ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 690 /QĐ-UBND	*Bắc Giang, ngày 13 tháng 7 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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;

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 của Chính phủ 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ 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 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 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;

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 39/NQ-HĐND ngày 11/12/2019 của HĐND tỉnh về việc thông qua danh mục các dự án, công trình dược phép thu hồi đất, các dự án, công trình được phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác năm 2020 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 98/TTr-SXD ngày 09/7/2021, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 408/BC-SKHĐT ngày 13/7/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang, với nội dung 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 thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

3. Mục tiêu đầu tư, mục tiêu hoạt động của dự án

a. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng nhằm từng bước thực hiện Quy hoạch chung thị trấn Neo mở rộng (nay là thị trấn Nham Biền) huyện Yên Dũng đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số

47/QĐ-UBND ngày 16/01/2019; thực hiện Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại các quyết định: Số 1441/QĐ-UBND ngày 22/8/2017 và số 23/QĐ-UBND ngày 14/01/2021; từng bước hoàn thành 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 24/6/202 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 từ 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 10.000 người lao động làm việc trong các khu công nghiệp và các đối tượng liên quan (theo Đề án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 24/6/202).

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, công trình giáo dục, y tế...	4101, 4102, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229.
2. Kinh doanh bất động sản đối với phần nhà ở xã hội, nhà ở thương mại trong dự án.	6810
3. Kinh doanh dịch vụ giáo dục (mầm non), dịch vụ y tế.	8511, 8620.

4. Quy mô đầu tư dự án

a. Vị trí, ranh giới của dự án:

- Phía Bắc: Giáp kênh Nham Biền và đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng xã Yên Lư;
- Phía Tây: Giáp kênh Nham Biền và đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp QL17.

Dự án thực hiện trên địa phận thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang; 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.

b. Quy mô đầu tư:

- Phương án đầu tư xây dựng:

Dự án được xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 5,1ha theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội cao tầng; nhà ở thương mại thấp tầng; sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ; công trình trường mầm non, công trình dịch vụ y tế phục vụ cho cộng đồng dân cư. Cụ thể:

+ Các tòa nhà ở xã hội: Xây dựng tại các lô đất ở ký hiệu CT1, CT2, tổng diện tích là 18,971m^2, gồm: 06 toà nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) cao 19 tầng, tổng diện tích xây dựng khoảng 8.400m^2, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 141.000m^2, tổng số căn hộ khoảng 1.800 căn (diện tích căn hộ từ 30m^2 đến 70m^2);

+ Dãy nhà ở thương mại thấp tầng: Xây dựng tại các lô đất ở thuộc phân lô ký hiệu LK tổng diện tích là 4.638m^2, gồm: Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt tiền 45 căn nhà ở liền kề thấp tầng; chiều cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích xây dựng khoảng 4.174m^2; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 19.125m^2;

+ Công trình trường mầm non: Xây dựng trên lô đất ký hiệu TH, diện tích xây dựng 1.264m2; công trình cao 03 tầng, diện tích xây dựng khoảng 1.264m2, tổng diện tích sàn khoảng 3.792m2;

+ Công trình dịch vụ y tế (phòng khám): Xây dựng tại lô đất công cộng có ký hiệu từ CC, với tổng diện tích 1.568 m2; chiều cao xây dựng 02 tầng, diện tích xây dựng khoảng 630m2, tổng diện tích sàn khoảng 1.260m2.

+ Công trình sân vườn cảnh quan, đảm bảo có không gian thoáng rộng, trang trọng và hiện đại, dành nhiều diện tích trồng cây xanh, thảm cỏ phục vụ nhu cầu của người dân trong dự án.

+ Xây dựng 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.

- *Sơ bộ 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 trong thời gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

- *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:*

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm gồm:

- Căn hộ chung cư nhà ở xã hội để bán và cho thuê tổng diện tích sàn ở khoảng 112.800m^2, khoảng 1.800 căn hộ. Trong đó, diện tích nhà ở xã hội để bán tối đa 80%, phần còn lại để cho thuê;

- Căn hộ liền kề thấp tầng nhà thương mại: Tổng số 45 căn, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 19.125m^2;

- Công trình cho thuê để kinh doanh dịch vụ giáo dục: Diện tích sàn 3.792m^2;

- Công trình cho thuê để kinh doanh dịch vụ y tế: Diện tích sàn 1.260m^2.

5. Vốn đầu tư dự án

Tổng vốn đầu tư (tổng mức đầu tư) của dự án: 1.543.994.995.000 đồng

(Một nghìn năm trăm bốn mươi ba tỷ chín trăm chín mươi tư triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí giải phóng mặt bằng: 16.019.317.000 đồng;
- Chi phí xây lắp: 1.159.592.380.000 đồng;
- Chi phí thiết bị: 120.800.446.000 đồng;
- Chi phí Quản lý dự án: 14.545.263.000 đồng;
- Chi phí TVDTXD: 38.604.054.000 đồng;

- Chi phí khác: 54.070.354.000 đồng;
- Chi phí dự phòng: 140.363.181.000 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%): 308.798.999.000 đồng;
- Vốn vay, vốn hợp pháp khác (tối đa 80%): 1.235.195.996.000 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 dự án.

7. Vị trí, địa điểm, diện tích thực hiện dự án

- Dự án được thực hiện trên khu đất thuộc Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1441/QĐ-UBND ngày 22/8/2017 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 14/01/2021.
- Diện tích: Khoảng 5,1ha.

8. Tiến độ thực hiện dự án

a. Tiến độ huy động vốn, bố trí 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 đầu tư xây dựng công trình trong thời gian 03 năm (Quý IV/2021 đến Quý IV/2024).

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 trong 03 năm: Từ tháng Quý IV/2021 đến Quý IV/2024;
- Đưa dự án vào vận hành, khai thác từ Quý IV/2024 đến hết thời hạn thực hiện dự án.

9. Phương thức giao đất, cho thuê đất

Nhà nước giao đất, cho thuê đất để Nhà đầu tư thực hiện dự án theo phương thức có thu tiền sử dụng đất đối với phần đất ở và cho thuê đất đối với đất trường học, đất công cộng (xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ giáo dục, y tế) theo quy định của pháp luật về đất đai. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê 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.

10. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng

Các ưu đãi và hỗ trợ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008, Luật thuế giá trị gia tăng sửa đổi năm 2013, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2014 và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Nhà đầu tư thực hiện dự án phải đảm bảo các yêu cầu theo quy định của pháp luật mới được xem xét áp dụng các ưu đãi.

11. Quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật sau 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 gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

12. Các điều kiện khác để thực hiện dự án 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.

13. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư

Là thời điểm UBND tỉnh Bắc Giang ký chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

14. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 408/BC-SKHĐT ngày 13/7/2-21 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, các hồ sơ pháp lý có liên quan.

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: 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 Yên Dũng và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
  + LĐVP, TKCT, TH, KTN;
  + Lưu: VT, XD.Tuấn.

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

Phan Thế Tuấn