

Bắc Giang, ngày 03 tháng 12 năm 2021

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu

A. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật bảo vệ môi trường năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Đấu thầu năm 2014;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

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

Căn cứ 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 Nghị định 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 20/01/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 11/2016/NQ-HĐND ngày 05/7/2016 của HĐND tỉnh quy định mức thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Nghị Quyết số 08/NQ-HĐND ngày 9/7/2020 của HĐND tỉnh Bắc Giang 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 các mục đích khác năm 2020 và điều chỉnh chỉ tiêu đất cụm công nghiệp từ huyện Hiệp Hòa sang huyện Lạng Giang.

Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 09/12/2020 của HĐND tỉnh Bắc Giang thông qua điều chỉnh quy mô, địa điểm, số lượng dự án, công trình trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 – 2020) tỉnh Bắc Giang; điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất; danh mục các dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2021;

Căn cứ Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 18/9/2020 của HĐND tỉnh Bắc Giang 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 các 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 Quyết định số 667/2016/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 của UBND tỉnh quy định thu tiền bảo vệ và phát triển lúa và quản lý, sử dụng kinh phí bảo vệ, phát triển lúa trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của tỉnh Bắc Giang về Quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 03/3/2020 của UBND tỉnh về sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 667/2016/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 của UBND tỉnh quy định thu tiền bảo vệ và phát triển lúa và quản lý, sử dụng kinh phí bảo vệ, phát triển lúa trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của tỉnh Bắc Giang về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND Tỉnh về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1250/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2021;

Căn cứ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020;

Căn cứ Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên;

Căn cứ Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của UBND huyện Việt Yên

Căn cứ Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Đề án 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 Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 của Chủ tịch UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 1054/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của Chủ tịch UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500).

Căn cứ ý kiến số 2451/KCN-TNMT của Ban Quản lý các KCN về việc tham gia ý kiến chủ trương đầu tư dự án: Nhà ở xã hội dành cho công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên;

Căn cứ ý kiến số 2863/BCH-TM của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Bắc Giang ngày 22/11/2021 Về việc tham gia thẩm định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên;

Căn cứ ý kiến số 3479/STC-QLG của Sở tài chính tỉnh Bắc Giang ngày 16/11/2021 về việc tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư dự án: Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, Việt Yên;

Căn cứ ý kiến số 4100/STNMT-KHTC của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang ngày 23/11/2021 về việc tham gia góp ý thẩm định chủ trương đầu tư dự án: Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

B. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Tên dự án:

Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu.

2. 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 dành cho công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên nhằm từng bước thực hiện Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/9/2019; thực hiện Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 19/11/2020, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1054/QĐ-UBND ngày 13/9/2021; từng bước 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 26/4/2020 nhằm tạo tiền đề về kết cấu hạ tầng để 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 2944 công nhân và người lao động làm việc trong các khu công nghiệp trên địa bàn huyện Việt Yên và các khu vực xung quanh.

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.	4212, 4221, 4222, 4223, 4229, 4101.
2. Kinh doanh bất động sản đối các công trình nhà ở trong dự án	6810.

3. Địa điểm thực hiện dự án:

Thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

4. Quy mô dự án:

4.1. Vị trí, ranh giới dự án

- Ranh giới dự án:
- + Phía Đông giáp đường gom cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn.
- + Phía Tây giáp khu dân cư thôn Nam Ngạn.
- + Phía Nam giáp khu dân cư thôn Nam Ngạn và đê Tả Cầu.
- + Phía Bắc giáp đất nông nghiệp thôn Nam Ngạn một phần tiếp giáp với khu thương mại dịch vụ và vui chơi giải trí thể dục thể thao Phú Hải (đã được chấp thuận chủ trương đầu tư).

Vị trí dự án thuộc thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt.

- Dự án không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị của đô thị loại đặc biệt).

4.2. Quy mô đầu tư

** Quy mô xây dựng:*

Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất có diện tích ≈ 2.69 ha thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày

19/11/2020 của Chủ tịch UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt đồ án, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1054 /QĐ-UBND ngày 13/9/2021 (không bao gồm lô đất TMDV đã được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và vui chơi giải trí thể dục thể thao Phú Hải). Các hạng mục công trình thực hiện trong khu đất của dự án gồm: Nhà ở xã hội cao tầng; sân, đường nội bộ; cây xanh cảnh quan; hệ thống công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà; bãi đỗ xe nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh, đồng bộ, cụ thể:

- Tại lô OCN, diện tích đất là 7.392m²: Xây dựng 03 khối nhà ở chung cư cao tầng gồm: 02 tòa nhà ở xã hội cao 18 tầng; 01 tòa nhà ở thương mại cao 18 tầng và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng khoảng 3.700m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 63.270m². Trong đó: Nhà ở xã hội xây dựng trên diện tích đất khoảng 5.913m², diện tích xây dựng khoảng 2.850 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 44.800 m², số căn hộ nhà ở xã hội khoảng 670 căn, diện tích mỗi căn hộ từ 25m² - 75m²; nhà ở thương mại xây dựng trên diện tích đất khoảng 1.479m² (tương đương 20% diện tích đất ở của dự án), diện tích xây dựng khoảng 887m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.470m², số căn hộ khoảng 200 căn, diện tích mỗi căn từ 25m²-80m². Các không gian chức năng trong các tòa nhà gồm: Các căn hộ ở; không gian sinh hoạt cộng đồng; không gian để xe; các không gian công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà (đối với công trình nhà ở thương mại bố trí thêm không gian dịch vụ phục vụ cho cư dân trong dự án).

Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Hệ thống điện, chống sét, chiếu sáng, chống ồn; hệ thống thông tin truyền thông; hệ thống thu gom rác; hệ thống thông gió và điều hòa không khí; hệ thống cấp nước và thoát nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy. Trong phạm vi lô đất OCN, xây dựng sân vườn cảnh quan hoàn chỉnh đồng bộ.

Tại lô đất ký hiệu P1 diện tích 871m² đầu tư xây dựng nhà để xe cao 4 tầng, diện tích xây dựng khoảng 523m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.090m².

Tại lô đất ký hiệu P2 diện tích 1.339m² đầu tư xây dựng nhà để xe cao 4 tầng, diện tích xây dựng khoảng 803m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 3.213m².

- Tại các lô đất đất trồng cây xanh (CX-1, CX-2, CX3): Xây dựng vườn hoa, cây xanh, đường dạo, thảm cỏ phục vụ nhu cầu của người dân trong dự án.

- Xây dựng đường giao thông nội bộ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm: Cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải (gồm cả trạm xử lý nước thải của dự án), cấp điện (gồm cả trạm biến áp), thông tin liên lạc hoàn chỉnh đồng bộ).

* Quy mô dân số: Dự án đáp ứng được khoảng 2.944 người

4.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

Dự án cung cấp khoảng 870 căn hộ để ở với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 63.270m² gồm:

- Nhà ở xã hội chung cư: Diện tích sàn xây dựng khoảng 44.800 m², khoảng 670 căn hộ (trong đó diện tích căn hộ để cho thuê tối thiểu 20% diện tích căn hộ ở);

- Nhà ở thương mại chung cư: Diện tích sàn xây dựng khoảng 18.470m², gồm khoảng 200 căn hộ ở và không gian dịch vụ phục vụ cho cư dân trong dự án.

4.4. Đối tượng được mua, thuê nhà ở xã hội trong dự án:

Là công nhân làm việc trong các khu, cụm công nghiệp xung quanh khu vực thực hiện dự án theo quy định Pháp luật về nhà ở.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 696.560.353.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi sáu tỷ năm trăm sáu mươi triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng./.*)

5.1 Tổng mức đầu tư dự án

a) Căn cứ lập tổng mức đầu tư dự án:

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

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

- Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 667/2016/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa và quản lý, sử dụng kinh phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Giang;

- Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư, khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh.

- Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của 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; 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 20/01/2021 của Bộ Xây dựng.

b) *Tổng mức đầu tư của dự án dự kiến:*

Tổng mức đầu tư của dự án dự kiến là: 696.560.353.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi sáu tỷ năm trăm sáu mươi triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng./.*)

TT	Hạng mục Chi phí	Tổng cộng	Đơn vị
1	Chi phí giải phóng mặt bằng	5.683.396.920	Đồng
2	Chi phí xây lắp	521.889.425.680	Đồng
3	Chi phí thiết bị	56.504.264.660	Đồng
4	Chi phí Quản lý dự án	8.675.905.355	Đồng
5	Chi phí TVDTXD	22.237.243.095	Đồng
6	Chi phí khác	27.781.218.049	Đồng
7	Chi phí dự phòng	53.788.899.465	Đồng
	Tổng mức đầu tư:	696.560.353.224	Đồng
	Làm tròn	696.560.353.000	Đồng

(Có Bảng tổng mức đầu tư kèm theo)

5.2 Vốn lưu động ban đầu để khai thác, vận hành dự án:

Vốn lưu động ban đầu để khai thác, vận hành dự án là chi phí bán hàng, vận hành khai thác trong 04 năm đầu khai thác sử dụng, tuy nhiên do các chi phí này được cân đối bằng nguồn thu do bán và cho thuê nhà ngay trong kỳ nên không tính vào tổng vốn đầu tư của dự án.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày chấp thuận Nhà đầu tư.

7. Tiến độ thực hiện dự án

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn 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 xây dựng công trình.

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.

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

8. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

8.1. Phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

a) Lợi ích xã hội thu được từ dự án:

- Trước hết, dự án góp phần hiện thực hoá Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 đã được phê duyệt tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang và Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 được UBND tỉnh duyệt tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020.

- Hình thành khu nhà ở xã hội ở đảm bảo điều kiện sống và các tiện ích dịch vụ cho khoảng 2.944 người chủ yếu hướng tới công nhân làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn huyện Việt Yên và các khu vực xung quanh.

- Dự án hình thành sẽ góp phần giảm đáng kể số lượng công nhân ở trọ trong dân, khi đó về áp lực lên hạ tầng nông thôn sẽ giảm (đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải), đồng thời sẽ làm giảm việc xây nhà trọ của dân từ đó tỷ lệ xây dựng, tỷ lệ cây xanh ở nông thôn sẽ không bị phá vỡ, quy hoạch xây dựng từ đó mà ổn định không phải thường xuyên thay đổi.

- Góp phần thu hút đầu tư của các nhà đầu tư nước ngoài trong quá trình dịch chuyển cơ cấu kinh tế từ sản xuất nông nghiệp sang sản xuất công nghiệp. Tiếp đó sẽ thu hút các dịch vụ phục vụ cho sản xuất, cho con người. Như vậy sẽ dần hình thành đô thị theo phản ứng dây chuyền.

- Giảm chi phí tham gia giao thông, chi phí bảo vệ môi trường của khoảng 3.000 người lao động.

- Khi dịch bệnh xảy ra, thì dự án như một khu vực riêng biệt dễ dàng để truy vết, cách ly và điều trị một cách có hiệu quả. Điều này có ý nghĩa vô cùng lớn trong việc ổn định sản xuất, phát triển bền vững.

- Khi đầu tư xây dựng dự án góp phần tạo công ăn việc làm cho lao động địa phương và khu vực xung quanh.

b) Chi phí xã hội:

- Khi thực hiện dự án thì mất một phần đất lúa, làm giảm đất canh tác của người nông dân khu vực dự án. Một số người sẽ mất công ăn việc làm để nuôi sống bản thân và gia đình.

- Việc đầu tư xây dựng dự án cũng đồng thời làm giảm đi một phần quỹ đất dự trữ để phát triển kinh tế xã hội.

- Quá trình thi công xây dựng công trình phát sinh chất thải: Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu tới chân công trình như: gạch, đá, cát, sỏi, sắt thép,

xi măng... tác động tới môi trường, các yếu tố gây tác động như: Muội khói, các chất khí SO₂, CO, NO, bụi và tiếng ồn khu vực; Hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án tác động tới môi trường đất, môi trường không khí, môi trường nước và các khu vực xung quanh dự án, các yếu tố tác động gồm có: Khí thải từ các phương tiện vận chuyển và thiết bị thi công, dầu mỡ từ các thiết bị, chất thải sinh hoạt của công nhân, gia tăng áp lực giao thông khu vực, nước thải từ quá trình thi công xây dựng, dưỡng hồ bê tông, lấp đặt thiết bị, máy móc, vật liệu thải, dầu mỡ, các chất thải rắn phát sinh từ công việc thi công và rác thải sinh hoạt của công nhân làm việc trên công trường.

- Khi dự án đi vào hoạt động, quá trình sử dụng, sinh hoạt của con người sẽ phát sinh các chất thải : Chất thải rắn sinh hoạt (thức ăn thừa bỏ, túi ni lông, các vật gia dụng hỏng...) các vật tư vật liệu bị của công trình bị thay thế trong quá trình sử dụng (Bóng đèn hỏng, chai lọ chứa chất tẩy rửa, chất hoá học, pin...). Nước thải sinh hoạt trong quá trình sử dụng của người dân tại các căn hộ ở và hoạt động của các khu vực dịch vụ (tắm rửa, nấu nước, giặt giũ quần áo...); ngoài ra còn có nước thải phát sinh từ quá trình làm việc sinh bãi đô se, khu vực nhà vệ sinh.

c) Đánh giá sơ bộ hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội của dự án

Từ phân tích về lợi ích xã hội và chi phí xã hội như trên. Ước tính tỷ số lợi ích/chi phí của dự án $BCR = 1,06 > 1 \Rightarrow$ Dự án đạt hiệu quả về kinh tế xã hội.

8.2. Phân tích phương án tài chính sơ bộ

a) *Tổng vốn đầu tư:* Tổng vốn đầu tư dự án: **696.560.353.000** đồng.

b) *Cơ cấu nguồn vốn và phương án huy động vốn:*

*Cơ cấu nguồn vốn:

+ Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 20%): **139.312.070.645** đồng

+ Vốn vay, vốn hợp pháp khác (tối đa 80%): **557.248.282.579** đồng

* *Phương án huy động vốn:* Nhà đầu tư vay vốn từ các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật:

Vay vốn ngân hàng chính sách xã hội là **487.592.247.257** đồng (70% tổng mức đầu tư), lãi suất 4,8%/năm theo Quyết định số 1232/QĐ-TTg ngày 13/8/2020 của Thủ tướng Chính phủ;

Vay vốn thương mại là **69.656.035.322** đồng (10% tổng mức đầu tư), lãi suất 10%/năm.

c) *Doanh thu từ dự án*: Bán và cho thuê nhà ở xã hội, bán và cho thuê nhà ở thương mại, cho thuê diện tích nhà để xe thu được từ dự án. Tổng doanh thu thuần của dự án là: **1.150.014.912.000** (đồng).

d) *Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư*:

$$39.967.310.000 / 139.312.070.645 = 28.7\%$$

đ) *Dự kiến các khoản chi phí của dự án trong thời gian vận hành, kinh doanh, gồm*:

- Chi phí quản lý quản lý bán hàng: Tính bằng 1% doanh thu: **6.430.197.000** (đồng).

- Thuế VAT phải nộp là: **71.092.296.000** (đồng)

- Thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% (theo quy định của Luật Nhà ở): **13.986.642.000** (đồng).

- Chi phí bảo trì công trình nhà chung cư tính bằng 0,08% chi phí xây dựng công trình: **3.313.072.000** đồng

e) *Phương án thu hồi vốn đầu tư và lợi nhuận của nhà đầu tư*:

* Diện tích sàn nhà ở xã hội để bán và cho thuê xác định bằng 80% diện tích sàn xây dựng công trình: $44.800 * 80\% = 35.840 \text{ m}^2$; Diện tích sàn nhà ở thương mại để bán xác định bằng 70% diện tích sàn xây dựng công trình:

$$18.470 * 70\% = 12.400 \text{ m}^2.$$

* Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại 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 tháng 4 năm 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 (*có bảng tính chi tiết kèm theo*):

- Giá bán xác định theo công thức:

$$Gi^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

+ Gi^B : là giá bán 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m²).

+ T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng). $T_d = 345.111.668.005$ (đồng).

+ T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án được phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng). Đề xuất chủ trương đầu tư xác định $T_{dv} = 23.795.305.841$ (đồng).

+ L : là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng). Để giảm giá bán phục vụ đối tượng công nhân, đề xuất chủ trương lấy $L = 6\% * T_d = 20.706.700.080$ (đồng)

+ S^B : là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán (m^2). Trong phương án tài chính xác định $S^B = S_{sàn} * 0,8 * 80\% = 28.672,0$ (m^2).

+ K_i : là hệ số tầng (nếu có) điều chỉnh giá bán đối với căn hộ hoặc căn nhà thứ i . Trong đề xuất đầu tư chưa có cụ thể phương án thiết kế đến từng căn hộ do đó lấy $K_i = 1$.

Như vậy giá bán nhà ở xã hội, $G_i^B = 12.500.000$ (đồng/ m^2)

- Giá cho thuê nhà ở xã hội xác định theo công thức:

$$G_i^T = \frac{V_d + L - T_{dv}}{12 \times \sum S^T i \times K_i} \times K_i \times (1 + GTGT) + \frac{B_i}{12 \times \sum S^T i}$$

+ G_i^T : là giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

+ V_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm), xác định theo công thức sau:

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê (đồng). $T_d = 86.277.917.001$ (đồng).

r : là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm). Phương án tài chính xác định $r = 6,36\%$.

n : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định nhưng tối thiểu là 15 năm; đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời gian tối thiểu là 20 năm. Trong phương án tài chính xác định $n = 20$ năm

12: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm.

=> $V_d = 7.743.415.126$ (đồng/năm)

+ L : là lợi nhuận định mức của dự án được tính theo năm, tối đa là 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê

(đồng/năm). Để giảm giá bán phục vụ đối tượng công nhân, đề xuất chủ trương lấy $L=10\%$.

+ Bt: là chi phí bảo trì công trình bình quân năm được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm). Trong phương án tài chính xác định $Bt = Tđ \times 0,08\% = 69.022.334$ (đồng/năm).

+ T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại) trong dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm). Đề xuất chủ trương đầu tư xác định $T_{dv} = 297.441.323$ (đồng/năm).

+ $\sum Si^T \times Ki$: là tổng diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội để cho thuê (m^2) với $Ki=1$. Trong phương án tài chính xác định $\sum Si^T \times Ki = S_{sàn} \times 0,8 \times 20\% = 7.168$ (m^2).

Như vậy giá cho thuê nhà ở xã hội, $G_i^T = 101.000$ (đồng/ m^2 /tháng).

* Giá bán nhà ở thương mại: Sơ bộ xác định $20.500.000$ (đồng/ m^2)

* Giá gửi xe theo ngày: 3.000 đồng/ lượt

* Tiến độ phân bổ vốn:

Thực hiện đầu tư xây dựng từ Quý I năm 2022 đến Quý IV năm 2023. Tổng thời gian thực hiện 24 tháng, trong đó:

- Từ Quý I đến Quý IV năm 2022, thực hiện các thủ tục đầu tư (đầu tư, xây dựng, tài nguyên, môi trường, phòng cháy chữa cháy...) và giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án, đầu tư xây dựng khoảng khối lượng khoảng 40% tổng khối lượng, số vốn đầu tư là $277.012.751.976$ (đồng).

- Từ Quý I năm 2023 đến Quý IV năm 2023, thực hiện đầu tư xây dựng khoảng khối lượng khoảng 60% tổng khối lượng, số vốn đầu tư là $419.547.601.248$ (đồng).

* Phương án vay vốn trả nợ, lãi vay:

Nhà đầu tư phải có kế hoạch huy động nguồn lực để thanh toán các khoản vay, lãi vay theo đúng cam kết với bên cho vay.

Việc vay vốn được thực hiện trong năm 2022 và 2023. Trong các năm này thực hiện vay vốn từng quý đối với tổng số vốn vay cho từng năm để giảm thiểu số lãi vay phải trả trong đầu kỳ năm sau. Số tiền gốc được khấu trừ dần theo các năm trả lãi để lãi năm sau giảm dần, sẽ trả hết cả lãi và gốc trong thời gian vay vốn.

Việc trả nợ gốc, lãi vay (kể cả trong thời gian xây dựng) được đảm bảo bằng nguồn thu từ việc bán nhà ở hình thành trong tương lai, bán và cho thuê nhà ở xã hội.

Tổng số vốn vay là 557.248.282.579 (đồng), tổng số lãi vay phát sinh là 31.292.277.000 (đồng), trong đó:

Tổng số vốn vay Ngân hàng chính sách xã hội là 487.592.247.257 (đồng), thời gian vay là 10 năm, lãi suất vay là 4,8%/năm. Số lãi vay ngân hàng chính sách là: 22.585.273.000 đồng.

Tổng số vốn vay ngân hàng thương mại là 69.656.035.322 (đồng), thời gian vay là 2 năm, lãi suất vay là 10%/năm. Số lãi vay ngân hàng thương mại phải trả là 8.707.004.000 đồng.

** Phương án kinh doanh và đảm bảo nguồn trả lãi vay trong thời gian xây dựng:*

Bán nhà ở trong 04 năm, tỷ lệ như sau: Năm 2023 bán nhà ở hình thành trong tương lai được 80%, tỷ lệ thu tiền bán nhà ở là 50%; năm 2024 thu nốt 50% tiền của người mua nhà ở hình thành trong tương lai trong năm 2023; năm 2025 bán nhà ở có sẵn 10%; năm 2026 bán nhà ở có sẵn 10%.

Cho thuê nhà ở trong vòng 47 năm theo vòng đời dự án. Tỷ lệ cho thuê như sau: Năm 2024 (80%), năm 2025 (90%), từ năm 2026 (100%).

Cho thuê diện tích nhà để xe trong vòng 47 năm theo vòng đời dự án. Tỷ lệ cho thuê như sau: Năm 2024 (80%), năm 2025 (90%), từ năm 2026 (100%).

Thực hiện bán nhà ở hình thành trong tương lai từ cuối năm 2022 và đầu năm 2023, nguồn thu từ bán nhà ở hình thành trong tương lai theo phương án tài chính được hạch toán vào đầu năm 2023: Tỷ lệ bán nhà ở hình thành trong tương lai tính 80% tổng diện tích sàn nhà ở để bán với số tiền thu bằng 50% giá bán. Tổng số tiền bán nhà ở hình thành trong tương lai trong năm 2023 là: 245.040.000.000 (đồng).

Sau khi dự án hoàn thành đi vào sử dụng từ quý IV năm 2023, việc bán, cho thuê nhà ở đã hình thành sẽ được tiến hành kinh doanh luôn, nguồn thu theo phương án tài chính được hạch toán vào năm 2024. Tỷ lệ bán nhà ở trong năm 2024 là 80% tổng diện tích sàn nhà ở để bán (giá bán do đã thu trước 50% tại năm 2023, nên còn lại là 50%); tỷ lệ cho thuê nhà ở năm 2024 là 80% diện tích sàn nhà ở cho thuê; tỷ lệ cho thuê nhà ở năm 2024 là 80%. Tổng số tiền bán, cho thuê nhà ở và tiền gửi xe năm 2024 là 254.053.248.000 (đồng).

Năm 2025: Thực hiện bán 10% diện tích sàn nhà ở để bán, cho nhà ở thuê đạt 90%, nhà xe đạt 90%. Tổng số tiền bán, cho thuê nhà ở, nhà để xe năm 2025 là 71.399.904.000 (đồng).

Năm 2026: Thực hiện bán 10% diện tích sàn nhà ở để bán, cho thuê đạt 100%. Tổng số tiền bán cho thuê năm 2026 là 72.526.560.000 (đồng).

Từ năm 2027 trở đi: Tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt 100%, nhà để xe đạt 100%.
Tổng số tiền cho thuê nhà ở, nhà để xe mỗi năm **11.266.560.000** (đồng).

**Đánh giá sơ bộ tính khả thi về hiệu quả tài chính của dự án:*

- *Xác định Hệ số triết khấu của dự án (R):*

Hệ số triết khấu của dự án (R) được xác định căn cứ vào lợi nhuận kỳ vọng của dự án, lãi suất cho vay của Ngân hàng Chính sách xã hội (4,8%/năm), lãi suất huy động của ngân hàng thương mại (10%), công thức xác định như sau:

$$\text{Hệ số triết khấu} = (V1 \cdot R1 + V2 \cdot R2 + V3 \cdot R3) / (V1 + V2 + V3).$$

Trong đó:

R1 là lợi nhuận kỳ vọng của dự án: Do là dự án nhà ở xã hội nên R1=10%.

R2 là lãi suất cho vay của Ngân hàng Chính sách xã hội: Theo Quyết định số 1232/QĐ-TTg ngày 3/8/2020, R2=4,8%/năm.

R3: là lãi suất cho vay của ngân hàng thương mại, lấy bình quân R3=10%

V1 là nguồn vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư: tính 20% tổng vốn đầu tư,

V1= **139.312.070.645** đồng.

V2 là nguồn vốn vay Ngân hàng Chính sách xã hội: Tính 70% tổng vốn đầu tư, V2= **487.592.247.257** đồng.

V3 là nguồn vốn vay thương mại: Tính 10% tổng vốn đầu tư,

V3= **69.656.035.322** đồng.

Sau khi tính toán, ta có R=6,36%.

*Giá trị hiện tại dòng tài chính (NPV): NPV= **39.967.310.000** đồng > 0
=> Dự án có hiệu quả.*

- *Tỷ suất nội hoàn của dự án (IRR): **8.63%***

- *Tỷ số lợi ích/chi phí của dự án (BCR): **1,06**>1 => Dự án khả thi*

(Có bảng tính hiệu quả tài chính kèm theo)

9. Thông tin về đất đai:

a) Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai:

Dự án được thực hiện trên khu đất có diện tích 2,69ha theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 19/11/2020, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1054 /QĐ-UBND ngày 13/9/2021. Khu đất thực hiện dự án hiện trạng chưa được giải phóng mặt bằng, chủ yếu là

đất lúa và đất trồng cây hàng năm khác (2,07ha), đất giao thông nội đồng và đất khác (0,29ha), đất mặt nước (0,33ha).

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

- Lô đất ở (OCN): Diện tích 7.392m²; mật độ xây dựng 40% đến 60%; chiều cao tối đa 18 tầng và tầng hầm;

- Đất hạ tầng kỹ thuật, gom rác KT-R: Diện tích 513m².

- Đất cây xanh CX: Diện tích 3.053m².

- Đất giao thông: Diện tích 13.690m².

- Đất bãi xe P1: Diện tích 871m².

- Đất bãi xe P2: Diện tích 1.339m².

b) Điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất: Đất của khu vực đảm bảo điều kiện thu hồi theo quy định.

c) Dự kiến nhu cầu sử dụng đất: Nhu cầu sử dụng đất của dự án là 2,69ha là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của UBND huyện Việt Yên và phù hợp với quy mô của dự án.

d) Dự kiến sơ bộ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Hiện trạng khu đất thực hiện dự án chưa được giải phóng mặt bằng, diện tích khoảng 2,69ha; trong đó chủ yếu là chủ yếu là đất lúa và đất trồng cây hàng năm khác khoảng 2,07ha; đất giao thông nội đồng 0,29ha, đất mặt nước 0,33ha. Ngoài việc thu hồi phần diện tích đất để thực hiện dự án còn phải dịch chuyển đường điện, mồ mả, hoa màu trên đất. Công tác GPMB giao cho UBND huyện Việt Yên tổ chức thực hiện. Toàn bộ khối lượng GPMB của dự án được xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ theo đúng trình tự và quy định của pháp luật hiện hành. Dự án không phải thực hiện tái định cư.

10. Giải trình về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan.

- Các công trình xây dựng thuộc dự án có số tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, mục đích xây dựng phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng khu nhà ở công nhân thôn Nam Ngạn xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt tại Quyết định số 1054/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của UBND huyện Việt Yên.

- Quy mô diện tích, dân số của dự án phù hợp với Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt 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.

- Dự án nằm trong Danh mục các dự án, công trình trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 21/07/2021.

- Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu nằm trong Danh mục các dự án công trình được phép thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất năm 2020 tại Nghị Quyết số 08/NQ-HĐND ngày 9/7/2020 (3,48ha). Dự án nằm trong Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của UBND huyện Việt Yên.

- Dự án đầu tư có quy mô đầu tư phù hợp với chỉ tiêu II, IV của bảng chỉ tiêu mục 9.3 “Định hướng phát triển nhà ở của huyện Việt Yên” của Phụ lục I “Hiện trạng và định hướng phát triển nhà ở của các đơn vị hành chính” trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020.

11. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

a) Đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án đầu tư với Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia, Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch khác có liên quan:

- Địa điểm thực hiện dự án đầu tư thuộc địa phận xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có ranh giới giáp khu dân cư thôn Nam Ngạn, đường gom cao tốc Hà Nội- Lạng Sơn.

- Khu vực thực hiện dự án chủ yếu là đất nông nghiệp. Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng, có độ dốc không lớn. Địa hình có độ dốc từ phía Nam – Bắc và từ Tây sang Đông. Cao độ dao động từ khoảng 2.1 - 3.25m, cao độ trung bình khoảng 2.45m

- Địa điểm thực hiện dự án phù hợp với các khu vực trong nội dung, định hướng trong Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia được phê duyệt tại Quyết định số 1216/QĐ-TTg ngày 05/9/2012 của Thủ tướng chính phủ; Phù hợp với Nhiệm vụ lập Quy hoạch bảo vệ môi trường thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 274/QĐ-TTg ngày 18/02/2020; Phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được duyệt tại Quyết định số 1054/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của UBND huyện Việt Yên.

b) Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính của dự án đầu tư đối với môi trường trên cơ sở quy mô, công nghệ sản xuất và địa điểm thực hiện dự án.

- Dự báo tác động tới môi trường trong quá trình thi công xây dựng:

Quá trình thi công xây dựng công trình phát sinh chất thải:

+ Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu tới chân công trình như: gạch, đá, cát, sỏi, sắt thép, xi măng... tác động tới môi trường, các yếu tố gây tác động như: Muội khói, các chất khí SO₂, CO, NO, bụi và tiếng ồn khu vực.

+ Hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án tác động tới môi trường đất, môi trường không khí, môi trường nước và các khu vực xung quanh dự án, các yếu tố tác động gồm có: Khí thải từ các phương tiện vận chuyển và thiết bị thi công, dầu mỡ từ các thiết bị, chất thải sinh hoạt của công nhân, gia tăng áp lực giao thông khu vực, nước thải từ quá trình thi công xây dựng, dưỡng hồ bê tông, lắp đặt thiết bị, máy móc, vật liệu thải, dầu mỡ, các chất thải rắn phát sinh từ công việc thi công và rác thải sinh hoạt của công nhân làm việc trên công trường.

- Dự báo tác động tới môi trường trong quá trình sử dụng công trình:

+ Các chất thải rắn phát sinh trong quá trình sử dụng: Chất thải rắn sinh hoạt (thức ăn thừa bỏ, túi ni lông, các vật gia dụng hỏng...) các vật tư vật liệu bị của công trình bị thay thế trong quá trình sử dụng (Bóng đèn hỏng, chai lọ chứa chất tẩy rửa, chất hoá học, pin...).

+ Nước thải sinh hoạt trong quá trình sử dụng của người dân tại các căn hộ ở và hoạt động của các khu vực dịch vụ (tắm rửa, nấu nước, giặt giũ quần áo...); ngoài ra còn có nước thải phát sinh từ quá trình làm việc sinh bãi đỗ xe, khu vực nhà vệ sinh.

c) Nhận diện yếu tố nhạy cảm về môi trường của khu vực thực hiện dự án đầu tư theo các phương án về địa điểm:

Vị trí dự án không thuộc các đối tượng sau đây nên không thuộc dự án có yếu tố nhạy cảm về môi trường:

* Vùng bảo vệ nghiêm ngặt:

- Nội thành, nội thị của các đô thị loại III trở lên theo quy định của pháp luật về phân loại đô thị;

- Vùng bảo hộ vệ sinh khu vực lấy nước sinh hoạt của các công trình khai thác nước mặt theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước;

- Khu bảo tồn thiên nhiên theo quy định của pháp luật về đa dạng sinh

học, lâm nghiệp và thủy sản;

- Khu vực bảo vệ 1 của di tích lịch sử - văn hoá theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá;

- Vùng lõi của di sản thiên nhiên (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

* Vùng hạn chế phát thải bao gồm:

- Vùng đệm của các vùng bảo vệ nghiêm ngặt quy định tại khoản 3 Điều này (nếu có);

- Vùng đất ngập nước quan trọng đã được xác định theo quy định của pháp luật;

- Khu dân cư tập trung nông thôn; nội thành, nội thị của các đô thị loại III trở xuống theo quy định của pháp luật về phân loại đô thị;

- Khu vui chơi giải trí dưới nước theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

- Đất trồng lúa nước từ 02 vụ trở lên với quy mô từ 500 ha trở lên.

d) Phân tích, đánh giá, lựa chọn phương án về quy mô, công nghệ sản xuất, công nghệ xử lý chất thải, địa điểm thực hiện dự án đầu tư và biện pháp giảm thiểu tác động môi trường;

* Công trình thu gom thoát nước mưa chảy tràn

Dự án thiết kế riêng hệ thống thoát nước mưa, nước thải.

Để đảm bảo thoát nước mưa chảy tràn cho khu vực dự án cũng như các khu vực liền kề, dự án tính toán thiết kế hệ thống thoát nước mưa chảy với khối lượng thông số cụ thể như sau:

* Công trình thu gom xử lý nước thải sinh hoạt

Nước thải sinh hoạt sẽ được thu gom xử lý tại bể tự hoại. Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn cột B, QCVN14:2008/BTNMT rồi xả ra môi trường tiếp.

* Biện pháp giảm thiểu tác động môi trường từ hoạt động giao thông:

- Khí thải phát sinh do các phương tiện giao thông ra vào khu vực Dự án là nguồn không tập trung. Hơn nữa, khu vực Dự án được quy hoạch thông thoáng, diện tích cây xanh được bố trí hợp lý sẽ góp phần làm sạch môi trường. Cây xanh có tác dụng rất lớn trong việc hạn chế ô nhiễm không khí như giữ bụi, lọc sạch không khí, giảm và che chắn tiếng ồn, cải thiện các yếu tố vi khí hậu.

- Xây dựng các biện pháp quản lý giao thông như: bố trí các bãi đỗ xe hợp lý, khoa học, lắp đặt các biển báo hạn chế tốc độ, xây gờ giảm tốc độ, ... trên các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Xung quanh các tuyến đường ô tô ra vào, bãi đỗ xe đều được trồng cây xanh để chống bụi và giảm thiểu tiếng ồn. Cây xanh được trồng ven đường giao thông, dải phân cách giữa đường, khoảng cách,... Riêng tại dải phân cách giữa đường ưu tiên trồng cây che tán xạ của đèn pha.

- Các phương tiện vận chuyển ra vào khu vực Dự án cũng phát sinh lượng bụi như: Xe tải nhỏ, xe gắn máy, xe taxi, sẽ được khắc phục bằng cách vệ sinh sân bãi thường xuyên nhằm giảm lượng bụi phát sinh.

- Sử dụng xe phun nước vào các ngày nắng tại tất cả các tuyến đường giao thông nội bộ trong phạm vi dự án.

- Đảm bảo diện tích cây xanh theo thiết kế được duyệt.

* Biện pháp giảm thiểu khí mùi từ rác thải:

- Yêu cầu không vứt rác thải bừa bãi ra vỉa hè, lòng đường. Rác thải sẽ phải được thu gom về khu vực chứa rác thải.

- Chủ dự án sẽ đảm bảo ký hợp đồng với đơn vị dịch vụ về VSMT tại địa phương thu gom vận chuyển CTR sinh hoạt tối thiểu 01 lần/ngày.

* Về công trình lưu giữ, xử lý chất thải rắn

- Đối với Rác thải thông thường: Lượng chất thải này chứa chủ yếu là chất hữu cơ dễ phân hủy, sẽ không gây nguy hại với môi trường nếu có biện pháp xử lý thích hợp. CTR sinh hoạt của Dự án được chứa trong thùng nhựa có nắp đậy kín được bố trí ngay tại các nơi phát sinh (*Nhà ở, nhà ăn, nhà bếp*) và sẽ được thu gom. Để giảm thiểu chi phí xử lý rác thải và giảm ô nhiễm môi trường, Dự án sẽ áp dụng các biện pháp phân loại rác tại nguồn như sau:

+ Rác thải sinh hoạt thông thường: Bố trí thùng màu xanh, có sơn hướng dẫn trên thùng tại các vị trí dễ nhìn. Thùng này sẽ thu gom rác thải ở các loại sau: rau, củ, hoa quả, thức ăn thừa. Rác thải từ thùng này có thể sử dụng làm thức ăn gia súc, gia cầm hoặc xử lý như CTR sinh hoạt.

+ Rác thải có thể tái chế, tái sử dụng (không nguy hại): Bố trí thùng màu nâu, lưu giữ các loại rác gồm: cốc nhựa, vỏ lon bia, nước ngọt, giấy, bìa, nilon,... Rác thải từ thùng này có thể bán cho các cơ sở tái chế nhựa, giấy, kim loại,...

- Đối với chất thải nguy hại: Chất thải có tính chất nguy hại chủ yếu là dầu thải, bóng đèn huỳnh quang hỏng, pin, thiết bị điện tử... được chủ đầu tư tiến hành thu gom, lưu trữ, quản lý và hợp đồng với đơn vị chức năng vận chuyển đi xử lý theo đúng hướng dẫn của Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Quản lý chất thải nguy hại.

đ) Xác định các vấn đề môi trường chính và phạm vi tác động đến môi trường cần lưu ý trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường:

Các vấn đề môi trường chính gồm:

- Các hoạt động của Dự án trong quá trình hoạt động;
- Các tác động môi trường Dự án hoạt động;
- Các biện pháp bảo vệ môi trường (Giảm thiểu tác động tiêu cực tới môi trường, các công trình xử lý và quản lý chất thải, các công trình xử lý môi trường đối với các yếu tố khác ngoài chất thải);

Trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường cần lưu ý:

- Phòng chống sự cố cháy nổ:
 - + Trong quá trình thiết kế, thi công xây dựng phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình (TCVN 2622/1995).
 - + Trang bị bình chữa cháy tại các vị trí cần thiết đảm bảo ứng cứu kịp thời các sự cố xảy ra.
 - + Bố trí đường ống cấp nước chữa cháy theo mạng vòng tại tất cả các khu nhà.
 - + Các trụ nước chữa cháy phải được bố trí dọc theo các đường giao thông bên ngoài và nội bộ với khoảng cách giữa các trụ khoảng 100-200 m.
 - + Tiến hành kiểm tra và sửa chữa định kỳ các hệ thống có thể gây cháy nổ.
 - + Dán niêm yết các nội quy phòng chống cháy nổ tại các khu vực công cộng, đặc biệt treo biển cấm lửa hoặc cấm hút thuốc tại những nơi dễ xảy ra sự cố cháy nổ.
 - + Phối hợp kịp thời với đội cứu hộ của địa phương để kịp thời ứng phó khi có sự cố xảy ra.
- Phòng chống sét:
 - + Lắp đặt hệ thống thu lôi chống sét tại các khu vực có khả năng bị sét đánh.
 - + Thiết lập mạng tiếp đất an toàn, mạng tiếp đất của hệ thống thu sét gồm các dây chôn chìm trong đất được liên kết hàn với các cọc tiếp đất đóng sâu vào lòng đất, đảm bảo điện trở an toàn theo quy phạm.
- Ngập úng, bão lũ:
 - + Tuân thủ các phương án quy hoạch, đảm bảo cao độ nền và xây dựng hệ thống mương rãnh đảm bảo tiêu thoát nước tự nhiên khi mưa to kéo dài.
 - + Thường xuyên nạo vét hệ thống cống rãnh, khơi thông dòng chảy, tăng khả năng tiêu thoát úng, thoát nước cho hệ thống thoát nước trong mùa mưa bão.
 - + Dự phòng máy bơm nước cưỡng bức trong trường hợp ngập úng.

- Biện pháp đảm bảo môi trường tại các điểm trung chuyển rác thải:

Vị trí tập kết, trung chuyển chất thải rắn phải tuân thủ thiết kế, có nền bê tông và mái che mưa để tránh xâm nhập nước mưa chảy tràn. Tuyệt đối không để lẫn rác thải nguy hại với rác thải sinh hoạt thông thường. Rác thải được để gọn gàng trong các xe đẩy tay tránh rơi vãi xuống nền để tránh nước rỉ rác phát sinh, sau đó đơn vị có chức năng sẽ thu gom, vận chuyển đi xử lý hàng ngày vào cuối buổi chiều. Thực hiện phun khử mùi hôi định kì tại các vị trí tập kết rác để tránh ruồi muỗi phát sinh.

- Biện pháp đảm bảo an toàn điện từ trường:

+ Để đảm bảo an toàn, tránh các tác động từ điện từ trường của đường điện cao thế qua khu vực dự án, các thiết bị điện và vũ khí có từ trường thì trước tiên đơn vị đảm bảo xây dựng các công trình theo thiết kế đảm bảo an toàn. Thường xuyên kiểm tra các công trình, kịp thời phát hiện các sự cố hỏng hóc, các yếu tố không đảm bảo..

+ Cách ly khỏi các điện từ trường, cường độ của trường điện từ giảm rất nhanh ở cách nguồn vài mét.

12. Dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư

12.1. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự kiến: Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư.

12.2. 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 hiện hành.

13. Các nội dung khác đối với dự án nhà ở:

Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương;

13.1. Sự cần thiết đầu tư

Hiện nay, Bắc Giang có 09 khu công nghiệp (viết tắt KCN) tập trung với tổng diện tích 2.427ha (trong đó, 5 KCN đi vào hoạt động với diện tích đất khoảng 1.272ha; 01 KCN Việt Hàn đang hoàn thiện các thủ tục để giải phóng mặt bằng diện tích khoảng 50ha; 03 KCN được quy hoạch mới: KCN Yên Lư, diện tích 377ha; KCN Yên Sơn, Bắc Lũng, diện tích: 300ha; KCN Tân Hưng, diện tích 105,3ha); tỷ lệ lấp đầy KCN khoảng 90,68%; tổng số dự án tại các KCN đến nay là 408 dự án. Ngoài ra, tỉnh Bắc Giang đang điều chỉnh mở rộng

03 KCN (Quang Châu, Hòa Phú, Việt Hàn) với tổng diện tích mở rộng là Để nâng cao hiệu quả đầu tư xây dựng và hoạt động của các KCN trong giai đoạn tới, Bắc Giang tiến hành điều chỉnh tăng diện tích quy hoạch các KCN phù hợp với quy hoạch phát triển tổng thể kinh tế - xã hội của tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, định hướng phát triển công nghiệp Vùng kinh tế trọng điểm của cả nước.

Về thu hút đầu tư: Tính đến nay, toàn tỉnh đã thu hút được 408 dự án bao gồm 108 dự án trong nước, 308 dự án FDI với tổng vốn đăng ký đầu tư đạt 9.353,0 tỷ đồng và 5,92 tỷ USD.

Số lao động trong các KCN hiện nay khoảng 190.000 người. Trong những năm qua việc đầu tư xây dựng nhà ở dành cho công nhân các KCN đã được Tỉnh ủy, HĐND, UBND quan tâm triển khai thực hiện trong công tác lập quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, thu hút đầu tư và tháo gỡ khó khăn trong các bước triển khai thực hiện. Tuy nhiên, việc đầu tư, thu hút đầu tư xây dựng các khu nhà ở công nhân được triển khai còn hạn chế, đến nay mới hoàn thành được 03 khu nhà ở cho công nhân do các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh trong KCN tự xây dựng phục vụ nhu cầu ở cho công nhân của mình, một số khu nhà ở khác đang được triển khai đầu tư xây dựng. Tổng số công nhân được đáp ứng nhu cầu nhà ở là 6.450 công nhân khoảng 7,5% nhu cầu, phần lớn công nhân có nhu cầu nhà ở đang thuê ở trọ nhà trong nhân dân xung quanh các khu, cụm công nghiệp (khoảng 39.000 người, chiếm 45% nhu cầu) với điều kiện sinh hoạt hạn chế, thiếu các thiết chế văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại... Số công nhân không có nhà lưu trú hàng ngày phải đi làm bằng phương tiện cá nhân hoặc xe khách công cộng, gây ảnh hưởng lớn đến sức khỏe, hiệu suất lao động, gây ách tắc, mất an toàn giao thông, hàng năm số vụ tai nạn giao thông liên quan đến công nhân ở các khu công nghiệp đều tăng.

Như vậy, có thể thấy việc đầu tư sản xuất của ngành công nghiệp tỉnh Bắc Giang có tốc độ phát triển rất nhanh, trong khi chỗ ở ổn định, đảm bảo các điều kiện sống cho công nhân các khu công nghiệp của tỉnh đang còn rất hạn chế.

Việc có chỗ ở ổn định cho công nhân là vấn đề then chốt trong việc phát triển, ổn định của doanh nghiệp có vốn đầu tư từ nước ngoài. Do đó việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân phục vụ cho các Khu công nghiệp đang là vấn đề nổi cộm cần phải giải quyết, Dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang được đầu tư xây dựng là góp phần giải quyết các nhu cầu về giải quyết chỗ ở cho công nhân của tỉnh đồng thời là một cầu phần giúp cho các doanh nghiệp được phát triển ổn định.

13.2. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng

Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 2,69ha theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội cao tầng; sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, hệ thống công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà, bãi xe nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh, đồng bộ, cụ thể:

- Tại lô đất ở cao tầng đất ký hiệu OCN, tổng diện tích đất là 7.392m²: thực hiện đầu tư xây dựng các khối nhà ở chung cư cao tầng Dự kiến khối nhà thương mại cao 18 tầng và 01 tầng hầm, 2 khối nhà xã hội cao 18 tầng và không có tầng hầm, tổng diện tích xây dựng khoảng 3.700 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 63.200m². Trong đó xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất 5.913m² (tương đương 80% diện tích đất ở của dự án), với tổng diện tích xây dựng khoảng 2.850m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 44.800m²; xây dựng nhà ở thương mại trên diện tích đất 1.479m² (tương đương 20% diện tích đất ở của dự án) với tổng diện tích xây dựng khoảng 887m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.470 m².

Các không gian chức năng trong toà nhà gồm: Các căn hộ ở; không gian sinh hoạt cộng đồng; không gian để xe; các không gian công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà (đối với công trình nhà ở thương mại có thể bố trí thêm không gian kinh doanh dịch vụ phục vụ cho cả dự án). Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Hệ thống điện, chống sét, chiếu sáng, chống ồn; hệ thống thông tin truyền thông; hệ thống thu gom rác; hệ thống thông gió và điều hòa không khí; hệ thống cấp nước và thoát nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy.

- Tại lô đất nhà để xe P1, P2 tổng diện tích đất là 2.210m²: thực hiện đầu tư các nhà xe cao 04 tầng, tổng diện tích xây dựng khoảng 1.326m², tổng diện tích sàn khoảng 5.304m².

Sân vườn cảnh quan trong lô đất được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại các khu vực đất cây xanh ký hiệu CX-1, CX-2, CX-3: Thiết kế vườn hoa, cây xanh, sân chơi, đường dạo, thảm cỏ phục vụ nhu cầu của người dân trong dự án.

- Xây dựng đường giao thông nội bộ; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm: Cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải (gồm cả trạm xử lý nước thải), cấp điện (gồm cả trạm biến áp), thông tin liên lạc hoàn chỉnh đồng bộ).

13.3. Phương thức giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án

Nhà nước giao đất để Nhà đầu tư thực hiện dự án theo phương thức Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai. Trình tự, thủ tục giao đất, thu tiền sử dụng đất 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 cho chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về dự án nhà ở xã hội).

13.4. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước:

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.

Phần đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật nằm trong đường gom hiện trạng đầu nối dự án theo quy hoạch dọc theo cao tốc Hà Nội-Lạng Sơn sau khi đầu tư hoàn thiện theo quy hoạch được giao cho UBND huyện Việt Yên quản lý.

14. Cơ chế, chính sách ưu đãi hỗ trợ đầu tư:

- Được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về Đất đai;
- Được giảm thuế giá trị gia tăng (VAT), giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về Thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Được xem xét vay vốn từ ngân hàng chính sách xã hội Việt Nam với số vốn, lãi suất vay ưu đãi và thời hạn vay theo quy định của Chính phủ;
- Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

15. Hồ sơ kèm theo

- Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu Nhà ở công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;
- Nghị Quyết số 08/NQ-HĐND ngày 9/7/2020 và Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 09/12/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên số 1054/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 (tỷ lệ 1/500).
- Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên.
- Quyết định phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của UBND tỉnh.
- Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Việt Yên.

- 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 và định hướng đến năm 2030.

- Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt 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.

Bắc Giang, ngày 03 tháng 12 năm 2021

SỞ XÂY DỰNG BẮC GIANG