



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 khu đất ký hiệu XH6-2 thuộc Khu E - Đô thị mới An Vân Dương, phường Vĩ Dạ và phường Thanh Thủy, thành phố Huế.

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 Huế. 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: Khoảng 20.000 m², trong đó:

- Đất ở nhà ở xã hội (80%): Khoảng 16.000 m².

- Đất ở nhà ở thương mại (20%): Khoảng 4.000 m².

b) Mật độ xây dựng (gộp): Khoảng 45,0%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 111.320 m², bao gồm:

- Diện tích sàn nhà ở xã hội (18 tầng nổi): Khoảng 99.320 m².

- Diện tích sàn nhà ở thương mại (04 tầng nổi): Khoảng 12.000 m².

d) Số tầng hầm: 0 tầng hầm.

đ) Tổng số căn hộ: Khoảng 896 căn, gồm 856 căn hộ nhà ở xã hội và 40 căn nhà ở thương mại thấp tầng.

e) Dân số dự kiến: Khoảng 1.872 người (tối đa 1.980 người).

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

3. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 1.667,433 tỷ đồng (Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy tỷ, bốn trăm ba mươi ba triệu đồng).

Dự kiến sơ bộ tổng vốn đầu tư trong giai đoạn này được sử dụng để làm căn cứ đánh giá năng lực của nhà đầu tư, số liệu này sẽ tiếp tục được cập nhật theo quy định tại các bước tiếp theo của dự án.

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 lô đất ký hiệu XH6-2, thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu E - Đô thị mới An Vân Dương, phường Vĩ Dạ và Thanh Thủy, thành phố Huế.

- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch 36 m và khu đất trụ sở Công an thành phố Huế.



- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch 15,5 m.
- Phía Tây: Giáp lô đất ký hiệu XH6-1 (khu đất xây dựng nhà ở xã hội).
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 15,5 m.

5. Hiện trạng sử dụng đất:

- Nguồn gốc đất: Khu đất dự kiến thực hiện dự án chủ yếu là đất trồng lúa nước và đất nuôi trồng thủy sản.

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

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

TT	Nội dung	Chỉ tiêu tối đa	Chỉ tiêu Bộ Công an dự kiến
-	Quy mô sử dụng đất của dự án (m ²)	20.000	20.000
-	Mật độ xây dựng gộp (%)	≤ 45,0%	45,0%
-	Tầng cao công trình (tầng)	18	18
-	Số tầng hầm (tầng)	2	0
-	Hệ số sử dụng đất (lần)	≤ 5,0	5,0
-	Quy mô dân số (người)	1.980	1.872

7. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án:

7.1. Tiến độ thực hiện dự án:

- 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 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.

7.2. 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.

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 Công an thành phố Huế 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 khu đất thực hiện dự án. Quá trình lập hồ sơ quy hoạch chi tiết cần căn

cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 13/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế 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 phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, .v.v. và khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực.

- 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.

- Chịu trách nhiệm tổ chức thiết kế, xây dựng các công trình chính của dự án theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn quy định, trong đó mức độ đầu tư hoàn thiện đạt tối thiểu 90% đối với nhà chung cư và tối thiểu xây thô, hoàn thiện mặt ngoài đối với nhà ở liền kề thấp tầng.

- 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 diện tích sàn phục vụ để xe, nhà trẻ mẫu giáo, sinh hoạt cộng đồng và các nhu cầu thiết yếu khác, chủ đầu tư đầu tư xây dựng theo quy hoạch, thiết kế được duyệt và bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý vận hành, khai thác sử dụng 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 Huế và Ủy ban nhân dân các phường Vĩnh Dạ, Thanh Thủy 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).

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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 khu đất kỹ hiệu XH6-2 thuộc Khu E - Đô thị mới An Văn Dương, phường Vĩ Dạ và phường Thanh Thủy, thành phố Huế

TT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú	
1	Các chỉ tiêu được duyệt				
		Quy mô sử dụng đất của dự án	m ²	20.000	Văn bản số 2406/UBND-XD ngày 11/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế
		Mật độ xây dựng tối đa	%	45,0%	
		Tầng cao tối đa	tầng	18	
		Tầng hầm tối đa	tầng	2	
		Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 5,0 lần	
Dân số dự kiến	người	1.980			
2	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính			Theo Văn bản số 13049/CATP-PH10 ngày 19/11/2025 của Công an thành phố Huế, khu đất đã được quy hoạch đất xây dựng nhà ở xã hội	
		Đất nhà ở xã hội (80%)	m ²		16.000
		Đất nhà ở thương mại (20%)	m ²		4.000

Handwritten signature/initials

Handwritten signature

Phụ lục 2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại khu đất ký hiệu XH6-2 thuộc Khu E - Đô thị mới An Vân Dương, phường Vĩ Dạ và phường Thanh Thủy, thành phố Huế

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 (người/căn)	Dân số dự kiến	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD góp (%)	Hệ số SD đất
(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	(14)
1	NOTM thấp tầng (tạm tính diện tích 1 lô đất: 100 m2, diện tích xây dựng mỗi lô: 75 m2)	4.000	75%	4	12.000		75	40	4	160	3.000		
2	NOXH	16.000		18	99.320	55.664		856		1.712	6.000		
-	Khởi đế (tầng 1, tầng 2 và tầng 3)		37,5%	3	18.000								
+	Diện tích để xe				12.246								
+	Diện tích trường mầm non				1.123								
+	Diện tích phục vụ sinh hoạt cộng đồng và các nhu cầu thiết yếu khác				4.631								
-	Khởi tháp (tầng 4 ÷ 17)		35,5%	14	79.520	55.664	65	856	2	1.712			
+	Tầng căn hộ			1	1.800								
+	Tầng tum, kỹ thuật												
	Cộng	20.000			111.320			896		1.872	9.000	45,0%	5,0

Ghi chú: - Tổng diện tích để xe tối thiểu đảm bảo yêu cầu tại Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 13/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (tối thiểu 22 m2 cho 100 m2 diện tích sử dụng căn hộ)

- Diện tích trường mầm non: Tạm tính theo yêu cầu đối với diện tích đất tại QCXĐ 01:2021 (50 cháu cho 1.000 dân; 12 m2/cháu)

- Diện tích phục vụ sinh hoạt cộng đồng đảm bảo theo QCXĐ 01:2021 (diện tích sử dụng 0,8 m2/căn hộ)

[Signature] PL2 1/1

Phụ lục 3: SƠ BỘ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại khu đất ký hiệu XH6-2 thuộc Khu E - Đô thị mới An Vân Dương, phường Vĩ Dạ và phường Thanh Thủy, thành phố Huế

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	
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Thông tin Công an thành phố Huế cung cấp					7.729.081	
-	Phần đất thuộc phường Vĩ Dạ	kèm theo Văn bản số 2095/CATP-PH10 ngày 18/3/2026					663.036	
-	Phần đất thuộc phường Thanh Thủy						7.066.045	
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án							
I	Chi phí đầu tư xây dựng							
-	Công trình chính					1.378.938.000		
+	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (18 tầng nổi, 0 tầng hầm)	99.320	12.410	1,032	1,0227	1.360.212.000		
+	Chi phí đầu tư XD nhà ở thương mại (04 tầng nổi)	12.000	4.685	1,032	1,0227	1.300.878.000		
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	20.000	925,7	0,989	1,0227	59.334.000		
2	Chi phí dự phòng					18.726.000		
-	Dự phòng khối lượng phát sinh	Tạm tính 10% chi phí xây dựng					206.841.000	
-	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí xây dựng					137.894.000	
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật ngân hàng, lĩnh vực						68.947.000	
I	Lãi vay	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư					57.254.000	
2	Tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai						16.670.919	
+	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	4.000		6.100		24.400.000		
+	Khấu trừ phần chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tương ứng						-7.729.081	
	Cộng (làm tròn)						1.667.433.000	

Ghi chú:

- Dự kiến sơ bộ tổng vốn đầu tư trong giai đoạn này được sử dụng để làm căn cứ đánh giá năng lực của nhà đầu tư, số liệu này sẽ tiếp tục được cập nhật theo quy định tại các bước tiếp theo của dự án.