MARQUEE HOMES

NHÀ Ở XÃ HỘI · PHƯỜNG LÊ CHÂN · HẢI PHÒNG

MARQUEE HOMES

Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 — 1.777 căn hộ, 4 toà 29 tầng, ngay trục Võ Nguyên Giáp – Bùi Viện – Thiên Lôi

Đất đã giao cho chủ đầu tư ngày 15/10/2026 · Bàn giao dự kiến Quý 4/2028



Nhật Nguyễn BĐS
CHUNG CƯ HẢI PHÒNG

Nhật Nguyễn · 0985 045 766 · nhatnguyenbds.com

Tài liệu phòng kinh doanh là bản nháp chưa chính thức. Mốc thời gian là dự kiến. Cập nhật 24/10/2026.

Marquee Homes trong một trang

1.777

căn hộ nhà ở xã hội

4 toà

29 tầng nổi + 1 tầng hầm

35

căn liền kề thương mại

68,1 – 76,3 m²

2PN · 2PN+ · 3PN

25.870 m²

đất dự án, 6.789 m² cây xanh

Quý 4/2028

bàn giao dự kiến



1.777 căn chia 4 toà

CT1A 571 căn 2PN · CT1B 357 căn 2PN · CT2A 412 căn 2PN, 3PN · CT2B 437 căn 2PN, 3PN

Phối cảnh và số căn theo tài liệu đào tạo của phòng kinh doanh (bản nháp, chưa chính thức). Chủ đầu tư: Công ty CP Hoá chất Vật liệu điện Bình Phát.

Vị trí: trục Võ Nguyên Giáp – Bùi Viện – Thiên Lôi



Phối cảnh đêm: dự án nằm giữa ba trục Võ Nguyên Giáp, Bùi Viện và Thiên Lôi. Nguồn: phòng kinh doanh.

1 **Đối diện Hoàng Huy Commerce**

Cạnh Waterfront City — khu đã có dân, có trường, có bệnh viện.

2 **Cạnh Sentosa Sky Park, mặt Bùi Viện**

Theo mặt bằng phòng kinh doanh: một bên giáp Sentosa Sky Park, bên kia là đường Bùi Viện và hầm chui.

3 **Gần AEON Mall Hải Phòng Lê Chân**

Trung tâm thương mại lớn nhất thành phố, cùng trục Võ Nguyên Giáp.

4 **Hầm chui Bùi Viện – Võ Nguyên Giáp**

Ngay cạnh dự án: 485 m, 6 làn, dự kiến thông xe kỹ thuật trước 31/1/2027, hoàn thành 30/4/2027.

5 **Cửa ngõ ra sân bay Cát Bi và ra cảng**

Xe tải, container đi hầm; dân quanh đây đi trên mặt.

Mấy phút tới đâu

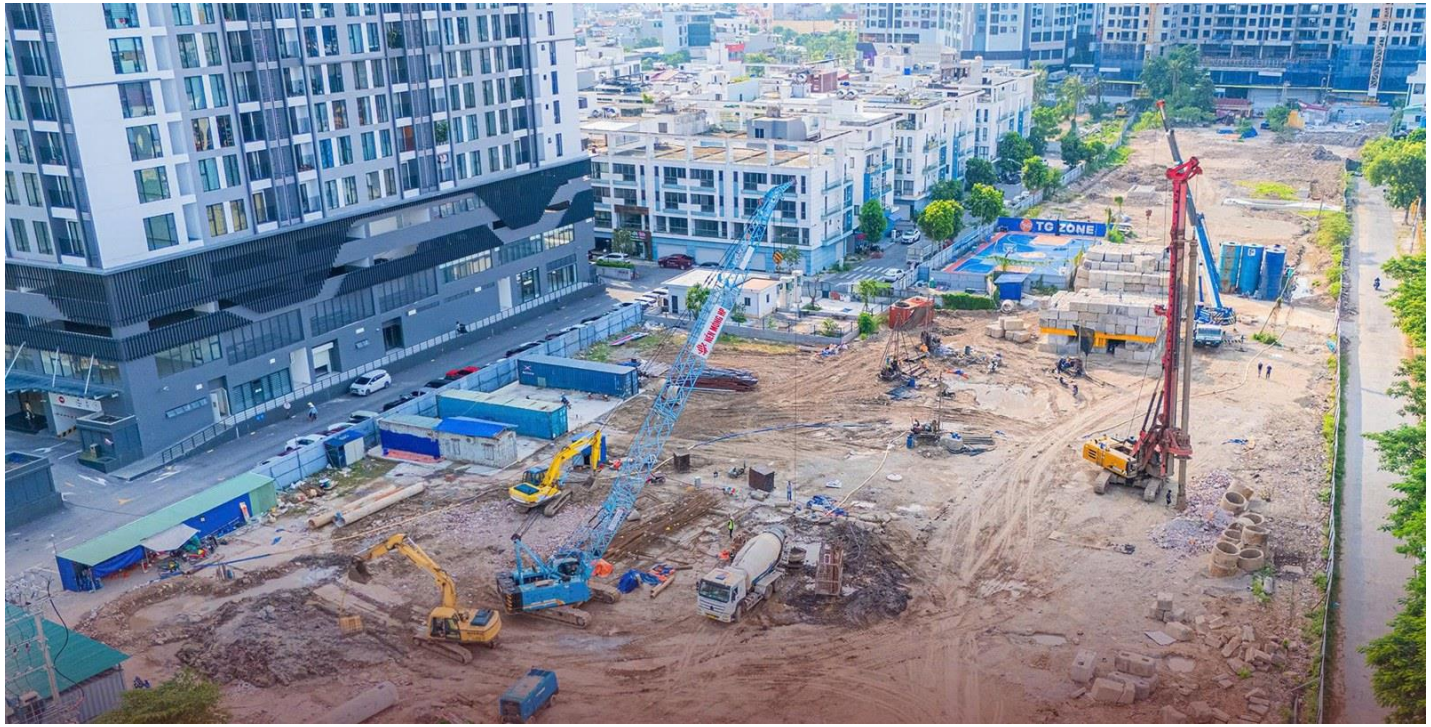


Bản đồ trong tờ rơi của phòng kinh doanh. Vòng tròn 0,5 – 1 – 1,5 km quanh dự án.

2	phút	**Bệnh viện Y học biển**
3	phút	**AEON Mall Hải Phòng**
5	phút	**Bến xe Vĩnh Niệm**
10	phút	**Sân bay quốc tế Cát Bi**
12	phút	**Nhà hát lớn thành phố**

Thời gian đi ô tô giờ thường, theo tờ rơi của sàn. Trong vòng 1 km quanh dự án còn có Vinmec, khách sạn Nikko, trường THPT Lê Chân, Viện Y học biển.

Công trường tháng 9/2026, nhìn từ trên cao



Ảnh phòng kinh doanh, tháng 9/2026: máy khoan cọc nhồi và cẩu đang làm việc, toà cao bên trái là Sentosa Sky Park.

Nhận đúng công trường

Marquee Homes là khu đất cạnh Sentosa Sky Park, mặt đường Bùi Viện. Khu đất đang dựng cẩu tháp cạnh trường SIS và Vinmec ở góc bên kia nút giao là dự án khác.

Hiện trường tháng 9

- Thử tải tĩnh cọc khoan nhồi, đổ bê tông cọc nhồi, khoan khảo sát địa chất.
- Mặt bằng văn phòng bán hàng đã san xong.
- Hầm chui bên cạnh thi công tới giữa 2027: bụi, ồn; xong rồi là cửa ngõ ra sân bay.

Bốn hướng đi, theo mặt bằng của sàn

Trung tâm, AEON Mall

theo Võ Nguyên Giáp

Sân bay Cát Bi

theo Bùi Viện – Lê Hồng Phong

Cầu Rào 2

theo Võ Nguyên Giáp

Kiến An

theo Thiên Lôi, Trường Chinh

Chủ đầu tư: Bình Phát

Công ty Cổ phần Hoá chất Vật liệu điện Bình Phát

1

Thành lập tháng 10/2020

Trụ sở 384 Lê Thánh Tông, Hải Phòng. Doanh nghiệp địa phương, làm dự án ngay tại thành phố.

2

Đã làm Moonbay Residence, 1.294 căn hộ

Dự án nhà ở xã hội tại Ngô Quyền. Khách muốn xem cách chủ đầu tư này xây và bàn giao thì xem Moonbay trước.

3

Được giao 25.870,2 m² đất ngày 15/10/2026

Quyết định 4335/QĐ-UBND, thời hạn 50 năm. Đất ở 18.571,5 m², cây xanh 6.789 m², hạ tầng kỹ thuật và giao thông phần còn lại.

4

Tên pháp lý của dự án

Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 phường Lê Chân. Tên thương mại: Marquee Homes.



Tờ gấp của phòng kinh doanh

Pháp lý đã đi tới đâu

1

2/4/2026

Chấp thuận chủ trương đầu tư

Quyết định 1288/QĐ-UBND: chấp thuận chủ trương, đồng thời giao Bình Phát làm chủ đầu tư.

2

27/5/2026

Duyệt quy hoạch 1/500

Quyết định 1239/QĐ-UBND: 25.870,2 m², 4 toà 29 tầng, 1.777 căn NOXH + 35 liền kề, khoảng 4.583 dân.

3

7 – 9/2026

Khoan cọc, khảo sát

Mũi khoan đầu tiên tháng 7. Tháng 9 thử tải tĩnh cọc khoan nhồi, khoan khảo sát, xong mặt bằng văn phòng bán hàng.

4

15/10/2026

Giao đất cho chủ đầu tư

Quyết định 4335/QĐ-UBND giao toàn bộ đất đã giải phóng mặt bằng cho Bình Phát, thời hạn 50 năm.

Tiếp theo

Thông báo đủ điều kiện bán

Sở Xây dựng đăng thông báo thì chủ đầu tư mới được nhận hồ sơ và công bố giá. Tới 24/10/2026 chưa có.

Điểm quan trọng nhất hôm nay

Đất đã giao cho chủ đầu tư. Cái còn thiếu là thông báo đủ điều kiện bán của Sở Xây dựng — có thông báo đó mới được nhận hồ sơ, mới có giá chính thức. Ai nói "đã nhận hồ sơ" hay "giá bao nhiêu" lúc này là đang đoán.

Tổng mặt bằng khu XH1, XH2



1

4 toà căn hộ CT1A · CT1B · CT2A · CT2B

CT1A 571 căn · CT1B 357 · CT2A 412 · CT2B 437. Mỗi toà 29 tầng nổi và 1 tầng hầm; CT1A phía Thiên Lôi, CT2B phía Bùi Viện.

2

35 căn liền kề thương mại

6 tầng, mặt tiền 6 m, 90 m², bám mặt đường. Bán thương mại, không phải nhà ở xã hội.

3

Cây xanh 6.789 m² · khoảng 4.583 cư dân

Công viên nội khu nằm giữa khối liền kề và khối chung cư.

4

Mỗi toà xếp theo ba tầng chức năng

Hầm: bãi xe. Tầng 1–2: shop, nhà trẻ, sinh hoạt chung. Tầng 3–29: căn hộ.

Bốn toà, 1.777 căn hộ



CT1A

571 căn

2PN · phía Thiên Lôi



CT1B

357 căn

2PN



CT2A

412 căn

2PN và 3PN



CT2B

437 căn

2PN và 3PN · phía Bùi Viện

Mặt bằng tầng điển hình toà CT2B



16 căn mỗi tầng

Mã CH01 đến CH16, tầng 3 đến 28. Vàng 2PN · xanh 3PN · hồng 2PN+.

Cơ cấu căn hộ toà CT2B

Loại	m²	Số căn	Tỷ lệ
2PN nhỏ	68,1	130	30%
2PN vừa	68,5–70,5	194	45%
2PN+	68,9	26	6%
3PN	76,3–76,8	79	18%
Tổng		**429**	**100%**

Chọn căn theo hướng

Mặt bằng ghi hướng từng căn. Khi có bảng hàng, Nhật lọc sẵn căn theo hướng và tầng khách muốn. Bản nháp, chưa chính thức.

Bốn loại căn hộ, từ 68,1 đến 76,3 m²



2PN – 2WC

68,6 m²

Mã CH01–03, CH06–11, CH13, CH14

Phổ biến nhất: 12 trong 16 căn mỗi tầng



2PN – 2WC

70,3 m²

Mã CH16

Một căn mỗi tầng, phòng khách rộng hơn



2PN+ – 2WC

68,9 m²

Mã CH15

Hai ngủ cộng một phòng đa năng



3PN – 2WC

76,3 m²

Mã CH04, CH05, CH12

Căn góc, ba căn mỗi tầng

Hai căn tiêu biểu: 2PN 68,6 m² và 3PN 76,3 m²



Căn 2PN – 2WC, 68,6 m²

Cho vợ chồng trẻ, gia đình 1–2 con nhỏ

- Hai phòng ngủ, hai vệ sinh, bếp liền phòng khách và bàn ăn.
- Có logia phơi đồ, cửa sổ phòng ngủ ra ngoài.
- 12 căn mỗi tầng nên dễ chọn tầng, chọn hướng.
- Diện tích vừa ngưỡng tiền vay của đa số công nhân, công chức.



Căn 3PN – 2WC, 76,3 m²

Cho gia đình ba thế hệ hoặc hai con lớn

- Ba phòng ngủ, hai vệ sinh, khách và bếp tách rõ.
- Nằm ở góc toà (CH04, CH05, CH12), thoáng hai mặt.
- Chỉ 3 căn mỗi tầng: muốn 3PN phải chuẩn bị hồ sơ sớm.
- Căn lớn nhất dự án, tiền vay cao hơn, cân thu nhập trước.

Khối đế tiện ích và 35 căn liền kề





Tầng 1–2 khối đế

Shop, nhà trẻ khoảng 1.832 m², khu sinh hoạt cộng đồng khoảng 1.421 m² (theo quy hoạch 1/500).

Bãi xe

Tầng hầm và tầng 2, theo tiêu chuẩn nhà cao tầng.

Chiều cao tầng

Tầng 1–2 cao 3,9 m; tầng căn hộ 3,6 m. Phối cảnh là bản nháp của sàn.

35 căn liền kề

6 tầng, mặt tiền 6 m, 90 m². Bán thương mại, không phải nhà ở xã hội.

Căn hộ bàn giao thế nào (dự kiến)

Sàn, tường, trần

- Phòng ngủ: sàn gạch hoặc gỗ công nghiệp
- Khách, bếp, vệ sinh, ban công: gạch ceramic
- Tường sơn nước; vệ sinh ốp gạch màu sáng
- Trần bê tông, không đóng trần thạch cao

Cửa, lan can

- Cửa chính: thép chống cháy
- Cửa phòng ngủ, vệ sinh: gỗ composite
- Cửa ban công, cửa sổ: nhôm Xingfa
- Lan can logia: thép hộp

Điện, nước, vệ sinh

- Đèn led cơ bản, dây, ổ cắm, tủ điện, CB
- Bàn cầu, chậu rửa, vòi sen, vòi xịt
- Gương, giá xà phòng, thanh treo khăn
- Danh mục không có tủ bếp, điều hoà, bình nóng lạnh



Bàn giao cơ bản theo danh mục của tài liệu đào tạo; bản chính thức theo hợp đồng mua bán. Khách dự phòng thêm tiền hoàn thiện bếp, điều hoà, nóng lạnh.

Công trường từ tháng 6 tới tháng 9/2026

Tháng 6/2026



Khu đất đã rào, bắt đầu san lấp



Máy xúc đào đất, dọn mặt bằng

Tháng 8/2026



Thi công móng cẩu tháp



Xong móng nhà mẫu

Tháng 9/2026



Thử tải tĩnh cọc khoan nhồi



Khoan khảo sát địa chất

Ảnh phòng kinh doanh tháng 6, 8, 9/2026. Bước tiếp theo khách cần thấy: ép cọc đại trà, đổ móng, thân toà lên tầng. Có ảnh mới Nhật gửi ngay trong nhóm Zalo.

Lộ trình tới ngày nhận nhà (dự kiến)

1

Thu hồ sơ

Sàn từng dự kiến tháng 9–10/2026, đã lùi. Chờ thông báo của Sở Xây dựng.

Đang ở bước 1

2

Ký hợp đồng

Khi xong phần móng, đóng nắp hầm. Sàn dự kiến tháng 12/2026. Chỉ ký với chủ đầu tư.

3

Thanh toán

Theo tiến độ xây dựng, trong 18–24 tháng.

4

Bàn giao

Sàn ghi Quý 4/2028, tài liệu đào tạo ghi Quý 2/2028. Nhật dùng mốc muộn hơn.

5

Sổ hồng

Sở hữu lâu dài. Bán lại tự do sau 5 năm kể từ khi trả hết tiền.

Giá bán: chưa công bố

Sàn từng dự kiến công bố giá tháng 9/2026, tới nay chưa có. Giá nhà ở xã hội do Sở Xây dựng thẩm định, chủ đầu tư công bố khi đủ điều kiện mở bán. Con số “từ 25 triệu/m²” trên mạng là tin môi giới.

Không đóng tiền trước hợp đồng

Không đặt cọc, không “giữ chỗ”, không “phí hồ sơ” cho bất kỳ ai trước khi ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư. Đây là luật, không phải lời khuyên.

Ba cửa phải qua để mua nhà ở xã hội

1 Đúng đối tượng

- Người thu nhập thấp tại đô thị
- Công nhân, người lao động trong và ngoài khu công nghiệp
- Cán bộ, công chức, viên chức
- Quân đội, công an
- Người có công, hộ nghèo, cận nghèo
- Và các nhóm khác trong 12 nhóm, Điều 76 Luật Nhà ở 2023

2 Chưa có nhà

- Chưa đứng tên nhà ở nào tại Hải Phòng, xét cả vợ và chồng
- Hoặc có nhà nhưng dưới 15 m² một người
- Nhà ở tỉnh khác không tính
- Không còn điều kiện hộ khẩu Hải Phòng
- Giấy xác nhận điều kiện nhà ở: xin tại Sở Xây dựng Hải Phòng

3 Thu nhập trong ngưỡng

Độc thân	≤ 29 triệu
Độc thân nuôi con	≤ 40,6 triệu
Vợ chồng, cộng gộp	≤ 58 triệu

Mức Hải Phòng từ 1/8/2026 (Quyết định 55/2026/QĐ-UBND), áp cho công nhân, người thu nhập thấp, công chức. Quân đội, công an, người có công, hộ nghèo: 25 / 35 / 50 triệu theo Nghị định 136/2026. Tính bình quân 12 tháng liền kề, theo xác nhận của nơi trả lương.

Kiểm điều kiện trong 3 phút: nhatnguyenbds.com/kiem-dieu-kien-nha-o-xa-hoi — kết quả sơ bộ ngay, Nhật kết luận chắc qua Zalo trong ngày.

Bộ hồ sơ 7 mục, xin ở đâu, mất mấy ngày

#	Giấy tờ	Xin ở đâu	Mất
1	Đơn đăng ký mua nhà ở xã hội — Mẫu số 01 (Nghị định 136/2026)	Tự điền theo mẫu mới, đừng dùng bản cũ trên mạng	1 ngày
2	Giấy xác nhận đối tượng và thu nhập — Mẫu 01a (có bảng lương); lao động tự do: Mẫu 05	Cơ quan, doanh nghiệp nơi làm việc; lao động tự do: Công an phường, xã nơi ở	3–7 ngày
3	Giấy xác nhận điều kiện nhà ở — Mẫu 02 (chưa có nhà) hoặc Mẫu 03 (dưới 15 m²/người)	Sở Xây dựng Hải Phòng, xác nhận cho cả vợ và chồng	7 ngày
4	Bảng lương 12 tháng liền kề, kèm Mẫu 01a	Kế toán nơi làm việc; lao động tự do kê ngay trong Mẫu 05	1–3 ngày
5	Căn cước công dân của vợ và chồng	Bản sao công chứng	1 ngày
6	Đăng ký kết hôn, hoặc xác nhận tình trạng hôn nhân nếu độc thân	Có sẵn; độc thân xin tại UBND phường, xã	1–3 ngày
7	Giấy tờ theo nhóm: hợp đồng lao động, quyết định tuyển dụng, sổ bảo hiểm điện tử…	Nơi làm việc, ứng dụng VssID	1–3 ngày

Đi làm có bảng lương chỉ cần 3 tờ chính

Mẫu 01 + Mẫu 01a + Mẫu 02. Các tờ còn lại là bản sao và giấy tờ có sẵn.

Tổng thời gian xin giấy: khoảng 2 tuần nếu đi đúng chỗ.

Nhật làm hộ

- Đưa đúng mẫu bản mới nhất (Thông tư 08/2026)
- Soạn sẵn nội dung kê khai, khách chỉ ký
- Soát từng tờ trước ngày nộp

Chữ ký và việc xin xác nhận phải chính chủ. Ai hứa "lo trọn gói" cả xác nhận là làm giả giấy tờ.

Sáu bước từ nộp hồ sơ tới nhận nhà

1 Sở Xây dựng đăng thông báo nhận hồ sơ

Chủ đầu tư chỉ được nhận hồ sơ khi có thông báo. Nhật canh trang Sở mỗi ngày, có là báo trong một giờ.

2 Nộp trực tiếp cho chủ đầu tư, lấy biên nhận

Mang bản gốc đối chiếu. Mỗi hộ chỉ nộp tại một dự án cùng thời điểm; nộp hai nơi là loại cả hai.

3 Chủ đầu tư lập danh sách, gửi Sở Xây dựng

Sở rà soát 20 ngày. Không có ý kiến thì chủ đầu tư thông báo khách ký hợp đồng.

4 Nếu hồ sơ hợp lệ nhiều hơn số căn

Bốc thăm công khai, có giám sát. Nhóm ưu tiên theo luật không phải bốc. Các đợt gần đây ở Hải Phòng chia nhiều đợt nên ít khi vượt.

5 Ký hợp đồng, đóng tiền theo tiến độ

Danh sách người mua được công khai 30 ngày. Thanh toán 18–24 tháng theo tiến độ xây.

6 Nhận nhà, làm sổ hồng

Dự kiến Quý 4/2028. Trong 5 năm kể từ khi trả hết tiền chỉ được bán lại cho chủ đầu tư hoặc người đủ điều kiện NOXH; sau đó bán tự do.

Tiền đâu để mua: hai nguồn vay

1 Gói tín dụng nhà ở xã hội

11 ngân hàng thương mại

- Quy mô gói hơn 153.000 tỷ đồng (ban đầu 120.000 tỷ).
- Lãi suất 6,5%/năm cho người mua, ưu đãi 5 năm (mức tháng 10/2026); hết ưu đãi theo lãi thả nổi.
- Thủ tục như vay mua nhà thường, thế chấp bằng chính căn hộ.

2 Ngân hàng Chính sách xã hội

Vay chính sách cho người mua NOXH

- Vay tối đa 80% giá trị hợp đồng, thời hạn tối đa 25 năm.
- Lãi suất theo quyết định từng thời kỳ: tháng 10/2026 Nhật tra được 5,4%/năm, kiểm lại đúng ngày vay.
- Có điều kiện riêng về gửi tiết kiệm; làm tại Ngân hàng Chính sách cấp huyện.

Bốn ngân hàng dự kiến theo tài liệu đào tạo của sàn: Vietcombank · Agribank · TPBank · Ngân hàng Chính sách xã hội (lãi suất chưa công bố).

Ví dụ để tập tính — số giả định, KHÔNG phải giá của dự án

Giả sử căn 1,5 tỷ, vay 80% là 1,2 tỷ tại Ngân hàng Chính sách, lãi 5,4%/năm, trả gốc lãi đều hằng tháng:

≈ 7,3 triệu/tháng

vay 25 năm

≈ 8,2 triệu/tháng

vay 20 năm

≈ 9,7 triệu/tháng

vay 15 năm

≈ 7,5 triệu/tháng

vay 1 tỷ gói 6,5%, 20 năm

Nói thật hai mặt

Điểm mạnh

Nhà ở xã hội hiếm trong nội đô

Lê Chân, đối diện Hoàng Huy Commerce, cạnh Sentosa Sky Park, gần Waterfront City và AEON Mall.

Pháp lý đã qua bước khó nhất

Quy hoạch 1/500 duyệt 27/5/2026, giao đất 15/10/2026, công trường đã thử tải cọc, khoan khảo sát.

Căn 68–76 m², 2 đến 3 phòng ngủ

Đủ cho gia đình ở lâu dài, không phải căn 30–40 m² như nhiều dự án NOXH khác.

Chủ đầu tư đã bàn giao một dự án cùng loại

Moonbay Residence 1.294 căn ở Ngô Quyền, khách xem được thực tế.

Cái phải tính

Hồ sơ sẽ rất đông

1.777 căn nhưng cả thành phố chờ. Vượt số căn thì bốc thăm công khai theo luật.

Chưa có giá, chưa nhận hồ sơ

Mọi mốc là dự kiến. Thu hồ sơ đã lùi một lần so với tin của phòng kinh doanh.

Công trường hầm chui ngay cạnh tới giữa 2027

Bụi, ồn, đi vòng. Nhận nhà 2028, không phải ở ngay.

Ràng buộc 5 năm

Trong 5 năm kể từ khi trả hết tiền không được bán tự do. Mua để ở, không phải để lướt.

Nguồn số liệu và nguyên tắc nói

Số liệu trong bộ này lấy từ

- Quyết định 1288/QĐ-UBND ngày 2/4/2026 (chủ trương đầu tư), 1239/QĐ-UBND ngày 27/5/2026 (quy hoạch 1/500) và 4335/QĐ-UBND ngày 15/10/2026 (giao đất) của UBND TP Hải Phòng.
- Luật Nhà ở 2023; Nghị định 100/2024, sửa bởi 261/2025 và 136/2026; Thông tư 08/2026/TT-BXD (biểu mẫu).
- Quyết định 55/2026/QĐ-UBND của Hải Phòng về ngưỡng thu nhập (hiệu lực 1/8/2026).
- Kho Drive của phòng kinh doanh (tải 24/10/2026): tài liệu đào tạo, tờ rơi, mặt bằng, phối cảnh, ảnh công trường tháng 6–9/2026. Số căn từng toà, hạng mục bàn giao, số phút kết nối lấy từ đây (bản nháp, chưa chính thức).
- Báo Hải Phòng, VnExpress về hầm chui Bùi Viện – Võ Nguyên Giáp.

Bảy điều Nhật không làm khác

1. Không thu bất kỳ khoản tiền nào trước hợp đồng mua bán.
2. Không nói giá khi chủ đầu tư chưa công bố.
3. Không nói “đã mở bán”, “đã nhận hồ sơ” khi Sở Xây dựng chưa đăng.
4. Mốc bàn giao luôn kèm chữ “dự kiến”, dùng mốc muộn hơn.
5. Điều kiện mua dẫn đúng nghị định, không nói theo tin đồn.
6. Khách không đủ điều kiện thì nói thẳng và chỉ hướng khác.
7. Cập nhật ảnh công trường và văn bản mới mỗi tháng.



BA BƯỚC ĐI CÙNG NHẬT

1

Kiểm điều kiện 3 phút

nhatnguyenbds.com/kiem-dieu-kien-nha-o-xa-hoi — kết quả sơ bộ ngay, Nhật kết luận chắc qua Zalo trong ngày.

2

Chuẩn bị hồ sơ trước khi có thông báo

Nhận bộ mẫu bản mới nhất, xin giấy đúng chỗ, Nhật soát từng tờ.

3

Nộp đúng đợt, theo tới ngày ký hợp đồng

Có thông báo của Sở Xây dựng là báo trong một giờ. Đi cùng tới lúc ký với chủ đầu tư.

Nhật Nguyễn BĐS
CHUNG CƯ HẢI PHÒNG

0985 045 766

Zalo cùng số · nhatnguyenbds.com · Nhật Nguyễn Chung Cư Hải Phòng