

Số: 31/TTr-UBND

Phù Khê, ngày 08 tháng 10 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư

Dự án: Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại khu số 3, khu phố Đông, Tiến Bào, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi:

- UBND tỉnh Bắc Ninh;
- Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh.

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; 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 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021;

Căn cứ Quyết định 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 18/2024/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 16/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung cụ thể của Luật nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 và các Nghị định hướng dẫn thi hành trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 8 (Châu Khê - Phù Khê - Hương Mạc - Đồng Kỵ - Đồng Nguyên - Trang Hạ, thành phố Từ Sơn);

Căn cứ Nghị quyết số 56/NQ-HĐND ngày 29/9/2021 của HĐND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch nhà ở năm 2021, 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Căn cứ Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt báo cáo sơ kết giữa kỳ, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Từ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc điều chỉnh danh mục các dự án trọng điểm, tạo động lực trong kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 102/QĐ-UBND;

Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại khu số 3 khu phố Đông, Tiến Bào, phường Phù Khê, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 30/5/2025 của UBND thành phố Từ Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại khu số 3 Khu phố Đông, Tiến Bào, phường Phù Khê, thị xã Từ Sơn (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh);

Căn cứ Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thành phố Từ Sơn về việc phân bổ chỉ tiêu phát triển nhà ở năm 2025 (đợt 3);

Căn cứ Văn bản số 118/UBND-KTN ngày 28/8/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giao nhiệm vụ lập Hồ đề xuất chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đầu giá quyền sử dụng đất;

- Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại khu số 3, khu phố Đông, Tiến Bào, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh).

2. Mục tiêu hoạt động của dự án

a. Mục tiêu chung:

Đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại khu số 3 Khu phố Đông, Tiến Bào, phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh có kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, đạt tiêu chuẩn, đáp ứng nhu cầu đa dạng của cư dân trong và ngoài khu vực về nhà ở, tiện ích, vui chơi, giải trí; nâng cao chất lượng sống của người dân đô thị.

b. Mục tiêu cụ thể:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045; đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 8 (Châu Khê - Phù Khê - Hương Mạc - Đồng Kỵ - Đồng Nguyên - Trang Hạ, thành phố Từ Sơn) nói chung và nay là phường Phù Khê nói riêng; hiện thực hóa đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 30/5/2025 của UBND thành phố Từ Sơn, cụ thể:

+ Xây dựng khu nhà ở liền kề (LK) với kiến trúc hiện đại, màu sắc trang nhã, hài hoà.

+ Xây dựng khu cây xanh, vườn hoa: Các khu cây xanh, vườn hoa được bố trí xen kẽ trong các nhóm nhà ở, kết hợp với hệ thống cây xanh trên các trục đường giao thông tạo nên một không gian thoáng đãng, mang lại cảnh quan hài hoà và môi trường sống trong lành cho cư dân.

+ Xây dựng khu đất hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống đi ngầm đảm bảo mỹ quan và an toàn khi sử dụng. Khu đô thị được bố trí bãi đỗ xe đảm bảo tiên nghi sử dụng cho người dân và đảm bảo các quy định theo QCVN 01:2021/BXD.

- Dự án sau khi hoàn thành tạo ra khu nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, có cảnh quan kiến trúc đẹp, thân thiện với môi trường. Tạo diện mạo mới khang trang, hiện đại cho địa phương, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

Đây là bước cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị, mang lại các giá trị thiết thực cho địa phương.

3. Địa điểm thực hiện dự án:

- Khu vực đề xuất thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại khu số 3 Khu phố Đông, Tiến Bào, phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh thuộc địa giới hành chính phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh.

- Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông: Giáp đường bê tông hiện trạng và khu dân cư cũ;
- + Phía Tây : Giáp đất canh tác nông nghiệp hiện hữu;
- + Phía Nam : Giáp Khu dân cư khu phố Nghĩa Lập;
- + Phía Bắc : Giáp Khu nhà ở đối ứng BT của Công ty Đại An (TNHH).

4. Quy mô đầu tư:

4.1. Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 67.067,8m².

4.2. Diện tích đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất: 67.067,8m².

4.3. Công suất thiết kế:

- Đầu tư xây dựng giao thông đô thị và hạ tầng kỹ thuật đô thị cho toàn bộ diện tích thực hiện dự án: khoảng 6,706 ha.

- Diện tích đất đầu tư xây dựng vườn hoa, cây xanh (bao gồm cả cây xanh dải phân cách): khoảng 6.098,7 m².

- Diện tích đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (liền kề): khoảng 21.071,8 m².

4.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp.

- Các công trình nhà ở thương mại, dịch vụ thấp tầng: Được bán, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng có nhu cầu;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, tiết kiệm, hiệu quả bao gồm đầy đủ các hạng mục liên quan cụ thể: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, ... đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Các sản phẩm dịch vụ cung cấp phải được kiểm tra chất lượng, nghiệm thu đưa vào sử dụng trước khi bàn giao lại cho địa phương quản lý.

4.5. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, ...)

Các công trình được thiết kế phù hợp với xu hướng hiện đại nhưng đồng thời không phá vỡ kiến trúc của vùng miền tại phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh.

* Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 67.067,8 m²;

* Xây dựng nhà ở xây thô, hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài trên khu đất có diện tích 21.071,8 m²:

- Diện tích xây dựng nhà ở: 17.937,8 m²;

- Diện tích sàn xây dựng: 80.720,1 m²;

- Số tầng: 04 tầng + 1 tum;

- Mật độ xây dựng: 43,3% – 92,5%.

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,63$;

- Loại công trình: Công trình nhà ở liên kề;

- Số lượng nhà ở: 175 căn;

- Quy mô dân số dự kiến: 700 người;

* Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Dự án thuộc địa giới hành chính phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh;

* Dự án thuộc phạm vi bảo vệ di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: Không;

* Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử của đô thị loại đặc biệt: Không.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: khoảng **439.986.000.000** đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi chín tỷ, chín trăm tám mươi sáu triệu đồng chẵn./*).

(*Có Phụ lục sơ bộ tổng mức đầu tư kèm theo*)

Trong đó:

- Phần vốn góp tối thiểu của Nhà đầu tư trúng đấu giá: **87.997.200.000** đồng, chiếm 20% tổng vốn đầu tư của dự án;

- Phần vốn huy động tối đa của các tổ chức tín dụng và nguồn vốn huy động khác: **351.988.800.000** đồng, chiếm 80% tổng vốn đầu tư của dự án.

* Phương án huy động vốn:

Nguồn vốn của dự án được huy động từ vốn Nhà đầu tư trúng đấu giá, vốn vay các Ngân hàng thương mại hoặc vốn huy động hợp pháp khác từ các đối tác chiến lược, phát hành trái phiếu doanh nghiệp... tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp, chứng khoán, các tổ chức tín dụng.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm.

Thời gian hoạt động của dự án được tính từ ngày Nhà đầu tư trúng đấu giá được quyết định giao đất, cho thuê đất của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nhà đầu tư dự án được quyền đề nghị gia hạn thời gian thời gian hoạt động dự án theo các quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng 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.

7. Tiến độ thực hiện dự án:

a. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: 03 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

b. Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án

* Sau khi Nhà đầu tư trúng đấu giá (dự kiến Quý IV năm 2025):

- Chậm nhất sau 03 tháng, phải tổ chức lập xong hồ sơ Dự án đầu tư xây dựng trình, thẩm định, phê duyệt theo quy định (dự kiến Quý I năm 2026);

- Sau khi dự án được thẩm định, phê duyệt, chậm nhất sau 03 tháng, phải lập xong hồ sơ Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở trình thẩm định, phê duyệt theo quy định (dự kiến Quý II năm 2026);

- Thời gian dự kiến hoàn thành dự án: 03 năm (36 tháng) kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Trường hợp nhà đầu tư chậm được Nhà nước bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư (dự kiến từ Quý IV năm 2025 đến Quý IV năm 2028).

c. Tiến độ xây dựng cơ bản

Tổng thời gian thực hiện xây dựng cơ bản là 2,5 năm kể từ khi Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất trên thực địa. Trường hợp nhà đầu tư chậm được bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào tiến độ thực hiện xây dựng cơ bản. Dự kiến thời gian Nhà đầu tư được bàn giao đất là Quý IV/2025.

Dự kiến tiến độ thực hiện xây dựng cơ bản

<i>STT</i>	<i>Công tác thực hiện</i>	<i>Thời gian thực hiện</i>	<i>Bắt đầu</i>	<i>Hoàn thành</i>
1	Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi	3 tháng	Quý IV/2025	Quý I/2026

STT	Công tác thực hiện	Thời gian thực hiện	Bắt đầu	Hoàn thành
2	Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở	3 tháng	Quý I/2026	Quý II/2026
3	Khởi công xây dựng công trình		Quý I/2026	
4	Xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật	15 tháng	Quý II/2026	Quý III/2027
5	Xây dựng các lô nhà liền kề	15 tháng	Quý II/2027	Quý III/2028
NGHIỆM THU, BÀN GIAO ĐƯA VÀO SỬ DỤNG		3 tháng	Quý III/2028	Quý IV/2028

II. DANH MỤC HỒ SƠ KÈM THEO

1. Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án.
2. Các văn bản liên quan khác.

UBND phường Phù Khê kính trình Sở Tài chính thẩm định, báo cáo UBND tỉnh Bắc Ninh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại khu số 3, khu phố Đông, Tiên Bào, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh) để UBND phường Phù Khê triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT ĐU, TT HĐND-UBND phường (đề b/c);
- Lưu: VP, KTHT&ĐT, Đnd.

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

Nguyễn Thanh Tuấn