

Mẫu số 02-SXD

Mẫu Báo cáo và đề nghị đăng tải, công bố công khai việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trước khi thực hiện tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua tại Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội

(Kèm theo văn bản số /HD-SXD ngày /8/2024 của Sở Xây dựng)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI SAO HỒNG CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2201/SXD-SH

Bắc Ninh, ngày 22 tháng 01 năm 2026

SỞ XÂY DỰNG BẮC NINH

ĐẾN Số:.....
Ngày: 26/01/2026
Chuyên:.....
Số và ký hiệu HS:.....

BÁO CÁO

Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trước khi thực hiện tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Sao Hồng

(Trước khi thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội)

Đợt 1.2026

(Văn bản này thay thế cho văn bản số 1901 ngày 19/01/2026)

Kính gửi: Sở Xây dựng

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

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 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số Điều Luật Nhà ở;

Căn cứ Hướng dẫn số 07/SXD-QLN ngày 16/9/2024 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung quy định về trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Căn cứ Văn bản số 1743/SXD-QLN ngày 12/11/2018 của Sở Xây dựng về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tòa nhà 7 tầng tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Sao Hồng, xã Việt Hùng, huyện Quế Võ;

Căn cứ Văn bản số 2670/SXD-QLN ngày 11/12/2020 của Sở Xây dựng về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tòa nhà 11 tầng tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Sao Hồng, xã Việt Hùng, huyện Quế Võ;

Căn cứ Văn bản số 774/SXD-N&BDS ngày 18/04/2025 của Sở Xây dựng về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tòa nhà 9 tầng tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Sao Hồng, phường Việt Hùng, Thị xã Quế Võ;

Căn cứ Văn bản số 1945/SXD- N&BDS ngày 26/06/2025 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh phạm vi kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Sao Hồng;

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sao Hồng báo cáo và đề nghị Sở Xây dựng đăng tải, công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng về việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trước khi thực hiện tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Sao Hồng như sau:



1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội Sao Hồng
2. Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sao Hồng

3. Địa điểm xây dựng dự án: Phường Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (Địa chỉ cũ: xã Việt Hùng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh)

4. Địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký: Văn phòng Công ty Sao Hồng, tòa CT1, phường Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Số điện thoại liên hệ: 0986 642 392

5. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ thi công :

- + Thi công hạ tầng kỹ thuật : Đã thực hiện 90%.
- + Khối nhà thương mại chia lô : Đã thi công phần hoàn thiện xong 29/32 lô , còn 03/32 lô đã xây xong phần thô.
- + Đối với tòa nhà xã hội 7 Tầng : Đã hoàn thành 98%, Dự kiến bàn giao Quý 1/2026.
- + Đối với tòa nhà xã hội 11 Tầng: Thi công xong phần kết cấu và đang hoàn thiện đạt 85%. Kế hoạch bàn giao Quý 1/2026.
- + Khối tòa 9 tầng :
 - ✓ Đã thi công xong phần móng cả khối tòa 9 tầng.
 - ✓ Phần thân : Block A đã thi công xong phần kết cấu và xây thân, đang thực hiện da trát. Block B & C : đã đổ xong sàn tầng 2, đang thực hiện đổ sàn tầng 3.

6. Quy mô dự án:

Công trình dự án được xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 19.913 m²; 790 căn hộ (3 tòa nhà chung cư) và 32 nhà ở thương mại (nhà ở riêng lẻ); tổng diện tích sàn nhà ở xã hội 56.651 m²; diện tích sàn dịch vụ công cộng 3.415 m²; khu để xe công cộng và để xe các hộ gia đình diện tích: 8.190 m².

+ Mật độ xây dựng 68%; quy mô dân số khoảng 2.400 người; diện tích đất xây dựng 13.392 m², trong đó: đất xây dựng nhà ở xã hội 10.660 m² (03 tòa nhà chung cư, gồm: 01 tòa 11 tầng, 01 tòa 9 tầng và 01 tòa 7 tầng); đất xây dựng nhà ở thương mại 2.732 m².

+ Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật(hệ thống cấp điện , cấp thoát nước, đường giao thông, điện chiếu sáng, xây xanh,...) trong phạm vi dự án.

Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 2.400 người.

Tổng vốn đầu tư của dự án: 275.575.000.000 đồng

- Vốn góp để thực hiện dự án: 60.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 21,78%

- Vốn huy động, vốn vay từ tổ chức tín dụng: 215.575.000.000 đồng , chiếm tỷ lệ 78,22% tổng vốn đầu tư thực hiện dự án.

7. Số lượng căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua

- Tổng số căn hộ tại dự án: 648 Căn Hộ

- + Số Lượng căn được bán : 280 căn hộ
 - Trong đó Tòa nhà 7 tầng : 62 căn hộ
 - Toà nhà 11 tầng : 218 căn hộ
- + Số Lượng căn đã bán : 173 căn hộ
- + Số lượng còn lại : 107 căn hộ

051
CỘNG
CỔ P
JTU
TH
SAC
INH

+ Số Lượng dự kiến bán trong đợt 1.2026 : 70 căn hộ (có phụ lục kèm theo)

8. Diện tích căn hộ:

- 39 m² : 1 phòng ngủ + 1 wc

- 55m² : 2 phòng ngủ + 1 wc

- 70 m²: 2 phòng ngủ + 2 wc

9. Giá căn hộ, gồm giá bán, giá cho thuê,:

Thông báo số 69/TB-SXD ngày 19/02/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội Sao Hồng, xã Việt Hùng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh:

- Giá bán bình quân đã bao gồm thuế GTGT 5% và chi phí bảo trì 2% là: 9.290.000 đồng/m².

- Giá cho thuê đã bao gồm thuế GTGT 5% và chi phí bảo trì 2% là: 47.000 đồng/m²/tháng.

10. Về Quy Hoạch , điều kiện kinh doanh Bất động sản

10.1 Về Quy Hoạch:

- Giấy phép quy hoạch số 102/GPQH của Sở Xây dựng ngày 19/8/2015

- Giấy phép quy hoạch số 124/GPQH ngày 03/02/2016 của Sở xây dựng tỉnh

Bắc Ninh

Về Xây Dựng:

- Giấy phép xây dựng: Số 40/GPXD-SXD ngày 10/03/2016

- Giấy phép xây dựng : số 111/GPXD ngày 28/07/2017

- Giấy phép xây dựng : số 36/GPXD ngày 15/08/2019

10.2 Việc thực hiện quy định về điều kiện được kinh doanh nhà ở tại dự án:

Căn cứ Văn bản số 1743/SXD-QLN ngày 12/11/2018 của Sở Xây dựng về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tòa nhà 7 tầng tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Sao Hồng, xã Việt Hùng, huyện Quế Võ;

Căn cứ Văn bản số 2670/SXD-QLN ngày 11/12/2020 của Sở Xây dựng về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tòa nhà 11 tầng tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Sao Hồng, xã Việt Hùng, huyện Quế Võ;

Căn cứ Văn bản số 774/SXD-N&BDS ngày 18/04/2025 của Sở Xây dựng về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tòa nhà 9 tầng tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Sao Hồng, phường Việt Hùng, Thị xã Quế Võ;

Căn cứ Văn bản số 1945/SXD- N&BDS ngày 26/06/2025 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh phạm vi kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Sao Hồng;

11. Thời gian dự kiến bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký: **28/02/2026 đến 16/03/2026**

12. Thời gian dự kiến bán: **17/03/2026**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sao Hồng trân trọng báo cáo Sở Xây dựng để biết và đăng tải thông tin dự án theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;

- Lưu: VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ
THƯƠNG MẠI SAO HỒNG**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Kim Phượng

304
G T
HÀ
XÂY
HỒ
BẮC

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH CĂN HỘ
Dự Án ĐTXD Khu Nhà ở Xã Hội Sao Hồng – Phường Quế Võ – Tỉnh Bắc Ninh

STT	MÃ CĂN HỘ	TOÀ	CĂN HỘ	TẦNG	DIỆN TÍCH/M2
1	T010203	CT1 7T	203	TẦNG2	70
2	T010302	CT1 7T	302	TẦNG3	70
3	T010308	CT1 7T	308	TẦNG3	70
4	T010309	CT1 7T	309	TẦNG3	45
5	T010406	CT1 7T	406	TẦNG 4	45
6	T010501	CT1 7T	501	TẦNG 5	45
7	T010508	CT1 7T	508	TẦNG 5	70
8	CT2.205	CT2 11T	205	TẦNG 02	70
9	CT2.210	CT2 11T	210	TẦNG 02	55
10	CT2.220	CT2 11T	220	TẦNG 02	70
11	CT2.221	CT2 11T	221	TẦNG 02	55
12	CT2.302	CT2 11T	302	TẦNG 03	55
13	CT2.310	CT2 11T	310	TẦNG 03	55
14	CT2.312	CT2 11T	312	TẦNG 03	70
15	CT2.315	CT2 11T	315	TẦNG 03	55
16	CT2.317	CT2 11T	317	TẦNG 03	39
17	CT2.321	CT2 11T	321	TẦNG 03	55
18	CT2.322	CT2 11T	322	TẦNG 03	55
19	CT2.401	CT2 11T	402	TẦNG 04	70
20	CT2.403	CT2 11T	403	TẦNG 04	55
21	CT2.405	CT2 11T	405	TẦNG 04	70
22	CT2.406	CT2 11T	406	TẦNG 04	70
23	CT2.410	CT2 11T	410	TẦNG 04	55
24	CT2.420	CT2 11T	420	TẦNG 04	70
25	CT2.422	CT2 11T	422	TẦNG 04	55
26	CT2.503	CT2 11T	503	TẦNG 05	55
27	CT2.505	CT2 11T	505	TẦNG 05	70
28	CT2.514	CT2 11T	514	TẦNG 05	55
29	CT2.517	CT2 11T	517	TẦNG 05	39
30	CT2.519	CT2 11T	519	TẦNG 05	70
31	CT2.521	CT2 11T	521	TẦNG 05	55
32	CT2.522	CT2 11T	522	TẦNG 05	55
33	CT2.603	CT2 11T	603	TẦNG 06	55
34	CT2.605	CT2 11T	605	TẦNG 06	70
35	CT2.615	CT2 11T	615	TẦNG 06	55
36	CT2.617	CT2 11T	617	TẦNG 06	39
37	CT2.701	CT2 11T	701	TẦNG 07	70
38	CT2.703	CT2 11T	703	TẦNG 07	55
39	CT2.704	CT2 11T	704	TẦNG 07	70



40	CT2.707	CT2 11T	707	TẦNG 07	39
41	CT2.717	CT2 11T	717	TẦNG 07	39
42	CT2.722	CT2 11T	722	TẦNG 07	55
43	CT2.802	CT2 11T	802	TẦNG 08	55
44	CT2.809	CT2 11T	809	TẦNG 08	55
45	CT2.815	CT2 11T	815	TẦNG 08	55
46	CT2.818	CT2 11T	818	TẦNG 08	70
47	CT2.820	CT2 11T	820	TẦNG 08	70
48	CT2.821	CT2 11T	821	TẦNG 08	55
49	CT2.901	CT2 11T	901	TẦNG 09	70
50	CT2.912	CT2 11T	912	TẦNG 09	70
51	CT2.916	CT2 11T	916	TẦNG 09	70
52	CT2.917	CT2 11T	917	TẦNG 09	39
53	CT2.922	CT2 11T	922	TẦNG 09	55
54	CT2.1001	CT2 11T	1001	TẦNG 10	70
55	CT2.1002	CT2 11T	1002	TẦNG 10	55
56	CT2.1004	CT2 11T	1004	TẦNG 10	70
57	CT2.1007	CT2 11T	1007	TẦNG 10	39
58	CT2.1008	CT2 11T	1008	TẦNG 10	70
59	CT2.1011	CT2 11T	1011	TẦNG 10	70
60	CT2.1017	CT2 11T	1017	TẦNG 10	39
61	CT2.1020	CT2 11T	1020	TẦNG 10	70
62	CT2.1101	CT2 11T	1101	TẦNG 11	70
63	CT2.1103	CT2 11T	1103	TẦNG 11	55
64	CT2.1107	CT2 11T	1107	TẦNG 11	39
65	CT2.1108	CT2 11T	1108	TẦNG 11	70
66	CT2.1109	CT2 11T	1109	TẦNG 11	55
67	CT2.1118	CT2 11T	1118	TẦNG 11	70
68	CT2.1119	CT2 11T	1119	TẦNG 11	70
69	CT2.1121	CT2 11T	1121	TẦNG 11	55
70	CT2.1122	CT2 11T	1122	TẦNG 11	55

T.C.P
*



UBND TỈNH BẮC NINH

SỞ XÂY DỰNG

Số 1743 /SXĐ - QLN

Mô tả nhận đủ điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai tòa nhà ở xã hội 07 tầng tại dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng, xã Việt Hùng, huyện Quế Võ.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bắc Ninh, ngày 12 tháng 11 năm 2018

Kính gửi: Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Sao Hồng

Ngày 22/10/2018, Sở Xây dựng nhận được hồ sơ của Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Sao Hồng về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán, cho thuê nhà ở tại dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng- Việt Hùng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Căn cứ Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thành phần hồ sơ pháp lý: Đã cung cấp hồ sơ theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

2. Thông tin dự án:

- Tên dự án: Khu nhà ở xã hội Sao Hồng.
- Tên chủ đầu tư: Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Sao Hồng
- Địa điểm xây dựng: Xã Việt Hùng, huyện Quế Võ, Bắc Ninh.
- Quy mô dự án: Bao gồm 32 lô nhà ở thương mại, 01 tòa 7 tầng, 01 tòa 9 tầng, 01 tòa 11 tầng.

3. Về thực trạng công trình: Hiện tại chủ đầu tư đã xây dựng xong phần thô tòa nhà ở xã hội 07 tầng; hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đã xây dựng hệ thống cấp thoát nước và đổ base nền đường của dự án (có biên bản nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật kèm theo). Hiện tại chủ đầu tư chưa thể chấp dự án (trường hợp chủ đầu tư có thể chấp nhà ở này thì phải giải chấp theo quy định tại Điều 63, Luật Nhà ở năm 2014, đồng thời chủ đầu tư không được thể chấp sau khi ký hợp đồng với khách hàng, trừ trường hợp được các khách hàng và ngân hàng chấp thuận).

Trên cơ sở các nội dung nêu trên, Sở Xây dựng nhận thấy tòa nhà 07 tầng dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng, xã Việt Hùng, huyện Quế Võ do Công ty CP đầu



tư xây dựng và thương mại Sao Hồng dù điều kiện đưa dự án vào kinh doanh bất động sản theo quy định. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện kinh doanh tại Dự án, đề nghị chủ đầu tư thực hiện một số nội dung sau:

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm: Bán, cho thuê nhà ở xã hội theo đúng quy trình, trình tự thủ tục; chỉ được bán, cho thuê và ký hợp đồng sau khi có giá thẩm định của cơ quan có thẩm quyền, hồ sơ phải đúng đối tượng và điều kiện quy định tại Điều 49 và Điều 51 của Luật Nhà ở; phải dành 20% số căn hộ để cho thuê theo quy định. Sau khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở xã hội chủ đầu tư phải lập đầy đủ danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng để công bố công khai và lưu trữ nhằm phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra, đồng thời yêu cầu chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai danh sách theo quy định.

- Dự án trước trước khi đưa vào sử dụng phải đảm bảo phòng cháy chữa cháy và nghiệm thu các hạng mục công trình theo Điều 3, Nghị định 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình.

- Ngoài ra, chủ đầu tư phải xây dựng theo đúng quy hoạch, giấy phép xây dựng và thực hiện các quy định khác liên quan đến nhà ở theo quy định của pháp luật.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Sao Hồng được biết và tổ chức thực hiện theo các nội dung trên./ *Re*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Quế Võ;
- UBND xã Việt Hùng;
- GD và các PGD Sở;
- Văn phòng Sở đăng westside;
- Lưu VT-QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Tiên Nam





UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: 69 /TB-SXD

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

Bắc Ninh, ngày 19 tháng 02 năm 2020

THÔNG BÁO

**Kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê
Dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội Sao Hồng, xã Việt Hùng,
huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.**

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 20/6/2016 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành quy định, chức năng, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Biên bản họp ngày 13/02/2020 giữa Sở Xây dựng với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Sao Hồng về việc thẩm định giá bán, giá cho thuê dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội Sao Hồng, xã Việt Hùng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, kết quả thống nhất như sau:

1. Giá bán bình quân đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí bảo trì là: 9.290.000đ/m²

(Bằng chữ: Chín triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng trên 1m²).

2. Giá cho thuê đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí bảo trì là: 47.000 đ/m²/tháng

(Bằng chữ: Bốn mươi bảy nghìn đồng trên 1m² một tháng)

3. Mức giá bình quân trên là mức giá tối đa; chủ đầu tư không được bán, cho thuê giá bình quân thực tế cao hơn giá thẩm định trên.

4. Giá bán nhà, giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở hồ sơ thiết kế được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, tính đủ các chi phí hợp lý để chủ đầu tư thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Giá bán, giá cho thuê trên đã tính toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của phần diện tích sử dụng chung vào các căn hộ (nhà để xe, phòng sinh hoạt cộng đồng, văn phòng ban quản lý khu nhà, trường mầm non,...); Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác các số liệu, tài liệu gửi trình thẩm định giá bán.

5. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

5.1. Ban hành giá bán nhà ở xã hội của dự án.



5.2. Bàn giao lại tất cả phần diện tích sử dụng chung, bàn giao quỹ bảo trì cho Ban quản trị tòa nhà được thành lập theo quy định của pháp luật.

5.3. Chỉ được bán nhà khi đảm bảo các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13; các nội dung khác thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định hướng dẫn thi hành và các quy định pháp luật liên quan.

5.4. Trường hợp khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh dự án hoặc giá trị quyết toán chi phí đầu tư xây dựng công trình thấp hơn giá trị chi phí đầu tư xây dựng công trình trong hồ sơ phương án giá trình thẩm định giá bán, giá cho thuê thì Chủ đầu tư phải tính toán lại để giảm trừ giá bán, giá cho thuê cho các căn hộ theo quy định.

Sở Xây dựng Bắc Ninh thay mặt liên ngành, thông báo kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội Sao Hồng, xã Việt Hùng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh để Chủ đầu tư biết và tổ chức thực hiện theo quy định. / *AV*

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh;
- Ngân hàng nhà nước chi nhánh tỉnh Bắc Ninh;
- Chi nhánh ngân hàng CSXH tỉnh Bắc Ninh;
- UBND thành phố Bắc Ninh;
- Công ty CP ĐTXD&TM Sao Hồng;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
- Phòng QLN, QLXD Sở;
- Lưu: VT, KT&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Xuân Đoàn





UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1945 /SXD-N&BDS

Bắc Ninh, ngày 26 tháng 6 năm 2025

V/v điều chỉnh phạm vi kinh doanh
nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở
xã hội Sao Hồng

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Sao Hồng

Ngày 06/5/2025, Sở Xây dựng ban hành văn bản số 1012/SXD-QLN về việc đề nghị Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Sao Hồng (sau đây viết tắt là Công ty Sao Hồng) tạm dừng kinh doanh nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng.

Ngày 09/6/2025, Sở Xây dựng nhận được văn bản số 0506/CV-SH ngày 05/6/2025 của Công ty Sao Hồng về việc kiến nghị điều chỉnh phạm vi tạm dừng kinh doanh nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng.

Ngày 26/6/2025, đại diện Công ty Sao Hồng cung cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với khối nhà 11 tầng và khối nhà 07 tầng tại Dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng. Cụ thể:

- Khối nhà 11 tầng: 01 bản sao Giấy chứng nhận do Văn phòng công chứng Kinh Bắc thực hiện chứng thực ngày 26/6/2025, có xuất trình bản gốc để đối chiếu. Giấy chứng nhận số CD 235490 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/8/2016. Tại thời điểm cung cấp, giấy chứng nhận này đã từng thế chấp tại Ngân hàng, đã xóa nội dung đăng ký thế chấp, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh xác nhận ngày 27/10/2022.

- Khối nhà 07 tầng: 01 bản sao Giấy chứng nhận do Văn phòng công chứng Kinh Bắc thực hiện chứng thực ngày 26/6/2025, có xuất trình bản gốc để đối chiếu. Giấy chứng nhận số CD 235492 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/8/2016. Tại thời điểm cung cấp, giấy chứng nhận này đã từng thế chấp tại Ngân hàng, đã xóa nội dung đăng ký thế chấp, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh xác nhận ngày 18/6/2025.

Căn cứ kiến nghị của Công ty Sao Hồng, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- Đồng ý với kiến nghị của Công ty Sao Hồng về việc được tiếp tục kinh doanh nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng đối với hạng mục nhà 11 tầng và nhà 07 tầng.

- Đối với khối nhà 09 tầng tại Dự án, đề nghị tạm dừng kinh doanh theo nội dung văn bản số 1012/SXD-QLN ngày 06/5/2025 của Sở Xây dựng.

Đề nghị Công ty Sao Hồng nghiên cứu, tổ chức thực hiện kinh doanh nhà ở đúng quy trình, quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật liên quan, hoàn toàn chịu trách nhiệm về các hành vi vi phạm./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, các PGĐ Sở XD;
- Lưu: VT, N&BDS, Hnm.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



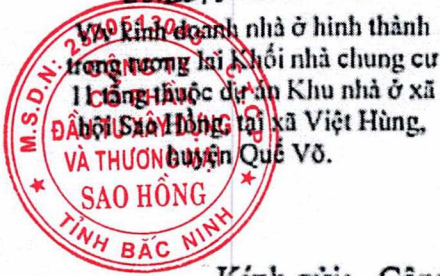
Nguyễn Tuấn Dũng
Cơ quan: Tỉnh Bắc Ninh

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 2570 /SXD-VP

Bắc Ninh, ngày 11 tháng 12 năm 2020



Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sao Hồng.

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 01/ĐĐH -SH ngày 30/11/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sao Hồng về việc xin xác nhận đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai đối với Khối nhà 11 tầng thuộc dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng, tại xã Việt Hùng, huyện Quế Võ và hồ sơ kèm theo,

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các văn bản pháp luật khác có liên quan;

Trên cơ sở các hồ sơ tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, sau khi kiểm tra rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án

- Tên dự án: Khu nhà ở xã hội Sao Hồng
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sao Hồng;
- Địa điểm dự án: Tại xã Việt Hùng, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh;
- Khu nhà ở xã hội Sao Hồng tại xã Việt Hùng, huyện Quế Võ do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sao Hồng làm Chủ đầu tư có văn bản pháp lý liên quan sau:

+ Các văn bản của chủ tịch UBND tỉnh: Số 1939/UBND-XDCB ngày 23/7/2015 về việc chuyển đổi dự án ĐTXD Trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng cho thuê sang dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội tại khu đất xã Việt Hùng, huyện Quế Võ; số 3166/UBND-XDCB ngày 16/11/2015 về việc chấp thuận đầu tư dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội tại xã Việt Hùng, huyện Quế Võ;

+ Các văn bản của Sở Xây dựng: Giấy phép quy hoạch số 124/GPQH ngày 03/02/2016; Số 46/SXD-TĐ ngày 04/02/2016 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội Sao Hồng, tại xã Việt Hùng, huyện Quế Võ; số 346/SXD-QLXD ngày 12/7/2017 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế BVTC xây dựng công trình Khu nhà ở xã hội Sao Hồng, tại xã Việt Hùng, huyện Quế Võ; Giấy phép xây dựng số 40/GPXD-SXD ngày 10/3/2016, số 111/GPXD ngày 28/7/2017;

+ Được Sở Tài nguyên và Môi trường: Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng tại Quyết định số 41/QĐ-STNMT ngày 29/01/2016; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 235488, CD 235490 ngày 18/8/2016 của UBND tỉnh Bắc Ninh;

+ Được Cảnh sát PC&CC tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PC&CC số 466/TD-PCCC(P2) ngày 28/6/2017;

+ Các Quyết định của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sao Hồng: Số 07/QĐ-SH ngày 05/02/2016 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở xã hội Sao Hồng - Hạng mục: Khu nhà ở xã hội 7 tầng, 9 tầng, 11 tầng; số 07/2017/QĐ-SH ngày 20/7/2017 về việc phê duyệt thiết kế BVTC xây dựng công trình Khu nhà ở xã hội Sao Hồng, tại xã Việt Hùng, huyện Quế Võ.

- Khối nhà 11 tầng thuộc dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng có tổng số căn hộ là 216 căn, trong đó 80% căn hộ để bán và 20% căn hộ cho thuê.

- Công trình đã thi công và nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng (Biên bản nghiệm thu số 01 ngày 10/10/2019).

2. Về điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Nhà ở hình thành trong tương lai tại Khối nhà chung cư 11 tầng thuộc dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sao Hồng làm Chủ đầu tư phù hợp quy định về điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

3. Trước khi ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Khối nhà chung cư 11 tầng Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật có trách nhiệm thực hiện các nội dung như sau:

- Công bố giá bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được thẩm định theo quy định; đảm bảo việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; công bố, công khai thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 5, Điều 26, Luật Nhà ở; Thực hiện đúng trình tự thủ tục mua, cho thuê mua nhà ở xã hội theo Khoản 1 Điều 20 Nghị định 100/2015/NĐ-CP; Thực hiện quy định về bán, cho thuê mua nhà ở xã hội theo Điều 19 Nghị định 100/2015/NĐ-CP; Giá bán, thuê mua theo Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP; Đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo Điều 22 Nghị định 100/2015/NĐ-CP; đảm bảo đúng nguyên tắc và tiêu chí xét duyệt đối tượng theo Điều 23 Nghị Định 100/2015/NĐ-CP; Trường hợp nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu cho các hộ gia đình, cá nhân làm việc tại các khu công nghiệp thì phải đảm bảo đối tượng theo Khoản 5 Điều 49 Luật nhà ở năm 2014;

- Thực hiện đăng ký hợp đồng mẫu làm cơ sở ký hợp đồng bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền bảo trì do người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư được quy định tại Khoản 1 Điều 109 Luật Nhà ở năm 2014, Khoản 1 Điều 36 của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; thông báo số tài khoản cho Sở Xây dựng để theo dõi.

4. Trong quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư và các bên liên quan chịu trách nhiệm:

- Dành tối thiểu 20% số căn hộ nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định tại Điều 54, Luật Nhà ở năm 2014; không được cho thuê nhà ở, công trình hình thành trong tương lai, chỉ được cho thuê khi đã xây dựng xong và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng;

- Phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở, công trình tại dự án; nghiêm cấm chủ đầu tư sử dụng sai mục đích, huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện đầy đủ các quy định hiện hành về đầu tư xây dựng công trình theo đúng hồ sơ và tiến độ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả điều chỉnh dự án nếu có); hoàn chỉnh công tác thi công và nghiệm thu công trình đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ và đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Chỉ được phép bàn giao nhà cho khách hàng khi đã hoàn thành xây dựng xong nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án được phê duyệt và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định; không được chuyển cho đơn vị khác thực hiện khi chưa được UBND tỉnh chấp thuận;

- Trong văn bản số 01/DDN-SH ngày 30/11/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sao Hồng có cam kết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà chung cư 11 tầng, thuộc dự án Khu nhà ở xã hội Sao Hồng hiện không trong tình trạng thế chấp đối với bất kỳ ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng nào. Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm với cam kết trên và phải tuân thủ các quy định tại Điều 147 của Luật Nhà ở năm 2014 và tại điểm b Khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định;

- Thực hiện công tác báo cáo định kỳ theo quy định và báo cáo khi có yêu cầu của các cơ quan quản lý nhà nước.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quy định pháp luật về: Đầu tư, quy hoạch, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm theo hồ sơ đã cung cấp và các nội dung đã báo cáo gửi Sở Xây dựng Bắc Ninh.

Sở Xây dựng thông báo đề Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sao Hồng biết và tổ chức thực hiện các nội dung nêu trên theo quy định của pháp luật. Lưu

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Quế Võ;
- TTHCC;
- GD, các PGD Sở;
- Văn phòng Sở đăng tải website;
- Lưu VT, QLN, Hnt.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ
XÂY DỰNG
TỈNH BẮC NINH
Nguyễn Tuấn Dũng