

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 lô đất NXH3, phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau.

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 Cà Mau. 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 46.574 m², trong đó:

- Đất trường mầm non: Khoảng 1.040 m²,

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 11.481 m²,

- Đất cây xanh: Khoảng 4.026 m²,

- Đất ở: Khoảng 30.027 m² (gồm 24.827 m² đất nhà ở xã hội và 5.200 m² đất nhà ở thương mại).

b) Mật độ xây dựng gộp: Khoảng 36,0%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 75.824 m², bao gồm:

- Diện tích sàn nhà ở xã hội (05 tầng nổi): Khoảng 62.564 m².

- Diện tích sàn nhà ở thương mại thấp tầng (03 tầng nổi): Khoảng 13.260 m².

d) Số tầng hầm: 0 tầng hầm.

đ) Tổng số căn hộ: Khoảng 529 căn, gồm 477 căn hộ nhà ở xã hội và 52 căn nhà ở thương mại thấp tầng.

(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 983,874 tỷ đồng (Bằng chữ: Chín trăm tám mươi ba tỷ, tám trăm bảy mươi tư 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 lô đất NXH3, phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau.



5. Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng sử dụng đất: Gồm đất ở, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm.
- Tình hình công tác giải phóng mặt bằng: Chưa thực hiện.

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

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu tối đa	Chỉ tiêu Bộ Công an dự kiến, đã được UBND tỉnh Cà Mau thống nhất
-	Quy mô sử dụng đất của dự án (m ²)	46.574	46.574
-	Mật độ xây dựng gộp (%)	36%	36%
-	Tầng cao công trình (tầng)	12	05

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.
- Từ quý IV/2026 đến quý I/2027: Chuẩn bị đầu tư dự án và thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, 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 với Công an tỉnh Cà Mau 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 toàn bộ khu đất thực hiện dự án. Quá trình triển khai lập hồ sơ quy hoạch chi tiết phải rà soát cơ sở xác định quy mô dân số để tính toán các chỉ



tiêu sử dụng đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định; xác định cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi, khoảng cách công trình, cây xanh, giao thông, cơ cấu sản phẩm căn hộ, phương án bố trí nhà ở và các khu chức năng thương mại, dịch vụ, kỹ thuật, .v.v. và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác, bảo đảm phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành; bảo đảm kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng hiện hữu của khu vực; xác định cụ thể nhu cầu, quy mô và phương án bố trí chỗ đỗ xe phù hợp với số lượng căn hộ, quy mô dân số; rà soát quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng trường mầm non, bảo đảm đáp ứng nhu cầu sử dụng của dự án và tuân thủ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 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 Cà Mau và Ủy ban nhân dân phường Hòa Thành 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.

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 lô đất NXH3, phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
-	Tổng diện tích khu đất	m2	46.574	Văn bản số 1016/CAT-PH10 ngày 14/3/2026 của Công an tỉnh Cà Mau
+	Đất trường mầm non	m2	1.040	
+	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	m2	11.481	
+	Đất cây xanh	m2	4.026	
+	Đất ở	m2	30.027	
	Đất nhà ở xã hội	m2	24.827	~ 82,68%
	Đất nhà ở thương mại	m2	5.200	~ 17,32%
-	Mật độ xây dựng tối đa	%	36	Văn bản số 1016/CAT-PH10 ngày 14/3/2026 của Công an tỉnh Cà Mau
-	Tầng cao tối đa	tầng	12	

Phụ lục 2: DỰ KIẾN QUY MÔ ĐẦU TƯ

Dự án: Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại lô đất NXH3, phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn (m2)	DT sàn căn hộ (m2)	DT căn hộ điển hình	Số căn	Chỉ tiêu dân số (người/căn)	Dân số dự kiến	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD gộp (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	$\frac{(6)}{(3) \cdot (4) \cdot (5)}$	$\frac{(7)}{(6) \cdot 70\%}$	(8)	$\frac{(9)}{(7) \cdot (8)}$	(10)	$\frac{(11)}{(9) \cdot (10)}$	$\frac{(12)}{(3) \cdot (4)}$	$\frac{(13)}{(12) \cdot \text{TDT đất}}$	(14)
1	NOTM thấp tầng (dự kiến 100 m2 đất/căn; mật độ xây dựng 85%)	5.200	85%	3	13.260			52	4	208	4.420		
2	NOXH	24.827		5	62.564			477		1.431	11.917		
-	Khởi đề												
-	Tầng 1 (phục vụ sinh hoạt cộng đồng, chỗ để xe và một số nhu cầu thiết yếu khác - nếu có)		48,0%	1	11.917								
-	Tầng căn hộ (2 ÷ 5)		48,0%	4	47.668	33.367	70	477	3	1.431			
-	Tầng tum			1	2.979								
3	Công trình giáo dục	1.040	40%								416		
	Cộng				75.824			529		1.639	16.753	36,0%	1,4

*** Ghi chú:** - Diện tích để xe tạm tính đặt tại tầng trệt tòa nhà, cùng các nhu cầu thiết yếu khác. Số chỗ 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, bao gồm chỗ để xe trong nhà và bãi để xe ngoài trời (nếu cần).

- Phương án đầu tư nhà ở thương mại (52 căn nhà thấp tầng): Theo ý kiến của Công an tỉnh Cà Mau tại Văn bản số 1016/CAT-PH10 ngày 14/3/2026. Tầng cao tối đa (05 tầng) và số lượng căn hộ nhà ở xã hội (477 căn): Hiệu chỉnh theo ý kiến của Công an tỉnh Cà Mau tại Văn bản số 4513/CAT-PH10 ngày 31/7/2026.

- Dự kiến diện tích trung bình căn hộ là 70 m2, đảm bảo phù hợp theo định hướng của lãnh đạo Bộ Công an (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 lô đất NXH3, phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau

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 1016/CAT-PH10 ngày 14/3/2026 của Công an tỉnh Cà Mau				79.165.000	
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án					870.585.000	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					757.030.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (05 tầng nổi)	62.564	9.202	1,017	1,0822	633.629.000	
-	Công trình nhà ở thương mại thấp tầng (03 tầng nổi)	13.260	5.022	1,017	1,0822	73.291.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	46.574	925,7	1,074	1,0822	50.110.000	
2	Chi phí dự phòng					113.555.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh					Tạm tính 10% chi phí xây dựng 75.703.000	
-	Dự phòng trượt giá					Tạm tính 5% chi phí xây dựng 37.852.000	
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực					34.124.000	
1	Lãi vay					Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư 34.124.000	
2	Tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai					0	
-	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	5.200		5.900		30.680.000	
-	Khấu trừ phần chi phí BT, hỗ trợ, tái định cư tương ứng					-30.680.000	
	Cộng (làm tròn)					983.874.000	

*** 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: Suất vốn đầu tư nhà ở thương mại thấp tầng tính với hệ số 60% do chỉ xây thô và hoàn thiện mặt ngoài; hệ số điều chỉnh thời điểm áp dụng suất vốn đầu tư được xác định theo Văn bản số 5675/SXD-QLXD ngày 14/7/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý II năm 2026.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính theo giá đất tại đường số 11 (đường Cà Mau - Đầm Dơi, đoạn từ Hải Thượng Lãn Ông đến Cổng Hợp, phường Hòa Thành) - Ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2026/NQ-HĐND ngày 14/5/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau. 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.

