2.036.359.000	
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (20 tầng nổi, 1 tầng hầm)	59.813	12.590	1,048	1,000	789.192.000	
2	Hạ tầng kỹ thuật chung	51.500	925,7	1,060	1,000	50.534.000	
<b>III</b>	<b>Chi phí dự phòng</b>					<b>431.413.000</b>	
1	Dự phòng khối lượng phát sinh					287.609.000	Tạm tính 10% chi phí xây dựng
2	Dự phòng trượt giá					143.804.000	Tạm tính 5% chi phí xây dựng
<b>IV</b>	<b>Lãi vay</b>					<b>122.262.000</b>	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư
<b>V</b>	<b>Tiền sử dụng đất</b>					<b>84.400.000</b>	
-	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	5.564	32.300			179.717.200	
-	Khấu trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư					-95.317.200	
	<b>Cộng (làm tròn)</b>					<b>3.609.477.000</b>	

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 tính bằng 1,0 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chưa công bố chỉ số giá xây dựng quý I năm 2026
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính vị trí 1 đường 3/2 - Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết 87/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/12/2025. 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.