

## QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội phường Phụng Mao (2) thị xã Quế Võ (nay là phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh)**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023; 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 ngày 29/6/2024;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; 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; 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 của Quốc hội;*

*Xét đề nghị Sở Xây dựng tại Báo cáo số 74/BC-SXD ngày 06/02/2026 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội phường Phụng Mao (2) thị xã Quế Võ (nay là phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh).*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội phường Phụng Mao (2) thị xã Quế Võ (nay là phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh) với nội dung như sau:

### **1. Chủ đầu tư thực hiện dự án:**

- Tên chủ đầu tư: Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 2300233993, đăng ký lần đầu ngày 27/3/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 15/7/2025 do Phòng đăng ký kinh doanh và Quản lý doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp.

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh.

- Điện thoại: 0222.3634034

Fax: 0222.3634035

- Email: info@kinhbaccity.vn

Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Thành Tâm; chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

**2. Tên dự án:** Dự án Khu nhà ở xã hội phường Phương Mao (2) thị xã Quế Võ (nay là phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh).

**3. Địa điểm:** Phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh.

#### **4. Mục tiêu dự án:**

Cụ thể hóa: Quyết định số 338/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 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”; Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Đề án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm Phố Mới mở rộng, thị xã Quế Võ (phân khu số 19); Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030.

Xây dựng khu nhà ở xã hội để bố trí cho các đối tượng đủ điều kiện theo quy định, đầu tư đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

#### **5. Quy mô dự án:**

Diện tích đất dự kiến sử dụng khoảng 17.223 m<sup>2</sup>, dân số khoảng 3.078 người. Trong đó:

- Công trình nhà ở xã hội đáp ứng khoảng 1.062 căn hộ, gồm 03 tòa nhà ở xã hội T1, T2, T3 chiều cao 20 tầng nổi + 01 tầng tum + 01 tầng hầm.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cấp nước, thoát nước, điện, PCCC, công viên cây xanh, bãi đỗ xe,... được đầu tư đồng bộ, hiện đại, tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế và các quy định của pháp luật đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

*(Quy mô về số lượng căn hộ, tổng diện tích đất 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).*

**6. Dự kiến tổng vốn đầu tư:** Khoảng 1.408.833.000.000 đồng (Một nghìn bốn trăm linh tám tỷ, tám trăm ba mươi ba triệu đồng).

*(Tổng vốn 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. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:**

- Vốn góp của nhà đầu tư: Chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư của dự án, tương đương 281.766.600.000 đồng (*Hai trăm tám mươi một tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng*); tiến độ góp vốn 18 tháng kể từ ngày quyết định chủ trương đầu tư.

- Vốn huy động: Chiếm tỷ lệ 80% tổng vốn đầu tư của dự án, tương đương 1.127.066.400.000 đồng (*Một nghìn một trăm hai mươi bảy tỷ, không trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng*).

**8. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm (*kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư*).

**9. Tiến độ thực hiện dự án:** 48 tháng kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư. Trong đó:

+ Hoàn thiện các thủ tục để chuẩn bị khởi công: Khoảng 06 tháng.

+ Khởi công xây dựng, xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án và 03 tòa nhà T1, T2, T3: Khoảng 36 tháng.

+ Nghiệm thu hoàn thành và đưa Dự án, công trình vào khai thác, sử dụng: Khoảng 06 tháng.

## **10. 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 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và các quy định của pháp luật hiện hành. 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.

**11. 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 Xây dựng, 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, Luật Phòng, chống rửa tiền 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 Phương Liễu:**

- Rà soát quy hoạch xây dựng trên địa bàn và các quy hoạch có liên quan, các chỉ tiêu, số liệu đảm bảo sự phù hợp của dự án với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Chủ động rà soát, phối hợp với chủ đầu tư và cơ quan có thẩm quyền đảm bảo tiến độ giao đất cho chủ 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 giao chủ đầu tư; rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ giao chủ 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 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 nộp kinh phí hoàn trả nhà nước đối với chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nếu có); 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 dự án triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

## 4. 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.

5. Công an tỉnh; Tòa án nhân dân tỉnh, Ngân hàng Nhà nước khu vực 12; Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh; Thuế 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 dự án 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, chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm toán, thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

## 7. Trách nhiệm của Nhà đầu tư được giao chủ đầu tư thực hiện dự án

Nhà đầu tư được giao chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội phường Phương Mao (2) thị xã Quế Võ (nay là phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh) có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc 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 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; 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.

- 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 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; có trách nhiệm định kỳ hàng quý, hàng năm báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án đến Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan theo quy định. Đồng thời, trong quá trình triển khai, 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.

- Tổ chức triển khai, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền thực hiện dự án đúng quy định của pháp luật, bao gồm: Nghị quyết 201/2025/QH15, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, 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, Luật Phòng, chống rửa tiền và quy định pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện đúng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và nội dung chủ trương 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.

### **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: 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 Phương Liễu và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho: Sở Xây dựng một bản, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP một bản và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh; đồng thời sao gửi các đơn vị tại khoản 2 Điều này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Thành viên UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, THĐT (t/h bc), KTN;
- Lưu: VT, KTN<sub>Hài</sub>.

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

**Đào Quang Khải**