

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

Số: /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2021

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án  
Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Căn cứ 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 Đầu tư năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2015 về Quy định về thu tiền sử dụng đất; 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của 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;*

*Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 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; văn bản 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 trưởng Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 06/4/2021 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 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 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 kết luận số 748-TB/TU ngày 4/12/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 174/TTr-SXD ngày 05/12/2021; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 849/BC-SKHĐT ngày 09/12/2021.*

## **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, với nội dung như 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.

**3. Mục tiêu đầu tư**

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 chi tiết Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại huyện Việt Yên và Đề án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt. Khi dự án hoàn thành, đưa vào sử dụng sẽ giải quyết nhu cầu chỗ ở cho khoảng 2.944 người.

b. Mục tiêu hoạt động của dự án:

<b>Mục tiêu hoạt động</b>	<b>Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)</b>
1. Đầu tư, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở.	4101, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229
2. Kinh doanh bất động sản đối các công trình nhà ở trong dự án.	6810

**4. Quy mô đầu tư dự án**

a. Quy mô xây dựng:

Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất có diện tích 2.69ha 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, 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), 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. Nhà ở thương mại xây dựng trên diện tích đất khoảng 1.479m<sup>2</sup> (tương đương 20%), tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.470m<sup>2</sup>, khoảng 200 căn hộ.

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 ngoài nhà, 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.

b. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 2.944 người.

c. Dòng sản phẩm của dự án:

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. 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 (trừ phần công trình hạ tầng kỹ thuật bàn giao cho nhà nước) trong thời gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

## 5. Vốn đầu tư của dự án

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

Trong đó:

- Chi phí BTGPMB **5.683.397.000** đồng;

- Chi phí xây lắp	521.889.426.000	đồng;
- Chi phí thiết bị	56.504.265.000	đồng;
- Chi phí Quản lý dự án	8.675.905.000	đồng;
- Chi phí TVDTXD	22.237.243.000	đồng;
- Chi phí khác	27.781.218.000	đồng;
- Chi phí dự phòng	53.788.899.000	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%): 139.312.071.000 đồng;
- Vốn vay, vốn hợp pháp khác (tối đa 80%): 557.248.282.000 đồng.

### **6. Thời hạn hoạt động của dự án**

50 năm kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư.

### **7. Địa điểm, ranh giới, diện tích dự án**

a. Địa điểm thực hiện dự án:

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

b. Ranh giới thực hiện 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 dự án: Khu thương mại dịch vụ và vui chơi giải trí thể dục thể thao Phú Hải (đã được UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận chủ trương đầu tư).

- Vị trí: Dự án thực hiện trên địa phận thôn Nam Ngạn, xã Quang châu, huyện Việt Yên; không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt; không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử.

c. Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 2,69ha.

### **8. 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 tháng thứ 25 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 có thu tiền sử dụng đất đối 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).

### **10. Quản lý các công trình sau khi 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 hạn hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

Riêng phần công trình 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.

**11. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:** Theo quy định của pháp luật hiện hành.

**12. Các nội dung khác:** Theo Báo cáo số 849/BC-SKHĐT ngày 09/12/2021 của của Sở Kế hoạch và Đầu tư, hồ sơ pháp lý kèm theo.

**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, 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; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- + LĐVP, TKCT, TH, KTN;
- + Lưu: VT, XD <sup>Tuấn</sup>

**TM. UBND TỈNH  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Phan Thế Tuấn**