

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố thông tin Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc đồ án QHCT Khu nhà ở Phúc Sơn, phường Vũ Ninh để hoàn trả vốn ĐTXD tuyến đường ĐT.286 đoạn cải tuyến mới từ phường Vạn An đến phường Phong Khê

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 181/SXD-TTr ngày 07/7/2026 về việc đề nghị công bố thông tin Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết (QHCT) Khu nhà ở Phúc Sơn, phường Vũ Ninh để hoàn trả vốn ĐTXD tuyến đường ĐT.286 đoạn cải tuyến mới từ phường Vạn An đến phường Phong Khê.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định công bố thông tin Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc đồ án QHCT Khu nhà ở Phúc Sơn, phường Vũ Ninh để hoàn trả vốn ĐTXD tuyến đường ĐT.286 đoạn cải tuyến mới từ phường Vạn An đến phường Phong Khê với nội dung như sau:

(Cụ thể theo Phụ lục đính kèm)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trung tâm thông tin thuộc Văn phòng UBND tỉnh thực hiện công bố công khai Quyết định này và thông tin dự án theo phụ lục đính kèm trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực, thời gian công khai là 30 ngày, làm cơ sở để các Nhà đầu tư quan tâm gửi hồ sơ đề xuất dự án theo quy định.

2. Sở Xây dựng:

- Thực hiện công bố công khai Quyết định này và thông tin dự án theo phụ lục đính kèm trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực, thời gian công khai là 30 ngày, làm cơ sở để các Nhà đầu tư quan tâm gửi hồ sơ đề xuất dự án theo quy định;

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương, tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP và Nghị định số 261/2025/NĐ-CP.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Trung tâm thông tin thuộc Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND phường Vũ Ninh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, THĐT (th/bc), KTN;
- Lưu: VT, KTN Hải.

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

Đào Quang Khải

PHỤ LỤC

Thông tin Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc đồ án QHCT Khu nhà ở Phúc Sơn, phường Vũ Ninh để hoàn trả vốn ĐT XD tuyến đường ĐT.286 đoạn cải tuyến mới từ phường Vạn An đến phường Phong Khê
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /7/2026 của UBND tỉnh)

A. THÔNG TIN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc đồ án QHCT Khu nhà ở Phúc Sơn, phường Vũ Ninh để hoàn trả vốn ĐT XD tuyến đường ĐT.286 đoạn cải tuyến mới từ phường Vạn An đến phường Phong Khê.

2. Vị trí khu đất:

Dự án được đề xuất thực hiện trên địa bàn phường Vũ Ninh, tỉnh Bắc Ninh bao gồm: Lô đất ký hiệu OXH.1 và OXH.2 theo Quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 520/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 (lô đất ký hiệu A5-OXH4 theo Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Phân khu số 14 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 31/12/2025).

3. Mục tiêu

- Đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc đồ án QHCT Khu nhà ở Phúc Sơn nhằm triển khai cụ thể hóa Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/06/2023; Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Phân khu số 14 được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 31/12/2025; Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phúc Sơn, phường Vũ Ninh và phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 520/QĐ-UBND ngày 17/12/2025.

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh một khu nhà ở đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan đẹp và một môi trường đầu tư hấp dẫn theo xu hướng bền vững đồng thời thu hút các dự án khác vào khu vực

- Tạo quỹ đất ở, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp và công nhân, từng bước cải thiện điều kiện sống cho dân cư hiện có.

4. Sơ bộ quy mô:

a) Sơ bộ diện tích đất: Khoảng 0,68ha.

b) Sơ bộ quy mô sản phẩm:

Khoảng 714 căn hộ nhà ở xã hội. Nhà đầu tư được phép bố trí sản phẩm kinh doanh, thương mại với tỷ lệ không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án

(không bao gồm phần diện tích bố trí để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án và diện tích làm chỗ đỗ xe theo quy định), Trường hợp chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng hoặc góp vốn đối với phần diện tích này thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 23 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024.

c) Sơ bộ quy mô dân số: Dự kiến đáp ứng chỗ ở cho khoảng 1.200 người.

d) Sơ bộ quy mô đầu tư xây dựng:

- Diện tích khu đất: khoảng 0,68ha (trong đó: ô đất xây dựng nhà ở xã hội OXH.1 và OXH.2 mỗi ô khoảng 3.300m²).

- Ô đất xây dựng nhà ở xã hội (ký hiệu OXH.1 và OXH.2):

+ Tầng cao: 29 tầng nổi và 02 tầng hầm.

+ Mật độ xây dựng: OXH.1 khoảng 40%; OXH.2 khoảng 40%.

+ Hệ số sử dụng đất: OXH.1 khoảng 11,9 lần; OXH.2 khoảng 11,8 lần.

+ Tổng diện tích xây dựng: khoảng 2.700m².

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (đã bao gồm diện tích sinh hoạt chung, hầm để xe, tum kỹ thuật...): Khoảng 88.000m².

+ Không gian chức năng trong tòa nhà: tầng hầm được bố trí để xe; các phần diện tích thương mại, dịch vụ được bố trí tại tầng 2 đến tầng 6 (nếu chủ đầu tư có nhu cầu bố trí); các căn hộ ở bố trí tại các tầng còn lại của công trình; không gian sinh hoạt cộng đồng, không gian công cộng, kỹ thuật phục vụ chung cho cả công trình. Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: hệ thống điện, chống sét, chiếu sáng, thông tin truyền thông, hệ thống thu gom rác, thông gió, cấp nước và thoát nước, phòng cháy chữa cháy,...

+ Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (ngoài nhà) trong phạm vi lô đất NOXH gồm: hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, sân vườn cảnh quan... hoàn chỉnh, đồng bộ.

5. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất thực hiện dự án hiện đã hoàn thành bồi thường, giải phóng mặt bằng và đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6. Thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Theo Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023, vị trí thực hiện dự án được quy hoạch là đất đơn vị ở mới mật độ trung bình.

- Theo Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị, tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (Phân khu số 14; nay thuộc phường Vũ Ninh và phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh) đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 21/12/2025, vị trí thực hiện dự án

được quy hoạch là đất nhóm nhà ở xã hội (ký hiệu A5-OXH4), các chỉ tiêu chính được quy hoạch như sau:

TT	Các chỉ tiêu	Quy hoạch Phân khu số 14 (lô đất ký hiệu A5-OXH4)
1	Loại đất	Đất nhóm nhà ở xã hội
2	Diện tích	Khoảng 0,98ha
3	Quy mô dân số	1.200 người
4	Số tầng cao	Tối đa 30 tầng
5	Số tầng hầm	Không quy định cụ thể (Khu vực được quy hoạch xây dựng công trình ngầm)
6	Mật độ xây dựng	Tối đa 60% (mật độ xây dựng gộp)

- Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phúc Sơn, phường Vũ Ninh và phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 520/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 là lô đất ký hiệu OXH.1 và OXH.2 (đất nhà ở xã hội), một số chỉ tiêu chính cụ thể như sau:

TT	Các chỉ tiêu	Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phúc Sơn (ô đất ký hiệu OXH.1 và OXH.2)
1	Loại đất	Đất ở xã hội
2	Diện tích	6.800
	Ô đất OXH.1	
	Ô đất OXH.2	
3	Quy mô dân số	
	Ô đất OXH.1	600 người
	Ô đất OXH.2	600 người
4	Số căn hộ	
	Ô đất OXH.1	357 căn
	Ô đất OXH.2	357 căn
5	Số tầng cao	
	Ô đất OXH.1	Tối đa 29 tầng
	Ô đất OXH.2	Tối đa 29 tầng
6	Số tầng hầm	
	Ô đất OXH.1	Tối thiểu 01 tầng, tối đa 5 tầng
	Ô đất OXH.2	Tối thiểu 01 tầng, tối đa 5 tầng
7	Mật độ xây dựng	

	<i>Ô đất OXH.1</i>	Tối đa 40%
	<i>Ô đất OXH.2</i>	Tối đa 40%
8	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	
	<i>Ô đất OXH1</i>	<i>Tối đa 13 lần</i>
	<i>Ô đất OXH2</i>	<i>Tối đa 13 lần</i>

7. Sơ bộ tổng mức đầu tư: Khoảng 1.307.000.000.000 đồng (Một nghìn ba trăm linh bảy tỷ đồng).

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án.

- Tiến độ thực hiện dự án: Tổng thời gian thực hiện dự án là 36 tháng kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án. Trường hợp nhà đầu tư chậm được bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào tiến độ thực hiện của dự án đầu tư.

+ Hoàn thành thủ tục về đầu tư, đất đai, cấp giấy phép xây dựng: 09 tháng.

+ Tổ chức thi công hạ tầng kỹ thuật và toàn bộ công trình thuộc Dự án: 24 tháng (trong đó trong vòng 6 tháng kể từ ngày khởi công dự án phải hoàn thành phần móng đối với hạng mục nhà ở xã hội).

+ Nghiệm thu, hoàn thành và đưa dự án vào khai thác, sử dụng: 03 tháng.

- Việc phân chia dự án thành phần: Không

9. Cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư:

Chủ đầu tư được hưởng các chính sách ưu đãi về thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hỗ trợ lãi suất theo quy định tại Nghị quyết 201/2025/QH15, Luật Nhà ở ngày 27/11/2023, Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật hiện hành, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP của Chính phủ. Chủ đầu tư dự án được hưởng ưu đãi, hỗ trợ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

B. CÁC THÔNG TIN VỀ THỜI HẠN TIẾP NHẬN HỒ SƠ, ĐỊA CHỈ, CƠ QUAN TIẾP NHẬN HỒ SƠ, HÌNH THỨC TIẾP NHẬN

1. Thời hạn tiếp nhận hồ sơ:

Thời gian tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư là 30 ngày kể từ ngày UBND tỉnh Bắc Ninh quyết định công bố thông tin dự án trên Công thông tin điện tử của UBND tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng (nhận hồ sơ trong giờ hành chính).

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh.

3. Địa chỉ cơ quan tiếp nhận: Tầng 15 - 18 Tòa nhà 21 tầng Khu Liên cơ quan, đường Quách Nhân, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

4. Hình thức tiếp nhận:

- Gửi trực tiếp;
- Thông qua dịch vụ bưu chính.
- Gửi các tệp tin chứa bản sao điện tử các thành phần hồ sơ gốc thông qua hình thức dịch vụ công trực tuyến. Trường hợp tệp tin chứa các thành phần hồ sơ có dung lượng lớn, không gửi được thông qua dịch vụ công trực tuyến thì được gửi trực tiếp hoặc thông qua dịch vụ bưu chính.