

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (nay là phường Tiên Phong, tỉnh Bắc Ninh)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023; 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 tháng 6 năm 2024;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 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 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 của Quốc hội;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà – Việt Đức tại Văn bản số 309/CV-SĐVD ngày 03/9/2025 và Sở Xây dựng tại Báo cáo số 122/BC-SXD ngày 03/10/2025 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (nay là phường Tiên Phong, tỉnh Bắc Ninh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (nay là phường Tiên Phong, tỉnh Bắc Ninh) với nội dung như sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (nay là phường Tiên Phong, tỉnh Bắc Ninh).

2. Chủ đầu tư thực hiện dự án:

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà – Việt Đức.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0101437389, đăng ký lần đầu ngày 12/01/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 31/7/2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
- Mã số thuế: 0101437389.
- Địa chỉ: Tầng K2, toà A Viet Duc Complex ngõ 164 Khuất Duy Tiên, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 0913024097.

3. Mục tiêu dự án:

a) Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (nay là phường Tiên Phong, tỉnh Bắc Ninh) hướng đến mục tiêu cân bằng giữa phát triển đô thị và an sinh xã hội, đảm bảo chỗ ở ổn định cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Dự án nhằm cụ thể hóa Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở và quy hoạch đô thị được UBND tỉnh phê duyệt.

b) Mục tiêu hoạt động của dự án:

Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)
1. Đầu tư, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở.	4101, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229.
2. Kinh doanh bất động sản thuộc chủ sở hữu.	6810

4. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tiên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

5. Quy mô đầu tư

a) Quy mô sử dụng đất: Khoảng 1,13ha.

b) Quy mô xây dựng:

Dự án được đầu tư xây dựng trên lô đất ký hiệu HH thuộc đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) đã được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 01/7/2020. Các hạng mục công trình thực hiện trong khu đất của dự án gồm: Chung cư nhà ở xã hội cao tầng, hệ thống công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (*sân, đường nội bộ; cây xanh cảnh quan*) nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh, đồng bộ, cụ thể:

- Công trình chung cư nhà ở xã hội: công trình cao 20 tầng nổi và 01 tầng hầm, mật độ xây dựng tầng hầm khoảng 35%, diện tích xây dựng khoảng 3.964 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 83.246m² (đã bao gồm diện tích sinh hoạt chung, tầng hầm để xe). Số lượng căn hộ dự kiến khoảng 800 căn hộ, diện tích 25m² - 77m² (trong đó tỷ lệ căn hộ trong dự án có diện tích sử dụng trên 70m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án). Tầng hầm được thiết kế để xe và các công trình kỹ thuật; tầng 1, tầng 2 phục vụ kinh doanh thương mại dịch vụ; từ tầng 3 đến tầng 20 bố trí các căn hộ ở.

- Không gian chức năng trong các tòa nhà gồm: Các căn hộ ở; diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại; không gian sinh hoạt cộng đồng; không gian để xe; các không gian công cộng, dịch vụ, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà. Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Hệ thống điện, chống sét, chiếu sáng; hệ thống thông tin truyền thông; hệ thống thu gom rác; hệ thống thông gió; hệ thống cấp nước và thoát nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy...

- Các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc...) và sân vườn cảnh quan trong phạm vi lô đất HH hoàn chỉnh đồng bộ.

(Số lượng căn hộ, tổng diện tích đất xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng cụ thể, chi tiết sẽ được xác định tại bước lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành tại thời điểm thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt).

c) Quy mô dân số: Dự án đáp ứng chỗ ở cho khoảng 1.840 người.

d) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Dự án cung cấp khoảng 800 căn hộ chung cư nhà ở xã hội để ở, khoảng 5.550m² diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại.

6. Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 974.223.208.000 đồng

(Chín trăm bảy mươi bốn tỷ, hai trăm hai mươi ba triệu, hai trăm linh tám nghìn đồng)

Cơ cấu nguồn vốn:

- Vốn chủ sở hữu: 194.844.641.600 đồng.

- Vốn vay, vốn hợp pháp khác: 779.378.566.400 đồng.

(Tổng vốn đầu tư nêu trên là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tổng vốn đầu tư cuối cùng của dự án do nhà đầu tư xác định từ Báo cáo nghiên cứu khả thi được chủ đầu tư lập, thẩm định, phê duyệt đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết 1/500, quy định pháp luật về xây dựng).

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất (thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

8. Tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng kể từ ngày giao chủ đầu tư.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:

Nhà đầu tư được hưởng các chính sách ưu đãi về thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hỗ trợ lãi suất theo quy định tại Nghị quyết 201/2025/QH15, Luật Nhà ở ngày 27/11/2023, Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật hiện hành.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Thực hiện theo quy định của Nghị quyết 201/2025/QH15, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ và quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. UBND phường Tiên Phong:

- Rà soát quy hoạch xây dựng trên địa bàn và các quy hoạch có liên quan để đảm bảo sự phù hợp của dự án với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Chủ động triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch (nếu có), đảm bảo tiến độ giao đất cho nhà đầu tư;

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương, phối hợp với các cơ quan liên quan để kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện dự án đúng pháp luật;

- Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện dự án bảo đảm không gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, đất đai, trật tự xây dựng và người dân; xử lý kịp thời các khiếu kiện, tranh chấp.

2. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định, nội dung đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ giao chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư kèm theo quyết định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện quyết định đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo để triển khai dự án theo quy định; theo dõi, kiểm tra việc thực hiện dự án.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các thủ tục liên quan đến giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục về đất đai, môi trường theo quy định.

4. Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Sở Tài chính; Thuế tỉnh Bắc Ninh; Ngân hàng Nhà nước khu vực 12; Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh và cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Chịu trách nhiệm đối với các nội dung thẩm định thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành;

- Theo chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành, phối hợp, hướng dẫn, giám sát và hỗ trợ nhà đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

5. Nhà đầu tư được giao chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (nay là phường Tiên Phong, tỉnh Bắc Ninh) có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các nội dung sau:

- Phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm toàn diện đối với các công việc được giao; chủ động thực hiện dự án bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Tuyệt đối không trục lợi chính sách, không tham nhũng, tiêu cực, không gây thất thoát, lãng phí trong quá trình triển khai dự án.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của toàn bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, bao gồm các thông tin, tài liệu liên quan đến năng lực tài chính, năng lực pháp lý và các điều kiện khác của doanh nghiệp. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phát hiện có dấu hiệu làm giả hồ sơ, tài liệu hoặc cung cấp thông tin sai lệch về năng lực tài chính, pháp lý của doanh nghiệp thì quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư sẽ bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trong việc xác định và công bố giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định pháp luật hiện hành; đảm bảo tính công khai, minh bạch và phù hợp với các quy định về thẩm quyền và phương pháp xác định giá.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính sau khi được giao làm chủ đầu tư; ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư hoặc các hình thức khác (nếu có); nộp đầy đủ nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan (nếu có) theo quy định.

- Thực hiện trình tự, thủ tục về lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn trước khi phê duyệt dự án theo quy định.

- Lập, trình thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, thực hiện cấp Giấy phép xây dựng đúng quy định về trình tự, thủ tục và nội dung được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

- Thực hiện quy trình, trình tự mua bán nhà ở xã hội tại dự án đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở; có trách nhiệm định kỳ hàng tháng, hàng quý, hàng năm báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án đến Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan theo quy định. Đồng thời, trong quá trình triển khai, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, chủ đầu tư phải kịp thời báo cáo bằng văn bản đến cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, hướng dẫn và giải quyết, bảo đảm tiến độ và hiệu quả đầu tư của dự án.

- Tổ chức triển khai thực hiện dự án đúng quy định của pháp luật, bao gồm: Luật Đầu tư; Luật Xây dựng; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ và các quy định pháp luật có liên quan khác.

- Thực hiện dự án tuân thủ quy hoạch xây dựng và nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tuân thủ các ý kiến thẩm định của các sở, ngành, chính quyền địa phương và các cơ quan có liên quan. Thực hiện đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án, đáp ứng đầy đủ nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ của người dân sinh sống tại dự án. Phối hợp với chính quyền địa phương và đơn vị có liên quan trong việc khớp nối hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt. Thực hiện bàn giao các công trình hạ tầng theo quy định sau khi hoàn thành và được nghiệm thu.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung đã cam kết tại hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư dự án, các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong suốt quá trình thực hiện dự án.

6. Tổ chức kiểm toán, tổ chức tư vấn thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm toán, thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

7. Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị định 192/2025/NĐ-CP thì tùy theo tính chất, mức độ vi

phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định giao chủ đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh, Ngân hàng Nhà nước khu vực 12, Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND phường Tiên Phong và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được gửi cho: Sở Xây dựng một bản, Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà – Việt Đức một bản và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh; đồng thời sao gửi các đơn vị tại khoản 2 Điều này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, THĐT, KTN, TTTT;
- Lưu: VT, KTN.^{Trung}

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

Phạm Văn Thịnh