

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 phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

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 Ninh. 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 phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

4. Sơ bộ quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 22.180,7m², gồm:

Đất ở: Khoảng 22.180,7m², trong đó:

- Đất nhà ở xã hội khoảng 17.744,8m²;

- Đất nhà ở thương mại khoảng 4.435,9m².

b) Mật độ xây dựng: 40% (tối đa 60%).

c) Tổng diện tích sàn công trình chính khoảng 280.148m², trong đó:

- Diện tích sàn chung cư nhà ở xã hội khoảng 197.344 m², gồm (diện tích sàn tầng hầm khoảng 31.941m²; diện tích sàn tầng nổi khoảng 164.051m²; diện tích sàn tum thang khoảng 1.353m²);

- Diện tích sàn chung cư nhà ở thương mại khoảng 82.804m², gồm (diện tích sàn tầng hầm khoảng 11.977m²; diện tích sàn tầng nổi khoảng 70.442m²; diện tích sàn tum thang khoảng 385m²);

d) Tầng cao công trình:

- Chung cư nhà ở xã hội: 30 tầng nổi + tum thang (tối đa 35 tầng).

- Chung cư nhà ở thương mại: 45 tầng nổi + tum thang.

e) Số tầng hầm:

- Chung cư nhà ở xã hội: 02 tầng hầm.

- Chung cư nhà ở thương mại: 03 tầng hầm.

f) Tổng số căn hộ: Khoảng 2.216 căn hộ, trong đó, số căn hộ nhà ở xã hội: Khoảng 1.570 căn hộ; số căn hộ nhà ở thương mại: Khoảng 646 căn hộ.

g) Quy mô dân số: Khoảng 7.534 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:

Lô đất hiện trạng có diện tích khoảng 22.180,7m², trước đây là Đài phát thanh và truyền hình + Trung tâm hướng nghiệp và giáo dục thường xuyên + Trung tâm thể thao người cao tuổi + Công ty may xuất nhập khẩu thuộc phường Hạ Long hiện đang bỏ trống.

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

Bộ Công an đề nghị chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phần diện tích đất nhóm ở:

a) Mật độ xây dựng: Khoảng 40% (tối đa 60%).

b) Tầng cao công trình:

- Chung cư nhà ở xã hội: 30 tầng nổi + tum thang (tối đa 35 tầng);

- Chung cư nhà ở thương mại: 45 tầng nổi + tum thang;

c) Số tầng hầm:

- Chung cư nhà ở xã hội: 02 tầng hầm.

- Chung cư nhà ở thương mại: 03 tầng hầm.

d) Hệ số sử dụng đất: Khoảng 10,6 lần (tối đa 13 lần).

e) Dân số: Khoảng 7.534 người.

7. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 5.934,6 tỷ đồng (Bằng chữ: Năm nghìn, chín trăm ba mươi tư tỷ, sáu 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 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 I/2030:

(1) Chung cư nhà ở xã hội (từ lúc khởi công đến lúc hoàn thành đưa vào sử dụng không quá 24 tháng):

+ Từ Quý IV/2026 đến hết Quý III/2028: Xây dựng hoàn thành chung cư nhà ở xã hội; đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật toàn dự án.

+ Quý IV/2028: Hoàn thành thủ tục nghiệm thu, đưa công trình vào khai thác, sử dụng.

(2) Chung cư nhà ở thương mại:

+ Từ Quý IV/2026 đến hết Quý IV/2029: Xây dựng hoàn thành chung cư nhà ở thương mại.

+ Quý I/2030: Hoàn thành thủ tục nghiệm thu, đưa công trình 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.

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

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 Ninh 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 22.180,7m²). 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 Ninh.

- Trong bước triển khai Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, nghiên cứu giải pháp quy hoạch, thiết kế kiến trúc hiện đại, bố trí diện tích cây xanh đảm bảo nguyên tắc thiết kế mở, kết nối hạ tầng đồng bộ để đáp ứng nhu cầu sử dụng công cộng và tiếp cận đối với người dân.

- 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 Ninh 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 Ninh và Ủy ban nhân dân phường Hạ Long 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)/.



PHỤ LỤC 1: DỰ KIẾN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CHÍNH

**Dự án: Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại
phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh**

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính			Văn bản số 2893/UBND-XDMT ngày 04/7/2026 và Văn bản số 3310/UBND-XDMT ngày 29/7/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh
	Tổng diện tích khu đất	m2	22.180,7	
-	Đất ở:	m2	22.180,7	
+	Đất nhà ở xã hội	m2	17.744,8	~ 80,00%
+	Đất nhà ở thương mại	m2	4.435,9	~ 20,00%
2	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính đối với phần diện tích đất nhóm nhà ở			
-	Diện tích đất ở	m2	22.180,7	Văn bản số 2893/UBND-XDMT ngày 04/7/2026 và Văn bản số 3310/UBND-XDMT ngày 29/7/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh
-	Mật độ xây dựng	%	40% (tối đa 60%)	
-	Tầng cao tối đa	tầng	45	
-	Tầng hầm		02-03 hầm	
-	Hệ số sử dụng đất	lần	10,6 lần (tối đa 13 lần)	
-	Quy mô dân số	người	7.534	

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

PHỤ LỤC 2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại
phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MĐXD thuần (%)	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	NOTM cao tầng	4.435,9		45	82.804	42.014		646		2.196	1.774,4		
-	Hầm (xe)		90%	3	11.977								
-	Khối đế		40,0%										
+	Tầng 1-5 (kinh doanh dịch vụ, thương mại)		40,0%	5	8.872						1.774,4	8,00%	
-	Khối tháp:		34,7%										
+	Tầng căn hộ (tầng 6-45) (bao gồm diện tích lánh nạn theo quy định)			40	61.571	42.014	65	646	3,4	2.196			
+	Tầng tum			1	385								
2	NOXH	17.744,8		30	197.344	109.867		1.570		5.338	7.098		
-	Hầm (xe)		90%	2	31.941								
-	Khối đế												
+	Tầng 1 (phục vụ sinh hoạt cộng đồng và các nhu cầu thiết yếu khác)		40,0%	1	7.098						7.098	32,0%	

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MĐXD thuần (%)	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)
-	Khối tháp:												
+	Tầng căn hộ (Tầng 2-30)		30,5%	29	156.953	109.867	70	1.570	3,4	5.338			
+	Tầng tum			1	1.353								
	Cộng (đất ở)	22.180,7			280.148			2.216		7.534	8.872	40,0%	10,6

Ghi chú:

- 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, H02 dự kiến diện tích trung bình căn hộ là 70 m2, đồng thời tính toán dự kiến dân số theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

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
phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

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 (tạm tính)	Văn bản số 2368/CAT-HC ngày 21/5/2026 của Công an tỉnh Quảng Ninh				83.600.000	Văn bản số 2893/UBND-XDMT ngày 04/7/2026 và Văn bản số 3310/UBND-XDMT ngày 29/7/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án					5.021.178.000	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					4.366.242.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (30 tầng nổi, 02 tầng hầm)	197.344	14.679	0,948	1,00	2.746.178.000	Suất đầu tư tổng hợp tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
-	Công trình nhà ở thương mại (45 tầng nổi, 03 tầng hầm):					1.601.441.000	
+	Phần theo suất đầu tư Bộ Xây dựng	82.804	18.401	0,948	1,00	1.444.445.000	
+	Phần hoàn thiện mặt ngoài chung cư (đảm bảo yêu cầu mỹ thuật, hiện đại)	82.804	2.000	0,948	1,00	156.996.000	Tạm tính
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	22.180,7	925,7	0,907	1,00	18.623.000	Suất đầu tư tổng hợp tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
2	Chi phí dự phòng					654.936.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh	Tạm tính 10% chi phí đầu tư xây dựng				436.624.000	
-	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí đầu tư xây dựng				218.312.000	

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
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực					829.866.985	Văn bản số 2893/UBND-XDMT ngày 04/7/2026 và Văn bản số 3310/UBND-XDMT ngày 29/7/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh
1	Lãi vay:					522.219.000	
+	Lãi vay (NOXH)		Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư NOXH			125.204.000	
+	Lãi vay (NOTM)		Tạm tính lãi vay 11% trong 2 năm với giá trị vay 70% chi phí đầu tư NOTM			397.015.000	
2	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	4.435,9	88.200			391.247.985	
3	Khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư		Tạm tính theo quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025			-83.600.000	
	Cộng (làm tròn)					5.934.600.000	

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 tổng hợp 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.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính theo phụ lục kèm Văn bản số 1428/UBND-KTKTĐT ngày 20/5/2026 của UBND phường Hạ Long. 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.
- Lãi vay đối với phần nhà ở thương mại: Tham khảo theo lãi vay tháng 5/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

(Chữ ký)