



## NỘI DUNG ĐỀ 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:** Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất M3.6, đường Lê Thanh Nghị, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

**2.2. Mục tiêu dự án:** 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 tỉnh Gia Lai. 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 5.700 m<sup>2</sup>, trong đó:
- Đất ở để xây dựng chung cư nhà ở xã hội: Khoảng 4.560 m<sup>2</sup>, gồm:
    - + Đất nhà chung cư: Khoảng 2.624,15 m<sup>2</sup>;
    - + Đất xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho khu chung cư: Khoảng 1.935,85 m<sup>2</sup> (gồm đất cây xanh, vườn hoa 1.140,30 m<sup>2</sup>; đất đường giao thông - hạ tầng kỹ thuật 795,55 m<sup>2</sup>);
    - Đất xây dựng nhà ở thương mại thấp tầng: Khoảng 1.140 m<sup>2</sup>.
  - b) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 50.097 m<sup>2</sup>, gồm:
    - Diện tích sàn nhà ở xã hội: Khoảng 45.252 m<sup>2</sup>.
    - Diện tích sàn nhà ở thương mại: Khoảng 4.845 m<sup>2</sup>.
  - c) Mật độ xây dựng:
    - Chung cư nhà ở xã hội: 57,55%.
    - Nhà ở thương mại thấp tầng: 85%.
  - d) Tầng cao:
    - Chung cư nhà ở xã hội: 24 tầng nổi (không bao gồm tầng kỹ thuật và tầng tum).
    - Nhà ở thương mại thấp tầng: 05 tầng nổi (không bao gồm tầng tum).
  - e) Số tầng hầm: Không hầm.
  - f) Hệ số sử dụng đất tối đa: 9,92 lần (không bao gồm diện tích sàn để bố trí bãi đỗ xe và hệ thống kỹ thuật).
  - g) Tổng số căn hộ: Khoảng 431 căn, gồm: 419 căn nhà ở xã hội và 12 căn nhà ở thương mại thấp tầng.

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

6

**3. Sơ bộ về tổng vốn đầu tư của dự án: 817.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm mười bảy tỷ đồng - Có phụ lục kèm theo).**

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.

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 ô đất M3.6, đường Lê Thanh Nghị, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai, tứ cận:

- Phía Bắc giáp: Đường Trừ Văn Thố, lộ giới 12m.
- Phía Nam giáp: Đường (nội bộ) Lê Thanh Nghị, lộ giới 12m.
- Phía Đông giáp: Đường Tạ Quang Bửu, lộ giới 18m.
- Phía Tây giáp: Đường Đặng Huy Trứ, lộ giới 13m.

**5. Hiện trạng sử dụng đất:** Đất sạch, đã giải phóng mặt bằng.

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

Theo quy hoạch 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 (điều chỉnh tại các Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/02/2022; 1462/QĐ-UBND ngày 26/4/2025; 103/QĐ-UBND ngày 09/01/2026).

**7. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án:**

a) Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Tiến độ thực hiện dự án:

- Từ Quý II/2026 đến hết 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 IV/2026 đến hết Quý II/2028: Xây dựng hoàn thiện chung cư nhà ở xã hội; xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở thương mại thấp tầng; đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật toàn dự án.

- Từ Quý III/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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất

đại, 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.

- 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: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất M3.6, đường Lê Thanh Nghị, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai

TT	Nội dung	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m <sup>2</sup> sàn)	DT sử dụng căn hộ (m <sup>2</sup> sàn)	DT căn hộ diện hình/lô đất	Số căn	Chỉ tiêu dân số (người/căn)	Dân số	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)*(4) *(5)	(7)	(8)	(9)= (7)/(8)	(10)	(11)= (9) *(10)	(12)= (3) *(4)		(15)
<b>I</b>	<b>Quy mô sử dụng đất</b>												Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai thống nhất tại Văn bản số 5087/UBND-XDCT ngày 24/4/2026
1	Tổng diện tích khu đất	5.700											
1.1	Đất xây dựng NOXH	4.560											
-	Đất nhà chung cư	2.624,15											
-	Đất xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho khu chung cư	1.935,85											
+	Đất cây xanh, vườn hoa	1.140,30											
+	Đất đường giao thông - hạ tầng kỹ thuật	795,55											
1.2	Đất xây dựng NOTM (20%)	1.140											

6/10

*(Handwritten signature)*

*(Red stamp)*

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m2 sàn)	DT sử dụng căn hộ (m2 sàn)	DT căn hộ điển hình/lô đất	Số căn	Chỉ tiêu dân số (người/căn)	Dân số	Diện tích xây dựng (m2)	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)*(4)*(5)	(7)	(8)	(9)=(7)/(8)	(10)	(11)=(9)*(10)	(12)=(3)*(4)		(15)
<b>II</b>	<b>Quy mô xây dựng</b>												Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai thống nhất tại Văn bản số 5087/UBND-XDCT ngày 24/4/2026
1	NOXH	4.560		24	45.252			<b>419</b>				<b>9,92</b>	
-	Khởi đế (tầng 1-3)		57,55%	3	7.872	7.085	70-77	25	2,1	53	2.624,15		Dự kiến bố trí chỗ để xe, sinh hoạt cộng đồng (tầng 1-2), nhà trẻ và một số căn hộ (tầng 3). Diện tích sử dụng của phòng sinh hoạt cộng đồng tính 0.8m2/căn hộ; Diện tích để xe tối thiểu khoảng 20m2 cho 100m2 sử dụng căn hộ (nhân hệ số 0,6 đối với NOXH)
-	Khởi tháp (tầng 4-24)		39%	21	37.380	27.856	70-77	394	2,1	827			Căn hộ 70m2 tính 02 người/căn; căn hộ 77m2 tính 03 người/căn. Số căn 77m2 tối đa là 10% tổng số căn hộ NOXH.
2	Nhà ở thương mại	1.140	85%	5	4.845	3.392	90-100	<b>12</b>	5,2	62	969		Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai thống nhất tại Văn bản số 5087/UBND-XDCT ngày 24/4/2026
	<b>Cộng</b>	<b>5.700</b>			<b>50.097</b>			<b>431</b>		<b>942</b>	<b>3.593</b>		

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Phụ lục 2: SƠ BỘ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ**

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại ô đất M3.6, đường Lê Thanh Nghị, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai

TT	Nội dung	Quy mô đầu tư (m <sup>2</sup> )	Suất vốn đầu tư BXD (1.000đ/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Thành tiền (1.000đ, đã bao gồm VAT)	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Chi phí đầu tư xây dựng</b>				<b>673.949.000</b>	
1	Công trình chính				668.731.000	
-	Xây dựng nhà ở xã hội 24 tầng, không hầm	45.252	13.818	1,032	645.307.000	Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
-	Xây dựng nhà ở thương mại liền kề 05 tầng	4.845	4.685	1,032	23.424.000	
2	Hạ tầng kỹ thuật chung	5.700	925,7	0,989	5.218.000	
<b>II</b>	<b>Chi phí dự phòng</b>				<b>101.092.000</b>	
1	Dự phòng phát sinh khối lượng	Tạm tính 10% chi phí xây dựng			67.395.000	
2	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí xây dựng			33.697.000	
<b>III</b>	<b>Lãi vay</b>	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư			<b>22.768.000</b>	
<b>IV</b>	<b>Tiền sử dụng đất (đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại)</b>	1.140	17.160		<b>19.562.000</b>	
	<b>Tổng cộng (làm tròn)</b>				<b>817.000.000</b>	

Ghi chú:

- Dự kiến sơ bộ tổng vốn đầu tư trong giai đoạn này được sử dụng để làm căn cứ đánh giá điều kiện 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.
- 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 suất vốn đầu tư nhà ở thương mại thấp tầng tính với hệ số 60% do chi xây thô và hoàn thiện mặt ngoài.
- Hệ số điều chỉnh vùng: Áp dụng hệ số theo Quyết định số 425/QĐ-BXD, vị trí xây dựng thuộc phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai (thuộc Bình Định cũ trước 01/7/2025), áp dụng hệ số vùng 3 của tỉnh Bình Định cũ.
- Tiền sử dụng đất: Áp dụng mục 59, bảng giá số 7, phụ lục 12 Bảng giá đất ở tại phường Quy Nhơn Ban hành kèm theo Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh Gia Lai, vị trí đường Lê Thanh Nghị, lộ giới 12m.

