ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1540 /QĐ-UBND	*Bắc Giang, ngày 27 tháng 12 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nếnh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 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 782-TB/TU ngày 27/12/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 175/TTr-SXD ngày 07/12/2021; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 924/BC-SKHĐT ngày 17/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nếnh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, với nội dung như sau:

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

2. Tên dự án: Nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nếnh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

3. Mục tiêu đầu tư dự án

a. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư khu nhà ở xã hội dành cho công nhân nhằm từng bước thực hiện Quy hoạch chi tiết khu đô thị thị trấn Nếnh từng bước hoàn thành việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020. Khi Dự án hoàn thành, đưa vào sử dụng sẽ giải quyết nhu cầu chỗ ở cho khoảng 10.000 công nhân và người lao động làm việc trong các khu công nghiệp 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.	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 đầu tư:

Công trình dự án được xây dựng trên lô CT.3, CT.4 có tổng diện tích 20.773m2, thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Nếnh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội cao tầng, nhà ở thương mại; sân, đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ. Cụ thể:

- Xây dựng 06 khối nhà ở chung cư gồm: 05 toà nhà ở xã hội cao 20 tầng nổi và 01 tầng hầm; 01 tòa nhà ở thương mại cao 20 tầng nổi và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng khoảng khoảng 8.309m2, tổng diện tích sàn xây dựng 174.493 m2. Trong đó: Nhà ở xã hội diện tích xây dựng khoảng 6.647,2 m2, tổng diện tích sàn xây dựng 139.594 m2. Nhà ở thương mại diện tích xây dựng khoảng 1.662 m2 (tương đương 20%), tổng diện tích sàn xây dựng 34.899 m2. Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Điện, chống sét, chiếu sáng, chống ồn, thông tin truyền thông, thu gom rác, cấp nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, thông gió và điều hòa không khí.

- Xây dựng hệ thống đấu nối đồng bộ với trạm xử lý nước thải của khu đô thị hiện có, công suất đảm bảo cho dân số toàn bộ dự án, nước thải sau xử lý phải đảm bảo tiêu chuẩn để thải ra ngoài môi trường theo quy định.

- Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà: sân đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (gồm trạm biến áp, cấp điện, chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, thông tin liên lạc) trong phạm vi ranh giới dự án.

1.712.121.507.000

b. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 10.000 người.

c. Dòng sản phẩm của dự án:

- Nhà ở xã hội chung cư: Diện tích sàn xây dựng khoảng 139.594 m2 (trong đó căn hộ để bán chiếm 80% diện tích sàn và 20% diện tích sàn để cho thuê);

- Nhà ở thương mại chung cư: Diện tích sàn xây dựng khoảng 34.899 m2 (chiếm 20% diện tích xây dựng của dự án), 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. Sơ bộ tổng vốn đầu tư, nguồn vốn và cơ cấu vốn

a. Tổng vốn đầu tư (tổng mức đầu tư) của dự án: **1.712.121.507.000** đồng

(Một nghìn bảy trăm mười hai tỷ, một trăm hai mươi mốt triệu, năm trăm linh bảy nghìn đồng)

Trong đó:

- Chi phí xây lắp:	1.339.804.806.000	đồng;
- Chi phí thiết bị:	144.194.835.000	đồng;
- Chi phí Quản lý dự án:	16.932.436.000	đồng;
- Chi phí TVDTXD:	36.127.869.000	đồng;
- Chi phí khác:	51.284.155.000	đồng;
- Chi phí dự phòng:	123.777.406.000	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 30%): 513.636.452.000 đồng;

- Vốn vay, vốn hợp pháp khác (tối đa 70%): 1.198.485.055.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động của dự án 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư.

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

a. Địa điểm thực hiện dự án:

Dự án được thực hiện trên lô CT.3, CT.4 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Nếnh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

b. Ranh giới của dự án:

- Ranh giới:

+ Phía Đông - Bắc: Giáp tuyến đường quy hoạch N4-N9 hiện trạng khu đô thị;

+ Phía Tây – Nam: Giáp tuyến đường N8-N3;

+ Phía Đông – Nam: Giáp tuyến đường hiện trạng N4-N3 của Khu đô thị thị trấn Nếnh.

Dự án được đầu tư trên khu vực 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.

- Vị trí: Dự án được thực hiện trên lô CT.3, CT.4 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Nếnh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; 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 thực hiện dự án: 20.773m2.

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).

11. 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.

12. Các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư

a. 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 và một số quy định khác của pháp luật có liên quan.

b. Điều kiện khác: Nhà đầu tư trúng thầu phải nộp lại ngân sách nhà nước với số tiền là 32.882.679.000 đồng *(Ba mươi hai tỷ, tám trăm tám mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi chín nghìn đồng)*. Đây là khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng của khu đất thực hiện dự án (CT.3, CT.4) đã được Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Giang đầu tư trong dự án: Khu đô thị mới thị trấn Nếnh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

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

14. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 924/BC-SKHĐT ngày 17/12/2021 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 Tuấn

TM. UBND TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Thế Tuấn