

THÔNG TIN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI BẮC CHÂU GIANG (PL-ĐT13.22)
Tên thương mại: Sun Urban City – Flora Avenue

Ninh Bình, ngày 25 tháng 11 năm 2025

1. Thông tin Chủ Đầu Tư:

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang

Mã số doanh nghiệp: 0700892242

Địa chỉ trụ sở chính: Công viên chủ đề kết hợp nhà ở, Phường Hà Nam, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam.

Số điện thoại liên lạc: 0983279311

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Dũng – Giám đốc

2. Thông tin về bất động sản:

2.1. Loại bất động sản: Nhà ở hình thành trong tương lai

2.2. Vị trí bất động sản: Phường Hà Nam, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

2.3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản:

a. Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	520.845,95	29,57
1.1	Đất nhà ở liền kề	66.439,49	3,77
1.2	Đất nhà ở biệt thự	150.048,39	8,52
1.3	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	165.226,36	9,38
1.4	Đất nhà ở tái định cư	23.871,84	1,36
1.5	Đất nhà ở xã hội	108.177,84	6,14
1.6	Đất làng xóm đô thị hóa	7.082,03	0,40
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	410.052,22	23,28
2.1	Đất giáo dục	16.883,59	0,96
	Đất trường mầm non	9.995,84	0,57
	Đất trường tiểu học	6.887,75	0,39
2.2	Đất công cộng	23.932,63	1,36

**Thông tin về bất động sản/dự án bất động sản được cập nhật tại thời điểm ban hành.*

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Đất công trình văn hóa, sân khấu ngoài trời	15.331,01	0,87
	Đất bố trí công trình lực lượng phòng cháy chữa cháy	2.012,00	0,11
	Đất công cộng khác (dự kiến công trình Cung thiếu nhi, trung tâm triển lãm, thư viện, thể dục thể thao ...)	6.589,62	0,37
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	338.013,20	19,19
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	241.475,59	13,71
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở, nhóm ở (kết hợp sân chơi, sân tập thể thao)	96.537,61	5,48
2.4	Đất y tế	31.222,80	1,77
3	Đất thương mại dịch vụ	5.477,45	0,31
4	Đất cây xanh chuyên dụng	30.183,98	1,71
5	Bãi đỗ xe	10.775,50	0,61
6	Đất giao thông	508.765,07	28,89
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	37.087,21	2,11
8	Đất nghĩa trang	6.156,80	0,35
9	Đất hồ ao đầm	165.370,96	9,39
10	Đất sông, suối, kênh rạch	66.476,00	3,77
Tổng cộng		1.761.191,14	100,00

b. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Đất ở liền kề:
 - Tổng diện tích đất: theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt
 - Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:
 - Mặt tiền công trình: Trùng với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.
 - Cạnh bên công trình: Được xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất đối với các thửa có cạnh bên không tiếp giáp với mặt đường.
 - Cạnh phía sau công trình: lùi 2m so với ranh giới thửa đất.
 - Mật độ xây dựng: Tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01:2021/BXD):

**Thông tin về bất động sản/dự án bất động sản được cập nhật tại thời điểm ban hành.*

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300
Mật độ xây dựng (%)	100	90	70	60

- Tầng cao, chiều cao công trình:
 - Chiều cao tầng: tối đa 5 tầng.
 - Đối với phần xây dựng công trình ngầm: tối đa 2 tầng.
 - Cốt nền nhà cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,2m.
 - Chiều cao tối đa công trình tính đến đỉnh mái từ độ cao nền nhà là 19,8m (tương đương với nhà 5 tầng: tầng 1 cao tối đa 4,5m; tầng 2,3,4 cao tối đa 3,9m, tầng 5 cao tối đa 3,6m).
- Đất ở biệt thự:
 - Tổng diện tích đất: theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt
 - Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:
 - Mặt tiền công trình: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường.
 - Cạnh phía sau công trình: Trùng với ranh giới thửa đất.
 - Diện tích xây dựng công trình ngầm: trùng với chỉ giới xây dựng của lô đất.
 - Mật độ xây dựng: Tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01:2021/BXD):

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300
Mật độ xây dựng (%)	100	90	70	60

- Tầng cao, chiều cao công trình:
 - Chiều cao tầng: tối đa 4 tầng.
 - Đối với phần xây dựng công trình ngầm: tối đa 2 tầng.
 - Cốt nền nhà cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m.
 - Chiều cao tối đa công trình tính đến đỉnh mái từ độ cao nền nhà là 16,2m (tương đương với nhà 4 tầng: tầng 1 cao tối đa 4,5m; tầng 2,3,4 cao tối đa 3,6m).

2.4. Quy mô của bất động sản:

Nhà ở riêng lẻ (biệt thự, liền kề, v.v.): 578¹ căn

- Nhà ở liền kề: 442 căn
- Nhà ở biệt thự: 136 căn

2.5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản, thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư:

¹ Số lượng sản phẩm được cập nhật tại từng thời điểm theo chính sách của Chủ đầu tư.

*Thông tin về bất động sản/dự án bất động sản được cập nhật tại thời điểm ban hành.

- Đặc điểm, tính chất: Bất động sản hình thành trong tương lai.
- Công năng sử dụng: Công trình sử dụng cho mục đích dân dụng.
- Chất lượng của bất động sản: bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

2.6. *Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản:*

Hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn thành thi công theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt.

2.7. *Hồ sơ, giấy tờ về dự án bất động sản:*

- Giấy tờ về đầu tư:
 - Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 của UBND tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất:
 - Quyết định số 758/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Hà Nam v/v giao đất (đợt 01) cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) tại các phường: Tân Hiệp, Lam Hạ, Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
 - Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 của UBND tỉnh Hà Nam về việc giao đất (đợt 02) cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) tại các phường: Tân Hiệp, Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- Giấy tờ về quy hoạch:
 - Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).
- Giấy tờ về thiết kế, xây dựng:
 - Văn bản số 692/HĐXD-QLHĐXD ngày 03/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam v/v thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần Hạ tầng kỹ thuật – Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
 - Giấy phép xây dựng số 2101/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam cấp cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang ngày 11/6/2024;
 - Giấy phép xây dựng số 01/GPXD do Phường Hà Nam cấp cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang ngày 30/8/2025 để xây dựng các công trình thuộc Dự án thành phần 35 – Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
 - Giấy phép xây dựng số 02/GPXD do Phường Hà Nam cấp cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang ngày 26/9/2025 để xây dựng các công trình thuộc Dự án thành phần 36 – Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);

**Thông tin về bất động sản/dự án bất động sản được cập nhật tại thời điểm ban hành.*

- Giấy phép xây dựng số 03/GPXD do Phường Hà Nam cấp cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang ngày 06/10/2025 để xây dựng các công trình thuộc Dự án thành phần 37 – Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
 - Giấy phép xây dựng số 04/GPXD do Phường Hà Nam cấp cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang ngày 06/10/2025 để xây dựng các công trình thuộc Dự án thành phần 38 – Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
 - Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình dự án thành phần 35 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
 - Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình dự án thành phần 36 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
 - Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình dự án thành phần 37 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
 - Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình dự án thành phần 38 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).
- e. Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:
- Thông báo về việc phát hành thư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội.
- f. Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua:
- Văn bản số 857/SXD-QLN&TTBDS ngày 29/07/2025 của Sở Xây dựng Tỉnh Ninh Bình về việc ý kiến về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với phần công trình ở thấp tầng thuộc Dự án ĐTXD Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).
 - Văn bản số 4447/SXD-QLN&TTBDS ngày 20/10/2025 của Sở Xây dựng Tỉnh Ninh Bình về việc về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với phần công trình ở thấp tầng thuộc dự án thành phần 37 (đợt 2) - Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

2.8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản:

Không hạn chế đặc biệt, quyền sở hữu và sử dụng bất động sản phù hợp theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán.

2.9. Giá bán bất động sản:

Phụ thuộc vào đơn giá và diện tích của từng bất động sản.

3. Thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh: Không.

4. Thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh:

**Thông tin về bất động sản/dự án bất động sản được cập nhật tại thời điểm ban hành.*

Tính đến ngày phát hành văn bản này, Chủ Đầu Tư chưa ký hợp đồng mua bán bất động sản tại Dự án.

5. Mẫu Hợp đồng mua bán bất động sản:

Chi tiết mẫu hợp đồng mua bán nhà ở đính kèm Bảng thông tin này.

Ghi chú: Các thông tin nêu trên được cập nhật tới ngày nêu tại Bảng thông tin này.

Bảng thông tin được công khai tại:

- Hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản;
- Trang thông tin điện tử: <https://sunurbancity.vn>

**Thông tin về bất động sản/dự án bất động sản được cập nhật tại thời điểm ban hành.*