

**TỜ TRÌNH**

**Về việc phê duyệt Chủ trương đầu tư**  
**Dự án: Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu**

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

- 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 thuê 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;*

*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 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);

Sở Xây dựng trình Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân thôn Nam Ngạn, với các nội dung chính sau đây:

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu.
2. Địa điểm: 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 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 người (chủ yếu là công nhân và người lao động làm việc trong các khu 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)
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.

4. Quy mô dự án:

a. Vị trí, ranh giới của 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).

*b. Quy mô đầu tư:*

*\* Quy mô xây dựng:*

Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất có diện tích  $\square 2.69$ 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 7.392m<sup>2</sup>: 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 3.700m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 63.270m<sup>2</sup>. Trong đó: Nhà ở xã hội xây dựng trên diện tích đất khoảng 5.913m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng khoảng 2.850 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 44.800 m<sup>2</sup>, số căn hộ nhà ở xã hội khoảng 670 căn, diện tích mỗi căn hộ từ 25m<sup>2</sup> - 75m<sup>2</sup>; nhà ở thương mại xây dựng trên diện tích đất khoảng 1.479m<sup>2</sup> (tương đương 20% diện tích đất ở của dự án), diện tích xây dựng khoảng 887m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.470m<sup>2</sup>, số căn hộ khoảng 200 căn, diện tích mỗi căn từ 25m<sup>2</sup>-80m<sup>2</sup>. 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 P1, diện tích 871m<sup>2</sup>: Xây dựng nhà để xe cao 4 tầng, diện tích xây dựng khoảng 523m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.090m<sup>2</sup>.

- Tại lô đất ký hiệu P2 diện tích 1.339m<sup>2</sup> đầu tư xây dựng nhà để xe cao 4 tầng, diện tích xây dựng khoảng 803m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 3.213m<sup>2</sup>.

- 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 nhu cầu ở cho khoảng 2.944 người.

#### *c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:*

Dự án cung cấp khoảng 870 căn hộ để ở với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 63.270m<sup>2</sup> gồm:

- Nhà ở xã hội chung cư: Diện tích sàn xây dựng khoảng 44.800 m<sup>2</sup>, 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 18.470m<sup>2</sup>, gồm khoảng 200 căn hộ ở và không gian dịch vụ phục vụ cho cư dân trong dự án.

*d. Đối tượng được mua, thuê nhà ở xã hội trong dự án:* Là công nhân làm việc trong các khu công nghiệp xung quanh khu vực thực hiện dự án.

#### 5. 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 hiện hành.

#### 6. Đất nhà đầu tư được khai thác, kinh doanh, sử dụng:

Nhà đầu tư được khai thác kinh doanh, sử dụng đối với toàn bộ lô đất ở cao tầng OCN; lô đất xây dựng nhà để xe P1, P2; các công trình đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, các lô đất cây xanh trong 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.

#### 7. Đất bàn giao cho nhà nước và lựa chọn chủ đầu tư thứ cấp thực hiện:

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 của dự án nằm trong phạm vi đường gom cao tốc Hà Nội-Lạng Sơn bàn giao cho UBND huyện Việt Yên quản lý.

8. Phương án sơ bộ về bồi thường, hỗ trợ tái định cư:

- Tổng diện tích đất cần thu hồi để thực hiện dự án : 2,69ha

- Không có hỗ trợ tái định cư

- Phương án thu hồi đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, Cơ quan (Hội đồng) bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức thực hiện các nội dung chính như sau:

+ Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

+ Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

+ Quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

+ Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, có trách nhiệm quản lý đất đã giải phóng mặt bằng;

- Tổng giá trị sơ bộ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khoảng 6,25 tỷ đồng. Trong đó bao gồm các kinh phí bồi thường về đất; cây trồng trên đất; các khoản hỗ trợ; chi phí giải phóng mặt bằng. ( Có bảng khái toán chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng kèm theo).

9. Tổng mức đầu tư và các chỉ tiêu chính thuộc phương án tài chính sơ bộ:

a. Tổng vốn đầu tư (tổng mức đầu tư) của 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.

\* Phương án trả nợ vay, 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.

c. Doanh thu từ dự án: Tiền bán, cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở thương mại thu được từ dự án.

d. Các ưu đãi hỗ trợ về mặt tài chính cho dự án:

- 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.

đ. Tỷ suất lợi nhuận trên phần vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: **28.7%**

Các chỉ tiêu tài chính của dự án:

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

## 11. 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:

\*Hiện trạng khu đất 2,69ha, thành phần các loại đất cụ thể như sau:

- Đất nông nghiệp diện tích 20.455 m<sup>2</sup>, chiếm 76,16%
- Đất cây trồng diện tích 290,4 m<sup>2</sup>, chiếm 1,1%
- Đất mặt nước 3.324 m<sup>2</sup>, chiếm 12%
- Đất giao thông 1.160,6 m<sup>2</sup> chiếm 4,32%
- Đất công trình hiện trạng diện tích 312m<sup>2</sup> chiếm 1,16%
- Đất nghĩa trang diện tích 550,4m<sup>2</sup> chiếm 2%
- Đất ở lấn chiếm diện tích 232m<sup>2</sup> chiếm 3,26%.

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

- Lô đất ở chung cư OCN: Diện tích 7.392m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 40% đến 60%; 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.

- Đất hạ tầng kỹ thuật, gom rác KT-R: Diện tích 513m<sup>2</sup>.
- Đất cây xanh CX: Diện tích 3.053m<sup>2</sup>.
- Đất giao thông: Diện tích 13.690m<sup>2</sup>.
- Đất bãi xe P1: Diện tích 871m<sup>2</sup>.
- Đất bãi xe P2: Diện tích 1.339m<sup>2</sup>.

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 :



- Tổng diện tích đất cần thu hồi để thực hiện dự án: 2,69ha
- Không có hỗ trợ tái định cư
- Phương án thu hồi đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, Cơ quan (Hội đồng) bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức thực hiện các nội dung chính như sau:
  - + Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;
  - + Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
  - + Quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
  - + Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, có trách nhiệm quản lý đất đã giải phóng mặt bằng;
- Tổng giá trị sơ bộ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khoảng 6,25 tỷ đồng. Trong đó bao gồm các kinh phí bồi thường về đất; cây trồng trên đất; các khoản hỗ trợ; chi phí giải phóng mặt bằng. (Có bảng khái toán chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng kèm theo)

#### 12. Sơ bộ tác động môi trường dự án

Việc thực hiện Dự án sẽ có những tác động nhất định tới môi trường trong khu vực, trong đó ảnh hưởng lớn tới môi trường không khí và tiếng ồn. Nguồn phát thải ô nhiễm phần lớn từ hoạt động thi công xây lắp, hoạt động của thiết bị máy móc, phát thải khí, khói bụi. Những tác động này mang tính chất tạm thời và sẽ chấm dứt khi dự án được hoàn thành. Tuy nhiên Nhà đầu tư khi lập dự án cần phải đưa ra các giải pháp kỹ thuật phù hợp với điều kiện thực tế để hạn chế những tác động xấu đến môi trường xung quanh. Để giảm thiểu tác động này, quá trình thực hiện dự án Nhà đầu tư cùng các cấp chính quyền địa phương cần tăng cường vận động, tuyên truyền để nhân dân cảm thông, chia sẻ và tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện dự án, đồng thời cần có biện pháp bảo vệ môi trường nghiêm ngặt, sử dụng phương tiện đúng tải trọng phục vụ của công trình để hạn chế các tác động tiêu cực đến hệ thống kết cấu hạ tầng khu vực dự án, giảm thiểu tiếng ồn, khói bụi ảnh hưởng đến nhân dân gần khu vực dự án.

#### 13. 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 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).

14. 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.

#### 15. 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, kinh doanh: Từ hoàn thành, nghiệm thu đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

Vậy, Sở Xây dựng trình Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 như trên./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu VT, QLNHuyện.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đào Công Hùng**