

Số: /TB-SXD

Bắc Ninh, ngày tháng 01 năm 2026

THÔNG BÁO

**V/v công bố công khai việc bán nhà ở xã hội
tại Dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City tại xã Yên Trung và
xã Tam Đa, tỉnh Bắc Ninh (đợt 1 năm 2026)**

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Sở Xây dựng nhận được thông báo số 0801/2026/TB-CTS ngày 08/01/2026 của Công ty Cổ phần Cát Tường về việc mở bán nhà ở xã hội tại Dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City tại xã Yên Trung và xã Tam Đa, tỉnh Bắc Ninh.

Sở Xây dựng công bố công khai việc bán nhà ở xã hội tại Dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City tại xã Yên Trung và xã Tam Đa, tỉnh Bắc Ninh (đợt 1 năm 2026) để các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội được biết.

Thông tin công bố như sau:

- Tên dự án:** Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City.
- Địa điểm thực hiện dự án:** xã Yên Trung và xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã Yên Trung và xã Tam Đa, tỉnh Bắc Ninh).
- Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Cát Tường.
- Quy mô dự án:**

Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội, nhà ở liền kề, công trình thương mại, các công trình công cộng (nhà văn hóa, trạm y tế, trường học), các hạng mục phụ trợ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà trên khu đất có diện tích khoảng 94.075 m² (theo quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh), tại xã Thụy Hòa và xã Yên Trung, huyện Yên Phong (nay là xã Tam Đa và xã Yên Trung, tỉnh Bắc Ninh).

Các khu nhà ở xã hội: Xây mới các khối nhà ở xã hội thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City (gồm 9 khối nhà K, L, M, O, P, Q, R, S, T) với tổng số khoảng 1.040 căn hộ, quy mô xây dựng cụ thể như sau:

- Quy mô nhà ở xã hội nhà M: Gồm 02 khối công trình (không chung móng), gồm: 01 tầng hầm, 09 tầng nhà và 01 tầng tum, chiều cao từ mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái là +37,05 (trong đó tầng hầm sâu 3,5m; nền nhà cao hơn mặt sân hoàn thiện 0,75m; tầng 1 cao 5,8m; tầng 2 đến tầng 9 mỗi tầng cao 3,3m; tầng tum kết hợp mái cao 4,1m); diện tích xây dựng khoảng 3.642m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 23.221,4m² (trong đó diện tích sàn tầng hầm khoảng 3.370m²; tổng diện tích sàn các tầng nổi khoảng 19.851,4m²; tổng diện tích sàn căn hộ để ở khoảng 11.927m²; diện tích

để xe khoảng 2900m²; diện tích sinh hoạt cộng đồng khoảng 182,0m²); tổng số căn hộ là 198 căn.

- Quy mô nhà ở xã hội nhà K, nhà L: Gồm 02 công trình có thiết kế tương tự nhau, giải pháp thiết kế cụ thể của mỗi khối nhà như sau: Công trình gồm 01 tầng hầm, 01 tầng nhà và 01 tầng tum, chiều cao từ mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái +37,05m (trong đó tầng hầm sâu 3,5m; nền nhà cao hơn mặt sân hoàn thiện 0,75m; tầng 1 cao 5,8m; tầng 2 đến tầng 9 mỗi tầng cao 3,3m; tầng tum kết hợp mái cao 4,1m); diện tích xây dựng tầng hầm khoảng 1.285,6m²; diện tích xây dựng khoảng 1.340,7m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 13.171,7m² (trong đó diện tích xây dựng tầng hầm khoảng 1.285,6m²; tổng diện tích sàn các tầng nổi khoảng 11.886,1m²; tổng diện tích sàn căn hộ để ở khoảng 7.351,4m²; diện tích để xe khoảng 1.112m²; diện tích sinh hoạt cộng đồng khoảng 92,8m²); tổng số căn hộ mỗi tòa là 112 căn.

- Quy mô nhà ở xã hội nhà O, nhà P, nhà Q, nhà R, nhà T: Gồm 5 công trình có thiết kế tương tự nhau, mỗi công trình gồm 01 tầng hầm, 09 tầng nhà và 01 tầng tum, chiều cao từ mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái +37,05m (trong đó tầng hầm sâu 3,5m; nền nhà cao hơn mặt sân hoàn thiện 0,75m; tầng 1 cao 5,8m; tầng 2 đến tầng 9 mỗi tầng cao 3,3m; tầng tum kết hợp mái cao 4,1m); diện tích xây dựng khoảng 1.194,9m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 10.560,9m² (trong đó diện tích xây dựng tầng hầm khoảng 1.137,4m²; tổng diện tích sàn các tầng nổi khoảng 9.423,5m²; tổng diện tích sàn căn hộ để ở khoảng 6.320,3m²; diện tích để xe khoảng 990m²; diện tích sinh hoạt cộng đồng khoảng 117,5m²); tổng số căn hộ mỗi tòa là 94 căn.

- Quy mô nhà ở xã hội nhà S: Công trình gồm 01 tầng hầm, 09 tầng nhà và 01 tầng tum, chiều cao từ mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái +37,05m (trong đó tầng hầm sâu 3,5m; nền nhà cao hơn mặt sân hoàn thiện 0,75m; tầng 1 cao 5,8m; tầng 2 đến tầng 9 mỗi tầng cao 3,3m; tầng tum kết hợp mái cao 4,1m); diện tích xây dựng khoảng 1.853,5m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 17.627,7m² (trong đó diện tích sàn tầng hầm khoảng 3.222m²; tổng diện tích sàn các tầng nổi khoảng 14.405,7m²; tổng diện tích sàn căn hộ để ở khoảng 9991,5m²; diện tích để xe khoảng 2.900m²; diện tích sinh hoạt cộng đồng khoảng 119m²); tổng số căn hộ là 148 căn.

5. Về quy hoạch, điều kiện kinh doanh bất động sản

- Về Quy hoạch: Thực hiện theo Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City.

- Về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai: Có văn bản số 1074/SXD-QLN ngày 27/5/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai công trình khối nhà M (176/198 căn hộ) thuộc dự án ĐTXD khu nhà ở xã hội tại xã Yên Trung và Thụy Hòa, huyện Yên Phong; văn bản số 3356/SXD-QLN ngày 27/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai công trình khối nhà K, L và 22 căn nhà M thuộc dự án ĐTXD khu nhà ở xã hội tại xã Yên Trung và Thụy Hòa, huyện Yên Phong; văn bản số 517/SXD-QLN ngày 28/02/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai công trình khối nhà P, O và R thuộc dự án ĐTXD khu nhà ở xã hội tại xã Yên Trung và Thụy Hòa, huyện Yên Phong; văn bản số 1195/SXD-N&BDS ngày 16/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc

thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua thuộc Dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City (Nhà O, Nhà T, Nhà S).

6. Tiến độ thực hiện dự án:

Tại thời điểm thông báo, tình hình xây dựng các hạng mục nhà ở xã hội như sau:

- Công trình nhà M: Đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng từ tháng 7/2025.
- Công trình nhà K, L: Đã thi công xong kết cấu khung BTCT, đang triển khai thi công xây trát, hoàn thiện.

- Công trình nhà O, P, Q, R, T: Nhà O, T: Thi công Kết cấu khung đến sàn tầng 9. Nhà P, Q, R: Đã thi công xong kết cấu khung BTCT, đang triển khai thi công phần thô xây trát

- Công trình nhà S: Đã thi công xong kết cấu khung BTCT, đang triển khai thi công phần thô.

- Dự kiến triển khai mua sắm lắp đặt máy móc thiết bị: Đến tháng 6/2026.

- Dự kiến thực hiện các thủ tục nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình theo quy định của pháp luật: Từ tháng 6/2026- tháng 11/2026.

- Dự kiến Dự án hoàn thành và đi vào hoạt động tổng thể vào tháng 12/2026.

7. Thời gian bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký: Từ ngày **09/02/2026**.

8. Thời gian kết thúc nhận hồ sơ đăng ký: Ngày **25/02/2026**.

9. Số lượng căn hộ mở bán, cho thuê, cho thuê mua: Tổng số 289 căn hộ (Chi tiết theo thông báo số 0801/2026/TB-CTS ngày 08/01/2026 của Công ty Cổ phần Cát Tường kèm theo).

10. Giá bán:

Giá bán (chưa bao gồm thuế VAT 5% và chi phí bảo trì 2%):

- Căn thường: 15.990.253 đồng/m².

- Căn góc: 16.310.058 đồng/m².

- Căn giáp thang máy: 15.670.448 đồng/m².

(Theo Thông báo số 141/TB-SXD ngày 26/4/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc thông báo kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City).

11. Địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký, địa chỉ phản ánh kiến nghị (nếu có):

Văn phòng Công ty Cổ phần Cát Tường. Địa chỉ: tầng 4, chung cư Cát Tường New, đường Lý Thái Tổ, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh. Điện thoại: 0829376666.

Trường hợp có phản ánh, kiến nghị, phát hiện các hành vi tiêu cực trong quá trình đăng ký, nộp hồ sơ, mua, bán đề nghị các tổ chức, cá nhân, các cơ quan truyền thông tổng hợp gửi thông tin tài liệu, hồ sơ về UBND xã Yên Trung hoặc UBND xã Tam Đa hoặc Sở Xây dựng Bắc Ninh (tòa C nhà liên cơ quan 21 tầng, đường Quách Nhẫn, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh) để được hướng dẫn, giải quyết.

12. Đề nghị UBND xã Yên Trung và UBND xã Tam Đa

- Thực hiện trách nhiệm của UBND cấp xã trong việc công bố công khai thông tin liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư cung cấp theo quy định tại Khoản 5 Điều 14 Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, công khai rộng rãi các thông tin, quy định về mua, thuê nhà ở xã hội, như: (1) - Công khai trên trang thông tin điện tử và tuyên truyền trên hệ thống truyền thanh của địa phương về các quy định việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh quy định; (2) - Thông tin về đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 76, Điều 78 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Điều 3 Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh; (3) - Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Tăng cường tổ chức, chỉ đạo: (1) - Công an phường và các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát, theo dõi, nắm bắt xử lý các đối tượng môi giới lợi dụng nhận kê khai, nộp hồ sơ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trái quy định của pháp luật; quản lý chặt chẽ việc đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú đối với các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án, bảo đảm đúng quy định, ngăn chặn kịp thời các hành vi trục lợi chính sách; (2) - Phòng chuyên môn kiểm tra, giám sát các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động tư vấn, môi giới, mua bán nhà ở xã hội trên địa bàn, kịp thời phát hiện vi phạm và xử lý hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật.

13. Khuyến cáo khách hàng có nhu cầu mua nhà ở xã hội tại dự án

- Trường hợp khách hàng nộp hồ sơ mà không được giải quyết, không có lý do trả hồ sơ (bằng văn bản) hoặc có hiện tượng làm sai quy định về kinh doanh bất động sản thì cần tổng hợp toàn bộ hồ sơ có liên quan vụ việc để gửi về địa phương (nơi có dự án), Sở Xây dựng hoặc các tổ chức có liên quan để xem xét giải quyết hoặc xử lý theo thẩm quyền.

- Không thực hiện các giao dịch mua bán nhà ở xã hội khi dự án chưa đủ điều kiện giao dịch, không đăng ký, mua bán khi bản thân không thuộc đối tượng và không đủ điều kiện được hưởng chính sách theo quy định;

- Không thực hiện nộp các khoản tiền không rõ ràng, tiền chênh lệch ngoài hợp đồng mua, thuê nhà ở xã hội đã ký kết với chủ đầu tư (giá bán, cho thuê căn hộ nhà ở xã hội phải được thẩm tra, phê duyệt và được cơ quan nhà nước thông báo công khai trên cổng thông tin điện tử);

- Thanh toán trực tiếp với chủ đầu tư hoặc thực hiện thông qua ngân hàng do chủ đầu tư và người mua thống nhất;

- Chỉ thực hiện giao dịch mua, thuê mua đối với các căn hộ nhà ở xã hội đã được Sở Xây dựng thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện;

- Khuyến cáo người dân khi có tài liệu, chứng cứ về việc trục lợi chính sách, thu tiền chênh lệch trong mua bán nhà ở xã hội trái quy định cần báo cáo, cung cấp

ngay cho Công an tỉnh, Sở Xây dựng hoặc UBND cấp xã tại Dự án để kịp thời kiểm tra, xử lý nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

14. Lưu ý Chủ đầu tư về trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội:

- Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua nhà ở xã hội đã nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định cho chủ đầu tư, nhưng trong dự án không còn quỹ nhà để giải quyết thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm ghi rõ lý do và gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua nhà ở xã hội mà người đăng ký đã nộp) để người đó biết và nộp hồ sơ tại dự án khác.

- Khi người có nhu cầu nộp hồ sơ, người nhận hồ sơ phải ghi Giấy biên nhận. Nếu hồ sơ chưa hợp lệ (chưa đúng theo quy định) thì người nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại cho người nộp hồ sơ để thực hiện việc bổ sung, hoàn thiện.

- Trong quá trình nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm niêm yết công khai Danh sách căn hộ đã bán (đã ký Hợp đồng), Danh sách căn hộ còn lại tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, trụ sở làm việc của chủ đầu tư để người dân có nhu cầu biết và đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án.

- Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở xã hội chỉ được nộp giấy tờ đăng ký tại một dự án. Trong trường hợp dự án không còn quỹ nhà để bán thì chủ đầu tư nêu rõ lý do và trả lại hồ sơ để người có nhu cầu nộp tại dự án khác.

- Bên mua nhà ở xã hội thanh toán trực tiếp với chủ đầu tư hoặc thực hiện thông qua ngân hàng do chủ đầu tư và người mua thống nhất theo thỏa thuận.

- Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng.

- Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm (trực tiếp hoặc trực tuyến) do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Sở Xây dựng, địa phương nơi có dự án được phê duyệt tham gia giám sát. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm.

- Trường hợp dự án có đối tượng ưu tiên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở thì được ưu tiên mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định. Số lượng căn hộ (căn nhà) dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 05 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân với tổng số căn hộ (căn nhà) nhà ở xã hội của dự án. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của Danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm.

Sở Xây dựng Bắc Ninh trân trọng thông báo./.

(Kèm theo thông báo số 0801/2026/TB-CTS ngày 08/01/2026 của Công ty Cổ phần Cát Tường về việc mở bán nhà ở xã hội tại Dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City tại xã Yên Trung và xã Tam Đa, tỉnh Bắc Ninh).

Nơi nhận:

- Trung tâm thông tin – Văn phòng UBND tỉnh (đề nghị công khai thông tin);
- Văn phòng Sở XD (đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng);
- UBND xã: Yên Phong, Yên Trung (công bố công khai tại địa phương);
- Ban Quản lý các KCN tỉnh (phối hợp công khai cho các doanh nghiệp lân cận dự án);
- Công ty cổ phần Cát Tường;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở;
- Lưu: VT, QLN, Hnm.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng