

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án
Khu nhà ở xã hội số 2 tại phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; 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 số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 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 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 100/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 95/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 192/2025/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội; số 261/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 và 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần NOXH Nham Biền tại các Văn bản đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư ngày 06/11/2025, ngày 25/11/2025 và Sở Xây dựng tại Báo cáo số 281/BC-SXD ngày 11/12/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội số 2 tại phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội số 2 tại phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh với nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần NOXH Nham Biền
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0111260194 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/10/2025.
- Địa chỉ: Số 83 Phố Ngũ Nhạc, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 0986737557
- Thư điện tử: acc.nhambiencoltd@gmail.com
- Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Huy Toàn Chức vụ: Tổng Giám đốc.

2. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội số 2 tại phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh.

3. Mục tiêu dự án:

Đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội số 2 tại phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh nhằm triển khai 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 phát triển nhà ở và quy hoạch đô thị được UBND tỉnh phê duyệt; xây dựng một khu nhà ở xã hội tập trung đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo cảnh quan đô thị và bổ sung vào quỹ nhà ở xã hội của tỉnh Bắc Ninh, góp phần đảm bảo chỗ ở ổn định cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội và phát triển kinh tế- xã hội địa phương.

4. Địa điểm thực hiện dự án: phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh.

5. Quy mô:

5.1. Quy mô sử dụng đất: Khoảng 4,98ha.

5.2. Quy mô đầu tư xây dựng:

Dự án được đầu tư xây dựng trên ô đất hiệu C1.OXH-1 thuộc Quy hoạch Phân khu Khu số 8, đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 605/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 và phần đất giao thông đối ngoại. Các hạng mục công trình thực hiện trong khu đất của dự án gồm: Chung cư nhà ở xã hội cao tầng, nhà để xe, nhà ở thấp tầng (*xây thô hoàn thiện mặt ngoài*), trường mầm non, hệ thống công trình giao thông đối ngoại, hạ tầng kỹ thuật (*sân, đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, trạm xử lý nước thải, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy, cây xanh cảnh quan...*) nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh, đồng bộ, cụ thể:

- Cơ cấu sử dụng đất xây dựng các công trình dự kiến:

+ Diện tích đất ở khoảng 19.032,3m² (*trong đó: diện tích dành cho nhà ở xã hội: khoảng 15.371,5m²; diện tích đất dành cho phần nhà ở liền kề khoảng 3.651,8m²*).

- + Diện tích đất cây xanh: khoảng 5.443m².
- + Diện tích đất trường mầm non: khoảng 1.745m².
- + Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe: khoảng 13.862m².
- + Diện tích đất dành cho phần giao thông đối ngoại (kết nối QL.17): khoảng 6.957m².
- + Tổng diện tích sàn nhà ở xã hội: 42.096m²; Tổng diện tích sàn nhà ở liên kề, thấp tầng: 16.425m².

- Nội dung đầu tư xây dựng:

+ Khu đất xây dựng nhà ở xã hội thứ nhất (*diện tích khoảng 7.209,5m²*): Xây dựng 01 tòa nhà chung cư cao 12 tầng, 01 nhà để xe 03 tầng, mật độ xây dựng khu đất tối đa 50% (*nhà cao tầng khoảng 37,5%, nhà để xe khoảng 12,5%*), tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 35.146m², số lượng căn hộ dự kiến khoảng 320 căn.

+ Khu đất xây dựng nhà ở xã hội thứ hai (*diện tích khoảng 8.162m²*): Xây dựng 01 tòa nhà chung cư cao 12 tầng, 01 nhà để xe 03 tầng, mật độ xây dựng khu đất tối đa 45,5% (*nhà cao tầng khoảng 33%, nhà để xe khoảng 12,5%*), tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 35.382m², số lượng căn hộ dự kiến khoảng 324 căn.

+ Khu đất xây dựng nhà ở liên lẻ thấp tầng (*diện tích khoảng 3.651,8m²*): Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 34 căn nhà ở liên kề, cao 05 tầng, mật độ xây dựng mỗi căn khoảng 90%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 16.425m².

+ Khu đất xây dựng trường mầm non (*diện tích khoảng 1.745m²*): Xây dựng công trình trường mầm non cao 03 tầng, mật độ xây dựng khoảng 40%, diện tích xây dựng khoảng 698m², tổng diện tích sàn khoảng 2.094m².

+ Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác: Xây dựng đồng bộ hệ thống sân vườn, cảnh quan, đường giao thông (*nội bộ và đối ngoại*), bãi đỗ xe, hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy, trạm xử lý nước thải... 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan).

5.3. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng chỗ ở cho khoảng 1.580 người.

5.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Khoảng 644 căn hộ chung cư nhà ở xã hội để bán có tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ ở khoảng 42.096m².

- Khoảng 34 căn nhà ở liền kề thấp tầng, xây thô hoàn thiện mặt ngoài để bán, diện tích sàn nhà ở khoảng 16.425m².

- Các công trình công cộng (*nhà để xe phục vụ cư dân*), hạ tầng kỹ thuật (*đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, trạm xử lý nước thải, cấp điện...*), hạ tầng xã hội (*trường mầm non*) được xây dựng và bàn giao lại cho địa phương, cơ quan quản lý chuyên ngành và cư dân quản lý, khai thác (*không kinh doanh*).

6. Dự kiến tổng mức đầu tư: 951.738.337.000 đồng (*Chín trăm năm mươi một tỷ, bảy trăm ba mươi tám triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn đồng*). Cơ cấu nguồn vốn:

- Vốn chủ sở hữu: 237.934.584.250 đồng.

- Vốn vay, huy động hợp pháp khác: 713.803.752.750 đồng.

(*Tổng mức 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 mức 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 dự án: 50 năm kể từ ngày chủ đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và các thủ tục khác; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng: 48 tháng kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

9. Các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ:

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; Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và các quy định của pháp luật hiện hành. Chủ đầu tư dự án được hưởng ưu đãi, hỗ trợ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

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 Yên Dũng:

- 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, 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 đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư 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:

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

- Hướng dẫn, 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. Sở Tài chính:

- 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 chủ đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

5. Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; 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 chủ đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

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. Trách nhiệm của Nhà đầu tư, Chủ đầu tư được giao thực hiện dự án

Nhà đầu tư/Chủ đầu tư thực hiện dự án là Công ty cổ phần NOXH Nham Biền có trách nhiệm thực hiện 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 điểm a khoản 1 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 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); hoàn trả kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; 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 rà soát, cập nhật quy hoạch đô thị và nông thôn đảm bảo trình tự, thủ tục về lập, trình thẩm định, trình phê duyệt theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn trước khi phê duyệt dự án theo quy định.

- Lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu 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 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 khốp 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.

- 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.

- Việc sở hữu nhà ở thương mại trong dự án (*34 căn nhà ở liền kề thấp tầng*) đối với người nước ngoài phải đảm bảo Dự án không thuộc khu vực cần đảm bảo quốc phòng an ninh theo quy định của pháp luật, đảm bảo các quy định tại Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 19, Điều 20, Điều 21, Điều 22 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời 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 Yên Dũng, Công ty

cổ phần NOXH Nham Biền 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 NOXH Nham Biền 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 UBND tỉnh (b/c);
- PCT UBND tỉnh PVT;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh (trả kết quả);
- VP UBND tỉnh: CVP, THĐT, KTN;
- Lưu: VT, XD.Trung.

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

Phạm Văn Thịnh