

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 số 01A đường Nguyễn Cao, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc 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 Bắc 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: Số 01A đường Nguyễn Cao, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

4. Sơ bộ quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 13.673m², gồm: Đất nhà ở xã hội khoảng 10.940m²; Đất chung cư thương mại khoảng 2.733m².

b) Mật độ xây dựng gộp: 32%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 65.340m², trong đó: Diện tích sàn chung cư nhà ở xã hội: Khoảng 47.917m²; Diện tích sàn chung cư thương mại: Khoảng 17.423m².

d) Tầng cao công trình:

- Chung cư nhà ở xã hội: 14 tầng;

- Chung cư thương mại: 14 tầng;

e) Số tầng hầm:

- Chung cư nhà ở xã hội: 01 tầng hầm;

- Chung cư thương mại: 02 tầng hầm;

f) Tổng số căn hộ: Khoảng 431 căn hộ, trong đó, số căn hộ nhà ở xã hội: Khoảng 341 căn hộ; số căn hộ chung cư thương mại: Khoảng 90 căn hộ.

g) Quy mô dân số: Khoảng 1.293 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 trước đây do Công an tỉnh Bắc Ninh quản lý, sử dụng, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 914203 ngày 19/11/2003, diện tích 13.645,9m². Ngày 29/4/2026, Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh có Văn bản số 364/UBND-KTN về việc thống nhất hình thức chuyển giao, vị trí khu đất tại số 01A, đường Nguyễn Cao,



2

phường Bắc Giang để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Ngày 07/7/2026, Bộ trưởng Bộ Công an ban hành Quyết định số 4335/QĐ-BCA-H01 về việc loại khỏi biên chế, chuyển giao về Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh quản lý, xử lý cơ sở nhà, đất tại số 01A đường Nguyễn Cao, phường Bắc Giang; số 88 và số 90 đường Ngô Gia Tự, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh.

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

a) Mật độ xây dựng gộp: Khoảng 32% (tối đa 40%).

b) Tầng cao công trình:

- Chung cư nhà ở xã hội: 14 tầng;
- Chung cư nhà ở thương mại: 14 tầng;

c) Số tầng hầm:

- Chung cư nhà ở xã hội: 01 tầng hầm.
- Chung cư nhà ở thương mại: 02 tầng hầm.

d) Hệ số sử dụng đất: Khoảng 3,64 lần.

e) Dân số: Khoảng 1.293 người.

7. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 912,8 tỷ đồng (*Bằng chữ: Chín trăm mười hai tỷ, tám 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 III/2028: Xây dựng hoàn thành chung cư nhà ở xã hội, chung cư thương mại; 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.

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 Bắc 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 13.673m²). 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 Bắc Ninh.

- 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 Bắc 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 Bắc Ninh và Ủy ban nhân dân phường Bắc Giang 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, tỉnh Bắc Ninh.

- Số điện thoại liên hệ: 0902.55.86.68 (Đồng chí Đại tá Nguyễn Văn Long, TP4/H02)/.



Handwritten signature and mark.

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 số 01A đường Nguyễn Cao, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính		13.673	Văn bản số 8966/UBND-KTN ngày 14/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh
-	Đất ở:	m2	13.673	
+	Đất nhà ở xã hội	m2	10.940	
+	Đất chung cư thương mại	m2	2.733	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 8966/UBND-KTN ngày 14/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh
-	Diện tích đất ở	m2	13.673	
-	Mật độ xây dựng (gộp)	%	32,0%	
-	Tầng cao	tầng	14	
-	Tầng hầm:	tầng		
+	Chung cư nhà ở xã hội	tầng	1	
+	Chung cư thương mại	tầng	2	
-	Hệ số sử dụng đất	lần	3,64	
-	Dân số dự kiến	người	1.293	

6

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 số 01A đường Nguyễn Cao, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh

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 nhóm ở (%)	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
1	Đất ở	13.673												Văn bản số 8966/UBND-KTN ngày 14/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh
1.1	Đất NOTM	2.733		14	17.423		70	90	3,0	270	1.093	8,0%		
-	Tầng hầm	2.733	90%	2	4.919									Tỷ lệ diện tích hầm/lô đất khoảng 90%
-	Khối đế (tầng 1-3)	2.733	40%	3	3.280	2.296					1.093	8,0%		Dịch vụ, thương mại, diện tích trường mầm non
-	Khối tháp (căn hộ, tầng 4-14)	2.733	30%	11	9.019	6.313	70	90	3,0	270				
-	Tum thang				205									



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 nhóm ở (%)	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
1.2	Đất NOXH	10.940	30%	14	47.917	26.190	70	341	3,0	1.023	3.282	24,0%		
-	Tầng hầm	10.940	90%	1	9.846									Để xe
-	Khối đế (tầng 1)	10.940	30%	1	3.282	2.297					3.282	24,0%		Sinh hoạt cộng đồng và diện tích công cộng khác
-	Khối tháp (căn hộ, tầng 2-14)	10.940	24,0%	13	34.133	23.893	70	341	3,0	1.023				Quy mô số căn hộ tính toán trên cơ sở nhu cầu CAT Bắc Ninh cung cấp tại Văn bản số 3371/CATP-HC ngày 22/5/2026 (tổng đăng ký 334 căn hộ).
-	Tum thang				656									
	Cộng	13.673			65.340			431		1.293	4.375	32,0%	3,64 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 số 01A đường Nguyễn Cao, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc 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, giải phóng mặt bằng	Văn bản 8966/UBND-KTN ngày 14/8/2026				0	
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án	Văn bản 8966/UBND-KTN ngày 14/8/2026				824.667.000	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					717.102.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (14 tầng nổi, 01 tầng hầm)	47.917	11.450	0,935	1,00	512.985.000	Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
-	Công trình nhà ở thương mại (14 tầng nổi, 02 tầng hầm)	17.423	11.829	0,935	1,00	192.700.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	13.673	925,7	0,902	1,00	11.417.000	
2	Chi phí dự phòng					107.565.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh	Tạm tính 10% chi phí xây dựng				71.710.000	
-	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí xây dựng				35.855.000	
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực	Văn bản 8966/UBND-KTN ngày 14/8/2026				88.155.000	
1	Lãi vay	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư				33.495.000	
2	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	2.733	20.000			54.660.000	
	Cộng (làm tròn)					912.800.000	

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 theo Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh. 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.

