

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ 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 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ);

Căn cứ các Thông tư: số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021, 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 quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND Thành phố quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội;

Căn cứ Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 của HĐND Thành phố về việc thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục các công trình, dự án thu hồi đất năm 2025; danh mục các dự án chuyển mục đích đất trồng lúa trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định: số 1186/QĐ-UBND ngày 23/02/2023, số 4279/QĐ-UBND ngày 25/8/2023, số 6017/QĐ-UBND ngày 23/11/2023, số 4321/QĐ-UBND ngày 19/8/2024, số 225/QĐ-UBND ngày 14/01/2025, số 2211/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt, phê duyệt bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025.

Xét đề nghị của UBND huyện Phú Xuyên (trước sắp xếp) về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nam Chính, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội (nay là xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội).

Xét ý kiến thẩm định của các đơn vị: Bộ Quốc phòng (số 1382/BQP-TM ngày 22/3/2025), Cục An ninh Kinh tế - Bộ Công an (số 4652/ANKT-GTXD ngày 23/4/2025), Sở Quy hoạch - Kiến trúc (số 744/QHKT-ĐTVT ngày 28/02/2025), Sở Xây dựng (trước hợp nhất - số 2851/SXD-PTĐT ngày 28/3/2025), Sở Nông nghiệp và Môi trường (số 211/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 17/3/2025), Sở Giao thông vận tải (trước hợp nhất - số 1187/SGTVT-KHTC ngày 26/02/2025), UBND huyện Phú Xuyên (trước sắp xếp - số 364/UBND-QLDA ngày 13/3/2025); của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 11372/BC-STC ngày 18/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nam Chính, xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội để thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án với những nội dung chính sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nam Chính, xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

3. Mục tiêu dự án:

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 2), tỷ lệ 1/2000 nhằm từng bước hoàn thiện kết cấu hạ tầng đô thị của địa phương.

- Xây dựng khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị trước mắt cũng như lâu dài, đáp ứng nhu cầu của người dân trên địa bàn.

- Tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế, xã hội, tạo thêm nguồn thu cho ngân sách, giải quyết việc làm cho người lao động.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô sử dụng đất:

* Quy mô sử dụng đất của Dự án khoảng 343.198,69m², gồm:

- Diện tích đất phạm vi hành lang mở đường và đất cây xanh - mặt nước (ô đất CXCL-5; CXCL-6, MN-3) theo quy hoạch phân khu: khoảng 92.810,79m² chiếm tỷ lệ 27,04 (%);

- Diện tích đất giáo dục (ô đất THCS-1; MN-1; TH1) theo quy hoạch phân khu đã và đang thực hiện theo dự án riêng: khoảng 39.642,52m² chiếm tỷ lệ 11,55 (%);

- Diện tích đất HTKT (ô đất HTKT-1) theo quy hoạch phân khu đã thực hiện theo dự án riêng: khoảng 6.318,68m² chiếm tỷ lệ 1,84 (%);

- Diện tích đất ở dân cư hiện trạng (ô đất OLX-3) theo quy hoạch phân khu sẽ chỉnh trang thực hiện theo dự án riêng: khoảng 13.775,63m² chiếm tỷ lệ 4,01 (%);

- Diện tích đất dự án khu đô thị: khoảng 190.651,07m² chiếm tỷ lệ 55,55 (%) quy đổi tỷ lệ 100% cho diện tích đất xây dựng khu đô thị mới Nam Chính, cụ thể:

+ Đất ở: khoảng 49.107,33m² chiếm tỷ lệ 25,76 (%) bao gồm: Đất ở dân cư mới liền kề khoảng 27.757,93m², đất ở dân cư mới biệt thự khoảng 8.750,72m², đất nhà ở xã hội xây dựng chung cư cao tầng (9 tầng + 1 tầng hầm) khoảng 12.598,68m².

+ Đất công trình công cộng, hỗn hợp: khoảng 33.980,78m² chiếm tỷ lệ 17,82 (%) bao gồm: Đất nhà văn hóa, dịch vụ thương mại cao tầng và thấp tầng, hội nghị, văn phòng, khách sạn (riêng lô TM-1 sẽ thực hiện theo dự án riêng).

+ Đất cây xanh, mặt nước: khoảng 65.594,6m² chiếm tỷ lệ 34,41 (%) bao gồm: Đất cây xanh, mặt nước theo quy hoạch phân khu, đất cây xanh khu đô thị mới.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: khoảng 535,37m² chiếm tỷ lệ 0,398 (%)

+ Đất bãi đỗ xe, giao thông tĩnh: khoảng 11.513,04m² chiếm tỷ lệ 6,04 (%)

+ Đất giao thông nội bộ khu đô thị mới: khoảng 29.919,95m² chiếm tỷ lệ 15,69 (%)

* Tổng diện tích đất để đầu tư xây dựng các công trình nhà ở khoảng 49.107,33m², gồm:

- *Công trình nhà ở biệt thự*: diện tích đất khoảng 8.750,72m²; mật độ xây dựng 55,7÷60,9%; diện tích xây dựng khoảng 5.137,14m²; tầng cao tối đa 04 tầng; tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 20.548,57,00m²; số lượng khoảng 28 căn; diện tích từ 290,72÷343,44 (m²/căn).

- *Công trình nhà ở liền kề*: diện tích đất khoảng 27.757,93m²; mật độ xây dựng từ 64,1÷90,5%; diện tích xây dựng khoảng 23.980,42m²; tầng cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 119.802,12m²; số lượng khoảng 330 căn; diện tích từ 99,49÷259,46 (m²/căn), các căn điển hình 6mx18m=108m².

- *Công trình nhà ở xã hội*: diện tích đất khoảng 12.598,68m² chiếm khoảng 25,66% diện tích đất ở; mật độ xây dựng 30%; diện tích xây dựng khoảng 3.779,60m²; tổng diện tích sàn khoảng 37.796,04m² gồm: 7.559,21m² sàn dịch vụ (gồm 1 tầng hầm và 1 tầng nổi); 30.236,83m² sàn nhà ở; tầng cao 09 tầng trong đó 1 tầng hầm để xe, 1 tầng dịch vụ thương mại + sinh hoạt cộng đồng, 08 tầng ở; số lượng căn hộ khoảng 360 căn.

(Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của công trình nhà ở xã hội sẽ được xem xét, xác định chính xác trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)

4.2. Dân số: Khoảng 1.968 người.

(Công suất thiết kế và quy mô dân số cụ thể sẽ được xác định và cập nhật trong giai đoạn lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư).

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 2.021,355 tỷ đồng.

(Vốn đầu tư của dự án chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB, tái định cư, bảo vệ đất lúa; Vốn đầu tư của dự án sẽ được chuẩn xác khi có kết quả đấu thầu dự án và lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng theo quy định).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án: xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

(Vị trí ranh giới cụ thể như sau: Khu đề xuất sơ bộ thực hiện dự án thuộc đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 2), tỷ lệ 1/2000 (một phần ô đất ký hiệu B8) đã được phê duyệt)

8. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2025 - 2029.

9. Về cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao, kinh doanh, khai thác các công trình tại dự án:

- Nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm đầu tư xây dựng, đảm bảo thống nhất, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phù hợp với tiến độ, thời gian thực hiện dự án, trong đó ưu tiên xây dựng theo thứ tự sau: (1) Hạ tầng kỹ thuật (giao thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị); (2) Các công trình công cộng thiết yếu phục vụ cộng đồng dân cư; (3) Xây dựng nhà ở và các công trình thương mại dịch vụ khác.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh,...): Nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm xây dựng đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt; sau khi hoàn thành bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định hiện hành (nếu có). Nhà đầu tư có trách nhiệm duy tu, duy trì các công trình cho đến khi bàn giao cho chính quyền địa phương.

- Đối với khu đất cây xanh, mặt nước đơn vị ở: Nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và được xem xét thuê để khai thác theo quy định pháp luật.

- Công trình trên đất nhà văn hóa (ký hiệu CC1, CC2) diện tích khoảng 2.758,03m²; Công trình trên đất giáo dục (ký hiệu THCS-1, MN-1, TH-1) diện tích khoảng 39.642,52m²; thực hiện đầu tư công theo dự án riêng. Nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và bàn giao lại cho địa phương.

- Các công trình đầu tư xây dựng và kinh doanh (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, công trình thương mại, dịch vụ bãi đỗ xe,...): Nhà đầu tư xây dựng các công trình theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt; được khai thác, kinh doanh theo quy định pháp luật.

- Nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm nghiên cứu các giải pháp xử lý nước thải cục bộ bên trong từng công trình, đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định hiện hành trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Các ô đất quy hoạch có chức năng công trình hạ tầng xã hội thiết yếu (trường học, nhà văn hóa, trạm y tế, các công trình phục vụ dân sinh...) và đất nhà ở xã hội không được bố trí vào các khu vực có vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng. Khu đô thị phải đảm bảo các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, bố trí đầy đủ quy mô bãi đỗ xe ngầm, nổi, trạm sạc điện, trạm xử lý nước thải,..., đáp ứng đầy đủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các yêu cầu, tiêu chí về đô thị xanh, tiên tiến, hiện đại.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Dự án được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại cho tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định.

2. Trách nhiệm của cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

2.1. UBND xã Phú Xuyên:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của số liệu, hồ sơ tài liệu gửi kèm theo hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

- Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo đúng quy định của Luật Đấu thầu và pháp luật hiện hành có liên quan.

- Thực hiện kiểm tra, giám sát, hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan, kịp thời giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Dự án thuộc phạm vi, địa bàn quản lý theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra, rà soát, xác định nguồn gốc đất để xây dựng phương án đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư của khu đất thực hiện Dự án đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và của Thành phố hiện hành; chủ động giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong công tác GPMB (nếu có), đảm bảo không làm ảnh hưởng đến tiến độ chung của Dự án.

- Thực hiện theo dõi, kiểm tra giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật thuộc phạm vi, địa bàn quản lý theo quy định.

2.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Chịu trách nhiệm tham mưu về việc quản lý đất đai, môi trường và các thủ tục đất đai, môi trường liên quan đến Dự án theo quy định hiện hành, đảm bảo việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phải tuân thủ đúng quy trình, thủ tục và quy định của pháp luật; không để xảy ra tình trạng thất thoát tài sản nhà nước.

2.3. Sở Xây dựng: Chịu trách nhiệm về việc rà soát vốn đầu tư, tổng mức đầu tư của Dự án theo quy định của pháp luật và chỉ đạo của UBND Thành phố.

2.4. Sở Tài chính: Có trách nhiệm thực hiện các nội dung liên quan đến công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo chức năng, nhiệm vụ được giao; tham mưu, báo cáo UBND Thành phố những nội dung vượt thẩm quyền.

2.5. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án:

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện Dự án.

- Có trách nhiệm đầu tư, đảm bảo đầu tư hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi triển khai đầu tư các công trình trên đất và hoàn thành các công trình hạ tầng xã hội, vườn hoa cây xanh, nhà văn hóa và các thiết chế văn hóa khác trước khi người dân vào ở trong Khu đô thị; Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt.

- Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư, Nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm nghiên cứu bố trí các ô đất có chức năng công trình hạ tầng xã hội thiết yếu (trường học, trạm y tế, nhà văn hóa,...) và đất nhà ở xã hội phải được quy hoạch, bố trí vào các vị trí phù hợp, thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng; Khu đô thị phải đảm bảo các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, bố trí đầy đủ quy mô bãi đỗ xe ngầm, nổi, trạm sạc điện, trạm xử lý nước thải,..., đáp ứng đầy đủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các yêu cầu, tiêu chí về đô thị xanh, tiên tiến, hiện đại.

- Tổ chức nghiên cứu, lập, thẩm định và phê duyệt Dự án đảm bảo tuân thủ đúng nội dung quyết định chủ trương đầu tư và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định của pháp luật hiện hành.

- Chỉ được thực hiện Dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, đất đai, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Đảm bảo vốn chủ sở hữu tham gia thực hiện Dự án trong suốt quá trình triển khai đầu tư theo quy định; đảm bảo công tác huy động vốn đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

- Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chế độ báo cáo tình hình hoạt động đầu tư hàng quý, cả năm theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư và văn bản quy định, hướng dẫn liên quan; Thực hiện và báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá đầu tư.

- Liên hệ với Sở Xây dựng để được cập nhật Dự án trong Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2025-2030 theo quy định.

2.6. Các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Công Thương căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao:

- Thực hiện kiểm tra, hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan, kịp thời giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Dự án theo quy định và thuộc phạm vi chức năng của ngành, đơn vị quản lý;

- Thực hiện theo dõi, kiểm tra giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá chuyên ngành có liên quan.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ngành Thành phố: Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Giáo dục và Đào tạo, Công Thương; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND xã Phú Xuyên và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND xã Phú Xuyên một bản, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản lưu tại Sở Tài chính thành phố Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các PCT UBND TP;
- VP UBTP: CVP, PCVP B.V.Thắng,
Phòng ĐT, TH, NNMT;
- Lưu: VT, ĐT, STC.

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

Nguyễn Trọng Đông