

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 đầu tư:

2.1. Tên dự án: Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phố Gốt, xã Phú Nghĩa, thành phố Hà Nội.

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 cho cán bộ, chiến sĩ Công an) tại thành phố Hà Nội. 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 thực hiện dự án, đảm bảo tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê 5%, thuê mua 5% theo quy định.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Thôn phố Gốt, xã Phú Nghĩa, thành phố Hà Nội.

4. Sơ bộ quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 7.492m², trong đó:

- Đất nhà ở xã hội: Khoảng 5.994m²;

- Đất nhà ở thương mại: Khoảng 1.498m²;

b) Mật độ xây dựng tối đa: 64%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 37.750m², trong đó: Diện tích sàn nhà ở xã hội: Khoảng 32.357m²; Diện tích sàn nhà ở thương mại: Khoảng 5.393m².

d) Tầng cao công trình:

- Chung cư nhà ở xã hội: 08 tầng;

- Nhà ở thương mại: 04 tầng;

e) Số tầng hầm:

- Chung cư nhà ở xã hội: 01 tầng hầm;

- Nhà ở thương mại: 0 tầng hầm;

f) Tổng số căn hộ: Khoảng 256 căn hộ, trong đó, số căn hộ nhà ở xã hội: Khoảng 241 căn hộ; số căn nhà ở thương mại thấp tầng: Khoảng 15 căn.

g) Quy mô dân số: Khoảng 783 người.

(Các thông tin trên sẽ được cập nhật chính xác trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng).

5. Hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đề xuất nghiên cứu phát triển nhà ở xã hội cho lực lượng Công an nhân dân có diện tích 7.492m² tại phố Gốt, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ (nay là thôn phố Gốt, xã Phú Nghĩa) thành phố Hà Nội có nguồn gốc cơ sở nhà, đất do Cục Dự trữ Nhà nước khu vực Hà Nội



Handwritten signature and mark.

quản lý sử dụng; ngày 25/6/2024, Bộ Tài chính ban hành Quyết định số 1427/QĐ-BTC về việc chuyển giao cơ sở nhà, đất về Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quản lý, xử lý (trong đó có khu đất nêu trên tại xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ). Ngày 09/10/2024, Cục Dự trữ Nhà nước khu vực Hà Nội đã bàn giao cơ sở nhà, đất diện tích 7.492m² tại phố Gốt, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ tại thực địa cho Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ quản lý. Sau khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp khu đất nói trên thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân xã Phú Nghĩa.

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

- a) Mật độ xây dựng tối đa: 64%.
- b) Tầng cao công trình:
 - Chung cư nhà ở xã hội: 08 tầng;
 - Nhà ở thương mại: 04 tầng;
- c) Hệ số sử dụng đất: Khoảng 4,4 lần.
- d) Dân số: Khoảng 783 người.

7. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 503,3 tỷ đồng (*Bằng chữ: Năm trăm linh ba tỷ, ba trăm triệu đồng*).

- 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.

(Có các phụ lục tính toán kèm theo)

8. Tiến độ, thời hạn thực hiện dự án:

- a) Tiến độ thực hiện dự án:
 - Từ Quý III/2026 đến Quý IV/2026: Hoàn thành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư và các thủ tục về giao đất, môi trường, phòng cháy chữa cháy, thiết kế,... cấp phép xây dựng để khởi công xây dựng.
 - Từ Quý IV/2026 đến hết Quý III/2028: Xây dựng hoàn thành chung cư nhà ở xã hội, cung cấp khoảng 241 căn hộ; xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 15 căn nhà ở thương mại thấp tầng; đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật toàn dự án.
 - Quý IV/2028: Hoàn thành thủ tục nghiệm thu, đưa dự án vào khai thác, sử dụng.

b) 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.

9. Ưu đãi và bảo đảm đầu tư:

Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi đầu tư 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 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.

10. Các yêu cầu khác:

Nhà đầu tư được giao 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.

- Đối với phần diện tích đất xây dựng các công trình công cộng (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 thành phố Hà Nội, chính quyền địa phương để quản lý, đầu tư theo quy định.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Phú Nghĩa và các đơn vị liên quan để tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đất nghiên cứu quy hoạch (khoảng 7.492m²). 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 xác định chính xác diện tích khu đất, 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 đô thị tại khu vực; 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 sĩ Công an tại thành phố Hà Nội.

- 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 tổng mặt bằng 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.

- Lập biểu tiến độ thực hiện dự án, định kỳ hàng tháng báo cáo kết quả thực hiện về Cục Quản lý xây dựng và doanh trại, Bộ Công an.

- 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 Hà Nội và Ủy ban nhân dân xã Phú Nghĩa 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.

11. 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)

✓

Handwritten signature/initials.



12. 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: CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CHÍNH

Dự án: Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phố Gốt, xã Phú Nghĩa, thành phố Hà Nội

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính		7.492,0	Văn bản số 3590/UBND-ĐT ngày 19/7/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội
-	Đất ở:	m2	7.492,0	
+	Đất nhà ở xã hội	m2	5.994,0	
+	Đất nhà ở thương mại thấp tầng	m2	1.498,0	Tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở
2	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính đối với phần diện tích đất nhóm nhà ở			Văn bản số 3590/UBND-ĐT ngày 19/7/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội
-	Diện tích đất ở	m2	7.492,0	
-	Mật độ xây dựng	%	64,0%	
-	Tầng cao	tầng	8	
-	Tầng hầm	tầng	1	
-	Hệ số sử dụng đất	lần	4,4	
-	Dân số dự kiến	người	783	

[Handwritten signature and mark]



Phụ lục 2: DỰ KIẾN CÁC THÔNG SỐ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC, QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phố Gốt, xã Phú Nghĩa, thành phố Hà Nội

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MĐXD thuần (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m2 sàn)	DT sd căn hộ (m2 sàn)	DT căn hộ điển hình/DT lô đất	Số căn/ số lô	Chỉ tiêu dân số đề xuất (người/căn hoặc m2 sàn/người)	Dân số	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD nhóm ở (%)	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
1	Đất ở	7.492,0												
1.1	NOTM thấp tầng	1.498,0	90%	4	5.393	3.775	100	15	4,0	60	1.348	18,0%		Văn bản số 3590/UBND-ĐT ngày 19/7/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội
1.2	NOXH	5.994,0	57,5%	8	32.357		70	241	3,0	723	3.445	46,0%		
-	Tầng hầm	5.994,0	80%	1	4.795									Để xe. Đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định.
-	Tầng 1	5.994,0	57,5%	1	3.445						3.445	46,0%		sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ và diện tích thiết yếu khác phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của cư dân
-	Tầng 2-8 (căn hộ)	5.994,0	57,5%	7	24.117	16.882	70	241	3,0	723				
Cộng		7.492,0			37.750			256		783	4.794	64,0%	4,4 lần	

Handwritten signature/initials

Phụ lục 3: DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ
Dự án: Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phố Gốt, xã Phú Nghĩa, thành phố Hà Nội

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, giải phóng mặt bằng	Văn bản số 3590/UBND-ĐT ngày 19/7/2026 của UBND TP.Hà Nội				0	Tạm tính
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án					457.249.000	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					397.608.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (08 tầng nổi, 01 tầng hầm)	32.357	11.122	0,952	1,0216	350.005.000	Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
-	Công trình nhà ở thương mại (04 tầng)	5.393	7.808	0,952	1,0216	40.952.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	7.492	925,7	0,940	1,0202	6.651.000	
2	Chi phí dự phòng					59.641.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh					39.761.000	
-	Dự phòng trượt giá					19.880.000	
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực					46.082.770	
1	Lãi vay					18.572.000	
		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	1.498		18.365		27.510.770	Văn bản số 3590/UBND-ĐT ngày 19/7/2026 của UBND TP.Hà Nội
	Cộng (làm tròn)					503.300.000	

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: Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư năm 2025 về thời điểm Quý I/2026 (Ktg) tính toán theo Quyết định số 476/QĐ-SXD ngày 26/3/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 01, 02, 03 và Quý I/2026.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND TPHN. 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.

