

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn,
xã Quang Châu, 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 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật bảo vệ môi trường năm 2014; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đấu thầu năm 2014; Luật kinh doanh bất động sản năm 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; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về Quy định về thu tiền thuế đất, thuế mặt nước; 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; 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; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 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; số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/02/2021 hướng dẫn một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 sửa đổi Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở; 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; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 54/2021/NĐ-CP ngày 21/5/2021 của Chính phủ quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 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;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/1/2021 của Bộ xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020; Công văn số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/1/2021 của Bộ xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 18/9/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc Điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án, công trình cần thu hồi đất; các dự án, công trình chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác năm 2020;

Căn cứ Nghị quyết số 110-NQ/TU ngày 09/6/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Thông báo số 615-TB/TU ngày 02/11 /2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 138/TTr-SXD ngày 15/10/2021, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 688/BC-SKHĐT ngày 25 /10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, với nội dung sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

3. Mục tiêu đầu tư, mục tiêu hoạt động của dự án

a. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang nhằm từng bước hoàn thành thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020, Đề án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 24/6/2020, hiện thực hóa đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) theo Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 31/7/2020, số 448/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của UBND huyện Việt Yên. Dự án đầu tư nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, 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. Qua đó sẽ cải thiện được môi trường đầu tư, tăng cường thu hút đầu tư vào các khu, cụm công nghiệp tại địa phương, đặc biệt là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhằm hoàn thành mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương. Khi dự án hoàn thành, đưa vào sử dụng sẽ giải quyết nhu cầu chỗ ở cho khoảng 2.850 người (là công nhân, người lao động làm việc trong các khu, cụm công nghiệp xung quanh khu vực thực hiện dự án).

b. Mục tiêu hoạt động của dự án:

Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)
Đầu tư, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình xã hội, công trình nhà ở, công trình thương mại, dịch vụ.	4101, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229; 4102
Kinh doanh bất động sản đối với phần nhà ở xã hội, công trình thương mại dịch vụ trong dự án; Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Dịch vụ ăn uống khác; Dịch vụ phục vụ đồ uống; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng; Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn giới thiệu và môi giới lao động việc làm; Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; Dịch vụ giáo dục nhà trẻ; dịch vụ giáo dục mẫu giáo.	6810; 4719; 5610; 5629; 5630; 5621; 7810; 8211; 8511; 8512

4. Quy mô đầu tư dự án

- *Quy mô xây dựng*: Công trình dự án được xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ trên khu đất có diện tích khoảng 3,3ha theo Quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội cao tầng; Tòa nhà thương mại dịch vụ; Sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, bãi đỗ xe và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà nằm trong phạm vi ranh giới dự án, cụ thể:

+ Các tòa nhà ở xã hội cao tầng: Xây dựng tại lô đất ở ký hiệu OCN, có diện tích 8.654m², quy mô cao 18 tầng, diện tích xây dựng khoảng 3.530m², diện tích sàn xây dựng khoảng 63.540m², tổng số khoảng 850 căn hộ.

+ Tòa nhà thương mại dịch vụ: Xây dựng tại lô đất ký hiệu TMDV, có diện tích 1.730m², với quy mô 01 tòa nhà cao 5 tầng, với diện tích xây dựng khoảng 1.380m², diện tích sàn xây dựng khoảng 6.900m².

+ Khu bãi đỗ xe tại lô đất có ký hiệu P, có diện tích 1.823m².

+ Xây dựng sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà đồng bộ trong phạm vi ranh giới dự án.

- *Quy mô dân số*: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 2.850 người.

- *Sơ bộ phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án*:

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sửa chữa, bảo trì nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc phạm vi dự án trong thời gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

Riêng phần diện tích đất nghĩa trang mở rộng có diện tích khoảng 2.105m² trong phạm vi dự án, sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, bàn giao lại cho cấp chính quyền địa phương quản lý, sử dụng theo quy định.

- *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:* Dự án cung cấp các dòng sản phẩm gồm:

+ Căn hộ chung cư nhà ở xã hội để bán và cho thuê, tổng số khoảng 850 căn hộ, trong đó: diện tích căn hộ nhà ở xã hội cho thuê chiếm tối thiểu 20% diện tích căn hộ ở.

+ Cho thuê, kinh doanh dịch vụ thương mại đối với công trình thương mại dịch vụ trong dự án.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án, nguồn vốn và cơ cấu vốn

a. Sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án: **691.789.861.000 đồng**

(Sáu trăm chín một tỷ, bảy trăm tám chín triệu, tám trăm sáu một nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí giải phóng mặt bằng:	9.371.986.000	đồng;
- Chi phí xây lắp:	526.616.762.000	đồng;
- Chi phí thiết bị:	56.565.686.000	đồng;
- Chi phí Quản lý dự án:	7.079.835.000	đồng;
- Chi phí TVĐTXD:	18.883.543.000	đồng;
- Chi phí khác:	23.665.796.000	đồng;
- Chi phí dự phòng:	49.606.253.000	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%):	138.357.972.000	đồng;
- Vốn vay, vốn hợp pháp khác (tối đa 80%):	553.431.889.000	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 nhà đầu tư dự án.

7. Địa điểm, ranh giới, diện tích thực hiện dự án

- Khu nhà ở xã hội nằm trên địa bàn thôn Nam Ngạn, thôn Đông Tiến xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Diện tích: Tổng diện tích đất sử dụng khoảng 3,3ha theo Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được duyệt tại Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 và điều chỉnh tại Quyết định số 448/QĐ-UBND ngày 27/04/2021 của UBND huyện Việt Yên.

- Phạm vi, ranh giới của dự án:

- + Phía Bắc: Đường quy hoạch khu đô thị mới Quang Châu;
- + Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Nam Ngạn;
- + Phía Tây: Giáp khu đã thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất năm 2018;
- + Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Nam Ngạn, Đông Tiến.

- Diện tích: Khoảng 3,3ha.

8. Tiến độ thực hiện dự án

a. Tiến độ huy động vốn, bố trí vốn:

Vốn chủ sở hữu bố trí trước để thực hiện dự án, khi giải ngân hết vốn chủ sở hữu mới huy động vốn vay thương mại. Tiến độ huy động vốn theo yêu cầu tiến độ đầu tư xây dựng công trình trong thời gian 02 năm.

b. Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động của dự án; xây dựng công trình, đưa công trình vào sử dụng:

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng: 24 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

- Hoàn thành, đưa dự án vào vận hành, khai thác: Từ khi hoàn thành nghiệm thu đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

9. Phương thức giao đất

Nhà nước giao đất để Nhà đầu tư thực hiện dự án theo phương thức Giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ theo quy định của pháp luật về đất đai. Trình tự, thủ tục giao đất, thu tiền sử dụng đất, thuê đất TMDV thực hiện theo quy định của pháp luật về Đất đai và quy định của pháp luật có liên quan (nhưng miễn tiền sử dụng đất, thuê đất TMDV cho chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về dự án nhà ở xã hội).

10. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Theo quy định hiện hành của nhà nước.

11. Quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật sau đầu tư

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sửa chữa, bảo trì nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc phạm vi dự án trong thời gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

Riêng phần diện tích đất nghĩa trang mở rộng có diện tích khoảng 2.105m² trong phạm vi dự án, sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, bàn giao lại cho cấp chính quyền địa phương quản lý, sử dụng theo quy định.

12. Các nội dung khác

Theo nội dung Đề xuất dự án và Báo cáo thẩm định chủ trương đầu tư dự án số 688/BC-SKHĐT ngày 25/10/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Điều 2. Sở Xây dựng, các cơ quan liên quan và UBND huyện Việt Yên có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc liên quan theo quy định của nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: 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, UBND huyện Việt Yên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

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

Phan Thế Tuấn