

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân
tại Khu đô thị mới thị trấn Nهن, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu thầu năm 2014; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật Bảo vệ môi trường 2014; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017; Luật Đầu tư năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2015 của Chính phủ về Quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về Quy định về thu tiền thuế đất, thuế mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều các nghị định quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/02/2021 của Chính phủ hướng dẫn một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận Kết cấu công trình năm 2020;

Căn cứ Công văn số 324/BKHĐT-PC ngày 20/01/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc triển khai thi hành Luật Đầu tư;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 25/TTr-SXD ngày 03/3/2021, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 159/BC-SKHĐT ngày 31/3/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, với nội dung sau:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

2. Mục tiêu đầu tư dự án

Đầu tư khu nhà ở xã hội dành cho công nhân nhằm từng bước thực hiện Quy hoạch chi tiết khu đô thị thị trấn Nénh; tạo tiền đề về kết cấu hạ tầng để thu hút đầu tư vào các khu, cụm công nghiệp của địa phương, đặc biệt là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; góp phần đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và người lao động trong các Khu công nghiệp, giảm tình trạng ùn tắc, mất an toàn giao thông, mất an ninh trật tự xung quanh các khu công nghiệp; từng bước hoàn thành việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020. Khi Dự án hoàn thành, đưa vào sử dụng sẽ giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho khoảng 12.000 công nhân và người lao động làm việc trong các khu công nghiệp và các khu vực xung quanh.

3. Vị trí, địa điểm thực hiện dự án

Dự án được thực hiện trên lô CT.1, CT.2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

4. Quy mô đầu tư dự án

a. Vị trí, ranh giới của dự án:

Phía Bắc giáp tuyến đường quy hoạch N10-N5 đi thị trấn Nénh; phía Nam giáp tuyến đường N4-N9, phía Đông giáp tuyến đường hiện trạng N9-N10 của Khu đô thị thị trấn Nénh.

Dự án được đầu tư trên khu vực không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt và khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử.

b. Quy mô đầu tư:

- *Quy mô xây dựng:*

Công trình dự án được xây dựng trên lô CT.1, CT.2 có tổng diện tích 32.271m², thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội cao tầng; sân, đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ. Cụ thể:

+ Các tòa nhà ở xã hội: Xây dựng nhà ở chung cư cao 20 tầng; tổng diện tích xây dựng khoảng 12.800m² (trong đó lô CT.1 khoảng 6.900m², lô CT.2 khoảng 5.900m²); tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 256.000m² (trong đó lô CT.1 khoảng 138.000m², lô CT.2 khoảng 118.000m²). Các không gian chức năng trong toà nhà gồm: Các căn hộ để ở có diện tích sử dụng từ 30m² đến 70m²; không gian sinh hoạt cộng đồng; không gian để xe; các không gian chức năng khác phục vụ nhu cầu sinh hoạt của chung cư. Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Điện, chống sét, chiếu sáng, chống ồn, thông tin truyền thông, thu gom rác, cấp nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, thông gió và điều hòa không khí.

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải riêng của dự án, công suất đảm bảo cho dân số toàn bộ dự án, nước thải sau xử lý phải đảm bảo tiêu chuẩn để thải thẳng ra ngoài môi trường.

+ Xây dựng sân đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (gồm trạm biến áp, cấp điện, chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, thông tin liên lạc) trong phạm vi ranh giới dự án, đảm bảo hoàn chỉnh đồng bộ đáp ứng nhu cầu của dự án và phù hợp với Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- *Quy mô dân số:* Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 12.000 người.

b. Chỉ tiêu quy hoạch khu đất thực hiện dự án như sau:

- Lô đất ở cao tầng xây dựng nhà ở xã hội dành công nhân CT.1: Diện tích: 17.350,0m²; mật độ xây dựng: 35%-40%; tầng cao: 10-20 tầng.

- Lô đất ở cao tầng xây dựng nhà ở xã hội dành công nhân CT.2: Diện tích 14.921,0m², mật độ xây dựng từ 35%-40%; tầng cao: 10-20 tầng.

c. Nguồn gốc đất và dự kiến nhu cầu sử dụng đất:

Dự án được đầu tư xây dựng trên các lô đất ở CT.1, CT.2 có diện tích 32.271,0m² thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt tại các Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 30/01/2019, số 1761/QĐ-UBND ngày 28/5/2019, số 174/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND huyện Việt Yên. Khu đất thực hiện dự án đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật (san nền), xung quanh đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Hiện tại, lô đất CT.1, CT.2 thuộc dự án Khu đô thị mới, thị trấn Nénh được UBND tỉnh giao cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh để thực hiện dự án.

- *Dòng sản phẩm của dự án:* Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là căn hộ chung cư thuộc đối tượng nhà ở xã hội để bán và cho thuê chiếm diện tích tối thiểu 80% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án (trong đó 40% diện tích sàn để bán, tối

thiếu 40% diện tích sàn để cho thuê); căn hộ chung cư thuộc đối tượng nhà ở thương mại chiếm tối đa 20% diện tích.

5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư, nguồn vốn và cơ cấu vốn

a. Tổng vốn đầu tư (tổng mức đầu tư) của dự án: 2.298.578.103.000 đồng
(Hai nghìn hai trăm chín mươi tám tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu, một trăm linh ba nghìn đồng)

Trong đó:

- Chi phí xây lắp:	1.759.912.684.000	đồng;
- Chi phí thiết bị:	214.278.984.000	đồng;
- Chi phí quản lý dự án:	18.638.562.000	đồng;
- Chi phí TVDTXD:	47.886.849.000	đồng;
- Chi phí khác:	63.415.170.000	đồng;
- Chi phí dự phòng:	194.445.854.000	đồng.

b. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn của dự án

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại, vốn huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án. Cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 20%): 459.715.620.600 đồng;
- Vốn vay, vốn hợp pháp khác (tối đa 80%): 1.838.862.482.400 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động của dự án 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

7. Tiến độ thực hiện dự án

- Tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư dự án: Từ Quý II đến Quý III năm 2021;
- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng: Từ Quý IV năm 2021 đến hết Quý IV năm 2023;
- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ Quý IV năm 2023 đến hết thời hạn thực hiện dự án;

8. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư dự kiến và điều kiện đối với nhà đầu tư

a. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư: Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư.

b. Điều kiện đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư phải đáp ứng quy định của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và một số quy định khác của pháp luật có liên quan.

c. Điều kiện khác: Nhà đầu tư phải nộp lại ngân sách nhà nước với số tiền là 57.333.781.000 đồng (năm mươi bảy tỷ, ba trăm ba mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi một nghìn đồng). Đây là khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng của khu đất thực hiện dự án (CT.1, CT.2) đã được Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Giang đầu tư trong dự án: Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, được xác định trên cơ sở dự toán thiết kế và phương án giải phóng mặt bằng được người có thẩm quyền phê duyệt.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Các ưu đãi và hỗ trợ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008, Luật thuế giá trị gia tăng sửa đổi năm 2013, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2014 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

10. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chủ trương đầu tư

Là thời điểm UBND tỉnh Bắc Giang ký chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

11. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, sơ bộ phương án đầu tư xây dựng

a. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- Căn hộ chung cư thuộc đối tượng nhà ở xã hội để bán chiếm 40% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án;
- Căn hộ chung cư thuộc đối tượng nhà ở xã hội để cho thuê chiếm tối thiểu 40% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án;
- Căn hộ chung cư thuộc đối tượng nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua chiếm tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án.

b. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:

- *Vị trí thực hiện dự án:* Dự án được thực hiện trên lô CT.1, CT.2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; phía Bắc giáp tuyến đường quy hoạch N10-N5 đi thị trấn Nénh; phía Nam giáp tuyến đường N4-N9, phía Đông giáp tuyến đường hiện trạng N9-N10 của Khu đô thị thị trấn Nénh.

- *Quy mô xây dựng:* Công trình dự án được xây dựng trên lô CT.1, CT.2 có tổng diện tích 32.271m², thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội cao tầng; sân, đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ. Cụ thể:

+ Các tòa nhà ở xã hội: Xây dựng nhà ở chung cư cao 20 tầng; tổng diện tích xây dựng khoảng 12.800m² (trong đó lô CT.1 khoảng 6.900m², lô CT.2 khoảng 5.900m²); tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 256.000m² (trong đó lô CT.1 khoảng 138.000m², lô CT.2 khoảng 118.000m²). Các không gian chức năng trong toà nhà gồm: Các căn hộ để ở có diện tích sử dụng từ 30m² đến 70m²; không gian sinh hoạt cộng đồng; không gian để xe; các không gian chức năng khác phục vụ nhu cầu sinh hoạt của chung cư. Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Điện, chống sét, chiếu sáng, chống ồn, thông tin truyền thông, thu gom rác, cấp nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, thông gió và điều hòa không khí.

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải riêng của dự án, công suất đảm bảo cho dân số toàn bộ dự án, nước thải sau xử lý phải đảm bảo tiêu chuẩn để thải thẳng ra ngoài môi trường.

+ Xây dựng sân đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (gồm: trạm biến áp, cấp điện, chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, thông tin liên lạc) trong phạm vi ranh giới dự án, đảm bảo hoàn chỉnh đồng bộ đáp ứng nhu cầu của dự án và phù hợp với Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 2. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức các công việc theo đúng quy định của nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
 - + LĐVP, TKCT, TH, KTN;
 - + Lưu: VT, XD.Tuấn.

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

Phan Thế Tuấn