

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

(Cấp lần đầu ngày .....tháng 02 năm 2026)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

*Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020; 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; Luật sửa đổi một số điều của Luật Đấu thầu, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;*

*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; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;*

*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 trưởng 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 trưởng 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;*

*Căn cứ Ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy đối với một số nội dung báo cáo, xin ý kiến của Đảng ủy UBND tỉnh tại phiên họp giao ban ngày 16/01/2026 theo Thông báo số 159 -TB/TU ngày 09/02/2026;*

*Căn cứ Ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về một số nội dung Đảng ủy UBND tỉnh báo cáo tại phiên họp Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 11/02/2026 theo Thông báo số 163 -TB/TU ngày 11/02/2026;*

*Xét Báo cáo số 441/BC-STC ngày 18/12/2025 của Sở Tài chính về việc thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh và văn bản số 654/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 27/01/2026 của Sở Tài chính về*

việc tiếp thu, giải trình ý kiến về nội dung hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Kinh Bắc, Bắc Ninh với nội dung như sau:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu rộng rãi lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

**2. Tên dự án:** Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Kinh Bắc, Bắc Ninh.

#### 3. Mục tiêu đầu tư

Cụ thể hóa Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu đô thị mới Tây Bắc (Phân khu số 14) đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt. Xây dựng một khu đô thị mới hiện đại, văn minh, sinh thái với kiến trúc cảnh quan hài hòa kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giữa các khu đô thị mới với các khu dân cư hiện trạng. Tạo lập quỹ đất đô thị đem lại nguồn thu từ đất, tạo môi trường đầu tư hấp dẫn từng bước chuyển dịch cơ cấu lao động nông nghiệp sang các ngành nghề dịch vụ, thương mại, du lịch,... nhằm nâng cao thu nhập, đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân.

#### 4. Quy mô đầu tư

##### 4.1. Quy mô sử dụng đất của dự án:

Quy mô sử dụng đất: Khoảng 22,134ha, dự kiến nhu cầu, cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo Quy hoạch phân khu số 14 được phê duyệt:

STT	Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	A3-ODA2, A3-ODA3, A3-ODA4	Đất nhóm nhà ở	52.500,00	23,72
2	A3-GDMN01, A3-GDMN03, A3-GDTH01	Đất trường học	20.000,00	9,04
3	A3-VH3, A3-VH4	Đất văn hóa	9.000,00	4,07
4	A3-CX2, A3-CX6, A3-CXĐT14, A3-CXĐT15, A3-CXĐT16, A3-CD08, A3-CD10	Đất cây xanh	34.900,00	15,77
5	A3-TDIT01, A3-TDIT02	Đất thể thao	11.200,00	5,06
6	A3-P01, A3-P02, A3-P04	Bãi đỗ xe	10.900,00	4,92
7	A3-NT1, A3-NT3	Đất nghĩa trang	23.000,00	10,39
8		Đất giao thông	59.848,29	27,04
<b>TỔNG</b>			<b>221.348,29</b>	<b>100,00</b>

Vị trí, diện tích, chỉ tiêu, mật độ, chiều cao cụ thể để giao cho Nhà đầu tư thực hiện dự án được xác định theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng

được duyệt đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật có liên quan.

#### 4.2. Quy mô xây dựng:

a) Xây dựng Khu đô thị mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, một phần hạ tầng xã hội và nhà ở xây thô, hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài đáp ứng nhu cầu nhóm ở, tổng diện tích sử dụng đất khoảng 22,134 ha, quy mô dân số khoảng 768 người. Dự kiến tổng diện tích đất xây dựng nhà ở khoảng: 33.167,85 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 86.083,24 m<sup>2</sup>.

Dự kiến quy mô đầu tư, cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích SDD (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng ( <i>Đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự</i> )	33.167,85	14,98
2	Đất trường học	20.000,00	9,04
3	Đất văn hóa	9.000,00	4,07
4	Đất cây xanh	38.583,15	17,43
5	Đất thể thao	11.200,00	5,06
6	Bãi đỗ xe	10.900,00	4,92
7	Đất nghĩa trang	23.000,00	10,39
8	Đất giao thông, hạ tầng	75.497,29	34,11
	<b>TỔNG</b>	<b>221.348,29</b>	<b>100,00</b>

#### b) Quy mô xây dựng:

Xây dựng hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng khác, bao gồm: san nền, đường giao thông, vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, thu gom, xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, hoàn trả kênh mương, hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, hệ thống thu gom, xử lý nước thải, khu công viên cây xanh (cấp đô thị và cấp đơn vị ở), Hạ tầng các khu đất giáo dục, văn hóa, hạ tầng khu quản trang, công trình nhà quản trang, đài tưởng niệm và các công trình hạ tầng khác (*Chi tiết về quy mô, thiết kế theo Quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt*).

Công trình nhà ở: Xây dựng nhà ở thấp tầng trên các ô quy hoạch đất nhóm nhà ở mới với tổng diện tích quy hoạch khoảng: 52.500 m<sup>2</sup>; với tổng diện tích đất xây dựng nhà ở khoảng: 33.167,85 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 86.083,24 m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Nhà ở biệt thự đơn lập, song lập, bán biệt thự: tổng diện tích đất xây dựng khoảng: 17.238,49 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng thuần: 40-60%; Chiều cao 3 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 20.748,99 m<sup>2</sup>.

- Nhà ở liền kề, shophouse: tổng diện tích đất xây dựng khoảng: 15.929,36 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng thuần: 80-85%; Chiều cao 5 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 65.334,25 m<sup>2</sup>.

*(Quy mô xây dựng nêu trên là dự kiến; chi tiết vị trí, diện tích, quy mô, mật độ xây dựng, chiều cao các công trình tại các vị trí theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và dự án đầu tư được phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định hiện hành)*

**4.3. Quy mô dân số:** Đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho khoảng 768 người.

**4.4. Sản phẩm của dự án cung cấp:**

- Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản (nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, shophouse xây thô, hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt).

- Đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở: không có.

**4.5. 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 các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án cho nhà nước quản lý. Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

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

**5.1. Sơ bộ tổng vốn đầu tư dự án:**

Tổng vốn đầu tư (dự kiến): **809.930.754.000 đồng** (Tám trăm linh chín tỷ, chín trăm ba mươi triệu, bảy trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

**5.2. Sơ bộ chi phí giải phóng mặt bằng của dự án (dự kiến):** 96.840.188.000 đồng.

**5.3. Nguồn vốn, cơ cấu vốn:** Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tối thiểu 15% tổng vốn đầu tư; vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác tối đa 85% tổng vốn đầu tư. Cụ thể:

- Vốn chủ sở hữu : 121.489.613.000 đồng

- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: 688.441.141.000 đồng

**6. Thời gian hoạt động của dự án:** 15 năm kể từ ngày kể từ ngày Nhà đầu tư được chấp thuận thực hiện Dự án.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh.

**8. Tiến độ thực hiện dự án**

- Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất cho nhà đầu tư: 24 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

- Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày Nhà đầu tư được giao toàn bộ đất thực hiện dự án;

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh khi đảm bảo đủ đầy đủ các quy định của pháp luật đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

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

Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

## **10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án**

### **10.1. Nghĩa vụ của Nhà đầu tư về nhà ở xã hội:**

Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất (đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật) có diện tích bằng 20% diện tích đất ở tại dự án, để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và các quy định của tỉnh.

### **10.2. Về việc sở hữu nhà ở tại dự án đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài:**

Dự án thuộc “khu vực cần bảo đảm quốc phòng an ninh không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở”.

## **11. Phương thức giao đất, cho thuê đất**

Diện tích giao đất, cho thuê đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt. 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.

## **12. Quản lý công trình sau khi đầu tư**

### **a) Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước:**

- Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư trong khu vực thực hiện dự án thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, bao gồm các hạng mục: đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc; cây xanh hè đường; khuôn viên cây xanh, mặt nước và các hạng mục hạ tầng khác.

- Khu đất quy hoạch xây dựng các công trình: giáo dục, nhà văn hóa.

### **b) Đất và công trình do nhà đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác:**

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công trình nhà ở; kinh doanh các công trình xây dựng khác khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

## **13. Các nội dung khác:**

Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; UBND phường Kinh Bắc và các cơ quan liên quan: Chịu trách nhiệm toàn diện về các thông tin, số liệu báo cáo và các nội dung thẩm định, tham mưu trình UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo quy định pháp luật.

Công ty TNHH xây dựng An Bình chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý, tính trung thực của toàn bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Các Sở: Xây dựng; Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; UBND phường Kinh Bắc; Ban Quản lý dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 2 và các cơ quan liên quan có trách nhiệm quản lý, hướng dẫn, tổ chức thực hiện các công việc tiếp theo để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án và triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo đúng tiến độ, quy mô, nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định này và các quy định của pháp luật liên quan.

Sở Tài chính: Chịu trách nhiệm rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư kèm theo quyết định; hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quyết định đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Nhà đầu tư được lựa chọn tổ chức lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư và tổ chức triển khai thực hiện dự án đảm bảo theo đúng quy định tại Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phòng, chống lũ và quy hoạch đề điều hệ thống Sông Hồng, sông Thái Bình, Quyết định số 429/QĐ-TTg ngày 21/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ sửa đổi Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 và ý kiến tham gia thẩm định tại văn bản số 8085/BNNMT-KHTC ngày 20/10/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các quy định của pháp luật về phòng chống lũ, quản lý đề điều và đầu tư xây dựng.

Các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan tổ chức, triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung được chấp thuận chủ trương đầu tư và các quy định của pháp luật liên quan.

## **Điều 3. Điều khoản thi hành**

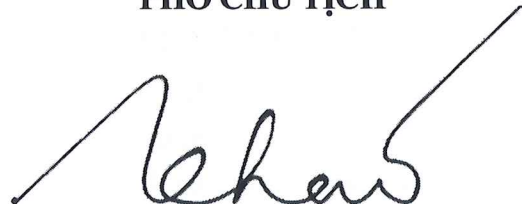
1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh (b/c);
- Thành viên UBND tỉnh (b/c);
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, THĐT (th/bc), KTN;
- Lưu: VT, KTN Hải.

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



**Đào Quang Khải**