

## THÔNG TIN DỰ ÁN HCM.08

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 Tăng Nhơn Phú, 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: Khoảng 5.539,7 m<sup>2</sup>, bố trí 100% diện tích đất dành cho nhà ở xã hội, không bố trí đất nhà ở thương mại;

b) Mật độ xây dựng: Khoảng 40,0%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính (chung cư nhà ở xã hội 28 tầng nổi, 02 tầng hầm): Khoảng 64.745 m<sup>2</sup>.

d) Số tầng hầm: 02 tầng hầm.

đ) Tổng số căn hộ: Khoảng 472 căn hộ nhà ở xã hội.

e) Dân số dự kiến: Khoảng 1.180 người (tối đa 1.810 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 1.216,815 tỷ đồng (*Bằng chữ: Một nghìn hai trăm mười sáu tỷ, tám trăm mười lăm triệu đồng*).

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.

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:** Khu đất diện tích khoảng 5.539,7 m<sup>2</sup> tại phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (*trước đây thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 1, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức*).

- Phía Đông Bắc giáp đường 225 và Đội Cảnh sát giao thông Rạch Chiếc;

- Phía Tây Bắc giáp đường song hành Xa lộ Hà Nội;

- Phía Đông Nam giáp Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên của Công ty Cổ phần Đường Biên Hòa;

- Phía Tây Nam giáp khu dân cư hiện hữu và Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên của Công ty Cổ phần Đường Biên Hòa.

### 5. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất có nguồn gốc là đất công, hiện do Công ty cổ phần du lịch Suối Tiên quản lý, sử dụng.

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

TT	Nội dung	Chỉ tiêu tối đa	Chỉ tiêu đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh thống nhất
-	Tổng diện tích khu đất	5.539,7 m <sup>2</sup>	5.539,7 m <sup>2</sup>
-	Mật độ xây dựng gộp	Tối đa 40%	40%
-	Tầng cao công trình	Tối đa 35 tầng	28 tầng
-	Số tầng hầm	-	02 tầng
-	Hệ số sử dụng đất	Tối đa 10,0 lần	10,0 lần
-	Dân số dự kiến	1.810 người	Tối đa 1.810 người

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

#### 7.1. Tiến độ thực hiện dự án:

- Từ quý III/2026 đến quý IV/2026: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; chuẩn bị đầu tư dự án và tổ chức khởi công xây dựng công trình.

- Từ quý IV/2026 đến quý III/2028: Tổ chức 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 tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, 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 khu đất thực hiện dự

án. Quá trình triển khai lập hồ sơ quy hoạch chi tiết 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 kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực.

- Nhu cầu đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà tại dự án theo số liệu khảo sát đến hết ngày 07/5/2026 là 357 đồng chí, **ít hơn 115 căn** so với số căn hộ nhà ở xã hội dự kiến của dự án (*khoảng 472 căn*). Vì vậy, nhà đầu tư xem xét, nghiên cứu thị trường trước khi quyết định nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án; khi được chấp thuận làm chủ đầu tư dự án phải 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 Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân phường Tăng Nhơn Phú 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 initials/signature*

*Handwritten signature*

**Phụ lục HCM.08-1: DỰ KIẾN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CHÍNH**

**Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh  
(dự án HCM.08)**

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính</b>			
-	Diện tích khu đất (chức năng sử dụng đất là đất ở)	m2	5.539,7	Văn bản số 3761/UBND-ĐT ngày 08/5/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
-	Mật độ xây dựng tối đa	%	40	
-	Tầng cao tối đa	tầng	35	
-	Chiều cao tối đa	m	140	
-	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	10,0	
-	Quy mô dân số	người	1.810	
<b>2</b>	<b>Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính</b>			
-	Đất nhà ở xã hội	m2	5.539,7	Bố trí sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại trong tòa chung cư nhà ở xã hội
-	Đất nhà ở thương mại	m2	0,0	

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*



**Phụ lục HCM.08-2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ**

**Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh  
(dự án HCM.08)**

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 gộp (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) * (4) * (5)	(7) = (6) * 70%	(8)	(9) = (7) / (8)	(10)	(11) = (9)*(10)	(12) = (3)*(4)	(13) = (12)/TDT đất	(14)
*	<b>NOXH</b>	<b>5.539,7</b>		<b>28</b>	<b>64.745</b>	<b>32.573</b>		<b>472</b>		<b>1.180</b>	<b>2.216</b>		
-	Hầm (xe)		80%	2	8.864								
-	Khối đế		40,0%										
+	Tầng 1, 2, 3 (dịch vụ, thương mại)			3	6.648								
+	Tầng 4			1	2.216								
	Phục vụ sinh hoạt cộng đồng				750								
	Dịch vụ, thương mại				1.466								
-	Khối tháp:												
+	Tầng căn hộ		35,0%	24	46.533	32.573	69	472	2,5	1.180			
+	Tầng tum			1	485								
	<b>Cộng</b>	<b>5.539,7</b>			<b>64.745</b>			<b>472</b>		<b>1.180</b>	<b>2.216</b>	<b>40,0%</b>	<b>10,0</b>

Ghi chú: - Diện tích tầng hầm để xe tạm tính bằng khoảng 80% diện tích đất ở. Số chỗ để xe của dự án sẽ được tính toán cụ thể, đảm bảo phù hợp quy định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, bao gồm chỗ để xe trong nhà và bãi để xe ngoài trời.  
 - Diện tích phục vụ sinh hoạt cộng đồng đảm bảo theo QCXD 01:2021 (diện tích sử dụng 0,8 m2/căn hộ).  
 - Diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại bố trí tối đa tại khối đế, dự kiến đạt khoảng 17,4% diện tích sàn nhà ở của dự án (cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở và Điều 23 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ).  
 - Bộ Công an định hướng hạn chế thiết kế căn hộ NOXH diện tích nhỏ (bố trí tối đa căn hộ có diện tích ≈ 70 m2). Vì vậy, trong giai đoạn xây dựng thông tin dự án, Bộ Công an dự kiến diện tích trung bình căn hộ là 69 m2, đồng thời tính toán dự kiến dân số theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.



 HCM.08-2 1/1

**Phụ lục HCM.08-3: DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ**

**Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh  
(dự án HCM.08)**

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>0</b>	
<b>II</b>	<b>Chi phí đầu tư xây dựng dự án</b>					<b>1.169.322.000</b>	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					1.016.802.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (28 tầng nổi, 02 tầng hầm)	64.745	14.679	1,064	1,00	1.011.217.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	5.540	925,7	1,089	1,00	5.585.000	
2	Chi phí dự phòng					152.520.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh					101.680.000	Tạm tính 10% chi phí xây dựng
-	Dự phòng trượt giá					50.840.000	Tạm tính 5% chi phí xây dựng
<b>III</b>	<b>Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực</b>					<b>47.493.000</b>	
1	Lãi vay					47.493.000	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư
2	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại					0	Dự án không bố trí đất xây dựng công trình dịch vụ thương mại, vì vậy không phải nộp tiền sử dụng đất
	<b>Cộng (làm tròn)</b>					<b>1.216.815.000</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 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.

