

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 đô thị Green Garden, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

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 Lạng Sơn. 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 21.948,3 m², trong đó:

- Đất nhà ở xã hội (lô đất OXH-1 và khu đất gồm 02 lô OXH-3, OXH-4 liên kề nhau): 18.772,8 m².

+ Đất nhà ở thương mại (khu đất gồm 03 lô OXH-5, OXH-6, OXH-7 liên kề nhau): 3.175,5 m².

b) Mật độ xây dựng:

- Lô đất OXH-1: 40,0%.

- Khu đất gồm 02 lô đất OXH-3, OXH-4 liên kề nhau: 65,0%.

- Khu đất gồm 03 lô đất OXH-5, OXH-6, OXH-7 liên kề nhau: 65,0%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 93.724 m², bao gồm:

- Công trình nhà ở xã hội 9 tầng nổi, 01 tầng hầm: Khoảng 77.900 m².

- Công trình nhà ở xã hội 5 tầng nổi, 0 tầng hầm: Khoảng 4.988 m².

- Công trình nhà ở thương mại 5 tầng nổi, 0 tầng hầm: Khoảng 10.836 m².

d) Số tầng hầm: 01 tầng hầm

đ) Tổng số căn hộ: Khoảng 675 căn, gồm 592 căn hộ nhà ở xã hội và 83 căn hộ nhà ở thương mại.

e) Dân số dự kiến: Khoảng 2.025 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 1.247,131 tỷ đồng (Bằng chữ: Một nghìn hai trăm bốn mươi bảy tỷ, một trăm ba mươi một triệu đồng).



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.

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: Tại Khu đô thị Green Garden, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

5. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất hiện trạng gồm đất ở, đất rừng sản xuất, đất vườn trồng cây, đất giao thông, suối, đã được quy hoạch là đất nhà ở xã hội (*thuộc quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội của dự án Khu đô thị Green Garden, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn*).

Chủ đầu tư dự án Khu đô thị Green Garden có trách nhiệm giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án Khu đô thị và bàn giao lại quỹ đất 20% cho Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn, trong đó có 06 lô đất OXH-1, OXH-3, OXH-4, OXH-5, OXH-6, OXH-7. Hiện tại, diện tích hoàn thành giải phóng mặt bằng đối với lô đất OXH-1 đạt khoảng 93,4%, đối với các lô đất OXH-3, OXH-4, OXH-5, OXH-6, OXH-7 đạt khoảng 50,5%.

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

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính:

TT	Nội dung	Giá trị (<i>Văn bản số 735/BC-SXD ngày 31/8/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn, Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn thống nhất tại Văn bản số 2890/UBND-KTCN ngày 15/10/2026</i>)	
		Lô đất OXH-1	Lô đất OXH-3, OXH-4, OXH-5, OXH-6, OXH-7
-	Quy mô sử dụng đất của dự án (m ²)	21.948,3	
-	Mật độ xây dựng tối đa (%)	40	66
-	Tầng cao công trình tối đa (tầng)	9	5
-	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	3,6	3,3

7. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án:

7.1. Tiến độ thực hiện dự án:

- Quý IV/2026: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án.

(Handwritten signature)

- Từ quý IV/2026 đến quý I/2027: Chuẩn bị đầu tư và tổ chức khởi công dự án.
- Từ quý I/2027 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.

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 tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, 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 Lạng Sơn 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 thực hiện dự án. Quá trình tổ chức lập quy hoạch chi tiết cần căn cứ 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 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 sỹ Công an tại tỉnh Lạng Sơn.

- 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 Lạng Sơn và Ủy ban nhân dân phường Đông Kinh giải quyết các thủ tục về quy hoạch, 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).



Phụ lục 1: DỰ KIẾN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CHÍNH
Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại Khu đô thị Green Garden, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính			
1.1	Lô đất OXH-1			
-	Diện tích khu đất (chức năng sử dụng đất là đất ở)	m2	17.311,1	Văn bản số 7729/CAT-PX01 ngày 08/8/2026 của Công an tỉnh Lạng Sơn
-	Mật độ xây dựng tối đa	%	40	
-	Tầng cao tối đa	tầng	9	Văn bản số 2649/UBND-KTCN ngày 22/9/2026 của UBND tỉnh Lạng Sơn; 735/BC-SXD ngày 31/8/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn
-	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	3,6	
1.2	Lô đất OXH-3, OXH-4 (02 lô đất liền kề nhau)			
-	Diện tích khu đất (chức năng sử dụng đất là đất ở)	m2	1.461,7	Văn bản số 7729/CAT-PX01 ngày 08/8/2026 của Công an tỉnh Lạng Sơn
-	Mật độ xây dựng tối đa	%	66	
-	Tầng cao tối đa	tầng	5	Văn bản số 2649/UBND-KTCN ngày 22/9/2026 của UBND tỉnh Lạng Sơn; 735/BC-SXD ngày 31/8/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn
-	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	3,3	
1.3	Lô đất OXH-5, OXH-6, OXH-7 (03 lô đất liền kề nhau)			
-	Diện tích khu đất (chức năng sử dụng đất là đất ở)	m2	3.175,5	Văn bản số 7729/CAT-PX01 ngày 08/8/2026 của Công an tỉnh Lạng Sơn
-	Mật độ xây dựng tối đa	%	66	
-	Tầng cao tối đa	tầng	5	Văn bản số 2649/UBND-KTCN ngày 22/9/2026 của UBND tỉnh Lạng Sơn; 735/BC-SXD ngày 31/8/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn
-	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	3,3	
2	Dự kiến cơ cấu sử dụng đất			
-	Tổng diện tích sử dụng đất của dự án	m2	21.948,3	
-	Tổng diện tích đất ở	m2	21.948,3	
+	Đất nhà ở xã hội: Lô đất OXH-1 và khu đất gồm 02 lô OXH-3, OXH-4 liền kề nhau	m2	18.772,8	~ 85,5%
+	Đất nhà ở thương mại: Khu đất gồm 03 lô OXH-5, OXH-6, OXH-7 liền kề nhau	m2	3.175,5	~ 14,5%



Phụ lục 2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại Khu đô thị Green Garden, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

TT	Nội dung	Diện tích đất (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn (m ²)	DT sàn căn hộ (m ²)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chỉ tiêu dân số (người/căn)	Dân số dự kiến	Diện tích xây dựng (m ²)	MĐXD (%)	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 cao tầng (Lô đất OXH-5, OXH-6, OXH-7)	3.175,5		5	10.836	5.779		83		249	2.064,1	65,0%	3,2
-	Tầng 1 (dịch vụ, công cộng)		65,0%	1	2.064								
-	Tầng 2 ÷ 5 (căn hộ)			4	8.256	5.779	70	83	3	249			
-	Tầng tum			1	516								
2	NOXH	18.772,8			82.888			592		1.776			
2.1	Lô đất OXH-1	17.311,1		9	77.900	38.777		554		1.662	6.924,4	40,0%	3,6
-	Tầng hầm (để xe)		80,0%	1	13.849								
-	Tầng 1 (phục vụ sinh hoạt cộng đồng và các nhu cầu thiết yếu khác)		40,0%	1	6.924								
-	Tầng 2 ÷ 9 (căn hộ)			8	55.396	38.777	70	554	3	1.662			
-	Tầng tum			1	1.731								

TT	Nội dung	Diện tích đất (m ²)	MBXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn (m ²)	DT sàn căn hộ (m ²)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chỉ tiêu dân số (người/căn)	Dân số dự kiến	Diện tích xây dựng (m ²)	MBXD (%)	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)
2.2	Lô đất OXH-3, OXH-4	1.461,7		5	4.988	2.660		38		114	950,1	65,0%	3,2
-	Tầng 1 (để xe, phục vụ sinh hoạt cộng đồng và các nhu cầu thiết yếu khác)		65,0%	1	950								
-	Tầng 2 ÷ 5 (căn hộ)			4	3.800	2.660	70	38	3	114			
-	Tầng tum			1	238								
	Cộng	21.948,3			93.724			675		2.025			

Ghi chú: - Diện tích để xe tạm tính đặt tại tầng hầm và tầng trệt các tòa nhà. Diện tích 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.

- Bộ Công an định hướng 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 đô thị Green Garden, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

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					0	
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án					1.184.564.000	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					1.030.055.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (chung cư 9 tầng nổi, 1 tầng hầm)	77.900	11.122	0,935	1,0679	865.092.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (chung cư 5 tầng nổi, 0 tầng hầm)	4.988	9.202	0,935	1,0679	45.830.000	
-	Công trình nhà ở thương mại (chung cư 5 tầng nổi, 0 tầng hầm)	10.836	9.202	0,935	1,0679	99.562.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	21.948,3	925,7	0,902	1,0679	19.571.000	
2	Chi phí dự phòng					154.509.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh		Tạm tính 10% chi phí xây dựng				103.006.000
-	Dự phòng trượt giá		Tạm tính 5% chi phí xây dựng				51.503.000
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực					62.566.650	
1	Lãi vay	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư					42.561.000
2	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	3.175,5		6.300		20.005.650	
	Cộng (làm tròn)					1.247.131.000	

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 được xác định theo Quyết định số 419/QĐ-SXD ngày 04/9/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý II năm 2026.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính theo giá đất ở đường trục chính Khu đô thị Green Garden - Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết 48/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn. 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.