



## NOI DUNG DE NGHỊ ĐĂNG TẢI 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:** Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất NO1 thuộc lô đất D12 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, 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 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 thực hiện dự án.

**2.3 Dự kiến quy mô đầu tư dự án:**

a) Diện tích sử dụng đất của dự án: 4.420m<sup>2</sup>. Trong đó: Diện tích xây dựng công trình nhà ở chung cư khoảng 1.780m<sup>2</sup>; diện tích đất xây dựng công trình trường mầm non khoảng 420m<sup>2</sup>; phần diện tích đất còn lại là đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, sân chơi, vườn hoa.

b) Mật độ xây dựng (gộp) tối đa: 50%.

c) Tổng diện tích sàn công trình nhà ở xã hội khoảng 67.212 m<sup>2</sup>, trong đó:  
- Diện tích sàn tầng nổi (không bao gồm tầng lánh nạn và tum thang) khoảng: 50.944m<sup>2</sup>;

- Diện tích sàn phần hầm khoảng: 14.400m<sup>2</sup>;

- Tum thang khoảng: 430 m<sup>2</sup>;

- Tầng lánh nạn khoảng: 1.438 m<sup>2</sup>;

d) Tầng cao công trình nhà ở xã hội: 35 tầng nổi + tum thang.

e) Số tầng hầm: 04 tầng hầm.

f) Tổng số căn hộ nhà ở xã hội: Khoảng 420 căn.

g) Quy mô dân số: Khoảng 1.288 người.

(Các thông tin trên sẽ được cập nhật chính xác trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng).

**3. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án:** Khoảng 1.395,5 tỷ đồng (Bằng chữ: Một nghìn, ba trăm chín mươi lăm tỷ, năm trăm triệu đồng).

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

1/1

*[Handwritten signature]*

Nguồn vốn đầu tư: Vốn của nhà đầu tư, vốn vay ngân hàng và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

(Có các phụ lục tính toán kèm theo)

**4. Địa điểm thực hiện dự án:** Tại ô đất NO1 thuộc lô đất D12 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

**5. Hiện trạng sử dụng đất:**

Khu đất hiện trạng có diện tích khoảng 4.420 m<sup>2</sup>, trong khu vực nghiên cứu là các công trình kiến trúc nhỏ lẻ làm gara ô tô, cơ sở kinh doanh;

- Phía Bắc giáp trường trung học cơ sở Trương Công Giai;
- Phía Nam giáp đường Thành Thái;
- Phía Đông giáp đường Trương Công Giai;
- Phía Tây giáp khu chung cư Bộ Công an.

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

Bộ Công an đề nghị chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- a) Mật độ xây dựng (gộp) tối đa: 50%.
- b) Tầng cao tối đa: 35 tầng + 1 tum thang.
- c) Hệ số sử dụng đất: 12,2 lần (tối đa 13 lần).
- d) Dân số: Khoảng 1.288 người.

**7. Tiến độ, thời hạn thực hiện dự án:**

a) Tiến độ thực hiện dự án:

- Từ Quý II/2026 đến Quý III/2026: Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, giao đất, môi trường, phòng cháy chữa cháy, thiết kế,... cấp phép xây dựng và khởi công xây dựng.

- Từ Quý III/2026 đến hết Quý III/2028: Xây dựng hoàn thiện chung cư nhà ở xã hội, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật toàn dự án.

- Quý IV/2028: Hoàn thành thủ tục nghiệm thu, đưa dự án vào khai thác, sử dụng.

b) 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã 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:



- 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.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất xây dựng công trình trường mầm non theo quy hoạch chi tiết được duyệt, sau khi hoàn thành bàn giao cho thành phố Hà Nội, chính quyền địa phương để quản lý, đầu tư theo quy định.

- Phần hầm chung cư nhà ở xã hội trong phạm vi phân đất ở với tỷ lệ xây dựng khoảng 90% (tổng diện tích khu đất trừ đi phần diện tích ô đất xây dựng trường mầm non là  $4.000\text{m}^2 = 4.420\text{m}^2 - 420\text{m}^2$ ).

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp; trạm xử lý nước thải; .v.v và các công trình hạ tầng kỹ thuật chung) sau khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan chuyên ngành hoặc chính quyền địa phương quản lý theo quy định.

#### 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:

- Số lượng: 03 bộ hồ sơ (01 bản chính, 02 bản sao có công chứng).

- 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 CÁC THÔNG SỐ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC, QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất NO1 thuộc lô đất D12 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Cầu Giấy

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m2 sàn)	DT sd căn hộ (m2 sàn)	DT căn hộ điển hình/DT lô đất	Số căn	Chỉ tiêu dân số đề xuất (người/căn hoặc m2 sàn/người)	Dân số	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD gộp (%)	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
*	Tổng diện tích sử dụng đất	4.420											
1	Diện tích đất chức năng ở (NOXH)	4.000	35	67.212									
-	Hầm (04 tầng hầm)			14.400									Phân hầm chung cư nhà ở xã hội trong phạm vi phân đất ở với tỷ lệ xây dựng khoảng 90% (tổng diện tích khu đất trừ đi phần diện tích ô đất xây dựng trường mầm non)
-	Khởi Đế:												
+	Tầng 1-tầng 5: Kinh doanh, dịch vụ		5	8.900						1.780	40,3%		Văn bản số 1404/UBND-ĐT ngày 03/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội
+	Tầng 6: Sinh hoạt cộng đồng, thể dục thể thao của cư dân		1	1.780									
-	Khởi tháp:												
+	Tầng 7 - 18 và Tầng 20-35: Căn hộ.		28	40.264	29.596	70 - 77	420	3 - 4	1.288				Dự kiến 28 căn hộ 77m2 và 392 căn hộ 70m2. Về dân số tính toán theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND thành phố Hà Nội.
+	Tầng 19: Lánh nạn.		1	1.438									
-	Tum thang			430									
2	Diện tích đất Trường mầm non	420	3	1.260						420	9,5%		Nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt, sau khi hoàn thành bàn giao cho thành phố Hà Nội, chính quyền địa phương để quản lý, đầu tư theo quy định.
Cộng				68.472			420		1.288	2.200	49,8%	12,2 lần	



*Handwritten signature*

**Phụ lục 2: BẢNG SƠ BỘ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ**

Dự án: Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất NO1 thuộc lô đất D12 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Cầu Giấy

TT	Nội dung	Quy mô đầu tư (m2)	Suất vốn đầu tư BXD (1.000 đ/m2)	Hệ số điều chỉnh vùng (Kkv)	Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư năm 2025 về thời điểm Quý I/2026 (Ktg)	Thành tiền (1.000 đ, đã bao gồm VAT)	Ghi chú
I	Chi phí đã thực hiện của ô đất NO1 (chi phí GPMB)					6.000.000	Tạm tính
II	Chi phí đầu tư xây dựng					1.144.987.000	
1	Công trình chính					1.141.063.000	
-	Chung cư cao tầng (35 tầng +4 tầng hầm)					1.141.063.000	
+	Phần có trong suất đầu tư BXD	67.212	16.356	0,952	1,0216	1.069.158.000	- Mục 11110.09, QĐ 425/QĐ-BXD.
+	Phần hoàn thiện mặt ngoài chung cư (đảm bảo yêu cầu chất lượng, mỹ thuật, độ bền cao)	67.212	1.100	0,952	1,0216	71.905.000	Tạm tính
2	Hạ tầng kỹ thuật chung	0,4420 ha	9.257.000	0,940	1,0202	3.924.000	- Mục 13300.05, QĐ 425/QĐ-BXD.
III	Chi phí dự phòng					171.748.000	
1	Dự phòng khối lượng phát sinh					114.499.000	Tạm tính 10% chi phí xây dựng
2	Dự phòng trượt giá					57.249.000	Tạm tính 5% chi phí xây dựng
IV	Lãi vay					72.750.000	Tạm tính lãi vay 11% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư
	<b>TỔNG CỘNG (Làm tròn)</b>					<b>1.395.500.000</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.
- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư năm 2025 về thời điểm Quý I/2026 (Ktg): Theo Quyết định số 476/QĐ-SXD ngày 26/3/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 01, 02, 03 và Quý I/2026.
- Dự kiến sơ bộ tổng vốn đầu tư dự án trong giai đoạn này được sử dụng để làm căn cứ đánh giá năng lực nhà đầu tư, số liệu này sẽ tiếp tục được cập nhật theo quy định tại các bước tiếp theo của dự án.
- Lãi vay: Tạm tính theo Văn bản số 164/TB-CNĐHN-P.KHDN VVN ngày 13/5/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

