

THÔNG TIN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
KHU ĐÔ THỊ THỜI ĐẠI VÀ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO (PL-ĐT12.22)
Tên thương mại: SUN URBAN CITY – PHÂN KHU 1, 2, 3, 4 (Thấp tầng)

Hà Nam, ngày 15 tháng 08 năm 2025

1. Thông tin Chủ Đầu Tư:

Công ty Cổ phần Mặt Trời Hà Nam

Mã số doanh nghiệp: 0700862255

Địa chỉ trụ sở chính: Khu đấu giá tổ dân phố đường Ấm, phường Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, Việt Nam.

Số điện thoại liên lạc: 0918888918

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Xuân Nam – Tổng 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: xã Tiên Tân, Tiên Hiệp và phường Lam Hạ, Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, 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 (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng đô thị	169,19	85,87
I	Đất nhà ở	44,90	22,79
1	Đất ở thương mại	34,19	17,35
1.1	Đất nhà ở liền kề	22,03	11,18
1.2	Đất nhà ở biệt thự	9,48	4,81
1.3	Đất nhà chung cư hỗn hợp	2,68	1,36
2	Đất nhà ở tái định cư	1,71	0,87
3	Đất ở xã hội	9,00	4,57
II	Đất công trình hạ tầng xã hội	35,63	18,08
1	Đất giáo dục	4,97	2,52
2	Cây xanh thể dục thể thao	2,69	1,37
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	6.26	3,18

**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 (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất thương mại dịch vụ	21,71	11,02
III	Đất công cộng	2,57	1,30
IV	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	1,59	0,81
V	Bãi đỗ xe	0,67	0,34
VI	Đất giao thông	79,13	40,16
VII	Mặt nước	4,7	2,39
B	Khu vực sắp xếp trụ sở làm việc các cơ quan của tỉnh	27,84	14,13
1	Đất cơ quan, trụ sở	8,89	4,51
2	Đất cây xanh mặt nước	10,96	5,56
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3,29	1,67
4	Bãi đỗ xe	0,85	0,43
5	Đất giao thông	3,85	1,95
	Tổng cộng	197,03	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):

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.

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

- 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.): 2.771¹ căn

- Nhà ở liền kề: 2.279 căn
- Nhà ở biệt thự: 492 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.

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.

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.

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

a. Giấy tờ về đầu tư:

- Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) (lần thứ 01);
- Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 của UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22).

b. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND tỉnh Hà Nam v/v giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Mặt Trời Hà Nam để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) tại các xã Tiên Hiệp, Tiên Tân và các phường Lam Hạ, Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- Quyết định số 944/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc giao đất (đợt 02) cho Công ty Cổ phần Mặt Trời Hà Nam để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) tại các phường Lam Hạ, Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc giao đất (đợt 03) cho Công ty Cổ phần Mặt Trời Hà Nam để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) tại các phường Lam Hạ, Quang Trung và các xã Tiên Tân, Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

c. Giấy tờ về quy hoạch:

- Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22).

d. Giấy tờ về thiết kế, xây dựng:

- Văn bản số 195/HĐXD-QLKT ngày 28/6/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng v/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần Hạ tầng kỹ thuật – Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Văn bản số 2698/SXD-QLXD ngày 02/10/2024 của Sở Xây dựng 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 Dự án thành phần 11 – Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
- Văn bản số 2699/SXD-QLXD ngày 02/10/2024 của Sở Xây dựng 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 Dự án thành phần 9 – Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);

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

- Văn bản số 2700/SXD-QLXD ngày 02/10/2024 của Sở Xây dựng 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 Dự án thành phần 12 – Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
 - Văn bản số 2701/SXD-QLXD ngày 02/10/2024 của Sở Xây dựng 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 Dự án thành phần 13 – Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
 - Văn bản số 2870/SXD-QLXD ngày 17/10/2024 của Sở Xây dựng 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 Dự án thành phần 10 – Dự án Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22);
 - Giấy phép xây dựng số 1929/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam cấp cho Công ty Cổ phần Mặt Trời Hà Nam ngày 15/7/2024;
 - Giấy phép xây dựng số 2634/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam cấp cho Công ty Cổ phần Mặt Trời Hà Nam ngày 27/9/2024;
 - Thông báo khởi công số 115/2024/CV-SHN ngày 04/10/2024 của Công ty Cổ phần Mặt Trời Hà Nam về việc thông báo khởi công xây dựng công trình dự án thành phần 11 - Khu đô thị Thời đại và đổi mới sáng tạo;
 - Thông báo khởi công số 116/2024/CV-SHN ngày 04/10/2024 của Công ty Cổ phần Mặt Trời Hà Nam về việc thông báo khởi công xây dựng công trình dự án thành phần 12 - Khu đô thị Thời đại và đổi mới sáng tạo;
 - Thông báo khởi công số 117/2024/CV-SHN ngày 04/10/2024 của Công ty Cổ phần Mặt Trời Hà Nam về việc thông báo khởi công xây dựng công trình dự án thành phần 9 - Khu đô thị Thời đại và đổi mới sáng tạo;
 - Thông báo khởi công số 125/2024/CV-SHN ngày 12/10/2024 của Công ty Cổ phần Mặt Trời Hà Nam về việc thông báo khởi công xây dựng công trình dự án thành phần 13 - Khu đô thị Thời đại và đổi mới sáng tạo;
 - Thông báo khởi công số 129/2024/CV-SHN ngày 18/10/2024 của Công ty Cổ phần Mặt Trời Hà Nam về việc thông báo khởi công xây dựng công trình dự án thành phần 10 - Khu đô thị Thời đại và đổi mới sáng tạo;
 - Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục HTKT số 01/NT GD ngày 27/09/2024;
 - Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục HTKT số 01/NTGD/TP9 ngày 18/10/2024;
 - Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục HTKT số 01/NTGD/TP10 ngày 22/10/2024;
 - Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục HTKT số 02/NTGD/TP13 ngày 03/11/2024;
 - Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục HTKT số 01/NTGD/TP12 ngày 27/09/2024.
- e. Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:
- Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số 01/2024-HĐBL/NHCT106 – SHN được lập ngày 07/11/2024 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP Hà Nội và Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam.
- 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:

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

- Ý kiến nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án thành phần 11 (đợt 1); dự án thành phần 12 (đợt 1) số 2815/SXD-PTĐT ngày 11/10/2024.
- Ý kiến nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án thành phần 11 (đợt 1); dự án thành phần 12 (đợt 1) số 3844/SXD-PTĐT ngày 26/12/2024.
- Ý kiến nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án thành phần 10 (đợt 1) số 3099/SXD-PTĐT ngày 01/11/2024.
- Ý kiến nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án thành phần 10 (đợt 1) số 3839/SXD-PTĐT ngày 26/12/2024.
- Ý kiến nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án thành phần 09 (đợt 1); dự án thành phần 13 (đợt 1) số 3184/SXD-PTĐT ngày 06/11/2024.

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:

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.*