

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 88, 90 đường Ngô Gia Tự, phường Kinh Bắc, thành phố 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 thành phố 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 88, 90 đường Ngô Gia Tự, phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh.

4. Sơ bộ quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 8.390,6m², gồm: Đất nhà ở xã hội khoảng 6.713,6m², Đất nhà ở thương mại thấp tầng khoảng 1.677,0m².

b) Mật độ xây dựng (gộp): 40%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 77.916m², trong đó: Diện tích sàn chung cư nhà ở xã hội khoảng 72.684m² (bao gồm diện tích tầng hầm, tum thang kỹ thuật); diện tích sàn nhà ở thương mại thấp tầng khoảng 5.232m².

d) Tầng cao công trình:

- Chung cư nhà ở xã hội: 30 tầng nổi + tum thang;

- Nhà ở thương mại thấp tầng: 04 tầng.

e) Số tầng hầm:

- Chung cư nhà ở xã hội: 02 tầng hầm;

- Nhà ở thương mại thấp tầng: 0 tầng hầm.

f) Tổng số căn hộ: 611 căn, trong đó: Nhà ở xã hội khoảng 594 căn hộ, nhà ở thương mại thấp tầng 17 căn.

g) Quy mô dân số: Khoảng 1.850 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:

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 (nay là thành phố Bắc Ninh). Khu đất hiện đang được Công an thành phố Bắc Ninh sử dụng tạm và sẽ bàn giao về địa phương ngay khi hoàn tất thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

- a) Mật độ xây dựng gộp: Khoảng 40%.
- b) Tầng cao công trình:
 - Chung cư nhà ở xã hội: 30 tầng nổi + tum thang;
 - Nhà ở thương mại thấp tầng: 04 tầng.
- c) Số tầng hầm:
 - Chung cư nhà ở xã hội: 02 tầng hầm;
 - Nhà ở thương mại thấp tầng: 0 tầng hầm.
- d) Hệ số sử dụng đất: Khoảng 9,29 lần.
- e) Dân số: Khoảng 1.850 người.

7. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 1.352,4 tỷ đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, ba trăm năm mươi hai tỷ, bốn 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 IV/2026 đến Quý I/2027: Thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án, hoàn thành các thủ tục về giao đất, môi trường, phòng cháy chữa cháy, thiết kế,... cấp phép xây dựng và khởi công xây dựng.

- Từ Quý I/2027 đến Quý IV/2028: Xây dựng hoàn thành chung cư nhà ở xã hội, nhà ở thương mại; đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật toàn dự án.

- Quý I/2029: 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.

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:

- Phối hợp Công an thành phố 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 8.390,6m²). 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 thành phố Bắc Ninh.

Trong quá trình thực hiện lập quy hoạch chi tiết dự án, chủ đầu tư tiếp cận các chỉ tiêu của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 46/2026/TT-BXD ngày 30/6/2026 (có hiệu lực bắt đầu từ ngày 01/01/2027), để đảm bảo thời điểm xây dựng tuân thủ quy chuẩn hiện hành.

- 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.

- Đầu tư xây dựng cơ sở giáo dục mầm non trong phân diện tích sàn nhà ở xã hội, sau khi hoàn thành bàn giao cho thành phố Bắc Ninh, chính quyền địa phương để quản lý, khai thác theo quy định.

- Đối với phân 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 thành phố Bắc Ninh, chính quyền địa phương để quản lý, đầu tư theo quy định.

- 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.

- 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 thành phố Bắc Ninh và Ủy ban nhân dân phường Kinh Bắc 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: 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 88, 90 đường Ngô Gia Tự, phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính		8.390,6	Văn bản số 702/UBND-KTN ngày 01/10/2026 của UBND TP.Bắc Ninh
-	Đất ở:	m2	8.390,6	
+	Đất nhà ở xã hội	m2	6.713,6	
+	Đất nhà ở thương mại	m2	1.677,0	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 702/UBND-KTN ngày 01/10/2026 của UBND TP.Bắc Ninh
-	Diện tích đất ở	m2	8.390,6	
-	Mật độ xây dựng	%	40,0%	
-	Tầng cao	tầng	30	
-	Tầng hầm	tầng	2	
-	Hệ số sử dụng đất	lần	9,29	
-	Dân số dự kiến	người	1.850	



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 88, 90 đường Ngô Gia Tự, phường Kinh Bắc, thành phố 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/số lô	Chỉ tiêu dân số đề xuất (người/căn)	Dân số	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD nhóm ở (%)	Hệ số SDD	Ghi chú
1	Đất ở	8.390,6												
1.1	Đất NOTM thấp tầng	1.677,0	78%	4	5.232	3.662	98,6	17	4,0	68	1.308	15,6%		Văn bản số 702/UBND-KTN ngày 01/10/2026 của UBND TP.Bắc Ninh
1.2	Đất NOXH	6.713,6	30,5%	30	72.684	41.567	70	594	3,0	1.782	2.048	24,4%		
-	Tầng hầm	6.713,6	80%	2	10.742									Đề xe. Tạm tính tỷ lệ xây dựng hầm khoảng 80% diện tích đất NOXH
-	Khối đế (tầng 1)	6.713,6	30,5%	1	2.048						2.048			Sinh hoạt cộng đồng. Nhà trẻ và diện tích công cộng hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà.

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MBXD thuần (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m2 sàn)	DT sd căn hộ (m2 sàn)	DT căn hộ diện hình/DT lô đất	Số căn/số lô	Chỉ tiêu dân số đề xuất (người/căn)	Dân số	Diện tích xây dựng (m2)	MBXD nhóm ở (%)	Hệ số SDD	Ghi chú
-	Khối tháp (căn hộ, tầng 2-30)	6.713,6	30,5%	29	59.382	41.567	70	594	3,0	1.782				Quy mô số căn hộ tính toán trên cơ sở nhu cầu CATP Bắc Ninh cung cấp khoảng 591 căn hộ.
-	Tum thang				512									
Cộng (đất ở)		8.390,6			77.916			611		1.850	3.356	40,0%	9,29 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 số 88, 90 đường Ngô Gia Tự, phường Kinh Bắc, thành phố 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					0	Văn bản số 702/UBND-KTN ngày 01/10/2026 của UBND TP.Bắc Ninh
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án					1.215.803.000	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					1.057.220.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (30 tầng nổi, 02 tầng hầm)	72.684	14.679	0,948	1,00	1.011.448.000	Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
-	Công trình nhà ở thương mại (04 tầng)	5.232	7.808	0,948	1,00	38.727.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	8.390,6	925,7	0,907	1,00	7.045.000	
2	Chi phí dự phòng					158.583.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh					Tạm tính 10% chi phí xây dựng 105.722.000	
-	Dự phòng trượt giá					Tạm tính 5% chi phí xây dựng 52.861.000	
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực					Văn bản số 702/UBND-KTN ngày 01/10/2026 của UBND TP.Bắc Ninh 136.585.000	
1	Lãi vay					Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư 49.381.000	
2	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại (tạm tính)	1.677		52.000		87.204.000	Văn bản số 702/UBND-KTN ngày 01/10/2026 của UBND TP.Bắc Ninh
	Cộng (làm tròn)					1.352.400.000	

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 thành phố 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.