

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án
Khu nhà ở xã hội số 1 tại phường Nhân Hoà, tỉnh Bắc Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 107/BC-SXD ngày 13/02/2026 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội số 1 tại phường Nhân Hoà, tỉnh Bắc Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội số 1 tại phường Nhân Hoà, tỉnh Bắc Ninh với nội dung như sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội số 1 tại phường Nhân Hoà, tỉnh Bắc Ninh.

2. Chủ đầu tư thực hiện dự án:

- Tên nhà đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển An Phú.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0900292595, đăng ký lần đầu ngày 23/10/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 09/7/2025 do Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên cấp.
- Địa chỉ: Xóm Hưu, xã Phụng Công, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.
- Điện thoại: 0836197179
- Người đại diện theo pháp luật:

- + Họ và tên: Nguyễn Quang Hồng Giới tính: Nam
- + Chức vụ: Giám đốc Ngày sinh: 09/7/1979 Quốc tịch: Việt Nam
- + Số định danh cá nhân: 001079022940

3. Mục tiêu dự án:

- Cụ thể hoá Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1589/QĐ-TTg ngày 08/12/2023, Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2030, Quy hoạch phân khu đô thị số 20 được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 25/7/2024.

- Góp phần thực hiện hoá đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023.

- Dự án tạo lập khu nhà ở mới văn minh, hiện đại, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan; đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp và công nhân.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Nhân Hoà, tỉnh Bắc Ninh.

5. Quy mô đầu tư:

a) *Quy mô sử dụng đất:* Khoảng 4,72ha.

b) *Quy mô xây dựng:*

Dự án được đầu tư xây dựng trên lô đất ký hiệu 4-NOXH-01 thuộc đồ án quy hoạch phân khu đô thị Khu vực Đại Xuân – Nhân Hoà, thị xã Quế Võ (phân khu số 20) được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 25/7/2024. Các hạng mục công trình thực hiện trong khu đất của dự án gồm: Chung cư nhà ở xã hội cao tầng, nhà ở thương mại thấp tầng, hệ thống công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh, đồng bộ, cụ thể:

- Công trình nhà ở xã hội dạng chung cư: Diện tích xây dựng khoảng 10.220 m², cao 15 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 153.300 m², số lượng căn hộ dự kiến khoảng 1.624 căn với diện tích căn hộ khoảng 25m² - 77m². 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, dịch vụ, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà. Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: cấp điện, chống sét, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thu gom rác, thông gió, cấp nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy...

- Công trình nhà ở thương mại thấp tầng: Diện tích xây dựng khoảng 2.010 m², gồm 22 căn nhà ở liền kề cao 05 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 10.050 m².

- Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà gồm: sân, đường, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe ngoài trời, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy... trong phạm vi lô đất hoàn chỉnh đồng bộ.

c) *Quy mô dân số:* Dự án đáp ứng chỗ ở cho khoảng 2.760 người.

d) *Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:* Dự án cung cấp khoảng 1.624 căn hộ chung cư nhà ở xã hội để bán và 22 căn nhà ở thương mại thấp tầng xây thô hoàn thiện mặt tiền để bán.

(Số lượng căn hộ, tổng diện tích đất xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng cụ thể, chi tiết sẽ được xác định tại bước lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành tại thời điểm thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt).

6. Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 2.091.965.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn không trăm chín mươi một tỷ chín trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Cơ cấu nguồn vốn:

- Vốn chủ sở hữu: 418.393.000.000 đồng.
- Vốn vay, vốn hợp pháp khác: 1.673.572.000.000 đồng.

(Tổng vốn đầu tư nêu trên là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tổng vốn đầu tư cuối cùng của dự án do nhà đầu tư xác định từ Báo cáo nghiên cứu khả thi được chủ đầu tư lập, thẩm định, phê duyệt đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết 1/500, quy định pháp luật về xây dựng).

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất (thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

8. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; trong đó:

- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư: 09 tháng.
- Thực hiện đầu tư: 36 tháng.
- Nghiệm thu hoàn thành và đưa dự án vào khai thác, sử dụng: 03 tháng.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:

Nhà đầu tư được hưởng các chính sách ưu đãi về thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hỗ trợ lãi suất theo quy định tại Nghị quyết 201/2025/QH15, Luật Nhà ở ngày 27/11/2023, Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và các quy định của pháp luật hiện hành. Chủ đầu tư dự án được hưởng ưu đãi, hỗ trợ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư:

Thực hiện theo quy định của Nghị quyết 201/2025/QH15, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, Luật Phòng, chống rửa tiền và quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND phường Nhân Hoà:

- Rà soát quy hoạch xây dựng trên địa bàn và các quy hoạch có liên quan để đảm bảo sự phù hợp của dự án với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Chủ động triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch (nếu có), đảm bảo tiến độ giao đất cho nhà đầu tư;

- Phối hợp với Nhà đầu tư, các cơ quan, đơn vị có liên quan trong quá trình tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, bảo đảm tiến độ, làm cơ sở để triển khai thực hiện dự án.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương, phối hợp với các cơ quan liên quan để kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện dự án đúng pháp luật;

- Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện dự án bảo đảm không gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, đất đai, trật tự xây dựng và người dân; xử lý kịp thời các khiếu kiện, tranh chấp.

2. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định, nội dung đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ giao chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư kèm theo quyết định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện quyết định đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo để triển khai dự án theo quy định; theo dõi, kiểm tra việc thực hiện dự án.

3. Sở Tài chính

- Chịu trách nhiệm đối với các nội dung thẩm định thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành;

- Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện nộp kinh phí hoàn trả nhà nước đối với chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nếu có); ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư hoặc các hình thức khác (nếu có) theo quy định.

- Theo chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành, phối hợp, hướng dẫn, giám sát và hỗ trợ chủ đầu tư dự án triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chịu trách nhiệm đối với các nội dung thẩm định thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành.

- Hướng dẫn, thực hiện các thủ tục liên quan đến giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục về đất đai, môi trường theo quy định.

5. Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Sở Tài chính; Thuế tỉnh Bắc Ninh; Ngân hàng Nhà nước khu vực 12; Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh và cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Chịu trách nhiệm đối với các nội dung thẩm định thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành;

- Theo chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành, phối hợp, hướng dẫn, giám sát và hỗ trợ chủ đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

6. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển An Phú

Nhà đầu tư được giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội số 1 tại phường Nhân Hoà, tỉnh Bắc Ninh có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các nội dung sau:

- Phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm toàn diện đối với các công việc được giao; chủ động thực hiện dự án bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Tuyệt đối không trục lợi chính sách, không tham nhũng, tiêu cực, không gây thất thoát, lãng phí trong quá trình triển khai dự án.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của toàn bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, bao gồm các thông tin, tài liệu liên quan đến năng lực tài chính, năng lực pháp lý và các điều kiện khác của doanh nghiệp. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phát hiện có dấu hiệu làm giả hồ sơ, tài liệu hoặc cung cấp thông tin sai lệch về năng lực tài chính, pháp lý của doanh nghiệp thì quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư sẽ bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trong việc xác định và công bố giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định pháp luật hiện hành; đảm bảo tính công khai, minh bạch và phù hợp với các quy định về thẩm quyền và phương pháp xác định giá.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính sau khi được giao làm chủ đầu tư; ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư hoặc các hình thức khác (nếu có); nộp đầy đủ nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan (nếu có) theo quy định.

- Thực hiện trình tự, thủ tục về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn trước khi phê duyệt dự án theo quy định.

- Lập, trình thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, thực hiện cấp Giấy phép xây dựng đúng quy định về trình tự, thủ tục và nội dung được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

- Thực hiện quy trình, trình tự mua bán nhà ở xã hội tại dự án đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở; có trách nhiệm định kỳ hàng tháng, hàng quý, hàng năm báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án đến Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan theo quy định. Đồng thời, trong quá trình triển khai, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, chủ đầu tư phải kịp thời báo cáo bằng văn bản đến cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, hướng dẫn và giải quyết, bảo đảm tiến độ và hiệu quả đầu tư của dự án.

- Tổ chức triển khai thực hiện dự án đúng quy định của pháp luật, bao gồm: Luật Đầu tư; Luật Xây dựng; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ và các quy định pháp luật có liên quan khác.

- Thực hiện dự án tuân thủ quy hoạch xây dựng và nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tuân thủ các ý kiến thẩm định của các sở, ngành, chính quyền địa phương và các

cơ quan có liên quan. Thực hiện đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án, đáp ứng đầy đủ nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ của người dân sinh sống tại dự án. Phối hợp với chính quyền địa phương và đơn vị có liên quan trong việc khớp nối hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt. Thực hiện bàn giao các công trình hạ tầng theo quy định sau khi hoàn thành và được nghiệm thu.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung đã cam kết tại hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư dự án, các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong suốt quá trình thực hiện dự án.

7. Tổ chức kiểm toán, tổ chức tư vấn thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm toán, thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

8. Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị định 192/2025/NĐ-CP thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh, Ngân hàng Nhà nước khu vực 12, Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND phường Nhân Hoà và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho: Sở Xây dựng một bản, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển An Phú một bản và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh; đồng thời sao gửi các đơn vị tại khoản 2 Điều này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Thành viên UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, THĐT (t/h bc), KTN;
- Lưu: VT, KTN _{Hải}.

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



Đào Quang Khải