

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 đường Lê Trực, phường Hòa Xuân, 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 12.709 m², gồm 10.209 m² đất nhà ở xã hội và 2.500 m² đất nhà ở thương mại.

b) Mật độ xây dựng: Khoảng 39,8%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 68.089 m², bao gồm:

- Diện tích sàn nhà ở xã hội (17 tầng nổi, 01 tầng hầm): Khoảng 58.89 m².

- Diện tích sàn nhà ở thương mại (05 tầng nổi, 0 tầng hầm): Khoảng 10.000 m².

d) Số tầng hầm: 01 tầng hầm.

đ) Tổng số căn hộ: Khoảng 493 căn, gồm 468 căn hộ nhà ở xã hội và 25 căn nhà ở thương mại thấp tầng.

e) Dân số dự kiến: Khoảng 1.504 người (tối đa 1.900 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 1.052,979 tỷ đồng (Bằng chữ: Một nghìn không trăm năm mươi hai tỷ, chín trăm bảy 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: Đường Lê Trực, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng.

5. Hiện trạng sử dụng đất:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- Khu đất diện tích khoảng 12.709 m² tại đường Lê Trực, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng là đất công, hiện do Công an thành phố Đà Nẵng quản lý, sử dụng.

- Ngày 09/9/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có Văn bản số 1839/UBND-SXD gửi Bộ Công an về việc thống nhất bố trí khu đất 12.709 m² để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân; ngày 18/5/2026, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có Văn bản số 4134/UBND-SXD gửi Bộ Công an về việc phương án sắp xếp lại, xử lý khu đất diện tích 12.709 m², trong đó thống nhất xử lý khu đất trên theo hình thức chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý theo quy định.

- Ngày 16/6/2026, Bộ trưởng Bộ Công an đã có Quyết định số 3796/QĐ-BCA-H02 về việc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo hình thức “chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý” đối với khu đất diện tích 12.709 m² tại đường Lê Trực, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng.

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 được quy hoạch với chức năng sử dụng đất là “đất đơn vị ở”.

- Theo Quy hoạch phân khu Đổi mới sáng tạo được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 1687/QĐ-UBND ngày 05/8/2024: Vị trí khu đất tại đơn vị ở ST2-4E, thuộc ô quy hoạch ký hiệu NOXH2 và được quy hoạch với chức năng sử dụng đất là nhóm nhà ở (nhà ở xã hội) với diện tích khoảng 1,3 ha, có các chỉ tiêu quy hoạch như sau: Dân số thường trú 1.430 người; mật độ xây dựng 20 ÷ 40%; tầng cao xây dựng 1 ÷ 14 tầng; chiều cao xây dựng 3,9 ÷ 59,6 m; hệ số sử dụng đất tối đa 7,08 lần.

- Ngày 26/9/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có Công văn số 2384/UBND-SXD thống nhất các chỉ tiêu của khu đất như sau: Mật độ xây dựng 40%; chiều cao xây dựng 59,6 m; tầng cao công trình 17 tầng; hệ số sử dụng đất 7,08 lần; quy mô dân số 1.900 người.

7. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án:

7.1. Tiến độ thực hiện dự án:

- 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 cần 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 Hòa Xuân 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).

[Signature]

[Signature]

Phụ lục 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 đường Lê Trực, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng (dự án DN.02)

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính			Văn bản số 2384/UBND-SXD ngày 26/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng
-	Diện tích khu đất (chức năng sử dụng đất là đất ở)	m2	12.709	
-	Mật độ xây dựng	%	40	
-	Tầng cao xây dựng	tầng	17	
-	Chiều cao xây dựng	m	59,6	
-	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	7,08	
-	Quy mô dân số	người	1.900	
2	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính			
-	Đất nhà ở xã hội	m2	10.209	~ 80,33%
-	Đất nhà ở thương mại	m2	2.500	~ 19,67%

Phụ lục 2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại đường Lê Trực, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng (dự án DN.02)

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)	$\frac{(6)}{(5)} = \frac{(3) * (4) * (5)}{(5)}$	$\frac{(7)}{(6)} = \frac{(6) * 70\%}{(6)}$	(8)	$\frac{(9)}{(8)} = \frac{(7)}{(8)}$	(10)	$\frac{(11)}{(9)} = \frac{(9) * (10)}{(9)}$	$\frac{(12)}{(3)} = \frac{(3) * (4)}{(3)}$	$\frac{(13)}{(12)} = \frac{(12)}{TDT \text{ đất}}$	(14)
1	NOTM thấp tầng (dự kiến 100 m2 đất/căn; mật độ xây dựng 80%)	2.500	80%	5	10.000			25	4	100	2.000		
2	NOXH	10.209		17	58.089	32.301		468		1.404	3.063		
-	Hầm (xe)		80%	1	8.167								
-	Khối đế												
+	Tầng 1 (phục vụ sinh hoạt cộng đồng và các nhu cầu thiết yếu khác)		30,0%	1	3.063								
+	Tầng 2, 3 (căn hộ)			2	6.125	4.288	69	62	3	186			
-	Khối tháp:												
+	Tầng căn hộ		28,0%	14	40.019	28.013	69	406	3	1.218			
+	Tầng tum			1	715								
Cộng		12.709			68.089			493		1.504	5.063	39,8%	4,7

Ghi chú: - Diện tích tầng hầm để xe tạm tính bằng khoảng 80% diện tích đất ở, đã cơ bản đảm bảo yêu cầu theo Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng. 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.

- 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 Điều 5 Quyết định số 19/2026-UBND ngày 04/3/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng.



[Signature]
PL2 1/1

Phụ lục 3: DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại đường Lê Trực, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng (dự án DN.02)

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
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Khu đất là đất công, không phải thực hiện giải phóng mặt bằng				0	
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án					981.345.000	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					853.344.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (17 tầng nổi, 01 tầng hầm)	58.089	12.590	1,032	1,0474	790.518.000	
-	Công trình nhà ở thương mại (05 tầng nổi, 0 tầng hầm)	10.000	4.685	1,032	1,0474	50.639.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	12.709	925,7	0,989	1,0474	12.187.000	
2	Chi phí dự phòng					128.001.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh					85.334.000	Tạm tính 10% chi phí xây dựng
-	Dự phòng trượt giá					42.667.000	Tạm tính 5% chi phí xây dựng
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực					71.634.000	
1	Lãi vay					35.259.000	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	2.500	14.550			36.375.000	
	Cộng (làm tròn)					1.052.979.000	

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 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.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính theo giá đất ở đường Lê Trực - Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết 32/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 45/2025/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng. 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.

 PL3 1/1.