

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

Số: 1162/QĐ-UBND

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

Vĩnh Phúc, ngày 09 tháng 6 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Dự án Khu đô thị mới Đầm Diều**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022; số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; số 62/2020/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 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 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 Nghị quyết số 06/NQ-HĐND ngày 26/02/2025 của HĐND tỉnh quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, đợt 2 năm 2025;

Căn cứ Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy số 344-KL/TU ngày 09/5/2025, Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 345-KL/TU ngày 09/5/2025, Nghị quyết số 45-NQ/TU ngày 29/5/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ khóa XVII, nhiệm kỳ 2020-2025 về chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Đàm Diêu;

Xét Báo cáo thẩm định số 100/BC-STC ngày 16/4/2025 của Sở Tài chính tổng hợp Kết quả thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Đàm Diêu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Đàm Diêu với nội dung sau:

1. Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Nội dung dự án đầu tư

2.1. Tên dự án: Khu đô thị mới Đàm Diêu.

2.2. Mục tiêu đầu tư:

Cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị của tỉnh Vĩnh Phúc; thực hiện Chương trình phát triển đô thị Vĩnh Phúc, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2030; thực hiện Quy hoạch tỉnh Vĩnh Phúc thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Là khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình nhà ở, công cộng, thương mại dịch vụ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với cảnh quan khu vực và quy hoạch chung đô thị Phúc Yên; nâng cao tỷ lệ dân cư đô thị, góp phần thực hiện mục tiêu Phúc Yên trở thành đô thị loại II.

Đóng góp vào ngân sách nhà nước, thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, tạo công ăn việc làm cho người lao động, nâng cao hiệu quả sử dụng đất thông qua việc thực hiện quy hoạch.

2.3. Quy mô dự án:

- Quy mô sử dụng đất khoảng: 59,577ha.

- Quy mô dân số khoảng: 8.292 người.

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

+ Cơ cấu sản phẩm: Đất ở: Thấp tầng, gồm: liền kề, biệt thự, ở kết hợp với thương mại; Cao tầng: Nhà ở xã hội.

Đất thương mại dịch vụ; Đất công trình công cộng dịch vụ; Đất giáo dục; Đất văn hóa; Đất y tế.

+ Phương án tiêu thụ sản phẩm:

Các lô đất ở dạng liền kề, biệt thự, thương mại: xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với quyền sở hữu nhà ở.

Nhà ở xã hội cao tầng: xây dựng hoàn thiện công trình, sau đó chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng được thụ hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định.

Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị: đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình, sau đó tổ chức kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp kinh doanh theo quy định.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng

+ Đối với đất ở: Diện tích đất dự kiến 181.752m²; Diện tích xây dựng dự kiến 131.338m²; diện tích sàn xây dựng dự kiến 612.203m², cụ thể:

Đất Nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ: dự kiến 46.069 m²; Diện tích sàn xây dựng dự kiến 207.311 m²; dự kiến cao 3-5 tầng; dự kiến 412 lô đất.

Đất Nhà ở liền kề: dự kiến 31.858 m²; Diện tích sàn xây dựng dự kiến 156.410m²; dự kiến cao 3-5 tầng; dự kiến 278 lô đất.

Đất Nhà ở biệt thự đơn lập: dự kiến 37.010 m²; Diện tích sàn xây dựng dự kiến 55.515 m²; dự kiến cao 3 tầng; dự kiến 115 lô đất.

Đất Nhà ở biệt thự song lập: dự kiến 30.465 m²; Diện tích sàn xây dựng dự kiến 54.837 m²; dự kiến cao 3 tầng; dự kiến 155 lô đất.

Đất Nhà ở xã hội: Tổng diện tích đất dự kiến 36.350 m²; diện tích sàn nhà ở xã hội dự kiến 116.320m² (chưa gồm diện tích sàn công cộng làm bãi đỗ xe, dịch vụ công cộng, sinh hoạt chung bố trí tại tầng 1); diện tích căn hộ từ 45-70m²/căn; dự kiến cao 9 tầng; dự kiến 1.113 căn hộ.

+ Đất công cộng cấp đô thị dự kiến 32.860m², gồm: Đất văn hóa 4.940 m²; dự kiến cao 3 tầng; Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị 27.920 m², dự kiến cao 5 tầng; Đất phạm vi Đầm Diêu (*không san lấp, đảm bảo dung tích chứa nước*) 182.000m²; Đất giao thông phân khu 13.045m².

+ Đất công cộng cấp đơn vị ở dự kiến 7.986m², gồm: Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở dự kiến 2.071 m², dự kiến cao 3 tầng; Đất y tế dự kiến 4.048 m², dự kiến cao 3 tầng; Đất văn hóa dự kiến 1.867 m², dự kiến cao 3 tầng; Đất giáo dục dự kiến 18.656m² (*gồm: Trường mầm non dự kiến 6.082m², dự kiến cao 2 tầng; Trường tiểu học dự kiến 6.831m², dự kiến cao 3 tầng; Trường trung học cơ sở dự kiến 5.743m², dự kiến cao 3 tầng*).

+ Đường giao thông, bãi xe, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh đơn vị ở dự kiến 159.472m².

- 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 Quang Trung, đoạn từ QL2 đến UBND phường Tiên Châu tiếp giáp phía Tây 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:

+ Đất hạ tầng xã hội (*gồm công trình thương mại đơn vị ở, đất giáo dục, y tế, dịch vụ công cộng, ...*): đầu tư xây dựng hoàn thiện, quản lý vận hành theo quy định; đối với công trình dịch vụ công cộng - câu lạc bộ, trung tâm văn hóa thể thao bố trí không gian phục vụ hoạt động chung của dân cư trong khu đô thị và khai thác, kinh doanh các dịch vụ phục vụ cộng đồng dân cư theo quy định.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, giao thông, mặt nước,...: đầu tư xây dựng hoàn thiện, bàn giao cho cơ quan chức năng quản lý theo quy định của pháp luật và của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

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

Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án (*không bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiền thuê đất, tiền sử dụng đất*) là 5.472,829 tỷ đồng; chi phí bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư là 294,427 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư.

2.5. Thời hạn hoạt động của dự án:

- Thời hạn hoạt động dự án tối đa là 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

- Đối với phần diện tích đất ở: Nhà đầu tư được giao đất theo thời hạn hoạt động dự án; Người sử dụng đất được giao đất ở lâu dài.

- Các căn hộ nhà chung cư xã hội: Chuyển giao cho người mua nhà ở và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. *Địa điểm thực hiện dự án:* phường Tiền Châu và phường Hai Bà Trưng, thành phố Phúc Yên, 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): 57 tháng kể từ ngày có kết quả lựa chọn Nhà đầu tư.

Giao đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024, đảm bảo các điều kiện đề thi công, trọn lô, trọn thửa và phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- 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

5.1. *Các ưu đãi đầu tư theo quy định:* Không.

5.2. *Các ưu đãi, hỗ trợ khác theo quy định của pháp luật:* Theo quy định của pháp luật.

6. *Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư:* phần diện tích trong phạm vi khoảng cách 300m tính từ công trình trụ sở Công an phường Tiền Châu không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư đề xuất chủ trương đầu tư

- 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;

- 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.

2. Trách nhiệm của các sở, ngành, đơn vị liên quan

- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương, Cục thuế tỉnh, Công an tỉnh, UBND thành phố Phúc Yên 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.

- Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Phúc chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm toán về nội dung thẩm định chủ trương đầu tư Dự án; nếu để xảy ra sai sót phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và các quy định, quy chế của tỉnh. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát hiện có nội dung sai sót, không phù hợp với các quy định của pháp luật phải kịp thời tham mưu, báo cáo cấp có thẩm quyền theo quy định.

- UBND thành phố Phúc Yên lập và công khai phạm vi, kế hoạch bồi thường giải phóng mặt bằng; 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 cấp huyện 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.

- 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.

- Giao 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.

- Giao Sở Tài chính thực hướng dẫn các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện lựa chọn Nhà đầu tư và tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương, Chi Cục thuế khu vực 8, Chủ tịch UBND thành phố Phúc Yên, Chủ tịch UBND các phường Tiền Châu, Hai Bà Trưng; các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện quyết định này./.

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

Vũ Việt Văn