

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
Nhà ở xã hội lô A-TM3 khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa**
(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020; Luật Đấu thầu năm 2023; Luật Sửa đổi, bổ sung 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 Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Đất đai năm 2024; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Tài chính 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 Nghị quyết số 608/NQ-HĐND ngày 14/12/2024 của HĐND tỉnh về việc quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2021-2025; số 1004/QĐ-UBND ngày 14/03/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn năm 2021-2025; số 2017/QĐ-UBND ngày 20/5/2024 về việc Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh năm 2024; số 827/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025, thành phố Thanh Hóa;

Trên cơ sở đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 399/TTr-SNNMT ngày 15/5/2025 (kèm theo hồ sơ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội lô A-TM3 khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

Xét Báo cáo số 4034/STC-TĐ ngày 26/5/2025 của Sở Tài chính về việc kết quả thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội lô A-TM3 khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội lô A-TM3 khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

2. Tên dự án: Nhà ở xã hội lô A-TM3 khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại lô A-TM3 khu đô thị Đông Hương, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Thanh Hóa và các khu vực lân cận.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô sử dụng đất: Khoảng 14.380,9 m².

4.2. Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, công cộng (hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; giao thông; vỉa hè; khuôn viên - cây xanh...); công trình nhà chung cư và xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các công trình nhà ở thương mại thấp tầng tại khu đất thực hiện dự án nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 03/3/2025.

4.3. Số lượng nhà ở: Khoảng 741 căn hộ (căn hộ chung cư khoảng: 710 căn; nhà ở thương mại thấp tầng: 31 căn).

4.4. Quy mô dân số: Khoảng 2.200 người.

4.5. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

a) Phương án đầu tư xây dựng: Nhà đầu tư phải tổ chức thiết kế các công trình đảm bảo hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng của công trình, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành và chỉ tiêu thiết kế đô thị theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

b) Quản lý hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án:

- Công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong tòa nhà), công trình công cộng trong phạm vi dự án (công trình khuôn viên - cây xanh, sân đường nội bộ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật): Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình, hạng mục công trình này theo

nội dung quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được duyệt, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho các chủ sở hữu nhà chung cư để quản lý, vận hành theo quy định của pháp luật.

- Công trình đường giao thông có diện tích 113,07 m²: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết và dự án được phê duyệt, nhà đầu tư bàn giao lại phần diện tích này cho Nhà nước quản lý, sử dụng chung theo quy định của pháp luật.

c) Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng đô thị ngoài dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật; trong quá trình thực hiện đầu tư dự án nhà đầu tư phải thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn giao thông, an toàn lao động, tránh làm hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án và phải chịu trách nhiệm sửa chữa nếu nhà đầu tư làm hỏng khi sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật đó.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.459.944.000.000 đồng.

Sơ bộ tổng chi phí thực hiện Dự án chỉ là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn, việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

6. Thời hạn hoạt động của Dự án: Không quá 50 năm kể từ ngày có quyết định giao đất.

7. Địa điểm thực hiện Dự án: Tại khu đất thuộc phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, có ký hiệu NOXH theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 03/3/2025.

8. Tiến độ thực hiện Dự án:

- Hoàn thành thủ tục giao đất trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày được cấp có thẩm quyền giao chủ đầu tư.

- Hoàn thành toàn bộ thủ tục về đầu tư xây dựng (bao gồm: Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng; cấp giấy phép xây dựng và các thủ tục có liên quan khác), thủ tục về môi trường, phòng cháy chữa cháy và các thủ tục có liên quan; tổ chức khởi công xây dựng công trình trong thời hạn không quá 60 ngày kể từ ngày được cấp có thẩm quyền giao chủ đầu tư.

- Hoàn thành thi công xây dựng công trình trong thời gian không quá 28 tháng (tính từ ngày khởi công đến khi nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng), bảo đảm tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định của pháp luật.

10. Các điều kiện khác: Dự án thuộc diện không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Đối với các cơ quan quản lý Nhà nước:

1.1. Văn phòng UBND tỉnh đăng tải, công bố rộng rãi thông tin Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án lên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư biết, đăng ký thực hiện Dự án trong thời hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

1.2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan, ngay sau khi Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, khẩn trương nghiên cứu, đề xuất, tham mưu việc giao chủ đầu tư thực hiện dự án bảo đảm công khai, minh bạch, lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực, kinh nghiệm, đáp ứng yêu cầu về chất lượng, tiến độ và hiệu quả trong triển khai dự án theo đúng quy định của pháp luật.

1.3. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường và UBND thành phố Thanh Hóa theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp, giải quyết kịp thời những công việc có liên quan đến dự án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Đối với nhà đầu tư được giao thực hiện dự án:

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức triển khai thi công xây dựng, hoàn thành dự án và đưa vào sử dụng bảo đảm đúng tiến độ, nội dung theo chủ trương đầu tư đã được chấp thuận; đồng thời, yêu cầu nhà đầu tư có kế hoạch triển khai cụ thể và cam kết rõ ràng về trách nhiệm thực hiện tiến độ. Trường hợp chậm tiến độ do nguyên nhân chủ quan từ phía nhà đầu tư, cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét xử lý theo quy định, bao gồm cả việc thu hồi dự án mà không hoàn trả các chi phí liên quan.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, các quy định pháp luật có liên quan khác và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

- Không được phép chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, thực hiện thủ tục bàn giao lại các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng trong phạm vi dự án cho các chủ sở hữu nhà chung cư để quản lý, vận hành theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư và quy định pháp luật; bàn giao công trình đường giao thông có diện tích 113,07 m² cho Nhà nước quản lý, sử dụng chung.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNXDKH_{NOXH_TM.45}

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



Mai Xuân Liêm