

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 bản Nà Lôm, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên.

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 Điện Biên. Số lượng từng loại căn nhà 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 bản Nà Lôm, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên.

4. Sơ bộ quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 69.600m², gồm:

- Đất giáo dục (trường mầm non): Khoảng 2.000m²;
- Đất nhà văn hóa - sinh hoạt cộng đồng: Khoảng 600m²;
- Đất cây xanh công cộng, bãi đỗ xe, giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật khác: Khoảng 46.525m²;

- Đất ở: Khoảng 20.475m², trong đó: Đất nhà ở xã hội riêng lẻ khoảng 16.380m²; đất nhà ở thương mại 4.095m².

b) Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng tối đa (đối với phần diện tích đất nhóm nhà ở): Khoảng 98%;

- Mật độ xây dựng gộp: Khoảng 28,8%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính khoảng 40.131m², trong đó:

- Diện tích sàn nhà ở xã hội riêng lẻ khoảng 32.760m²;

- Diện tích sàn nhà ở thương mại khoảng 7.371m²;

d) Tầng cao công trình:

- Nhà ở xã hội riêng lẻ: 02 tầng;

- Nhà ở thương mại: 02 tầng.

e) Số tầng hầm: 0 tầng hầm.

f) Tổng số căn nhà: Khoảng 275 căn, trong đó, số căn nhà ở xã hội riêng lẻ: Khoảng 234 căn (diện tích đất 70m²/lô); số căn nhà ở thương mại: Khoảng 41 căn (diện tích đất 100m²/lô).

g) Quy mô dân số: Khoảng 866 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

[Handwritten signature]

5. Hiện trạng sử dụng đất: Đất ở nông thôn, đất nuôi trồng thủy sản và đất rừng sản xuất. Chưa thực hiện giải phóng mặt bằng.

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

a) Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng tối đa (đối với phần diện tích đất nhóm nhà ở): Khoảng 98%;

- Mật độ xây dựng gộp: Khoảng 28,8%.

b) Tầng cao công trình:

- Nhà ở xã hội riêng lẻ: 02 tầng;

- Nhà ở thương mại: 02 tầng.

c) Hệ số sử dụng đất: 1,96 lần.

d) Dân số: Khoảng 866 người.

7. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 517,5 tỷ đồng (Bằng chữ: Năm trăm mười bảy tỷ, năm 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:

- Giai đoạn 1:

+ Từ Quý IV/2026 đến Quý I/2027: 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 I/2027 đến hết Quý III/2027: Xây dựng hoàn thiện 138 căn nhà ở xã hội riêng lẻ, 24 căn nhà ở thương mại thấp tầng, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật toàn dự án.

+ Quý IV/2027: Hoàn thành thủ tục nghiệm thu, đưa dự án vào khai thác, sử dụng.

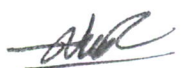
- Giai đoạn 2:

+ Khởi công khi Bộ Công an thông báo nhu cầu tiếp theo đối với căn hộ xã hội còn lại của dự án;

+ Quy mô đầu tư: Xây dựng hoàn thiện 96 căn nhà ở xã hội riêng lẻ, 17 căn nhà ở thương mại thấp tầng còn lại.

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 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 nhà do dự án cung cấp.

- Phối hợp các cơ quan chức năng tại địa phương để tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết toàn bộ khu đất khoảng 69.600 m². 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 Điện Biên.

- 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 bán 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 (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 Điện Biên, chính quyền địa phương để quản lý, đầu tư 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 Điện Biên 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 Điện Biên và Ủy ban nhân dân xã Thanh Nưa 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.

L



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: CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT DỰ KIẾN

Dự án: Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại bản Nà Lốm, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Tổng diện tích đất thực hiện dự án		69.600	<i>Văn bản số 8534/UBND-TH ngày 26/9/2026 của UBND tỉnh Điện Biên</i>
-	Đất trường mầm non	m2	2.000	<i>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 Điện Biên, chính quyền địa phương để quản lý, đầu tư theo quy định</i>
-	Đất nhà văn hóa - sinh hoạt cộng đồng	m2	600	
-	Đất cây xanh công cộng, bãi đỗ xe, giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật khác	m2	46.525	
-	Đất ở:	m2	20.475	
+	Đất nhà ở xã hội riêng lẻ	m2	16.380	<i>Diện tích đất NOXH riêng lẻ: 234 căn*70m2 (điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định 100/2024/NĐ-CP: Tiêu chuẩn diện tích lô đất nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ không vượt quá 70m2, hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần)</i>
+	Đất nhà ở thương mại	m2	4.095	<i>Tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở</i>
2	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính đối với phần diện tích đất nhóm nhà ở		20.475	<i>Văn bản số 8534/UBND-TH ngày 26/9/2026 của UBND tỉnh Điện Biên</i>
-	Diện tích đất ở	m2	20.475	
-	Mật độ xây dựng:			
+	Mật độ xây dựng tối đa (nhóm ở)	%	98,0%	
+	Mật độ xây dựng (gộp)	%	28,8%	
-	Tầng cao	tầng	2	
-	Tầng hầm	tầng	0	
-	Hệ số sử dụng đất	lần	1,96	
-	Dân số dự kiến	người	866	
-	Số lô đất dự kiến:	lô	275	
+	Nhà ở xã hội	lô 70m2	234	
+	Nhà ở thương mại	lô 100m2	41	



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 bản Nà Lôm, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên

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/ số lô	Chỉ tiêu dân số đề xuất (người /căn)	Dân số	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD nhóm ở (%)	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
1	Đất ở	20.475												
1.1	Đất NOTM	4.095	90%	2	7.371	5.160	100	41	4,0	164	3.686	18,0%		Văn bản số 8534/UBND-TH ngày 26/9/2026 của UBND tỉnh Điện Biên
1.2	Đất NOXH	16.380	100%	2	32.760	22.932	70	234	3,0	702	16.380	80,0%		
Cộng (đất ở)		20.475			40.131			275		866	20.066	98,0%	1,96 lần	Tính trong nhóm đất ở





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 bản Nà Lôm, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên

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	Tạm tính 1.000.000 đồng/m2				69.600.000	Văn bản số 8534/UBND-TH ngày 26/9/2026 của UBND tỉnh Điện Biên
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án					428.005.000	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					372.178.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (02 tầng)	32.760	8.370	0,935	1,00	256.378.000	Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
-	Công trình nhà ở thương mại (02 tầng)	7.371	8.370	0,935	1,00	57.685.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	69.600	925,7	0,902	1,00	58.115.000	
2	Chi phí dự phòng					55.827.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh					37.218.000	
-	Dự phòng trượt giá					18.609.000	
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực					19.885.000	
1	Lãi vay					19.885.000	Văn bản số 8534/UBND-TH ngày 26/9/2026 của UBND tỉnh Điện Biên
2	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại (tạm tính)	4.095	3.900			15.970.500	
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			-15.970.500	
	Cộng (làm tròn)					517.500.000	

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.
- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: Tạm tính 1.000.000 đồng/m2 theo Văn bản số 8534/UBND-TH ngày 26/9/2026 của UBND tỉnh Điện Biên.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 25/12/2025 của Hội đồng nhân dân về quy định bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 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 giá đất cho thuê đất và xác định nghĩa vụ tài chính của dự án.