

Số: 1454/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 27 tháng 6 năm 2025

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Dự án Nhà ở thuộc khu thiết chế công đoàn tại Khu công nghiệp
Bá Thiện, huyện Bình Xuyên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự;

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 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt (quy định về thẩm định sự phù hợp với quy hoạch tỉnh);

Căn cứ Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017, số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất”;

Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021, số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 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 Kết luận số 429 - KL/TU ngày 25/6/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại hội nghị ngày 25/6/2025;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 55/BC-STC ngày 13/3/2025, công văn số 1341/STC-KTĐN ngày 21/4/2025, công văn số 2478/STC-KTĐN ngày 14/6/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở thuộc khu thiết chế công đoàn tại Khu công nghiệp Bá Thiện, huyện Bình Xuyên với nội dung sau:

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

2. *Nội dung dự án đầu tư*

2.1. *Tên dự án:* Nhà ở thuộc khu thiết chế công đoàn tại Khu công nghiệp Bá Thiện, huyện Bình Xuyên.

2.2. *Mục tiêu đầu tư:* Xây dựng nhà ở xã hội. trong đó ưu tiên cho các đối tượng là công nhân, đoàn viên công đoàn, người lao động trong khu công nghiệp, khu chế xuất.

2.3. *Quy mô dự án:*

- Quy mô sử dụng đất khoảng: 27.840 m² (2,784ha).

- Quy mô dân số khoảng: 3.000 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

+ Cơ cấu sản phẩm: Tổng số lượng căn hộ của toàn dự án là 1.389 căn hộ, trong đó: Nhà ở xã hội dạng chung cư là 1.337 căn, diện tích căn hộ từ 45-70m²; Nhà liền kề có chức năng hỗn hợp bao gồm để ở, dịch vụ thương mại,... là 52 căn, diện tích căn hộ khoảng từ 87-127,24m².

+ Phương án tiêu thụ sản phẩm:

Đối với sản phẩm là căn hộ chung cư (1.337 căn hộ), xây dựng hoàn thiện căn hộ (xây, trát, ốp, lát, sơn,...) trước khi bàn giao cho khách hàng theo quy định.

Đối với nhà ở liền kề, với 52 căn, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài trước khi chuyển nhượng cho khách hàng theo quy định.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng

- + Đất xây dựng công trình nhà ở: 24.873,0m², trong đó:

Nhà ở xã hội: gồm 04 tòa nhà cao 15 tầng, diện tích đất khoảng 19.355 m², diện tích sàn của 04 tòa khoảng 69.530,5m², tổng số căn hộ 1.337 căn, có chức năng để ở, không gian để xe, khu chức năng phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung;

Nhà ở liền kề có chức năng hỗn hợp gồm: Để ở, dịch vụ thương mại có diện tích đất khoảng 4.830m², diện tích sàn xây dựng khoảng 16.905m², tổng số căn liền kề khoảng 52 căn;

- + Đất công trình dịch vụ công cộng: Tổng diện tích đất 3.655,0m², gồm: đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất đường giao thông.

- Quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị:

- + Trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư, quản lý, vận hành trong thời hạn hoạt động của dự án.

- + Ngoài phạm vi dự án: Nhà nước (theo phân cấp đầu tư) thực hiện đầu tư các tuyến đường giao thông ngoài hàng rào dự án (gồm tuyến đường có mặt cắt ngang 16,5m giáp phía Bắc và tuyến đường gom có mặt cắt ngang 15,5m giáp phía Tây của dự án).

- Sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương đối với dự án khu đô thị, nếu có: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc phạm vi dự án nhà đầu tư xây dựng, quản lý vận hành, khai thác và sửa chữa bảo trì trong thời gian hoạt động của dự án.

2.4. Vốn đầu tư của dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án):

- Vốn đầu tư của dự án khoảng: 1.354,539 tỷ đồng (*Một nghìn ba trăm năm mươi bốn tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng*), trong đó: vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư.

- Sơ bộ tổng mức đầu tư (không bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) khoảng: 1.315,464 tỷ đồng; Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng khoảng: 7,777 tỷ đồng.

2.5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày có kết quả lựa chọn Nhà đầu tư.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Bá Hiến, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Sau khi có kết quả lựa chọn Nhà đầu tư.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động (nếu có): 36 tháng kể từ ngày có kết quả lựa chọn Nhà đầu tư.

- Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có): Không.

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

a) Các ưu đãi đầu tư theo quy định

- Dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư theo Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

- Các ưu đãi khác (nếu có): Nhà đầu tư thực hiện dự án được xem xét hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023.

b) Các ưu đãi, hỗ trợ khác theo quy định của pháp luật

Trong quá trình thực hiện, nếu dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật để được hưởng ưu đãi, hỗ trợ khác thì Nhà đầu tư được xem xét hưởng các ưu đãi đó. Nhà đầu tư căn cứ đối tượng được hưởng ưu đãi, hỗ trợ theo quy định tại Điều 19 Nghị định 31/2021/NĐ-CP, quy định của pháp luật có liên quan để tự xác định ưu đãi, hỗ trợ và thực hiện thủ tục ưu đãi, hỗ trợ đầu tư tại cơ quan áp dụng ưu đãi, hỗ trợ tương ứng với từng loại ưu đãi, hỗ trợ.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trách nhiệm của nhà đầu tư, cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư

1.1. Nhà đầu tư đề xuất dự án: Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác các thông tin, số liệu, nội dung trong hồ sơ đề xuất dự án;

1.2. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án: Trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, nhà ở, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;

Chịu trách nhiệm khảo sát, xác định nhu cầu của đối tượng là công nhân, đoàn viên công đoàn, người lao động trong khu công nghiệp, khu chế xuất gửi Cơ quan chuyên môn về nhà ở làm cơ sở để xem xét theo quy định của pháp luật

về nhà ở; sau khi cung cấp đủ nhu cầu của nhóm đối tượng này thì được phép cung cấp cho các đối tượng nhà ở xã hội khác.

Hoàn trả kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo giá trị quyết toán được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt khi có yêu cầu.

2. Các sở, ngành, địa phương liên quan có trách nhiệm

2.1. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương, Công an tỉnh, Chi Cục thuế khu vực VIII, UBND huyện Bình Xuyên (UBND xã Bình Tuyền sau sắp xếp) và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện các thủ tục tiếp theo quy định của pháp luật hiện hành và theo dõi, kiểm tra, giám sát, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện trách nhiệm theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; thực hiện quản lý nhà nước và giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật chuyên ngành.

2.2 Sở Tài chính chịu trách nhiệm toàn diện trước UBND tỉnh và Thường trực Tỉnh ủy về nội dung đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, thực hướng dẫn các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện lựa chọn nhà đầu tư (nếu được đề nghị) và tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư (nếu có) theo quy định của pháp luật; thực hiện đăng tải chủ trương đầu tư dự án trên hệ thống đấu thầu quốc gia theo quy định.

2.3. Sở Xây dựng là cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đấu thầu tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, UBND huyện Bình Xuyên (xã Bình Tuyền sau sắp xếp) xác định phương án hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bồi thường, giải phóng mặt bằng trong phạm vi dự án (nếu có) vào điều kiện để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

Là đầu mối phối hợp với Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam (Ban quản lý dự án thiết chế công đoàn) khi xác định tiêu chí lựa chọn đối tượng được mua, thuê và thuê mua nhà ở thuộc dự án, phương án giá bán, giá thuê và giá thuê mua.

2.4. UBND huyện Bình Xuyên (UBND xã Bình Tuyền sau sắp xếp) rà soát, đăng ký dự án vào danh mục dự án cần hồi đất (nếu cần), chuyển mục đích sử dụng đất, Kế hoạch sử dụng đất của huyện Bình Xuyên để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư; thực hiện đầu tư các dự án hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án theo phân cấp đầu tư.

2.5. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, UBND huyện Bình Xuyên (UBND xã Bình Tuyền sau sắp xếp) thực hiện quyết toán chi phí đầu tư xây dựng

hạ tầng kỹ thuật, bồi thường, giải phóng mặt bằng trong phạm vi dự án làm cơ sở để xác định chi phí mà nhà đầu tư trúng thầu phải chi trả (nếu có).

2.6. Trung tâm thông tin - công báo phối hợp Sở Tài chính thực hiện đăng tải Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Vĩnh Phúc và Phú Thọ (sau sắp xếp).

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Chi Cục thuế khu vực VIII, UBND huyện Bình Xuyên (UBND xã Bình Tuyền sau sắp xếp); Các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Việt Văn