

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc công bố thông tin dự án Nhà ở xã hội Bông Hồng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 09/TTr-SXD ngày 10/7/2025 và thực hiện Kết luận số 06-KL/ĐU ngày 14/7/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố thông tin dự án Nhà ở xã hội Bông Hồng để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, như sau:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội Bông Hồng.

2. Vị trí khu đất:

- Địa điểm: Khu vực 3, phường Ghềnh Ráng (nay là phường Quy Nhơn Nam), tỉnh Gia Lai.

- Giới cận:

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam Giáp: Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông giáp: Đường hiện trạng;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng.

3. Mục tiêu:

- Góp phần hoàn thành mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) giai đoạn 2020 - 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019, các chỉ tiêu trong Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) giai đoạn 2020 - 2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 19/04/2021, Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 20/10/2022, Quyết định số

3211/QĐ-UBND ngày 28/8/2023; góp phần hoàn thành chỉ tiêu đầu tư xây dựng 12.900 căn nhà ở xã hội mà Thủ tướng Chính phủ đã giao cho tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) theo Quyết định số 388/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” và Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) triển khai Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” trên địa bàn tỉnh.

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn được duyệt; triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở xã hội Bông Hồng, phường Ghềnh Ráng (nay là phường Quy Nhơn Nam), thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4000/QĐ-UBND ngày 19/11/2024.

- Đầu tư xây dựng một khu nhà ở xã hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội (trong đó ưu tiên cho các đối tượng là cán bộ, chiến sĩ Công an tỉnh có nhu cầu về nhà ở theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 5697/UBND-KT ngày 25/06/2025).

4. Sơ bộ quy mô:

4.1. Diện tích: Khoảng 24.478,02m².

4.2. Sản phẩm dịch vụ cung cấp: Khoảng 783 căn hộ nhà ở xã hội (số lượng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn); cây xanh, vườn hoa, đường giao thông - hạ tầng kỹ thuật phục vụ trực tiếp cho khu chung cư; cây xanh sử dụng công cộng, đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4000/QĐ-UBND ngày 19/11/2024, cụ thể:

- Diện tích đất dự án: Khoảng 24.478,02m², chi tiết theo bảng sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở để xây dựng chung cư nhà ở xã hội	14.948,59	61,07
1	Đất xây dựng nhà chung cư	5.703,38	23,30
2	Đất xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho khu chung cư	9.245,21	37,76
2.1	Đất cây xanh, vườn hoa	2.989,72	12,21
2.2	Đất đường giao thông - hạ tầng kỹ thuật	6.255,49	25,56
II	Đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị	9.529,43	38,93

1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3.066,29	12,53
2	Đất đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật	6.463,14	26,40
	Diện tích đất sử dụng	24.478,02	100

- Diện tích sàn xây dựng: Tối đa 51.403,8m².
- Chiều cao xây dựng: 12 tầng (không bao gồm tầng kỹ thuật và tum thang).
- Mật độ xây dựng tối đa toàn khu: 23,3%.
- Hệ số sử dụng đất: 2,1 lần (không bao gồm diện tích tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, diện tích lánh nạn và đỗ xe của công trình).
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh đảm bảo tối thiểu 20% diện tích ô đất xây dựng nhà chung cư.
- Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội: Căn hộ chung cư nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị định 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).
- Số lượng nhà ở: Khoảng 783 căn hộ nhà ở xã hội (số lượng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn).
- Quy mô dân số: Khoảng 2.818 người.
- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Có.
- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: Không.
- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:

Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội cơ bản đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội, với sơ bộ phương án đầu tư như sau:

a) Đất ở để xây dựng chung cư nhà ở xã hội, đầu tư xây dựng 03 khối nhà ở chung cư, trong đó:

- Khu A với diện tích ô đất 5.213,63m²: Xây dựng 01 khối nhà chung cư cao 12 tầng, 01 bãi đậu xe ngoài trời và các công trình phục vụ trực tiếp cho khu chung cư (đất cây xanh vườn hoa, đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật).

- Khu B với diện tích ô đất 3.797,15m²: Xây dựng 01 khối nhà chung cư cao 12 tầng và các công trình phục vụ trực tiếp cho khu chung cư (đất cây xanh vườn hoa, đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật).

- Khu C với diện tích ô đất 5.937,81m²: Xây dựng 01 khối chung cư cao 12 tầng và 01 khối công trình phụ trợ và các công trình phục vụ trực tiếp cho khu

chung cư (đất cây xanh vườn hoa, đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật).

b) Về công trình giáo dục, công trình thương mại dịch vụ:

- Bố trí một trường mầm non (nhà trẻ mẫu giáo) tại tầng 01 của khu C với diện tích 604m² (Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện theo quy hoạch, thiết kế được duyệt và bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý vận hành, khai thác sử dụng để phục vụ cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định).

- Bố trí sàn thương mại dịch vụ phục vụ cộng đồng (siêu thị, nhà hàng, khu vui chơi cho trẻ em...) tại tầng 01 của khối nhà chung cư Khu A (Phương án quy hoạch chi tiết của dự án theo Quyết định số 4000/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư dự án sau khi được chọn được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 23 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ Nghị định 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).

c) Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị dùng chung với diện tích 9.529,43m², bao gồm (cây xanh sử dụng công cộng, đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật): Đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và được cụ thể trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

4.5. Sơ bộ phương án quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

- Đối với các công trình hạ tầng phục vụ trực tiếp cho khu chung cư nhà ở xã hội với diện tích 9.245,21m²: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện đầu tư theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt và bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý vận hành theo quy định.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị phục vụ chung cho người dân trong và ngoài dự án với diện tích 9.529,43m²: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện đầu tư theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt và bàn giao cho UBND phường Quy Nhơn Nam quản lý theo quy định.

5. Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng sử dụng đất:

STT	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	12.529,18	51,19
2	Đất mặt nước (mương hồ)	686,26	2,80
3	Đất giao thông & HTKT	11.262,58	46,01
Tổng cộng		24.478,02	100,00

- Khu đất thực hiện dự án được Nhà nước cho Công ty cổ phần Lâm Nghiệp 19 thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng xưởng sản xuất và thuộc trường hợp phải di dời theo Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 04/3/2016 của UBND tỉnh Bình Định (cũ) về việc phê duyệt kế hoạch thực hiện di dời các kho bãi, cơ sở sản xuất có nguy cơ gây ô nhiễm, không phù hợp quy hoạch ra khỏi khu vực nội thành, thành phố Quy Nhơn. Hiện khu đất chưa được giải phóng mặt bằng.

6. Thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020, Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/02/2022, Quyết định số 1464/QĐ-UBND ngày 26/04/2025.

- Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 22/08/2023.

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà ở xã hội Bông Hồng tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 4000/QĐ-UBND ngày 19/11/2024.

7. Sơ bộ tổng mức đầu tư: 561.517.000.000 đồng (*chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; bằng chữ: Năm trăm sáu mươi một tỷ, năm trăm mười bảy triệu đồng chẵn*).

8. Tiến độ thực hiện dự án: Quý III/2025 đến Quý III/2029, cụ thể:

- Quý III/2025 đến hết Quý IV/2025: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng;

- Quý I/2026 đến hết Quý III/2029: Triển khai đầu tư, thi công xây dựng (*xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, cây xanh...; xây dựng, hoàn thành công trình nhà chung cư nhà ở xã hội...*), đưa toàn bộ công trình vào hoạt động, khai thác vận hành. Trong đó phải hoàn thành đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong năm 2026.

9. Cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư:

Dự án được hưởng cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 24/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định (*trừ nội dung liên quan kinh phí để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có)*) và các ưu đãi khác (nếu có) theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Thời hạn tiếp nhận hồ sơ: 30 ngày kể từ ngày thông tin dự án được đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng (<https://sxd.binhdinhh.gov.vn>).

11. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Sở Xây dựng Gia Lai, số 08 Lê Thánh Tôn, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

12. Hình thức tiếp nhận hồ sơ: Nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng Gia Lai, số 08 Lê Thánh Tôn, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

13. Các nội dung khác: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm:

- Bố trí kinh phí để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) và không được hoàn trả, không được tính vào giá bán, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

- Hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ nhà ở chung cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở,... đảm bảo theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, môi trường, nhà ở, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy, quy hoạch, lâm nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Phải có cam kết giá bán tối đa trên một đơn vị diện tích xây dựng nhà ở xã hội là 14.000.000 đồng/m² sàn sử dụng căn hộ nhà ở xã hội theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 5669/UBND-KT ngày 25/06/2025.

- Phải có cam kết ưu tiên bán, cho thuê mua cho các đối tượng là cán bộ, chiến sĩ Công an tỉnh Gia Lai có nhu cầu về nhà ở theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 5697/UBND-KT ngày 25/06/2025.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố thông tin dự án công khai trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng và triển khai đề xuất các bước tiếp theo đảm bảo theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Nam và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPXD;
- TTPVHCC;
- Lưu: VT, X5.

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

Nguyễn Hữu Quế