ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 838 /QĐ-UBND	*Bắc Giang, ngày 13 tháng 8 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ
Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, 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 số 47/2019/QH14 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 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 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 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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 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 20/1/2021 của Bộ xây dựng;

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 số 22/NQ-HĐND ngày 18/9/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc Điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án, công trình cần thu hồi đất; các dự án, công trình chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác năm 2020;

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 106/TTr-SXD ngày 02/8/2021, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 484/BC-SKHĐT ngày 11/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, 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 dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên.

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

a. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên nhằm từng bước thực hiện Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/9/2019; thực hiện Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 22/12/2020; 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 3.600 người lao động làm việc trong các khu công nghiệp xung quanh và các đối tượng liên quan trong khu vực.

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	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 (nhà trẻ, mẫu giáo)	8511, 8512

4. Quy mô đầu tư dự án

- Phương án đầu tư xây dựng:

Công trình dự án được xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 4,296ha/4,413ha (trừ diện tích 0,117ha đường gom QL1A đã được đầu tư đồng bộ) theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại cao 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, nhà để xe phục vụ cho cộng đồng dân cư. Cụ thể:

+ Các tòa nhà ở xã hội: Xây dựng tại lô đất ở ký hiệu HHCT:01, có diện tích 8.492,61 m^2, gồm: 03 toà nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) cao 18 tầng, diện tích xây dựng khoảng 5.002,2m^2, diện tích sàn xây dựng khoảng 76.822,4m^2.

+ Tòa nhà ở thương mại: Xây dựng tại lô đất ở ký hiệu HHCT:02, có diện tích 2.114,39m^2, gồm: 01 toà nhà ở chung cư cao 18 tầng, với diện tích xây dựng khoảng 1.223,9m^2, diện tích sàn xây dựng khoảng 21.610m^2.

+ Trường mầm non: Xây dựng tại lô đất có ký hiệu TH:01, có diện tích 2.014,39 m2, công trình cao 02 tầng, với diện tích xây dựng khoảng 800m^2, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.600m^2.

+ Nhà để xe:

* Nhà để xe tại lô đất có ký hiệu P:02, có diện tích 4.018,07m2, công trình cao 04 tầng, với diện tích xây dựng khoảng 1.600m2, diện tích sàn xây dựng khoảng 6.400 m2.

* Khu để xe tại lô đất có ký hiệu P:03, có diện tích 1.733,87m2.

+ 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 *(Không bao gồm đường gom cao tốc Hà Nội – Bắc Giang có diện tích 0,17ha do tuyến đường đã được đầu tư đồng bộ)*.

- *Quy mô dân số:* Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 3.600 người.

- *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 (Riêng hạng mục đường liên khu vực trong phạm vi dự án, nhà đầu tư bàn giao lại cho cơ quan quản lý nhà nước để quản lý, khai thác theo quy định).

- *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:*

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm gồm:

+ Nhà ở xã hội cao tầng để bán và cho thuê: 03 tòa nhà ở cao 18 tầng tại lô đất có ký hiệu HHCT:01 để bán và cho thuê với giá nhà ở xã hội, với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 76.822,4m^2, trong đó tối đa 80% diện tích sàn để bán, tối thiểu 20% diện tích sàn để cho thuê.

+ Nhà ở thương mại cao tầng để bán và cho thuê: 01 tòa nhà ở cao 18 tầng tại lô đất có ký hiệu HHCT:02 để bán và cho thuê với giá kinh doanh thương mại, với diện tích sàn xây dựng khoảng 21.610m^2.

+ Công trình giáo dục mầm non để cho thuê: Cao 2 tầng tại lô đất TH:01 có diện tích xây dựng khoảng 800m^2, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.600m^2.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án, nguồn vốn và cơ cấu vốn

a. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: **1.048.712.981.000 đồng**

(Một nghìn không trăm bốn tám tỷ, bảy trăm mười hai triệu, chín trăm tám mươi mốt nghìn).

Trong đó:

- Chi phí giải phóng mặt bằng:	11.611.067.000	đồng;
- Chi phí xây lắp:	794.573.037.000	đồng;
- Chi phí thiết bị:	86.693.507.000	đồng;
- Chi phí Quản lý dự án:	11.315.462.000	đồng;
- Chi phí TVDTXD:	30.966.121.000	đồng;
- Chi phí khác:	18.216.243.000	đồng;
- Chi phí dự phòng:	95.337.544.000	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%): 209.742.596.000 đồng;
- Vốn vay, vốn hợp pháp khác (tối đa 80%): 838.970.385.000 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. Địa điểm, ranh giới, diện tích thực hiện dự án

- Địa điểm thực hiện dự án: Dự án thực hiện trên địa phận xã Quang Châu, huyện Việt Yên, 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.

- Phạm vi, ranh giới của dự án:

+ Phía Bắc: Giáp đất trống và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp khu đất quy hoạch Khu dân cư mới;

+ Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp (có một số diện tích trồng cây ăn quả).

+ Phía Đông: Giáp đường cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn.

- Diện tích: Khoảng 4,296ha.

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 (Từ Quý I/2022 đến hết 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 Quý IV/2021 đến hết Quý IV/2024;

- Đưa dự án vào vận hành, khai thác từ Quý I/2025 đến hết thời hạn thực hiện dự án.

9. Phương thức giao đất

Nhà nước giao đất, cho thuê đất để Nhà đầu tư thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở và cho thuê đất đối với đất trường học, bãi đỗ xe 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 (Riêng hạng mục đường liên khu vực trong phạm vi dự án, nhà đầu tư bàn giao lại cho cơ quan quản lý nhà nước để quản lý, khai thác theo quy định).

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 quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

14. Các nội dung khác

Theo nội dung Đề xuất dự án và Báo cáo thẩm định chủ trương đầu tư dự án số 484/BC-SKHĐT ngày 11/8/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư: Hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan đến dự án theo chức năng về lĩnh vực đầu tư theo quy định; giám sát đánh giá đầu tư; tham mưu UBND tỉnh các nội dung của dự án có liên quan đến hoạt động đầu tư.

b) Sở Xây dựng: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về xây dựng; tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng và quản lý nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường dự án; tham mưu UBND thực hiện chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, môi trường.

d) Sở Tài chính: Phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện các chức năng về quản lý nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

đ) Cục Thuế tỉnh: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các chính sách về ưu đãi, hỗ trợ về đất đai, thuế theo quy định.

e) UBND huyện Việt Yên: Tổ chức giải phóng mặt bằng dự án; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, nhà đầu tư và các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh giao đất cho nhà đầu tư và các hoạt động quản lý nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

g) Các sở, cơ quan, đơn vị: Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kho bạc Nhà nước tỉnh thực hiện các nhiệm vụ theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. 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, UBND huyện Việt Yên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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