

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lều đầu ngàytháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020; Luật Nhà ở năm 2023; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đầu tư công, luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, luật đầu tư, luật nhà ở, luật đấu thầu, luật điện lực, luật doanh nghiệp, luật thuế tiêu thụ đặc biệt và luật thi hành án dân sự năm 2022; Luật sửa đổi một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/2/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt;

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;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và đầu tư Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư,

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 64/TTr-SXD ngày 30/5/2025 và hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư kèm theo; đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 326/BC-STC ngày 19/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội số 01 tại khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật về đấu thầu và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội số 01 tại khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang.

3. Mục tiêu đầu tư

Dự án khu nhà ở xã hội số 01 tại khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang hướng đến mục tiêu cân bằng giữa phát triển đô thị và an sinh xã hội, đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và người thu nhập thấp. Với sự vào cuộc quyết liệt của chính quyền và doanh nghiệp, dự án kỳ vọng trở thành mô hình kiểu mẫu trong phát triển nhà ở xã hội tại miền Bắc.

Dự án hình thành khu nhà ở xã hội tạo chỗ ở đảm bảo điều kiện sống và các tiện ích dịch vụ cho khoảng 3.600 người chủ yếu hướng tới cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Quy mô đầu tư

a. Quy mô xây dựng:

Dự án được đầu tư xây dựng trên 02 ô đất (B-OXH-1 và B-OXH-3) có tổng diện tích đất khoảng 14.466m² thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng xây dựng khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 14/01/2020 và Quyết định số 694/QĐ-UBND ngày 30/6/2023, gồm các hạng mục công trình:

- Tại ô đất B-OXH-1 (diện tích đất là 7.476m²): Xây dựng các toà nhà ở xã hội cao 19 tầng nổi và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng tối đa 2.990 m², tổng diện tích sàn tối đa 56.810m². Các không gian chức năng trong các tòa nhà gồm: Không gian để xe (bố trí tại tầng hầm); không gian kinh doanh dịch vụ thương mại (tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án); các căn hộ ở; các không gian sinh hoạt cộng đồng, công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà. Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Hệ thống điện, chống sét, chiếu sáng; hệ thống thông tin truyền thông; hệ thống thu gom, lưu chứa rác; hệ thống điều hòa, thông gió; hệ thống cấp nước và thoát nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy.

- Tại ô đất B-OXH-3 (diện tích đất là 6.990 m²): Xây dựng các toà nhà ở xã hội cao 17 tầng nổi và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng tối đa 2.796m², tổng diện tích sàn tối đa 47.532m². Các không gian chức năng trong các tòa nhà gồm: Không gian để xe (bố trí tại tầng hầm); không gian kinh doanh dịch vụ thương mại (tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án); các căn hộ ở; các không gian sinh hoạt cộng đồng, công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà. Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Hệ thống điện, chống sét, chiếu sáng; hệ thống thông tin truyền thông; hệ thống thu gom, lưu chứa rác; hệ thống điều hòa, thông gió; hệ thống cấp nước và thoát nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy.

- Xây dựng các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà tại các ô đất (B-OXH-1, B-OXH-3): Xây dựng đồng bộ hệ thống cấp điện, trạm biến áp công suất khoảng 4000kva; cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; phòng cháy chữa cháy; thông tin liên lạc; công trình phụ trợ (nếu có); đường nội bộ, sân vườn cảnh quan,... trong phạm vi các ô đất của dự án.

b. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng chỗ ở cho khoảng 3.600 người.

c. Sản phẩm của dự án cung cấp:

Khoảng 1.000 căn hộ Nhà ở xã hội để ở và tối đa khoảng 15.650m² sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại.

d. Quản lý hạ tầng khu đô thị trong phạm vi dự án: Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hạng mục đường điện trung thế và trạm biến áp cho cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo quy định. Nhà đầu tư có trách nhiệm bảo hành công trình trong thời gian quy định.

5. Tổng vốn đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư của dự án:

a. Tổng vốn đầu tư: 1.564.164,890 triệu đồng, trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng theo suất vốn đầu: 1.331.368,325 triệu đồng;
(Trong đó riêng Chi phí Xây lắp + thiết bị: 1.140.363,814 triệu đồng)

- Chi phí GPMB và đầu tư hạ tầng kỹ thuật hoàn trả cho Nhà nước:

15.635,445 triệu đồng;

- Chi phí khác (ngoài suất vốn đầu tư): 59.045,544 triệu đồng;

- Chi phí dự phòng: 158.115,575 triệu đồng.

b. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn của dự án:

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu, vốn vay thương mại và huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án; dự kiến cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 20%): 312.832,978 triệu đồng.

- Vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác (tối đa 80%): 1.251.331,912 triệu đồng.

c. Dự kiến sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 1.564.164,890 triệu đồng.

d. Dự kiến sơ bộ chi phí GPMB của dự án: Khu đất thực hiện dự án đã được giải phóng mặt bằng.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày chấp thuận Nhà đầu tư.

7. Địa điểm, diện tích đất thực hiện dự án

a. Địa điểm: Phường Tân Tiến và Phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

b. Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 14.466m².

8. Tiến độ thực hiện án

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng: 30 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

- Đưa dự án vào vận hành, khai thác: Sau khi hoàn thành và đảm bảo đầy đủ các quy định pháp luật đến hết thời hạn hoạt động dự án.

9. Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng

Nhà đầu tư được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Về việc sở hữu nhà ở tại dự án đối các tổ chức, cá nhân nước ngoài

Dự án thuộc diện không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

11. Phương thức giao đất, kinh doanh sản phẩm dự án

a. Phương thức giao đất, thu tiền sử dụng đất:

Nhà nước giao toàn bộ diện tích đất trong ranh giới thực hiện dự án cho Nhà đầu tư để thực hiện.

Trình tự, thủ tục giao đất, thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của UBND tỉnh tại thời điểm thiết lập hồ sơ.

b. Hình thức kinh doanh sản phẩm:

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyên nhượng sản phẩm khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

12. Quản lý công trình sau khi đầu tư

a. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước:

Sau khi hoàn thành đầu tư, Nhà đầu tư bàn giao hạng mục đường điện trung thế và trạm biến áp cho cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo quy định. Nhà đầu tư có trách nhiệm bảo hành công trình trong thời gian quy định.

b. Đất và công trình do nhà đầu tư quản lý, khai thác:

Nhà đầu tư tạm thời quản lý, khai thác và phải bàn giao lại cho Ban quản trị nhà chung cư ngay sau khi Ban Quản trị được thành lập (trừ hạng mục đường điện trung thế và trạm biến áp).

13. Các nội dung khác

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và hồ sơ đề xuất dự án.

- Các nội dung khác: Theo Hồ sơ Đề xuất chủ trương đầu tư dự án và các tài liệu có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; UBND thành phố Bắc Giang và các cơ quan liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc tiếp theo để lựa chọn nhà đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Kho bạc Nhà nước khu vực VI, Chi cục Thuế khu vực VI; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, KTN;
- Lưu: VT, KTN._{Trung}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Văn Thịnh