



## 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 số 20 Ba Đình, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

**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 Đà Nẵng. 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 2.230,9 m<sup>2</sup>, trong đó:

b) Mật độ xây dựng: Khoảng 70,0%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính (*tòa nhà chung cư nhà ở xã hội 25 tầng nổi, 01 tầng hầm*): Khoảng 30.452 m<sup>2</sup>.

d) Số tầng hầm: 01 tầng hầm.

đ) Tổng số căn hộ nhà ở xã hội: Khoảng 238 căn.

e) Dân số dự kiến: Khoảng 714 người (tối đa 736 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 thực hiện dự án).*

**3. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án:** Khoảng 573,889 tỷ đồng (*Bằng chữ: Năm trăm bảy mươi ba tỷ, tám trăm tám mươi chín 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:** Số 20 Ba Đình, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

**5. Hiện trạng sử dụng đất:**

- Nguồn gốc đất: Khu đất dự kiến thực hiện dự án được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công an thành phố Đà Nẵng sử dụng vào mục đích an ninh. Ngày 20/4/2026, Bộ trưởng Bộ Công an đã ban hành Quyết định số 2053/QĐ-BCA-H01 về việc loại khỏi biên



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

chế, chuyển giao về Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng quản lý, xử lý khu đất số 20 Ba Đình, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 05/3/2026, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có Văn bản số 1401/UBND-SXD thông nhất bố trí khu đất tại số 20 Ba Đình, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân (nhà ở xã hội cho cán bộ, chiến sỹ Công an).

Ngày 11/5/2026, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có Quyết định số 2048/QĐ-UBND về việc tiếp nhận, giao tài sản là cơ sở nhà, đất tại số 20 Ba Đình, phường Hải Châu; hiện trạng gồm đất và nhà, công trình gắn liền với đất.

- Tình hình công tác giải phóng mặt bằng: Khu đất là đất công, không phải thực hiện giải phóng mặt bằng.

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

- Theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021: Vị trí khu đất số 20 Ba Đình thuộc khu vực định hướng quy hoạch chức năng sử dụng “đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ”.

- Theo Quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023, Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Vị trí khu đất số 20 Ba Đình thuộc đơn vị ở VS1-2I, ô quy hoạch chức năng sử dụng “đất quốc phòng” ký hiệu QP-1, diện tích khoảng 0,2 ha. Hiện nay, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có Công văn số 2684/UBND-SXD ngày 11/4/2026 chỉ đạo Công an thành phố, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật cập nhật dự án Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại số 20 Ba Đình, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng trong quá trình điều chỉnh tổng thể Quy hoạch khu ven sông Hàn và bờ Đông, tỷ lệ 1/2000 (nội dung bổ sung dân số và một số nội dung khác).

- Một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu đã xin ý kiến thống nhất của UBND TP Đà Nẵng
-	Quy mô sử dụng đất của dự án (m <sup>2</sup> )	2.230,9
-	Mật độ xây dựng (%)	70,0%
-	Tầng cao công trình (tầng)	25
-	Số tầng hầm (tầng)	1
-	Hệ số sử dụng đất (lần)	11,7
-	Quy mô dân số (người)	Khoảng 714 (tối đa 736 người)

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

##### 7.1. Tiến độ thực hiện dự án:

- Từ quý II/2026 đến quý III/2026: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

- Từ quý III/2026 đến quý IV/2026: Chuẩn bị đầu tư dự án và 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 Đà Nẵng 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 tổ chức lập quy hoạch chi tiết căn cứ 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, đỗ 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 cơ cấu diện tích căn hộ phù hợp với nhu cầu thực tế, đáp ứng nhu cầu sử dụng lâu dài của cán bộ chiến sỹ Công an tại thành phố Đà Nẵng.

- 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.

- 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 Đà Nẵng và Ủy ban nhân dân phường Hải Châu 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).



**Phụ lục 1: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ**

**Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại số 20 Ba Đình, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng**

TT	Nội dung	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn (m <sup>2</sup> )	DT sàn căn hộ (m <sup>2</sup> )	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chi tiêu dân số (người/căn)	Dân số dự kiến = (8) * (9)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Hệ số SD đất	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) * (4) * (5)	(7) = (6) * 70%	(8)	(9) = (7) / (8)	(10)	(11) = (8) * (9)	(12) = (3) * (4)	(13)	(14)
	<b>NOXH</b>	<b>2.230,9</b>		<b>25</b>	<b>30.452</b>	<b>16.397</b>		<b>238</b>		<b>714</b>	<b>1.561,6</b>		
1	Tầng hầm hoặc bán hầm (để xe)		90,0%	1	2.008								
2	Khối đế												
-	Tầng 1		70,0%	1	1.562								
+	Trường mầm non				500								Tạm tính theo yêu cầu đối với diện tích đất tại QCVN 01:2021 (50 chấu cho 1.000 dân; 12 m <sup>2</sup> /chấu)
+	Diện tích phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung				400								Tạm tính, đảm bảo theo QCVN 01:2021 (diện tích sử dụng 0,8 m <sup>2</sup> /căn hộ)
+	Để xe				662								Tổng diện tích để xe tối thiểu đảm bảo yêu cầu của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng tại Văn bản số 5247/SXD-QHKT&PTĐT ngày 07/4/2026 (tăng thêm 20% so với yêu cầu của QCVN 01:2021/BXD)

*Handwritten signature*



*Handwritten mark*

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)	Hệ số SD đất	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) * (4) * (5)	(7) = (6) * 70%	(8)	(9) = (7) / (8)	(10)	(11) = (8) * (9)	(12) = (3) * (4)	(13)	(14)
-	Tầng 2, 3 (thương mại, dịch vụ)			2	3.123								~ 13,3% diện tích sàn nhà ở
3	Khối tháp		50,0%										
-	Tầng căn hộ			21	23.424	16.397	69	238	3	714			
-	Tầng tum, ký thuật			1	335								
	<b>Cộng</b>	<b>2.230,9</b>			<b>30.452</b>			<b>238</b>		<b>714</b>	<b>1.561,6</b>	<b>11,7</b>	

**Phụ lục 2: SƠ BỘ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ**

**Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại số 20 Ba Đình, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng**

TT	Nội dung	Quy mô đầu tư (m <sup>2</sup> )	Suất vốn đầu tư BXD (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	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					0		
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án					553.985.000		
1	Chi phí đầu tư xây dựng					481.726.000		
-	Công trình chính (nhà ở xã hội - 25 tầng nổi, 1 tầng hầm)	30.452	14.570	1,032	1,0474	479.587.000		
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	2.230,9	925,7	0,989	1,0474	2.139.000		
2	Chi phí dự phòng					72.259.000		
-	Dự phòng khối lượng phát sinh		<i>Tạm tính 10% chi phí xây dựng</i>				48.173.000	
-	Dự phòng trượt giá		<i>Tạm tính 5% chi phí xây dựng</i>				24.086.000	
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực					19.904.000		
1	Lãi vay					19.904.000		
2	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại					0		
	<b>Cộng (làm tròn)</b>					<b>573.889.000</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, hệ số điều chỉnh thời điểm áp dụng suất vốn đầu tư được xác định theo Quyết định số 488/QĐ-SXD ngày 15/5/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 4 năm 2026.



*(Handwritten signature)*