

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 khu Đồng Mái, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ.

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 tỉnh Phú Thọ. 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 50.000 m², trong đó:
- Đất giáo dục (mầm non): Khoảng 3.637 m²,
 - Đất giao thông, bãi đỗ xe: Khoảng 17.100 m²,
 - Đất cây xanh, Thể dục thể thao: Khoảng 7.633 m²,
 - Đất ở: Khoảng 21.630 m² (gồm 17.650 m² đất nhà ở xã hội và 3.980 m² đất nhà ở thương mại).
- b) Mật độ xây dựng gộp: Khoảng 21,2%.
- c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 154.389 m², bao gồm:
- Diện tích sàn nhà ở xã hội (20 tầng nổi, 01 tầng hầm): Khoảng 123.749 m².
 - Diện tích sàn nhà ở thương mại cao tầng (15 tầng nổi, 01 tầng hầm): Khoảng 25.240 m².
 - Diện tích sàn nhà ở thương mại thấp tầng (04 tầng nổi): Khoảng 5.400 m².
- d) Số tầng hầm: 01 tầng hầm.
- đ) Tổng số căn hộ: Khoảng 1.233 căn, gồm 1.039 căn hộ nhà ở xã hội, 179 căn hộ nhà ở chung cư thương mại và 15 căn nhà ở thương mại thấp tầng.
- e) Dân số dự kiến: Khoảng 3.714 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 2.262,318 tỷ đồng (Bằng chữ: Hai nghìn hai trăm sáu mươi hai tỷ, ba trăm mười tám 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: Khu đất diện tích khoảng 5,0 ha tại khu Đồng Mái, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ.

5. Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng sử dụng đất: Gồm đất đất kênh mương, đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Phúc quản lý và đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản do các hộ dân đang quản lý, sử dụng.

- Tình hình công tác giải phóng mặt bằng: Chưa thực hiện.

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

- Theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị Vĩnh Phúc đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1883/QĐ-TTg ngày 6/10/2011, được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 17/02/2017) khu đất dự kiến thực hiện dự án là đất đơn vị ở, đất phục vụ công cộng.

- Theo Quy hoạch phân khu A1 (được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 20/01/2016) khu đất dự kiến thực hiện dự án là đất nhóm nhà ở thấp tầng, đất thương mại dịch vụ, đất công cộng, đất cây xanh, đất đường giao thông. Hiện nay Sở Xây dựng đang trình Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ điều chỉnh quy hoạch phân khu A1, khu đất thực hiện dự án điều chỉnh thành nhóm đất ở hỗn hợp, chiều cao tầng tối đa là 21 tầng.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự kiến:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ thống nhất tại Văn bản số 15724/UBND-CN8 ngày 13/8/2026
-	Quy mô sử dụng đất của dự án (m ²)	50.000
-	Mật độ xây dựng gộp (%)	21,2%
-	Tầng cao công trình (tầng)	20
-	Số tầng hầm (tầng)	01
-	Quy mô dân số (người)	3.714

7. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án:

7.1. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Giai đoạn 1:

- Quy mô đầu tư giai đoạn 1 bao gồm:

h

+ Giải phóng mặt bằng và xây dựng, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ khu đất thực hiện dự án;

+ Xây dựng, hoàn thiện khoảng 700 căn nhà ở xã hội (*tương đương khoảng 2/3 tổng số căn hộ nhà ở xã hội của dự án*) và tòa nhà ở thương mại cao tầng (*khoảng 179 căn hộ chung cư nhà ở thương mại*).

- Thời gian: Từ quý III/2026 đến quý IV/2028, cụ thể:

+ 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 thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, 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.

b) Giai đoạn 2:

- Quy mô đầu tư giai đoạn 2 bao gồm: Xây dựng, hoàn thiện số căn hộ nhà ở xã hội còn lại của dự án (*khoảng 339 căn, tương đương khoảng 1/3 tổng số căn hộ nhà ở xã hội của dự án*) và khu nhà ở thương mại thấp tầng (*khoảng 15 căn nhà ở thương mại thấp tầng*).

- Thời gian: Khởi công khi Bộ Công an có nhu cầu cụ thể, hoàn thành sau 02 năm kể từ ngày khởi công giai đoạn 2.

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 tỉnh Phú Thọ 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 tỷ lệ 1/500 toàn bộ khu đất thực hiện dự án. 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.





Phương án quy hoạch chi tiết phải đảm bảo phù hợp, khả thi cho việc triển khai đầu tư theo phương án phân kỳ đầu tư được Bộ Công an phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 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 tỉnh Phú Thọ và Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Phúc 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).

E

Phụ lục 1: DỰ KIẾN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại khu Đồng Mái, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính			
	Tổng diện tích khu đất	m2	50.000	Theo dự kiến của Công an tỉnh Phú Thọ tại Văn bản số 590/CAT-PH10 ngày 15/6/2026 và được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ thống nhất tại Văn bản số 15724/UBND-CN8 ngày 13/8/2026
-	Đất giáo dục (mầm non)	m2	3.637	
-	Đất giao thông, bãi đỗ xe	m2	17.100	
-	Đất cây xanh, thể dục thể thao	m2	7.633	
-	Đất ở	m2	21.630	
+	Đất nhà ở xã hội ($\approx 81,6\%$)	m2	17.650	
+	Đất nhà ở thương mại ($\approx 18,4\%$)	m2	3.980	



Phụ lục 2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại khu Đồng Mái, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ

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)	(6) = (3) * (4) * (5)	(7) = (6) * 70%	(8)	(9) = (7) / (8)	(10)	(11) = (9)*(10)	(12) = (3)*(4)	(13) = (12)/TDT đất	(14)
1	NOTM	3.980			30.640			194		597	2.962		
1.1	NOTM cao tầng	2.480		15	25.240	13.419		179		537	1.612		
-	Hầm (xe)		100%	1	2.480								
-	Khởi đế		65%										
+	Tầng 1, 2 (dịch vụ, công cộng)			2	3.224								
+	Tầng 3 (căn hộ)			1	1.612	1.128	75	15	3	45			
-	Khởi tháp:		59%										
+	Tầng căn hộ			12	17.558	12.291	75	164	3	492			
+	Tầng tum			1	366								
1.2	NOTM thấp tầng (dự kiến 100 m2 đất/căn; mật độ xây dựng 90%)	1.500	90%	4	5.400			15	4	60	1.350		
2	NOXH	17.650		20	123.749	72.709		1.039		3.117	6.178		
-	Hầm (xe)		70%	1	12.355								
-	Khởi đế												
+	Tầng 1 (phục vụ sinh hoạt cộng đồng; tiện ích tòa nhà)		35%	1	6.178					0			

5



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)	(6) = (3) * (4) * (5)	(7) = (6) * 70%	(8)	(9) = (7) / (8)	(10)	(11) = (9)*(10)	(12) = (3)*(4)	(13) = (12)/TDT đất	(14)
+	Tầng 2, 3 (căn hộ)		35%	2	12.355	8.649	70	124	3	372			
-	Khối tháp:												
+	Tầng căn hộ		30,5%	17	91.515	64.061	70	915	3	2.745			
+	Tầng tum			1	1.346								
3	Công trình giáo dục	3.637	40%								1.455		
Cộng					154.389			1.233		3.714	10.594	21,2%	2,8

** Ghi chú:* - Diện tích tầng hầm để xe tạm tính bằng khoảng 70% diện tích đất ở theo dự kiến của Công an tỉnh Phú Thọ tại Văn bản số 590/CAT-PH10 ngày 15/6/2026. 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.

- Phương án đầu tư nhà ở thương mại (kết hợp cả nhà thấp tầng và cao tầng): Theo dự kiến của Công an tỉnh Phú Thọ tại Văn bản số 590/CAT-PH10 ngày 15/6/2026 và Văn bản số 740/CAT-PH10 ngày 074/7/2026.

- Trong giai đoạn xây dựng thông tin dự án, H02 dự kiến diện tích trung bình căn hộ là 70 m2, đảm bảo phù hợp theo định hướng của lãnh đạo Bộ (hạn chế thiết kế căn hộ NOXH diện tích nhỏ, bố trí tối đa căn hộ có diện tích ≈ 70 m2).

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 khu Đồng Mái, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ

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	Văn bản số 590/CAT-PH10 ngày 15/6/2026 của Công an tỉnh Phú Thọ				28.500.000	
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án					2.113.092.000	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					1.837.471.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (20 tầng nổi, 01 tầng hầm)	123.749	12.590	0,948	1,0108	1.492.935.000	
-	Công trình nhà ở thương mại cao tầng (15 tầng nổi, 01 tầng hầm)	25.240	11.450	0,948	1,0108	276.929.000	
-	Công trình nhà ở thương mại thấp tầng (04 tầng nổi)	5.400	4.685	0,948	1,0108	24.241.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	50.000	925,7	0,907	1,0330	43.366.000	
2	Chi phí dự phòng					275.621.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh	Tạm tính 10% chi phí xây dựng				183.747.000	
-	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí xây dựng				91.874.000	
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực					92.226.000	
1	Lãi vay	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư				76.946.000	
2	Tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai					15.280.000	
-	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	3.980	11.000			43.780.000	
-	Khấu trừ phần chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tương ứng					-28.500.000	
	Cộng (làm tròn)					2.262.318.000	



* 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 280/QĐ-SXD ngày 22/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý I năm 2026.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính theo giá đất tại vị trí 1 đường vành đai 2 thuộc địa phận xã Định Trung cũ - Số liệu do Công an tỉnh Phú Thọ cung cấp tại Văn bản số 590/CAT-PH10 ngày 15/6/2026. 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.



