

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở xã hội số 02 tại Khu đô thị số 11, 12, phường Tân Tiến, 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 Liên danh Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ACD, Công ty TNHH phát triển Bất động sản Masterise Homes và Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phúc Đồng tại Văn bản số 58/CV-PTDA/ACD-MH-PĐ ngày 04/8/2025 và Sở Xây dựng tại Báo cáo số 95/BC-SXD ngày 19/9/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở xã hội số 02 tại Khu đô thị số 11, 12, phường Tân Tiến, 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 02 tại Khu đô thị số 11, 12, phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ACD, Công ty TNHH phát triển Bất động sản Masterise Homes và Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phúc Đồng. Cụ thể:

1.1. Nhà đầu tư thứ nhất:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ACD.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0109397949 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/10/2020, thay đổi lần thứ 10 ngày 31/7/2025.
- Địa chỉ: Tầng 3 Khu thương mại dịch vụ tòa H4-H5, Chung cư Hope Residences, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 0962 031 818
- Thư điện tử: info@acdholding.vn
- Người đại diện theo pháp luật: Đỗ Hải Minh Chức vụ: Tổng Giám đốc

1.2. Nhà đầu tư thứ hai:

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH phát triển Bất động sản Masterise Homes.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316001930 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/2019, thay đổi lần thứ 13 ngày 05/6/2025.
- Địa chỉ: VP 07.01, Lầu 7, số 275, đường Võ Nguyên Giáp, Khu phố 4, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: (+84) 2839 159 159
- Người đại diện theo pháp luật:
- + Tổng Giám đốc: Hồ Anh Minh
- + Chủ tịch Công ty: Hồ Anh Ngọc.

1.3. Nhà đầu tư thứ ba:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phúc Đồng.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107740744 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/3/2017, thay đổi lần thứ 11 ngày 27/6/2025.
- Địa chỉ: Số 77 phố Mai Phúc, phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 0962 031 818
- Thư điện tử: info@phucdong.vn
- Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thị Chiêm Chức vụ: Tổng Giám đốc

2. Chủ đầu tư thực hiện dự án:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ACD.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0109397949 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/10/2020, thay đổi lần thứ 10 ngày 31/7/2025.
- Địa chỉ: Tầng 3 Khu thương mại dịch vụ tòa H4-H5, Chung cư Hope Residences, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Điện thoại: 0962 031 818

- Thư điện tử: info@acdholding.vn

- Người đại diện theo pháp luật: Đỗ Hải Minh Chức vụ: Tổng Giám đốc

3. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội số 02 tại Khu đô thị số 11, 12, phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh.

4. Mục tiêu dự án:

a) Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội số 02 tại khu đô thị số 11, 12, phường Tân Tiến, 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, Kế hoạch 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.

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 đối với phần đất ở Nhà nước giao cho Nhà đầu tư	6810

5. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh.

6. Quy mô:

6.1. Quy mô sử dụng đất: Khoảng 7,16ha.

6.2. Quy mô đầu tư xây dựng:

Dự án được đầu tư xây dựng trên ô đất D-OXH-02 thuộc Quy hoạch phân khu số 2, đô thị Bắc Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 27/6/2024; điều chỉnh tại Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 (ô đất OXH-02 có tổng diện tích khoảng 7,16 ha thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 11, 12 thuộc quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 và điều chỉnh tại Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 13/12/2023). 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:

Tại ô đất OXH-02: Xây dựng 12 công trình nhà ở với tổng diện tích đất xây dựng khoảng 18.501,86 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 345.301,22m² (đã bao gồm diện tích sinh hoạt chung, hầm để xe và tum kỹ thuật). Cụ thể:

+ Xây dựng chung cư nhà ở xã hội cao tầng gồm: 12 toà nhà ở xã hội, cao từ 15 đến 21 tầng, 01 tầng hầm với số căn hộ dự kiến khoảng 3.100 căn có diện tích khoảng từ 44 m² - 77 m² (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), 02 tầng kinh doanh dịch vụ, thương mại;

+ 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 OXH-02 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).

6.3. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng chỗ ở cho khoảng 7.500 người.

6.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Dự án cung cấp khoảng 3.100 căn hộ chung cư nhà ở xã hội để ở, khoảng 28.269,92m² diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại (sàn hữu dụng).

7. Dự kiến tổng mức đầu tư: 4.062.154.719.000 đồng (Bốn nghìn không trăm sáu mươi hai tỷ, một trăm năm mươi tư tỷ, bảy trăm mười chín nghìn đồng). Cơ cấu nguồn vốn:

- Vốn chủ sở hữu: 1.259.300.000.000 đồng.
- Vốn vay, huy động hợp pháp khác: 2.802.854.719.000 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).

8. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày chủ đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất.

9. 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: 60 tháng kể từ ngày giao chủ đầu tư.

- Đưa dự án vào kinh doanh, vận hành, khai thác: 20 tháng kể từ ngày giao chủ đầu tư đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

10. 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 và các quy định của pháp luật hiện hành.

11. 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 Tân Tiến:

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

5. 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.

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

Nhà đầu tư thực hiện dự án là Liên danh Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ACD, Công ty TNHH phát triển Bất động sản Masterise Homes và Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phúc Đồng; Chủ đầu tư thực hiện dự án là Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ACD 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); 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, 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; Bộ 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 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.

- 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 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 Tân Tiến 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, Liên danh Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ACD, Công ty TNHH phát triển Bất động sản Masterise Homes và Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phúc Đồng (*đại diện là Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ACD*) 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;
- TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Báo và Phát thanh – Truyền hình tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, THĐT, KTN, TTT (đưa tin);
- Lưu: VT, KTN.Trung.

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

Phạm Văn Thịnh