

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2111 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 07 tháng 10 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI
GIAO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI BÔNG HỒNG,
PHƯỜNG QUY NHƠN NAM, TỈNH GIA LAI
(Cấp ngày 07 tháng 10 năm 2025)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

*Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi
điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ 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 thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát
triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị quyết số 102/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân
dân tỉnh về Danh mục công trình, dự án Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự
án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và Danh mục công
trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng
đặc dụng, đất rừng sản xuất năm 2025 trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 31/01/2023, Quyết định số
1654/QĐ-UBND ngày 15/5/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy
hoạch sử dụng đất thành phố Quy Nhơn thời kỳ 2021-2030;*

*Căn cứ Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh về
việc công bố thông tin dự án Nhà ở xã hội Bông Hồng;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 111/TTr-SXD ngày
08/9/2025, Báo cáo thẩm định số 53/BC-SXD ngày 08/9/2025, Văn bản số
2391/SXD-QLN ngày 26/9/2025 và thực hiện Kết luận số 57-KL/TU ngày
01/10/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà
ở xã hội Bông Hồng, với các nội dung như sau:

1. Tên các nhà đầu tư trong liên danh: Liên danh Công ty cổ phần Sản xuất – Xuất nhập khẩu Tân Việt, Công ty TNHH Trainco Bình Định và Công ty TNHH Xây dựng Vạn Hoàng Minh.

a) Nhà đầu tư thứ nhất:

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Sản xuất - Xuất nhập khẩu Tân Việt.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4100541296 do Sở Tài chính Gia Lai cấp, đăng ký lần đầu ngày 19/10/2004, thay đổi lần thứ 19 ngày 22/7/2025.
- Địa chỉ trụ sở: 208 Trần Hưng Đạo, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.
- Mã số doanh nghiệp: 4100541296.

b) Nhà đầu tư thứ hai:

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Trainco Bình Định.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 4101465841 do Sở Tài chính Gia Lai cấp, đăng ký lần đầu ngày 01/6/2016, thay đổi lần thứ 12 ngày 12/8/2025.
- Địa chỉ trụ sở: Lô C13, đường Xuân Thủy, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.
- Mã số doanh nghiệp: 4101465841.

c) Nhà đầu tư thứ ba:

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Xây dựng Vạn Hoàng Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 4101561954 do Sở Tài chính Gia Lai cấp, đăng ký lần đầu ngày 17/4/2020, thay đổi lần thứ 03 ngày 28/7/2025.
- Địa chỉ trụ sở: Số 245, đường Nguyễn Thái Học, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.
- Mã số doanh nghiệp: 4101561954.

2. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Trainco Bình Định.

3. Mục tiêu:

- Góp phần hoàn thành mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở, các chỉ tiêu trong kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt; góp phần hoàn thành chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội do Thủ tướng Chính phủ giao;
- 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 đã được phê duyệt.
- Đầu tư xây dựng 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 Gia Lai

mới có nhu cầu về nhà ở theo Văn bản số 5697/UBND-KT ngày 25/06/2025 của UBND tỉnh).

4. Địa điểm, ranh giới thực hiện dự án:

- Địa điểm: Khu vực 3, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.
- Ranh giới:
 - + 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.

5. Quy mô dự án:

5.1. Diện tích: Khoảng 24.478,02m².

5.2. 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.

5.3. Quy mô xây dựng dự kiến:

- 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 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.

5.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:

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 bằng kết cấu thép; 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 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 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.

5.5. 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.

6. Tổng mức đầu tư: Khoảng 561.517.000.000 đồng (*chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*).

7. 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, 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, cụ thể:

+ Quý I/2026 - IV/2027: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; hoàn thành 02 tòa chung cư nhà ở xã hội (trong đó phải đưa vào sử dụng 01 tòa nhà và hoàn thành phần thô 01 tòa nhà);

+ Quý I/2028 - IV/2028: Đầu tư xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng 01 tòa nhà và hoàn thành phần thô 01 tòa nhà;

+ Quý I/2029 - III/2029: Hoàn thành, đưa toàn bộ dự án vào hoạt động, khai thác vận hành.

8. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

9. Ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

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

- Bố trí kinh phí để thỏa thuận thực hiện việc xử lý tài sản trên đất (nếu có) và ngân sách nhà nước không 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 hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, 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.

- 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 Văn bản số 5669/UBND-KT ngày 25/06/2025 của UBND tỉnh Bình Định trước đây).

- Ưu tiên bán, cho thuê mua cho các đối tượng là cán bộ, chiến sĩ công an tỉnh Gia Lai mới 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.

- Thực hiện đầy đủ các cam kết quy định tại Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, tuân thủ theo quy định của pháp luật.

2. Việc triển khai đầu tư xây dựng dự án thực hiện sau khi thu hồi đất và giải quyết, xử lý tài sản trên đất hoàn thành theo đúng quy định.

3. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan lập đầy đủ thủ tục theo đúng quy định để thu hồi đất và giao đất cho nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo quy định.

4. Giao Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, UBND phường Quy Nhơn Nam theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm rà soát, tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

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, Nhà đầu tư, Chủ đầu tư dự án và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. 

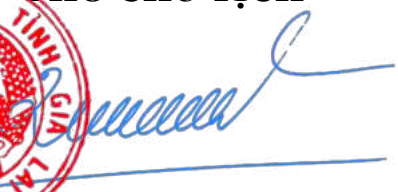
Nơi nhận:

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



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




Nguyễn Hữu Quế