

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc công bố thông tin dự án Nhà ở xã hội Bàu Vá,
phường Thủy Xuân, thành phố Huế**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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

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 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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;

Căn cứ Nghị quyết số 50/NQ-HĐND ngày 20/6/2025 của HĐND thành phố về việc phê duyệt danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Huế; Điều chỉnh Nghị quyết số 110/NQ-HĐND ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5161/TTr-SXD ngày 07 tháng 10 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố thông tin dự án Nhà ở xã hội Bàu Vá, phường Thủy Xuân, thành phố Huế để thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, như sau:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội Bàu Vá, phường Thủy Xuân, thành phố Huế.

2. Vị trí khu đất thực hiện dự án: Tại khu đất ký hiệu OM.A-01 thuộc Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu Trung tâm phía Tây, quận Thuận Hóa, thành phố Huế, thuộc địa bàn phường Thủy Xuân, thành phố Huế.

- Ranh giới thực hiện dự án:

- + Phía Bắc giáp: Đường Lê Bá Thận lộ giới 10,5m;
- + Phía Nam giáp: Đường quy hoạch có lộ giới 19,5m;
- + Phía Đông giáp: Đường Nguyễn Văn Đào lộ giới 29,0m;
- + Phía Tây giáp: Đường Võ Quang Hải lộ giới 12m.

3. Mục tiêu hoạt động của dự án:

- Đầu tư xây dựng một khu nhà ở xã hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Cụ thể hoá đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu Trung tâm phía Tây, quận Thuận Hóa, thành phố Huế đã được UBND thành phố Huế phê duyệt tại Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 30/6/2025; góp phần làm thay đổi diện mạo phường Thủy Xuân, thành phố Huế.

- Góp phần hoàn thành mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở thành phố Huế đến năm 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Huế giai đoạn 2021-2025 đã được UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) phê duyệt. Đồng thời, góp phần hoàn thành chỉ tiêu tại Kế hoạch số 155/KH-UBND ngày 04/4/2025 của UBND thành phố Huế triển khai thực hiện 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” của Chính phủ trên địa bàn thành phố Huế năm 2025 và giai đoạn 2026-2030.

4. Sơ bộ quy mô dự án:

4.1. Diện tích sử dụng đất: khoảng 8.674 m².

4.2. Công suất thiết kế:

- Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa: khoảng 41.635 m².

- Tổng số căn hộ dự kiến: khoảng 454 căn.

- Quy mô dân số (tạm xác định theo Quyết định số 24/2025/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của UBND thành phố): khoảng 908 người.

(Cụ thể sẽ được xác định trong quy hoạch tổng mặt bằng, phương án thiết kế 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 chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư)

4.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Nhà ở xã hội dạng chung cư được thiết kế, xây dựng theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội (*mức độ đầu tư hoàn thiện đạt 90%*).

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bố trí diện tích sàn để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (*khu vực sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ mẫu giáo và các công trình hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà*) và diện tích làm chỗ để xe theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, 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.

- Quỹ đất dự án nhỏ nên sẽ 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. Theo đó, 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, khoản 4 Điều 23 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.

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

- Đối với các công trình hạ tầng nằm trong phạm vi dự án phục vụ trực tiếp cho khu chung cư nhà ở xã hội: Chủ đầu tư dự án thực hiện đầu tư theo quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt và bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý vận hành theo quy định.

- Đối với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đô thị để đầu nối và phục vụ dự án nhưng nằm ngoài phạm vi dự án (như hệ thống thoát nước mưa, nước thải, vỉa hè,...): Chủ đầu tư thực hiện đầu tư theo quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt và bàn giao cho UBND phường Thủy Xuân quản lý theo quy định.

5. Hiện trạng sử dụng đất dự án:

- Khu đất dự án Nhà ở xã hội Bàu Vá thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Bàu Vá đã hoàn thành việc bồi thường giải phóng mặt bằng từ năm 2008. Hiện nay, xung quanh khu đất đã có đường giao thông với kết cấu bê tông nhựa, vỉa hè phía khu đất cùng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật (như hệ thống thoát nước mưa, nước thải...) với tổng diện tích khoảng 1.663m². Hiện trạng khu đất đã được san lấp mặt bằng.

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

6.1. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Căn cứ Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu Trung tâm phía Tây, quận Thuận Hóa, thành phố Huế; khu đất dự án có các thông số về quy hoạch như sau:

- Ký hiệu: OM.A-01;
- Loại đất: Đất nhóm nhà ở mới;
- Diện tích: khoảng 8.674 m²;
- Chiều cao công trình: ≤ 12 tầng (≤ 50,0m);
- Mật độ xây dựng: ≤ 40%;
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 4,8 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*).
- Dân số tối đa: ≤ 1.413 người.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Quy định về tầng hầm: được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm (bao gồm cả tầng bán hầm).

6.2. Các chỉ tiêu khác về kiến trúc, quy hoạch:

- Diện tích căn hộ nhà ở xã hội tối thiểu 25m² và tối đa 70m² (*Theo quy định tại Điểm b 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 thì Chủ đầu tư được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích sử dụng căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích sử dụng căn hộ tối đa là 70 m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70 m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án*).

- Diện tích yêu cầu bãi đỗ xe: Thực hiện theo Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe trong đô thị gắn với công trình, dự án trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 13/4/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế).

- Các chỉ tiêu khác áp dụng theo tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành.

- Đối với phương án kiến trúc công trình: phải được Sở Xây dựng thống nhất, thông qua trước khi tổ chức thực hiện.

7. Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 530.265.310.000 đồng (chưa bao gồm tiền sử dụng đất).

Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án : 528.889.310.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí GPMB (dự kiến hoàn trả ngân sách): 1.376.000.000 đồng.

8. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

9. Tiến độ thực hiện dự án:

Dự kiến tiến độ các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án như sau:

- Hoàn thiện thủ tục Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư: Quý IV/2025;

- Giao đất, cho thuê đất: Quý IV/2025;

- Hoàn thiện giai đoạn chuẩn bị dự án và GPXD: IV/2025 đến Quý I/2026.

- Khởi công xây dựng: Quý II/2026.

- Hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động: Quý II/2028.

- Tiến độ xây dựng hoàn thành đưa công trình vào hoạt động và khai thác vận hành là không quá 24 tháng kể từ ngày được cấp phép xây dựng.

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

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê được hưởng các ưu đãi theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 và các quy định khác của pháp luật có liên quan, đồng thời được hưởng các ưu đãi hỗ trợ khác của thành phố (nếu có).

- Chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, ưu đãi về thuế theo quy định của pháp luật về thuế. Chủ đầu tư tự xác định ưu đãi đầu tư và thực hiện thủ tục hưởng ưu đãi đầu tư tại cơ quan thuế, cơ quan tài chính, cơ quan hải quan và các cơ quan khác có thẩm quyền tương ứng với từng loại ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 17 Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 23 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

11. 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 thành phố Huế và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng thành phố Huế (<https://sxd.hue.gov.vn>).

12. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Sở Xây dựng thành phố Huế, khu Hành chính tập trung thành phố Huế, đường Võ Nguyên Giáp, phường Vĩ Dạ, thành phố Huế

13. Hình thức tiếp nhận hồ sơ: Bằng một trong các hình thức sau:

- Nộp trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công thành phố;
- Qua dịch vụ Bưu chính công ích;
- Nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công quốc gia: <https://dichvucong.gov.vn>

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

- Bố trí kinh phí để hoàn trả chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc phạm vi dự án theo quy định (nếu có).

- 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 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 2. 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 thành phố và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng và triển khai các bước tiếp theo đảm bảo theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Chủ tịch UBND phường Thủy Xuân và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- VP: LĐ và các CV: ĐC, QHXT, TH;
- Công TTĐT thành phố;
- Lưu: VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Phương