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 – PARK RESIDENCE

Ninh Bình, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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: Bà Bạch Thị Mai Hoa – Giám đốc

2. Thông tin về bất động sản:

2.1. Loại bất động sản: Nhà ở hình thành trong tương lai (căn hộ chung cư)

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

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 (m2)	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 (m2)	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 nhà chung cư hỗn hợp:

- Tổng diện tích đất: theo đồ án quy hoạch chi tiết.
- Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:
  - Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của lô đất. Đối với phần diện tích xây dựng công trình ngầm: trùng với chỉ giới xây dựng của lô đất.
  - Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất, đồng thời đảm bảo diện tích bãi đỗ xe và cây xanh theo quy định.
- Mật độ xây dựng: tối đa 60%.
- Tầng cao, chiều cao công trình:

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

- Chiều cao tầng: tối đa 9 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 không quá 55m (tương đương với nhà 9 tầng).

2.4. Quy mô của bất động sản:

Nhà chung cư hỗn hợp: 1.852 căn, trong đó:

- Chung cư hỗn hợp CC.02: 456 căn;
- Chung cư hỗn hợp CC.03: 456 căn;
- Chung cư hỗn hợp CC.04: 247 căn;
- Chung cư hỗn hợp CC.05: 316 căn;
- Chung cư hỗn hợp CC.14: 377 căn;
- Chung cư hỗn hợp CC.15: 351 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:

- 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.
- 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:

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu của Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Cụm Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Dự Án
	Khu vực công cộng trong Cụm Nhà Chung Cư			
1.	● Không gian, hành lang các tầng khu căn hộ ● Sảnh khu căn hộ	X		
2.	● Không gian sinh hoạt cộng đồng ● Khu vực sân cảnh quan chung của nhà chung cư	X	X	

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

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu của Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Cụm Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Dự Án
3.	Sân vườn công cộng toàn khu			X
	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng	X		
4.	● Cầu thang bộ, khung, cột, tường chịu lực, tường bao nhà chung cư, móng, cột, dầm, sàn của từng tòa chung cư ● Sân thượng, mái của nhà chung cư	X		
5.	Tường ngăn, phân chia giữa các căn hộ, sàn thuộc căn hộ	X		
6.	Tường bao ngoài nhà chung cư bao gồm mặt đứng, cửa sổ, cửa lùa đặt trên tường bao ngoài	X		
	Nơi để xe			
7.	Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh dành riêng cho khu căn hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư và phù hợp với quy định pháp luật	X		
8.	**Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng**	X		
	Hệ thống cấp điện			
9.	Hệ thống chiếu sáng, đèn sự cố khu sảnh, hàng lang của các tầng căn hộ trong khu căn hộ.	X		
10.	Hệ thống chiếu sáng, đèn sự cố khu vực hành lang và sảnh tầng 01 nhà chung cư	X		
11.	Hệ thống điện từ tủ tầng của khu căn hộ tới từng căn hộ	X		

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

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu của Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Cụm Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Dự Án
12.	Hệ thống điện từ lưới cao thế, trung thế đến các trạm biến áp hạ thế tại các nhà chung cư			X
13.	Hệ thống điện từ trạm hạ thế tới các tủ tầng của nhà chung cư	X		
14.	Hệ thống điện từ trạm hạ thế tới các tủ của các hệ thống cơ điện phục vụ chung cho nhà chung cư (phòng cháy chữa cháy, sinh hoạt)		X	
	Hệ thống cấp thoát nước			
15.	Các téc/bồn chứa nước trung gian tại của nhà chung cư	X		
16.	Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ....) từ bể nước chung của nhà chung cư đến các téc/bồn chứa nước khu căn hộ	X		
17.	Hệ thống thoát nước từ căn hộ về bể tự hoại của nhà chung cư	X		
18.	Hệ thống thoát nước từ bể tự hoại đến khu xử lý nước thải của Dự Án	X	X	
19.	Hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của thành phố tới bể chứa nước chung của Dự Án.			X
20.	Hệ thống thu gom, xử lý nước thải của nhà chung cư	X	X	
21.	Trạm xử lý nước thải của Dự Án			X
	Hệ thống bể phốt			
22.	Hệ thống bể phốt chung của nhà chung cư	X		
	Hệ thống thông gió			

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

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu của Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Cụm Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Dự Án
23.	Hệ thống hút mùi phòng rác, hút mùi bếp, thông gió nhà vệ sinh chung nhà chung cư	X		
24.	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ, hút khói hành lang	X		
	Hệ thống thông tin liên lạc không bao gồm hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, trừ hệ thống của sở hữu của CSH Khác			
25.	Hệ thống mạng truyền hình, điện thoại, internet	X		
26.	**Hệ thống thang máy trong nhà chung cư**	X		
	Hệ thống camera			
27.	Hệ thống camera của nhà chung cư	X		
	Hệ thống âm thanh			
28.	hệ thống loa và dây dẫn âm thanh của khu căn hộ	X		
29.	Hệ thống kỹ thuật âm thanh của nhà chung cư	X		
30.	Hệ thống âm thanh của Dự Án			X
31.	**Hệ thống chống sét nhà chung cư**	X		
	Hệ thống tiếp địa của các thiết bị điện			
32.	Hệ thống dây tiếp địa của các thiết bị điện thuộc khu căn hộ	X		
33.	Hệ thống dây tiếp địa của các thiết bị điện thuộc nhà chung cư	X		
	Hệ thống PCCC			

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

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu của Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Cụm Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu của Dự Án
34.	Hệ thống đầu báo và dây dẫn của nhà chung cư	X		
35.	Hệ thống PCCC của nhà chung cư	X		
36.	Hệ thống PCCC khác nằm trong phạm vi ô đất xây dựng của công trình nhưng không bao gồm hệ thống PCCC của nhà chung cư			X
37.	Hệ thống máy phát điện dự phòng của PCCC	X		
38.	**Hệ thống máy phát điện dự phòng**	X		
39.	**Lư hóa vàng phục vụ cho nhà chung cư**	X		
	Hệ thống khác			
40.	Hệ thống thu gom rác thải tại các tầng của nhà chung cư	X		
41.	Khu vực hộp kỹ thuật đặt trong và ngoài phạm vi nhà chung cư và/hoặc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư để phục vụ nhà chung cư	X		

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:

a. 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);

b. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

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

- 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 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;

c. 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).
- Quyết định số 444/QĐ-QĐ-UBND ngày 16/03/2026 của UBND phường Hà Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang.

d. 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);
- Văn bản số 2355/SXD-QLHĐXD ngày 19/6/2025 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 2, Chung cư hỗn hợp CC.02 – Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Văn bản số 2358/SXD-QLHĐXD ngày 19/6/2025 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 3, Chung cư hỗn hợp CC.03 – Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Văn bản số 2359/SXD-QLHĐXD ngày 19/6/2025 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 4, Chung cư hỗn hợp CC.04 – Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Văn bản số 2530/SXD-QLHĐXD ngày 10/9/2025 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 5, Chung cư hỗn hợp CC.05 – Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Văn bản số 2553/SXD-QLHĐXD ngày 10/9/2025 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 14, Chung cư hỗn hợp CC.14 – Dự án đầu tư xây dựng 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.*

- Văn bản số 2232/SXD-QLHĐXD ngày 20/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình 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 15, Chung cư hỗn hợp CC.15 – Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Công văn số 35/2025/CV-BCG ngày 09/7/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình dự án thành phần 2 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Công văn số 36/2025/CV-BCG ngày 09/7/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình dự án thành phần 3 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Công văn số 37/2025/CV-BCG ngày 09/7/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình dự án thành phần 4 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Công văn số 58A/2025/CV-BCG ngày 12/9/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình dự án thành phần 5 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Công văn số 58B/2025/CV-BCG ngày 12/9/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình dự án thành phần 14 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Công văn số 15/2026/CV-BCG ngày 20/3/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bắc Châu Giang về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình dự án thành phần 15 – Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Biên bản số 01/NTGĐ-TP36/PK1 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục HTKT;
- Biên bản số 02/NTGĐ-TP36/PK1 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục HTKT;
- Biên bản số 01/NTGĐ/HTKT/CC.15 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục HTKT;
- Biên bản số 01/NTHTHM-CC.02 về việc nghiệm thu phần móng của tòa Chung cư hỗn hợp CC.02;
- Biên bản số 01/NTHTHM-CC.03 về việc nghiệm thu phần móng của tòa Chung cư hỗn hợp CC.03;
- Biên bản số 01/NTHTHM-CC.04 về việc nghiệm thu phần móng của tòa Chung cư hỗn hợp CC.04;
- Biên bản số 01/NTHTHM-CC.05 về việc nghiệm thu phần móng của tòa Chung cư hỗn hợp CC.05;
- Biên bản số 01/NTHTHM-CC.14 về việc nghiệm thu phần móng của tòa Chung cư hỗn hợp CC.14;
- Biên bản số 01/NTHTHM-CC.15 về việc nghiệm thu phần móng của tòa Chung cư hỗn hợp CC.15.

e. Văn bản về cam kết bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

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

- Thông báo về việc phát hành thư bảo lãnh nhà ở hình thành trong lương 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 3130/SXD-QLN&TTBDS ngày 22/09/2025 của Sở Xây dựng Tỉnh Ninh Bình về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với công trình nhà chung cư thuộc Dự án thành phần 2,3,4,5,14 – Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22);
- Văn bản số 2440/SXD-QLN&TTBDS ngày 25/03/2026 của Sở Xây dựng Tỉnh Ninh Bình về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai dự án thành phần 15: Chung cư hỗn hợp CC.15 – Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

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:

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:

Chủ đầu tư đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Thông báo số 1328/TB-SCT của Sở Công thương Tỉnh Ninh Bình ngày 25/09/2025.

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.*