

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 khu đất C1, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi.

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 tỉnh Quảng Ngãi. 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.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Tại khu C1, ký hiệu GD10, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi, tứ cận:

- Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Tri Phương.
- Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi.
- Phía Nam: Giáp đường Mạc Đăng Dung.
- Phía Bắc: Giáp đường Huỳnh Thúc Kháng.

4. Sơ bộ quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 16.686m², trong đó:
- Đất ở khoảng 7.100m² (gồm đất nhà ở xã hội khoảng 5.681m² và đất nhà ở thương mại khoảng 1.419m²);

- Đất cây xanh khoảng 3.549m²;
- Đất sinh hoạt cộng đồng khoảng 400m²;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khoảng 2.569m²;
- Bãi để xe khoảng 3.250m² (gồm bãi để ô tô khoảng 1.490m², để xe máy khoảng 1.760m²);

b) Mật độ xây dựng (gộp): Khoảng 43,62% (tối đa 60%).

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 23.034m², bao gồm:

- Diện tích sàn nhà ở xã hội (03 tầng nổi, 0 tầng hầm): Khoảng 17.043m²;
- Diện tích sàn nhà ở thương mại (03 tầng nổi, 0 tầng hầm): Khoảng 3.831m²;

- Diện tích sàn nhà sinh hoạt cộng đồng: Khoảng 400m²;

- Diện tích sàn nhà xe máy: Khoảng 1.760m².

d) Số tầng hầm: 0 tầng hầm.

e) Tổng số căn hộ: 241 căn, gồm 227 căn hộ nhà ở xã hội và 14 căn nhà ở thương mại.

f) Dân số khoảng: 738 người (tối đa 1.700 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 do Ủy ban nhân dân phường Cẩm Thành quản lý, đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

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

TT	Nội dung	Chỉ tiêu tối đa	Chỉ tiêu UBND tỉnh Quảng Ngãi thống nhất tại Văn bản số 7042/UBND-CNXD ngày 18/7/2026
-	Mục đích sử dụng đất	Đất giao dịch	Đất đơn vị ở
-	Quy mô sử dụng đất dự án (m ²)	16.868	16.868
-	Mật độ xây dựng gộp (%)	60	43,62
-	Số tầng cao tối đa (tầng)	9	3
-	Số tầng hầm (tầng)	-	0
-	Hệ số sử dụng đất (lần)	≤5,4	≤1,3
-	Quy mô dân số (người)	1.700	738

7. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: 261.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi một tỷ, chín 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:

- Quý III/2026 đến Quý IV/2026: Hoàn thành các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, thủ tục quy hoạch, giao đất, môi trường, phòng cháy chữa cháy, thiết kế,... cấp phép xây dựng và khởi công xây dựng.

- Từ Quý IV/2026 đến hết Quý II/2028: Xây dựng tòa chung cư nhà ở xã hội, nhà sinh hoạt cộng đồng cho cán bộ, chiến sĩ Công an, xây thô hoàn thiện mặt ngoài các căn nhà ở thương mại và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ toàn bộ dự án.

- Quý III/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.

- Phối hợp Công an tỉnh Quảng Ngãi 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 nghiên cứu quy hoạch (khoảng 16.868m²). 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 tỉnh Quảng Ngãi.

- 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 Công an tỉnh Quảng Ngãi để báo cáo về 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 tỉnh Quảng Ngãi và Ủy ban nhân dân phường Cẩm Thành 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)

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)/.

Imp/ b

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 khu đất C1, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi

TT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu QH hiện trạng (theo Quy hoạch chung Phân khu trung tâm TP 1/2000)	Chỉ tiêu UBND tỉnh Quảng Ngãi thống nhất tại Văn bản số 7042/UBND-CN XD ngày 18/7/2026	Ghi chú
1	Các chỉ tiêu quy hoạch				Văn bản số 7042/UBND-CN XD ngày 18/7/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.
-	Quy mô sử dụng đất của dự án	m2	16.868	16.868	
-	Mật độ xây dựng tối đa	%	60,00%	43,62%	
-	Tầng cao tối đa	tầng	9	3	
-	Tầng hầm tối đa	tầng	-	-	
-	Hệ số sử dụng đất	lần	≤5,4 lần	≤1,3 lần	
-	Dân số dự kiến	người	1.700	738	
2	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính			16.868	Văn bản số 7042/UBND-CN XD ngày 18/7/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.
-	Đất cây xanh	m2		3.549	
-	Đất sinh hoạt cộng đồng	m2		400	
-	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	m2		2.569	
-	Bãi để xe:	m2		3.250	Đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại mục 2.2.17 của QCVN 04:2021/BXD
+	Bãi để xe ô tô	m2		1.490	Không có mái che
+	Nhà để xe máy	m2		1.760	
-	Đất ở	m2		7.100	
+	Đất nhà ở xã hội	m2		5.681	
+	Đất nhà ở thương mại	m2		1.419	Tỷ lệ không vượt quá 20% tổng diện tích đất ở theo quy định.

July 1

11/2/2026 - 11/2/2026

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 khu đất C1, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi

TT	Nội dung	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m ² sàn)	DT sd căn hộ (m ² sàn)	DT căn hộ điển hình/DT lô đất	Số căn/số lô	Chỉ tiêu dẫn số đề xuất (người/căn hoặc m ² sàn/người)	Dân số	Diện tích xây dựng (m ²)	MBXD gộp (%)	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
1	Đất ở	7.100											
*	Đất NOTM	1.419											
-	Nhà ở thương mại	1.419	3	3.831	3.065	100	14	4	56	1.277	7,57%		
*	Đất NOXH	5.681											
-	Nhà ở xã hội	5.681	3	17.043	13.634	60	227	3	682	5.681	33,68%		Số lượng căn hộ tính toán trên cơ sở nhu cầu Công an tỉnh cung cấp. Diện tích, số lượng căn hộ sẽ cập nhật chính xác ở bước quy hoạch chi tiết. Về dân số tạm tính theo Mục 2.2.4.1 của QCVN 04:2021/BXD: Trung bình 25m ² sàn/người khi tính chỉ tiêu dân số (tương đương khoảng 3 người/căn hộ).
2	Đất cây xanh	3.549											
3	Đất sinh hoạt cộng đồng	400	1	400	320					400	2,37%		Đảm bảo diện tích tối thiểu 0,8 m ² sử dụng/căn hộ

Handwritten signature/initials

TT	Nội dung	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m ² sàn)	DT sàn căn hộ (m ² sàn)	DT căn hộ điển hình/DT lô đất	Số căn/số lô	Chỉ tiêu dân số để xuất (người/căn hoặc m ² sàn/người)	Dân số	Diện tích xây dựng (m ²)	MBXD gộp (%)	Hệ số SPD	Ghi chú
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	2.569											
5	Đất bãi để xe												
-	Bãi để ô tô (không có mái che)	1.490											Đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại mục 2.2.17 của QCVN 04:2021/BXD
-	Nhà để xe máy	1.760	1	1.760									
Tổng		16.868		23.034			241		738	7.358	43,62%	1,3 lần	

Handwritten signature/initials

Phụ lục 3: SƠ BỘ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ
Dự án: Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại khu đất C1, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi

TT	Nội dung	Quy mô đầu tư (m2)	Suất vốn đầu tư BXD (đồng)	Hệ số điều chỉnh vùng	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
I	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng				0	Văn bản số 1594/CAT-PH10 ngày 20/3/2026
II	Chi phí đầu tư xây dựng				202.128.796.000	
1	Công trình chính				186.685.850.000	
-	Nhà ở thương mại (03 tầng)	3.831	5.022.000	1,032	19.856.494.000	Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài, tạm tính 60% theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
-	Nhà ở xã hội (03 tầng, không hầm)	17.043	9.202.000	1,032	161.848.236.000	Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
-	Nhà sinh hoạt cộng đồng	400	7.850.000	1,032	3.240.480.000	(tạm tính theo Văn bản số 1594/CAT-PH10 ngày 20/3/2026)
-	Nhà xe máy	1.760	1.000.000	0,989	1.740.640.000	
2	Hạ tầng kỹ thuật chung	16.868	925.700	0,989	15.442.946.000	Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
III	Chi phí dự phòng				30.319.320.000	
1	Dự phòng khối lượng phát sinh	Tạm tính 10% chi phí xây dựng			20.212.880.000	
2	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí xây dựng			10.106.440.000	
IV	Lãi vay	Tạm tính tỷ lệ lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư			8.135.680.000	
V	Tiền sử dụng đất (Tạm tính đối với diện tích nhà ở thương mại)	1.419	15.000.000		21.285.000.000	Văn bản số 7042/UBND-CNXD ngày 18/7/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.
VI	Tổng cộng (I+II+III+IV+V) (làm tròn)				261.900.000.000	

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. Nhà ở thương mại tạm tính 60% suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 do chỉ xây thô, hoàn thiện mặt ngoài.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính đối với diện tích nhà ở thương mại thuộc phạm vi dự án sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập.

ANH TRẦN