

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội Á Lữ, phường Đa Mai, tỉnh Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 số 43/2024/QH15;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 96/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 100/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 95/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 192/2025/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội; số 261/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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 thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần phát triển nhà ở Besip Bắc Giang tại Văn bản số 206/2026/BESIP-ĐT ngày 02/6/2026 và Sở Xây dựng tại Báo cáo số 385/BC-SXD ngày 13/7/2026 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội Á Lữ, phường Đa Mai, tỉnh Bắc Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội Á Lữ, phường Đa Mai, tỉnh Bắc Ninh với nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần phát triển nhà ở Besip Bắc Giang.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2401065199 do Sở Tài chính Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 18/3/2026.

- Địa chỉ: Cầu Á Lữ, đường Á Lữ, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

- Điện thoại: 02466813388.

- Người đại diện theo pháp luật:

Họ và tên: Phạm Anh Tuấn

Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Ngày tháng năm sinh: 30/4/1982

Quốc tịch: Việt Nam.

Số định danh cá nhân: 036082004159.

2. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội Á Lữ, phường Đa Mai, tỉnh Bắc Ninh.

3. Mục tiêu dự án:

Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại lô C-OXH-08 thuộc Phân khu số 4, phường Đa Mai, tỉnh Bắc Ninh 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, Chương trình phát triển nhà ở và quy hoạch đô thị được UBND tỉnh phê duyệt; xây dựng một khu nhà ở xã hội tập trung đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo cảnh quan đô thị và bổ sung vào quỹ nhà ở xã hội của tỉnh Bắc Ninh, góp phần đảm bảo chỗ ở ổn định cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội và phát triển kinh tế- xã hội địa phương.

4. Địa điểm thực hiện dự án: phường Đa Mai, tỉnh Bắc Ninh.

5. Quy mô:

5.1. Quy mô sử dụng đất: Khoảng 0,78ha.

5.2. Quy mô đầu tư xây dựng:

Dự án được đầu tư xây dựng trên ô đất hiệu C-OXH-08 thuộc Quy hoạch Phân khu Khu số 4, đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/2.000 (*mật độ xây dựng gộp khoảng 40%, hệ số sử dụng đất khoảng 6,7 lần*). Các hạng mục công trình thực hiện trong khu đất của dự án gồm: Chung cư nhà ở xã hội cao tầng, hệ thống công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (*sân, đường nội bộ, bãi để xe ngoài trời; cây xanh cảnh quan*) nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh, đồng bộ, cụ thể:

+ Xây dựng 02 tòa nhà ở xã hội trên khu đất (*chung khối đế*), cao 20 tầng nổi, không tầng hầm, mật độ xây dựng khoảng 40%, tổng diện tích xây dựng khoảng 3.120m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 57.242m² (*bao gồm các tầng nổi, diện tích sinh hoạt chung, để xe, kỹ thuật...*). Số lượng căn hộ dự kiến khoảng 561 căn hộ, diện tích từ 67m²-76m², đáp ứng chỗ ở cho khoảng 1.004 người. Tầng 1 bố trí sảnh, diện tích sàn thương mại dịch vụ, để xe, kỹ thuật. Tầng 2 bố trí để xe và kỹ thuật. Tầng 3 bố trí căn hộ ở, bể bơi, sinh hoạt cộng đồng, không gian công cộng, sinh hoạt chung. Từ tầng 4 đến tầng 20 bố trí căn hộ ở.

+ Các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (*cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc...*) và sân vườn cảnh quan, bãi đỗ xe ngoài trời... trong phạm vi lô đất C-OXH-08 hoàn chỉnh đồng bộ.

(Số lượng căn hộ, tổng diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng cụ thể, chi tiết sẽ được xác định tại bước lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành tại thời điểm thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan).

5.3. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng chỗ ở cho khoảng 1.004 người.

5.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Khoảng 561 căn hộ chung cư nhà ở xã hội để bán, có diện tích căn hộ từ 67m²-76m², tổng diện tích sàn các căn hộ ở khoảng 36.454m².

- Khoảng 557m² diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng, góp vốn đối với phần diện tích này thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (*theo khoản 5 Điều 23 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024*).

6. Dự kiến tổng mức đầu tư: 681.600.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm tám mươi một tỷ, sáu trăm triệu đồng*). Cơ cấu nguồn vốn:

- Vốn chủ sở hữu: 145.680.000.000 đồng.

- Vốn vay, huy động hợp pháp khác: 535.920.000.000 đồng.

(Tổng mức đầu tư nêu trên là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tổng mức đầu tư cuối cùng của dự án do nhà đầu tư xác định từ Báo cáo nghiên cứu khả thi được chủ đầu tư lập, thẩm định, phê duyệt đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết 1/500, quy định pháp luật về xây dựng).

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

8. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến 30 tháng kể từ ngày cấp có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, cụ thể:

- Thực hiện thủ tục về đất đai và giấy phép xây dựng (*GPMB, lập, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công, phòng cháy... cấp phép xây dựng và khởi công*): từ quý III/2026 đến quý IV/2026.

- Thi công xây dựng và hoàn thành các công trình thuộc dự án: Từ quý IV/2026 đến quý IV/2028.

9. Các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ:

Nhà 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.

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

Thực hiện theo quy định của Nghị quyết 201/2025/QH15, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ và quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. UBND phường Đa Mai:

- Rà soát quy hoạch xây dựng trên địa bàn và các quy hoạch có liên quan, đề xuất cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở để đảm bảo sự phù hợp của dự án với quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Chủ động triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch, đảm bảo tiến độ giao đất cho nhà đầu tư.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương, phối hợp với các cơ quan liên quan để kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện dự án đúng pháp luật.

- Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện dự án bảo đảm không gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, đất đai, trật tự xây dựng và người dân; xử lý kịp thời các khiếu kiện, tranh chấp.

2. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định, nội dung đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đầu tư kèm theo quyết định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện quyết định đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo để triển khai dự án theo quy định; theo dõi, kiểm tra việc thực hiện dự án.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chịu trách nhiệm đối với các nội dung thẩm định thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành.

- Hướng dẫn, thực hiện các thủ tục liên quan đến giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục về đất đai, môi trường theo quy định.

4. Sở Tài chính:

- Chịu trách nhiệm đối với các nội dung thẩm định thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành.

- Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư hoặc các hình thức khác (nếu có) theo quy định.

- Theo chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành, phối hợp, hướng dẫn, giám sát và hỗ trợ chủ đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

5. Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Thuế tỉnh Bắc Ninh; Ngân hàng Nhà nước khu vực 12; Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam- Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh và cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Chịu trách nhiệm đối với các nội dung thẩm định thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành.

- Theo chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành, phối hợp, hướng dẫn, giám sát và hỗ trợ chủ đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

6. Tổ chức kiểm toán, tổ chức tư vấn thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, tư vấn các nội dung khác đối với dự án, chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm toán, tư vấn, thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

7. Trách nhiệm của Nhà đầu tư, Chủ đầu tư được giao thực hiện dự án

Nhà đầu tư/Chủ đầu tư thực hiện dự án là Công ty cổ phần phát triển nhà ở Besip Bắc Giang có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm toàn diện đối với các công việc được giao; chủ động thực hiện dự án bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Tuyệt đối không trục lợi chính sách, không tham nhũng, tiêu cực, không gây thất thoát, lãng phí trong quá trình triển khai dự án.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của toàn bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, bao gồm các thông tin, tài liệu liên quan đến năng lực tài chính, năng lực pháp lý và các điều kiện khác của doanh nghiệp. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phát hiện có dấu hiệu làm giả hồ sơ, tài liệu, hoặc cung cấp thông tin sai lệch về năng lực tài chính, pháp lý của doanh nghiệp thì quyết định chấp thuận chủ trương giao chủ đầu tư sẽ bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trong việc xác định và công bố giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định pháp luật hiện hành; đảm bảo tính công khai, minh bạch và phù hợp với các quy định về thẩm quyền và phương pháp xác định giá.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính sau khi được giao làm chủ đầu tư; ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư hoặc các hình thức khác (nếu có); hoàn trả kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (nếu có); nộp đầy đủ nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan (nếu có) theo quy định.

- Thực hiện rà soát, lập, cập nhật quy hoạch đô thị và nông thôn đảm bảo trình tự, thủ tục về lập, trình thẩm định, trình phê duyệt theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn trước khi phê duyệt dự án theo quy định.

- Lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, thực hiện cấp Giấy phép xây dựng đúng quy định về trình tự, thủ tục và nội dung được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

- Thực hiện quy trình, trình tự mua bán nhà ở xã hội tại dự án đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở.

- Tổ chức triển khai thực hiện dự án đúng quy định của pháp luật, bao gồm: Luật Đầu tư; Luật Xây dựng; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Luật Đất đai; Luật Bảo vệ môi trường; Luật Lao động; Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ và các quy định pháp luật có liên quan khác.

- Thực hiện dự án tuân thủ quy hoạch xây dựng và nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tuân thủ các ý kiến thẩm định của các sở, ngành, chính quyền địa phương và các cơ quan có liên quan. Thực hiện đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án, đáp ứng đầy đủ nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ của người dân sinh sống tại dự án. Phối hợp với chính quyền địa phương và đơn vị có liên quan trong việc khớp nối hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt. Thực hiện bàn giao các công trình hạ tầng theo quy định sau khi hoàn thành và được nghiệm thu.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung đã cam kết tại hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư dự án, các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong suốt quá trình thực hiện dự án.

- Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị định 192/2025/NĐ-CP thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai, căn cứ vào nhu cầu, điều kiện thực tế của địa phương và tình hình kinh doanh tại dự án, Chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét, bố trí quỹ căn hộ để cho thuê đảm bảo định hướng của UBND tỉnh tại Văn bản số 445/UBND-KTN ngày 29/5/2026.

- Có trách nhiệm thực hiện đầy đủ chế độ thông tin, báo cáo (định kỳ, đột xuất) theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản

và các luật liên quan khác đến Sở Xây dựng và cơ quan có liên quan theo quy định. Trong quá trình triển khai dự án, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, chủ đầu tư phải kịp thời báo cáo bằng văn bản đến cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, hướng dẫn và giải quyết, bảo đảm tiến độ và hiệu quả đầu tư của dự án.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh, Ngân hàng Nhà nước khu vực 12, Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND phường Đa Mai và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho: Sở Xây dựng một bản, Công ty cổ phần phát triển nhà ở Bắc Giang một bản và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh; đồng thời sao gửi các cơ quan, đơn vị tại khoản 2 Điều này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Thống kê tỉnh BN;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh (trả kết quả);
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, THĐT, KTN, TTTT;
- Lưu: VT, XD.Trung.

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

Phạm Văn Thịnh