

## THÔNG TIN DỰ ÁN HCM.10

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 5/7 đường Nguyễn Văn Quý, phường Tân Thuận, 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 50.968 m<sup>2</sup> (gồm khu 1 có diện tích khoảng 29.968 m<sup>2</sup> và khu 2 có diện tích khoảng 21.000 m<sup>2</sup>) trong đó:

- Đất giáo dục: Khoảng 4.700 m<sup>2</sup>,
- Đất giao thông: Khoảng 6.700 m<sup>2</sup>,
- Đất cây xanh công cộng: Khoảng 18.600 m<sup>2</sup>,
- Đất ở: Khoảng 20.968 m<sup>2</sup> (gồm 16.818 m<sup>2</sup> đất nhà ở xã hội và 4.150 m<sup>2</sup> đất nhà ở thương mại).

b) Mật độ xây dựng nhóm ở: Khoảng 32,0%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 174.244 m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Diện tích sàn nhà ở xã hội (24 tầng nổi, 02 tầng hầm): Khoảng 139.758 m<sup>2</sup>.
- Diện tích sàn nhà ở thương mại (24 tầng nổi, 02 tầng hầm): Khoảng 34.487 m<sup>2</sup>.

d) Số tầng hầm: 02 tầng hầm.

đ) Tổng số căn hộ: Khoảng 1.373 căn, gồm 1.112 căn hộ nhà ở xã hội và 261 căn hộ nhà ở thương mại.

e) Dân số dự kiến: Khoảng 3.564 người (tối đa 3.900 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 3.471,957 tỷ đồng (Bằng chữ: Ba nghìn bốn trăm bảy mươi một tỷ, chín trăm năm mươi bảy 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:** Tại số 5/7 đường Nguyễn Văn Quy, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

**5. Hiện trạng sử dụng đất:**

- Hiện trạng sử dụng đất:

Đối với khu đất có diện tích khoảng 29.968 m<sup>2</sup>: Tổng Công ty nông nghiệp Sài Gòn - TNHH Một thành viên đã thực hiện cắm mốc ranh khu đất và đang triển khai công tác di dời, thanh lý tài sản trên đất để bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố quản lý theo quy định.

Đối với khu đất có diện tích khoảng 21.000 m<sup>2</sup> tiếp giáp khu đất 29.968 m<sup>2</sup> nêu trên: Hiện do Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố quản lý, một phần diện tích được bố trí tạm thời cho Công an Quận 7 (cũ) sử dụng làm nơi tập kết phương tiện vi phạm của Đội Cảnh sát giao thông Nam Sài Gòn.

- Tình hình giải phóng mặt bằng: Đã thực hiện.

**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	50.968 m <sup>2</sup>	50.968 m <sup>2</sup>
-	Diện tích đất ở	20.968 m <sup>2</sup>	20.968 m <sup>2</sup>
-	Mật độ xây dựng nhóm ở	Tối đa 40%	Khoảng 32%
-	Tầng cao công trình	25 ÷ 30 tầng	24 tầng
-	Số tầng hầm	-	02 tầng
-	Hệ số sử dụng đất	Tối đa 6,8 lần	6,8 lần
-	Dân số dự kiến	Tối đa 3.900 người	Tối đa 3.900 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.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## 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 trên toàn bộ diện tích khu đất 50.968 m<sup>2</sup>. 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.

- 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 phần diện tích đất xây dựng các công trình công cộng (công trình văn hóa, giáo dục; các công trình công cộng khác (nếu có)): Chủ đầu tư đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh các ô đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt, sau khi hoàn thành bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, đầu tư 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 Tân Thuận 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 HCM.10-1: 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 số 5/7 đường Nguyễn Văn Quỳ,  
phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh (dự án HCM.10)**

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính</b>			
	Tổng diện tích khu đất	m2	50.968	Văn bản số 3761/UBND-ĐT ngày 08/5/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
-	Đất giáo dục	m2	4.700	
-	Đất giao thông	m2	6.700	
-	Đất cây xanh công cộng	m2	18.600	
-	Đất ở	m2	20.968	
+	Đất nhà ở xã hội	m2	16.818	~ 80,21%
+	Đất nhà ở thương mại	m2	4.150	~ 19,79%
<b>2</b>	<b>Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính đối với phần diện tích đất nhóm nhà ở</b>			
-	Diện tích đất ở	m2	20.968	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	tầng	25 ÷ 30	
-	Hệ số sử dụng đất	lần	6,8	
-	Quy mô dân số	người	3.900	

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten red stamp or mark*

Phụ lục HCM.10-2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại số 5/7 đường Nguyễn Văn Quý, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh (dự án HCM.10)

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 nhóm ở (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	$\frac{(6)}{(5)} = (3) * (4) * (5)$	$\frac{(7)}{(6)} = (6) * 70\%$	(8)	$(9) = (7) / (8)$	(10)	$(11) = (9) * (10)$	$(12) = (3) * (4)$	$(13) = (12) / \text{TDT đất}$	(14)
<b>1</b>	<b>NOTM cao tầng</b>	<b>4.150</b>		<b>24</b>	<b>34.487</b>	<b>18.011</b>		<b>261</b>		<b>783</b>	<b>1.328</b>		
-	Hầm (xe)		70%	2	5.810								
-	Khối đế		32,0%										
+	Tầng 1, 2 (dịch vụ, công cộng)			2	2.656								
+	Tầng 3 (căn hộ)			1	1.328	930	69	13	3,0	39			
-	Khối tháp:		28,0%										
+	Tầng căn hộ			21	24.402	17.081	69	248	3,0	744			
+	Tầng tum			1	291								
<b>2</b>	<b>NOXH</b>	<b>16.818</b>		<b>24</b>	<b>139.758</b>	<b>76.757</b>		<b>1.112</b>		<b>2.781</b>	<b>5.382</b>		
-	Hầm (xe)		70%	2	23.545								
-	Khối đế												
+	Tầng 1 (trường mầm non, phục vụ sinh hoạt cộng đồng và các nhu cầu thiết yếu khác)		32,0%	1	5.382								
+	Tầng 2, 3 (căn hộ)			2	10.764	7.534	69	109	2,5	273			
-	Khối tháp:												
+	Tầng căn hộ		28,0%	21	98.890	69.223	69	1.003	2,5	2.508			

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 nhóm ở (%)	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)
+	Tầng tum			1	1.177								
	<b>Cộng</b>	<b>20.968</b>			<b>174.244</b>			<b>1.373</b>		<b>3.564</b>	<b>6.710</b>	<b>32,0%</b>	<b>6,8</b>

Ghi chú: - Diện tích tầng hầm để xe tạm tính bằng khoảng 70% 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.

- Bộ Công an định hướng hạn chế thiết kế căn hộ NOXH diện tích nhỏ (bố trí tối đa căn hộ có diện tích  $\approx 70$  m<sup>2</sup>). Vì vậy, trong giai đoạn xây dựng thông tin dự án, Bộ Công an dự kiến diện tích trung bình căn hộ là 69 m<sup>2</sup>, 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.

*[Handwritten signature]*



**Phụ lục HCM.10-3: DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ**

**Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại số 5/7 đường Nguyễn Văn Quỳ, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh (dự án HCM.10)**

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>3.061.669.000</b>	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					2.662.321.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (24 tầng nổi, 02 tầng hầm)	139.758	14.083	1,064	1,00	2.094.177.000	
-	Công trình nhà ở thương mại (24 tầng nổi, 02 tầng hầm)	34.487	14.083	1,064	1,00	516.764.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	50.968	925,7	1,089	1,00	51.380.000	
2	Chi phí dự phòng					399.348.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh					Tạm tính 10% chi phí xây dựng 266.232.000	
-	Dự phòng trượt giá					Tạm tính 5% chi phí xây dựng 133.116.000	
<b>III</b>	<b>Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực</b>					<b>410.288.000</b>	
1	Lãi vay					Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư 124.353.000	
2	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	4.150		68.900		285.935.000	
	<b>Cộng (làm tròn)</b>					<b>3.471.957.000</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.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính theo giá đất ở đường Nguyễn Văn Quỳ- Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết 87/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/12/2025. Tiền sử dụng đất chính thức của dự án sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất và xác định nghĩa vụ tài chính của dự án.

DANH TRƯỞNG

HCM.10-3 1/1