

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 Rạch Giá, tỉnh An Giang.

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 An Giang. 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: Nằm trong dự án khu dân cư lấn biển Trần Quang Khải - khu đô thị Phú Cường Hoàng Gia tại phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.

4. Sơ bộ quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 22.409,66m², trong đó:

- Lô đất S1 diện tích khoảng 11.204,83m², gồm:

+ Đất nhà ở xã hội: Khoảng 9.004,83m²;

+ Đất nhà ở thương mại: Khoảng 2.200,0m²;

- Lô đất S2 diện tích khoảng 11.204,83m², gồm:

+ Đất nhà ở xã hội: Khoảng 9.004,83m²;

+ Đất nhà ở thương mại: Khoảng 2.200,0m²;

b) Mật độ xây dựng (nhóm ở): 49,8%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 159.918m², trong đó: Diện tích sàn nhà ở xã hội: Khoảng 144.078m²; Diện tích sàn nhà ở thương mại: Khoảng 15.840m². Cụ thể:

- Tại lô đất S1:

+ Diện tích sàn nhà ở xã hội: Khoảng 72.039m²;

+ Diện tích sàn nhà ở thương mại: Khoảng 7.920m²;

- Tại lô đất S2:

+ Diện tích sàn nhà ở xã hội: Khoảng 72.039m²;

+ Diện tích sàn nhà ở thương mại: Khoảng 7.920m²;

d) Tầng cao công trình:

- Chung cư nhà ở xã hội: 20 tầng;

- Nhà ở thương mại: 04 tầng;

e) Số tầng hầm: 0 tầng hầm.

✓

f) Tổng số căn hộ: Khoảng 1.268 căn hộ, trong đó, số căn hộ nhà ở xã hội: Khoảng 1.224 căn hộ; số căn nhà ở thương mại thấp tầng: Khoảng 44 căn. Cụ thể:

- Tại lô đất S1: Khoảng 612 căn hộ nhà ở xã hội và 22 căn nhà ở thương mại thấp tầng;

- Tại lô đất S2: Khoảng 612 căn hộ nhà ở xã hội và 22 căn nhà ở thương mại thấp tầng;

g) Quy mô dân số: Khoảng 3.848 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: Đã hoàn thành san lấp lần biên, chưa nghiệm thu hoàn thành. Chủ đầu tư dự án Khu đô thị Phú Cường Hoàng Gia (Công ty Cổ phần Phú Cường Hoàng Gia) đang quản lý.

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 49,8%.

b) Tầng cao công trình:

- Chung cư nhà ở xã hội: 20 tầng;

- Nhà ở thương mại: 04 tầng;

c) Hệ số sử dụng đất: Khoảng 7,14 lần.

d) Dân số: Khoảng 3.848 người.

7. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 2.415,9 tỷ đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn, bốn trăm mười lăm 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:

- Từ Quý III/2026 đến Quý IV/2026: Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, 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 III/2028: Xây dựng hoàn thành chung cư nhà ở xã hội, cung cấp khoảng 1.224 căn hộ; xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 44 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.

h



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 tỉnh An Giang, chính quyền địa phương để quản lý, đầu tư theo quy định.

- Phối hợp Công an tỉnh An Giang 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 22.409,66m²). 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 An Giang.

- 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 An Giang 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 An Giang và Ủy ban nhân dân phường Rạch Giá 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.

2





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, tỉnh An Giang.
- 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 phường Rạch Giá, tỉnh An Giang

TT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính			Văn bản số 3353/UBND-KT ngày 22/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang
-	Đất ở:	m2	22.409,66	
+	Lô đất S1		11.204,83	
.	Đất nhà ở xã hội	m2	9.004,83	
.	Đất nhà ở thương mại thấp tầng	m2	2.200,00	Tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở
+	Lô đất S2		11.204,83	
.	Đất nhà ở xã hội	m2	9.004,83	
.	Đất nhà ở thương mại thấp tầng	m2	2.200,00	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 3353/UBND-KT ngày 22/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang
-	Diện tích đất ở	m2	22.409,66	
+	Lô đất S1	m2	11.204,83	
+	Lô đất S2	m2	11.204,83	
-	Mật độ xây dựng	%	49,8%	
-	Tầng cao tối đa	tầng	20	
-	Tầng hầm	tầng	0	
-	Hệ số sử dụng đất	lần	7,14	
-	Dân số dự kiến	người	3.848	



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 phường Rạch Giá, tỉnh An Giang

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	Chỉ tiêu dân số đề xuất (người/căn hoặc m2 sàn/người)	Dân số	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD gộp (%)	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
I	Lô đất S1	11.204,83			79.959			634		1.924	5.582	24,9%		Văn bản số 3353/UBND-KT ngày 22/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang
1	Đất NOTM thấp tầng	2.200	90%	4	7.920	5.544	100	22	4,0	88	1.980	8,8%		Về mật độ đảm bảo theo Bảng 2.8; bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD.
2	Đất NOXH	9.004,83	40%	20	72.039	50.427	70	612	3,0	1.836	3.602	16,1%		
-	Khối đế (tầng 1-3)	9.004,83	40%	3	10.806	7.564					3.602			Dự kiến Tầng 1-2: Để xe; tầng 3: sinh hoạt cộng đồng và diện tích công cộng, hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà.
-	Khối tháp (căn hộ, tầng 4-20)	9.004,83	40%	17	61.233	42.863	70	612	3,0	1.836				Số căn hộ theo Văn bản số 1751/CAT-HC ngày 21/4/2026 của Công an tỉnh An Giang
II	Lô đất S2	11.204,83			79.959			634		1.924	5.582	24,9%		Văn bản số 3353/UBND-KT ngày 22/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang



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	Chỉ tiêu dân số đề xuất (người/căn hoặc m2 sàn/người)	Dân số	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD gộp (%)	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
1	Đất NOTM thấp tầng	2.200	90%	4	7.920	5.544	100	22	4,0	88	1.980	8,8%		Về mật độ đảm bảo theo Bảng 2.8; bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD.
2	Đất NOXH	9.004,83	40%	20	72.039	50.427	70	612	3,0	1.836	3.602	16,1%		
-	Khối đế (tầng 1-3)	9.004,83	40%	3	10.806	7.564					3.602			Dự kiến Tầng 1-2: Để xe; tầng 3: sinh hoạt cộng đồng và diện tích công cộng, hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà.
-	Khối tháp (căn hộ, tầng 4-20)	9.004,83	40%	17	61.233	42.863	70	612	3,0	1.836				Số căn hộ theo Văn bản số 1751/CAT-HC ngày 21/4/2026 của Công an tỉnh An Giang
Cộng		22.409,66			159.918			1.268		3.848	11.164	49,8%	7,14 lần	



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 Rạch Giá, tỉnh An Giang

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 3353/UBND-KT ngày 22/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang				0	
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án					2.258.138.000	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					1.963.598.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (20 tầng nổi, 0 tầng hầm)	144.078	12.410	1,017	1,00	1.818.404.000	Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
-	Công trình nhà ở thương mại (04 tầng)	15.840	7.630	1,017	1,00	122.914.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	22.409,66	925,7	1,074	1,00	22.280.000	
2	Chi phí dự phòng					294.540.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh	Tạm tính 10% chi phí xây dựng				196.360.000	
-	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí xây dựng				98.180.000	
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực	Văn bản số 3353/UBND-KT ngày 22/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang				157.716.000	
1	Lãi vay	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư				91.716.000	
2	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	4.400	15.000			66.000.000	
	Cộng (làm tròn)					2.415.900.000	

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 thời điểm áp dụng suất vốn đầu tư tính bằng 1,0.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính. 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.

